

2022年10月20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 松本 展彦
(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「取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)について決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

用途 (注1)	物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注3)	媒介の有無
物流 不動産	L-12	LiCS水戸	茨城県水戸市	1,030	有り
合計			—	1,030	—

(注1) 「用途」は、取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる各用途の分類に応じて記載しています。以下同じです。

(注2) 「物件番号」は、取得予定資産を物流不動産(L)及びインダストリアル不動産(I)の2つに分類し、当該分類ごとに番号を付しています。以下同じです。

(注3) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書(以下「本件売買契約書」といいます。)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。

- (1) 売買契約締結日 2022年10月20日
- (2) 取得予定日 2022年11月1日
- (3) 取得先 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 自己資金
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

2. 取得の理由

本投資法人は、住友商事株式会社が「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。

取得予定資産は、「LiCS」ブランドの物流不動産として3物件目の取得となります。本日現在エンドテナント2社で満室稼働していますが、本取得にあたって新たに期間15年の賃料固定型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る方式でのマスターリース契約をいいます。以下同じです。）を締結することで運用の長期安定性を向上させることができ、本取得により本投資法人のポートフォリオの多様化及び充実を図ることが可能であると考えています。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・取得ハイライト」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、2022年10月20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。
- ・「信託受託者」は、取得予定資産について、予定している信託受託者を記載しています。
- ・「信託設定日」は、信託設定の予定日を記載しています。
- ・「信託期間満了日」は、予定している信託期間の満了日を記載しています。
- ・「所有形態」は、いずれも信託受託者が保有する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、2022年10月20日時点において取得予定資産について締結されているマスターリ

ース契約（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、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数を括弧書きにて記載していません。

- ・「特記事項」は、2022年10月20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、2022年10月20日時点における取得予定資産について締結されているマスターリース契約に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。以下同じです。
- ・「賃貸面積」は、2022年10月20日時点において取得予定資産について締結されたマスターリース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、2022年10月20日時点におけるマスターリース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、2022年10月20日時点において取得予定資産について締結されているマスターリース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、2022年10月20日時点における取得予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載し、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づく稼働率を括弧書きにて記載しています。

(ハ) 「鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、JLL森井鑑定株式会社に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、JLL森井鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。なお、同欄において数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ニ) 「本物件の特性・立地」欄の記載について

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

物件番号	L-12	物件名	LiCS 水戸	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			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日	2022年11月1日			信託設定日	2022年11月1日
取得予定価格	1,030百万円			信託期間満了日	2032年10月31日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	茨城県水戸市木葉下町字富士山292番地21		延床面積	9,843.13㎡
	敷地面積	13,289.81㎡		建築時期(竣工日)	1990年4月24日
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造・階数	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	容積率	200%			
プロパティ・マネジメント会社	新日本管財株式会社		テナント数	1(2)	
特記事項： ・該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
主なテナントの名称	京葉流通倉庫株式会社
賃貸借契約期間	15.0年
賃貸可能面積	10,909.92㎡
賃貸面積	10,909.92㎡
年間賃料	非開示(注)
敷金・保証金	非開示(注)
稼働率	100.0%(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水戸	
鑑定評価額	1,030百万円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年9月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	1,030,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連付けて試算。
直接還元法による収益価格	1,040,000	
(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	55,598	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	169	
(5) 資本的支出	7,751	
純収益	48,016	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.6%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味し査定。
DCF法による収益価格	1,010,000	
割引率	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	4.8%	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	556,000	
土地比率	56.0%	
建物比率	44.0%	
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。

本物件の立地・特性

本物件の特性・立地

常磐自動車道「水戸」ICより約4kmに位置し、水戸市が産業系拠点として位置付ける「水戸西流通センター」内に立地し、同センターには大手物流企業や卸売会社等の物流施設が集積しています。

産業団地内に立地するため、周辺住民によるクレーム発生の懸念がなく、24時間操業が可能な物流適地です。

余裕のある敷地内に入出口が2箇所設置され、高床式・低層階仕様で効率的なオペレーションが可能で、従業員用駐車場についても十分なスペースを確保しています。

4. 取得先の概要

取得先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

媒介者である国内法人より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。

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。

7. 今後の見通し

本取得による、本投資法人の2022年11月期（第6期：2022年6月1日～2022年11月30日）及び2023年5月期（第7期：2022年12月1日～2023年5月31日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

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

<添付資料>

参考資料1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料2 取得予定資産の外観及び周辺地図

参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)年月日	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(%) (注1)	鑑定評価額(百万円) (注2)	鑑定NOI利回り(%) (注3)
物流 不動産	L-01	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) (注4)	神奈川県横浜市 (関東エリア)	2019年 12月10日	24,840	20.2	28,800	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	10.4	15,200	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	8.4	11,600	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	3.3	5,080	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	14.2	20,500	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	1.0	1,280	4.8
	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	19.6	25,700	4.3
	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	6.8	9,070	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	4.3	5,390	4.8
	L-10	SOSiLA板橋	東京都板橋区 (関東エリア)	2022年 4月1日	3,980	3.2	4,180	4.6
	L-11	SOSiLA尼崎 (準共有持分10%) (注4)	兵庫県尼崎市 (関西エリア)	2022年 4月1日	1,500	1.2	1,560	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	0.8	1,030	5.4
イン ダ ス ト リ ア ル 不 動 産	I-01	北港油槽所 (底地) (注6)	大阪府大阪市 (関西エリア)	2019年 12月10日	3,210	2.6	3,410	5.2
	I-02	南港乗下船ヤード (土地) (注6)	大阪府大阪市 (関西エリア)	2019年 12月10日	3,800	3.1	3,930	5.0
	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	0.9	1,180	5.1
合計 (平均)			—	—	123,242	100.0	137,910	4.8

(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、取得済資産については2022年5月31日を、取得予定資産については2022年9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、取得予定資産の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社に委託しています。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、取得価格(予定)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。SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）及びSOSiLA尼崎（準共有持分10%）については、当該物件の準共有持分割合（それぞれ80%及び10%）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%）及びSOSiLA尼崎（準共有持分10%）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10%）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) 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7) 取得予定資産及び取得済資産につき、設定されている担保はありません。

参考資料 2 取得予定資産の外観及び周辺地区

外観



周辺地図

