

平成 27 年 12 月 18 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 常務執行役員 CFO 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。）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、下記物件に係る信託受益権（以下「本取得予定資産」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
関東圏-27	GLP 松戸 (注 1)	千葉県 松戸市	平成 28 年 1 月 15 日	2,356	非開示 (注 2)

- (1) 売買契約締結日 : 平成 27 年 12 月 18 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 : 非開示 (注 2)
 (4) 取得資金 : 借入金及び手元資金によります。(注 3)
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 平成28年1月15日付で上記物件名称に変更される予定です。

(注2) 本取得予定資産の取得先は、国内の一般事業会社ですが、取得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。

(注3) 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

本取得予定資産は、東京中心部から 20 キロ圏内の松戸エリアに位置し、JR 北松戸駅から徒歩 10 分以内で周辺居住人口も多く、近年物流施設の供給が難しい希少性の高い立地に所在していま

す。また、竣工以来同一の優良企業が継続して入居し、戦略的な拠点として利用されており、今後も安定的な運用が期待できます。本取得予定資産の取得は、約 1 年前に優先交渉権を獲得し、継続的に相対交渉を行うことにより鑑定評価額から 10.4%のディスカウントで取得することができ、松戸エリアにおいて 6.0%という魅力的な NOI 利回り（注）を実現しました。なお、本取得予定資産の容積消化率は 132%と、上限値である 200%を大きく下回っており、中長期的には増改築等の物件価値の向上も検討可能な物件です。

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、本取得のように、安定的な収益が期待できる優良な先進的物流施設を高い収益性で取得する機会を捉えつつ、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。

（注）鑑定 NOI を取得価格で除して計算しています。

3. 取得予定資産の内容

本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、本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、本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 27 年 11 月 16 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-27) GLP 松戸

物件名称	GLP 松戸 (①倉庫棟、②事務所棟)	
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 1 月 15 日	
取得予定価格	2,356 百万円	
信託設定日	平成 28 年 1 月 15 日 (予定)	
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 (予定)	
信託期間満了日	平成 38 年 1 月 31 日 (予定)	
土地	所在地 (住居表示)	千葉県松戸市上本郷 520 番 1 号
	面積	12,088.34 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	① 平成 11 年 4 月 5 日 ② 昭和 59 年 7 月 24 日
	構造と階数	① 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建 ② 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
	延床面積	① 11,400.56 m ² ② 770.00 m ²
	用途	① 倉庫 ② 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 (予定)	
マスターリース種別	パス・スルー (予定)	
PM 会社 (注 1)	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社 (予定)	
担保設定の有無	なし	
鑑定評価額	2,630 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	— (注 2)
	年間賃料	— (注 2)
	敷金・保証金	— (注 2)
	賃貸面積	14,904.60 m ²
	賃貸可能面積	14,904.60 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	—	
	(注 1) 信託受託者は、平成 28 年 1 月 15 日付で、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。	
	(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. 取得先の概要

本取得予定資産の取得先は、国内の一般事業会社ですが、取得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・資産運用会社と取得先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、取得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. 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

本取得予定資産の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を予定しております。同社は、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、これらの者へ本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

(1) 媒介者の概要

本取得予定資産の取得にかかる媒介については、媒介者から名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、当該媒介者は、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

本取得予定資産の取得にかかる媒介手数料については、媒介者の同意を得られていないため、開示しておりません。

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27年10月14日付公表の「平成27年8月期 決算短信」にて公表した平成28年2月期（平成27年9月1日～平成28年2月29日）及び平成28年8月期（平成28年3月1日～平成28年8月31日）の運用状況の予想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	2,630 百万円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 11 月 16 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,630百万円	
直接還元法による価格	2,670百万円	
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	140百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	非開示 (注)	
純利益	133百万円	
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	2,590百万円	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	2,390百万円	
土地比率	75.2%	
建物比率	24.8%	

(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、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>
--------------------	---

以上

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



GLP J-REIT

<添付資料>

参考資料 1 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 2 本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 松戸の特徴

<添付資料>

参考資料 1 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-27	GLP 松戸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年12月14日	—	142,870	10.9
ポートフォリオ PML(注4)						2.4

(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) 本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27年11月5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59物件に本取得予定資産を含めた60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27年11月13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。

参考資料 2. 本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	5.9	25,900	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	1.3	5,950	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-3	GLP 昭島	7,160	1.9	8,220	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-4	GLP 富里	4,990	1.3	5,480	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-5	GLP 習志野 II	15,220	3.9	18,700	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	3.0	13,200	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-8	GLP 深谷	2,380	0.6	2,710	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-9	GLP 杉戸 II	19,000	4.9	21,300	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	1.8	7,780	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.1	4,740	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-12	GLP 越谷 II	9,780	2.5	11,000	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-13	GLP 三郷 II	14,600	3.8	16,800	平成 25 年 1 月 4 日
関東圏	関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	1.3	5,750	平成 25 年 2 月 1 日
関東圏	関東圏-15	GLP 羽村	7,660	2.0	8,660	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-16	GLP 船橋 III	3,050	0.8	3,770	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-17	GLP 袖ヶ浦	6,150	1.6	7,410	平成 25 年 10 月 1 日
関東圏	関東圏-18	GLP 浦安 III	18,200	4.7	19,400	平成 26 年 3 月 3 日
関東圏	関東圏-19	GLP 辰巳 II a	6,694	1.7	7,370	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	9.3	37,400	平成 26 年 9 月 2 日
関東圏	関東圏-22	GLP 桶川	2,420	0.6	2,570	平成 26 年 9 月 2 日
関東圏	関東圏-23	GLP 新木場	11,540	3.0	11,900	平成 27 年 9 月 1 日
関東圏	関東圏-24	GLP 習志野	5,320	1.4	5,430	平成 27 年 9 月 1 日
関東圏	関東圏-25	GLP 成田 II	3,700	1.0	3,810	平成 27 年 9 月 1 日
関東圏	関東圏-26	GLP 杉戸	8,310	2.2	8,910	平成 27 年 9 月 1 日
関西圏	関西圏-1	GLP 枚方	4,750	1.2	5,120	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-2	GLP 枚方 II	7,940	2.1	8,590	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-3	GLP 舞洲 II	8,970	2.3	10,500	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.5	2,210	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-5	GLP 六甲	5,160	1.3	5,600	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	6.3	26,500	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-7	GLP 尼崎 II	2,040	0.5	2,210	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-8	GLP 奈良	2,410	0.6	2,700	平成 25 年 1 月 4 日
関西圏	関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.5	2,160	平成 25 年 2 月 1 日
関西圏	関西圏-10	GLP 六甲 II	3,430	0.9	4,140	平成 25 年 10 月 1 日
関西圏	関西圏-11	GLP 門真	2,430	0.6	2,780	平成 26 年 9 月 2 日
関西圏	関西圏-12	GLP 西神	1,470	0.4	1,580	平成 26 年 9 月 2 日
関西圏	関西圏-13	GLP 福崎	3,640	0.9	4,000	平成 26 年 9 月 2 日
関西圏	関西圏-14	GLP 神戸西	7,150	1.8	7,420	平成 27 年 5 月 1 日
その他	その他-1	GLP 盛岡	808	0.2	858	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-2	GLP 富谷	2,820	0.7	2,970	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-3	GLP 郡山 I	4,100	1.1	4,430	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	7,170	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-6	GLP 早島	1,190	0.3	1,310	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-7	GLP 早島 II	2,460	0.6	2,620	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-8	GLP 基山	4,760	1.2	5,290	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-9	GLP 鳥栖 III	793	0.2	892	平成 25 年 1 月 4 日
その他	その他-10	GLP 仙台	5,620	1.5	6,220	平成 25 年 2 月 1 日
その他	その他-11	GLP 江別	1,580	0.4	1,960	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-12	GLP 桑名	3,650	0.9	4,280	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-13	GLP 甘日市	1,980	0.5	2,350	平成 25 年 10 月 1 日
その他	その他-14	GLP 小牧	10,300	2.7	11,600	平成 26 年 3 月 3 日
その他	その他-15	GLP 扇町	1,460	0.4	1,530	平成 26 年 9 月 2 日
その他	その他-16	GLP 広島	3,740	1.0	3,950	平成 26 年 9 月 2 日
その他	その他-17	GLP 福岡	1,520	0.4	1,600	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-18	GLP 筑紫野	1,050	0.3	1,260	平成 26 年 9 月 2 日
その他	その他-19	GLP 鳥栖 I	9,220	2.4	9,650	平成 27 年 9 月 1 日
小計			384,131	99.4	425,280	—
本取得予定資産						
関東圏	関東圏-27	GLP 松戸	2,356	0.6	2,630	平成 28 年 1 月 15 日
合計			386,487	100.0	427,910	—
OTA 対象資産（注 4）						
関東圏	—	GLP 野田吉春	（注 5）	—	4,880	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 27 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、平成 27 年 9 月 1 日取得の 5 物件については平成 27 年 6 月末日を価格時点とする鑑定評価額、本取得予定資産については、平成 27 年 11 月 16 日を価格時点とする鑑定評価額、OTA 対象資産については平成 27 年 6 月 15 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）「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セントラルコンパス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 松戸の特徴

1. 都心へのアクセスの良さを生かした物流適地

本取得予定資産は都心から 20km 圏内と近年供給の難しい希少なエリアに立地し、外環自動車道三郷南 IC から約 4.3km、国道 6 号線から約 1km の北松戸工業団地内に所在し、首都圏のみならず北日本全域をカバーできる立地です。

また、最寄りの JR 北松戸駅から徒歩圏内に位置し、周辺居住人口も多いことから、雇用環境にも優れています。

さらに、平成 29 年度を目途に、東京外環自動車道三郷南 IC から首都高湾岸線高谷 JCT 迄の約 16km が開通予定です。これにより東京港や成田空港・羽田空港からのアクセスが飛躍的に向上することが見込まれます。



2. 機能性の高さを有した優良テナントにおける物流拠点

本取得予定資産は、L 字型の 2 面バースに加え、トラックの取り回しスペースを十分に確保するなど、入出庫がしやすい設計になっており、庫内も高い縦搬送能力や効率的なオペレーションが可能な設備・仕様を有しています。

また、建物竣工以来、大手電子部品メーカーの物流子会社により、同社グループの電子部品等を幅広く取扱い、首都圏から北日本方面まで幅広くカバーできる戦略的な拠点として長期に亘り活用されています。

なお、本取得予定資産の容積消化率は 132%と、上限値である 200%を下回っており、中長期的には増改築等の物件価値の向上も検討可能な物件です。

