

2025年1月27日

各位

不動産投資信託証券発行者名

GLP 投資 法人

代表者名 執行 役員 川 辻 佑 馬

(コード番号：3281)

資産運用会社名

GLP ジャパン ・ アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表 取締役 社長 川 辻 佑 馬

問合せ先 執行 役員 CFO 八木場 真 二

(TEL. 03-6897-8810)

再開発プロジェクト（GLP 習志野 II）に係る事業計画の一部変更に関するお知らせ

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である GLP ジャパン ・ アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、投資主価値の向上を目指す本投資法人の多様な成長戦略の一環として 2023 年 9 月 25 日付「再開発プロジェクト（資産の譲渡（建物）及び取得（優先出資証券）並びに優先交渉権の取得）に関するお知らせ」（以下、「2023 年 9 月付お知らせ」といいます。）にて公表いたしました「GLP 習志野 II」に係る再開発プロジェクト（以下「本再開発プロジェクト」といいます。）につき、事業計画の一部変更に関する出資者間の意思結集事項につき合意することを決定いたしました。また、これに伴い、2023 年 9 月付お知らせにて公表した優先出資証券の合計出資金額の上限について変更することを決定しましたので、第 4 回以降の優先出資証券の取得予定の変更と併せて、下記のとおりお知らせ致します。

1. 事業計画の一部変更の背景

2025 年 2 月の建物着工予定に伴い、設計 ・ 施工請負事業者による着工前の精算見積もりが行われ、総事業費が確定（注）しました。空調等の建物設備に係る費用の増加や土壌対策費用の追加、柔軟なリーシングの実現に向けた戦略的仕様変更等により、総事業費が増加するため、出資額について以下の通り変更するものです。なお、いずれの追加内容も本資産運用会社の会議体等において妥当であることは検証済みです。

事業計画の変更点

- ・ 総事業費増額に伴う追加必要資金：約 30 億円（新規投資家からの調達及び GLP 投資法人の追加出資を予定）
- ・ GLP 投資法人の追加出資額（上限）：6.5 億円（合計金額（上限）は 19.2 億円（優先出資証券全体の約 20.1%を予定）

建物竣工予定時期等、全体的な事業スケジュールについては、2023 年 9 月付お知らせの内容から変更はありません。

（注）発注者事由の設計変更等が生じた場合は総事業費が変動する可能性があります。

2. 本物件の概要

本再開発プロジェクト前後の本物件の概要は以下の表のとおりです。本物件の概要及び本特定目的会社に関する情報は、本日現在までに、本特定目的会社から提供を受けた情報に基づき記載したものであり、「本再開発プロジェクト後」の情報については、原則として、2025年1月27日時点の本特定目的会社から提供された開発計画又は2024年12月31日を調査時点とする不動産鑑定評価機関による調査報告書に基づく情報を記載しています。本再開発プロジェクト後の実際の本物件の概要は、これらの情報と大きく異なる可能性があります。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- (1) 「特定資産の種類」は、本譲渡資産の譲渡時における種類を記載しています。
- (2) 「土地」の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- (3) 「土地」の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- (4) 「土地」の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (5) 「土地」の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- (6) 「土地」の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- (7) 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- (8) 「建物」の「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。本再開発プロジェクト後については、2025年1月27日時点の最新の開発計画に基づく参考値を記載しています。
- (9) 「建物」の「構造と階数」及び「用途」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。本再開発プロジェクト後については、2025年1月27日時点の最新の開発計画に基づく参考値を記載しています。
- (10) 「建物」の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。本再開発プロジェクト後については、2025年1月27日時点の最新の開発計画に基づく参考値を記載しています。
- (11) 「鑑定評価額」は、本再開発プロジェクト前については、本譲渡の対象となる建物の評価額をお示しするため、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定評価機関による2023年8月31日を価格時点とする借地権付建物としての本物件建物の鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しており、本再開発プロジェクト後については、本投資法人が再開後の建物を取得した場合の土地・建物一体としての評価額をお示しするため、参考として、2024年12月31日を基準時点とする不動産鑑定評価機関による調査報告書に記載された再開後の土地・建物の調査価格を記載しています。
- (12) 「その他特記すべき事項」には、以下の事項を含む、本日現在において各不動産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
 - ・ 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - ・ 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの

- ・ 賃貸借に係るテナント若しくはエンドテナントとの合意事項又はテナント若しくはエンドテナントの使用状態等の主なもの
 - ・ 不動産の境界を越えた構造物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なもの
- (13) 「本再開発プロジェクト後」の下線部は、2023年9月付お知らせからの変更箇所になります。

(関東圏-05) GLP 習志野 II

		本再開発プロジェクト前	本再開発プロジェクト後
物 件 名 称		GLP 習志野 II (建物)	
特 定 資 産 の 種 類		国内不動産信託受益権	
取 得 年 月 日		2013年1月4日	
建 物 の 取 得 価 格		6,879 百万円 (参考) 土地建物全体の取得価格：15,220 百万円	—
土 地 (譲渡 対象外)	所 在 地 (住居表示)	千葉県習志野市茜浜三丁目6番3号	
	面 積	55,185.00 m ²	
	用 途 地 域	工業専用地域	
	容積率/建ぺい率	200%/50%	
	所 有 形 態	所有権 本土地は譲渡せず、建物譲渡にあわせて存続期間 70 年の一般定期借地権を設定します。	
建 物	建 築 時 期	1991年8月26日	2026年12月(予定)
	構 造 と 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	鉄筋コンクリート造 5 階建 (予定)
	延 床 面 積	100,402.03 m ²	128,425 m ² (予定) → <u>127,680 m² (予定)</u>
	用 途	事務所 ・ 倉庫	倉庫 (予定)
	所 有 形 態	所有権	
建 物 の 鑑 定 評 価 額		5,790 百万円 (借地権付建物としての鑑定評価額)	— (参考) 土地 ・ 建物一体の調査価格：45,800 百万円 → <u>49,700 百万円</u>
価 格 時 点		2023年8月31日	2023年8月31日 → <u>2024年12月31日</u>
鑑 定 評 価 機 関		株式会社 谷澤総合鑑定所	
そ の 他 特 記 す べ き 事 項		本土地には、一般定期借地権設定契約に基づき、借地借家法第 22 条に定める一般定期借地権が設定されています。なお、借地人は Acacia 特定目的会社です。また、本投資法人は、本土地に再開発される建物の取得に関する優先交渉権を有しています。	

3. 優先出資証券取得の内容及び今後の予定

本取得の概要の変更箇所（下線部分）（注1）

- (1) 新規取得資産 : Acacia 特定目的会社（本特定目的会社）の優先出資証券（本優先出資証券）
- (2) 取得（予定）資産（注2） :
- | | |
|-------------|-----------------------------------|
| : 第1回優先出資証券 | 233 百万円 |
| : 第2回優先出資証券 | 23 百万円 |
| : 第3回優先出資証券 | 5 百万円 |
| : 第4回優先出資証券 | 57 百万円（予定）→ <u>60 百万円</u> |
| : 第5回優先出資証券 | 153 百万円（予定）→ <u>131 百万円（予定）</u> |
| : 第6回優先出資証券 | 212 百万円（予定）→ <u>152 百万円（予定）</u> |
| : 第7回優先出資証券 | 579 百万円（予定）→ <u>1,315 百万円（予定）</u> |
- （第1回～第3回目優先出資証券は本特定目的会社が発行する第1回目～第3回優先出資証券全体の約 19.2%に相当し、第7回優先出資証券までの合計金額（1,920 百万円）（上限）は本特定目的会社が発行する各優先出資証券全体の約 20.1%を予定）
- (3) 取得（予定）日 :
- | | |
|--------|------------------|
| : 第1回目 | 2023 年 9 月 28 日 |
| : 第2回目 | 2023 年 11 月 29 日 |
| : 第3回目 | 2024 年 6 月 27 日 |
| : 第4回目 | 2025 年 1 月 30 日 |
| : 第5回目 | 2025 年 3 月 28 日 |
| : 第6回目 | 2026 年 2 月 26 日 |
| : 第7回目 | 2026 年 12 月 29 日 |
- (4) 取得先 2023 年 9 月付お知らせ「5. 譲渡先及び取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 裏付けとなる不動産 「GLP 習志野 II」（本物件建物）

（注1） 下線部は、2023 年 9 月付お知らせからの変更箇所になります。

（注2） 優先出資証券の引受け及び払込みについては、本投資法人と他の優先出資者との間の出資者間協定書において定められますが、本投資法人は第 5 回目以降の優先出資証券について引受け及び払込みの義務を負わず、各回の優先出資の引受け及び払込みについて自らの裁量によりそれぞれ別途同意した場合に限り、その引受け及び払込みを行うこととされています。なお、第 5 回目以降の各回の出資金額は、本日現在の事業計画書に基づく想定金額であり、合計金額上限（1,920 百万円）の範囲内で変動する可能性があります。

（注3） 三菱 UFJ モルガン ・ スタンレー証券株式会社が本優先出資証券の私募の取扱者になっています。

4. 今後の見通し

本件が業績予想に与える影響は軽微であり、2025 年 2 月期（2024 年 9 月 1 日～2025 年 2 月 28 日）及び 2025 年 8 月期（2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日）の運用状況の予想から変更はございません。

なお、2025 年 2 月期及び 2025 年 8 月期の運用状況の予想については、2024 年 10 月 15 日付「2024 年 8 月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

5. 調査報告書の概要（本開発プロジェクト後）

（関東圏-05）GLP 習志野II

調査価格	49,700 百万円
評価機関	株式会社 谷澤総合鑑定所
価格時点	2024 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	49,700 百万円	
直接還元法による価格	51,800 百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	1,745 百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純利益	1,709 百万円	
還元利回り	3.3 %	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	48,800 百万円	
割引率	3.4 %	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	3.5 %	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

調査価格の決定に当たり留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、収益価格にて調査価格を決定した。
-------------------	---

以上