

2026 年 8 月 28 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。

なお、取得予定資産の取得先のうち、住友商事株式会社（以下「住友商事」ということがあります。）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
インダストリアル 不動産	I-04	泉中央SSビル	宮城県仙台市	2,230	無し
合計			—	2,230	—

(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) 本投資法人は、取得予定資産である不動産信託受益権の準共有持分99%及び準共有持分1%をそれぞれ別の売主から取得する予定です。「取得予定価格」は、取得予定資産に係るそれぞれの信託受益権準共有持分売買契約（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の合計額を記載しています。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。売主の詳細については、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。また、取得予定資産である不動産信託受益権の準共有持分99%は、芙蓉総合リース株式会社より取得しますが、当該持分の取得予定価格は本日現在での見込み額です。芙蓉総合リース株式会社との信託受益権準共有持分売買契約書の定めにより、取得予定年月日までの収益又は費用の変動等により、取得予定価格が変更となる可能性があります。以下同じです。

- ① 売 買 契 約 締 結 予 定 日 2026 年 8 月 31 日
- ② 取 得 予 定 日 2026 年 12 月 18 日
- ③ 取 得 先 後記「4. 取得先の概要」の（1）及び（2）をご参照ください。
- ④ 取 得 資 金 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（本件売買契約に違反した売主又は買主を、以下「違反当事者」といいます。）が本件売買契約に違反（本件売買契約にて表明保証した事項のうち重要な点に誤りがあり、又は不正確であったことを含みますが、これらに限られません。）し、相手方が違反当事者に対し相当の期間を定めて債務の履行を催告し、違反当事者が当該期間内にかかる違反を是正しない場合には（ただし、前記期間内に当該違反を是正することが不可能であることが明らかな場合等には、催告を要せずして直ちに）、本件売買契約を解除することができるものとされています。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、売買代金の調達を完了している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。なお、本投資法人は手元資金による決済を予定しています。以上から、本件売買契約が本投資法人の財務及び分配金等に重大な悪影響を及ぼす可能性は低いと考えています。

2. 取得の理由

本投資法人は、住友商事株式会社が「人」と「社会」をつなぐ物流施設を目指して開発した SOSiLA シリーズへの重点投資を行っています。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、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います。

取得予定資産は、住友商事が開発に携わり、その後長年に渡り、住友商事グループが施設運営に関わってきたインダストリアル不動産です。

取得予定資産においては、変電所用途として入居するテナントからの賃料収入が収益の大部分を占めていますが、その用途故に粘着性は高く、高い収益性と安定性を有していることから、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な物件と考え、取得するものです。取得予定資産の特性については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の概要は、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・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、2026年8月28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」は、本件売買契約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、2026年8月28日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基づくテナント数を記載しており、現在のマスターリース会社である住友商事株式会社がエンドテナントとの間で締結している賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に

基づくエンドテナント数を括弧書きにて記載しています。

- ・「マスターリース会社」は、取得予定資産について締結される予定の新マスターリース契約（以下に定義します。）におけるマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、マスターリース会社との間のマスターリース契約の内容に応じ、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のマスターリースについては「パス・スルー型」と、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形式のマスターリースについては「固定賃料型」と、それぞれ記載しています。
- ・「特記事項」は、2026年8月28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、2026年8月28日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基づき、現在のマスターリース会社である住友商事株式会社がエンドテナントとの間で締結し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。なお、取得予定日において、現在のマスターリース契約を合意解約の上、新たなマスターリース会社である住商アーバン開発株式会社との間で新たなマスターリース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、住商アーバン開発株式会社がエンドテナントとの各建物賃貸借契約における転貸人の地位を承継する予定です。以下同じです。
- ・「賃貸面積」は、2026年8月28日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基づき、現在のマスターリース会社である住友商事株式会社がエンドテナントとの間で締結し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を記載しています。
- ・「年間賃料」は、2026年8月28日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基づき、現在のマスターリース会社である住友商事株式会社がエンドテナントとの間で締結し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8月28日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基づき、現在のマスターリース会社である住友商事株式会社がエンドテナントとの間で締結し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8月28日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、シービーアールイー株式会社及び株式会社工業市場研究所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	I-04	物件名	泉中央 SS ビル	用途	インダストリアル不動産	
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		2026 年 12 月 18 日			信託設定日	2020 年 7 月 31 日
取得予定価格		2, 230 百万円（注 1）			信託期間満了日	2030 年 7 月 31 日
土地	所有形態	所有権、地上権、借地権（準共有持分）		建物	所有形態	所有権（共有持分）
	所在地	宮城県仙台市泉区泉中央三丁目 1 番 3			延床面積	10, 911. 60 m ² （注 3） （8, 878. 77 m ² ）
	敷地面積	2, 937. 21 m ² （注 2）			建築時期（竣工日）	1995 年 8 月 31 日
	用途地域	近隣商業地域			種類	駐車場・事務所・変電所
	建蔽率	80%			構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付き 5 階建て
	容積率	300%				
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社		テナント数		1（7）
マスターリース会社		住商アーバン開発株式会社		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項： ・本物件の建物は、信託受託者（共有持分割合 81. 37%）と有限会社三協興産（共有持分割合 18. 63%）との共有建物であり、信託受託者と有限会社三協興産は本物件に関する共有者間協定を締結しており、本物件の建物の増改築、取壊し又は建替え等の一定の重要な事項については相手方の同意を取得するものとされています。 ・本物件の土地については、信託受託者が所有する土地の他に、個人地権者所有地（仙台市泉区泉中央三丁目 1-3）に信託受託者を地上権者とする地上権が設定されており、信託受託者と当該土地の所有者との間の地上権設定契約には以下の内容が規定されています。 ①地上権設定者（貸主）：個人 ②存続期間：2025 年 9 月 1 日から 30 年間 ③地代：月額 265, 680 円 ④地上権設定の対価：212, 121, 838 円 ⑤敷金・保証金：なし ⑥先買権：貸主は、当該土地を他に売却しようとする場合には、まず借主に買取りを申し出るものとします。 ・本建物の共有者である有限会社三協興産は、個人地権者との間で、当該個人地権者所有地（仙台市泉区泉中央三丁目 1-4）に関する土地賃貸借契約書を締結しており、信託受託者は当該契約に基づく借地権の準共有持分 81. 37%を保有しています。当該土地賃貸借契約書には以下の内容が規定されています。なお、信託受託者は個人地権者に対して賃料・地代等を負担しないものとされています。 ①借地権設定者：個人 ②借地権の種類：普通借地権 ③借地期間：2025 年 9 月 1 日から 30 年間 ④地代：月額 200, 000 円 ⑤敷金・保証金：なし						

賃貸借の概要	
主なテナントの名称	住商アーバン開発株式会社（注4）
賃貸借契約期間	5.0年（注4）
賃貸可能面積	5,408.61㎡（注3）
賃貸面積	5,408.61㎡（注3）
年間賃料	182百万円（注5）
敷金・保証金	218百万円
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泉中央SSビルの準共有持分99%及び準共有持分1%の売買代金の合算値を記載しています。

（注2）敷地面積については、信託受託者が保有する土地（1,569.73㎡）の他、信託受託者を地上権者とする地上権が設定されている土地（820.03㎡）及び信託受託者が土地賃借権の準共有持分（81.37%）を保有する土地（547.45㎡）の面積の合計を記載しています。

（注3）受託者は本物件の共有持分のうち81.37%を保有していますが、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。また、延床面積については、括弧内に共有持分割合に相当する数値を、小数第3位を切り捨てて記載しています。

（注4）取得予定日において、取得予定資産について住商アーバン開発株式会社との間で新マスターリース契約締結予定であることから、主なテナントの名称及び賃貸借契約期間については、締結予定の新マスターリース契約に基づき記載しています。

（注5）年間賃料は、2026年8月28日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基づき記載していますが、取得予定資産について締結予定の新マスターリース契約は、マスターリース会社がエンドテナントから受領する賃料のうち、年額24百万円を他共有者である有限会社三協興産に支払ったうえ、残額をマスターリース賃料として信託受託者が収受するパス・スルー型の賃料が定められる予定です。

鑑定評価書の概要			
物件名称		泉中央SSビル	
鑑定評価額		2,460百万円	
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		2026年7月31日	
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		2,460,000	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		2,460,000
	(1) 運営収益	173,669	
		a. 可能総収益	199,356
		b. 空室等損失等	1,791
		c. マスターリース賃料B	23,896
			他共有者へ支払うマスターリース賃料を控除項目として計上
	(2) 運営費用	38,818	
		a. 維持管理費	7,104
		b. 水道光熱費	6,490
		c. 修繕費	4,510
		d. PMフィー	6,000
		e. テナント募集費用等	292
		f. 公租公課	10,677
		g. 損害保険料	557
		h. その他費用	3,188
	(3) 運営純収益	134,851	(1) - (2)
	(4) 一時金の運用益	1,428	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	10,790	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・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	125,489	(3) + (4) - (5)
	還元利回り	5.1%	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		2,450,000
	割引率	4.7%	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	5.3%
			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		2,300,000	
	土地比率		68.1%
	建物比率		31.9%
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあ		—	

たつて留意した事項	
-----------	--

本物件の特性・立地
(立地) 取得予定資産は、仙台市地下鉄南北線「泉中央」駅より約 350m の泉区市街地エリアに位置しています。泉区は、2026 年 8 月 6 日更新の仙台市ホームページ公表の推計人口によれば青葉区、太白区に次いで 3 番目に多い人口を抱えており、泉中央を中心とした大型ニュータウンとして発展してきたことから、従業員の確保及び変電所からの配電ニーズの高い立地となっています。 また、取得予定資産は、洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域のエリア外に位置し、液状化リスクにも強いエリアに立地しています。且つ、最寄りの海岸である塩釜漁港より約 14.5km 離れている上、その間には高森山が所在することから、変電所用途にとって大きなハードルとなる津波・高潮等の自然災害への高い耐性を有しています。 (物件特性) 取得予定資産の階層別用途としては、地下階に変電所、1 階に事務所・店舗、1 階から 5 階が自走式立体駐車場となっています。変電所については、入居テナントの主要拠点として利用されており、立体駐車場区画については、153 台が収容可能な大型立体駐車場であり、自宅から泉中央駅周辺まで自家用車で移動した後、電車に乗り換えて通勤する“パークアンドライド”利用をメインターゲットとしています。 また、立体駐車場のサブユーザーとしては、駅前商業施設の利用者を見込んでおり、当該商業施設の提携駐車場として高い稼働率を維持しています。

4. 取得先の概要

(1) 泉中央 SS ビル（準共有持分 99%）の取得先の概要

- | | |
|-------------|---|
| ① 名 称 | 芙蓉総合リース株式会社 |
| ② 所 在 地 | 東京都千代田区麹町五丁目 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（2026 年 3 月 31 日現在） |
| ⑥ 設立年月日 | 1969 年 5 月 1 日 |
| ⑦ 純資産 | 568,309 百万円（2026 年 3 月 31 日現在） |
| ⑧ 総資産 | 3,843,725 百万円（2026 年 3 月 31 日現在） |
| ⑨ 大株主及び持株比率 | ヒューリック株式会社（13.94%）、日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（8.95%）、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）（3.51%）
（2026 年 3 月 31 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の間には、記載すべき取引関係はありません。 |
| 関 連 当 事 者
への該当状況 | ・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。 |

(2) 泉中央 SS ビル（準共有持分 1%）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 | 221,650 百万円（2026 年 3 月 31 日現在） |
| ⑥ 設立年月日 | 1919 年 12 月 24 日 |
| ⑦ 純資産 | 2,269,832 百万円（2026 年 3 月 31 日現在） |
| ⑧ 総資産 | 7,209,656 百万円（2026 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）（15.83%）、STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505104（9.78%）、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（2.64%）、CITIBANK, N.A.-NY, AS DEPOSITARY BANK FOR DEPOSITARY SHARE HOLDERS（1.85%）
（2026 年 3 月 31 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 | ・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。
・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。 |
| 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。
・本日現在、本資産運用会社の役職員のうち、7 名が当該会社からの出向者です。 |
| 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。
・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。 |
| 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。
・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せん。 |

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
泉中央 SS ビル (準共有持分 99%) (宮城県仙台市)	特別な利害関係にある者 以外	① 住友商事 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	—
	—	(土地) - (注) (建物) -	—
	—	(土地) 1991 年 12 月 2011 年 6 月 (建物) 1995 年 8 月 (新築)	—
泉中央 SS ビル (準共有持分 1%) (宮城県仙台市)	① 住友商事 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	—	—
	(土地) - (注) (建物) -	—	—
	(土地) 1991 年 12 月 2011 年 6 月 (建物) 1995 年 8 月 (新築)	—	—

(注) 土地については、前所有者・信託受益者又は前々所有者・信託受益者が 1 年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。また、建物については、前所有者・信託受益者又は前々所有者・信託受益者の開発物件であるため記載を省略しています。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本取得による、本投資法人の 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なく、2027 年 5 月期（第 15 期：2026 年 12 月 1 日～2027 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 泉中央 SS ビル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	17.2	30,080	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	8.9	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	7.1	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	5,430	5.7
	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	12.1	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	0.8	1,110	4.5
	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	16.7	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	5.8	10,100	5.5
	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	4,310	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	10.5	16,900	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	1,040	5.4
	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	4.0	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	4,650	6.4
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	2.2	3,560	5.0
	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	2.6	5,680	5.8
	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
	I-04	泉中央SSビル (注9)	宮城県仙台市 (その他の地域)	2026年 12月18日	2,230	1.5	2,460	6.0
合計 (平均)			—	—	144,289	100.0	169,660	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、取得予定資産を除き2026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。泉中央SSビルについては、2026年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、泉中央SSビルの鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究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。SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）及びSOSiLA八潮（準共有持分40%）については、当該物件の準共有持分割合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30%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) 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) 泉中央SSビルは、2026年12月18日付で、準共有持分99%及び準共有持分1%をそれぞれ別の売主から取得する予定です。「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10) 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 泉中央 SS ビルの外観及び周辺地図

外観



周辺地図

