



GLP 加須II
(旧) GLP 舞洲II



GLP CAPITAL PARTNERS

2024年3月28日公表の
以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「GLP 舞洲IIの火災に伴う賠償金に係る合意書締結に関するお知らせ」
「資産の取得に関するお知らせ」

GLP投資法人 (3281)

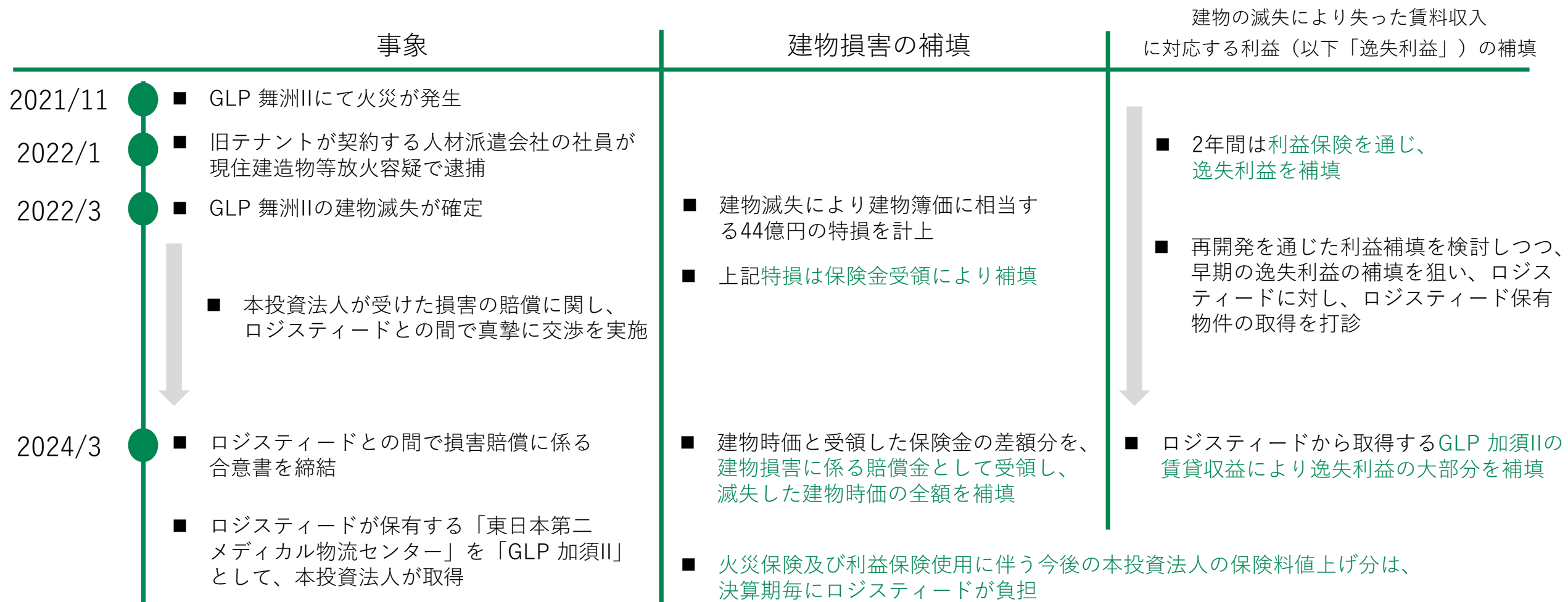
2024年3月28日

エグゼクティブサマリー

- GLP 舞洲IIの火災によってGLP投資法人（以下「本投資法人」）が受けた損害に関し、旧テナントであるロジスティード株式会社（以下「ロジスティード」）と損害賠償に関して合意が成立
 - 本合意により、本投資法人が火災により受けた建物損害の補填が実現
 - ロジスティードが保有する「東日本第二メディカル物流センター」を「GLP 加須II」として取得し、火災により失ったGLP 舞洲IIの賃料収入の大部分の補填も実現
 - なお、GLP 舞洲IIの土地部分は引き続き本投資法人が保有しており、再開発を含めた有効活用によるアップサイドの獲得を検討
-

GLP 舞洲IIの火災に伴うロジスティード株式会社との合意に関する経緯

GLP 舞洲IIの火災によって本投資法人が受けた損害に関し、旧テナントであるロジスティードとの損害賠償の合意を通じ、滅失したGLP 舞洲IIの建物損害補填と共に逸失賃料の早期補填を実現

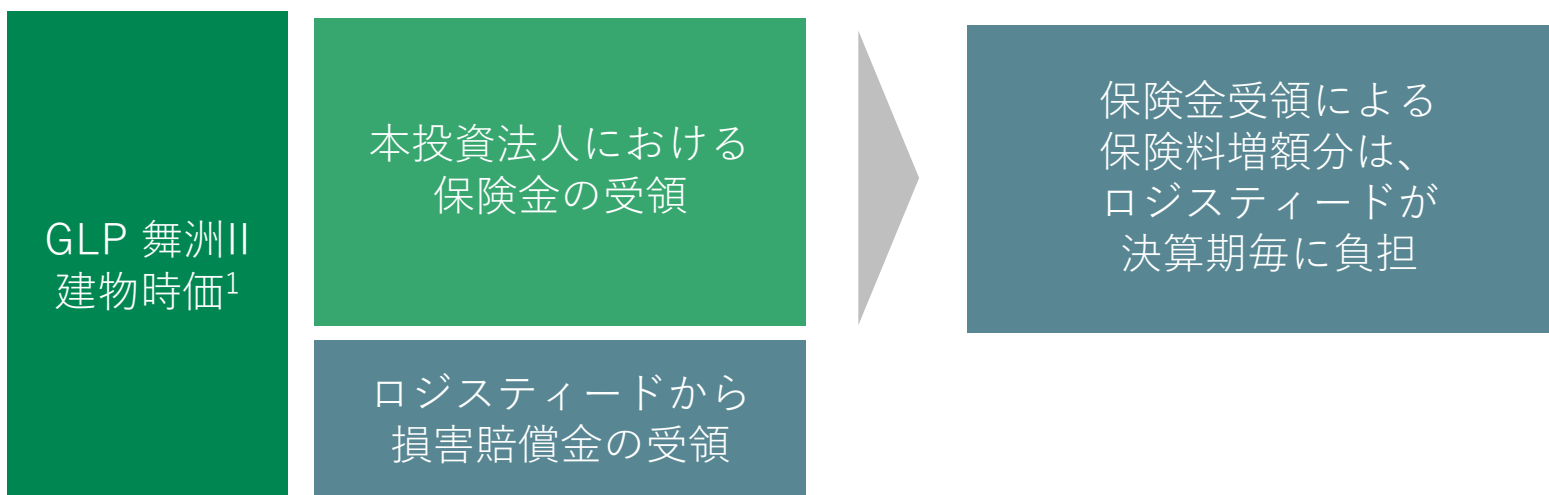


建物損害の補填について

本合意を通じて、滅失したGLP 舞洲IIの建物損害（建物時価）の補填を実現

- GLP 舞洲IIの建物損害は、保険金の受領と本合意における建物に関する損害賠償金の受領を通じ、全額を補填
- 火災保険及び利益保険使用に伴う今後の本投資法人の保険料増額分については、ロジスティードが決算期毎に負担

<建物損害の補填に関するイメージ>



逸失利益の補填について

GLP 加須IIの取得を通じて、早期の逸失利益補填を実現

- 再開発による収益補填を検討するも、再開発よりも早期に逸失賃料を補填すべく、ロジスティード保有物件の取得を打診
- ロジスティードが保有する「東日本第二メディカル物流センター」を「GLP 加須II」として、損害賠償金や保険金を活用して取得することにより、GLP 舞洲IIの逸失利益の大部分を早期に埋め戻し
- GLP 舞洲IIの土地は、引き続き本投資法人が保有しており、今後、再開発を含めた有効活用によるアップサイドの獲得を検討

<逸失利益の補填に関するイメージ>

火災発生以降の2年間は利益保険を通じ、逸失利益を補填

利益保険の2年間の期限を考慮し、ロジスティード保有物件をGLP 加須IIとして取得し、その収益により、逸失利益を補填

保険金の受領による保険料増額分は、ロジスティードが決算期毎に負担

GLP 加須IIの取得資金に、受領した火災保険金や損害賠償金等を活用

GLP 加須 II 物件概要

長期安定稼働が見込める、ロジスティードによる一棟利用の最新鋭のメディカル物流施設



首都圏・東北エリアへの配送に優れた好立地

- 東北自動車道「加須IC」から約2.0kmと、配送拠点として利便性が高く、首都圏・東北エリアを見据えることのできる東日本の物流拠点として良好な立地条件

医薬品の適正流通基準に準拠したメディカル物流施設

- 本物件は、医薬品の適正流通（GDP）ガイドライン（温度管理など医薬品の品質を確保することを目的とした基準）に準拠した医薬品流通のハブ拠点
- 適切な温度管理、厳重なセキュリティ管理を行うとともに、免震構造の採用や、自家発電設備の導入等、エンドユーザーである医療関連事業者のBCPにも対応

ロジスティードが一棟利用するBTS施設

- 本物件は大手3PLであるロジスティードが自社利用を目的に2021年に建設。東日本の医薬品事業の中核拠点として位置づけられ、リース期間は12年と長期安定利用が期待できるうえ、CPI連動条項の導入を通じて賃貸借期間中のインフレーションにも対応



所在地	埼玉県加須市
取得予定価格	77億円
鑑定評価額	87億円
NOI利回り ¹	4.5%
賃貸可能面積	3.2万㎡
建築時期	2021年1月
テナント	ロジスティード

〈テナント構成〉



1. 「NOI利回り」は、取得予定資産について2024年2月末日を価格時点として作成された不動産鑑定士による不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOI（運営純収益）に基づき、取得予定価格に対する比率を計算しています。