

2021年9月27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 佐藤 友明
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	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-09	LiCS成田	千葉県山武郡芝山町	5,250	無し
合計			—	5,250	—

(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) 売買契約締結予定日 2021年9月28日
- (2) 取得予定日 2021年10月20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 借入金(注1)及び手元資金
- (5) 決済方法 売買契約締結予定日に手付金525百万円支払(注2)
引渡時に残額支払

(注1) 借入金については、決定次第お知らせいたします。

(注2) 手付金は証約手付としての性質のみを有し、解約手付としての性質を有せず、売主及び買主は互いに手付解除をすることはできず、売主は、売買契約が解除された場合には、買主に対し手付金を返還するものとされています。

2. 取得の理由

本投資法人は、住友商事株式会社が「人」と「社会」をつなぐ物流施設を目指して開発した SOSiLA シリーズへの重点投資を行っております。また、これとあわせてポートフォリオの多様化及び充実を図ることを目的として、本資産運用会社が有する独自ルートを活用して、SOSiLA シリーズ以外の物流不動産やインダストリアル不動産の取得に継続的に取り組んでおり、これらの物件を対象として「LiCS」ブランドを立ち上げております。

本取得予定資産は「LiCS」ブランドを冠する物件として、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、着実な資産規模の拡大及びポートフォリオの充実を図るために取得するものです。取得予定資産の特性については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

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、以下に記載する取得予定資産の「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」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、2021年9月27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。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「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。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。
- ・「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、取得予定資産について、信託受託者である者を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」の「信託設定日」は、本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託設定日を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」の「信託期間満了日」は、本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・「土地」及び「建物」の「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）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（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）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しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「テナント数」は、2021年9月27日時点において信託不動産について締結されている賃貸借契約（太

陽光発電設備、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、取得予定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。

- ・「特記事項」は、2021年9月27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、2021年9月27日時点における信託不動産について締結されている賃貸借契約（太陽光発電設備、屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下同じです。）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記載しています。以下同じです。
- ・「賃貸面積」は、2021年9月27日時点において信託不動産について締結され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、2021年9月27日時点において信託不動産について締結されてい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（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。
- ・「敷金・保証金」は、2021年9月27日時点において信託不動産について締結され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、2021年9月27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。

(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、株式会社谷澤総合鑑定所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、株式会社谷澤総合鑑定所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」欄の記載について

- ・「本物件の特性」は、本投資法人及び本資産運用会社が、株式会社一五不動産情報サービスに不動産の市況調査を委託し作成されたマーケットレポート及び不動産鑑定評価書の記載並びに本資産運用会社による分析等に基づいて記載しています。当該分析等は、一定時点における調査者の報告書を基に作成した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-09	物件名	LiCS成田	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		2021年10月20日		受益権の 概要	信託設定日	
取得予定価格		5,250百万円			信託期間 満了日	2031年10月19日
土地	所有形態	所有権			建物	所有形態
	所在地	千葉県山武郡芝山町山田字松山 1033 番地1		延床面積		21,836.94㎡
	敷地面積	33,112.83㎡		建築時期 (竣工日)		2005年2月15日
	用途地域	指定なし		種類		倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造・階数		鉄骨鉄筋コンクリート造合金 メッキ鋼板葺 2 階建
	容積率	200%				
プロパティ・マネジメント 会社		株式会社シーアールイー		テナント数	3	
特記事項：－						

(注) 本信託受益権に係る信託財産には太陽光発電設備が含まれ、本投資法人による本信託受益権の取得日に信託受託者と売電事業を含む特別目的会社である合同会社リスとの間で賃貸借契約を締結する予定です。当該賃貸借契約に基づく賃料は、賃借人となる合同会社リスが行う太陽光発電事業に連動する変動賃料となる予定で、原則として、賃借人が収受する売電収入から太陽光発電事業に関し負担する必要経費を控除した額となる予定です。本投資法人取得後の変動賃料は、本投資法人による取得前の過去の実績値と一致するものではないため、非開示としています。

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	20,927.35㎡
賃貸面積	20,927.35㎡
年間賃料	非開示 (注)
敷金・保証金	非開示 (注)
稼働率	100.0%

(注) テナント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	LiCS成田	
鑑定評価額	5,420百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	5,420,000	
直接還元法による収益価格	5,630,000	
(1) 運営収益	316,469	
a. 可能総収益	323,790	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上、うち、太陽光発電収入は30,130千円尚、太陽光発電収入は、契約残存期間を踏まえた単年度標準化賃料収入として査定
b. 空室等損失等	7,321	
(2) 運営費用	62,984	
a. 維持管理費	13,243	
b. 水道光熱費	17,076	
c. 修繕費	6,080	エンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を参考に査定
d. PMフィー	3,840	
e. テナント募集費用等	1,074	賃借人の想定回転期間に基づき計上
f. 公租公課	18,566	
g. 損害保険料	1,520	対象建物及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	1,582	
(3) 運営純収益	253,485	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	620	現行の賃貸条件等に基づき査定した敷金額に運用利回り（運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定）を乗じて査定
(5) 資本的支出	12,160	エンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を参考に査定
純収益	241,945	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.3%	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	5,330,000	
割引率	解約不可期間4.2% 解約可能期間4.4%	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	4.5%	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	5,140,000	
土地比率	50.1%	
建物比率	49.9%	
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	—	

本物件の特性
<p>(立地)</p> <p>取得予定資産は成田空港「第6ゲート」まで5km とアクセスが良好で、航空貨物を取り扱う物流拠点では、空港内施設と頻繁な輸配送を行うのに適した立地となっています。また、新空港自動車道「新空港IC」から9km、国道296号線から2.5km でアクセス可能となっており、通勤においてマイカーが主流の周辺地域において一定の利便性が確保されています。また、周辺住民からの騒音クレームが発生しづらいこともあり、成田空港周辺の物流立地として高い立地ポテンシャルを有しています。</p> <p>(物件特性)</p> <p>取得予定資産は地上2階建の物流不動産です。出入口は1か所で、1・2階に中央車路があり、2階へはスロープで直接アクセス可能となっています。保管機能としては柱スパンが中央車路の西側で11.0m×10.0m、東側で11.0m×11.0m と汎用的な水準を満たしています。事務所機能も併設され、駐車場が105台分設けられており、航空貨物の取扱いに適した低床式の物流不動産となっています。また、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います。</p>

4. 取得先の概要

取得先は国内の合同会社ですが、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

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本物件の取得による、本投資法人の2021年11月期（第4期：2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（第5期：2021年12月1日～2022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 (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日 (注2)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	鑑定NOI 利回り (%) (注6)
物流 不動産	L-01	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) (注7)	神奈川県 横浜市 (関東エリア)	2019年 12月10日	24,840	23.4	27,360	4.6
	L-02	SOSiLA相模原	神奈川県 相模原市 (関東エリア)	2019年 12月10日	12,820	12.1	14,100	4.9
	L-03	SOSiLA春日部	埼玉県 春日部市 (関東エリア)	2019年 12月10日	10,300	9.7	11,000	5.0
	L-04	SOSiLA川越	埼玉県川越市 (関東エリア)	2019年 12月10日	4,124	3.9	4,870	5.6
	L-05	SOSiLA西淀川 I	大阪府大阪市 (関西エリア)	2019年 12月10日	17,470	16.5	19,300	5.3
	L-06	LiCS平塚ラストマ イルセンター	神奈川県 平塚市 (関東エリア)	2020年 10月16日	1,200	1.1	1,230	4.8
	L-07	SOSiLA海老名 (準共有持分 62%) (注7)	神奈川県 海老名市 (関東エリア)	2020年 12月4日	14,694	13.8	14,900	4.4
	L-08	SOSiLA西淀川 II	大阪府大阪市 (関西エリア)	2020年 12月4日	8,404	7.9	8,710	5.1
	L-09	LiCS成田	千葉県山武郡 芝山町 (関東エリア)	2021年 10月20日	5,250	4.9	5,420	4.8
インダス トリアル 不動産	I-01	北港油槽所 (底地) (注8)	大阪府大阪市 (関西エリア)	2019年 12月10日	3,210	3.0	3,290	5.2
	I-02	南港乗下船ヤード (土地) (注8)	大阪府大阪市 (関西エリア)	2019年 12月10日	3,800	3.6	3,860	5.0
合計 (平均)			—	—	106,112	100.0	114,040	4.9

(注1) 「物件番号」は、保有資産及び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。

(注2) 「取得 (予定) 年月日」は、本投資法人の各保有資産又は各取得予定資産に係る売買契約に記載された取得 (予定) 年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

(注3) 「取得 (予定) 価格」は、本投資法人の各保有資産又は各取得予定資産に係る売買契約に記載された各保有資産又は各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。

(注4) 「投資比率」は、取得 (予定) 価格の合計額に対する各保有資産又は各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5) 「鑑定評価額」は、保有資産については2021年5月31日を、取得予定資産については2021年6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、保有資産及び取得予定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) 「鑑定NOI利回り」は、取得 (予定) 価格に対する各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI (物流不動産については、保有資産につき2021年5月31日、取得予定資産につき2021年6月30日を価格時点とする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2021年5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%)及びSOSiLA海老名(準共有持分62%)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、各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI利回りを取得(予定)価格に基づき加重平均した値を記載しています。

- (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8) 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。

参考資料 2 取得予定資産の外観及び周辺地図

