

2024年12月19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 佐藤 友明  
(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 白石 幸成  
問合せ先 リートマネジメント部長 三森 信明  
TEL:03-4346-0579

## 国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ

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2物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び国内不動産信託受益権1物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得と本譲渡をあわせて「本資産入替」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。

なお、取得予定資産の取得先である住友商事株式会社（以下「住友商事」ということがあります。）及びENC合同会社は、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、取得先との間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

### 記

#### 1. 本資産入替の概要

##### (1) 本取得の概要

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-13	SOSiLA八潮 (準共有持分10%) (注4)	埼玉県八潮市	1,471 (注5)	無し
物流 不動産	L-15	LiCS群馬太田	群馬県太田市	3,300	無し
合計			—	4,771	—

(注1) 「用途」は、各物件について、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、各物件を物流不動産 (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（譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約と併せて以下「本件売買契約」と総称します。）に記載された取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注4) 当該物件の準共有持分のうち30%については、2022年12月2日付で本投資法人が取得済みです。

(注5) SOSiLA八潮（準共有持分10%）に係る取得予定価格は、取得予定資産であるSOSiLA八潮の準共有持分（10%）の取得予定価格を記載しています。

- ① 売買契約締結予定日 2024年12月23日
- ② 取得予定日 2025年2月28日
- ③ 取得先 後記「4. 取得先及び譲渡先の概要」の(1)及び(2)をご参照ください。
- ④ 取得資金 譲渡予定資産の譲渡代金、借入金及び手元資金
- ⑤ 決済方法 引渡時に全額支払

(注) 取得予定資産に係る本件売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。)に該当します。当該本件売買契約上、売主又は買主(以下「違反当事者」といいます。)が本件売買契約に違反し、相手方が本件売買契約を解除した場合には、相手方は、違反当事者に対して、売買代金の20%相当額の違約金の支払いを請求することができるものとされています。ただし、当該本件売買契約においては、金融機関からの借入れその他により、売買代金の支払いに必要な資金調達を完了したこと等が売買代金支払の前提条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金等を負担することなく当該本件売買契約を解除できるものとされています。したがって、取得予定資産の取得資金の借入れが完了できずに当該本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合においても、本投資法人が違約金等を負担することにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

## (2) 本譲渡の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡予定価格と 帳簿価額の差額 (百万円)	媒介の有無
物流 不動産	L-09	LiCS成田	千葉県山武郡芝山町	6,020	5,096	923	無し

(注1) 「譲渡予定価格」は、本件売買契約に記載された譲渡予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注2) 「帳簿価額」は、2024年5月31日時点の帳簿価額を記載しています。

- ① 売買契約締結予定日 2024年12月23日
- ② 譲渡予定日 (イ) 2024年12月23日(準共有持分50%)  
(ロ) 2025年6月30日(準共有持分50%)
- ③ 譲渡先 後記「4. 取得先及び譲渡先の概要」の(3)をご参照ください。
- ④ 決済方法 引渡時に全額支払  
(2回の譲渡予定日に譲渡予定価格の50%ずつ支払)

## 2. 本資産入替の理由

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います。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います。

本資産入替は、本投資法人の投資口価格が NAV ディスカウントの状態を継続している状況下、投資主価値向上のための施策として、以下の点を意図して実施したものです。

- ・ LiCS 成田を鑑定評価額対比 13%増の価格で売却し、2025 年 5 月期、2025 年 11 月期の 2 期にわたり投資主に売却益を還元
- ・ インプライドキャップレートを上回る鑑定 NOI 利回りの LiCS 群馬太田を取得し、ポートフォリオの収益性を向上
- ・ SOSiLA 八潮の準共有持分 10%を追加取得し、ポートフォリオのクオリティ・収益性を向上

以上より、本投資法人は、本資産入替により、投資の成果を売却益として還元すると同時に、ポートフォリオの収益性の向上が期待できると考えています。

なお、取得予定資産を評価した理由については、後記「3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容 (1) 取得予定資産の内容」の「本物件の特性・立地」をご参照ください。

また、本資産入替及び本日実施した匿名組合出資持分の取得に伴うポートフォリオの収益性の向上等の詳細については、本日公表した「2024 年 11 月 22 日及び 2024 年 12 月 19 日公表のプレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

## 3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

取得予定資産及び譲渡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及び譲渡予定資産の「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・立地」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、2024年12月19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」又は「譲渡予定年月日」は、本件売買契約に記載された売買予定年月日を記載しています。なお、かかる売買予定年月日は、本投資法人及び売主又は買主と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」又は「譲渡予定価格」は、本件売買契約に記載された取得予定資産又は譲渡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は予定している信託受託者を、譲渡予定資産については 2024年12月19日現在の信託受託者を記載しています。
- ・ 「信託設定日」は、信託契約所定の信託設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し又は保有する予定の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（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。）第2条第1号に定めるものをいいます。以下同じです。）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（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又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分の種類を記載して

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、又は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、2024年12月19日において各信託不動産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。）に基づくテナント数を記載しています。
- ・「特記事項」は、2024年12月19日時点における取得予定資産又は譲渡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、取得予定資産又は譲渡予定資産の評価額、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、2024年12月19日において各信託不動産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記載しています。以下同じです。
- ・「賃貸面積」は、2024年12月19日において各信託不動産について締結されている各建物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、2024年12月19日において各信託不動産について締結されている各建物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、2024年12月19日において各信託不動産について締結されている各建物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、2024年12月19日における各信託不動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、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所に鑑定評価を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、一般財団法人日本不動産研究所又は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・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。

(1) 取得予定資産の内容

物件番号	L-13	物件名	SOSiLA 八潮 (準共有持分 10%)	用途	物流不動産
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託 受益権の 概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日	2025年2月28日			信託設定日	(土地) 2019年4月5日 (建物：追加信託) 2022年12月2日
取得予定価格	1,471百万円(注1)			信託期間 満了日	2032年12月31日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	埼玉県八潮市大字鶴ヶ曽根字 沖通 879 番地 1		延床面積	34,705.70 m <sup>2</sup> (3,470.57 m <sup>2</sup> )(注2)
	敷地面積	17,230.71 m <sup>2</sup> (注3)		建築時期 (竣工日)	2021年12月21日
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%(注4)		構造・階数	鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき4階建
	容積率	200%			
プロパティ・マネジメント会社	住商ビルマネージメント株式会社		テナント数	1	
<p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本投資法人 30%、住友商事 10%、合同会社 SOSiLA プライベートファンド 1：60%の割合で不動産信託受益権を準共有しておりますが、本取得により、本投資法人 40%、合同会社 SOSiLA プライベートファンド 1：60%となる予定です。本投資法人、住友商事、合同会社 SOSiLA プライベートファンド 1 と信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で不動産信託受益権準共有者間協定書が締結されていますが、本取得に伴い、住友商事の地位を本投資法人が承継する予定です。当該不動産信託受益権準共有者間協定書には以下の内容が規定されています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>①本物件に係る意思形成に関し、信託不動産の処分や担保権設定、賃貸借契約の締結等、一定の重要事項については準共有者全員の合意が必要とされています。</li> <li>②準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとされています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を通知するものとし、当該他の準共有者は、当該譲渡予定価格で当該準共有持分を譲り受けることができるとされています。</li> <li>③準共有者が不動産信託受益権準共有者間協定書又は本物件に係る信託契約上の義務を履行しない場合には、他の準共有者は当該義務を履行しない準共有者に対してその保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡するよう請求することができることとされています。</li> </ul> </li> </ul>					

賃貸借の概要	
主なテナントの名称	レンゴー株式会社
賃貸借契約期間	非開示（注5）
賃貸可能面積	31,812.49㎡（注6）
賃貸面積	31,812.49㎡（注6）
年間賃料	非開示（注5）
敷金・保証金	非開示（注5）
稼働率	100.0%

- （注1）取得予定価格については、取得予定資産である SOSiLA 八潮（準共有持分 10%）の準共有持分（10%）の取得予定価格を記載しています。
- （注2）SOSiLA 八潮（準共有持分 10%）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（10%）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3）本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち 10%を取得する予定ですが、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4）本物件の建蔽率は本来 60%ですが、角地緩和の適用により 70%となっています。
- （注5）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6）本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち 10%を取得する予定ですが、賃貸可能面積及び賃貸面積については、当該物件全体に相当する数値を記載しています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA八潮（準共有持分10%）	
鑑定評価額	1,580百万円（注1）	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年12月13日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	1,580,000	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づけ査定。
直接還元法による収益価格	1,600,000	
(1) 運営収益	非開示（注2）	
a. 可能総収益	非開示（注2）	
b. 空室等損失等	非開示（注2）	
(2) 運営費用	非開示（注2）	
a. 維持管理費	非開示（注2）	
b. 水道光熱費	非開示（注2）	
c. 修繕費	非開示（注2）	
d. PMフィー	非開示（注2）	
e. テナント募集費用等	非開示（注2）	
f. 公租公課	非開示（注2）	
g. 損害保険料	非開示（注2）	
h. その他費用	非開示（注2）	
(3) 運営純収益	58,161	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	329	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	804	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勘案のうえ査定。
純収益	57,686	(3) + (4) - (5)
還元利回り	3.6%	基準となる利回りに対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等を勘案するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	1,550,000	
割引率	3.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,580,000	
土地比率	52.4%	
建物比率	47.6%	
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1）SOSiLA八潮（準共有持分10%）に係る鑑定評価額については、当該物件の準共有持分割合（10%）に相当する数値を用いています。

（注2）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

#### (立地)

東京外環自動車道「三郷」ICより約4.3km、首都高速6号三郷線「八潮」ICより約3.1kmとICから5km圏内に位置し、東京外環自動車道と首都高速が交わる地点に近接し、また、幹線道路である国道4号にも約4kmとアクセスしやすいことから首都圏を中心に効率的な配送を行うことが可能な立地です。

東京メトロ半蔵門線及び東京メトロ日比谷線と接続する他、都心の主要駅までの交通利便性の高い東武スカイツリーライン「草加」駅へも路線バス（所要時間13分）にてアクセス可能であり、従業員確保に優位性を持つ立地です。

#### (物件特性)

延床面積が約3万5,000㎡、4階建てのSOSiLAシリーズであり、スロープで1階から2階までは各階接車可能となっております。24時間入出庫可能です。

テナントはパッケージングの総合メーカーであるレンゴー株式会社への1棟貸しとなっており、約2.5km先に立地するレンゴー八潮工場の板紙製品の物流効率化と配送スピードの向上を目的としています。

今後もレンゴー八潮工場の製品などグループ製品向けの輸送拠点としてだけでなく、総合物流の基幹拠点としての活用が見込まれるほか、集中豪雨や大風等の災害時における一時避難所としても利用されます。



物件番号	L-15	物件名	LiCS 群馬太田	用途	物流不動産
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託 受益権の 概要	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
取得予定年月日	2025 年 2 月 28 日			信託設定日	2008 年 12 月 19 日
取得予定価格	3,300 百万円			信託期間 満了日	2034 年 2 月 28 日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	群馬県太田市東新町 837 番地 1		延床面積	23,584.72 m <sup>2</sup>
	敷地面積	22,428.97 m <sup>2</sup>		建築時期 (竣工日)	2008 年 8 月 30 日
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60% (注1)		構造・階数	鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
	容積率	200%			
プロパティ・マネジメント会社	株式会社 フクダ・アンド・パートナーズ		テナント数	1	
特記事項： ・該当事項はありません。					

<b>賃貸借の概要</b>	
主なテナントの名称	株式会社バンテック
賃貸借契約期間	非開示 (注2)
賃貸可能面積	23,584.72m <sup>2</sup>
賃貸面積	23,584.72m <sup>2</sup>
年間賃料	非開示 (注2)
敷金・保証金	非開示 (注2)
稼働率	100.0%

(注1) 本物件の建蔽率は本来 60%ですが、角地緩和の適用により 70%となっています。

(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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	LiCS群馬太田	
鑑定評価額	3,790百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024年12月12日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	3,790,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による収益価格	3,850,000	
(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	174,281	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	963	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（1.0%と査定）を乗じて査定。
(5) 資本的支出	5,960	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	169,284	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.4%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定。
DCF法による収益価格	3,760,000	
割引率	4.5%	対象不動産の個別リスクを踏まえて査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	3,790,000	
土地比率	50.3%	
建物比率	49.7%	
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

#### (立地)

本物件が属する群馬県太田市は、埼玉県に隣接し東京都心から約 90km 圏という首都圏近郊の立地特性を活かし、SUBARUをはじめ日野自動車や三菱電機などの大手製造業の製造拠点が集積している北関東有数の工業都市です。

本物件は、北関東自動車道「太田桐生 IC」から 2km という距離に加え、国道 122 号や国道 407 号を通じて埼玉方面への迅速なアクセスが可能で、首都圏と北関東を結ぶ戦略的な物流拠点として機能しています。また、約 4 km の距離の太田国際貨物ターミナルを利用することで通関に要する時間の大幅な短縮が可能です。

#### (物件特性)

本物件は、群馬県太田市に主要工場を有する SUBARU への配送拠点の一つに位置付けられており、自動車部品物流を主要事業とする株式会社バンテックが長年利用する施設であり、テナント粘着性があると考えております。

また、本物件が所在する太田東部工業団地は、24 時間稼働が可能で周囲の環境にも物流業務を制限する要素は無く幅広い業種の物流ニーズに対応できる点、首都圏近郊の中でも比較的賃料水準が低い点、本物件の建物は 3 層のボックス型で汎用性がある点から、安定したテナント需要が見込めると考えております。

(2) 譲渡予定資産の内容

物件番号	L-09	物件名	LiCS 成田	用途	物流不動産	
<b>特定資産の概要</b>						
特定資産の種類	不動産信託受益権			信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
譲渡予定年月日	準共有持分 50% 2024 年 12 月 23 日 準共有持分 50% 2025 年 6 月 30 日			信託設定日	2021 年 10 月 20 日	
譲渡予定価格	6,020 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			所有形態	所有権
	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 m <sup>2</sup>
	敷地面積	33,112.83 m <sup>2</sup>			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 合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	容積率	200%				
プロパティ・マネジメント会社	住商ビルマネジメント株式会社			テナント数	3	
特記事項： ・該当事項はありません。						

<b>賃貸借の概要</b>	
主なテナントの名称	キューネ・アンド・ナーゲル株式会社、ロジスティードエクスプレス株式会社、ロジスティード東日本株式会社
賃貸借契約期間	非開示 (注)
賃貸可能面積	20,927.33m <sup>2</sup>
賃貸面積	20,927.33m <sup>2</sup>
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	LiCS成田	
鑑定評価額	5,310百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2024年11月30日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	5,310,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による収益価格	5,500,000	
(1) 運営収益	315,634	
a. 可能総収益	323,100	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23,857千円。なお、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	7,465	
(2) 運営費用	72,850	
a. 維持管理費	14,746	プロパティ・マネジメント契約書等に基づき査定。
b. 水道光熱費	26,619	
c. 修繕費	6,120	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
d. PMフィー	3,000	プロパティ・マネジメント契約書等に基づき査定。
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	17,516	2024年度課税資料に基づく実額
g. 損害保険料	2,195	
h. その他費用	1,578	
(3) 運営純収益	242,783	(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 (1.0%と査定) を乗じて査定。
(5) 資本的支出	12,240	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	231,163	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.2%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定。
DCF法による収益価格	5,230,000	
割引率	解約不可期間 4.1% 解約可能期間 4.3%	対象不動産の個別リスクを踏まえて査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	5,220,000	
土地比率	56.1%	
建物比率	43.9%	
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	-	

#### 4. 取得先及び譲渡先の概要

##### (1) SOSiLA 八潮（準共有持分 10%）の取得先の概要

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| ① 名 称                 | 住友商事株式会社   |
| ② 所在地                 | 東京都千代田区大手町二丁目 3 番 2 号  |
| ③ 代表者の役職・氏名           | 代表取締役 社長執行役員 CEO 上野 真吾   |
| ④ 事業内容                | 卸売業  |
| ⑤ 資本金                 | 221,023 百万円（2024 年 9 月 30 日現在）   |
| ⑥ 設立年月日               | 1919 年 12 月 24 日   |
| ⑦ 純資産                 | 1,546,979 百万円（2024 年 3 月 31 日現在）   |
| ⑧ 総資産                 | 4,950,289 百万円（2024 年 3 月 31 日現在）   |
| ⑨ 大株主及び持株比率           | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（16.64%）、BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT（9.32%）、株式会社日本カストディ銀行（信託口）（5.40%）、住友生命保険相互会社（2.55%）、STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234（1.70%）<br>（2024 年 9 月 30 日現在）   |
| ⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | <ul style="list-style-type: none"> <li>資本関係 ・当該会社は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口の総口数の 3.36%を保有しています。</li> <li>・当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 100%を保有しています。</li> <li>人的関係 ・本投資法人と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。</li> <li>・本日現在、本資産運用会社の役職員のうち、8 名が当該会社からの出向者です。</li> <li>取引関係 ・当該会社は、本投資法人との間で、商標使用許諾契約及びロジスティクスマネジメント契約を締結しています。</li> <li>・当該会社は、本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。</li> <li>関連当事者への該当状況 ・当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。</li> <li>・当該会社は、本資産運用会社の親会社であり関連当事者に該当します。</li> </ul> |

##### (2) LiCS 群馬太田の取得先の概要

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| ① 名 称                 | ENC 合同会社  |
| ② 所在地                 | 東京都中央区八丁堀四丁目 2 番 10 号 AOJ 税理士法人内  |
| ③ 代表者の役職・氏名           | 代表社員 ENC 一般社団法人 職務執行者 出澤 貴人   |
| ④ 事業内容                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産の取得、保有及び処分</li> <li>・不動産の賃貸及び管理</li> <li>・不動産信託受益権の取得、保有及び処分</li> <li>・その他上記に掲げる事業に付帯又は関連する事業</li> </ul>   |
| ⑤ 資本金                 | 10 万円   |
| ⑥ 設立年月日               | 2023 年 11 月 10 日  |
| ⑦ 純資産                 | 0 百万円（2024 年 2 月 29 日現在）  |
| ⑧ 総資産                 | 3,698 百万円（2024 年 2 月 29 日現在）  |
| ⑨ 出資者及び出資比率           | ENC 一般社団法人 100%   |
| ⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | <ul style="list-style-type: none"> <li>資本関係 ・本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。</li> <li>・本資産運用会社の親会社である住友商事が、当該会社に対し匿名組合出資総額の 100%の匿名組合出資を行っています。</li> <li>人的関係 ・本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。</li> <li>取引関係 ・本投資法人と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。</li> <li>・本資産運用会社は、当該会社から資産管理事務の委託を受けていますが、当該事務は金融商品取引法に基づく投資助言・代理業や投資運用業には該当しません。</li> <li>関連当事者への該当状況 ・当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。</li> <li>・当該会社は、本資産運用会社の親会社である住友商事が全額匿名組合出資する特別目的会社であり関連当事者に該当します。</li> </ul> |

(3) LiCS 成田の譲渡先の概要

- ① 名 称 芙蓉総合リース株式会社
- ② 所 在 地 東京都千代田区麴町五丁目1番地1
- ③ 代表者の役職・氏名 代表取締役社長 織田 寛明
- ④ 事 業 内 容 法人向けリース・ファイナンスサービスの提供等
- ⑤ 資 本 金 10,532 百万円 (2024 年 9 月 30 日現在)
- ⑥ 設 立 年 月 日 1969 年 5 月 1 日
- ⑦ 純 資 産 513,710 百万円 (2024 年 9 月 30 日現在)
- ⑧ 総 資 産 3,454,083 百万円 (2024 年 9 月 30 日現在)
- ⑨ 大 株 主 及 び 持 株 比 率 ヒューリック株式会社 (13.95%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (9.43%)、明治安田生命保険相互会社 (8.45%)、みずほ信託銀行株式会社退職給付信託丸紅口再信託受託者 株式会社日本カストディ銀行 (5.00%)、株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (3.67%) (2024 年 9 月 30 日現在)
- ⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
  - 資 本 関 係 ・本投資法人及び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はありません。
  - 人 的 関 係 ・本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
  - 取 引 関 係 ・本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
  - 関 連 当 事 者 ・当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
  - へ の 該 当 状 況

5. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得 (譲渡) 価格 取得 (譲渡) 時期	①、②、③ 取得 (譲渡) 価格 取得 (譲渡) 時期	①、②、③ 取得 (譲渡) 価格 取得 (譲渡) 時期
SOSiLA 八潮 (準共有持分 10%) (埼玉県八潮市)	①住友商事株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③ (土地) 開発目的で取得 (建物) 新築	特別な利害関係にある者以外	—
	(土地) 5,083 百万円 (注) (建物) -	—	—
	(土地) 2019 年 4 月 (建物) 2021 年 12 月 (新築)	—	—
LiCS 群馬太田 (群馬県太田市)	①ENC 合同会社 ②本資産運用会社の親会社である住友商事が全額匿名組合出資する特別目的会社 ③ブリッジとして取得	特別な利害関係にある者以外	—
	3,300 百万円	—	—
	2024 年 2 月	—	—

(注) SOSiLA 八潮 (準共有持分 10%) については前所有者から準共有持分の 10% を追加取得する予定ですが、前所有者の取得価格は 100% 分の価格を記載しています。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2025 年 5 月期の運用状況及び分配



Sociability, Sustainability, and Individuality  
for Logistic Aspect

金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

\*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 本資産入替後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 LiCS 群馬太田の外観及び周辺地図



参考資料1 本資産入替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 (関東エリア)	2019年 12月10日	24,840	17.5	29,920	4.5
	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	9.0	15,800	4.8
	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	7.3	12,100	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	2.9	5,300	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	12.3	20,600	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	0.8	1,320	4.7
	L-07	SOSiLA海老名 (注5)	神奈川県海老名市 (関東エリア)	2020年 12月4日	24,164	17.0	27,100	4.2
	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	5.9	10,100	5.4
	L-10	SOSiLA板橋	東京都板橋区 (関東エリア)	2022年 4月1日	3,980	2.8	4,290	4.5
	L-11	SOSiLA尼崎 (注6)	兵庫県尼崎市 (関西エリア)	2022年 4月1日	15,160	10.7	16,800	4.1
	L-12	LiCS水戸	茨城県水戸市 (関東エリア)	2022年 11月1日	1,030	0.7	1,050	5.5
	L-13	SOSiLA八潮 (準共有持分40%) (注7)	埼玉県八潮市 (関東エリア)	2022年 12月2日	5,782	4.1	6,320	4.0
	L-14	LiCS所沢	埼玉県所沢市 (関東エリア)	2023年 8月4日	1,325	0.9	1,350	4.7
	L-15	LiCS群馬太田	群馬県太田市 (関東エリア)	2025年 2月28日	3,300	2.3	3,790	5.3
	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	2.3	3,540
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	2.7	4,380	4.9
I-03		LiCS富士メンテナ ンスセンター	静岡県富士市 (その他の地域)	2022年 9月1日	1,150	0.8	1,170	5.1
合計(平均)			—	—	142,059	100.0	164,930	4.7

(注1) 「投資比率」は、取得(予定)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、取得予定資産を除き2024年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。SOSiLA八潮については、取得済の準共有持分30%と追加取得する準共有持分10%を合わせると40%となるため、追加取得する準共有持分10%に係る2024年12月13日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された物件全体の査定額の40%の価格を記載しています。LiCS群馬太田については、2024年12月12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、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

- (注3) 「鑑定NOI利回り」は、取得（予定）価格に対する各取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI（LiCS富士メンテナンスセンター、物流不動産及び取得予定資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、北港油槽所（底地）及び南港乗下船ヤード（土地）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。但し、SOSiLA八潮（準共有持分40%）については、取得済の準共有持分30%と追加取得する準共有持分10%の各取得（予定）価格の合計額に対する追加取得する準共有持分10%に係る不動産鑑定評価書に記載された物件全体の鑑定NOI（直接還元法における運営純収益）の40%の額の比率を記載しています。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。合計（平均）欄には、取得（予定）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) 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6) 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%、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7) SOSiLA八潮については、2022年12月2日に準共有持分30%を取得し、2025年2月28日に準共有持分10%を追加取得する予定です。「取得年月日」については、当初取得した準共有持分30%の取得年月日を記載しています。「取得（予定）価格」については、各取得（予定）価格の合計額を記載しています。
- (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。
- (注9) 各取得済資産及び取得予定資産につき、設定されている担保はありません。

参考資料 2 LiCS 群馬太田の外観及び周辺地図

外観



周辺地図

