

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 楠木 啓之
(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
執行役員リートマネジメント部長 佐藤 友明
TEL:03-4346-0579

優先交渉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、合同会社SOSiLAプライベートファンド1及びENC合同会社（以下個別に又は2社を併せて「SPC」といいます。）より、下記1. 記載の優先交渉権付与書に基づく優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得しましたので、お知らせいたします。

記

1. 優先交渉権付与書の概要

(1) 合同会社 SOSiLA プライベートファンド1

- | | | |
|---|---------|---|
| ① | 対 象 物 件 | SOSiLA 習志野茜浜 I・II 及び SOSiLA 八潮（準共有持分 60%）（以下併せて「本 SOSiLA 物件」といいます。） |
| ② | 有 効 期 限 | 2027年2月28日 |
| ③ | 主 な 内 容 | SPC は、優先交渉権付与書（以下「本書1」といいます。）の有効期限内に信託受益権（本 SOSiLA 物件を信託財産とする受益権）（以下「本信託受益権1」といいます。）の全部又は一部を第三者に売却しようとする場合には、第三者に優先して本資産運用会社との間で売却に関する交渉を行います。
本書1は、SPC が本資産運用会社に対して本信託受益権1の売却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1の売却について確約するものではなく、本信託受益権1の売却について SPC 及び本資産運用会社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。 |

(2) ENC合同会社

- | | | |
|---|---------|---|
| ① | 対 象 物 件 | 太田東新町ロジスティクスセンター（以下「本 LiCS 物件」といいます。） |
| ② | 有 効 期 限 | 2025年2月28日 |
| ③ | 主 な 内 容 | SPC は、優先交渉権付与書（以下「本書2」といいます。）の有効期限内に信託受益権（本 LiCS 物件を信託財産とする受益権）（以下「本信託受益権2」といいます。）の全部又は一部を第三者に売却しようとする場合には、第三者に優先して本資産運用会社との間で売却に関する交渉を行います。
本書2は、SPC が本資産運用会社に対して本信託受益権2の売却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2の売却について確約するものではなく、本信託受益権2の売却について SPC 及び本資産運用会社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。 |

本日現在、本 SOSiLA 物件及び本 LiCS 物件（以下あわせて「本物件」といいます。）のいずれについても本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、本投資法人が必ず取得できるという保証もありません。本物件の取得にあたっては、必要なデュー・ディリジェンス（詳細調査）を行ったうえで、本資産運用会社の社内規程に基づき意思決定を行います。

2. 本優先交渉権取得の理由

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、これらの物件は LiCS シリーズとして積極的に投資を行っています。

今般、現状の投資口価格や金融環境を踏まえ、本物件を SPC が一定期間保有した後に本投資法人が取得するブリッジスキームを活用し、本物件の取得機会を確保することとし、本優先交渉権を取得しました。

今後、本物件を適切なタイミングで取得することで、資産規模拡大と投資主価値向上を図ることができると考えています。

(1) 本 SOSiLA 物件

本 SOSiLA 物件は本投資法人のスポンサーである住友商事が開発した立地、ハード、ソフトに優れた SOSiLA シリーズの物件です。SPC には第三者の投資家が出資し、SPC での運用期間は 2 年から 3 年を想定しており、取得時期の柔軟化の他、取得価格の逡減も図っています。

(2) 本 LiCS 物件

本 LiCS 物件は、北関東有数の工業都市である群馬県太田市に立地し、同市に主要工場を有する大手自動車メーカー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大手物流会社が長年利用する安定性と希少性を兼ね備えた物流施設です。SPC にはスポンサーである住友商事が出資し、機動的な物件確保を行ったうえで、取得時期の柔軟化を図っています。

3. 本物件の概要

(1) 本 SOSiLA 物件

物件名称		SOSiLA習志野茜浜 I・II		用途	物流不動産	
本物件の概要						
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目34番地8			延床面積	第1期建物 51,215.12㎡ 第2期建物 34,634.53㎡
	敷地面積	48,231.00㎡			建築時期 (竣工日)	第1期建物 2006年5月26日 第2期建物 2007年3月5日
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫
	建蔽率	60%			構造・階数	第1期建物 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき6階建 第2期建物 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	容積率	200%				

物件名称		SOSiLA八潮（準共有持分60%）		用途	物流不動産	
本物件の概要						
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	埼玉県八潮市大字鶴ヶ曾根字沖通879番地1			延床面積	34,705.70㎡ (20,823.42㎡) (注1)
	敷地面積	17,230.71㎡ (注2)			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3)		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	容積率	200%			

(注1) 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 (60%) 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2) 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3) 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。

(2) 本 LiCS 物件

物件名称		太田東新町ロジスティクスセンター		用途	物流不動産	
本物件の概要						
土地	所有形態	所有権		建物	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㎡
	敷地面積	22,428.97 ㎡			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)			構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	容積率	200%				

(注) 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。

4. 今後の見通し

本優先交渉権の取得が運用状況及び分配金の予想に与える影響はありません。

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

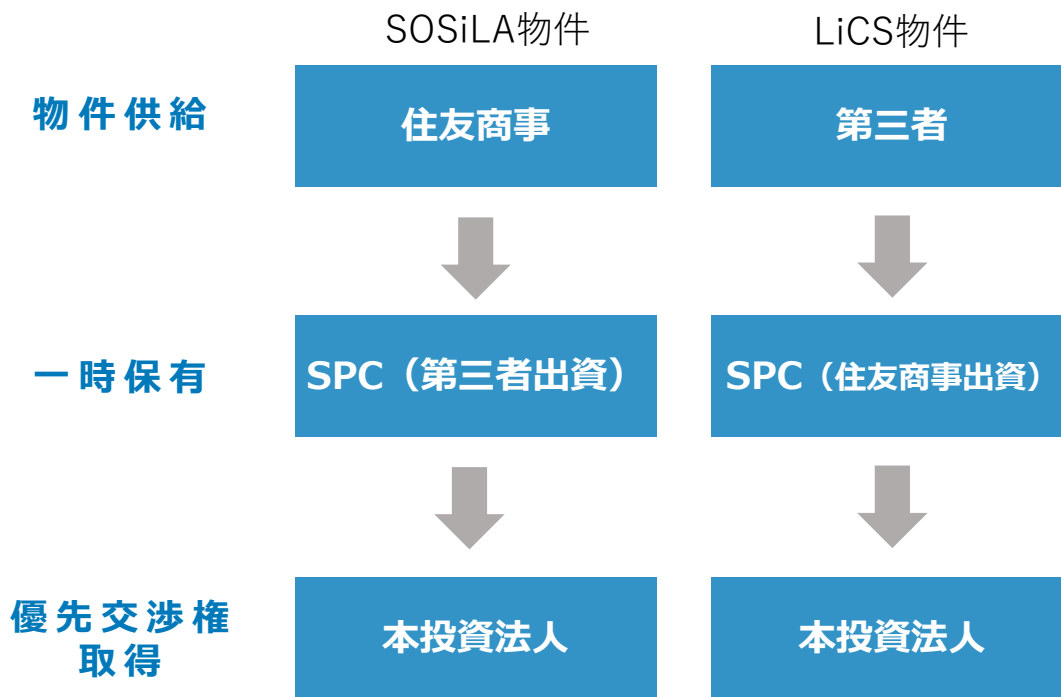
<添付資料>

参考資料 本スキームのポイント・優先交渉権取得物件のポイント

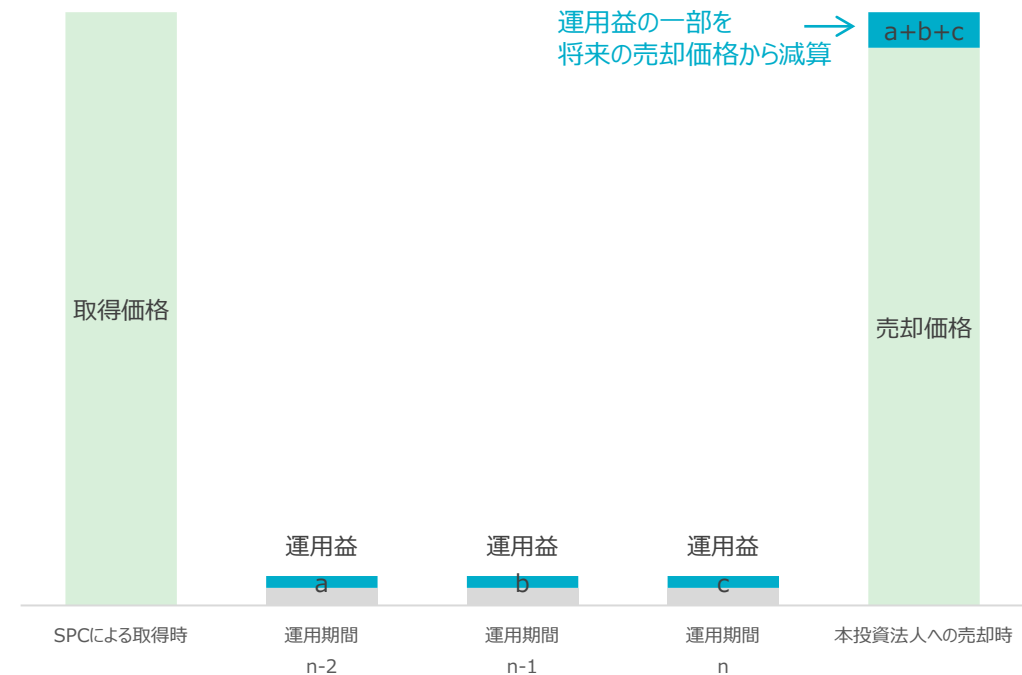
本スキームのポイント

- **ブリッジスキームによる、取得時期の柔軟化（SOSiLA物件・LiCS物件）**
 ～ 金融環境等の回復に応じて、適時の物件取得を可能とするスキームの構築～
- **2～3年の運用期間による簿価下げ・取得価格の逓減（SOSiLA物件）**
- **住友商事のスポンサーサポートを活用した機動的な物件確保（LiCS物件）**

■ 物件供給のイメージ



■ 取得価格の逓減のイメージ (注)



(注) 上記は、優先交渉権付与書記載の引渡時期において、優先交渉権付与書記載の売渡価格に基づき本投資法人が本物件を取得することとなった場合における、本投資法人による本物件の取得価格の逓減のイメージをご参考までに示したものであり、実際の売買時期や売却価格が優先交渉権付与書の記載のとおりとなる保証はなく、また、本投資法人が本物件を取得できる保証もありません。

優先交渉権取得物件のポイント

SOSiLA物件

- 立地、ハード、ソフトに優れた高スペックの sponsor 開発物件の優先交渉権を確保

SOSiLA習志野茜浜 I・II



- 東関東自動車道「谷津船橋IC」より約3.3km、東京湾岸という物流適地に立地
- sponsor 開発物件としての安定したスペック

SOSiLA八潮



- 外環道の内側に立地し、消費地近接型施設としての高いポテンシャル
- レンゴーとの長期契約による安定的な稼働

LiCS物件

- 産業調査を実施し、大手自動車メーカーSUBARU向けの安定性と高利回りが期待できる物件の優先交渉権を確保

太田東新町ロジスティクスセンター



- 北関東有数の工業都市である太田市はSUBARUの企業城下町として、自動車部門の主要工場が右記のとおり3か所立地
- 本物件は、近隣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短縮が可能のほか、茨城港、東京港、横浜港、新潟東港など複数の港も利用可能
- 本物件はジャストインタイム方式で生産を行うSUBARUの工場向けの部品を主に保管
- テナントであるバンテックは自動車部品物流の大手物流会社として長年本物件を利用蓄積されたノウハウを活かし、SUBARUのオペレーションに不可欠な役割を担う
- 周辺は自社利用施設が多い地域であり、賃貸用の本物件は希少価値あり
- 賃料水準は相場比で比較的低廉であり、経済面でもテナント粘着性と安定性あり



希少かつ安定性と利回りを有する物件として高いポテンシャル