

2020年10月2日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区京橋一丁目17番10号
SOSiLA物流リート投資法人
代表者名 執行役員 矢野 正明
(コード番号 2979)

資産運用会社名
住商リアルティ・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 矢野 秀樹
問合せ先 リートマネジメント部長 森口 哲郎
TEL:03-4346-0579

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

SOSiLA物流リート投資法人(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。)は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権(以下「本信託受益権」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)について決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

用途 (注1)	物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注3)	媒介の有無
物流 不動産	L-06	(仮称)平塚ラストマイル センター	神奈川県平塚市	1,200	有り
合計			—	1,200	—

(注1) 「用途」は、取得予定資産について、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。以下同じです。

(注2) 「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3) 「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書(以下「本件売買契約書」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まれません。以下同じです。

- (1) 売買契約締結日 2020年10月5日
- (2) 取得予定日 2020年10月16日
- (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 自己資金
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

2. 取得の理由

本投資法人は、住友商事株式会社が開発する SOSiLA シリーズをはじめとする消費地近接型物流施設(注1)を重点投資対象としております。

昨今、インターネットを経由した個人からの商品の発注が増加し、注文した商品が物流施設を介して消費者に届けられる E コマースが個人消費の一定割合を占めるようになってきました。E コマース市場の発展により、配送物の小口化、多頻度化が進む中で、デリバリー事業(注2)も規模拡大が続いており、今後も継続的に拡大が続くものと考えております。

そうした中で、E コマースによる商品の発注の増加により、日本全国において、確実に消費者に商品を届ける物流配送網の重要性は非常に高まっております。その物流配送網の中でも、物流事業者・荷主の最終配送拠点から消費者である配送先までの最後の区間である「ラストワンマイル」(注3)の配送を担う中小規模の物流施設が不可欠となっています。

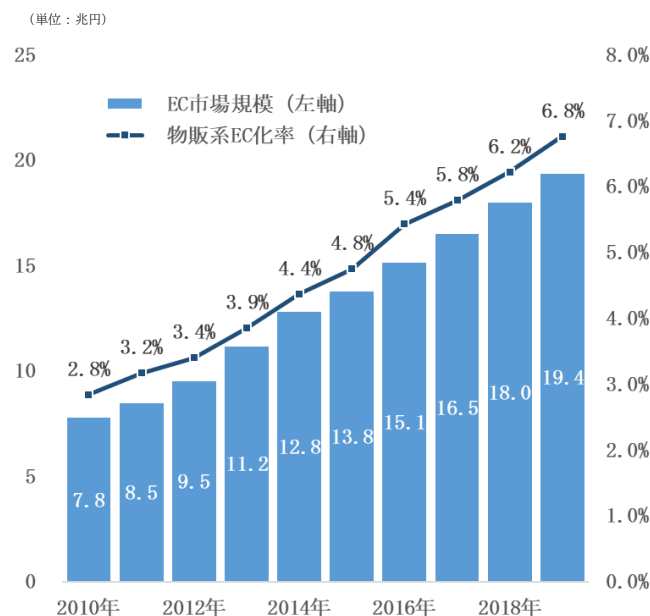
本投資法人は、「ラストワンマイル」を担う物流施設の需要は一層高まるものと考えており、SOSiLA シリーズとは異なる、デリバリー事業の「ラストワンマイル」の一端を担う施設である本物件を取得することで、本投資法人のポートフォリオの多様化及び充実を図ることが可能であると考えています。

(注1) 「消費地近接型物流施設」とは、消費地、生産拠点及び交通インフラへのアクセスが良好で、労働力の確保に有利な物流不動産をいいます。

(注2) 「デリバリー事業」とは、宅配便などに代表される小口貨物輸送事業をいいます。

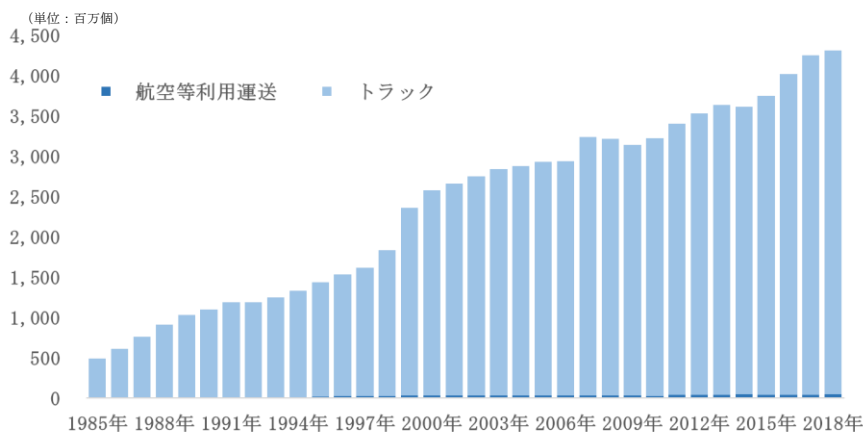
(注3) 「ラストワンマイル」とは、物流事業者・荷主の最終配送拠点から消費者である配送先までの最終区間をいいます。

【BtoC・EC市場規模と物販系EC化率の推移】



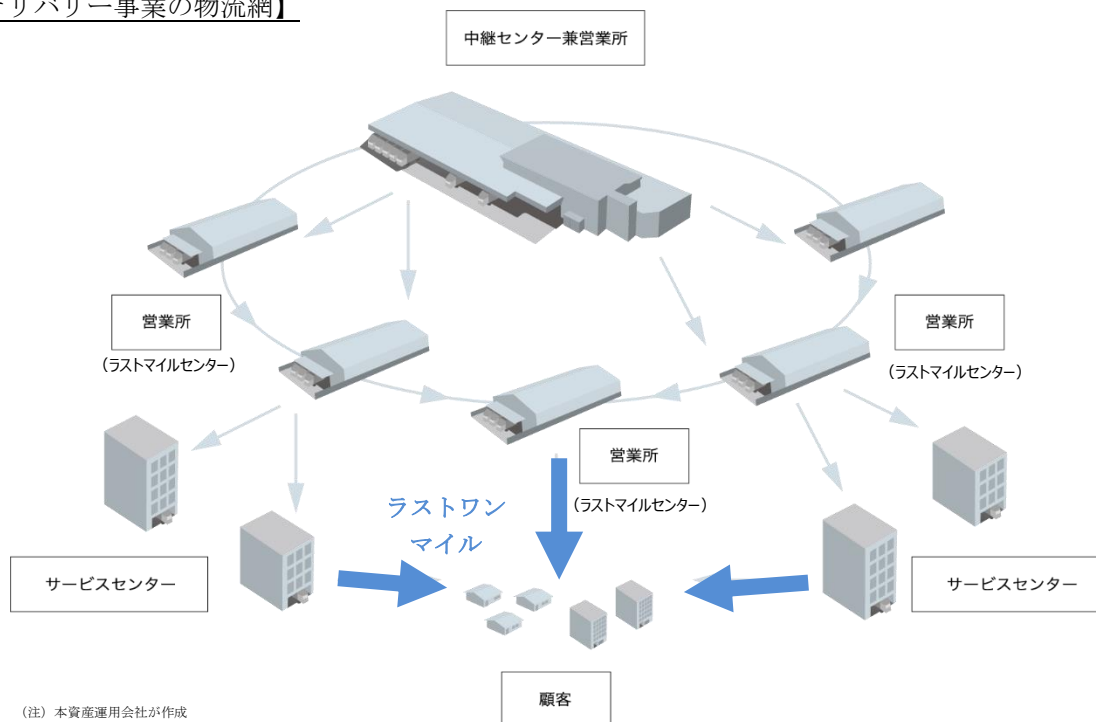
(注) 経済産業省「令和元年度電子商取引に関する市場調査」に基づき本資産運用会社が作成

【宅配便個数推移】



(注) 国土交通省「平成30年度 宅配便等取扱個数の調査」に基づき本資産運用会社が作成

【デリバリー事業の物流網】



3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する本物件の「用途」、「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」及び「本物件の特性・取得ハイライト」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、2020年8月31日時点の情報に基づいて記載しています。

(イ) 「特定資産の概要」の記載について

- ・「取得予定年月日」は、本件売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、本件売買契約書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。
- ・「信託受託者」は、取得予定資産について、予定している信託受託者を記載しています。
- ・「信託設定日」は、信託設定の予定日を記載しています。
- ・「信託期間満了日」は、予定している信託期間の満了日を記載しています。
- ・「所有形態」は、いずれも信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「土地」の「所在地」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、底地物件の場合には、底地上に所在する建物の登記簿上の所在地、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の場合には、当該土地の登記簿上の所在地）を記載しています。また、「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「延床面積」、「建築時期（竣工日）」、「種類」及び「構造・階数」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、「建物」の「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、建物の「建築時期（竣工日）」、「種類」及び「構造・階数」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。
- ・「土地」の「用途地域」は、都市計画法第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。
- ・「土地」の「建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若

しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。

- ・「土地」の「容積率」は、容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・「プロパティ・マネジメント会社」は、プロパティマネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「テナント数」は、2020年8月31日時点において取得予定資産について締結され賃貸を開始している賃貸借契約（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を記載しています。
- ・「特記事項」は、2020年8月31日時点における取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(ロ) 「賃貸借の概要」の記載について

- ・「賃貸可能面積」は、2020年8月31日時点における取得予定資産について締結され賃貸を開始している建物賃貸借契約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記載しています。以下同じです。
- ・「賃貸面積」は、2020年8月31日時点において取得予定資産について締結され賃貸を開始している賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。
- ・「年間賃料」は、2020年8月31日時点における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）の金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、2020年8月31日時点において取得予定資産について締結され賃貸を開始している賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- ・「稼働率」は、2020年8月31日時点における取得予定資産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。

(ハ) 「鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、JLL森井鑑定株式会社に委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、JLL森井鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。なお、同欄において数値については、単位未満を切り捨てて記載し、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。

(ニ) 「本物件の特性・立地」欄の記載について

- ・「本物件の特性・立地」は、本投資法人及び本資産運用会社の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件番号	L-06	物件名	(仮称)平塚ラストマイル センター	用途	物流不動産
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託	信託受託者
取得予定年月日		2020年10月16日		受益権の 概要	信託設定日
取得予定価格		1,200百万円			信託期間 満了日
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態
	所在地	神奈川県平塚市東豊田字散田 603番地12			延床面積
	敷地面積	8,000.04 m ²			建築時期 (竣工日)
	用途地域	工業専用地域			種類
	建蔽率	60%			構造・階数
	容積率	200%			
プロパティ・マネジメント 会社		株式会社東急コミュニティー 会社		テナント数	1
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・エンジニアリング・レポートにおいて、建築基準法等への適合性に関する指摘事項がありますが、当該指摘事項については、取得完了日までに、本投資法人の費用負担において是正する予定です。 					

賃貸借の概要	
主なテナントの名称	非開示（注）
賃貸借契約期間	非開示（注）
賃貸可能面積	2,803.73m ²
賃貸面積	2,803.73m ²
年間賃料	非開示（注）
敷金・保証金	非開示（注）
稼働率	100.0%

(注) 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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	(仮称) 平塚ラストマイルセンター	
鑑定評価額	1,230百万円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2020年8月31日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	1,230,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連付けて試算。
直接還元法による収益価格	1,250,000	
(1) 運営収益	非開示(注)	
a. 可能総収益	非開示(注)	
b. 空室等損失等	非開示(注)	
(2) 運営費用	非開示(注)	
a. 維持管理費	非開示(注)	
b. 水道光熱費	非開示(注)	
c. 修繕費	非開示(注)	
d. PMフィー	非開示(注)	
e. テナント募集費用等	非開示(注)	
f. 公租公課	非開示(注)	
g. 損害保険料	非開示(注)	
h. その他費用	非開示(注)	
(3) 運営純収益	57,530	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	1,106	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定。
(5) 資本的支出	2,263	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
純収益	56,373	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.5%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味し査定。
DCF法による収益価格	1,210,000	
割引率	4.3%	基準利回りに、対象不動産の地域性、個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮し査定。
積算価格	1,200,000	
土地比率	92.5%	
建物比率	7.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	—	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される項目を除き、非開示としています。

本物件の特性・立地

本物件の特性・立地

取得予定資産は、神奈川県のおぼ中央部、東京都心部から約60km圏内に位置し、国道129号沿線を中心に工場などの工業系施設、ショッピングセンターなど商業施設が多く集積しており、神奈川県央の中核都市の一つとして発展している平塚市に位置しております。

周辺に人口豊富な住宅地域を擁するとともに、大規模商業施設も複数立地するなど宅配貨物の取り扱いの利便性が高く、24時間操業可かつ、比較的広幅員の道路に面していることなどから「ラストワンマイル」の多頻度配送拠点として良好な立地特性を有しています。

現テナントが竣工時より配送拠点として長期間継続して利用しており、今後も安定した稼働が期待できる施設となっております。

4. 取得先の概要

取得先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本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・取引関係はなく、本投資法人・本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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該会社及び当該会社の関係者、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

本物件は、本投資法人・本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. 媒介の概要

本取得に係る媒介者及び媒介手数料は以下のとおりです。

名称	サヴィルズ・ジャパン株式会社
所在地	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役クリスチャン・フランシス・マンシーニ
資本金	50百万円
設立年月日	2004年8月23日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人・本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・取引関係はなく、本投資法人・本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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該会社及び当該会社の関係者、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。
媒介手数料	非開示（注）

（注） 媒介者からの同意を得られていないため、非開示としています。

7. 今後の見通し

本物件の取得による、本投資法人の2020年11月期（第2期：2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（第3期：2020年12月1日～2021年5月31日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

*本投資法人のホームページアドレス：<https://sosila-reit.co.jp/>

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 取得予定資産の外観及び周辺地図

参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)年月日	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(%) (注1)	鑑定評価額(百万円) (注2)	鑑定NOI利回り(%) (注3)
物流 不動産	L-01	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) (注4)	神奈川県横浜市	2019年 12月10日	24,840	31.9	26,560	4.5
	L-02	SOSiLA相模原	神奈川県相模原市	2019年 12月10日	12,820	16.5	13,800	4.8
	L-03	SOSiLA春日部	埼玉県春日部市	2019年 12月10日	10,300	13.2	10,500	5.0
	L-04	SOSiLA川越	埼玉県川越市	2019年 12月10日	4,124	5.3	4,640	5.5
	L-05	SOSiLA西淀川 I	大阪府大阪市	2019年 12月10日	17,470	22.5	18,200	5.1
	L-06	(仮称)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	1.5	1,230	4.8
イン ダス トリ アル 不動 産	I-01	北港油槽所 (底地) (注5)	大阪府大阪市	2019年 12月10日	3,210	4.1	3,290	5.2
	I-02	南港乗下船ヤード (土地) (注5)	大阪府大阪市	2019年 12月10日	3,800	4.9	3,840	5.1
合計 (平均)			—	—	77,764	100.0	82,040	4.9

(注1) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)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2) 「鑑定評価額」は、取得済資産については、2020年5月31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、取得予定資産については、2020年8月31日を価格時点とする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、取得予定資産の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社に委託しています。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、取得価格に対する各取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI(物流不動産については不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を、インダストリアル不動産については不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における1年目の運営純収益)の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。SOSiLA横浜港北(準共有持分80%)については、当該物件の準共有持分割合(80%)に相当する数値の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。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4) SOSiLA横浜港北(準共有持分80%)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(80%)に相当する数値を用いています。

(注5) 物件名末尾の「(底地)」とは、当該物件が、借地権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

(注6) 取得予定資産及び取得済資産につき、設定されている担保はありません。

参考資料 2 取得予定資産の外観及び周辺地図

