

2021年12月13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 三浦嘉之
(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 三浦嘉之
問合せ先 執行役員 CFO 八木場真二
(TEL. 03-3289-9630)

資産の譲渡に関するお知らせ

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、本日、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を行うことにつき決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

物件番号	物件名称	特定資産の種類	鑑定評価額 (注1)	譲渡予定価格 (注2)	帳簿価額 (注3)	譲渡予定価格と 帳簿価額の差額
関西圏-13	GLP 福崎	国内不動産 信託受益権	4,920 百万円	6,450 百万円	3,387 百万円	3,063 百万円

- (1) 契約締結日 : 2021年12月13日
- (2) 譲渡予定日 : 本受益権をそれぞれ準共有持分の形式（準共有持分50%ずつ）で2期に分けて譲渡することを予定しており、譲渡予定日は以下のとおりです。
1期：2021年12月28日／2期：2022年3月1日
- (3) 譲渡先 : 後記「4. 譲渡先の概要」参照
- (4) 決済方法 : 各譲渡予定日に、譲渡する準共有持分に応じた売買代金の支払い及び引渡しを実施します。
- (5) 譲渡資金の使途 : 売却益は投資主に分配金として還元、残金は主に将来の物件取得資金等とするため、手元資金へ充当します。

(注1) 2021年8月期末を価格時点とする不動産鑑定士による期末算定価格を記載しています。

(注2) 「譲渡予定価格」は、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。なお、本受益権を準共有持分の形式で2回に分けて譲渡することを予定しており、各譲渡予定日における譲渡予定価格は以下のとおりです。

- ・1期（2021年12月28日） : 3,225百万円（準共有持分50%）
- ・2期（2022年3月1日） : 3,225百万円（準共有持分50%）

(注3) 「帳簿価額」は、2021年12月28日時点の想定帳簿価額を百万円未満の金額を切り捨てて記載しております。

(注4) 本譲渡に係る媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等には該当しません。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、物件規模やスペック、賃貸借契約の状況、立地等を総合的に勘案した上で、適切なタイミング及び価格で資産の譲渡を行うことで、譲渡資産の売却益を分配金として投資主へ継続的に還元することを目指しています。

コロナ禍において、安定性と成長性の観点から、これまで以上に物流不動産への注目が高まっています。本投資法人は、このような物流不動産への旺盛な需要を捉え、本譲渡における譲渡価格は、鑑定評価額を31%上回るという過去最高の水準にて実現し、売却益は3,024百万円（注1）となる見込みです。

本譲渡により得られる資金については、売却益を投資主に分配金として還元するほか、将来の物件取得資金への充当をはじめ、市況に応じた投資主価値の向上に資する各種施策に機動的に活用する予定です。

本投資法人は、2,096億円の豊富な含み益（注2）及び物流J-REITでトップの物件数を活かした戦略的かつ時宜を捉えた物件売却を実施し、今後も、含み益の投資主への継続的な還元を行って参ります。

なお、本投資法人は、本譲渡により本投資法人の業績及び分配金に与える影響等を総合的に勘案した結果、本受益権を準共有持分の形式で2期に分けて譲渡することとしました。

（注1）譲渡予定価格と2021年12月28日時点の想定帳簿価額の差額から売却諸経費を控除して算出しています。

（注2）含み益＝2021年8月期末を価格時点とする期末算定価格－2021年8月期末の帳簿価額

3. 譲渡資産の内容

本譲渡資産である信託受益権及び信託受益権に係る信託不動産の概要は以下の表のとおりです。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、原則として、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (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。
- (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。
- (11) 「鑑定評価額」は、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、不動産鑑定士による2021年8月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。
- (12) 「テナントの内容」の「テナントの総数」は、各不動産に係るそれぞれの賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
- (13) 「テナントの内容」の「賃貸面積」は、本日現在における各不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。
- (14) 「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

(関西圏-13) GLP 福崎

物件名称	GLP 福崎 (①倉庫棟、②危険物倉庫棟)	
特定資産の種類	国内不動産信託受益権	
取得年月日	2014年9月2日	
取得価格	3,928百万円 (注1)	
信託設定日	2003年10月23日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2024年9月30日	
土地	所在地 (住居表示)	兵庫県神崎郡福崎町西治 1714 番 14 号
	面積	40,466.90 m ²
	用途地域	工業専用地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	①②2004年7月20日
	構造と階数	① 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 ② 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
	延床面積	① 23,419.97 m ² ② 696.52 m ²
	用途	① 倉庫・事務所 ② 倉庫
	所有形態	所有権
鑑定評価額	4,920百万円	
価格時点	2021年8月31日	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	テナント	日本通運株式会社 (3PL)
	年間賃料	非開示 (注2)
	敷金・保証金	非開示 (注2)
	賃貸面積	24,167.83 m ²
	賃貸可能面積	24,167.83 m ²
	稼働率	100.0%
その他特記すべき事項	-	
	(注1) 2018年3月1日付で取得した太陽光発電設備の取得価格 288 百万円が含まれています。	
	(注2) テナントの承諾が得られていないため開示していません。	

4. 譲渡先の概要

本譲渡資産の譲渡先は、会社形態も含め、譲渡先から開示の同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者に該当しません。

5. 今後の見通し

2022年2月期(2021年9月1日～2022年2月末日)及び2022年8月期(2022年3月1日～2022年9月末日)における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2022年2月期及び2022年8月期の運用状況および分配金の予想の修正について」をご参照ください。

6. 鑑定評価書の概要

(関西圏-13) GLP 福崎

鑑定評価額	4,920 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,920 百万円	
直接還元法による価格	4,980 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	256 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	249 百万円	
還元利回り	5.0 %	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	4,850 百万円	
割引率	4.6 %	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	5.3 %	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。

鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>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「賃家及びその敷地」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、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定した。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となる。</p>
--------------------	---

以 上

*本投資法人のホームページアドレス : <https://www.glpjreit.com/>

<添付資料>

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得日
取得済資産						
関東圏	関東圏-1	GLP 東京	22,700	2.9	32,100	2013年1月4日
関東圏	関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.6	7,270	2013年1月4日
関東圏	関東圏-3	GLP 昭島	7,555	1.0	10,400	2013年1月4日
関東圏	関東圏-4	GLP 富里	4,990	0.6	6,510	2013年1月4日
関東圏	関東圏-5	GLP 習志野II	15,220	1.9	20,200	2013年1月4日
関東圏	関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.2	2,250	2013年1月4日
関東圏	関東圏-7	GLP 加須	11,500	1.5	15,900	2013年1月4日
関東圏	関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.3	3,090	2013年1月4日
関東圏	関東圏-9	GLP 杉戸II	19,000	2.4	27,500	2013年1月4日
関東圏	関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	0.9	10,500	2013年1月4日
関東圏	関東圏-11	GLP 春日部	4,240	0.5	5,800	2013年1月4日
関東圏	関東圏-12	GLP 越谷II	9,780	1.2	14,900	2013年1月4日
関東圏	関東圏-13	GLP 三郷II	14,868	1.9	23,500	2013年1月4日
関東圏	関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.6	7,070	2013年2月1日
関東圏	関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.0	10,400	2013年10月1日
関東圏	関東圏-16	GLP 船橋III	3,050	0.4	4,760	2013年10月1日
関東圏	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	0.8	8,210	2013年10月1日
関東圏	関東圏-18	GLP 浦安III	18,760	2.4	23,800	2014年3月3日
関東圏	関東圏-19	GLP 辰巳IIa	6,694	0.9	8,960	2014年4月1日
関東圏	関東圏-21	GLP 東京II	36,373	4.6	49,800	2014年9月2日
関東圏	関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.5	13,300	2015年9月1日
関東圏	関東圏-24	GLP 習志野	5,320	0.7	5,890	2015年9月1日
関東圏	関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.1	10,400	2015年9月1日
関東圏	関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.3	3,440	2016年1月15日
関東圏	関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜 (注4)	15,500	2.0	18,500	2016年9月1日
関東圏	関東圏-29	GLP 厚木II	21,100	2.7	27,000	2016年9月1日
関東圏	関東圏-30	GLP 吉見	11,200	1.4	12,700	2016年9月1日
関東圏	関東圏-31	GLP 野田吉春	4,496	0.6	5,750	2017年9月1日
関東圏	関東圏-32	GLP 浦安	7,440	0.9	8,260	2018年3月1日
関東圏	関東圏-33	GLP 船橋II	7,789	1.0	8,910	2018年3月1日
関東圏	関東圏-34	GLP 三郷	16,939	2.2	19,200	2018年3月1日
関東圏	関東圏-35	GLP 新砂	18,300	2.3	20,000	2018年9月3日
関東圏	関東圏-36	GLP 湘南	5,870	0.7	6,460	2018年9月3日
関東圏	関東圏-37	GLP 横浜	40,420	5.2	44,500	2020年7月1日
関東圏	関東圏-38	GLP 川島	12,150	1.5	12,700	2020年7月1日
関東圏	関東圏-39	GLP 船橋IV	7,710	1.0	8,660	2020年7月1日
関東圏	関東圏-40	GLP 東扇島II	2,365	0.3	2,680	2020年7月1日
関東圏	関東圏-41	GLP 狭山日高II	21,630	2.8	23,300	2020年12月11日
関東圏	関東圏-42	GLP 東扇島III	6,320	0.8	6,810	2020年12月11日
関東圏	関東圏-43	GLP 浦安II	16,885	2.2	17,600	2020年12月11日
関東圏	関東圏-44	GLP 柏II	8,106	1.0	8,930	2020年12月11日
関東圏	関東圏-45	GLP 八千代II	13,039	1.7	14,500	2020年12月11日
関東圏	関東圏-46	GLP 座間 (注4)	29,653	3.8	30,100	2021年7月15日
関東圏	関東圏-47	GLP 新座	7,191	0.9	8,590	2021年7月15日
関東圏	関東圏-48	GLP 狭山日高I	10,300	1.3	11,900	2021年7月15日
関西圏	関西圏-1	GLP 枚方	4,750	0.6	6,650	2013年1月4日
関西圏	関西圏-2	GLP 枚方II	7,940	1.0	10,900	2013年1月4日
関西圏	関西圏-3	GLP 舞洲II	9,288	1.2	12,900	2013年1月4日
関西圏	関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.3	2,920	2013年1月4日
関西圏	関西圏-5	GLP 六甲	5,160	0.7	6,560	2013年1月4日
関西圏	関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	3.2	32,700	2013年1月4日
関西圏	関西圏-7	GLP 尼崎II	2,040	0.3	2,760	2013年1月4日

地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得日
関西圏	関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.3	2,990	2013年1月4日
関西圏	関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.3	2,380	2013年2月1日
関西圏	関西圏-10	GLP 六甲II	3,430	0.4	4,470	2013年10月1日
関西圏	関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.3	3,500	2014年9月2日
関西圏	関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	0.9	7,980	2015年5月1日
関西圏	関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.6	5,070	2016年9月1日
関西圏	関西圏-16	GLP 舞洲I	19,390	2.5	20,300	2018年3月1日
関西圏	関西圏-17	GLP 大阪	36,000	4.6	42,400	2018年9月3日
関西圏	関西圏-18	GLP 摂津	7,300	0.9	7,970	2018年9月3日
関西圏	関西圏-19	GLP 西宮	2,750	0.4	2,940	2018年9月3日
関西圏	関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	0.6	4,810	2018年9月3日
関西圏	関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	1.0	9,080	2018年9月3日
関西圏	関西圏-22	GLP 六甲III	7,981	1.0	8,750	2020年12月11日
関西圏	関西圏-23	GLP 六甲IV	2,175	0.3	2,780	2021年7月15日
その他	その他-1	GLP 盛岡	808	0.1	868	2013年1月4日
その他	その他-2	GLP 富谷	3,102	0.4	4,040	2013年1月4日
その他	その他-3	GLP 郡山I	4,100	0.5	4,770	2013年1月4日
その他	その他-4	GLP 郡山III	2,620	0.3	2,890	2013年1月4日
その他	その他-5	GLP 東海	6,210	0.8	8,750	2013年1月4日
その他	その他-6	GLP 早島	1,190	0.2	1,760	2013年1月4日
その他	その他-7	GLP 早島II	2,460	0.3	3,060	2013年1月4日
その他	その他-8	GLP 基山	5,278	0.7	6,490	2013年1月4日
その他	その他-10	GLP 仙台	5,620	0.7	7,200	2013年2月1日
その他	その他-11	GLP 江別	1,580	0.2	2,420	2013年10月1日
その他	その他-12	GLP 桑名	3,650	0.5	4,470	2013年10月1日
その他	その他-14	GLP 小牧	10,748	1.4	15,500	2014年3月3日
その他	その他-15	GLP 扇町	1,460	0.2	1,690	2014年9月2日
その他	その他-16	GLP 広島	3,740	0.5	4,590	2014年9月2日
その他	その他-19	GLP 鳥栖I	9,898	1.3	11,100	2015年9月1日
その他	その他-20	GLP 富谷IV	5,940	0.8	6,720	2016年9月1日
その他	その他-21	GLP 岡山総社I	12,800	1.6	13,400	2018年3月1日
その他	その他-22	GLP 岡山総社II	12,700	1.6	13,200	2018年3月1日
その他	その他-23	GLP 藤前	1,980	0.3	2,110	2018年9月3日
合計			784,099	100.0	958,838	—

- (注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除きます。)の金額を記載しています。
- (注2) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各不動産又は信託不動産の取得価格の比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「鑑定評価額」は、2021年8月末日時点における保有資産については、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投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による2021年8月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。
- (注4) 「GLP・MFLP 市川塩浜」及び「GLP 座間」の鑑定評価額は、それぞれ信託受益権の準共有持分である50%及び70%に基づく価格をそれぞれ記載しています。