

2021年11月期 決算短信 (REIT)

2022年1月18日

不動産投資信託証券発行者名 SOSiLA物流リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 2979 U R L <https://sosila-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 松本 展彦

資産運用会社名 住商リアルティ・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 矢野 秀樹
 問合せ先責任者 (役職名) リートマネジメント部長 (氏名) 佐藤 友明
 TEL 03-4346-0579

有価証券報告書提出予定日 2022年2月24日 分配金支払開始予定日 2022年2月15日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年11月期の運用、資産の状況 (2021年6月1日~2021年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年11月期	3,143	2.7	1,557	△1.7	1,413	2.2	1,412	2.2
2021年5月期	3,061	30.0	1,583	30.3	1,382	23.3	1,381	23.3

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2021年11月期	2,309	2.2	1.3	45.0
2021年5月期	2,261	2.4	1.4	45.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配 金を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年11月期	2,309	1,412	268	163	2,577	1,576	100.0	2.2
2021年5月期	2,259	1,381	261	159	2,520	1,541	100.0	2.2

(注1) 2021年5月期の配当性向は、次の算式により計算しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) / 当期純利益 × 100

(注2) 2021年5月期の1口当たり利益超過分配金261円のうち、一時差異等調整引当額は10円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは251円です。

2021年11月期の1口当たり利益超過分配金268円のうち、一時差異等調整引当額は10円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは258円です。

(注3) 2021年5月期及び2021年11月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合はいずれも0.003です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令 (昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。) 第23条第1項第5号に基づいて行っています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年11月期	111,586	63,273	56.7	103,441
2021年5月期	107,464	63,402	59.0	103,651

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年11月期	3,312	△5,246	2,480	5,302
2021年5月期	430	△22,821	21,033	4,755

2. 2022年5月期の運用状況の予想（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期の運用状況の予想（2022年6月1日～2022年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2022年5月期	3,541	12.7	1,754	12.7	1,546	9.4	1,545	9.4	2,266	284	2,550
2022年11月期	3,712	4.8	1,756	0.1	1,590	2.9	1,589	2.9	2,332	322	2,654

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年5月期）2,268円、1口当たり予想当期純利益（2022年11月期）2,332円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2021年11月期	611,685口	2021年5月期	611,685口
② 期末自己投資口数	2021年11月期	0口	2021年5月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、7ページ「2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 会計方針の変更に関する注記	19
(9) 財務諸表に関する注記事項	20
(10) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	28
(2) 資本的支出の状況	39

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、住商リアルティ・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2019年6月26日に設立され、2019年12月10日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード2979）。

本投資法人は、物流不動産（注1）及びインダストリアル不動産（注2）へ投資し、住友商事グループ（注3）が有する不動産事業における知見及び開発力、並びに私募リート及び私募ファンド等の運用を通じて蓄積したノウハウの活用により、投資主価値の最大化を追求します。

また、本投資法人は、住友商事株式会社（以下「住友商事」又は「スポンサー」ということがあります。）が開発したSOSiLA（ソシラ）シリーズに重点的に投資することにより、その事業コンセプトである社会とのつながり（＝Sociability）・環境への配慮や持続的成長（＝Sustainability）・人と労働環境への配慮（＝Individuality）の3つのコンセプトを重視した事業精神を受け継ぎ、豊かな社会の実現に貢献するとともに、投資法人という透明性の高いスキームで、幅広い投資家にESG（注4）投資の機会を提供し続けていきたいと考えています。

（注1）「物流不動産」とは、主として物流施設の用途に供され、又は供されることが可能であるものをいいます。以下同じです。

なお、物流施設に該当する施設としては、主として物品の保管及び発送を目的としている施設が想定されます。

（注2）「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、資材・車輛ヤード、空港・港湾関連施設、エネルギー関連施設、水道関連施設、自動車交通関連施設、流通・加工施設、リサイクル施設等の用に供され、又は供されることが可能であるものをいいます。以下同じです。なお、流通・加工施設に該当する施設としては、主として商品の価値を高めるため物品に加工を施すことを目的としている施設が想定されます。

（注3）「住友商事グループ」とは、住友商事並びにその子会社及び関連会社からなる企業集団をいいます。また、「スポンサーグループ」ということがあります。以下同じです。

（注4）「ESG」とは、Environmental（環境）、Social（社会）、Governance（企業統治）の頭文字を繋げた用語であり、企業経営や成長において、各々の観点を持った上で配慮が必要であるとの考え方を意味します。以下同じです。

② 運用環境

当期（2021年11月期）における我が国の経済について、2021年7～9月期のGDP成長率（季節調整済前期比）は、二次速報値において、実質0.9%（年率3.6%）下降しています。新型コロナウイルス感染症の感染再拡大により緊急事態宣言が出されたこと等を背景に、自動車、家庭用器具、携帯電話等の民間消費及び設備投資等が減少しました。

緊急事態宣言が解除された後は新規感染者数は低位で推移していることから、回復傾向も徐々に見え始めましたが、新たな変異株の流行の可能性や金融資本市場の動向を引き続き注視する必要があります。

不動産売買取引市場においては、緩和的な金融環境を背景に、投資家の投資意欲は引き続き高い状況にあり、本投資法人が投資対象とする優良な物流施設の利回りは低下傾向が継続しています。

物流不動産市場においては、EC市場の堅調な拡大を背景に、企業による物流業務の外部委託に伴う3PL（注）市場規模の拡大や物流拠点の再編への動き等により、多機能で利便性の高い物流施設へのテナントニーズは一層高まる傾向にあり、今後も先進的物流施設への需要は増加するものと考えられます。

（注）「3PL」とは、サード・パーティー・ロジスティクスの略称であり、荷主からその物流機能の一部又は全部を請け負う物流サービスをいいます。

③ 運用状況

本投資法人は2021年10月20日に、LiCS成田を取得価格5,250百万円で取得しました。この結果、本投資法人が当期末現在で保有する物件は11物件、取得価格の合計は106,112百万円となっています。

なお、当期末現在における保有11物件の稼働率は100.0%でした。

④ 資金調達の詳細

本投資法人は、2021年9月30日に、短期借入金1,500百万円の期限前弁済を行いました。また、LiCS成田の取得に合わせて2021年10月20日に新規借入れ5,520百万円を行い、2021年11月30日に短期借入金2,100百万円の借換えを行った結果、当期末の借入金残高は、44,720百万円となりました。当期末の総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は40.1%となっています。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：A+	ポジティブ

（注）当該格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

⑤ 業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益3,143百万円、営業利益1,557百万円、経常利益1,413百万円、当期純利益1,412百万円となりました。

また、分配につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数611,685口の整数倍である1,412,380,665円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,309円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として当該期間に発生する減価償却費の30%を目途として、每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注）。当期においては、減価償却費（信託借地権償却費を除きます。）の30%相当額に、一時差異等調整引当額を加算した163,931,580円を利益超過分配金として分配することとし、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は268円としました。この結果、1口当たりの分配金は2,577円となりました。

（注）本投資法人が主たる投資対象とする物流不動産は、他アセットと比較して一般的に土地建物価格に占める建物価格比率が高く減価償却費が大きい一方、建物価格に占める設備割合が低く資本的支出が限定的との特性を有しています。こうした物流不動産の特性を踏まえ、本投資法人は、効率的なキャッシュマネジメント及び安定的な分配金水準を確保する為、一定のルールのもと利益超過分配を実施し、投資主価値の最大化に努めることとします。本投資法人は、当面の間、対象営業期間の減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、每期継続的に利益超過分配を実施することを原則とします。

ただし、経済環境、不動産市場等の動向、保有資産の状況、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配を実施しない場合もあります。また、継続的な利益超過分配に加え、新投資口発行等の資金調達や大規模な修繕等により投資口の希薄化又は多額の費用が発生し、一時的に1口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。加えて、税会不一致（減損損失、資産除去債務（利息費用を含みます。）、定期借地権償却、のれん償却などに起因する税会不一致を含みますが、これらに限られません。）が発生した場合、当該税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、課税所得の発生を回避することを目的として、一時差異等調整引当額の分配等（将来減算一時差異の認容や税務欠損の利用を含みますが、これらに限られません。）を行うものとします。利益超過分配額の上限は、①継続的な利益超過分配、②一時的な利益超過分配、及び③一時差異等調整引当額に基づく利益超過分配とを合わせて対象営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限とします。

なお、当期における、対象営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額は533百万円であり、当期資本的支出額は0百万円です。また、当期末時点における本投資法人の保有資産に係る建物状況調査報告書、エンジニアリング・レポートに記載の中長期修繕更新費用を合計した6か月平均額は40百万円です。本投資法人は、上記の各指標、現在の経済環境、不動産市場等の動向、保有資産の状況、本投資法人のLTV水準（当期末時点における総資産有利子負債比率は40.1%）、財務状況等を考慮した結果、かかる利益を超えた金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることとなります。

(次期の見通し)

① 運用全般に関する見通し

(A) 外部成長戦略

本投資法人は、住友商事グループが多様な不動産開発において培った様々なノウハウが応用された先進的物流施設であるSOSiLAシリーズに重点投資を行います。

本投資法人は、蓄積した不動産開発ノウハウを活かし今後も継続的な物流不動産の開発が見込まれる住友商事と本資産運用会社との間で締結されたスポンサーサポート契約に基づく、将来的な優先交渉権付与の対象となるSOSiLAシリーズを中心として、今後も継続的にポートフォリオを成長させることを目指します。また、本投資法人は、住友商事グループが開発から運営管理まで一貫通貫して行うビジネスモデルによって、様々な手法で物流不動産の用地に係る権利を取得している点も、外部成長に資するものと考えています。

(B) 内部成長戦略

本投資法人は、ロジスティクスマネジメント契約に基づき、本投資法人の保有物件に係るリーシング業務及びテナントマネジメント業務を、幅広い顧客ネットワークを活用したリーシングが可能な住友商事に委託します。本投資法人は、住友商事の幅広い顧客ネットワークを最大限活用して顧客の物流不動産へのニーズをとらえたリーシング活動を行うことにより、高い稼働率を維持することが可能であると考えています。更に、住友商事グループは、開発から運営管理まで一貫通貫して行う住友商事グループのマネジメントによって、顧客のニーズを活かした物流施設のリーシングが可能であり、外部のプロパティ・マネジメント会社等に頼ることなく、物流施設の稼働率を高めることが可能な点も、SOSiLAシリーズ、ひいては本投資法人の運用資産の安定的な運営に寄与すると、本投資法人は考えています。

(C) 財務戦略

本投資法人は、スポンサーである住友商事が有する高い信用力を背景に、また、住友商事グループが有する金融機関とのリレーションも必要に応じて活用することで、金融機関と良好な関係を構築することを企図しています。また、このような効率的な財務運営を行うことによって将来への成長余力を残すとともに、減価償却費の30%を目途とした継続的な利益超過分配によって、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを目指します。

② 決算後に生じた重要な事実

(A) 新投資口の発行

本投資法人は、2021年11月16日及び2021年11月25日開催の役員会の承認を受け、以下の条件にて新投資口の発行を行い、2021年12月1日及び2021年12月28日に払込が完了しました。この結果、本投資法人の出資総額（純額）は72,624百万円、発行済投資口の総口数は681,615口となりました。

(i) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	66,600口
発行価格	1口当たり159,311円
発行価格の総額	10,610,112,600円
発行価額	1口当たり153,918円
発行価額の総額	10,250,938,800円
払込期日	2021年12月1日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	3,330口
発行価額	1口当たり153,918円
発行価額の総額	512,546,940円
払込期日	2021年12月28日
割当先	SMB C日興証券株式会社

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
短期 (注1)	株式会社三井住友銀行	400	基準金利＋ 0.15% (注2) (注3)	2021年 12月6日	2022年 11月30日	期限一括 返済	無担保 無保証

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期日までの期間が1年以下の借入れをいいます。

(注2) 利払期日は、2021年12月30日を初回とし、その後は毎月末日及び返済期日です。

(注3) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する当該利息期間に対応する1か月日本円TIBORとなります。

(C) 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の方針に基づき、新投資口の発行による手取金及び借入金により、以下に掲げる資産を取得しました。

SOSiLA海老名（準共有持分38%）

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	9,470百万円
取得日	2021年12月6日
所在地	神奈川県海老名市中新田五丁目5005番地2
用途	物流不動産
敷地面積	33,816.68㎡(注)
延床面積	71,963.60㎡(注)
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建

(注) 「敷地面積」及び「延床面積」は当該物件全体に相当する数値を記載しています。

(参考情報)

<資産の取得>

本投資法人は、2021年11月16日付で、以下の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得に係る売買契約を締結しました。取得予定日は、2022年4月1日です。

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	媒介の有無
物流 不動産	L-10	SOSiLA板橋	東京都板橋区	3,980	無し
	L-11	SOSiLA尼崎 (準共有持分10%) (注3)	兵庫県尼崎市	1,500	無し
合計			—	5,480	—

(注1) 「物件番号」は、取得予定資産を物流不動産（L）及びインダストリアル不動産（I）の2つに分類し、当該分類ごとに番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約（以下「本件売買契約」と総称します。）に記載された取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注3) SOSiLA尼崎（準共有持分10%）に係る取得予定価格は、取得予定資産であるSOSiLA尼崎の準共有持分（10%）の取得予定価格を記載しています。

<資金の借入れ>

本投資法人は、上記の取得予定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、以下の資金の借入れ

（以下「新規借入れ」といいます。）を行う予定です。

区分 (注2)	借入先	借入金額 (百万円) (注3)	利率	借入実行 予定日 (注8)	借入方法	返済期日 (注8)	返済 方法	担保
短期	株式会社三井住 友銀行をアレン ジャーとする協 調融資団	390 (注4)	基準金利＋ 0.15% (注5) (注6)	2022年 3月31日	左記借入先 との間で 2022年3月 29日に個別 貸付契約を 締結予定	2023年 3月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		900				2030年 11月29日		
長期		3,850	未定 (注7)					
合計		5,140						

(注1) 本書の日付現在、新規借入れについて金銭消費貸借契約は締結されておらず、新規借入れの内容については、アレンジャーである株式会社三井住友銀行から取得した協調融資団の組成及び融資の意向に関する書面に基づいて記載しています。したがって、実際に新規借入れが行われることが保証されているものではなく、また、実際の借入額等が変更される場合や、新規の借入れが行われる場合があります。

(注2) 「短期」とは、借入実行日から返済期日までの期間が1年以下の借入れをいい、「長期」とは借入実行日から返済期日までの期間が1年超の借入れをいいます。

(注3) 新規借入れの「借入金額」は、本書の日付現在における本投資法人の借入予定の金額であり、最終的な借入金額は借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注4) 本件売買契約に記載された建物消費税相当額を踏まえた借入金に該当します。

(注5) 利払期日は、毎月末日及び返済期日です。

(注6) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する当該利息期間に対応する1か月日本円TIBORとなります。

(注7) 利払期日は、2022年5月31日を初回とし、その後は8月、11月、2月及び5月の各末日並びに返済期日です。

(注8) 新規借入れの「借入実行予定日」及び「返済期日」は、本書の日付現在の予定であり、最終的な借入実行までに変更される可能性があります。

③ 運用状況の見通し

2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）における本投資法人の運用状況については、下記のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2022年5月期	3,541	1,754	1,546	1,545	2,266	284	2,550
2022年11月期	3,712	1,756	1,590	1,589	2,332	322	2,654

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）（182日） 2022年11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在において保有している11物件（以下「現保有資産」といいます。）に加え、2022年4月1日に「SOSiLA板橋」及び「SOSiLA尼崎（準共有持分10%）」に係る各不動産信託受益権をそれぞれ取得することにより本投資法人の保有資産が13物件になること、その後の2022年11月期末までの間に、その他の運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により運用資産の変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在において効力を有する締結済の賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等をベースに、テナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変更予測等を勘案して算出しています。 取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場動向並びに本書の日付現在において効力を有する賃貸借契約の内容等をベースに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、現保有資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては現受益者等より提供を受けた情報をもとに、費用の変動要素を反映して算出しています。 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、2022年5月期に2,193百万円、2022年11月期に2,234百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買にあたり取得初年度の固定資産税及び都市計画税については現受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しています。このため、2021年10月20日付で取得した「LiCS成田」及び2021年12月6日付で取得した「SOSiLA海老名（準共有持分38%）」については、2022年5月期から固定資産税及び都市計画税が費用計上され、2物件合計の固定資産税及び都市計画税は、2022年5月期に15百万円、2022年11月期に31百万円を想定しています。また、2022年4月1日付で取得予定の「SOSiLA板橋」及び「SOSiLA尼崎（準共有持分10%）」については、2023年5月期から固定資産税及び都市計画税が費用計上され、2物件合計の固定資産税及び都市計画税は、約18百万円（6か月分）を想定しています。なお取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税の総額は、4物件合計で34百万円を想定しています。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づき、2022年5月期に31百万円、2022年11月期に32百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2022年5月期に625百万円、2022年11月期に662百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2022年5月期は、207百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として164百万円、新投資口の発行に係る費用として43百万円を想定しています。これらの費用のうち、会計上及び税務上一括費用計上が認められているものにつきましては、2022年5月期に一括費用計上することを前提としています。 2022年11月期は、支払利息及びその他融資関連費用として166百万円を想定しています。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2022年5月期末50,260百万円、2022年11月期末49,590百万円を前提としています。 本投資法人は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から、取得予定資産取得のため、2022年3月に総額5,140百万円の新規借入れを行うことを前提としています。但し、実際の借入金額は、借入実行の時点までに変更される可能性があります。 LTVについては、2022年5月期末のLTVは39.2%程度、2022年11月期末のLTVは38.9%程度を見込んでいます。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 2022年5月期及び2022年11月期については、本書の日付現在発行済みである投資口数681,615口を前提としています。 2022年11月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。 2022年5月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費（信託借地権償却費等を除きます。）の30%相当額に、一時差異等調整引当額を加算して分配することを前提として算出しており、193百万円を想定しています。 2022年11月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費（信託借地権償却費等を除きます。）の30%相当額に、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）を平準化することを目的とした一時的利益超過分配金及び一時差異等調整引当額を加算して分配することを前提として算出しており、219百万円を想定しています。 本書の日付現在、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないことを前提としています。 本投資法人は、減価償却費（信託借地権償却費等を除きます。）の30%相当額を利益超過分配金額の目処とし、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です。 ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。 また、継続的な利益超過分配に加え、投資口発行等の資金調達等により、一時的に投資口1口当たり分配金額が一定程度減少することが見込まれる場合には、投資口1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。加えて、税会不一致（資産除去債務（利息費用を含みます。）、定期借地権償却などに起因する税会不一致を含みますが、これらに限られません。）が発生した場合、当該税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、課税所得の発生を回避することを目的として、一時差異等調整引当額の分配等を行うものとします。 ただし、継続的な利益超過分配と合わせて対象営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限とします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券届出書（2021年11月16日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更

がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,034,694	2,287,250
信託現金及び信託預金	2,721,103	3,015,368
営業未収入金	272,297	293,157
前払費用	61,776	56,778
未収消費税等	1,299,417	55,637
その他	2,045	1,102
流動資産合計	6,391,335	5,709,295
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	45,898,764	48,076,661
減価償却累計額	△1,095,142	△1,560,536
信託建物(純額)	44,803,621	46,516,124
信託構築物	2,343,466	2,385,590
減価償却累計額	△137,327	△194,475
信託構築物(純額)	2,206,139	2,191,115
信託機械及び装置	—	435,944
減価償却累計額	—	△4,650
信託機械及び装置(純額)	—	431,294
信託工具、器具及び備品	—	604
減価償却累計額	—	△30
信託工具、器具及び備品(純額)	—	573
信託土地	53,042,942	55,706,095
有形固定資産合計	100,052,703	104,845,203
無形固定資産		
信託借地権	817,818	811,614
ソフトウェア	6,757	5,818
無形固定資産合計	824,575	817,432
投資その他の資産		
長期前払費用	162,257	180,488
繰延税金資産	15	18
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	23,765	23,765
投資その他の資産合計	196,038	214,272
固定資産合計	101,073,317	105,876,908
資産合計	107,464,652	111,586,203
負債の部		
流動負債		
営業未払金	59,383	162,887
短期借入金	3,600,000	2,370,000
未払金	9,476	5,078
未払費用	364,120	392,133
未払法人税等	931	985
前受金	538,347	565,389
その他	10,114	12,070
流動負債合計	4,582,374	3,508,543
固定負債		
長期借入金	37,100,000	42,350,000
信託預り敷金及び保証金	2,380,006	2,454,313
固定負債合計	39,480,006	44,804,313
負債合計	44,062,381	48,312,857

(単位：千円)

	前期 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	62,235,839	62,235,839
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	—	※1 △6,116
その他の出資総額控除額	△215,512	△369,045
出資総額控除額合計	△215,512	△375,162
出資総額(純額)	62,020,326	61,860,677
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,381,944	1,412,669
剰余金合計	1,381,944	1,412,669
投資主資本合計	63,402,271	63,273,346
純資産合計	※2 63,402,271	※2 63,273,346
負債純資産合計	107,464,652	111,586,203

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	自	2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※ 2,945,512		※ 2,995,331
その他賃貸事業収入		※ 115,846		※ 148,144
営業収益合計		3,061,359		3,143,475
営業費用				
賃貸事業費用		※ 1,102,466		※ 1,184,185
資産運用報酬		276,818		306,448
資産保管及び一般事務委託手数料		11,625		16,858
役員報酬		3,000		3,000
その他営業費用		83,525		75,966
営業費用合計		1,477,436		1,586,460
営業利益		1,583,922		1,557,014
営業外収益				
受取利息		30		22
補助金収入		1,141		—
還付加算金		—		386
雑収入		—		2,799
営業外収益合計		1,171		3,208
営業外費用				
支払利息		105,660		109,852
投資口交付費		47,836		—
融資関連費用		48,843		36,862
営業外費用合計		202,341		146,715
経常利益		1,382,752		1,413,507
税引前当期純利益		1,382,752		1,413,507
法人税、住民税及び事業税		936		988
法人税等調整額		△3		△2
法人税等合計		932		986
当期純利益		1,381,820		1,412,521
前期繰越利益		124		148
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,381,944		1,412,669

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計
当期首残高	51,125,633	△106,984	51,018,648	1,120,893	1,120,893
当期変動額					
新投資口の発行	11,110,206		11,110,206		
利益超過分配		△108,527	△108,527		
剰余金の配当				△1,120,768	△1,120,768
当期純利益				1,381,820	1,381,820
当期変動額合計	11,110,206	△108,527	11,001,678	261,051	261,051
当期末残高	※ 62,235,839	△215,512	62,020,326	1,381,944	1,381,944

(単位:千円)

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	52,139,541	52,139,541
当期変動額		
新投資口の発行	11,110,206	11,110,206
利益超過分配	△108,527	△108,527
剰余金の配当	△1,120,768	△1,120,768
当期純利益	1,381,820	1,381,820
当期変動額合計	11,262,729	11,262,729
当期末残高	63,402,271	63,402,271

当期(自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額(純額)
一時差異等調整引当額		その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計		
当期首残高	62,235,839	—	△215,512	△215,512	62,020,326
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△6,116		△6,116	△6,116
その他の利益超過分配			△153,532	△153,532	△153,532
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	△6,116	△153,532	△159,649	△159,649
当期末残高	※ 62,235,839	△6,116	△369,045	△375,162	61,860,677

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	1,381,944	1,381,944	63,402,271	63,402,271
当期変動額				
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△6,116	△6,116
その他の利益超過分配			△153,532	△153,532
剰余金の配当	△1,381,796	△1,381,796	△1,381,796	△1,381,796
当期純利益	1,412,521	1,412,521	1,412,521	1,412,521
当期変動額合計	30,724	30,724	△128,925	△128,925
当期末残高	1,412,669	1,412,669	63,273,346	63,273,346

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日)	当 期 (自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日)
I. 当期末処分利益	1,381,944,599円	1,412,669,290円
II. 利益超過分配金加算額	159,649,785円	163,931,580円
うち一時差異等調整引当額	6,116,850円	6,116,850円
うちその他の出資総額控除額	153,532,935円	157,814,730円
III. 分配金の額	1,541,446,200円	1,576,312,245円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,520円)	(2,577円)
うち利益分配金	1,381,796,415円	1,412,380,665円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,259円)	(2,309円)
うち一時差異等調整引当額	6,116,850円	6,116,850円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(10円)	(10円)
うちその他の利益超過分配金	153,532,935円	157,814,730円
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(251円)	(258円)
IV. 次期繰越利益	148,184円	288,625円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数611,685口の整数倍の最大値となる1,381,796,415円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。また、一般定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、減価償却費(信託借地権償却費を除く)の30%にほぼ相当する額である153,532,935円(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)及び当期の信託借地権償却費にほぼ相当する額である6,116,850円(一時差異等調整引当額)の合計額である159,649,785円を、利益を超える金銭の分配として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数611,685口の整数倍の最大値となる1,412,380,665円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。また、一般定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、減価償却費(信託借地権償却費を除く)の30%にほぼ相当する額である157,814,730円(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)及び当期の信託借地権償却費にほぼ相当する額である6,116,850円(一時差異等調整引当額)の合計額である163,931,580円を、利益を超える金銭の分配として分配することとしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年12月 1日 2021年 5月31日	自 至	2021年 6月 1日 2021年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,382,752		1,413,507
減価償却費		519,132		534,364
投資口交付費		47,836		—
受取利息		△30		△22
支払利息		105,660		109,852
営業未収入金の増減額(△は増加)		△59,997		△20,860
未収消費税等の増減額(△は増加)		△1,299,417		1,243,780
未払消費税等の増減額(△は減少)		△146,495		—
前払費用の増減額(△は増加)		△31,661		4,997
営業未払金の増減額(△は減少)		△75,256		104,485
未払金の増減額(△は減少)		△80		△4,398
未払費用の増減額(△は減少)		58,680		27,935
前受金の増減額(△は減少)		125,673		27,041
長期前払費用の増減額(△は増加)		△39,857		△18,230
その他		△50,401		1,200
小計		536,538		3,423,653
利息の受取額		30		22
利息の支払額		△105,519		△109,775
法人税等の支払額		△856		△935
営業活動によるキャッシュ・フロー		430,192		3,312,965
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△22,564,279		△5,320,703
信託無形固定資産の取得による支出		△824,021		—
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△22,521		—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		624,582		74,307
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△35,671		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△22,821,911		△5,246,396
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		3,600,000		2,370,000
短期借入金の返済による支出		△2,100,000		△3,600,000
長期借入れによる収入		9,700,000		5,250,000
投資口の発行による収入		11,062,369		—
分配金の支払額		△1,228,658		△1,539,748
財務活動によるキャッシュ・フロー		21,033,710		2,480,251
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,358,008		546,820
現金及び現金同等物の期首残高		6,113,806		4,755,797
現金及び現金同等物の期末残高		※ 4,755,797		※ 5,302,618

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～80年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～23年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>16年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 借地権（一般定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～80年	構築物	6～23年	機械及び装置	16年	工具、器具及び備品	5年
建物	3～80年								
構築物	6～23年								
機械及び装置	16年								
工具、器具及び備品	5年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>(2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,713千円です。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

<p>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託差入敷金及び保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>
--------------------------------	--

(8) 会計方針の変更に関する注記

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響はありません。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(内閣府令第61号令和3年9月24日)附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託借地権	借地権償却費の発生	6,116

2. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期(自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託借地権	借地権償却費の発生	6,116

2. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 一時差異等調整引当額

前期(2021年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年11月30日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位:千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 事由
信託借地権	借地権償却費の 発生	6,116	—	6,116	—	6,116	—

2. 戻入れの具体的な方法

	戻入れの具体的な方法
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2021年5月31日)	当期 (2021年11月30日)
50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※ 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日		自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	2,819,977		2,855,060	
共益費収入	100,266		110,513	
駐車場収入	24,079		23,959	
その他賃貸収入	1,188	2,945,512	5,796	2,995,331
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	114,174		146,743	
その他雑収入	1,671	115,846	1,400	148,144
不動産賃貸事業収益合計		3,061,359		3,143,475
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	116,368		116,050	
水道光熱費	119,905		154,623	
公租公課	269,757		301,790	
損害保険料	8,709		8,883	
修繕費	11,227		11,680	
減価償却費	518,193		533,425	
その他賃貸事業費用	58,304	1,102,466	57,732	1,184,185
不動産賃貸事業費用合計		1,102,466		1,184,185
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,958,892		1,959,289

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日		自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日	
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		611,685口		611,685口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	当期 自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
現金及び預金	2,034,694千円	2,287,250千円
信託現金及び信託預金	2,721,103千円	3,015,368千円
現金及び現金同等物	4,755,797千円	5,302,618千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により、バランスの取れた資金調達を行います。

金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス、並びに取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には調達方法、長期借入比率、固定金利比率、返済期限の分散を検討します。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得又は敷金及び保証金の返還等に係る本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主に資産の取得資金、債務の返済資金の調達を目的とします。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことが出来ないリスク、並びに支払金利の上昇リスク等に晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスの取れた資金調達を検討することにより、リスクの低減を図ります。加えて、金利の動向を注視し、LTVの適切なコントロールにより、金利上昇が投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期(2021年5月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
長期借入金	37,100,000	37,388,360	288,360

当期(2021年11月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
長期借入金	42,350,000	42,562,061	212,061

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 借入金の決算日(2021年5月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	—	8,000,000	—	9,100,000	20,000,000

借入金の決算日(2021年11月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	—	8,000,000	—	13,950,000	20,400,000

[有価証券に関する注記]

前期(2021年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年11月30日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2021年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年11月30日)

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2021年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年11月30日)

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、関東エリア及び関西エリア（注1）において、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を所有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
貸借対照表計上額（注2）		
期首残高	77,999,431	100,870,521
期中増減額（注3）	22,871,089	4,786,296
期末残高	100,870,521	105,656,817
期末時価（注4）	108,620,000	117,330,000

(注1) 「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県をいい、「関西エリア」

とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県をいいます。以下同じです。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（23,386,400千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（518,193千円）等によるものです。また、当期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（5,319,117千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（533,425千円）等によるものです。

(注4) 期末時価は、本投資法人の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定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	146,743	146,743
その他	—	2,996,731
合計	146,743	3,143,475

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載の通りです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当期
	自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	26,134
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	29,797
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
1口当たり純資産額	103,651円	103,441円
1口当たり当期純利益	2,261円	2,309円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
当期純利益（千円）	1,381,820	1,412,521
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,381,820	1,412,521
期中平均投資口数（口）	610,972	611,685

[重要な後発事象に関する注記]

(A) 新投資口の発行

本投資法人は、2021年11月16日及び2021年11月25日開催の役員会の承認を受け、以下の条件にて新投資口の発行を行い、2021年12月1日及び2021年12月28日に払込が完了しました。この結果、本投資法人の出資総額（純額）は72,624百万円、発行済投資口の総口数は681,615口となりました。

(i) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	66,600口
発行価格	1口当たり159,311円
発行価格の総額	10,610,112,600円
発行価額	1口当たり153,918円
発行価額の総額	10,250,938,800円
払込期日	2021年12月1日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	3,330口
発行価額	1口当たり153,918円
発行価額の総額	512,546,940円
払込期日	2021年12月28日
割当先	SMB C日興証券株式会社

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
短期 (注1)	株式会社三井住友銀行	400	基準金利＋ 0.15% (注2) (注3)	2021年 12月6日	2022年 11月30日	期限一括 返済	無担保 無保証

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期日までの期間が1年以下の借入れをいいます。

(注2) 利払期日は、2021年12月30日を初回とし、その後は毎月末日及び返済期日です。

(注3) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する当該利息期間に対応する1か月日本円TIBORとなります。

(C) 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の方針に基づき、新投資口の発行による手取金及び借入金により、以下に掲げる資産を取得しました。

SOSiLA海老名（準共有持分38%）

特定資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	9,470百万円
取得日	2021年12月6日
所在地	神奈川県海老名市中新田五丁目5005番地2
用途	物流不動産
敷地面積	33,816.68㎡(注)
延床面積	71,963.60㎡(注)
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建

(注) 「敷地面積」及び「延床面積」は当該物件全体に相当する数値を記載しています。

[開示の省略]

リース取引に関する注記事項、関連当事者との取引に関する注記事項、税効果会計に関する注記事項、退職給付に関する注記事項、セグメント情報等に関する注記事項及び持分法損益に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当期末日(2021年11月30日)までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(純額) (百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年 6月26日	私募設立	3,000	3,000	300	300	(注2)
2019年12月 9日	公募増資	487,000	490,000	48,405	48,705	(注3)
2020年 1月 7日	第三者割当増資	24,350	514,350	2,420	51,125	(注4)
2020年 8月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	514,350	△106	51,018	(注5)
2020年12月 1日	公募増資	92,700	607,050	10,581	61,599	(注6)
2020年12月29日	第三者割当増資	4,635	611,685	529	62,128	(注7)
2021年2月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	611,685	△108	62,020	(注8)
2021年8月13日	利益を超える 金銭の分配	—	611,685	△159	61,860	(注9)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格103,000円(発行価額99,395円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額99,395円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 2020年7月17日開催の本投資法人役員会において、第1期(2020年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり208円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2020年8月19日よりその支払を開始しました。

(注6) 1口当たり発行価格118,206円(発行価額114,144円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額114,144円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 2021年1月19日開催の本投資法人役員会において、第2期(2020年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり211円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2021年2月18日よりその支払を開始しました。

(注9) 2021年7月16日開催の本投資法人役員会において、第3期(2021年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり261円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2021年8月13日よりその支払を開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配6百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 2021年11月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	物流不動産	関東エリア	72,940	65.4
		関西エリア	25,605	22.9
	インダストリアル 不動産	関西エリア	7,110	6.4
小計			105,656	94.7
預金・その他の資産			5,929	5.3
資産合計			111,586	100.0

(注1) 「保有総額」は、2021年11月30日現在における貸借対照表(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

	当期 2021年11月30日現在	
	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	48,312	43.3
純資産総額	63,273	56.7
資産総額	111,586	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2021年11月30日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 投資資産

(A) 投資有価証券の主要銘柄
該当事項はありません。

(B) 投資不動産物件
該当事項はありません。

(C) その他投資資産の主要なもの
本投資法人が保有する不動産信託受益権の概要は以下のとおりです。

(ア) ポートフォリオ一覧

用途 (注1)	物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得 年月日	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
物流 不動産	L-01	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) (注6)	神奈川県 横浜市	2019年 12月10日	24,840	23.4	24,702	28,000
	L-02	SOSiLA相模原	神奈川県 相模原市	2019年 12月10日	12,820	12.1	12,685	14,700
	L-03	SOSiLA春日部	埼玉県 春日部市	2019年 12月10日	10,300	9.7	10,204	11,300
	L-04	SOSiLA川越	埼玉県 川越市	2019年 12月10日	4,124	3.9	4,057	4,960
	L-05	SOSiLA西淀川Ⅰ	大阪府 大阪市	2019年 12月10日	17,470	16.5	17,270	20,000
	L-06	LiCS平塚ラストマ イルセンター	神奈川県 平塚市	2020年 10月16日	1,200	1.1	1,241	1,240
	L-07	SOSiLA海老名 (準共有持分62%) (注6)	神奈川県 海老名市	2020年 12月4日	14,694	13.8	14,745	15,600
	L-08	SOSiLA西淀川Ⅱ	大阪府 大阪市	2020年 12月4日	8,404	7.9	8,334	8,870
	L-09	LiCS成田	千葉県 山武郡 芝山町	2021年 10月20日	5,250	4.9	5,303	5,420
インダ ストリアル 不動産	I-01	北港油槽所 (底地) (注7)	大阪府 大阪市	2019年 12月10日	3,210	3.0	3,258	3,340
	I-02	南港乗下船ヤード (土地) (注7)	大阪府 大阪市	2019年 12月10日	3,800	3.6	3,851	3,900
合計 (平均)			—	—	106,112	100.0	105,656	117,330

(注1) 「用途」は、保有資産について、本投資法人の投資方針において定められる各用途の分類に応じて記載しています。以下、本「(C) その他投資資産の主要なもの」において同じです。

(注2) 「物件番号」は、保有資産を物流不動産 (L) 及びインダストリアル不動産 (I) の2つに分類し、当該分類ごとに番号を付しています。以下、本「(C) その他投資資産の主要なもの」において同じです。

(注3) 「取得価格」は、売買契約に記載された保有資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注5) 「鑑定評価額」は、2021年11月30日を価格時点とする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。なお、保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社に委託しています。

(注6) SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) 及びSOSiLA海老名 (準共有持分62%) に係る取得価格及び鑑定評価額については、当該物件の準共有持分割合 (それぞれ80%及び62%) に相当する数値を用いています。

(注7) 物件名末尾の「(底地)」とは、当該物件が、借地権 (借地借家法 (平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)) が付着する土地であることを意味し、物件名末尾の「(土地)」とは、当該物件が、借地権に該当しない地上権又は土地の賃借権が付着する土地であることを意味します。以下同じです。

(イ) 不動産等の概要

用途	物件番号	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (竣工日) (注1)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	L-01	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) (注5) (注6) (注7)	39,041.22	83,782.32 (67,025.85)	62,173.90	62,173.90	2017年 9月21日	4.1
	L-02	SOSiLA相模原	28,576.44	53,412.93	52,842.34	52,842.34	2018年 5月11日	3.5
	L-03	SOSiLA春日部	24,394.93	48,420.86	47,827.90	47,827.90	2019年 3月8日	2.7
	L-04	SOSiLA川越	11,924.85	21,818.73	21,211.56	21,211.56	2019年 1月18日	2.8
	L-05	SOSiLA西淀川 I	38,024.00	71,416.86	71,235.67	71,235.67	2016年 6月30日	5.4
	L-06	LiCS平塚ラストマイル センター	8,000.04	1,628.08	2,860.68	2,860.68	2003年 4月30日	18.5
	L-07	SOSiLA海老名 (準共有持分62%) (注5) (注6) (注7)	33,816.68	71,963.60 (44,617.43)	42,060.71	42,060.71	2020年 2月17日	1.7
	L-08	SOSiLA西淀川 II	23,635.00	47,494.24	46,806.99	46,806.99	2017年 4月11日	4.6
	L-09	LiCS成田	33,112.83	21,836.94	20,927.35	20,927.35	2005年 2月15日	16.7
インダス トリアル 不動産	I-01	北港油槽所 (底地)	76,255.99	—	73,884.23	73,884.23	—	—
	I-02	南港乗下船ヤード (土地)	56,237.09	—	56,237.09	56,237.09	—	—
合計 (平均)			373,019.07	421,774.56 (377,671.92)	498,068.42	498,068.42	—	4.6

(注1) 「敷地面積」、「延床面積」及び「建築時期（竣工日）」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「延床面積」は、主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、「建築時期（竣工日）」は附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、底地物件及び借地権に該当しない地上権又は土地の賃借権が付着する土地以外の物件については、2021年11月30日時点における各物件について締結され賃貸している各建物賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を、底地物件及び借地権に該当しない地上権又は土地の賃借権が付着する土地については、2021年11月30日時点における各物件について締結され賃貸している各土地賃貸借契約に表示された賃貸面積をそれぞれ記載しています。以下、本「(イ) 不動産等の概要」において同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、2021年11月30日時点における各物件について締結され賃貸している各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。以下、本「(イ) 不動産等の概要」において同じです。

(注4) 「築年数」は、各物件の登記簿上の新築の日から2021年11月30日までの築年数を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、合計（平均）欄には、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

(注5) 本投資法人は、2021年11月30日時点において、SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）については不動産信託受益権の準共有持分のうち80%、SOSiLA海老名（準共有持分62%）については不動産信託受益権の準共有持分のうち62%を保有していますが、敷地面積については、当該物件全体に相当する数値を記載しています。

(注6) SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）及びSOSiLA海老名（準共有持分62%）に係る延床面積については、括弧内に当該物件の準共有持分割合（それぞれ80%及び62%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注7) SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）及びSOSiLA海老名（準共有持分62%）に係る賃貸可能面積及び賃貸面積については、当該物件の準共有持分割合（それぞれ80%及び62%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(ウ) 賃貸借の概要

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件) (注1)	主要テナント (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	平均賃貸借契約期間 (年) (注5)	平均賃貸借契約残存期間 (年) (注6)	稼働率 (%) (注7)
物流 不動産	L-01	SOSiLA 横浜港北 (準共有 持分80%) (注8)	62,173.90	62,173.90	6	イオングローバルSCM株式会社	非開示 (注9)	521	11.4	8.2	100.0
	L-02	SOSiLA 相模原	52,842.34	52,842.34	1	サン都市建物株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0	6.5	100.0
	L-03	SOSiLA 春日部	47,827.90	47,827.90	3	ヤマト運輸株式会社	617	非開示 (注10)	5.0	2.5	100.0
	L-04	SOSiLA 川越	21,211.56	21,211.56	2	株式会社ハマキョウレックス	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
	L-05	SOSiLA 西淀川Ⅰ	71,235.67	71,235.67	2	鴻池運輸株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
	L-06	LiCS平塚 ラストマイルセンター	2,860.68	2,860.68	1	佐川急便株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	15.0	13.9	100.0
	L-07	SOSiLA 海老名 (準共有 持分62%) (注8)	42,060.71	42,060.71	5	鴻池運輸株式会社	734	344	13.5	11.8	100.0
	L-08	SOSiLA 西淀川Ⅱ	46,806.99	46,806.99	4	株式会社千趣会	633	242	4.1	2.1	100.0
	L-09	LiCS成田	20,927.35	20,927.35	3	キューネ・アンド・ナーゲル株式会社	265	70	3.0	2.0	100.0
インダ ストリアル 不動産	I-01	北港油槽所 (底地)	73,884.23	73,884.23	1	アスト株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
	I-02	南港乗下船 ヤード (土地)	56,237.09	56,237.09	1	栗林運輸株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	20.0	14.4	100.0
合計 (平均)			498,068.42	498,068.42	29	—	6,171	2,445	11.1	8.2	100.0

(注1) 「テナント数」は、2021年11月30日時点における各物件について締結され賃貸している各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に基づくテナント数の合計を記載しています。ただし、保有資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。

(注2) 「主要テナント」は、各物件について賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、2021年11月30日時点における各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（年間賃料の定めのある場合には共益費を含む年間賃料）の金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。

(注4) 「敷金・保証金」は、2021年11月30日時点における各物件について締結され賃貸している各賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

- (注5) 「平均賃貸借契約期間」は、2021年11月30日時点における各物件について締結され賃貸している各賃貸借契約に規定された契約期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「平均賃貸借契約残存期間」は、2021年11月30日時点における各物件について締結され賃貸している各賃貸借契約について、2021年11月30日から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、2021年11月30日時点における各物件に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）及びSOSiLA海老名（準共有持分62%）に係る賃貸可能面積及び賃貸面積については、当該物件の準共有持分割合（それぞれ80%及び62%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載し、又は当該数値を用いて合計値を記載しています。また、当該物件に係る敷金・保証金については、当該物件の準共有持分割合（それぞれ80%及び62%）に相当する数値を、百万円以下を切り捨てて記載しています。以下、本「(ウ) 賃貸借の概要」において同じです。
- (注9) SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）に係る年間賃料を開示した場合、当該物件の賃貸面積当たりの単価（坪単価）等の契約条件が明らかになる結果、本投資法人に、テナントとの間の賃料交渉等における不利益が生じ、その結果、本投資法人が得られる賃貸事業収入が減少する等、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、非開示としています。
- (注10) 借借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(エ) 鑑定評価書の概要

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	原価法による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
							直接還元法		DCF法		
							収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
物流 不動産	L-01	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) (注1)	一般財団法人日本 不動産研究所	2021年 11月30日	28,000	27,280	28,240	4.0	27,760	3.6	4.2
	L-02	SOSiLA相模原	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2021年 11月30日	14,700	13,400	14,900	4.1	14,600	4.0 (解約不可 期間) 4.2 (解約可能 期間)	4.3
	L-03	SOSiLA春日部	大和不動産鑑定株 式会社	2021年 11月30日	11,300	11,300	11,500	4.5	11,200	4.3	4.7
	L-04	SOSiLA川越	一般財団法人日本 不動産研究所	2021年 11月30日	4,960	4,680	5,050	4.5	4,870	3.9	5.0
	L-05	SOSiLA西淀川 I	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2021年 11月30日	20,000	17,700	19,800	4.6	20,100	初年度～ 4年度： 4.1 5年度～ 10年度： 4.2 11年度： 4.3	4.4
	L-06	LiCS平塚ラストマ イルセンター	JLL森井 鑑定株式 会社	2021年 11月30日	1,240	1,200	1,260	4.4	1,220	4.2	4.6
	L-07	SOSiLA海老名 (準共有持分62%) (注1)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2021年 11月30日	15,600	15,100	16,200	3.9	15,400	3.9 (解約不可 期間) 4.0 (解約可能 期間)	4.1
	L-08	SOSiLA西淀川 II	一般財団法人日本 不動産研究所	2021年 11月30日	8,870	8,130	8,970	4.7	8,770	3.9	5.3

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	原価法による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
							直接還元法		DCF法		
							収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
	L-09	LiCS成田	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2021年 11月30日	5,420	5,030	5,640	4.3	5,330	4.2 (解約不可 期間) 4.4 (解約可能 期間)	4.5
イン ダス トリ アル 不動 産	I-01	北港油槽所 (底地)	JLL森井 鑑定株式 会社	2021年 11月30日	3,340	—	—	—	3,390 (注2)	5.0	—
	I-02	南港乗下船ヤード (土地)	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2021年 11月30日	3,900	—	—	—	3,900	4.8	—
合計			—	—	117,330	103,820	111,560	—	116,540	—	—

(注1) SOSiLA横浜港北(準共有持分80%)及びSOSiLA海老名(準共有持分62%)に係る鑑定評価額、原価法による積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格については、当該物件の準共有持分割合(それぞれ80%及び62%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 北港油槽所(底地)に係る収益価格は、当該物件の一部である土地(底地)に相当する数値を記載しています。

（オ）主要な不動産等の物件の概要

保有資産のうち、2021年11月30日時点において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産等の物件は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	年間賃料（百万円）	賃料比率（%）（注1）
L-01	SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）	非開示（注2）	非開示（注2）
L-05	SOSiLA西淀川 I	非開示（注3）	非開示（注3）
L-07	SOSiLA海老名（準共有持分62%）	734	11.9
L-02	SOSiLA相模原	非開示（注3）	非開示（注3）
L-08	SOSiLA西淀川 II	633	10.3
L-03	SOSiLA春日部	617	10.0
合計		5,131	83.2

（注1）「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）開示した場合、当該物件の賃貸面積当たりの坪単価が明らかになる結果、本投資法人に、テナントとの間の賃料交渉等における不利益が生じ、その結果、本投資法人が得られる賃貸事業収入が減少する等、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ています。

（注3）賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

（注4）上記各物件のテナント数、賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率については、前記「（ウ）賃貸借の概要」をご参照ください。

（カ）主要なテナントの概要

保有資産のうち、2021年11月30日時点において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	業種 （注1）	物件名称	契約期間 満了日	年間賃料 （百万円）	賃料比率 （%）	賃貸面積 （㎡）	面積比率 （%） （注2）
アスト株式会社	倉庫業	北港油槽所 （底地）	非開示 （注3）	非開示 （注3）	非開示 （注3）	73,884.23	14.8
鴻池運輸株式会社	一般貨物自動車 運送業	SOSiLA海老名 （準共有持分62%）	2040年 2月28日	非開示 （注3）	非開示 （注3）	21,456.50 （注4）	4.3
		SOSiLA西淀川 I	非開示 （注3）	非開示 （注3）	非開示 （注3）	48,198.63	9.7
栗林運輸株式会社	港湾運送業	南港乗下船ヤード （土地）	2036年 4月30日	非開示 （注3）	非開示 （注3）	56,237.09	11.3
サン都市建物 株式会社	貸事務所業	SOSiLA相模原	2028年 5月31日	非開示 （注3）	非開示 （注3）	52,842.34	10.6
合計			—	2,222	36.0	252,618.79	50.7

（注1）「業種」は、株式会社帝国データバンクが公表する業種の区分に従った又は賃借人が公表する区分に従った賃借人の業種を記載しています。

（注2）「面積比率」は、各主要なテナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

（注4）賃貸面積については、当該物件の準共有持分割合（62%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(キ) ポートフォリオ分散の状況

保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。なお、c. 築年数別及びd. 賃貸借契約期間別に係る分散状況は、それぞれ保有資産のうち、物流不動産に係る分散状況を示しています。

a. 用途別投資比率（取得価格ベース）

用途	比率 (%) (注)
物流不動産	93.4
インダストリアル不動産	6.6
合計	100.0

(注) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。このため、合計しても100.0とまらない場合があります。以下、本「(キ) ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

b. エリア別投資比率（取得価格ベース）

保有資産はいずれも関東エリア又は関西エリアに所在しています。

エリア	比率 (%)
関東エリア	69.0
関西エリア	31.0
合計	100.0

c. 築年数別投資比率（物流不動産、取得価格ベース）（注1）

平均築年数 (注2)	比率 (%)
3年以内	29.4
3年超5年以内	46.5
5年超	24.1
合計	100.0

(注1) 上記数値は、保有資産のうち、物流不動産のみに係る値です。

(注2) 「平均築年数」の詳細については、前記「(イ) 不動産等の概要」をご参照ください。

d. 賃貸借契約期間別投資比率（物流不動産、年間賃料ベース）（注1）

平均賃貸借契約期間	比率 (%)
長期（10年以上）	55.5
中期（5年以上10年未満）	26.7
短期（5年未満）	17.8
合計	100.0

(注1) 上記数値は、保有資産のうち、物流不動産のみに係る値です。

(注2) 「平均賃貸借契約期間」の詳細については、前記「(ウ) 賃貸借の概要」をご参照ください。

（ク）個別物件の損益状況

（単位：千円）

物件名称	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%)	SOSiLA相模原	SOSiLA春日部	SOSiLA川越
取得価格（百万円）	24,840	12,820	10,300	4,124
運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注2）	326,467	非開示（注2）
賃貸事業収入			309,015	
その他賃貸事業収入			17,451	
(B) 不動産賃貸事業費用			125,494	
管理業務費			19,334	
水道光熱費			18,875	
公租公課			27,469	
損害保険料			1,192	
修繕費			1,910	
その他賃貸事業費用			1,480	
減価償却費	108,412	69,213	55,231	30,805
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	455,572	241,660	200,972	83,097
(D) NOI = (C) + 減価償却費	563,984	310,873	256,203	113,902

（注1）開示した場合、当該物件の賃貸面積当たりの坪単価が明らかになる結果、本投資法人に、テナントとの間の賃料交渉等における不利益が生じ、その結果、本投資法人が得られる賃貸事業収入が減少する等、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ています。

（注2）賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

物件名称	SOSiLA西淀川Ⅰ	LiCS平塚 ラストマイル センター	SOSiLA海老名 (準共有持分62%)	SOSiLA西淀川Ⅱ
取得価格（百万円）	17,470	1,200	14,694	8,404
運用日数	183日	183日	183日	183日
(A) 不動産賃貸事業収入	非開示（注2）	非開示（注2）	385,442	327,968
賃貸事業収入			372,413	316,703
その他賃貸事業収入			13,028	11,264
(B) 不動産賃貸事業費用			137,468	200,295
管理業務費			19,894	14,503
水道光熱費			14,645	11,524
公租公課			36,497	30,879
損害保険料			1,081	1,236
修繕費			12	3,076
その他賃貸事業費用			1,818	49,353
減価償却費	98,600	2,783	63,519	89,721
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	377,392	26,345	247,973	127,672
(D) NOI = (C) + 減価償却費	475,993	29,128	311,492	217,394

物件名称	LiCS成田	北港油槽所 (底地)	南港乗下船ヤード (土地)	合計
取得価格（百万円）	5,250	3,210	3,800	106,112
運用日数	42日	183日	183日	—
(A) 不動産賃貸事業収入	37,204	非開示（注2）	非開示（注2）	3,143,475
賃貸事業収入	35,333			2,995,331
その他賃貸事業収入	1,871			148,144
(B) 不動産賃貸事業費用	19,277			1,184,185
管理業務費	1,786			116,050
水道光熱費	1,973			154,623
公租公課	—			301,790
損害保険料	152			8,883
修繕費	73			11,680
その他賃貸事業費用	153			57,732
減価償却費	15,137	—	—	533,425
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,927	85,405	95,270	1,959,289
(D) NOI = (C) + 減価償却費	33,065	85,405	95,270	2,492,714

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

該当事項はありません。

② 期中の資本的支出

保有資産において、当期の資本的支出は604千円であり、当期費用に区分された修繕費11,680千円と合わせ、12,284千円の工事を実施しております。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。