

2023年5月期 決算短信 (REIT)

2023年7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) 白石 幸成
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 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 2023年8月29日 分配金支払開始予定日 2023年8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. 2023年5月期の運用、資産の状況 (2022年12月1日~2023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	%
2023年5月期	4,194	9.7	1,934	8.7	1,678	4.1	1,677	4.1
2022年11月期	3,823	7.0	1,778	0.2	1,611	2.9	1,610	2.9

	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	%	%	%
2023年5月期	2,306	2.2	1.2	40.0
2022年11月期	2,363	2.2	1.3	42.2

(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	%	%
2023年5月期	2,306	1,677	322	234	2,628	1,911	100.0	2.1
2022年11月期	2,363	1,610	308	209	2,671	1,820	100.0	2.2

(注1) 2023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) 2022年11月期の1口当たり利益超過分配金308円のうち、一時差異等調整引当額は24円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは284円です。

2023年5月期の1口当たり利益超過分配金322円のうち、一時差異等調整引当額は22円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは300円です。

(注3) 2022年11月期及び2023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
2023年5月期	146,070	79,689	54.6	109,538
2022年11月期	127,673	73,878	57.9	108,387

(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
2023年5月期	1,617	△17,794	16,185	5,133
2022年11月期	3,238	△2,227	△2,561	5,124

2. 2023年11月期の運用状況の予想（2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期の運用状況の予想（2023年12月1日～2024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
2023年11月期	4,375	4.3	1,990	2.9	1,767	5.3	1,766	5.3	2,428	332	2,760
2024年5月期	4,311	△1.4	1,964	△1.3	1,734	△1.8	1,733	△1.8	2,383	346	2,729

（参考）1口当たり予想当期純利益（2023年11月期）2,428円、1口当たり予想当期純利益（2024年5月期）2,383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）	2023年5月期	727,500口	2022年11月期	681,615口
② 期末自己投資口数	2023年5月期	0口	2022年11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、23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、SOSiLA物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、6ページ「2023年11月期（2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期（2023年12月1日～2024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	7
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	25
(2) 資本的支出の状況	38

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（2023年5月期）における我が国の経済は、新型コロナウイルスによる行動制限が緩和されたこと等により、経済活動が徐々に正常化に向かい、個人消費を中心に持ち直し基調が続いています。一方でウクライナ情勢や円安による資源価格高騰をはじめとする物価の上昇、米国金利の上昇等により先行き不透明な状況が継続しており、金融資本市場の動向等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、2022年12月に日銀が長期金利の変動幅を拡大したものの金融緩和を継続していること等を背景に、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が高まる傾向にあり、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。一方で首都圏の物流施設の新規供給は過去最高水準で堅調な需要を上回り、首都圏全体の空室率は上昇傾向で推移しています。

（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。以下同じです。

③ 運用状況

本投資法人は、2022年12月2日にSOSiLA尼崎（準共有持分45%、取得価格6,830百万円）及びSOSiLA八潮（準共有持分30%、取得価格4,311百万円）、2023年4月3日にSOSiLA尼崎（準共有持分45%、取得価格6,830百万円）を取得し、当期に2物件（取得価格合計17,971百万円）を取得しました。この結果、本投資法人が当期末現在で保有する物件は16物件、取得価格の合計は141,213百万円となっています。また、当期末現在における保有16物件の稼働率は100.0%と良好な稼働状況を維持しています。

本投資法人及び本資産運用会社ではESGへの取組みを強化しています。当期においては、ESG重要課題（マテリアリティ）を特定し、ネットゼロポリシーを策定のうえ新たな環境目標（エネルギー及び温室効果ガス）を設定しました。

④ 資金調達概要

本投資法人は、2022年12月1日を払込期日とする公募増資により5,670百万円を、2022年12月26日を払込期日とする第三者割当増資により283百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額（純額）は78,011百万円となりました。また、資産の取得に合わせて2022年12月2日に5,290百万円の新規借入れを行い、2023年4月3日に7,900百万円の新規借入れと2022年12月2日の新規借入れの一部である短期借入金1,100百万円の返済を行いました。これらの結果、当期末の有利子負債残高は、61,290百万円となりました。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42.0%となっています。

なお、本書の日付現在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：AA-	安定的

（注）当該格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）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 業績及び分配概要

当期の業績は、営業収益4,194百万円、営業利益1,934百万円、経常利益1,678百万円、当期純利益1,677百万円となりました。

また、分配金については、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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されることを企図して、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数727,500口の整数倍の最大値となる1,677,615,000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2,306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た234,255,000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322円としました。この結果、1口当たりの分配金は2,628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、税金不一致（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金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、当該税金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738百万円であり、当期資本的支出額は25百万円です。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56百万円です。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42.0%）、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

該当事項はありません。

(参考情報)

<投資法人債の発行>

本投資法人は、2023年5月31日開催の役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、以下の条件にて2023年6月9日に発行を決定し、2023年6月15日に払込が完了しました。

投資法人債の名称 SOSiLA物流リート投資法人第2回無担保投資法人債

(特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)

発行総額	金30億円
利率	年0.600%
担保及び保証	無担保・無保証
償還期限	2028年5月31日
取得格付	AA- (株式会社日本格付研究所)

③ 運用状況の見通し

2023年11月期(2023年6月1日～2023年11月30日)及び2024年5月期(2023年12月1日～2024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
2023年11月期	4,375	1,990	1,767	1,766	2,428	332	2,760
2024年5月期	4,311	1,964	1,734	1,733	2,383	346	2,729

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「2023年11月期(2023年6月1日～2023年11月30日)及び2024年5月期(2023年12月1日～2024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。

2023年11月期（2023年6月1日～2023年11月30日）及び2024年5月期（2023年12月1日～2024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"> ・2023年11月期（2023年6月1日～2023年11月30日）（183日） ・2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本書の日付現在所有している不動産信託受益権（合計16物件）のほか、2024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"> ・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。 ・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、2023年11月期に2,522百万円、2024年5月期に2,499百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税は、2023年11月期に376百万円、2024年5月期に385百万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、2023年4月3日付で取得した「SOSiLA尼崎（準共有持分45%）」については、2024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、この物件の固定資産税及び都市計画税は、2024年5月期に8百万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、2023年11月期に45百万円、2024年5月期に54百万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、2023年11月期に767百万円、2024年5月期に767百万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、2023年11月期は222百万円、2024年5月期は229百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2023年11月期末60,700百万円、2024年5月期末60,700百万円を前提としています。 ・2024年5月期末までに返済期限が到来する長期借入金8,000百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・LTVについては、2023年11月期末のLTVは41.7%程度、2024年5月期末のLTVは41.8%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"> ・2023年11月期及び2024年5月期については、本書の日付現在の発行済投資口数727,500口を前提としています。 ・2024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。

項目	前提条件
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、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、2023年11月期は241百万円、2024年5月期は251百万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、賃貸市場等の動向及び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

有価証券報告書（2023年2月24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 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,105,102	1,751,060
信託現金及び信託預金	3,019,624	3,382,357
営業未収入金	284,208	279,646
前払費用	71,059	96,930
未収消費税等	—	849,881
その他	1,185	10,300
流動資産合計	5,481,179	6,370,178
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	56,419,393	65,974,338
減価償却累計額	△2,664,014	△3,301,303
信託建物(純額)	53,755,379	62,673,035
信託構築物	2,700,883	3,099,403
減価償却累計額	△324,664	△397,442
信託構築物(純額)	2,376,219	2,701,961
信託機械及び装置	437,600	437,600
減価償却累計額	△32,558	△46,558
信託機械及び装置(純額)	405,041	391,041
信託工具、器具及び備品	604	604
減価償却累計額	△151	△211
信託工具、器具及び備品(純額)	453	392
信託土地	63,604,336	71,882,056
有形固定資産合計	120,141,429	137,648,487
無形固定資産		
信託借地権	1,805,969	1,791,136
ソフトウェア	3,940	3,001
無形固定資産合計	1,809,909	1,794,137
投資その他の資産		
長期前払費用	165,046	183,213
繰延税金資産	25	25
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	52,265	52,265
投資その他の資産合計	227,337	245,505
固定資産合計	122,178,676	139,688,129
繰延資産		
投資法人債発行費	13,605	12,147
繰延資産合計	13,605	12,147
資産合計	127,673,460	146,070,455

(単位：千円)

	前期 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	201,577	151,973
短期借入金	1,400,000	3,590,000
1年内返済予定の長期借入金	—	8,000,000
未払金	4,871	39,914
未払費用	469,847	486,359
未払法人税等	1,132	1,139
未払消費税等	198,609	—
前受金	660,596	730,260
その他	8,546	218,086
流動負債合計	2,945,181	13,217,734
固定負債		
投資法人債	1,600,000	1,600,000
長期借入金	46,200,000	48,100,000
信託預り敷金及び保証金	2,917,678	3,330,685
資産除去債務	132,206	132,901
固定負債合計	50,849,884	53,163,587
負債合計	53,795,066	66,381,321
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	72,999,325	78,953,179
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △21,776	※1 △38,135
その他の出資総額控除額	△710,214	△903,793
出資総額控除額合計	△731,991	△941,928
出資総額(純額)	72,267,334	78,011,250
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,611,059	1,677,883
剰余金合計	1,611,059	1,677,883
投資主資本合計	73,878,394	79,689,133
純資産合計	※2 73,878,394	※2 79,689,133
負債純資産合計	127,673,460	146,070,455

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日		自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	
営業収益				
貸貸事業収入		※ 3,578,050		※ 3,931,196
その他貸貸事業収入		※ 245,542		※ 262,950
営業収益合計		3,823,592		4,194,146
営業費用				
貸貸事業費用		※ 1,552,285		※ 1,728,395
資産運用報酬		362,908		374,917
資産保管及び一般事務委託手数料		19,580		20,987
役員報酬		3,000		3,000
その他営業費用		106,945		132,716
営業費用合計		2,044,719		2,260,017
営業利益		1,778,873		1,934,129
営業外収益				
受取利息		33		25
還付加算金		60		—
固定資産税等還付金		6,442		—
営業外収益合計		6,535		25
営業外費用				
支払利息		137,921		155,794
投資法人債利息		2,560		3,182
投資法人債発行費償却		1,214		1,457
投資口交付費		—		35,369
融資関連費用		31,743		59,728
営業外費用合計		173,439		255,532
経常利益		1,611,969		1,678,622
税引前当期純利益		1,611,969		1,678,622
法人税、住民税及び事業税		1,137		1,143
法人税等調整額		△10		△0
法人税等合計		1,126		1,143
当期純利益		1,610,842		1,677,479
前期繰越利益		217		403
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,611,059		1,677,883

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2022年6月1日 至 2022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	72,999,325	△12,233	△526,860	△539,094	72,460,231
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△9,542		△9,542	△9,542
その他の利益超過分配			△183,354	△183,354	△183,354
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	△9,542	△183,354	△192,897	△192,897
当期末残高	※ 72,999,325	△21,776	△710,214	△731,991	72,267,334

(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	1,565,205	1,565,205	74,025,436	74,025,436
当期変動額				
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△9,542	△9,542
その他の利益超過分配			△183,354	△183,354
剰余金の配当	△1,564,988	△1,564,988	△1,564,988	△1,564,988
当期純利益	1,610,842	1,610,842	1,610,842	1,610,842
当期変動額合計	45,854	45,854	△147,042	△147,042
当期末残高	1,611,059	1,611,059	73,878,394	73,878,394

当期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31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	72,999,325	△21,776	△710,214	△731,991	72,267,334
当期変動額					
新投資口の発行	5,953,854				5,953,854
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△16,358		△16,358	△16,358
その他の利益超過分配			△193,578	△193,578	△193,578
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	5,953,854	△16,358	△193,578	△209,937	5,743,916
当期末残高	※ 78,953,179	△38,135	△903,793	△941,928	78,011,250

(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	1,611,059	1,611,059	73,878,394	73,878,394
当期変動額				
新投資口の発行			5,953,854	5,953,854
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△16,358	△16,358
その他の利益超過分配			△193,578	△193,578
剰余金の配当	△1,610,656	△1,610,656	△1,610,656	△1,610,656
当期純利益	1,677,479	1,677,479	1,677,479	1,677,479
当期変動額合計	66,823	66,823	5,810,739	5,810,739
当期末残高	1,677,883	1,677,883	79,689,133	79,689,133

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日)	当 期 (自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日)
I. 当期末処分利益	1,611,059,924円	1,677,883,105円
II. 利益超過分配金加算額	209,937,420円	234,255,000円
うち一時差異等調整引当額	16,358,760円	16,005,000円
うちその他の出資総額控除額	193,578,660円	218,250,000円
III. 分配金の額	1,820,593,665円	1,911,870,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,671円)	(2,628円)
うち利益分配金	1,610,656,245円	1,677,615,000円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,363円)	(2,306円)
うち一時差異等調整引当額	16,358,760円	16,005,000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))	(24円)	(22円)
うちその他の利益超過分配金	193,578,660円	218,250,000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))	(284円)	(300円)
IV. 次期繰越利益	403,679円	268,105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681,615口の整数倍の最大値となる1,610,656,245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、資産除去債務関連費用及び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(信託借地権償却費等を除く)の30%にほぼ相当する額である193,578,660円(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)及び所得超過税会不一致にほぼ相当する額である16,358,760円(一時差異等調整引当額)の合計額である209,937,420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727,500口の整数倍の最大値となる1,677,615,000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、資産除去債務関連費用及び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(信託借地権償却費等を除く)の30%にほぼ相当する額である218,250,000円(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)及び所得超過税会不一致にほぼ相当する額である16,005,000円(一時差異等調整引当額)の合計額である234,255,000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 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日		自 2022年12月 1日 至 2023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		1,611,969		1,678,622
減価償却費		664,438		740,595
投資法人債発行費償却		1,214		1,457
投資口交付費		—		35,369
受取利息		△33		△25
支払利息		140,481		158,976
営業未収入金の増減額(△は増加)		6,092		4,561
未収消費税等の増減額(△は増加)		549,150		△849,881
未払消費税等の増減額(△は減少)		198,609		△198,609
前払費用の増減額(△は増加)		14,507		△25,870
営業未払金の増減額(△は減少)		121,396		△76,143
未払金の増減額(△は減少)		△3,488		37,753
未払費用の増減額(△は減少)		35,830		16,314
前受金の増減額(△は減少)		15,663		69,664
長期前払費用の増減額(△は増加)		23,228		△18,167
その他		△1,838		202,374
小計		3,377,222		1,776,990
利息の受取額		33		25
利息の支払額		△137,936		△158,779
法人税等の支払額		△920		△1,136
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,238,398		1,617,099
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		△2,280,779		△18,207,355
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		53,467		413,202
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△330		△195
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,227,641		△17,794,347
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		1,400,000		3,290,000
短期借入金の返済による支出		△3,790,000		△1,100,000
長期借入れによる収入		—		9,900,000
投資法人債の発行による収入		1,585,180		—
投資口の発行による収入		—		5,918,484
分配金の支払額		△1,757,020		△1,822,544
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,561,840		16,185,939
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,551,083		8,691
現金及び現金同等物の期首残高		6,675,810		5,124,726
現金及び現金同等物の期末残高		※ 5,124,726		※ 5,133,418

(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>3～87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>16～17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	3～87年	構築物	6～23年	機械及び装置	16～17年	工具、器具及び備品	5年
建物	3～87年								
構築物	6～23年								
機械及び装置	16～17年								
工具、器具及び備品	5年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p> <p>(2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</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30,492千円です。</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>								

5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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</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> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③ 信託差入敷金及び保証金</p> <p>④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>
-------------------------	--

(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 2022年6月1日 至 2022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
信託建物	資産除去債務の発生	1,872
信託借地権	借地権償却費の発生	14,485
合計		16,358

2. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物	減価償却及び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。
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 2022年12月1日 至 2023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
信託建物	資産除去債務の発生	1,876
信託借地権	借地権償却費の発生	14,128
合計		16,005

2. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物	減価償却及び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。
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。

(8) 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(2022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
信託建物	資産除去債務の発生	623	—	623	—	623	—
信託借地権	借地権償却費の発生	21,152	12,233	8,919	—	21,152	—
合計		21,776	12,233	9,542	—	21,776	—

2. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの具体的な方法
信託建物	減価償却及び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。
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。

当期(2023年5月31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
信託建物	資産除去債務の発生	2,496	623	1,872	—	2,496	—
信託借地権	借地権償却費の発生	35,638	21,152	14,485	—	35,638	—
合計		38,135	21,776	16,358	—	38,135	—

2. 戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの具体的な方法
信託建物	減価償却及び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。
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 (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31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 2022年 6月 1日	至 2022年11月30日	自 2022年12月 1日	至 2023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	3,379,657		3,730,856	
共益費収入	140,470		146,213	
駐車場収入	29,999		32,526	
その他賃貸収入	27,923	3,578,050	21,601	3,931,196
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	240,895		259,703	
その他雑収入	4,647	245,542	3,246	262,950
不動産賃貸事業収益合計		3,823,592		4,194,146
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	148,722		157,869	
水道光熱費	258,883		278,903	
公租公課	329,071		346,106	
損害保険料	11,581		16,045	
修繕費	21,634		66,652	
減価償却費	663,499		739,656	
その他賃貸事業費用	118,891	1,552,285	123,162	1,728,395
不動産賃貸事業費用合計		1,552,285		1,728,395
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,271,307		2,465,751

[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 2022年 6月 1日	至 2022年11月30日	自 2022年12月 1日	至 2023年 5月31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		681,615口		727,500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 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
現金及び預金	2,105,102千円	1,751,060千円
信託現金及び信託預金	3,019,624千円	3,382,357千円
現金及び現金同等物	5,124,726千円	5,133,418千円

[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(2022年11月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
(2) 投資法人債	1,600,000	1,594,080	△5,920
(3) 長期借入金	46,200,000	45,755,942	△444,057

当期(2023年5月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	8,012,472	12,472
(2) 投資法人債	1,600,000	1,593,760	△6,240
(3) 長期借入金	48,100,000	47,965,430	△134,569

(注1) 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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。

(2) 投資法人債

時価については、日本証券業協会による公表参考値により算定しています。

(注2) 投資法人債及び借入金の決算日(2022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
投資法人債	—	—	—	—	1,600,000	—
長期借入金	—	8,000,000	—	13,950,000	—	24,250,000

投資法人債及び借入金の決算日(2023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
投資法人債	—	—	—	—	1,600,000	—
長期借入金	8,000,000	—	9,100,000	4,850,000	6,800,000	27,350,000

[有価証券に関する注記]

前期(2022年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2023年5月31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(2022年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2023年5月31日)

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃貸期間終了による原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

当該資産の使用期間を信託建物の耐用年数(59年)と見積り、割引率は、1.049%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

	前期 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
期首残高	131,514	132,206
時の経過による調整額	691	694
期末残高	132,206	132,901

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、関東エリア、関西エリア及びその他の地域(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います。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 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
貸借対照表計上額(注2)		
期首残高	120,332,321	121,947,398
期中増減額(注3)	1,615,076	17,492,224
期末残高	121,947,398	139,439,623
期末時価(注4)	140,130,000	162,810,000

(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、「その他の地域」とは、関東エリア及び関西エリアに該当しない都市をいいます。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(2,274,223千円)及び資本的支出(3,661千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(662,808千円)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2物件の取得(18,205,186千円)及び資本的支出(25,999千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(738,961千円)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

前期(自 2022年6月1日 至 2022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	240,895	240,895
その他	—	3,582,697
合計	240,895	3,823,592

(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。

当期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31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	259,703	259,703
その他	—	3,934,443
合計	259,703	4,194,146

(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

前期及び当期において、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)

	前期	当期
	自 2022年6月1日 至 2022年11月30日	自 2022年12月1日 至 2023年5月31日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	38,769	54,900
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	54,900	54,344
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

前期及び当期において、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 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
1口当たり純資産額	108,387円	109,538円
1口当たり当期純利益	2,363円	2,306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 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
当期純利益(千円)	1,610,842	1,677,479
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)	1,610,842	1,677,479
期中平均投資口数(口)	681,615	727,200

[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(2023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(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)
2021年12月 1日	公募増資	66,600	678,285	10,250	72,111	(注10)
2021年12月28日	第三者割当増資	3,330	681,615	512	72,624	(注11)
2022年 2月15日	利益を超える 金銭の分配	—	681,615	△163	72,460	(注12)
2022年 8月16日	利益を超える 金銭の分配	—	681,615	△192	72,267	(注13)
2022年12月 1日	公募増資	43,700	725,315	5,670	77,937	(注14)
2022年12月26日	第三者割当増資	2,185	727,500	283	78,221	(注15)
2023年 2月15日	利益を超える 金銭の分配	—	727,500	△209	78,011	(注16)

(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。

(注10) 1口当たり発行価格159,311円(発行価額153,918円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり発行価額153,918円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注12) 2022年1月18日開催の本投資法人役員会において、第4期(2021年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり268円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2022年2月15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。

(注13) 2022年7月19日開催の本投資法人役員会において、第5期(2022年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり283円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2022年8月16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9百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注14) 1口当たり発行価格134,302円(発行価額129,756円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注15) 1口当たり発行価額129,756円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注16) 2023年1月17日開催の本投資法人役員会において、第6期(2022年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり308円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2023年2月15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16百万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 2023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	90,788	62.2
		関西エリア	40,348	27.6
	インダストリアル 不動産	関西エリア	7,110	4.9
		その他の地域	1,192	0.8
小計			139,439	95.5
預金・その他の資産			6,630	4.5
資産合計			146,070	100.0

(注1) 「保有総額」は、2023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 2023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	66,381	45.4
純資産総額	79,689	54.6
資産総額	146,070	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2023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	17.6	24,378	30,160
	L-02	SOSiLA相模原	神奈川県 相模原市	2019年 12月10日	12,820	9.1	12,477	15,900
	L-03	SOSiLA春日部	埼玉県 春日部市	2019年 12月10日	10,300	7.3	10,039	11,800
	L-04	SOSiLA川越	埼玉県 川越市	2019年 12月10日	4,124	2.9	3,964	5,320
	L-05	SOSiLA西淀川 I	大阪府 大阪市	2019年 12月10日	17,470	12.4	16,974	20,900
	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	0.8	1,240	1,340
	L-07	SOSiLA海老名 (注7)	神奈川県 海老名市	2020年 12月4日	24,164	17.1	24,006	27,200
	L-08	SOSiLA西淀川 II	大阪府 大阪市	2020年 12月4日	8,404	6.0	8,065	9,460
	L-09	LiCS成田	千葉県 山武郡 芝山町	2021年 10月20日	5,250	3.7	5,187	5,420
	L-10	SOSiLA板橋	東京都 板橋区	2022年 4月1日	3,980	2.8	4,066	4,290
	L-11	SOSiLA尼崎 (注8)	兵庫県 尼崎市	2022年 4月1日	15,160	10.7	15,307	16,500
	L-12	LiCS水戸	茨城県 水戸市	2022年 11月1日	1,030	0.7	1,070	1,040
	L-13	SOSiLA八潮 (準共有持分30%) (注6)	埼玉県 八潮市	2022年 12月2日	4,311	3.1	4,355	4,800
インダス トリアル 不動産	I-01	北港油槽所 (底地) (注9)	大阪府 大阪市	2019年 12月10日	3,210	2.3	3,258	3,490
	I-02	南港乗下船ヤード (土地) (注9)	大阪府 大阪市	2019年 12月10日	3,800	2.7	3,851	4,010
	I-03	LiCS富士メンテナ ンスセンター	静岡県 富士市	2022年 9月1日	1,150	0.8	1,192	1,180
合計 (平均)			—	—	141,213	100.0	139,439	162,810

(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、2023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、JLL森井鑑定株式会社及びシービーアールイー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八潮（準共有持分30%）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30%）に相当する数値を用いています。
- (注7) SOSiLA海老名については、2020年12月4日に準共有持分62%を取得し、2021年12月6日に準共有持分38%を追加取得しています。「取得年月日」については、当初取得した準共有持分62%の取得年月日を記載しています。「取得価格」については、各取得価格の合計額を記載しています。
- (注8) SOSiLA尼崎については、2022年4月1日に準共有持分10%を取得し、2022年12月2日に準共有持分45%を追加取得し、2023年4月3日に準共有持分45%を追加取得しています。「取得年月日」については、当初取得した準共有持分10%の取得年月日を記載しています。「取得価格」については、各取得価格の合計額を記載しています。
- (注9) 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	5.6
	L-02	SOSiLA相模原	28,576.44	53,412.93	52,842.34	52,842.34	2018年 5月11日	5.0
	L-03	SOSiLA春日部	24,394.93	48,420.86	47,827.90	47,827.90	2019年 3月8日	4.2
	L-04	SOSiLA川越	11,924.85	21,818.73	21,211.56	21,211.56	2019年 1月18日	4.3
	L-05	SOSiLA西淀川 I	38,024.00	71,416.86	71,011.21	71,011.21	2016年 6月30日	6.9
	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	20.0
	L-07	SOSiLA海老名	33,816.68	71,963.60	67,839.87	67,839.87	2020年 2月17日	3.2
	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	6.1
	L-09	LiCS成田	33,112.83	21,836.94	20,927.33	20,927.33	2005年 2月15日	18.2
	L-10	SOSiLA板橋	7,123.84	13,994.83	14,135.03	14,135.03	2021年 2月17日	2.2
	L-11	SOSiLA尼崎	19,743.09	41,065.44	43,008.05	43,008.05	2021年 6月25日	1.9
	L-12	LiCS水戸	13,289.81	9,843.13	10,909.92	10,909.92	1990年 4月24日	33.1
	L-13	SOSiLA八潮 (準共有持分30%) (注5) (注6) (注7)	17,230.71	34,705.70 (10,411.71)	9,543.74	9,543.74	2021年 12月21日	1.4
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	—	—
	I-03	LiCS富士メンテナ ンセンター	9,453.91	4,301.52	4,501.32	4,501.32	1998年 6月30日	24.9
合計(平均)			439,860.43	525,685.18 (484,634.72)	605,721.16	605,721.16	—	5.5

(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、2023年5月31日時点における各物件について締結され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、2023年5月31日時点における各物件について締結され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、2023年5月31日時点における各物件について締結され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2023年5月31日までの築年数を、小数第2位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、2023年5月31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八潮(準共有持分30%)については不動産信託受益権の準共有持分のうち30%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八潮(準共有持分30%)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30%)に相当する数値を、小数第3位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八潮(準共有持分30%)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30%)に相当する数値を、小数第3位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)	522	11.0	7.0	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	5.0	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	1.0	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	71,011.21	71,011.21	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	12.4	100.0
	L-07	SOSiLA 海老名	67,839.87	67,839.87	5	鴻池運輸 株式会社	1,184	555	13.5	10.3	100.0
	L-08	SOSiLA 西淀川Ⅱ	46,806.99	46,806.99	4	株式会社 千趣会	637	244	4.2	2.0	100.0
	L-09	LiCS成田	20,927.33	20,927.33	3	キューネ・ アンド・ ナーゲル 株式会社	269	71	3.0	2.1	100.0
	L-10	SOSiLA板橋	14,135.03	14,135.03	1	東京福山通 運株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	15.0	12.8	100.0
	L-11	SOSiLA尼崎	43,008.05	43,008.05	1	日本通運 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-12	LiCS水戸	10,909.92	10,909.92	1	京葉流通倉 庫株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	15.0	14.4	100.0
	L-13	SOSiLA八潮 (準共有 持分30%) (注8)	9,543.74	9,543.74	1	レンゴー 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

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)
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	12.9	100.0
	I-03	LiCS富士メ ンテナンス センター	4,501.32	4,501.32	1	SG モーターズ 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
合計(平均)			605,721.16	605,721.16	34	—	8,006	3,318	11.8	8.7	100.0

(注1) 「テナント数」は、2023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、2023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、2023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、2023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、2023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、2023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、2023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%)及びSOSiLA八潮(準共有持分30%)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30%)に相当する数値を、小数第3位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30%)に相当する数値を、百万円未満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	2023年 5月31日	30,160	29,040	30,480	3.7	29,840	3.3	3.9
	L-02	SOSiLA相模原	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2023年 5月31日	15,900	14,700	16,100	3.8	15,800	3.9	4.0
	L-03	SOSiLA春日部	大和不動産鑑定株 式会社	2023年 5月31日	11,800	11,300	12,000	4.2	11,700	4.0	4.4
	L-04	SOSiLA川越	一般財団法人日本 不動産研究所	2023年 5月31日	5,320	5,150	5,430	4.2	5,210	3.6	4.7
	L-05	SOSiLA西淀川 I	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2023年 5月31日	20,900	18,500	20,800	4.4	21,000	初年度～ 8年度： 4.0 9年度～ 11年度： 4.1	4.2
	L-06	LiCS平塚ラストマ イルセンター	JLL森井 鑑定株式 会社	2023年 5月31日	1,340	1,220	1,360	4.1	1,310	3.9	4.3
	L-07	SOSiLA海老名	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2023年 5月31日	27,200	24,900	28,100	3.6	26,800	3.6 (解約不可期間) 3.7 (解約可能期間)	3.8
	L-08	SOSiLA西淀川 II	一般財団法人日本 不動産研究所	2023年 5月31日	9,460	7,920	9,570	4.4	9,340	3.6	5.0
	L-09	LiCS成田	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2023年 5月31日	5,420	5,350	5,600	4.2	5,340	4.1 (解約不可期間) 4.3 (解約可能期間)	4.4
	L-10	SOSiLA板橋	一般財団法人日本 不動産研究所	2023年 5月31日	4,290	3,720	4,310	4.1	4,260	3.2	4.6

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-11	SOSiLA尼崎	シービー アールイ 一株式会 社	2023年 5月31日	16,500	14,000	16,500	3.7	16,500	3.4	3.8
	L-12	LiCS水戸	JLL森井 鑑定株式 会社	2023年 5月31日	1,040	554	1,050	4.6	1,020	4.4	4.8
	L-13	SOSiLA八潮 (準共有持分30%) (注1)	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2023年 5月31日	4,800	4,530	4,860	3.6	4,710	3.4	3.8
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	2023年 5月31日	3,490	—	—	—	3,550 (注2)	4.8	—
	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	2023年 5月31日	4,010	—	—	—	4,010	4.7	—
	I-03	LiCS富士メンテナ ンスセンター	シービー アールイ 一株式会 社	2023年 5月31日	1,180	820	1,200	4.8	1,180	4.6	5.0
合計			—	—	162,810	141,704	157,360	—	161,570	—	—

(注1) SOSiLA横浜港北(準共有持分80%)及びSOSiLA八潮(準共有持分30%)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30%)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、2023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-07	SOSiLA海老名	1,184	14.8
L-05	SOSiLA西淀川 I	非開示（注3）	非開示（注3）
合計		3,632	45.4

(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、2023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 (㎡)	面積比率 (%) (注2)
鴻池運輸株式会社	一般貨物自動車 運送業	SOSiLA海老名	2040年 2月28日	非開示 (注3)	非開示 (注3)	34,607.26	13.6
		SOSiLA西淀川 I	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	47,974.17	
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	12.2
日本通運株式会社	一般貨物自動車 運送業	SOSiLA尼崎	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	43,008.05	10.7
		SOSiLA川越	2029年 2月28日	非開示 (注3)	非開示 (注3)	10,498.12	
		SOSiLA西淀川 II	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	11,144.99	
合計			—	2,503	31.3	221,116.82	36.5

(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	94.2
インダストリアル不動産	5.8
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）

保有資産は関東エリア、関西エリア又はその他の地域に所在しています。

エリア	比率 (%)
関東エリア	65.2
関西エリア	34.0
その他の地域	0.8
合計	100.0

c. 築年数別投資比率（取得価格ベース）

平均築年数 (注)	比率 (%)
3年以内	17.5
3年超5年以内	28.8
5年超	53.8
合計	100.0

(注) 「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）	54.3
中期（5年以上10年未満）	29.6
短期（5年未満）	16.1
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	182日	182日	182日	182日
(A) 不動産賃貸事業収入	非開示(注1)	非開示(注2)	331,357	非開示(注2)
賃貸事業収入			309,015	
その他賃貸事業収入			22,342	
(B) 不動産賃貸事業費用			133,422	
管理業務費			19,808	
水道光熱費			23,915	
公租公課			27,533	
損害保険料			1,558	
修繕費			3,065	
その他賃貸事業費用			2,309	
減価償却費	108,462	69,243	55,231	30,805
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	446,123	243,617	197,935	83,618
(D) NOI = (C) + 減価償却費	554,585	312,861	253,166	114,423

(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	SOSiLA西淀川Ⅱ
取得価格（百万円）	17,470	1,200	24,164	8,404
運用日数	182日	182日	182日	182日
(A) 不動産賃貸事業収入	非開示（注2）	非開示（注2）	627,187	332,735
賃貸事業収入			601,063	319,059
その他賃貸事業収入			26,123	13,675
(B) 不動産賃貸事業費用			233,077	207,479
管理業務費			32,608	14,192
水道光熱費			27,611	14,149
公租公課			58,965	30,428
損害保険料			2,387	1,654
修繕費			3,547	7,623
その他賃貸事業費用			4,183	49,710
減価償却費	98,600	2,882	103,773	89,721
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	372,091	25,737	394,110	125,256
(D) NOI = (C) + 減価償却費	470,692	28,620	497,883	214,977

物件名称	LiCS成田	SOSiLA板橋	SOSiLA尼崎	LiCS水戸
取得価格（百万円）	5,250	3,980	15,160	1,030
運用日数	182日	182日	182日	182日
(A) 不動産賃貸事業収入	165,885	非開示（注2）	非開示（注2）	非開示（注2）
賃貸事業収入	152,607			
その他賃貸事業収入	13,278			
(B) 不動産賃貸事業費用	114,649			
管理業務費	9,929			
水道光熱費	16,552			
公租公課	9,042			
損害保険料	757			
修繕費	30,816			
その他賃貸事業費用	1,877			
減価償却費	45,673	48,407	59,455	7,597
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	51,236	54,434	169,500	21,642
(D) NOI = (C) + 減価償却費	96,909	102,842	228,955	29,239

物件名称	SOSiLA八潮 (準共有持分30%)	北港油槽所 (底地)	南港乗下船ヤード (土地)	LiCS富士メンテナンスセンター
取得価格(百万円)	4,311	3,210	3,800	1,150
運用日数	181日	182日	182日	182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)	非開示(注2)
賃貸事業収入				
その他賃貸事業収入				
(B) 不動産賃貸事業費用				
管理業務費				
水道光熱費				
公租公課				
損害保険料				
修繕費				
その他賃貸事業費用				
減価償却費	17,636	—	—	2,165
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	73,382	84,597	93,897	28,569
(D) NOI = (C) + 減価償却費	91,019	84,597	93,897	30,735

物件名称	合計
取得価格(百万円)	141,213
運用日数	—
(A) 不動産賃貸事業収入	4,194,146
賃貸事業収入	3,931,196
その他賃貸事業収入	262,950
(B) 不動産賃貸事業費用	1,728,395
管理業務費	157,869
水道光熱費	278,903
公租公課	346,106
損害保険料	16,045
修繕費	66,652
その他賃貸事業費用	123,162
減価償却費	739,656
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,465,751
(D) NOI = (C) + 減価償却費	3,205,407

(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25,999千円であり、当期費用に区分された修繕費66,652千円と合わせ、92,651千円の工事を実施しています。

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。