

2019年3月29日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区東新橋一丁目5番2号
汐留シティセンター
GLP 投資法人
代表者名 執行役員 辰巳洋治
(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 辰巳洋治
問合せ先 執行役員 CFO 兼経営企画部長 三木久武
(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、実行いた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)	譲渡価格 (注2)	帳簿価額 (注3)	譲渡価格と 帳簿価額の差額
その他-17	GLP 福岡	不動産信託 受益権	1,910 百万円	2,300 百万円	1,462 百万円	837 百万円

(注1) 2019年2月期末を価格時点とする不動産鑑定士による調査価額を記載しています。

(注2) 「譲渡価格」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。

(注3) 「帳簿価額」は、2019年3月29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。

- | | |
|-----------|---------------------------------|
| ① 契約締結日 | 2019年3月29日 |
| ② 譲渡日 | 2019年3月29日 |
| ③ 譲渡先 | 後記「4. 譲渡先の概要」参照 |
| ④ 決済方法 | 引渡時に全額受領 |
| ⑤ 譲渡資金の使途 | 本譲渡の手取金は、主に既存借入金の期限前返済資金に充当します。 |

2. 譲渡の理由

本投資法人は、2012年12月の上場以来6年間で資産規模を2,087億円から6,094億円に拡大し、物件数も30物件から76物件に増加しました（2019年2月末時点）。このような状況において、資産規模及びポートフォリオの質・収益性を維持しながら、相対的に小規模である物件について適切なタイミング及び価格で売却または資産の入替えを行なうことは、ポートフォリオの運用効率の向上に資すると考えており、今般、以下の理由により、本譲渡を決定致しました。

- ・現在の良好な不動産市場環境において、鑑定評価額を 20%以上上回る譲渡価格が実現できること
- ・契約賃料を 9%上昇させた適切なタイミングであること
- ・本譲渡により得られる資金について、期限前返済や将来の物件取得資金への充当等、投資主価値の安定的成長に資する各種施策に活用できること

なお、本譲渡により、競争力のある施設については、築年数に関わらずマーケットにおいて高く評価される証左になると考えております。

本投資法人はこれまでも 2016 年 1 月、2017 年 7 月に 4 物件合計 7,170 百万円（譲渡価格ベース）の物件譲渡を実施しており、本譲渡は 3 回目（5 物件目）の物件譲渡となり、継続的に含み益を実現しています。

<GLP 投資法人の物件売却ヒストリー>



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2019年2月28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

(その他-17) GLP 福岡

物件名称	GLP 福岡 (①1号棟、②2号棟)	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2014年9月2日	
取得価格	1,520百万円	
信託設定日	2014年9月2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)	福岡県福岡市博多区板付一丁目10番1号
	面積	7,527.47 m ²
	用途地域	工業地域
	容積率/建ぺい率	200%/70%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	①②1988年1月14日
	構造と階数	① 鉄骨鉄筋コンクリート造鋼板葺5階建 ② 鉄骨鉄筋コンクリート造鋼板葺4階建
	延床面積	① 10,726.57 m ² ② 3,755.00 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	1,910百万円	
価格時点	2019年2月28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
	主なテナント	アサヒロジ株式会社
	年間賃料	非開示(注)
	敷金・保証金	非開示(注)
	賃貸面積	14,641.22 m ²
	賃貸可能面積	14,641.22 m ²
	稼働率	100.0%
その他特記すべき事項	-	
	(注) 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1社ですが、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. 媒介の概要

本譲渡に係る媒介業者及び媒介手数料は、以下の通りです。

(1) 媒介業者の概要

名 称	シービーアールイー株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長兼 CEO 坂口英治
事 業 内 容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資 本 金	7億7,100万円
設 立 年 月 日	1970年2月21日
純 資 産	非開示(注)
総 資 産	非開示(注)
本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 媒介業者より承諾が得られなかったため開示していません。

(2) 媒介手数料の概要

媒介業者より承諾が得られなかったため開示していません。

6. 今後の見通し

2018年10月15日付の「2018年8月期 決算短信」にて公表した2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2019年8月期における運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

7. 鑑定評価書の概要
(その他-17) GLP 福岡

鑑定評価額	1,910 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	2019年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	1,910 百万円	
直接還元法による価格	1,930 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	103 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	98 百万円	
還元利回り	5.1 %	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	1,880 百万円	
割引率	4.7 %	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	5.5 %	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。

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「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、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
関東圏	関東圏-1	GLP 東京	22,700	3.7	29,700	2013/1/4
関東圏	関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	0.8	6,850	2013/1/4
関東圏	関東圏-3	GLP 昭島	7,555	1.2	9,730	2013/1/4
関東圏	関東圏-4	GLP 富里	4,990	0.8	6,080	2013/1/4
関東圏	関東圏-5	GLP 習志野II	15,220	2.5	20,100	2013/1/4
関東圏	関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.3	2,090	2013/1/4
関東圏	関東圏-7	GLP 加須	11,500	1.9	14,300	2013/1/4
関東圏	関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.4	2,890	2013/1/4
関東圏	関東圏-9	GLP 杉戸II	19,000	3.1	24,600	2013/1/4
関東圏	関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.1	9,520	2013/1/4
関東圏	関東圏-11	GLP 春日部	4,240	0.7	5,280	2013/1/4
関東圏	関東圏-12	GLP 越谷II	9,780	1.6	13,500	2013/1/4
関東圏	関東圏-13	GLP 三郷II	14,868	2.4	21,100	2013/1/4
関東圏	関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	0.8	6,430	2013/2/1
関東圏	関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.3	9,960	2013/10/1
関東圏	関東圏-16	GLP 船橋III	3,050	0.5	4,230	2013/10/1
関東圏	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.0	8,090	2013/10/1
関東圏	関東圏-18	GLP 浦安III	18,760	3.1	22,800	2014/3/3
関東圏	関東圏-19	GLP 辰巳II a	6,694	1.1	8,500	2014/4/1
関東圏	関東圏-21	GLP 東京II	36,373	6.0	43,400	2014/9/2
関東圏	関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.4	3,080	2014/9/2
関東圏	関東圏-23	GLP 新木場	11,540	1.9	12,800	2015/9/1
関東圏	関東圏-24	GLP 習志野	5,320	0.9	5,570	2015/9/1
関東圏	関東圏-26	GLP 杉戸	8,481	1.4	10,300	2015/9/1
関東圏	関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.4	2,890	2016/1/15
関東圏	関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜	15,500	2.5	17,300	2016/9/1
関東圏	関東圏-29	GLP 厚木II	21,100	3.5	24,000	2016/9/1
関東圏	関東圏-30	GLP 吉見	11,200	1.8	11,800	2016/9/1
関東圏	関東圏-31	GLP 野田吉春	4,497	0.7	5,360	2017/9/1
関東圏	関東圏-32	GLP 浦安	7,441	1.2	7,910	2018/3/1
関東圏	関東圏-33	GLP 船橋II	7,790	1.3	8,300	2018/3/1
関東圏	関東圏-34	GLP 三郷	16,940	2.8	18,200	2018/3/1
関東圏	関東圏-35	GLP 新砂	18,300	3.0	18,900	2018/9/3
関東圏	関東圏-36	GLP 湘南	5,870	1.0	6,190	2018/9/3
関西圏	関西圏-1	GLP 枚方	4,750	0.8	6,390	2013/1/4
関西圏	関西圏-2	GLP 枚方II	7,940	1.3	9,440	2013/1/4
関西圏	関西圏-3	GLP 舞洲II	9,288	1.5	12,200	2013/1/4
関西圏	関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.3	2,750	2013/1/4
関西圏	関西圏-5	GLP 六甲	5,160	0.8	6,020	2013/1/4
関西圏	関西圏-6	GLP 尼崎	24,963	4.1	29,500	2013/1/4
関西圏	関西圏-7	GLP 尼崎II	2,040	0.3	2,340	2013/1/4
関西圏	関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.4	3,000	2013/1/4

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-9	GLP 堺	2,000	0.3	2,260	2013/2/1
関西圏	関西圏-10	GLP 六甲Ⅱ	3,430	0.6	4,350	2013/10/1
関西圏	関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.4	3,250	2014/9/2
関西圏	関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.2	1,640	2014/9/2
関西圏	関西圏-13	GLP 福崎	3,928	0.6	4,480	2014/9/2
関西圏	関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.2	7,620	2015/5/1
関西圏	関西圏-15	GLP 深江浜	4,798	0.8	4,910	2016/9/1
関西圏	関西圏-16	GLP 舞洲Ⅰ	19,390	3.2	19,400	2018/3/1
関西圏	関西圏-17	GLP 大阪	36,000	5.9	36,200	2018/9/3
関西圏	関西圏-18	GLP 摂津	7,300	1.2	7,650	2018/9/3
関西圏	関西圏-19	GLP 西宮	2,750	0.5	2,820	2018/9/3
関西圏	関西圏-20	GLP 滋賀	4,550	0.7	4,740	2018/9/3
関西圏	関西圏-21	GLP 寝屋川	8,100	1.3	8,360	2018/9/3
その他	その他-1	GLP 盛岡	808	0.1	870	2013/1/4
その他	その他-2	GLP 富谷	3,102	0.5	3,670	2013/1/4
その他	その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	0.7	4,590	2013/1/4
その他	その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	0.4	2,770	2013/1/4
その他	その他-5	GLP 東海	6,210	1.0	7,930	2013/1/4
その他	その他-6	GLP 早島	1,190	0.2	1,360	2013/1/4
その他	その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	0.4	2,880	2013/1/4
その他	その他-8	GLP 基山	5,278	0.9	6,020	2013/1/4
その他	その他-10	GLP 仙台	5,620	0.9	6,940	2013/2/1
その他	その他-11	GLP 江別	1,580	0.3	2,220	2013/10/1
その他	その他-12	GLP 桑名	3,650	0.6	4,300	2013/10/1
その他	その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.3	2,360	2013/10/1
その他	その他-14	GLP 小牧	10,748	1.8	13,700	2014/3/3
その他	その他-15	GLP 扇町	1,460	0.2	1,650	2014/9/2
その他	その他-16	GLP 広島	3,740	0.6	4,200	2014/9/2
その他	その他-19	GLP 鳥栖Ⅰ	9,898	1.6	11,100	2015/9/1
その他	その他-20	GLP 富谷Ⅳ	5,940	1.0	6,500	2016/9/1
その他	その他-21	GLP 岡山総社Ⅰ	12,800	2.1	13,100	2018/3/1
その他	その他-22	GLP 岡山総社Ⅱ	12,700	2.1	13,000	2018/3/1
その他	その他-23	GLP 藤前	1,980	0.3	2,040	2018/9/3
合計			607,975	100	712,270	—

(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、取得済資産については、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2019年2月28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。