

平成 29 年 7 月 12 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
G L P 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 経営企画部長 貞 廣 亜 紀
(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、資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を行うことにつき、下記のとおり決定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	譲渡価格（注 1）	帳簿価額（注 2）	譲渡価格と帳簿価額の差額
関東圏-20	GLP 辰巳 IIb	不動産信託受益権	非開示 （注 3）	1,064 百万円	非開示 （注 3）
関東圏-25	GLP 成田 II	不動産信託受益権	非開示 （注 3）	3,662 百万円	非開示 （注 3）
合計	—	—	5,070 百万円	4,726 百万円	343 百万円

(注1) 「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2) 「帳簿価額」は、平成29年2月28日時点の参考値を百万円未満の金額を切り捨てて記載しており、譲渡日時点の数値とは異なります。

(注3) 本譲渡は、単一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の譲渡価格と帳簿価額の差額についても非開示としています。

(注4) GLP 辰巳 IIb及びGLP 成田 IIを合わせて、以下「本譲渡資産」といいます。

- | | |
|-----------|--|
| ① 契約締結日 | 平成 29 年 7 月 12 日 |
| ② 譲渡予定日 | 平成 29 年 7 月 14 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 譲渡資金の用途 | 本譲渡の手取金は、既存借入金の期限前返済資金等に充当します。詳細については、本日付「借入金の期限前返済及び金利スワップ契約の解約に関するお知らせ」をご参照ください。 |

2. 譲渡の理由

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うとの本投資法人の基本方針に基づき、ポートフォリオの質及び中長期的な分配金の安定性並びにポートフォリオの運用効率の向上を図るため、本譲渡資産の譲渡及び本日付「資産の取得に関する取得予定日の決定に関するお知らせ（GLP 野田吉春）」に記載の GLP 野田吉春の取得を行うことにより、資産の入替えを行うこととしました。資産の入替えの詳細については、本日付で別途公表いたしました参考資料「今回の一連の取組みについて」をご参照ください。

また、本譲渡の手取金については、本日付「借入金の期限前返済及び金利スワップ契約の解約に関するお知らせ」の「1. 借入金の期限前返済の概要（2）返済の理由」に記載のとおり、借入金の期限前返済に充当されます。加えて、本譲渡により発生する譲渡益については、本日付「借入金の期限前返済及び金利スワップ契約の解約に関するお知らせ」の「3. 本期限前返済等に際して発生する一時費用の金額」に記載の一時費用と一部相殺されたのち、残額については平成 29 年 8 月期の分配金として支払われます。

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、平成 29 年 2 月 28 日を価格時点として、本投資法人が不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価又は価格調査を委託し、作成された各不動産鑑定評価書又は調査報告書に記載された評価額又は調査価格を記載しています。
- 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、平成 29 年 5 月末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 「年間賃料」は、平成 29 年 5 月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸

借契約書に表示された建物に係る月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算した金額（複数の賃貸借契約が締結されている不動産又は信託不動産についてはその合計額）（消費税等は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各不動産又は信託不動産の「年間賃料」の合計が各小計又はポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

- ⑮ 「敷金・保証金」は、平成29年5月末日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計が各小計又はポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- ⑯ 「その他特記すべき事項」には、以下の事項を含む、平成29年5月末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

(関東圏-20) GLP 辰巳Ⅱb

物件名称	GLP 辰巳Ⅱb	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成26年4月1日	
取得価格	1,056百万円	
信託設定日	平成26年4月1日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成36年4月30日	
土地	所在地 (住居表示)	東京都江東区辰巳三丁目7番7号
	面積	961.01 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率/建ぺい率	300%/60%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成2年4月30日
	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺7階建
	延床面積	3,358.95 m ²
	用途	倉庫
	所有形態	所有権
鑑定評価額	1,140百万円	
価格時点	平成29年2月28日	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	主なテナント	非開示(注)
	年間賃料	非開示(注)
	敷金・保証金	非開示(注)
	賃貸面積	3,276.00 m ²
	賃貸可能面積	3,276.00 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。

(関東圏-25) GLP 成田Ⅱ

物件名称	GLP 成田Ⅱ	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成27年9月1日	
取得価格	3,700百万円	
信託設定日	平成16年12月3日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成47年8月31日	
土地	所在地 (住居表示)	千葉県山武郡芝山町山田1033番1号
	面積	33,112.83 m ²
	用途地域	指定なし
	容積率/建ぺい率	200%/60%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	平成17年2月15日
	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺2階建
	延床面積	21,802.36 m ²
	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権
鑑定評価額	3,870百万円	
価格時点	平成29年2月28日	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
	テナントの総数	3
	主なテナント	キューネ・アンド・ナーゲル株式会社、株式会社日立物流バンテックフォワーディング、株式会社日立物流首都圏
	年間賃料	254百万円
	敷金・保証金	67百万円
	賃貸面積	20,927.35 m ²
	賃貸可能面積	20,927.35 m ²
	稼働率	100.0%
その他特記すべき事項		本物件の建築工事の請負人であった株式会社フジタ及び千葉県の間で平成16年5月20日付で緑化協定書が締結されており、同協定により、本件土地の一定部分(敷地面積の約10%)を緑地として適正に維持管理するなどの義務を負っています。

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

本譲渡資産の売却に係る取引に媒介はありません。

6. 今後の見通し

本譲渡が業績予想に与える影響は軽微であり、平成29年4月13日付公表の「平成29年2月期 決算短信」にて公表した平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）及び平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）の運用状況の予想から変更はございません。

7. 鑑定評価書又は調査報告書の概要
 (関東圏-20) GLP 辰巳Ⅱb

鑑定評価額	1,140百万円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成29年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	1,140百万円	
直接還元法による価格	1,140百万円	
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	59百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純利益	54百万円	
還元利回り	4.8%	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	1,140百万円	
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	5.0%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	443百万円	
土地比率	81.4%	
建物比率	18.6%	

(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>
--------------------	---

(関東圏-25) GLP 成田Ⅱ

調査価格	3,870百万円
調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成29年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	3,870百万円	
直接還元法による価格	4,030百万円	
運営収益	265百万円	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
運営費用	63百万円	
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	202百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純利益	193百万円	
還元利回り	4.8%	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・個性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	3,800百万円	
割引率(初年度)	4.7%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
割引率(2年度以降)	4.9%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定

(注) 本調査においては、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にて調査価格を決定した。
-------------------	---

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://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(予定)日
関東圏	関東圏-1	GLP 東京	22,700	5.2	28,600	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.1	6,500	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-3	GLP 昭島	7,160	1.6	8,980	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.1	5,600	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	3.5	19,700	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.4	1,900	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-7	GLP 加須	11,500	2.6	14,000	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.5	2,800	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	4.3	23,800	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.6	8,510	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.0	5,040	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	2.2	12,800	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-13	GLP 三郷 II	14,600	3.3	18,600	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.1	6,310	平成 25 年 2 月 1 日
関東圏	関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.7	9,030	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	0.7	4,040	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.4	7,850	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-18	GLP 浦安 III	18,200	4.2	20,300	平成 26 年 3 月 3 日
関東圏	関東圏-19	GLP 辰巳 II a	6,694	1.5	8,090	平成 26 年 4 月 1 日
関東圏	関東圏-21	GLP 東京 II	36,100	8.2	39,900	平成 26 年 9 月 2 日
関東圏	関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.6	2,660	平成 26 年 9 月 2 日
関東圏	関東圏-23	GLP 新木場	11,540	2.6	12,500	平成 27 年 9 月 1 日
関東圏	関東圏-24	GLP 習志野	5,320	1.2	5,540	平成 27 年 9 月 1 日
関東圏	関東圏-26	GLP 杉戸	8,310	1.9	9,650	平成 27 年 9 月 1 日
関東圏	関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.5	2,780	平成 28 年 1 月 15 日
関東圏	関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜	15,500	3.5	15,900	平成 28 年 9 月 1 日
関東圏	関東圏-29	GLP 厚木 II	21,100	4.8	22,200	平成 28 年 9 月 1 日
関東圏	関東圏-30	GLP 吉見	11,200	2.6	11,500	平成 28 年 9 月 1 日
関西圏	関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.1	6,230	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-2	GLP 枚方 II	7,940	1.8	8,910	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-3	GLP 舞洲 II	8,970	2.0	11,600	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.5	2,300	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.2	5,800	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	5.6	27,900	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-7	GLP 尼崎 II	2,040	0.5	2,270	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.6	2,950	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.5	2,230	平成 25 年 2 月 1 日
関西圏	関西圏-10	GLP 六甲 II	3,430	0.8	4,280	平成 25 年 10 月 1 日
関西圏	関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.6	3,110	平成 26 年 9 月 2 日
関西圏	関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.3	1,640	平成 26 年 9 月 2 日
関西圏	関西圏-13	GLP 福崎	3,640	0.8	4,130	平成 26 年 9 月 2 日
関西圏	関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.6	7,610	平成 27 年 5 月 1 日
関西圏	関西圏-15	GLP 深江浜	4,470	1.0	4,570	平成 28 年 9 月 1 日
その他	その他-1	GLP 盛岡	808	0.2	873	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-2	GLP 富谷	2,820	0.6	3,250	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-3	GLP 郡山 I	4,100	0.9	4,540	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.6	2,720	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-5	GLP 東海	6,210	1.4	7,620	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-6	GLP 早島	1,190	0.3	1,350	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.6	2,700	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-8	GLP 基山	4,760	1.1	5,560	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-10	GLP 仙台	5,620	1.3	6,640	平成 25 年 2 月 1 日
その他	その他-11	GLP 江別	1,580	0.4	2,180	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-12	GLP 桑名	3,650	0.8	4,420	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-13	GLP 甘日市	1,980	0.5	2,430	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-14	GLP 小牧	10,300	2.4	12,400	平成 26 年 3 月 3 日
その他	その他-15	GLP 扇町	1,460	0.3	1,600	平成 26 年 9 月 2 日
その他	その他-16	GLP 広島	3,740	0.9	4,080	平成 26 年 9 月 2 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(予定)日
その他	その他-17	GLP 福岡	1,520	0.3	1,690	平成26年9月2日
その他	その他-19	GLP 鳥栖 I	9,220	2.1	10,200	平成27年9月1日
その他	その他-20	GLP 富谷IV	5,940	1.4	6,110	平成28年9月1日
合計			438,098	100.0	510,973	—

取得予定資産 (注4)						
関東圏	関東圏-31	GLP 野田吉春	(注5)	—	5,260	平成29年9月1日

- (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平成29年2月末日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格、取得予定資産については平成29年6月末日を価格時点とする鑑定評価額を、それぞれ記載しています。
- (注4) 「取得予定資産」については、平成27年7月13日付プレスリリース「資産の取得に関する売買契約の締結に関するお知らせ」及び本日付プレスリリース「資産の取得に関する取得予定日の決定に関するお知らせ (GLP 野田吉春)」をご参照ください。
- (注5) 取得予定資産の取得予定価格は、4,170百万円以上4,650百万円以下の範囲内の価格で本投資法人と売主であるMULプロパティ株式会社の間であらかじめ合意した、売主の保有期間に概ね比例して遞減する金額から、あらかじめ合意した修繕費や資本的支出等の予算とその実績値との差額を、売買契約締結日以降取得実行日までの間累計した額で調整することにより決定される金額です。また、取得実行日は、平成29年9月1日を予定しています。