

平成 28 年 6 月 30 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 経理部長 貞 廣 亜 紀
(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。）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「資産運用会社」といいます。）は、本日、下記物件に係る信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得につき、下記の通り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	取得予定価格 (百万円)	取得先	取得資産
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜	千葉県 市川市	平成 28 年 9 月 1 日	15,500	市川塩浜 特定目的会社	不動産を信託財産とする信託の受益権 (準共有持分 50%)

- (1) 売買契約締結日 : 平成 28 年 6 月 30 日
 (2) 取得予定日 : 上記の表の「取得予定日」の項目をご参照ください。
 (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 : 借入金及び手許現金によります。(注)
 (5) 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

取得予定資産は、本投資法人のスポンサーグループである GLP グループが三井不動産株式会社と 50%対 50%の拠出で立ち上げた合弁事業により開発され、平成 26 年 1 月に竣工した大型のマルチテナント型先進的物流施設です。

大型トラックが各階へ直接アクセス可能な上り・下り専用ランプウェイを備え、1フロアは約

6,000 坪と大きく、テナントニーズに応じた区画分割が可能な汎用性の高い施設です。また、免震構造、バックアップ電源の導入等により災害時における入居企業の BCP 対応をサポートし、環境設備を備えることで、CASBEE 新築の A クラス認証を取得しております。

取得予定資産は、東京中心部から約 15 km 圏内に位置し、首都高湾岸線の千鳥町 IC まで道路距離で約 2.8km と都心部へのアクセスに優れています。羽田空港及び東京港と成田空港の中間地点に位置することから、物流の要衝地として、ネット通販事業者及びアパレル事業者などの消費財系物流の拠点が多く立地する国内最大級の物流集積地に所在する物件です。ネット通販事業者、ファストファッション事業者等 5 社と中長期のリース契約を締結しており、安定したキャッシュフローが期待される物件です。

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、取得予定資産を取得するものです。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。

なお、取得予定資産には太陽光発電設備が付帯しており、本投資法人は取得予定資産取得後、当該設備を太陽光発電設備事業者である市川塩浜合同会社に賃貸する予定です。本設備賃貸料については、テナントによる売電事業による売電収入に連動する変動賃料となりますが、全体の賃料収入に占める割合は軽微です。

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。

- 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 28 年 3 月 31 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。
- ⑲ 「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-28) GLP・MFLP 市川塩浜

物 件 名 称	GLP・MFLP 市川塩浜	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 28 年 9 月 1 日	
取 得 予 定 価 格	15,500 百万円	
信 託 設 定 日	平成 28 年 9 月 1 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成 38 年 8 月 31 日	
土 地	所 在 地	千葉県市川市塩浜一丁目 6 番 3 外 (地番)
	面 積	52,887.00 m ² (注 1)
	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 (準共有持分 50%)
建 物	建 築 時 期	平成 26 年 1 月 14 日
	構 造 と 階 数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき 5 階建
	延 床 面 積	104,963.28 m ² (注 2)
	用 途	倉庫・事務所
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分 50%)
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	市川塩浜合同会社	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
P M 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	15,600 百万円 (注 3)	
不 動 産 鑑 定 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	5 (注 4)
	主 な テ ナ ン ト	楽天株式会社、エイチ・アンド・エム・ヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン株式会社、合同会社 Forever21 Japan Retail
	年 間 賃 料	846 百万円 (注 5) (注 6)
	敷 金 ・ 保 証 金	119 百万円 (注 7)
	賃 貸 面 積	99,920.17 m ² (注 8) (注 9) (注 10)
	賃 貸 可 能 面 積	101,626.14 m ² (注 9) (注 10)
	稼 働 率	98.3% (注 8) (注 10)
	契 約 ベ ー ス 稼 働 率	100.0% (注 8) (注 10)
特 記 事 項	<p>本投資法人 50%、不動産信託受益権の他の準共有者 (以下「他の準共有者」といいます。) (注 11) 50%の割合で不動産信託受益権を準共有する予定であり、本投資法人、他の準共有者及び信託受託者との三者間で受益権準共有者間協定書 (以下「準共有者間協定」といいます。) を締結しています。</p> <p>準共有者間協定においては、以下の事項が規定されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意思決定 <p>受益者としての意思決定については、原則として多数準共有者の意思に従うものとされていますが、意思決定事項によっては、全準共有者の合意を要するもの、全準共有者の協議により合意に至らない場合には多数準共有者の決定に従うもの、又は代表受益者が単独の裁量で決定することができるものがあります。なお、本投資法人の持分割合が 50%以上である場合においては、本投資法人が多数準共有者とされており、また代表受益者に選定されています。</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> ・不分割特約 準共有者は、信託受益権について、5年間（自動更新あり）分割請求しないこととされています。 ・売渡請求権 全準共有者の合意を要する事項について合意できなかった場合等の一定の事由が生じた場合には、各準共有者は、他の準共有者に対して、他の準共有者が保有する準共有持分を準共有者間協定において定められた方法で決定される価格にて売り渡すことを請求できるものとされています。 ・優先交渉権 各準共有者は、準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に優先して他の準共有者との間で売買条件の協議を行うものとされています。 ・承諾事項 各準共有者が、準共有持分につき担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾が必要とされています。
--	---

(注1) 全体の敷地面積を記載しています。

(注2) 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注3) 準共有持分50%に相当する数値を記載しています。

(注4) 「テナントの総数」には、取得予定資産建物に付帯する太陽光発電設備を賃借するテナント1社は含まれていません。なお、当該テナントは取得予定資産のマスターリース会社であり、不動産賃貸事業及び当該太陽光発電設備による売電事業を営む予定です。

(注5) 「年間賃料」は、売買契約締結日現在における対象物件に係る賃貸借契約書に表示された建物全体の月間賃料（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（消費税等は含みません。）の準共有持分50%に相当する金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 太陽光発電設備に係るテナントとの間の賃貸借契約は、全て変動賃料となっており、テナントによる売電事業に係る売電収入に連動することとなっています。なお、鑑定NOIベースに基づいて算定した場合、取得予定資産全体に係る年間純収益のうち当該太陽光発電設備に係る年間純収益が占める割合は5%程度となります。

(注7) 「敷金・保証金」は、売買契約締結日現在における対象物件に係る賃貸借契約書に表示された建物全体の敷金・保証金の残高の合計額の準共有持分50%に相当する金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注8) 一部区画（1,705.97 m²）は、売買契約締結日現在で既に賃貸借契約を締結済みですが、当該区画の賃貸借契約期間は平成29年1月1日に開始することとなっているため、賃貸面積及び稼働率の数値には含めていません。なお、「契約ベース稼働率」には、将来の稼働が確定した当該区画を含めた数値を記載しています。

(注9) 一棟の建物全体の面積を記載しています。なお、準共有持分50%に相当する賃貸面積及び賃貸可能面積は、それぞれ、49,960.085 m²及び50,813.07 m²となります。

(注10) 賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率には、前記（注4）（注6）記載の太陽光発電設備に係る賃貸面積を含みません。

(注11) 他の準共有者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・資産運用会社と他の準共有者の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、他の準共有者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。

4. 取得先の概要

商号	市川塩浜特定目的会社
本店所在地	東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター
代表者の役職・氏名	取締役 松澤 和浩
資本金	52億4,510万円
主な株主	特定社員：イチカワシオハマ・プライベート・リミテッド / 市川塩浜一般社団法人 優先出資社員：三井不動産株式会社 / GLP ジャパン投資事業有限責任組合 / イチカワシオハマ・プライベート・リミテッド
主な事業の内容	1. 特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他上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
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	資産運用会社の親会社等であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッドのグループ会社が特定出資及び優先出資を行っており、また、資産運用会社の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が投資助言業務を受託している特定目的会社です。
人的関係又は取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該特定目的会社との間には、記載すべき人的関係又は取引関係はありません。

5. 物件取得者等の状況

特別の関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しております。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
GLP・MFLP 市川塩浜 (千葉県市川市)	①市川塩浜特定目的会社 ②本資産運用会社の親会社等であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッドが50%間接保有する特定目的会社 ③開発を目的として取得（保有期間：1年超） 1年を超えて所有していたため、記載を省略します。 平成24年2月（土地）	特別な利害関係にある者以外（土地）

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先は、資産運用会社の親会社等であるグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッドの子会社等となります。当該取得先は、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、当該取得先との間で取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、当該利害関係人取引規程に定める手続きを経ています。

また、取得予定資産の PM 会社は、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。また、取得予定資産のマスターリース会社であり、かつ、取得予定資産に付帯する太陽光発電設備の賃借人である市川塩浜合同会社は、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社の子会社等となります。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、これらの者へ取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務の委託又は貸借を行うに当たり、それぞれ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

本取得予定資産の取得が業績予想に与える影響は軽微であり、平成28年4月13日付公表の「平成28年2月期 決算短信」にて公表した平成28年8月期（平成28年3月1日～平成28年8月31日）及び平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）の運用状況の予想（以下「運用状況の予想」といいます。）から変更はございません。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	15,600 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	平成 28 年 3 月 31 日

項目	内容 (注)	概要等
収益価格	15,600百万円	直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	15,650百万円	
運営収益	909百万円	
潜在総収益	950百万円	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上
空室等損失等	41百万円	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	195百万円	
維持管理費	30百万円	過年度実績額等を参考に計上
水道光熱費	45百万円	過年度実績額に基づき稼働率等を考慮し計上
修繕費	5百万円	ERの修繕更新費の年平均額等を考慮し計上
PMフィー	22百万円	契約条件に基づく報酬料率等に基づき計上
テナント募集費用等	9百万円	想定回転期間に基づき査定した年平均額を計上
公租公課	72百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	1百万円	保険契約に基づく保険料等を考慮し計上
その他費用	9百万円	過年度実績額等を参考に計上
運営純収益	713百万円	内、太陽光発電設備に係る運営純収益は36百万円
一時金の運用益	3百万円	運用利回りを2.0%と査定
資本的支出	12百万円	ERの修繕更新費の年平均額等を勘案し査定
純収益	704百万円	
還元利回り	4.5%	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法による収益価格	15,500百万円	
割引率	4.2%	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	4.7%	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	13,450百万円	
土地比率	59.0%	
建物比率	41.0%	

(注) 準共有持分50%に相当する数値について百万円未満を切り捨てて記載しています。

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、精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>
--------------------	---

10. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

- (1) 取得予定資産には太陽光発電設備が付帯しており、本投資法人は取得予定資産取得後太陽光発電設備を太陽光発電事業者である市川塩浜合同会社に対して賃貸する予定です。当該テナントとの賃貸借契約上、賃料についてはテナントによる売電事業の売電収入に連動する変動賃料が含まれており、本投資法人の賃料収入はテナントの売電事業の成果により影響を受けることとなっています。テナントによる売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴いますが、取得予定資産に係る年間純収益に占める上

記テナントからの純収益の割合は5%程度と見込まれており、取得予定資産収益に占める割合は軽微であり、また本投資法人のポートフォリオ全体に占める割合は極めて軽微であり、本投資法人の収益が売電事業に係るリスクによる影響を受けるとしてもその影響は極めて限定的であるものと判断しております。

(2) 本契約は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後、に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）に該当します。本契約に規定される契約違反・解約条項の内容等は以下の通りです。

本投資法人及び売主は、相手方が本契約の条項に違反した場合は、相手方に書面にて催告の上、本契約の全部又は一部を解除することができるほか、解除の有無を問わず、故意又は重過失がある場合を除き、損害賠償額の予定として、受益権代金（16,008.4百万円）（注1）の10%相当額を、譲渡実行日から6ヶ月以内に限り請求できるものとされています。したがって、本投資法人が本契約上の義務を履行することが困難となった場合においても、故意又は重過失がある場合を除き、上記損害賠償額の予定金額の支払い以上の損害賠償負担を求められることはないこととなっています（注2）（注3）。

（注1） 受益権代金は取得予定資産の取得予定価格に税金を加えた金額となります。

（注2） 本投資法人のフォワード・コミットメント等を行う際の解約違約金の金額の総額は、本日現在、OTA 対象資産である GLP 野田吉春の解約違約金（注4）に、取得予定資産の損害賠償額を加えた金2,080.84百万円となっています。当該金額は、本投資法人の運用状況の予想における平成28年8月期の当期純利益は5,211百万円、平成29年2月期の当期純利益予想は5,216百万円であり、資産運用会社の運用ガイドライン（平成28年5月25日改定）及び運営管理マニュアルに規定されるフォワード・コミットメント等を行う際の解約違約金の金額の総額の上限であるフォワード・コミットメント契約締結期及び決済時の決算期における予想純利益相当額を下回っております。

（注3） 本投資法人が本契約の条項に違反した場合には、上記の損害賠償額に加え、特定履行請求権を含め日本法上認められるその他の救済を請求できるものとされていますが、かかる請求により、損害賠償額を大幅に上回る金額の債務が生じる可能性は限定的であると考えています。

（注4） GLP 野田吉春の解約違約金は金480百万円です。なお、GLP 野田吉春の解約違約金については、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」をご参照ください。

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. エンジニアリング・レポート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 2. 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3. GLP・MFLP 市川塩浜 取得のポイント

<添付資料>

参考資料 1. エンジニアリング・レポート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 修繕更新費用 (千円) (注 1、2)	中長期 修繕更新費用 (千円) (注 1、3)	PML (%) (注 4)
関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	平成 28 年 4 月	—	220,644	1.7
ポートフォリオ PML(注 4)						2.3

(注 1) 緊急・短期修繕更新費用及び中長期修繕更新費用はいずれも「エンジニアリング・レポート」によるものであり、準共有持分 50%に相当する数値について千円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注 3) 中長期修繕更新費用は、調査書日付から起算して 12 年以内に必要とする修繕更新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 及びポートフォリオ PML は、デロイト トーマツ PRS 株式会社による平成 28 年 4 月 1 日付「地震リスク診断評価報告書」及び、本日現在本投資法人が保有する 58 物件に本取得予定資産（準共有持分 50%）を含めた 59 物件を対象としたデロイト トーマツ PRS 株式会社による平成 28 年 4 月 1 日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告書」に基づき、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

参考資料 2. 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	5.7	27,300	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.2	6,230	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-3	GLP 昭島	7,160	1.8	8,640	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.2	5,590	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	3.8	19,200	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.4	1,840	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-7	GLP 加須	11,500	2.9	13,500	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.6	2,770	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	4.7	22,500	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.7	8,150	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.1	4,950	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	2.4	11,500	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-13	GLP 三郷 II	14,600	3.6	17,500	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.2	6,040	平成 25 年 2 月 1 日
関東圏	関東圏-15	GLP 羽村	7,660	1.9	8,850	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	0.8	3,870	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.5	7,580	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-18	GLP 浦安 III	18,200	4.5	20,200	平成 26 年 3 月 3 日
関東圏	関東圏-19	GLP 辰巳 II a	6,694	1.7	7,740	平成 26 年 4 月 1 日
関東圏	関東圏-20	GLP 辰巳 II b	1,056	0.3	1,140	平成 26 年 4 月 1 日
関東圏	関東圏-21	GLP 東京 II	36,100	9.0	38,800	平成 26 年 9 月 2 日
関東圏	関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.6	2,620	平成 26 年 9 月 2 日
関東圏	関東圏-23	GLP 新木場	11,540	2.9	12,200	平成 27 年 9 月 1 日
関東圏	関東圏-24	GLP 習志野	5,320	1.3	5,530	平成 27 年 9 月 1 日
関東圏	関東圏-25	GLP 成田 II	3,700	0.9	3,870	平成 27 年 9 月 1 日
関東圏	関東圏-26	GLP 杉戸	8,310	2.1	9,240	平成 27 年 9 月 1 日
関東圏	関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.6	2,700	平成 28 年 1 月 15 日
関西圏	関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.2	6,090	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-2	GLP 枚方 II	7,940	2.0	8,770	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-3	GLP 舞洲 II	8,970	2.2	10,700	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.5	2,250	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.3	5,710	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	6.1	27,100	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-7	GLP 尼崎 II	2,040	0.5	2,240	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.6	2,860	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.5	2,200	平成 25 年 2 月 1 日
関西圏	関西圏-10	GLP 六甲 II	3,430	0.9	4,230	平成 25 年 10 月 1 日
関西圏	関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.6	3,050	平成 26 年 9 月 2 日
関西圏	関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.4	1,610	平成 26 年 9 月 2 日
関西圏	関西圏-13	GLP 福崎	3,640	0.9	4,080	平成 26 年 9 月 2 日
関西圏	関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.8	7,590	平成 27 年 5 月 1 日
その他	その他-1	GLP 盛岡	808	0.2	872	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-2	GLP 富谷	2,820	0.7	3,000	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-3	GLP 郡山	4,100	1.0	4,480	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-4	GLP 郡山 III	2,620	0.7	2,690	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-5	GLP 東海	6,210	1.6	7,340	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-6	GLP 早島	1,190	0.3	1,340	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.6	2,670	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-8	GLP 基山	4,760	1.2	5,390	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-10	GLP 仙台	5,620	1.4	6,240	平成 25 年 2 月 1 日
その他	その他-11	GLP 江別	1,580	0.4	2,000	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-12	GLP 桑名	3,650	0.9	4,360	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-13	GLP 甘日市	1,980	0.5	2,390	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-14	GLP 小牧	10,300	2.6	11,900	平成 26 年 3 月 3 日
その他	その他-15	GLP 扇町	1,460	0.4	1,560	平成 26 年 9 月 2 日
その他	その他-16	GLP 広島	3,740	0.9	4,020	平成 26 年 9 月 2 日
その他	その他-17	GLP 福岡	1,520	0.4	1,630	平成 26 年 9 月 2 日

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
その他	その他-19	GLP 鳥栖 I	9,220	2.3	9,840	平成 27 年 9 月 1 日
小計			384,644	96.1	440,252	—
取得予定資産						
関東圏	関東圏-28	GLP・MFLP 市川塩浜	15,500	3.9	15,600	平成 28 年 9 月 1 日
合計			400,144	100.0	455,852	—
OTA 対象資産(注4)						
関東圏	—	GLP 野田吉春	(注5)	—	5,030	平成28年7月14日以降 平成32年7月13日までの間 (注5)

- (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 28 年 2 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 28 年 3 月末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- (注4) 「OTA 対象資産」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」をご参照ください。
- (注5) OTA 対象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（平成 28 年 2 月 1 日付でセントラルコンパス株式会社より商号変更）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通減する金額から、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、取得予定日は、平成 32 年 7 月 13 日又は平成 28 年 7 月 14 日以降平成 32 年 7 月 13 日までの間で本投資法人が 15 営業日前までに指定した日となっています。

参考資料 3. GLP・MFLP市川塩浜 取得のポイント

GLPファンド保有物件(開発ファンド等)からの相対での取得

本投資法人は、上場以来、GLPグループが運営する物件(以下「スポンサーパイプライン」といいます。)のうち、GLP投資法人が優先交渉権を保有する物件(以下「優先交渉権(RoFL)付き物件」といいます。)を外部成長戦略の主軸とするとともに、GLPグループが第三者との共同出資によるジョイント・ベンチャーを通じて保有する物件(以下「GLPファンド保有物件」といいます。)からの取得機会を追求してきました。

今回の取得予定資産である「GLP・MFLP市川塩浜」は、上記のGLPファンド保有物件に該当する、GLPグループが三井不動産と50%対50%の拠出で共同出資した開発ファンドからの準共有持分50%の取得となります。優良な先進的物流施設の取得競争が厳しい現況のマーケット下において、スポンサーパイプラインを活かして、最新スペックのマルチテナント型物流施設を相対で取得することに成功しました。

本取得後における本投資法人のスポンサーパイプラインは、優先交渉権(RoFL)付き物件で20物件(2,200億円相当¹)、GLPファンド物件で26物件あり、両者の延床面積の合計は338万㎡と、本日現在の本投資法人のポートフォリオの延床面積(191万㎡)と比べて1.8倍の規模があります。また、GLPグループはファンドを通じて新規開発を行っており、今後も本投資法人のスポンサーパイプラインは拡大する見込みです。

本投資法人は、これらの豊富なスポンサーパイプラインを積極的に活用して、今後も外部成長を図っていきます。

1. 本日付でグローバル・ロジスティック・プロパティーズ・リミテッドより発表された資料に記載の数値、22億米ドルを、平成28年6月28日時点の為替レート(1米ドル=101.82円)で円換算し、百億円未満を切り捨てて記載しています。



2. 物件数、延床面積及び稼働率は、2016年3月31日時点。延床面積及び稼働率は単位未満を四捨五入して記載しています。

3. 優先交渉権(RoFL)付き物件とは、GLPグループが情報提供対象物件を売却しようとする場合、原則として第三者に対して売却情報の提供その他の売却活動を開始する前に、優先的に資産運用会社に情報提供対象物件の売却に係る情報を提供し、売買の条件について資産運用会社と誠実に協議を行わせる契約が付いている物件をいいます。GLPグループは、本投資法人に当該物件を売却する義務を負いません。

ダブルランプウェイおよび免震構造を備えた最新鋭物流施設



GLP・MFLP 市川塩浜 外観

- 大型トラックが各階へ直接アクセス可能な上り・下り専用ランプウェイを備え、1フロアは約6,000坪と大きく、テナントニーズに応じた区画分割が可能です。
- 床荷重1.5t/m²、有効天井高5.5～6.6m、基準柱スパン12m×10mと高い汎用性を有します。
- カフェテリア、売店、貸会議室等の共用施設を完備しています。
- 免震構造、バックアップ電源の導入等により災害時における入居企業のBCP対応をサポートをし、また環境設備を備えることで、CASBEE新築のAクラス認証を取得しております。
- ネット通販事業者、ファストファッション事業者等5社が入居しています。



4階倉庫内部



車路



5階レストラン

都心から約15kmの希少な立地

- 首都高速湾岸線千鳥町ICまで約2.8kmに位置し、東京湾岸道路(国道357号)、東関東自動車道へのアクセスにも優れていることから、都心及び首都圏の大消費地への配送に適しています。平成29年度に開通予定の東京外郭環状道路(仮称)高谷JCTにより埼玉県内陸部を含んだ首都圏全域へのアクセスの向上が期待されています。
- 羽田空港及び東京港と成田空港の中間地点に位置することから、物流の要衝地として、ネット通販事業者及びアパレル事業者など消費財系物流の拠点が多数立地する国内最大級の物流集積地です。
- JR京葉線市川塩浜駅からも徒歩圏内であり、雇用環境にも恵まれています。



GLP・MFLP 市川塩浜 外観