

2026年3月13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 森口 哲郎
TEL:03-4346-0579

国内資産（匿名組合出資持分）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、匿名組合出資持分（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

特定資産の種類	資産名称	裏付不動産の名称	取得予定価格	媒介の有無
匿名組合出資持分	合同会社SOSiLAプライベートファンド3 匿名組合出資持分 (注)	SOSiLA中央林間	1,500百万円	無し
		SOSiLA横浜港北 (準共有持分20%)		
		NEWNO・SOSiLA高槻 (準共有持分50%)		

- (1) 契約締結日 2026年3月13日
- (2) 取得予定日 2026年3月26日
- (3) 取得先 合同会社SOSiLAプライベートファンド3
(出資先) (以下「本業者」ということがあります。)
- (4) 取得資金 手元資金
- (5) 決済方法 取得時に全額支払

(注) 取得予定資産は、裏付不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を取得する予定である合同会社SOSiLAプライベートファンド3を業者とする匿名組合契約（以下「本契約」といいます。）に係る匿名組合出資持分です。

2. 取得の理由

本投資法人は、住友商事株式会社（以下「住友商事」といいます。）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。

取得予定資産は、SOSiLA 中央林間、SOSiLA 横浜港北（準共有持分 20%）及び NEWNO・SOSiLA 高槻（準共有持分 50%）を裏付不動産とする匿名組合出資持分であり、後記 3. (1) の「匿名組合の概要」欄に記載のとおり、住友商事及びその他の匿名組合出資者と共同投資を行う予定です。

裏付不動産は、後記 3. (2) の「本物件の特性」欄に記載のとおり、消費地近接型の最新鋭の先進的物流施設であり、中長期的に安定した運営が見込めると考えています。

本投資法人は、後記 3. (1) の「優先交渉権の概要」欄に記載のとおり、裏付不動産の取得に関する優先交渉権（注）を取得しており、5 年の本契約期間中に一定の取得価格の逡減を図ったうえで、裏付不動産の取得機会を確保しています。その中でも、SOSiLA 横浜港北に関しては、本投資法人が既に準共有持分の 80% を保有しており、将来的に、残る 20% の準共有持分を取得した場合、同物件の持分を全て保有することになり、投資物件としての価値向上に寄与すると考えています。

そして、本契約期間中は、直接投資の場合と比べ投資額を抑えながら、後記 3. (1) 「想定配当利回り」記載の比較的高い収益を享受することが可能です。

以上より、本投資法人は、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。

（注） 本優先交渉権は、本営業者が本投資法人に本信託受益権の準共有持分（又は裏付不動産の共有持分）に関する優先交渉権を付与するものであり、本信託受益権の準共有持分等の売却について確約するものではなく、本信託受益権の準共有持分等の売買について本営業者及び本投資法人の双方に何らの権利及び義務を生じさせるものでもありません。以下同じです。なお、優先交渉権の内容については、後記 3. (1) の「優先交渉権の概要」欄をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	合同会社 SOSiLA プライベートファンド 3
匿名組合出資の総額	14,600 百万円（注） （注） 2026 年 3 月 13 日現在の予定額を記載しています。他の匿名組合出資者のうち、住友商事の出資予定額は、2026 年 3 月 26 日の投資実行予定日までに変更される可能性があることから、実際の出資額の変動により、匿名組合出資の総額及び各匿名組合出資者の出資比率も変動する可能性があります。以下同じです。
想定配当利回り	配当利回り（注 1）：6.5% 利益配当利回り（注 2）：3.7% （注 1） 配当利回りは、本契約期間中を対象とする、不動産賃貸事業に係る収支計画上の運営純収益から、本営業者の運営管理費用、借入利息（2026 年 2 月末日時点の金利環境に基づく想定であり、本営業者が 2026 年 3 月 27 日に借入れを実施する際の借入利息と大幅に乖離する可能性があります。）等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人が出資する匿名組合出資持分の保有割合に相当する 10.3% を乗じた金額を、本投資法人が出資する匿名組合出資持分の取得予定価格（出資予定価額）で除して算出しています。 （注 2） 利益配当利回りは、本契約期間中の（注 1）の想定配当額から、想定減価償却費を控除した想定利益配当額に、本投資法人が出資する匿名組合出資持分の保有割合に相当する 10.3% を乗じた金額を、本投資法人が出資する匿名組合出資持分の取得予定価格（出資予定価額）で除して算出しています。 （注 3） 配当利回り及び利益配当利回りは、2026 年 3 月 13 日現在における想定値であり、実際の数値と一致する保証はありません。
匿名組合契約の有効期間	2031 年 3 月 26 日までとします。 ただし、本営業者及び本投資法人が本契約を延長することに同意した場合には、他の匿名組合契約全てが同時に延長される場合に限り、かつ、他の匿名

	<p>組合契約全てと同一の期間に限り、本匿名組合契約の期間を延長することができるものとします。また、本営業者の貸付人に対する債務が存在する場合は、かかる債務が全額弁済された日の翌日まで本契約の期間が自動的に延長されるものとします。</p>											
<p>匿名組合の概要</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">合同会社 SOSiLA プライベートファンド 3</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(資産)</p> <p>本信託受益権等： 56,783 百万円 (注 1) (注 2)</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(負債)</p> <p>シニアローン (クラス A (タームローン)) : 26,589 百万円 シニアローン (クラス A (消費税ローン)) : 2,058 百万円 シニアローン (クラス B) : 4,333 百万円 メガシニアローン (C, D, E) : 9,202 百万円</p> <hr/> <p>(純資産)</p> <p>匿名組合出資 : 14,600 百万円</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">本投資法人</td> <td style="width: 33%;">住友商事</td> <td style="width: 33%;">その他</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10.3%</td> <td style="text-align: center;">14.8%</td> <td style="text-align: center;">(注 3) 74.9%</td> </tr> </table> </td> </tr> </table> <p>(注 1) 本営業者は、2026 年 3 月 27 日付で本信託受益権を取得する予定です。 (注 2) 本信託受益権等には、裏付不動産の取得諸経費や、匿名組合の組成費用等が含まれています。なお、SOSiLA 中央林間に係る JLL 森井鑑定株式会社による鑑定評価額は 40,700 百万円、SOSiLA 横浜港北に係る JLL 森井鑑定株式会社による鑑定評価額は 7,820 百万円、NEWNO・SOSiLA 高槻に係る JLL 森井鑑定株式会社による鑑定評価額は 5,850 百万円です。 (注 3) その他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。なお、その他の匿名組合出資者は国内の金融機関 2 社及び国内事業会社 3 社です。</p> <p>計算期間：毎年 3 月 1 日から 8 月末日、9 月 1 日から翌年 2 月末日までの各 6 ヶ月間とします。ただし、初回の計算期間は、当初出資日 (2026 年 3 月 26 日 (予定)) から 2026 年 8 月末日までとし、最終の計算期間の最終日は本契約の終了日とします。</p> <p>損益分配：本営業者は、本事業 (本信託受益権の取得、管理、運用及び処分等を通じて収益を獲得する事業) により各計算期間中に生じた利益又は損失に出資の割合を乗じた金額を、匿名組合出資者に分配します。</p>	合同会社 SOSiLA プライベートファンド 3			<p>(資産)</p> <p>本信託受益権等： 56,783 百万円 (注 1) (注 2)</p>	<p>(負債)</p> <p>シニアローン (クラス A (タームローン)) : 26,589 百万円 シニアローン (クラス A (消費税ローン)) : 2,058 百万円 シニアローン (クラス B) : 4,333 百万円 メガシニアローン (C, D, E) : 9,202 百万円</p> <hr/> <p>(純資産)</p> <p>匿名組合出資 : 14,600 百万円</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">本投資法人</td> <td style="width: 33%;">住友商事</td> <td style="width: 33%;">その他</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10.3%</td> <td style="text-align: center;">14.8%</td> <td style="text-align: center;">(注 3) 74.9%</td> </tr> </table>	本投資法人	住友商事	その他	10.3%	14.8%	(注 3) 74.9%
合同会社 SOSiLA プライベートファンド 3												
<p>(資産)</p> <p>本信託受益権等： 56,783 百万円 (注 1) (注 2)</p>	<p>(負債)</p> <p>シニアローン (クラス A (タームローン)) : 26,589 百万円 シニアローン (クラス A (消費税ローン)) : 2,058 百万円 シニアローン (クラス B) : 4,333 百万円 メガシニアローン (C, D, E) : 9,202 百万円</p> <hr/> <p>(純資産)</p> <p>匿名組合出資 : 14,600 百万円</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">本投資法人</td> <td style="width: 33%;">住友商事</td> <td style="width: 33%;">その他</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10.3%</td> <td style="text-align: center;">14.8%</td> <td style="text-align: center;">(注 3) 74.9%</td> </tr> </table>	本投資法人	住友商事	その他	10.3%	14.8%	(注 3) 74.9%					
本投資法人	住友商事	その他										
10.3%	14.8%	(注 3) 74.9%										
<p>優先交渉権の概要</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本営業者は、SOSiLA 中央林間に係る信託受益権 (又は、裏付不動産としての SOSiLA 中央林間) に対する第 1 順位の優先交渉権を住友商事株式会社 (又は、その指定する第三者) へ、第 2 順位の優先交渉権を本投資法人 (又は、その指定する第三者) へ付与します。 2. 本営業者は、SOSiLA 横浜港北に係る信託受益権の準共有持分 20% (又は、裏付不動産としての SOSiLA 横浜港北の共有持分 20%) 及び NEWNO・SOSiLA 高槻に係る信託受益権の準共有持分 50% (又は、裏付不動産としての NEWNO・SOSiLA 高槻の共有持分 50%) に対する第 1 順位の優先交渉権を本投資法人 (又は、その指定する第三者) へ付与します。 											

(2) 本物件の概要

本投資法人が行う匿名出資にかかる裏付不動産 (以下、「本物件」といいます) の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する本物件の「本物件の概要」、「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、2026年3月13日時点の情報に基づいて記載しています。

(イ)「本物件の概要」の記載について

- ・「信託受託者」は、本物件について、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、土地については信託契約所定の信託設定日、建物について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、2026年3月13日において本物件について締結されている賃貸借契約（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、2026年3月13日における本物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、本物件の評価額、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、2026年3月13日において本物件について締結されている建物賃貸借契約（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、2026年3月13日において本物件について締結されている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、2026年3月13日において締結されている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、2026年3月13日において本物件について締結されている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、2026年3月13日における本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、合同会社SOSiLAプライベートファンド3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。また、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、本資産運用会社がシービーアールイー株式会社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。

本物件の概要					
物件名	SOSiLA 中央林間		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
用途	物流不動産			信託設定日	(土地) 2026年3月27日 (建物) 2026年3月27日
特定資産の種類	不動産信託受益権			信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県大和市中央林間西三丁目 3860 番 1		延床面積	91,466.64 m ²
	敷地面積	46,256.61 m ²		建築時期(竣工日)	2022年8月9日
	用途地域	工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造・階数	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき5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	6 (注)		
<p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地番 3860 番 7 (1,776.88 m²) において、太平金属工業株式会社を地役権設定者、東京電力パワーグリッド株式会社を地役権者とする地役権が設定されています。 ・対象地が西側で接面する道路は都市計画道路です。2026年3月13日時点において計画決定のみであり、実施時期は未定です。なお、実施されると、西側道路沿いに対象地の北東角から南へ敷地の一部が買収され、現行の容積率に対して既存不適格建物となる可能性があります。 					

(注) テナント数は2026年3月13日時点のテナント数であり、2026年3月27日付で新たにテナント1社と賃貸借契約を締結予定です。

賃貸借の概要 (注)	
賃貸可能面積	91,266.79m ²
賃貸面積	73,883.23m ²
年間賃料	非開示
敷金・保証金	631百万円
稼働率	81.0%

(注) 2026年3月13日時点の情報であり、2026年3月27日付で、残りの空室区画に関して、新たなテナント1社と賃貸借契約を締結し、満室稼働となる見込みです。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA中央林間	
鑑定評価額	40,700百万円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2025年12月31日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	40,700,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	41,700,000	
(1) 運営収益	1,764,239	
a. 可能総収益	1,823,130	
b. 空室等損失等	58,891	
(2) 運営費用	337,624	
a. 維持管理費	75,035	
b. 水道光熱費	62,947	
c. 修繕費	7,319	
d. PMフィー	17,064	
e. テナント募集費用等	6,810	
f. 公租公課	157,385	
g. 損害保険料	7,064	
h. その他費用	4,000	
(3) 運営純収益	1,426,615	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	7,888	
(5) 資本的支出	17,077	
純収益	1,417,426	(3) + (4) - (5)
還元利回り	3.4%	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	39,700,000	
割引率	3.2%	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	3.6%	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	31,200,000	
土地比率	59.6%	
建物比率	40.4%	
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

(立地)

本物件は、小田急江ノ島線・東急田園都市線「中央林間」駅を最寄りとする大和市内の物流施設・工場（工場に付随した研究機関）等が集積する地域にあり、東名高速道路「横浜町田 IC」及び首都圏中央連絡自動車道「圏央厚木 IC」を活用することで、東京都市部をはじめ、広域エリアにもアクセスが可能な利便性の高い立地にあります。また、都心部や横浜市中心部のベッドタウンとして近年人口増加が進む神奈川県内陸部の人口密集エリアに位置していることから、周辺住戸向けのラストワンマイル配送も可能な立地です。

操業環境としては、工業地域内に立地することから周辺に物流施設や工場が集積している一方で、一般住宅を中心とした住宅地域にあり、最寄り駅である「中央林間」駅まで徒歩圏内、近隣にはスーパーやコンビニエンスストアも徒歩圏内にあることから、労働力確保の面においても優位性があると言えます。

(物件特性)

本物件は、5階建て、延べ面積（建築基準法）33,966坪の物流施設でランプウェイにより1階から5階それぞれのフロアにアクセス可能となっています。基本スペックとしては、天井高は各階5.5m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は11.5m×10.95mと高い汎用性を備え、物流施設の運営面で使い勝手の良い施設であることから、幅広いテナント業種に対応が可能です。また、希少性の高い危険物倉庫265坪（延床面積に含む）を備えています。配送効率性については、トラックバースが1～5階に合計183台分が設置されており、配送効率の高い仕様となっています。駐車場スペースは、普通車駐車場が263台分、トラック待機スペースは10台分が確保され、労働者の自動車通勤に配慮がなされています。

本物件の概要

物件名	SOSiLA 横浜港北 (準共有持分 20%)		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
用途	物流不動産		信託設定日	(土地) 2015年9月29日 (建物:追加信託) 2019年12月31日	
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託期間満了日	2029年12月末日	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県横浜市緑区上山一丁目162番地1		延床面積	83,782.32 m ² (16,756.47 m ²) (注2)
	敷地面積	39,041.22 m ² (注1)		建築時期 (竣工日)	2017年9月21日
	用途地域	工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造・階数	鉄筋コンクリート・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	住商ビルマネジメント株式会社	テナント数	6		

特記事項：

・本営業者は、本物件の取得に伴い、本営業者 20%、本投資法人 80%の割合で不動産信託受益権を準共有することとなります。本物件については、本物件の現所有者である住友商事、本投資法人及び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（以下「本協定」といいます。）が締結されていますが、本営業者は、本物件の取得に伴い、本協定における住友商事の地位を承継する予定です。当該承継後の本協定には、以下の内容が規定される予定です。

- ① 本物件にかかる意思形成に関し、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。
- 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こととされています。
- ③ 準共有者が本協定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。

(注1) 本営業者は不動産信託受益権の準共有持分のうち 20%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2) SOSiLA 横浜港北（準共有持分 20%）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（20%）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。

賃貸借の概要（注 1）	
賃貸可能面積	15,543.47㎡
賃貸面積	15,543.47㎡
年間賃料	非開示（注2）
敷金・保証金	131百万円
稼働率	100.0%

(注1) 賃貸可能面積及び賃貸面積については、準共有持分割合（20%）に相当する数値を、小数第三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、敷金・保証金については、準共有持分（20%）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。

(注2) 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害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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA横浜港北（準共有持分20%）	
鑑定評価額	7,820百万円（注1）	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2025年12月31日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	7,820,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	8,000,000	
(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	276,462	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	1,298	
(5) 資本的支出	5,426	
純収益	272,334	(3) + (4) - (5)
還元利回り	3.4%	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	7,640,000	
割引率	3.2%	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	3.6%	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	5,840,000	
土地比率	75.3%	
建物比率	24.7%	
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1）SOSiLA 横浜港北（準共有持分20%）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（20%）に相当する数値を用いています。

（注2）SOSiLA 横浜港北（準共有持分20%）に係る鑑定評価書の項目のうち、運営収益及び運営費用並びにそれらの明細については、これらを開示した場合、当該物件の賃貸面積当たりの単価（坪単価）等の契約条件を算出することが可能となり、その結果、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。

本物件の特性

(立地)

本物件は、都心から 20km 圏内に位置し、東京都心と中京、近畿圏をつなぐ東名高速道路の「横浜青葉」IC から約 4.9km、東名高速道路と並行する国道 246 号へもほぼ同距離でアクセス可能であり、同じく都心方面につながる第三京浜「港北」IC や、首都高速横浜北線「新横浜」IC も利用可能です。更に、首都圏を環状につなぐ国道 16 号線にも近く、近隣や都心方面への高頻度輸配送や、首都圏一円への広域輸配送にも対応できる立地に所在しており、高い競争力を有しています。また、横浜港や東京港等の港湾や東京国際空港（羽田空港）にも 30km 圏内に位置し、全国的、国際的な物流網の構築にも対応できる、利便性の高い立地であるといえます。操業環境に関しては、もともと工場が立地していたことから、物流施設用途と周辺環境との親和性は相対的に高いといえます。近年は、テナントとなる荷主や 3PL 業者が施設内における従業員の確保を課題に挙げる人が多いですが、本物件は JR 横浜線・横浜市営地下鉄グリーンライン「中山」駅から徒歩圏内に位置し、雇用の面でも非常に有利な環境にあります。

(物件特性)

本物件は、延床面積が 8 万 3 千 m² を超える 4 階建ての SOSiLA シリーズの物流施設であり、1 階から 3 階まではランプウェイによるアクセスが可能となっています。トラックバースは 1 階から 3 階の中央車路に面して設けられていることに加え、1 階東側区画の東面にも設置されており、当該区画は両面バースとなっていることから、通過型物流センター用途にも対応する仕様となっています。また、3 階と 4 階はメゾネット形式となっており、保管用途が多いテナントにも対応可能です。各階とも梁下有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m² が確保されていることから多様なテナントに対応でき、柱スパンが 10.5m × 10.89m であり、ブレースが最上階の壁際のみと、ラック等の配置効率にも優れた仕様となっています。また、垂直搬送機の増設、冷凍冷蔵設備や空調設備の設置対応など、将来的な汎用性やテナント継続利用の蓋然性を高める工夫がみられます。施設内には、従業員向けのラウンジやドライバー向けのシャワールームなどが備えられ、テナントの利用満足度を高める効果が期待されています。建物内へのアクセスは入口と出口を分け、トラックができるだけ交錯しないような動線計画となっています。非常用発電機をはじめとする BCP 対応や、全館 LED 照明設置、太陽光発電スペースの設置などの環境負荷軽減にも配慮されています。

本物件の概要

物件名		NEWNO・SOSiLA 高槻		信託受託者		株式会社 SMBC 信託銀行	
用途		物流不動産		信託 受益権の 概要	信託設定日	(土地) 2023 年 5 月 31 日 (建物) 2026 年 3 月 27 日	
特定資産の種類		不動産信託受益権			信託期間 満了日	2036 年 2 月末日	
土地	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
	所在地	大阪府高槻市南庄所町 147 番 1		延床面積	27,419.28 m ² (13,709.64 m ²) (注 2)		
	敷地面積	14,036.20 m ² (注 1)		建築時期 (竣工日)	2023 年 5 月 22 日		
	用途地域	工業地域		種類	倉庫・事務所		
	建蔽率	60%		構造・階数	鉄骨造		
	容積率	200%			合金メッキ鋼板ぶき 4 階建		
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	1			

特記事項：

- ・調査対象地には土壌汚染（クロロエチレン、1、2-ジクロロエチレン、テトラクロロエチレン、トリクロロエチレン、ベンゼン、砒素の指定基準値超過）が存在しており、対象地内の複数区画が土壌汚染対策法第 11 条第 1 項に定める形質変更時要届出区域に指定されています。本営業者は、東京海上ディーアール株式会社に対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「対象地の表層は舗装等によって概ね被覆されており、地下水の飲用利用もないことから、健康被害リスクは低いと判断される。」旨の意見を得ています。
- ・高槻市においては「開発事業の手続等に関する条例」に基づき、開発施行区域の 3%以上を公園等として整備する必要があり、本物件の土地においても一部（地番：147 番 4）が開発緑地として利用されており、開発緑地は建築基準法上の敷地面積に算入されません。

- (注1) 本営業者は不動産信託受益権の準共有持分のうち 50%を取得しますが、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2) NEWNO・SOSiLA 高槻（準共有持分 50%）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（50%）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。

賃貸借の概要（注 1）	
賃貸可能面積	13,759.48㎡
賃貸面積	13,759.48㎡
年間賃料	非開示（注2）
敷金・保証金	119百万円
稼働率	100.0%

- (注1) 賃貸可能面積及び賃貸面積については、準共有持分割合（50%）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、敷金・保証金については、準共有持分割合（50%）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。
- (注2) 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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	NEWNO・SOSiLA高槻	
鑑定評価額	5,850百万円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2025年12月31日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	5,850,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	5,950,000	
(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	209,306	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	1,192	
(5) 資本的支出	2,313	
純収益	208,185	(3) + (4) - (5)
還元利回り	3.5%	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	5,700,000	
割引率	3.3%	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	3.7%	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	3,980,000	
土地比率	56.3%	
建物比率	41.7%	
太陽光設備比率	2.0%	
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。

本物件の特性

(立地)

本物件が立地する「北摂」エリアでは、名神高速道路や近畿自動車道の各 IC 周辺を中心に内陸有数の倉庫集積エリアが形成され、近年、庫内作業・配送効率の高い機能的な大型の最新物流施設が増加しています。

交通環境としては大阪北部と京都の中間に立地するほか、大阪北部と東大阪・大阪南部方面を結ぶ大阪外環状線の近隣に位置しており、地域配送において交通利便性が良い立地といえます。

大阪市淀川区から高槻市に至る大阪高槻線 16 号に面し、新名神・名神高速道路「高槻 IC」及び名神高速道路「茨木 IC」のどちらも活用でき、都市間輸送の中継地として高速道路等のアクセスにも優れています。

このように、本物件は、京阪神を管轄する広域配送のほか、大阪都心部への集配送の拠点として適性の高い立地といえます。

また、周辺には工場・倉庫が立地しており、24 時間稼働・多頻度配送に対応可能であることから、操業環境の面でも優れています。雇用確保の面でも、高槻市は、大阪内陸の中核都市としてベッドタウンが形成されているエリアであるため、納付な労働力の確保が期待できます。

(物件特性)

本物件は、4 階建て（倉庫部分 3 階）、延べ面積（建築基準法）8,793 坪のボックス型の物流施設です。基本スペックとしては、天井高は各階 6.5m でパレット 4 層積みに対応でき、床荷重は 1 階が 1.5t/m²、2 階以上が 2.0t/m²、柱間隔は 11.5m×10.3m と高い汎用性を備え、マルチ利用を想定して設計されていることから、マルチテナントへの賃貸にも対応が可能です。配送効率性については、トラックパースが 1 階に合計 24 台分が設置されており、搬送設備として、貨物用エレベーター 2 基、垂直搬送機 4 基を備え、庫内の縦持ちの搬送能力が十分に確保されています。駐車場スペースは、普通車駐車場が 39 台分、トラック待機スペースは 10 台分が確保され、労働者の自動車通勤に配慮がなされています。

(3) 匿名組合出資先の事業者の概要

- | | | |
|-----|-----------------------|---|
| (1) | 名 称 | 合同会社 SOSiLA プライベートファンド 3 |
| (2) | 所 在 地 | 東京都中央区京橋二丁目 12 番 6 号 A0J 税理士法人内 |
| (3) | 代 表 者 | 代表社員 一般社団法人 SOSiLA プライベートファンド 3
職務執行者 出澤 貴人 |
| (4) | 事 業 内 容 | <ul style="list-style-type: none"> ・不動産の取得、保有及び処分 ・不動産の賃貸及び管理 ・不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ・その他上記に掲げる事業に付帯又は関連する事業 |
| (5) | 資 本 金 | 10 万円 |
| (6) | 設 立 年 月 日 | 2025 年 12 月 4 日 |
| (7) | 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | |
| | 資 本 関 係 | <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、当該会社に対し、匿名組合出資総額のうち 10.3%の匿名組合出資を行う予定です。 ・本資産運用会社の親会社である住友商事株式会社が、匿名組合出資総額のうち 14.8%の匿名組合出資を行う予定です。 |
| | 人 的 関 係 | <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。 |
| | 取 引 関 係 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本資産運用会社は、当該会社から投資助言業務を受託しています。 |
| | 関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |

4. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先（出資先）である本営業者は、投資信託及び投資法人に関する法律第 201 条第 1 項に定義される利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社が本営業者から投資助言業務を受託していることから、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します（なお、本営業者に対する本信託受益権の売主は住友商事であり投資信託及び投資法人に関する法律第 201 条第 1 項に定義される利害関係人等に該当します。）。そのため、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続きを経て、本契約を締結しています。

5. 媒介の概要

本取得に係る取引に媒介はありません。

6. 今後の見通し

本取得による、本投資法人の 2026 年 5 月期（第 13 期：2025 年 12 月 1 日～2026 年 5 月 31 日）及び 2026 年 11 月期（第 14 期：2026 年 6 月 1 日～2026 年 11 月 30 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 本物件の外観及び周辺地図

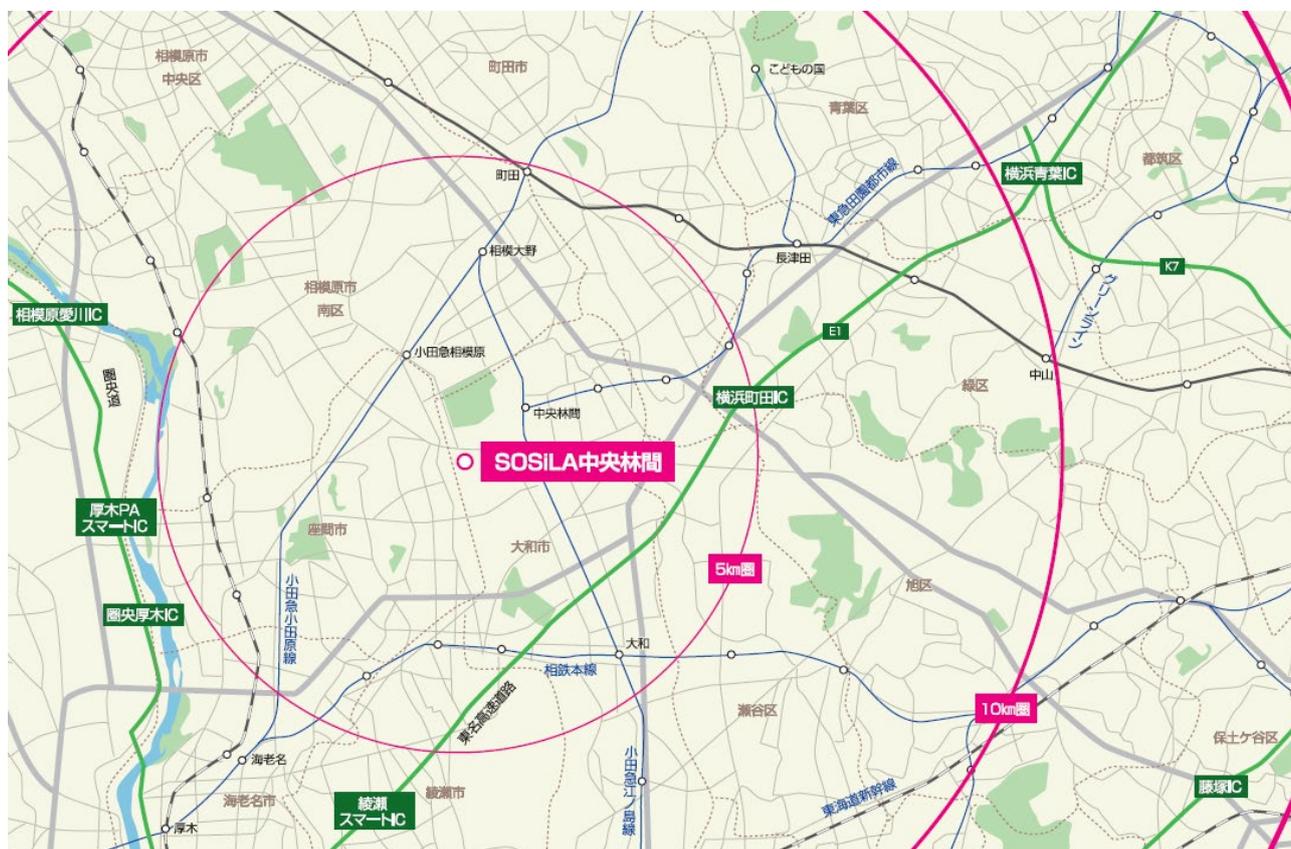
参考資料 本物件の外観及び周辺地図

<SOSiLA 中央林間>

外観



周辺地図



<SOSiLA 横浜港北>

外観



周辺地図



<NEWNO・SOSiLA 高槻>

外観



周辺地図

