

平成 26 年 3 月 28 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 三 木 真 人
(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 木 真 人
問合せ先 財務管理本部長 辰 巳 洋 治
(TEL. 03-3289-9630)

資産の取得に関するお知らせ

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記 2 物件に係る信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を行うことを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得予定日	取得価格 (百万円)	取得先
関東圏-19	GLP 辰巳 IIa	東京都 江東区	平成 26 年 4 月 1 日	6,694	東京ベイプロパティ-特定目的会社
関東圏-20	GLP 辰巳 IIb	東京都 江東区		1,056	東京ベイプロパティ-特定目的会社
合計				7,750	

- (1) 売買契約締結日 : 平成 26 年 3 月 28 日
 (2) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
 (3) 取得資金 : 借入金及び手元資金によります。(注)
 (4) 決済方法 : 引渡時に全額支払
 (注) 借入金については、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

取得予定資産の所在する辰巳エリアは東京中心部から至近の優良立地であり、取得予定資産は辰巳エリアにおいても希少性の高い物流施設となります。取得予定資産は、安定的な収益を生み出す物流施設であり、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、追加取得するものです。本投資法人は、取得予定資産の取得を通じて、競争力の高い優良なポートフォリオの更なる強化を目指します。

3. 取得予定資産の内容

取得予定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、各取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ② 「取得予定年月」は、不動産等に係る各売買契約書に記載された取得予定年月を記載しています。
- ③ 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（税金は含みません。）を記載しています。
- ④ 「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。
- ⑤ 「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。
- ⑥ 「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。
- ⑦ 「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。
- ⑧ 「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。
- ⑨ 「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。
- ⑩ 「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。GLP 辰巳 IIa については検査済証の交付年月日を記載しています。
- ⑪ 「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。
- ⑫ 「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。
- ⑬ 「マスターリース会社」は、各不動産等についてマスターリース契約を締結し、マスターリース会社からエンドテナントに転貸されている場合におけるマスターリース会社を記載しています。
- ⑭ 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ⑮ 「担保設定の有無」は、本投資法人が信託受益権を取得した後に負担する予定のある担保がある場合にその概要を記載しています。
- ⑯ 「鑑定評価額」は、平成26年2月末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を委託し、作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- ⑰ 「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。
- ⑱ 「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。



- ⑱ 「特記事項」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

(関東圏-19) GLP 辰巳 IIa

物件名称	GLP 辰巳 IIa	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成 26 年 4 月 1 日	
取得予定価格	6,694 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 8-10
	面積	6,384.51 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率/建ぺい率	300%/70%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	昭和 61 年 8 月 28 日
	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 6 階建
	延床面積	16,880.21 m ²
	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権
マスターリース会社	GLP J-REIT マスターリース合同会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
PM 会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	6,760 百万円	
不動産鑑定機関	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	株式会社ナカノ商会
	年間賃料	－ (注)
	敷金・保証金	－ (注)
	賃貸面積	17,108.52 m ²
	賃貸可能面積	17,108.52 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	－	
(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-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	
取得予定年月日	平成26年4月1日	
取得予定価格	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7-7
	面積	961.01 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権
	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
マスターリース会社	GLP J-REIT マスターリース合同会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
PM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	1,100百万円	
不動産鑑定機関	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	月島倉庫株式会社
	年間賃料	－(注)
	敷金・保証金	－(注)
	賃貸面積	3,359.00 m ²
	賃貸可能面積	3,359.00 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	－	
(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. 取得先の概要

(関東圏-19) GLP 辰巳 IIa、(関東圏-20) GLP 辰巳 IIb

商号	東京ベイプロパティ特定目的会社
本店所在地	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	取締役 松澤 和浩
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資本金	22億6100万円
設立年月日	平成22年3月19日
本投資法人又は資産運用会社との関係	本投資法人・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・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・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・人的関係・取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本取得予定資産は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 利害関係人等との取引

各取得予定資産のPM会社は、いずれも資産運用会社の主要株主でありかつ親会社であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社となります。これらの者は、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当し、資産運用会社の社内規程である「利害関係人取引規程」上の利害関係人に該当するため、資産運用会社は、これらの者へ各取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務の委託を行うに当たり、当該利害関係人取引規程に定める手続きを経ています。

7. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

8. 今後の見通し

本件取得が業績予想に与える影響は軽微であり、平成25年10月16日付公表の「平成25年8月期 決算短信」にて公表した平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）の運用状況の予想から変更はございません。

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 1 鑑定評価書の概要
 参考資料 2 建物状況評価報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要
 参考資料 3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
 参考資料 4 辰巳 2 物件の特徴

<添付資料>

参考資料 1. 鑑定評価書の概要

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注)	収益価格				
					直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
関東圏-19	GLP 辰巳 IIa	森井総合鑑定株式会社	平成 26 年 2 月 28 日	6,760	6,860	4.7	6,650	4.5	4.9
関東圏-20	GLP 辰巳 IIb	森井総合鑑定株式会社	平成 26 年 2 月 28 日	1,100	1,110	5.1	1,080	4.9	5.3

参考資料 2. 建物状況評価報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査書日付	緊急短期 修繕費用 (千円) (注 1、2)	中長期 修繕費用 (千円) (注 1、3)	PML (%) (注 4)
関東圏-19	GLP 辰巳 IIa	デロイト トーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	86,120	14.0
関東圏-20	GLP 辰巳 IIb	デロイト トーマツ PRS 株式会社	平成 26 年 3 月 20 日	—	93,183	14.9
ポートフォリオ PML(注 4)						2.7

(注 1) 緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用はいずれも「建物状況調査報告書」によるものです。

(注 2) 緊急短期修繕費用は、調査書日付から起算して 1 年以内に必要とする修繕費用を示します。

(注 3) 中長期修繕費用は、調査書日付から起算して 12 年以内に必要とする修繕費用の合計額を示します。

(注 4) 取得予定資産の物件毎の PML は、平成 26 年 3 月 20 日付「建物状況調査報告書」に基づき、ポートフォリオ PML は、本日現在本投資法人が保有する 42 物件に取得予定資産を含めた 44 物件を対象とした平成 26 年 3 月 26 日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告書」に基づき、記載しています。なお、物件毎の PML 及びポートフォリオ PML の計算にあたっては、現段階で判明している東日本大震災の影響が考慮されています。

参考資料 3. 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	取得（予定）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	8.0	23,000	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.7	5,350	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-3	GLP 昭島	7,160	2.5	7,440	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.8	5,140	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	5.3	18,200	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.6	1,810	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-7	GLP 加須	11,500	4.0	12,400	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.8	2,580	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	6.7	19,500	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	2.4	7,020	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.5	4,250	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	3.4	9,960	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-13	GLP 三郷 II	14,600	5.1	15,100	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.7	5,150	平成 25 年 2 月 1 日
関東圏	関東圏-15	GLP 羽村	7,660	2.7	7,860	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	1.1	3,160	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	2.2	6,720	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-18	GLP 浦安 III	18,200	6.4	18,200	平成 26 年 3 月 3 日
関西圏	関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.7	4,970	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-2	GLP 枚方 II	7,940	2.8	8,070	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-3	GLP 舞洲 II	8,970	3.1	9,900	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.7	2,070	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.8	5,340	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	8.6	24,900	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-7	GLP 尼崎 II	2,040	0.7	2,080	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.8	2,600	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.7	2,050	平成 25 年 2 月 1 日
関西圏	関西圏-10	GLP 六甲 II	3,430	1.2	3,790	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-1	GLP 盛岡	808	0.3	839	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-2	GLP 富谷	2,820	1.0	2,820	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-3	GLP 郡山	4,100	1.4	4,170	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.9	2,660	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-5	GLP 東海	6,210	2.2	6,480	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-6	GLP 早島	1,190	0.4	1,260	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.9	2,500	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-8	GLP 基山	4,760	1.7	4,980	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-9	GLP 鳥栖 III	793	0.3	847	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-10	GLP 仙台	5,620	2.0	5,790	平成 25 年 2 月 1 日
その他	その他-11	GLP 江別	1,580	0.6	1,720	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-12	GLP 桑名	3,650	1.3	4,020	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-13	GLP 廿日市	1,980	0.7	2,180	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-14	GLP 小牧	10,300	3.6	10,300	平成 26 年 3 月 3 日
小計			277,311	97.3	289,176	—
取得予定資産						
関東圏	関東圏-19	GLP 辰巳 II a	6,694	2.3	6,760	平成 26 年 4 月 1 日
関東圏	関東圏-20	GLP 辰巳 II b	1,056	0.4	1,100	平成 26 年 4 月 1 日
小計			7,750	2.7	7,860	—
合計			285,061	100.0	297,036	—

(注 1) 「取得（予定）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（予定）価格の合計に対する各不動産又は信託不動産の取得（予定）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投資信託協会の規則に基づき、不動産鑑定士による平成 25 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、取得予定資産については、平成 26 年 2 月末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

陸路はもとより海・空へのアクセスも良好 辰巳エリアならではの優れた交通アクセス

良好な道路環境

辰巳エリアは首都高速 9 号線や湾岸線など、主要高速道路が縦横に走る場所にあり、近くに高速の I.C. も設置されている。物流拠点にとって、良好な道路環境は不可欠な要素となる。さらに広域の視点では、東京外かく環状道路などの発展・整備も見逃せない。

海路・空路へも円滑

辰巳エリアは東京湾コンテナターミナルにも良好なアクセス。湾岸線を活用すれば、横浜港や千葉港などへの移動も非常にスムーズである。また、羽田空港はもちろん、成田空港へも首都高速や東関東自動車道を利用することで極めて円滑な移動を実現。



今後も、都心へのネットワークが整備・発展。

首都圏交通網の強化

首都圏の環状線のうち中央環状品川線は、今年 2014 年中に完成予定。環状 2 号線(有明～虎ノ門)、東京外かく環状道路(三郷南～高谷)の完成も含めて首都圏のネットワークは、より一層強化されていく。

都心 3 区へのアクセス

千代田、中央、港の都心 3 区。そこに新宿、渋谷を加えた都心 5 区。オフィスの集中する中心業務地区へ短時間での配送が求められる場合でも、辰巳エリアはその交通アクセスの良さをフル活用できる。

優れた物件立地が本物件の大きな魅力

辰巳駅から徒歩3分

公共交通機関の利便性が高く、その優位性が突出している辰巳。隣接する豊洲や有明などの周辺エリアはマンションや商業施設の開発が進んでおり、物流施設適地が限定されていく中、本物件は数少ない物流業務用地に立地しており、本物件の希少性の高さがうかがえる。



ますます注目される湾岸エリア

辰巳エリアを含む東京湾岸部一帯は、ますます、大きな変貌を遂げつつある。周辺湾岸エリアは緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、『特定都市再生緊急整備地域』に指定されており、今後ますます向上し、さらなる発展が期待されることになる。周辺各所には国際的スポーツ施設の建設が相次ぎ予定されており、新豊洲地区では、食物の物流拠点である新中央卸売市場の建設が進行している。これらから、国内はもとより海外からの集客も想定されるこのエリア全体の価値の向上が期待されている。

物流施設兼本社としても機能が可能



GLP 辰巳IIa 全景



GLP 辰巳IIa 倉庫内部



GLP 辰巳IIa エントランス

2013年に大規模な改修工事を行い、内外装及び建物設備は全面的にリニューアルが施された。



GLP 辰巳IIa エントランス



GLP 辰巳IIa トラックパース



GLP 辰巳IIa 倉庫内部



GLP 辰巳IIa 夜全景

本物件は、汎用性の高い物流施設として活用できる一方、駅から徒歩3分という立地特性を生かし、本社機能として利用することも可能である。特に、4階、5階は採光や基本性能の面で、事務所利用に適した施設である。また、本物件は住宅地と離れた立地環

境にあるので、24時間365日のオペレーションが可能となる。都心や都内の人口集積地への配送に優れており、B to Bだけでなく、B to Cの物流（Eコマースなど）にも十二分に対応できる。

災害時の公共施設も充実

隣接する有明・東雲地区には東京臨海広域防災公園が、辰巳には4ヵ所の防災倉庫・備蓄倉庫があるなど、災害時の公共施設が充実。また、一帯は昭和40年代から埋め立てられ、東日本大震災時にも液状化の被害が発生しなかった安心のエリアである。



GLP 辰巳IIb

物件概要

GLP 辰巳IIa：●所在地／東京都江東区辰巳3丁目8番10号 ●敷地面積／6,384.51㎡ ●延床面積／16,880.21㎡ ●建設時期／昭和61年8月28日
GLP 辰巳IIb：●所在地／東京都江東区辰巳3丁目7番7号 ●敷地面積／961.01㎡ ●延床面積／3,358.95㎡ ●建設時期／平成2年4月30日
※本資料に掲載の情報は2014年3月現在のものであり、今後変更になる場合があります。予めご了承ください。