

2020年5月期 決算短信 (REIT)

2020年7月17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) 矢野 正明

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) 森口 哲郎
 TEL 03-4346-0579

有価証券報告書提出予定日 2020年8月27日 分配金支払開始予定日 2020年8月19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. 2020年5月期の運用、資産の状況 (2019年6月26日～2020年5月31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	%
2020年5月期	2,244	—	1,306	—	1,012	—	1,010	—

	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	%	%	%
2020年5月期	3,838	2.0	1.2	45.1

- (注1) 第1期の営業期間は、SOSiLA物流リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の設立の日である2019年6月26日から2020年5月31日までの341日間ですが、実質的な資産運用期間は2019年12月10日からの174日間です。
- (注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(263,352口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である2019年12月10日時点(期首とみなして、日数加重平均投資口数(510,432口)により算出した1口当たり当期純利益は1,980円です。
- (注3) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である2019年12月10日と決算日時点の自己資本額、総資産額のそれぞれの平均値を用いています。
- (注4) 営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益における%表示は対前期増減率ですが、2020年5月期は第1期であるため該当事項はありません。

(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	%	%
2020年5月期	1,965	1,010	208	106	2,173	1,117	100.0	2.0

- (注1) 2020年5月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、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) 2020年5月期における利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。
- (注3) 2020年5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
2020年5月期	87,625	52,136	59.5	101,363

(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
2020年5月期	△1,522	△75,757	84,032	6,752

2. 2020年11月期の運用状況の予想（2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期の運用状況の予想（2020年12月1日～2021年5月31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
2020年11月期	2,345	4.5	1,210	△7.3	1,108	9.5	1,107	9.5	2,152	211	2,363
2021年5月期	2,333	△0.5	1,214	0.3	1,108	0.0	1,107	0.0	2,152	211	2,363

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年11月期）2,152円、1口当たり予想当期純利益（2021年5月期）2,152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 : 無
- 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）
- ② 期末自己投資口数

2020年5月期	514,350口
2020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、16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、5ページ「2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31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	6
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	8
(3) 投資主資本等変動計算書	9
(4) 金銭の分配に係る計算書	10
(5) キャッシュ・フロー計算書	11
(6) 継続企業の前提に関する注記	12
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	12
(8) 財務諸表に関する注記事項	13
(9) 発行済投資口の総口数の増減	17
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	18
(2) 資本的支出の状況	26

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日出資金300百万円(3,000口)で設立されました。その後、2019年12月9日を払込期日として公募による新投資口の発行(487,000口)を実施し、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)。2020年1月7日には第三者割当による新投資口の発行(24,350口)を実施しました。

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」といいます。)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」といいます。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(2020年5月期)における我が国の経済について、2020年1~3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0.6%(年率2.2%)下降しています。新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けた政府の自粛要請の影響で、民間消費及び住宅投資の国内民間需要がいずれも減少したことに加え、インバウンド需要の激減で財貨・サービスの輸出が大幅に減少し、財貨・サービスの輸入の減少幅を上回ったため、外需も成長率を押し下げています。

4月以降についても、外出自粛による悪影響等、新型コロナウイルス感染症の影響が強く表れる2020年6月期のGDPは大きな落ち込みとなる見方がなされ、また、緊急事態宣言は解除されたものの感染再拡大のリスクをばらんでおり、一定の感染症対策の継続が必要であることから、景気の本格的な回復には時間がかかるものと思われまます。

不動産売買取引市場においては、従来、J-REITや私募リート、私募ファンド及び海外投資家等を中心とする投資家の旺盛な物件取得が継続しておりましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、先行き不透明な状況となりました。

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ましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、生活必需品の需要増加による在庫の積み増し等が追い風となり、今後も先進的物流施設への需要は一層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、2019年12月10日に当期末（2020年5月31日）現在保有する7物件を合計76,564百万円で取得し運用を開始しました。従いまして、当期の実質的な資産運用期間は2019年12月10日から2020年5月31日までの174日間となります。

なお、当期末現在における保有7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、2019年12月9日を払込期日とする公募増資により48,405百万円を、2020年1月7日を払込期日とする第三者割当増資により2,420百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額は51,125百万円となりました。また、当期においては、資産の取得に合わせた借入れを行ったため、当期末の借入金残高は、33,000百万円となりました。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37.7%となっています。資金の借入れに際しては、複数の借入れを組み合わせ、返済期日の分散化と調達先の多様化を図りました。

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+	安定的

（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 業績及び分配の詳細

当期の業績は、営業収益2,244百万円、営業利益1,306百万円、経常利益1,012百万円、当期純利益1,010百万円となりました。

また、分配金につきましては、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514,350口の整数倍である1,010,697,750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1,965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、当該期間に発生する減価償却費30%を目途として、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」といいます。）を行うこととしています（注）。当期においては、減価償却費の30%にほぼ相当する額である106,984,800円を継続的利益超過分配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208円としました。この結果、1口当たりの分配金は2,173円となりました。

（注）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。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。

(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

該当事項はありません。

③ 運用状況の見通し

2020年11月期(2020年6月1日～2020年11月30日)及び2021年5月期(2020年12月1日～2021年5月31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
2020年11月期	2,345	1,210	1,108	1,107	2,152	211	2,363
2021年5月期	2,333	1,214	1,108	1,107	2,152	211	2,363

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「2020年11月期(2020年6月1日～2020年11月30日)及び2021年5月期(2020年12月1日～2021年5月31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。

2020年11月期(2020年6月1日～2020年11月30日)及び2021年5月期(2020年12月1日～2021年5月31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"> 2020年11月期(2020年6月1日～2020年11月30日)(183日) 2021年5月期(2020年12月1日～2021年5月31日)(182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7物件(以下「現保有資産」といいます。)のほか、2021年5月期末までの間に、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、本書の日付現在有効な賃貸借契約の内容、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、過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等は、2020年11月期に235百万円、2021年5月期に235百万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、2020年11月期に12百万円、2021年5月期に15百万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、2020年11月期に363百万円、2021年5月期に363百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及びその他融資関連費用として2020年11月期は102百万円、2021年5月期は106百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債については、2020年11月期中に、2020年5月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、2020年11月期中に借入金3,500百万円を返済することを前提としています。 この結果、有利子負債総額は、2020年11月期末29,500百万円、2021年5月期末29,500百万円を前提としています。 LTVについては、2020年11月期末のLTVは35.1%程度、2021年5月期末のLTVは35.1%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 2020年11月期及び2021年5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514,350口を前提としています。 2021年5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。利益超過分配金総額は、2020年11月期に108百万円、2021年5月期に108百万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、減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として每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。 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(2019年11月5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)

	当期 (2020年5月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,613,347
信託現金及び信託預金	3,139,378
営業未収入金	226,188
前払費用	39,504
未収消費税等	3,334,404
その他	875
流動資産合計	10,353,699
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	32,479,523
減価償却累計額	△316,952
信託建物(純額)	32,162,571
信託構築物	1,715,214
減価償却累計額	△40,419
信託構築物(純額)	1,674,795
信託土地	43,278,649
有形固定資産合計	77,116,015
無形固定資産	
ソフトウェア	8,635
無形固定資産合計	8,635
投資その他の資産	
長期前払費用	136,176
繰延税金資産	29
差入敷金及び保証金	10,000
信託差入敷金及び保証金	1,243
投資その他の資産合計	147,449
固定資産合計	77,272,100
資産合計	87,625,799
負債の部	
流動負債	
営業未払金	39,945
短期借入金	5,600,000
未払金	14,170
未払費用	277,190
未払法人税等	1,711
前受金	406,502
その他	14,250
流動負債合計	6,353,771
固定負債	
長期借入金	27,400,000
信託預り敷金及び保証金	1,735,555
固定負債合計	29,135,555
負債合計	35,489,326
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	51,125,633
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,010,839
剰余金合計	1,010,839
投資主資本合計	52,136,472
純資産合計	※ 52,136,472
負債純資産合計	87,625,799

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	当期 自 2019年6月26日 至 2020年5月31日
営業収益	
賃貸事業収入	※ 2,141,765
その他賃貸事業収入	※ 102,586
営業収益合計	2,244,352
営業費用	
賃貸事業費用	※ 666,455
資産運用報酬	210,986
資産保管及び一般事務委託手数料	6,523
役員報酬	6,000
その他営業費用	47,776
営業費用合計	937,741
営業利益	1,306,610
営業外収益	
受取利息	10
営業外収益合計	10
営業外費用	
支払利息	80,887
創立費	50,450
投資口交付費	93,103
融資関連費用	69,656
営業外費用合計	294,097
経常利益	1,012,523
税引前当期純利益	1,012,523
法人税、住民税及び事業税	1,713
法人税等調整額	△29
法人税等合計	1,684
当期純利益	1,010,839
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,010,839

(3) 投資主資本等変動計算書

当期(自 2019年6月26日 至 2020年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	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	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	51,125,633			51,125,633	51,125,633
当期純利益		1,010,839	1,010,839	1,010,839	1,010,839
当期変動額合計	51,125,633	1,010,839	1,010,839	52,136,472	52,136,472
当期末残高	※ 51,125,633	1,010,839	1,010,839	52,136,472	52,136,472

(4) 金銭の分配に係る計算書

	当 期 (自 2019年6月26日 至 2020年5月31日)
I. 当期末処分利益	1,010,839,586円
II. 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	106,984,800円
III. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,117,682,550円 (2,173円)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	1,010,697,750円 (1,965円)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	106,984,800円 (208円)
IV. 次期繰越利益	141,836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514,350口の整数倍の最大値となる1,010,697,750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。</p> <p>かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である106,984,800円を、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）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)

	当期 自 2019年6月26日 至 2020年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	1,012,523
減価償却費	358,126
投資口交付費	93,103
受取利息	△10
支払利息	80,887
営業未収入金の増減額(△は増加)	△226,188
未収消費税等の増減額(△は増加)	△3,334,404
前払費用の増減額(△は増加)	△39,504
営業未払金の増減額(△は減少)	39,010
未払金の増減額(△は減少)	14,170
未払費用の増減額(△は減少)	250,395
前受金の増減額(△は減少)	406,502
長期前払費用の増減額(△は増加)	△136,176
その他	13,374
小計	△1,468,189
利息の受取額	10
利息の支払額	△54,092
法人税等の支払額	△1
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,522,272
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	△77,472,452
無形固定資産の取得による支出	△9,389
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△1,243
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,735,555
投資活動によるキャッシュ・フロー	△75,757,531
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	5,600,000
長期借入れによる収入	27,400,000
投資口の発行による収入	51,032,529
財務活動によるキャッシュ・フロー	84,032,529
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	6,752,726
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※ 6,752,726

- (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>10～76年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>20～23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。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	10～76年	構築物	20～23年	ソフトウェア	5年
建物	10～76年						
構築物	20～23年						
ソフトウェア	5年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 発生時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 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>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。</p> <p>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。</p> <p>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36,385千円です。</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り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>						
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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 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> <ol 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、信託土地 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 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) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※ 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

当期 (2020年5月31日)
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)

	当期	
	自 2019年6月26日	至 2020年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,069,176	
共益費収入	58,030	
駐車場収入	14,178	
その他賃貸収入	380	2,141,765
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	99,626	
その他雑収入	2,960	102,586
不動産賃貸事業収益合計		2,244,352
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	72,478	
水道光熱費	108,362	
公租公課	117,870	
損害保険料	5,760	
修繕費	879	
減価償却費	357,371	
その他賃貸事業費用	3,733	666,455
不動産賃貸事業費用合計		666,455
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,577,897

[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

	当期
	自 2019年6月26日 至 2020年5月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	514,350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

	当期 自 2019年6月26日 至 2020年5月31日
現金及び預金	3,613,347千円
信託現金及び信託預金	3,139,378千円
現金及び現金同等物	6,752,726千円

[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、バランスのと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

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)。

当期(2020年5月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,613,347	3,613,347	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,139,378	3,139,378	—
資産計	6,752,726	6,752,726	—
(3) 短期借入金	5,600,000	5,600,000	—
(4) 長期借入金	27,400,000	27,464,317	64,317
負債計	33,000,000	33,064,317	64,317

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(3) 短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	当期 (2020年5月31日)
信託預り敷金及び保証金	1,735,555千円

※信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2020年5月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

区分	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
現金及び預金	3,613,347	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,139,378	—	—	—	—	—
合計	6,752,726	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(2020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
短期借入金	5,600,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	—	8,000,000	—	19,400,000
合計	5,600,000	—	—	8,000,000	—	19,400,000

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

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)

貸借対照表計上額(注2)			期末時価(注4)
期首残高	期中増減額(注3)	期末残高	
—	77,116,015	77,116,015	80,830,000

(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、主な増加額は不動産信託受益権7物件の取得(77,473,387千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(357,371千円)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。

[1口当たり情報に関する注記]

	当期 自 2019年6月26日 至 2020年5月31日
1口当たり純資産額	101,363円
1口当たり当期純利益	3,838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。

	当期 自 2019年6月26日 至 2020年5月31日
当期純利益(千円)	1,010,839
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)	1,010,839
期中平均投資口数(口)	263,352

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[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。

(9) 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(2020年5月31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(百万円)		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1)
2019年12月9日	公募増資	487,000	490,000	48,405	48,705	(注2)
2020年1月7日	第三者割当増資	24,350	514,350	2,420	51,125	(注3)

(注1) 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2) 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3) 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。

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 2020年5月31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	52,439	59.8
		関西エリア	17,565	20.0
	インダストリアル 不動産	関西エリア	7,110	8.1
小計			77,116	88.0
預金・その他の資産			10,509	12.0
資産合計			87,625	100.0

(注1) 「保有総額」は、2020年5月31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 2020年5月31日現在	
	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	35,489	40.5
純資産総額	52,136	59.5
資産総額	87,625	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2020年5月31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	32.4	25,027	26,560
	L-02	SOSiLA相模原	神奈川県 相模原市	2019年 12月10日	12,820	16.7	12,892	13,800
	L-03	SOSiLA春日部	埼玉県 春日部市	2019年 12月10日	10,300	13.5	10,370	10,500
	L-04	SOSiLA川越	埼玉県 川越市	2019年 12月10日	4,124	5.4	4,149	4,640
	L-05	SOSiLA西淀川 I	大阪府 大阪市	2019年 12月10日	17,470	22.8	17,565	18,200
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	4.2	3,258	3,290
	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	5.0	3,851	3,840
合計 (平均)			—	—	76,564	100.0	77,116	80,830

(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、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%)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	2.6
	L-02	SOSiLA相模原	28,576.44	53,412.93	52,842.34	52,842.34	2018年 5月11日	2.0
	L-03	SOSiLA春日部	24,394.93	48,420.86	47,827.90	47,827.90	2019年 3月8日	1.2
	L-04	SOSiLA川越	11,924.85	21,818.73	21,211.56	21,211.56	2019年 1月18日	1.3
	L-05	SOSiLA西淀川 I	38,024.00	71,416.86	70,959.63	70,959.63	2016年 6月30日	3.9
インダス トリアル 不動産	I-01	北港油槽所 (底地)	76,255.99	—	73,643.00	73,643.00	—	—
	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)			274,454.52	278,851.70 (262,095.23)	384,895.42	384,895.42	—	2.5

(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、2020年5月31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、2020年5月31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、2020年5月31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2020年5月31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) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち80%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%)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(80%)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%)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(80%)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(m ²)	賃貸面積(m ²)	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	9.7	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	8.0	100.0
	L-03	SOSiLA 春日部	47,827.90	47,827.90	3	ヤマトロジスティクス株式会社	617	非開示 (注10)	5.0	4.0	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	70,959.63	70,959.63	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
インダ ストリ アル 不動産	I-01	北港油槽所 (底地)	73,643.00	73,643.00	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	15.9	100.0
合計(平均)			384,895.42	384,895.42	16	—	4,449	1,730	12.3	9.9	100.0

(注1) 「テナント数」は、2020年5月31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、2020年5月31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、2020年5月31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、2020年5月31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、2020年5月31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、2020年5月31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、2020年5月31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%)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(80%)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(80%)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) 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。

(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	2020年 5月31日	26,560	25,200	26,720	4.2%	26,400	3.8%	4.4%
	L-02	SOSiLA相模原	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2020年 5月31日	13,800	13,600	13,900	4.4%	13,800	4.3% (解 約不可期 間) 4.5% (解 約可能期 間)	4.6%
	L-03	SOSiLA春日部	大和不 動 産 鑑 定 株 式 会 社	2020年 5月31日	10,500	11,500	10,600	4.8%	10,500	4.6%	5.0%
	L-04	SOSiLA川越	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2020年 5月31日	4,640	4,580	4,700	4.8%	4,570	4.2%	5.3%
	L-05	SOSiLA西淀川 I	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2020年 5月31日	18,200	17,700	18,100	4.9%	18,200	初年度： 4.4% 2年度～10 年度： 4.5% 11年度： 4.6%	4.7%
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	2020年 5月31日	3,290	—	—	—	3,330 (注2)	5.1%	—
	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	2020年 5月31日	3,840	—	—	—	3,840	5.0%	—
合計			—	—	80,830	72,580	74,020	—	80,640	—	—

(注1) SOSiLA横浜港北(準共有持分80%)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(80%)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、2020年5月31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-02	SOSiLA相模原	非開示(注3)	非開示(注3)
L-03	SOSiLA春日部	617	13.9
合計		3,742	84.1

(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、2020年5月31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(m ²)	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)	73,643.00	19.1
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	14.6
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	13.7
鴻池運輸株式会社	一般貨物自動車運送業	SOSiLA西淀川I	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)	48,198.63	12.5
合計			—	1,860	41.8	230,921.06	60.0

(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。

(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	90.8
インダストリアル不動産	9.2
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とな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	68.0
関西エリア	32.0
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	74.9
3年超	25.1
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）	64.6
中期（5年以上10年未満）	35.4
短期（5年未満）	0.0
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	174日	174日	174日	174日
(A) 不動産賃貸事業収入	非開示(注1)	非開示(注2)	319,022	非開示(注2)
賃貸事業収入			301,037	
その他賃貸事業収入			17,985	
(B) 不動産賃貸事業費用			112,593	
管理業務費			18,680	
水道光熱費			22,456	
公租公課			14,906	
損害保険料			1,071	
修繕費			—	
その他賃貸事業費用			315	
減価償却費	108,328	69,183	55,162	29,743
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	473,754	249,293	206,429	85,996
(D) NOI = (C) + 減価償却費	582,083	318,476	261,592	115,739

(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	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)	17,470	3,210	3,800	76,564
運用日数	174日	174日	174日	—
(A) 不動産賃貸事業収入	非開示(注2)	非開示(注2)	非開示(注2)	2,244,352
賃貸事業収入				2,141,765
その他賃貸事業収入				102,586
(B) 不動産賃貸事業費用				666,455
管理業務費				72,478
水道光熱費				108,362
公租公課				117,870
損害保険料				5,760
修繕費				879
その他賃貸事業費用				3,733
減価償却費	94,953	—	—	357,371
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	377,678	86,447	98,297	1,577,897
(D) NOI = (C) + 減価償却費	472,631	86,447	98,297	1,935,268

(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934千円であり、当期費用に区分された修繕費879千円と合わせ、1,813千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。