J-REITファン神戸
説明会資料



SOSiLA尼崎

SOSiLA物流リート投資法人

自己紹介



住商リアルティ・マネジメント株式会社
上席執行役員 上場リート事業部長

ツツミ リョウスケ
堤 亮介

1994年	神戸大学（経済）卒業 住友商事に入社、一貫して不動産部門にてキャリアを研鑽 物流施設を含めた様々なアセットタイプの第三者投資に対するコンサルティング業務に従事
2005年	住友商事グループにおける不動産ファンド事業を立ち上げ
2008年	住商リアルティ・マネジメントにて、不動産私募ファンドを組成・運用
2019年	住友商事にて、物流上場リート事業の立ち上げに携わる（同年12月、SOSiLA物流リートが東証上場）
2025年	住商リアルティ・マネジメントにて、上場/私募リート及び私募ファンドでの物件取得並びに新規ファンド組成の担当役員として従事
2026年	「SOSiLA物流リート」の運用責任者として従事

学生時代はラグビーでプロップ、食べ物の写真をSNSに載せてフォロワー1万人超え

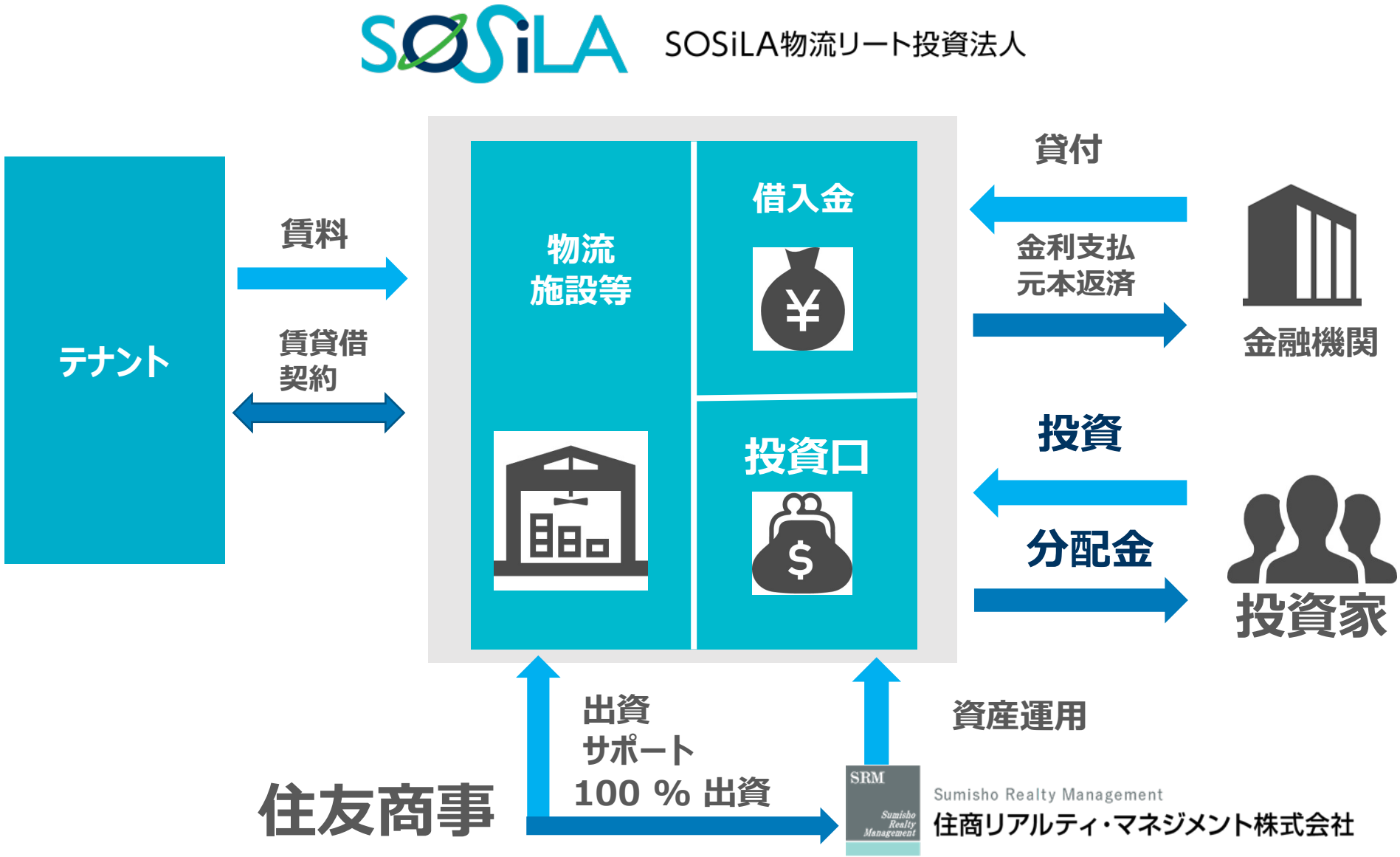
「SOSiLA物流リート」について①

投資法人名称	SOSiLA物流リート投資法人
資産運用会社	住商リアルティ・マネジメント株式会社
スポンサー	住友商事株式会社
証券コード	2979
上場日	2019 年 12 月 10 日
投資対象	物流不動産及びインダストリアル不動産
資産規模 ／ 稼働率	17物件　1,420億円 ／ 100.0 %
決算期	5 月 / 11 月
分配金	2026年5月期　（実績）：2,708 円 2026年11月期（予想）：2,700 円 2027年5月期　（予想）：2,700 円
格付	AA－（JCR）
投資口価格	99,400円（2026年 9月30日 終値）

＊資産規模・分配金は2025/7/16時点。時点の明記が無いものは2025/5/31時点

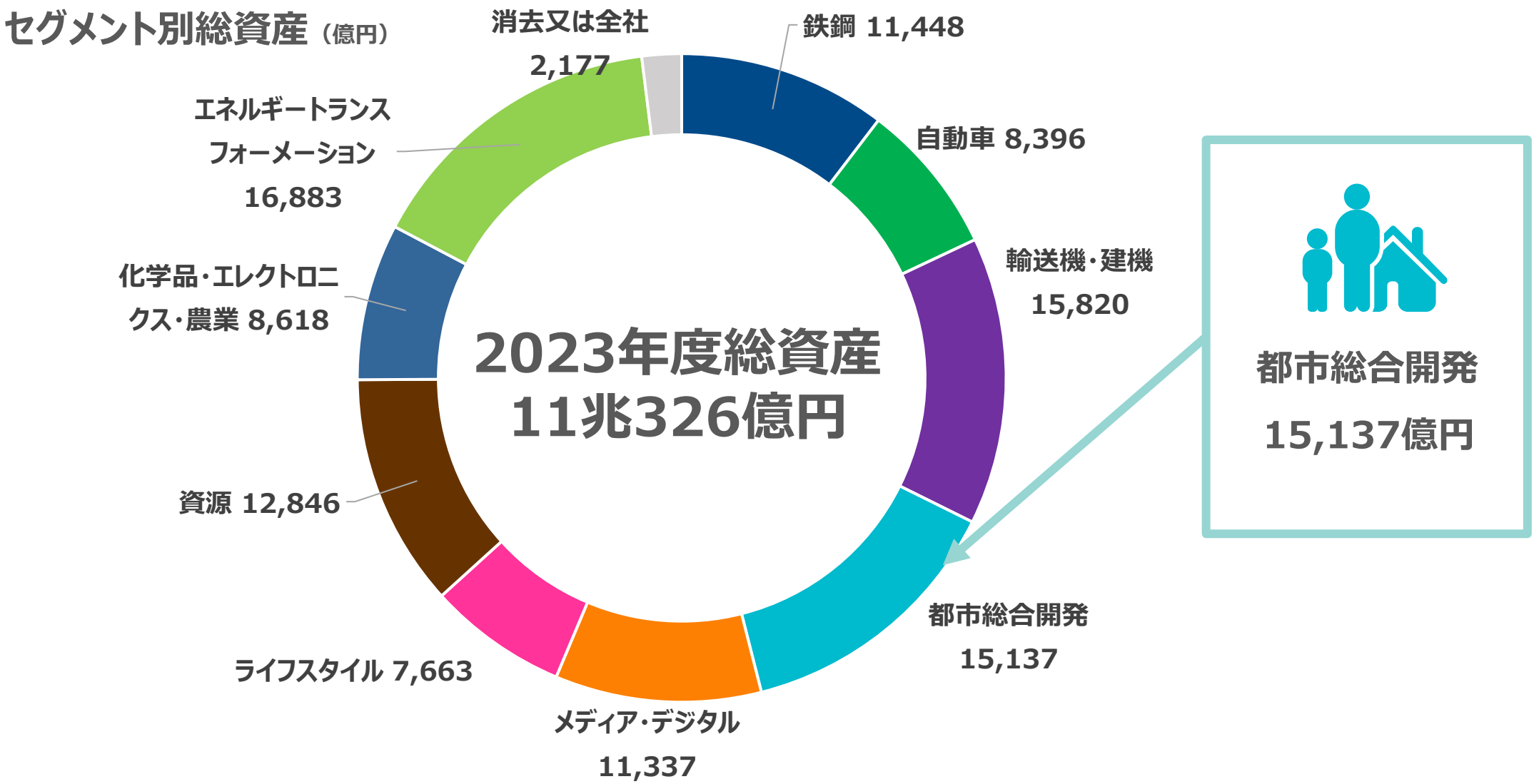
「SOSiLA物流リート」について②

物流施設を中心に投資するJ-REIT



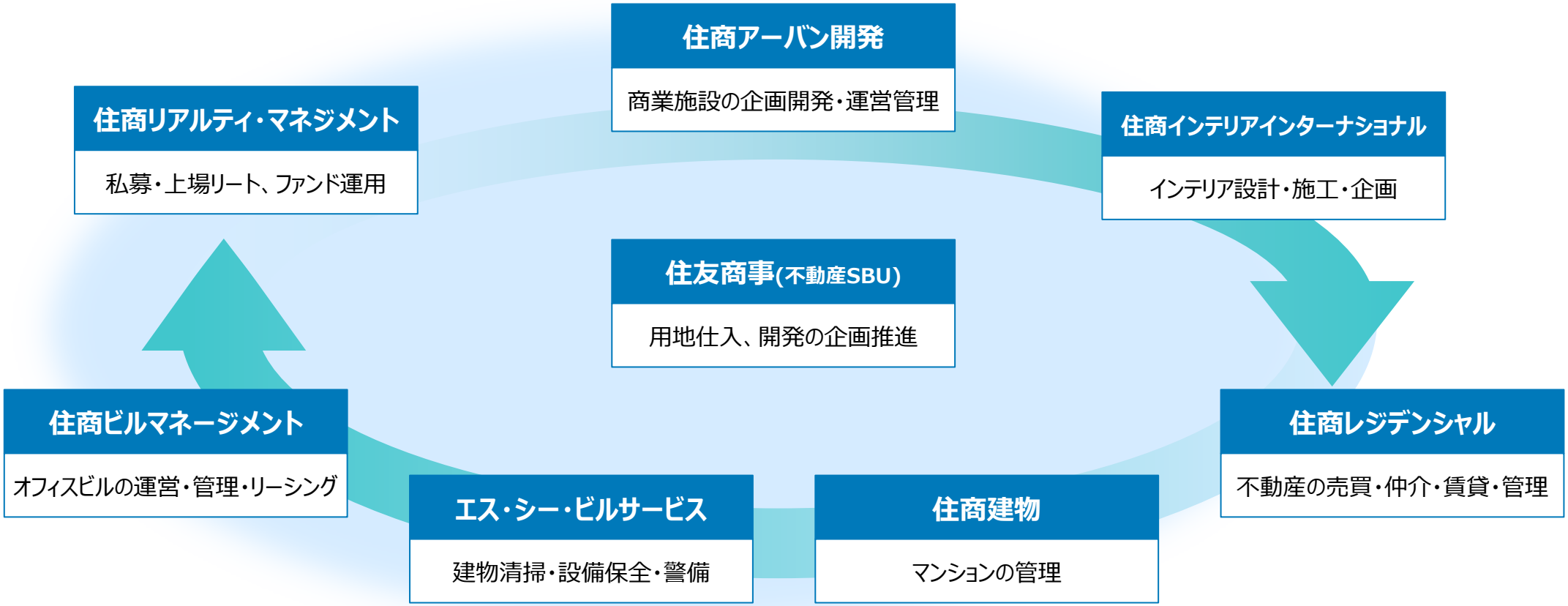
住友商事の不動産ビジネス①

不動産事業は住友商事グループで大きな役割を担う



住友商事の不動産ビジネス②

- 開発から運用まで、グループで一貫して手掛ける体制
- 開発後も多くの物件で運営管理者として永年携わり、運営ノウハウを蓄積
- ノウハウを活かし顧客満足度を高めると共に、新規物件の開発にもこれらのノウハウを活用



住友商事の不動産ビジネス③

1919 大阪北港株式会社設立

1952 住友商事株式会社に改称

1997 クイーンズスクエア横浜竣工

2001 晴海アイランドトリトンスクエア竣工

2014 物流不動産に本格的に参入

2015 物流施設ブランド名を「SOSiLA」に決定

2017 GINZA SIX開業

2019 **SOSiLA物流リート投資法人設立**



住友ビル本館
(1962年竣工)



クイーンズスクエア横浜
(1997年竣工)



GINZA SIX
(2017年開業)



テラスモール湘南
(2011年開業)



SOSiLA物流リート投資法人上場
(2019年)



THE HOTEL HIGASHIYAMA KYOTO TOKYU,
A Pan Pacific Hotel
(2022年開業)

SOSiLAについて

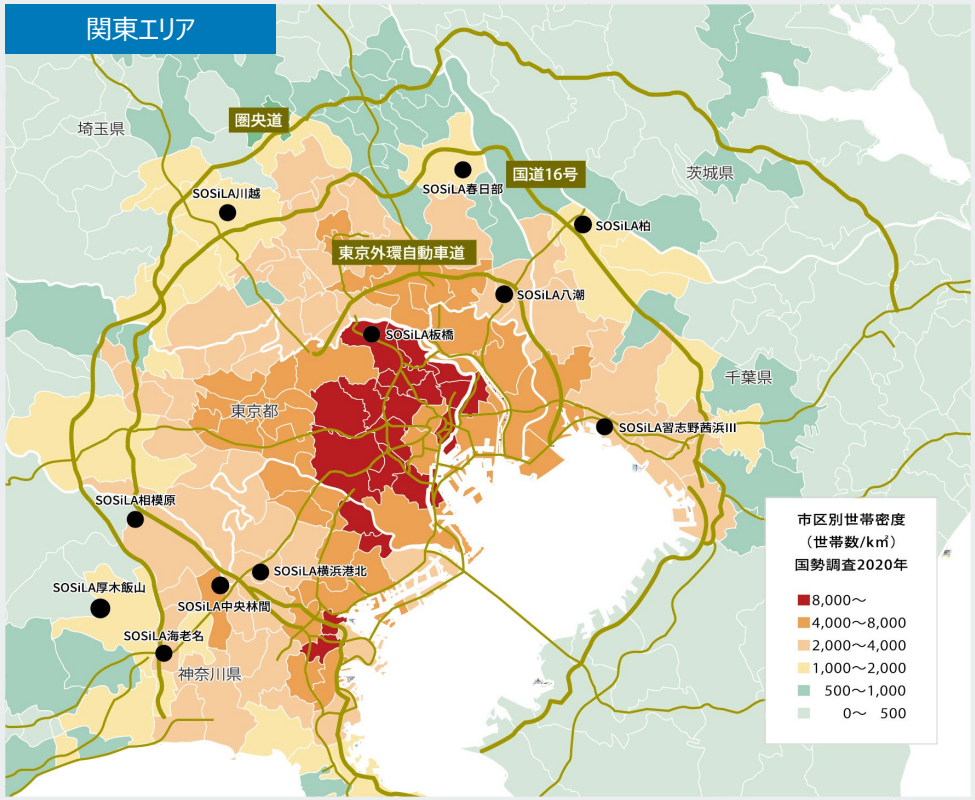
住友商事グループが開発する先進的物流施設

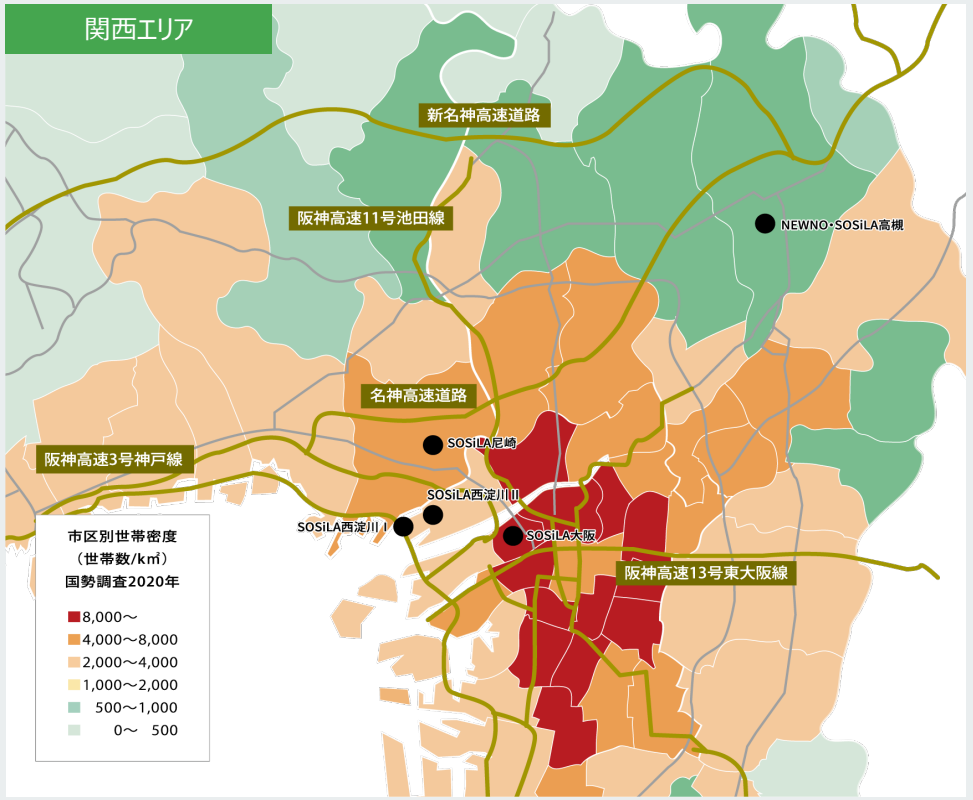
Sociability, Sustainability, and Individuality
for Logistic Aspect

「SOSiLA」は、社会とのつながり（=Sociability）・環境への配慮や持続的成長（=Sustainability）・人と労働環境への配慮（=Individuality）の3つのテーマを基に、新たな物流施設の在り方（＝Logistic Aspect）を目指す事業コンセプトを表現したものです。

SOSiLAシリーズの立地

- SOSiLAシリーズは、原則として人口密度が高く消費地に近い都市部をカバーできる立地戦略
- 物流施設が建設可能な立地の中でも、都市部に近接した立地を基本としているため、輸送費の削減と労働力の確保の両面から競争力のある立地に所在しており、配送の多頻度化にも対応可能





出所：総務省統計局「令和2年国勢調査」のデータを基に本資産運用会社が作成

SOSiLAのスペック



SOSiLAシリーズの基本仕様

延床：10,000㎡以上

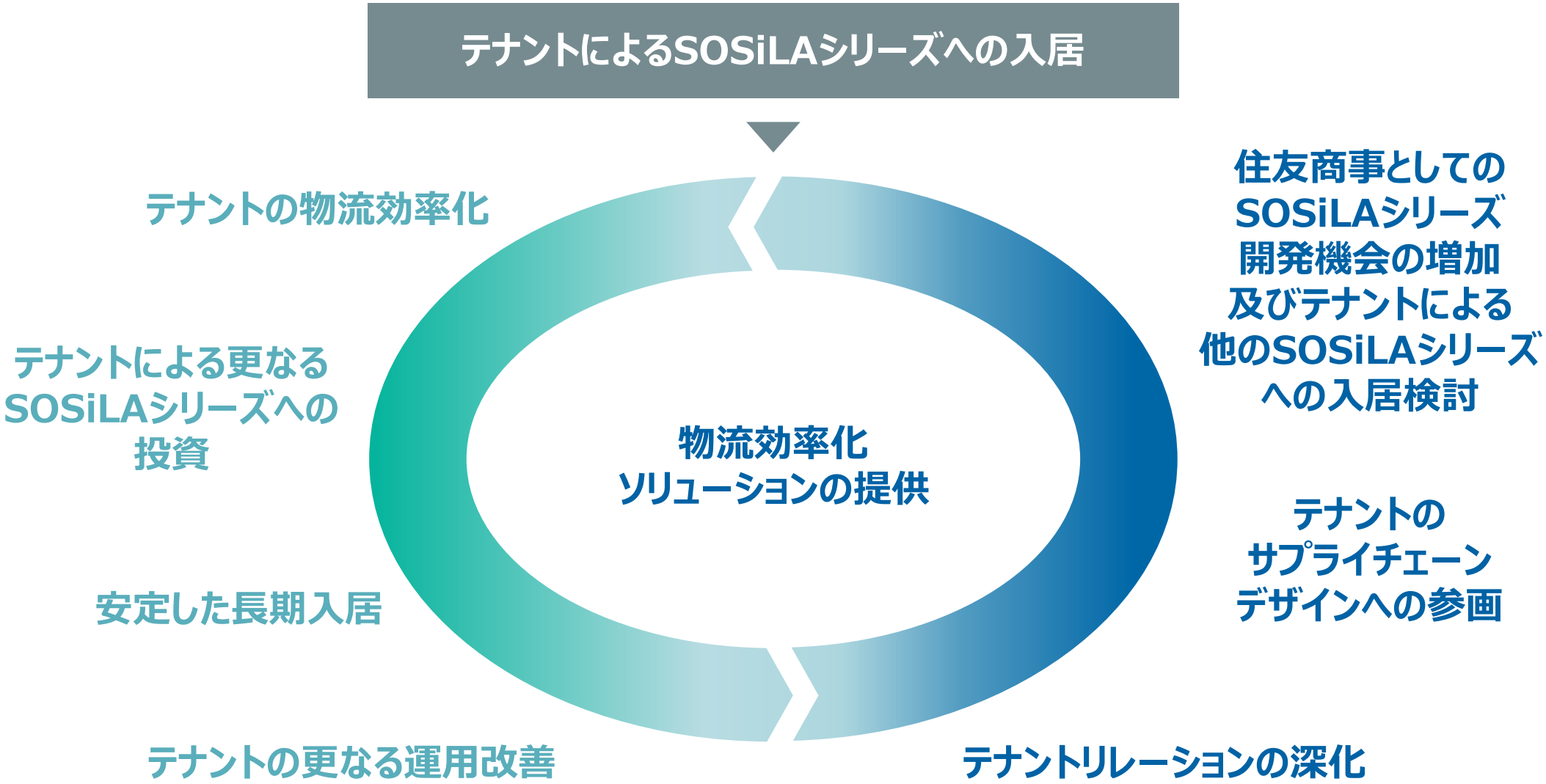
機能：柱間隔10m以上

有効天井高5.5m以上

床荷重1.5t/㎡以上

SOSiLAのソフト

スポンサーグループによる物流効率化ソリューションの提供



SOSiLAの物件一覧

外観	物件名称	取得価格（百万円）	鑑定NOI利回り	延床面積（㎡）
	SOSiLA 横浜港北 (準共有持分80%)	24,840	4.6%	83,782.32 (67,025.85)
	SOSiLA 相模原	12,820	4.8%	53,412.93
	SOSiLA 春日部	10,300	5.0%	48,420.86
	SOSiLA 川越	4,124	5.7%	21,818.73
	SOSiLA 西淀川Ⅰ	17,470	5.3%	71,416.86
	SOSiLA 海老名	24,164	4.2%	71,963.60
	SOSiLA 西淀川Ⅱ	8,404	5.5%	47,494.24
	SOSiLA 板橋	3,980	4.5%	13,994.83
	SOSiLA 尼崎	15,160	4.1%	41,065.44

外観	物件名称	取得価格（百万円）	鑑定NOI利回り	延床面積（㎡）
	SOSiLA 八潮 (準共有持分40%)	5,782	4.0%	34,705.70 (13,882.28)
インダストリアル 	北港油槽所（底地）	3,210	5.0%	敷地面積 76,255.99
インダストリアル 	南港 乗下船ヤード（土地）	3,800	5.8%	敷地面積 56,237.09
外部取得 	LiCS平塚 ラストマイルセンター	1,200	4.7%	1,628.08
外部取得 	LiCS水戸	1,030	5.4%	9,843.13
インダストリアル 外部取得 	LiCS富士メンテナンスセンター	1,150	5.1%	4,301.52
外部取得 	LiCS所沢	1,325	4.7%	7,815.13
外部取得 	LiCS 群馬太田	3,300	6.4%	23,584.72

（2026/5/31時点）

上記物件以外に、2026年12月にはインダストリアル物件の「泉中央SSビル」の取得を予定しています。

（参考）取得価格：2,230百万円、鑑定NOI利回り6.0% （詳細についてはP28に記載しております。）

SOSiLA海老名

SOSiLAシリーズのフラッグシップ物件





ハイライト

- 東名高速道路と圏央道の結節点に立地
- 小田急小田原線等「海老名」駅周辺開発等に伴い人口が増加しているエリアにあり、小田急小田原線等「海老名」駅への路線バスに加えて近接駅からも徒歩圏内であることから、労働力優位性を持つ立地
- ランプウェイにより1階から3階まで各階接車可能、中央車路式両面バースにより、多頻度配送・24時間稼働が可能
- オフィスビル並みのエントランスホール、建物最上階に「SOSiLAクルーラウンジ」を設置するなど、従業員の働く環境に配慮した施設作りを実現

物件概要

所在地		神奈川県海老名市中新田五丁目
建設時期(竣工日)		2020年2月17日
取得価格		24,164百万円
鑑定評価額		27,200百万円
鑑定NOI利回り		4.2%
延床面積		71,963.60㎡
敷地面積		33,816.68㎡
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
所有形態	(土地)	所有権
	(建物)	所有権
テナント数		5
主要テナント		鴻池運輸株式会社

SOSiLA尼崎

JR「尼崎」駅至近に立地し、都心へのアクセスに優れる航空貨物ターミナルを備える物流施設





ハイライト

- 名神高速「尼崎」ICより約1.6km、阪神高速池田線「加島」ICより約4kmと都心部へのラストワンマイル配送に加え広域配送にも適した物流適地に立地
- テナントの日本通運株式会社のニーズに応じたオーダーメイドでありながら、汎用性を備えることで将来的にマルチテナントにも対応可能な仕様
- 大型航空貨物ターミナルを1階に併設し、近接する大阪国際空港(伊丹空港)からの航空貨物配送にも対応
- JR神戸線等「尼崎」駅から約0.9kmと徒歩圏内にあり、住宅地にも近いことから、労働力確保に優位性を持つ立地

物件概要

所在地		兵庫県尼崎市潮江四丁目
建設時期(竣工日)		2021年6月25日
取得年月日		2022年4月1日及び12月2日
取得価格		8,330百万円
鑑定評価額		8,745百万円
鑑定NOI利回り		4.1%
延床面積		41,065.44㎡
敷地面積		19,743.09㎡
構造・階数		鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき5階建
所有形態	(土地)	所有権
	(建物)	所有権
テナント数		1
テナント		日本通運株式会社

パイプラインとブリッジ物件等

- 住友商事の豊富なパイプラインを活用した外部成長機会
- ブリッジスキーム活用により取得時期を柔軟化し、中長期的な外部成長に繋げていく

スポンサーパイプライン（2026年7月17日時点）

SOSiLA 671,761㎡



SOSiLA習志野茜浜Ⅲ
(38,604㎡、2016年9月)



SOSiLA大阪
(99,945㎡のうち35,980㎡、
2021年5月)



SOSiLA厚木飯山
(58,616㎡、2023年7月)



SOSiLA京都久御山
(95,212㎡、2026年2月)



SOSiLA海老名Ⅱ
(68,448㎡、2026年5月)



SOSiLA厚木上依知
(75,649㎡、2026年6月)



SOSiLA横浜港北Ⅱ
(112,603㎡、2026年9月予定)



（仮称）SOSiLA花巻
(17,953㎡、2027年7月予定)



（仮称）SOSiLA成田空港東
(73,117㎡、2028年予定)

No Image

（仮称）SOSiLA松戸
(95,579㎡、2030年予定)

ブリッジ物件等（2026年7月17日時点）

332,350㎡



SOSiLA習志野茜浜Ⅰ
(34,649㎡、2006年5月)



SOSiLA習志野茜浜Ⅱ
(51,246㎡、2007年3月)



SOSiLA横浜港北（20%）
(83,782㎡、2017年9月)



SOSiLA八潮（60%）
(34,706㎡、2021年12月)



SOSiLA中央林間
(112,289㎡、2022年8月)



SOSiLA柏
(82,036㎡、2023年5月)



NEWNO・SOSiLA高槻（50%）
(29,103㎡、2023年5月)

（注）「スポンサーパイプライン」とは、優先交渉権付与対象物件のうち、本投資法人の投資方針に合致し、本投資法人における将来的な取得の可能性があるものと本資産運用会社が判断する物件をいいます。

LiCSシリーズに係る取り組み実績

高い収益性と安定性を有する物件を独自ルートで取得することにより、外部成長に寄与

平均鑑定NOI利回り（注）

LiCS 5.5% ＞ **物流REIT 4.4%**

LiCS
Logistics & Industrial,
Contributing to Sustainable Society

LiCS富士メンテナンスセンター



鑑定NOI利回り 5.1%

- 大手運送会社の関連会社が工場として利用する粘着性と希少性。
- 竣工時より長期間継続して利用しており、今後も安定稼働見込み。

LiCS群馬太田



鑑定NOI利回り 6.4%

- SUBARU工場向けの部品を保管する高い粘着性と安定性
- 24h稼働可能かつ、幅広いニーズに対応可能な汎用性

LiCS所沢



鑑定NOI利回り 4.7%

- 竣工以来、3温度帯に対応した配送拠点として大手スーパーが継続入居
- テイケイワークス東京をMLとした長期契約

LiCS水戸



鑑定NOI利回り 5.4%

- 余裕のある敷地と24h稼働で効率的なオペレーションが可能
- 京葉流通倉庫をMLとした長期契約

LiCS平塚ラストマイルセンター



鑑定NOI利回り 4.5%

- 大手運送会社のラストマイル拠点として高い粘着性
- 長期再契約と立地による安定性

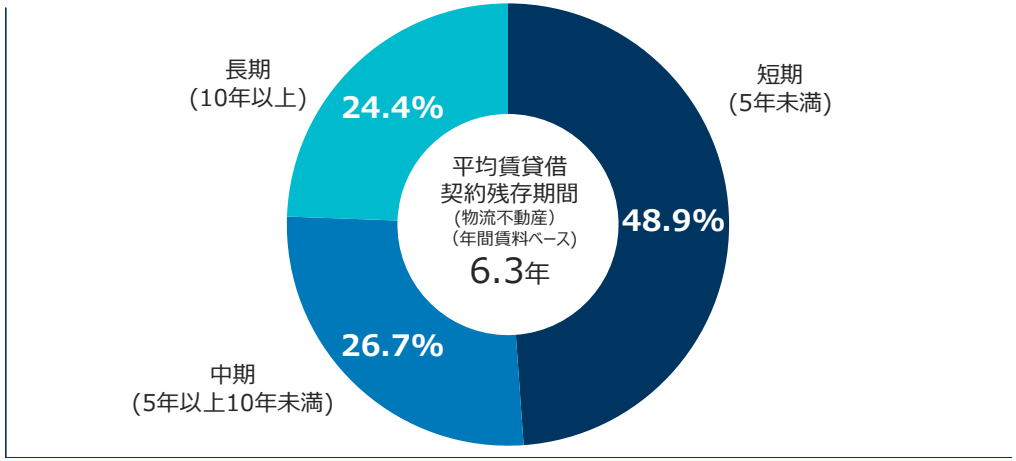
(注)
・LiCSの平均鑑定NOI利回りは、第13期末の鑑定NOI利回りを、各物件の取得価格で加重平均した数値を記載しています。

・物流REITの平均鑑定NOI利回りは、2023年1月以降に物流REIT（本投資法人を除き、産業ファンド投資法人を含む）が取得した物件の鑑定NOI利回りを、各物件の取得価格で加重平均した数値を記載しています。

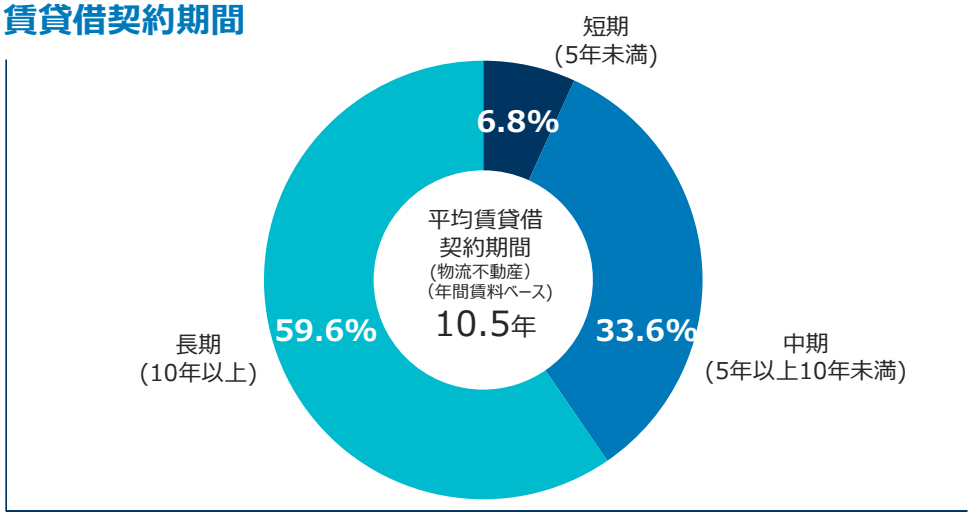
賃貸借契約の状況

賃貸借契約と満了時期の分散

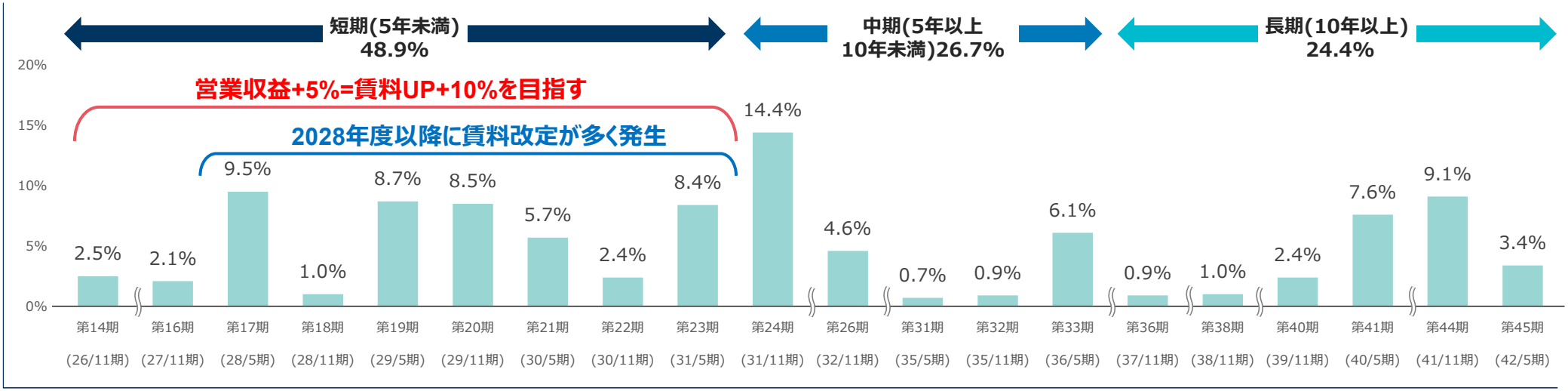
賃貸借契約残存期間



賃貸借契約期間



賃貸借契約満了時期の分散状況（物流不動産）（年間賃料ベース）

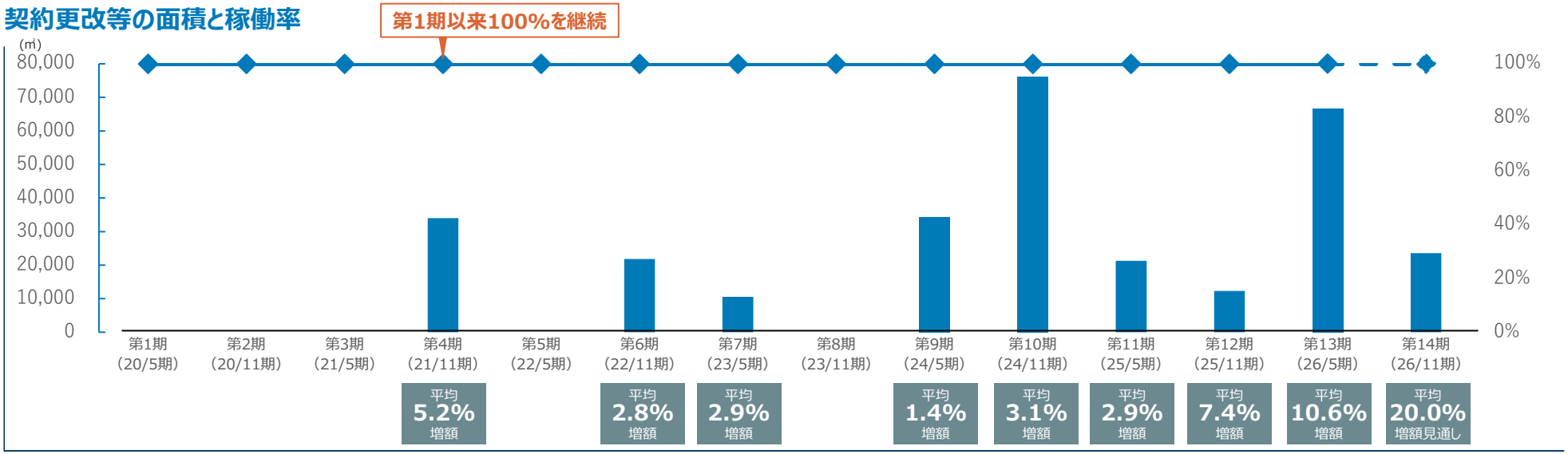


注 「平均賃貸借契約残存期間」は、新規取得資産取得後の物流不動産の各賃貸借契約について、2026年5月31日から賃貸借契約満了日までの期間を、年間賃料で加重平均し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

内部成長の実績

- **期末稼働率100%を継続**
- **第13期のテナント入替・賃料改定で平均10.6%、第14期の賃料改定で20.0%の賃料増額**
- **上場来第14期までの契約更改等区画の加重平均賃料増額率は5.0%**

契約更改等の面積と稼働率



インフレ対応

- 上場以来、23件中22件で、契約更改等における賃料増額を実現
- 契約満了まで**5年未満**の契約の割合が**48.9%** (注)あり、引き続き契約更改時の賃料増額を目指す
- 長期契約では契約期間中の賃料改定を可能とする条項の導入等により、インフレ対応を強化する方針

長期安定

- 平均契約年数　**10.5年**(注) 平均残存年数　**6.3年**(注)
- 消費地近接の優良立地かつ長期契約が多いため、上場来**100%稼働**の安定運用を継続

(注)運用資産のうち物流不動産に関する集計値

財務状態の概況

不確実性の高い環境の中、安定した財務運営を継続

主な財務指標（2026年5月31日時点）

有利子負債総額	長期比率	固定比率	平均調達期間
653.2億円	100.0%	90.8%	6.3年

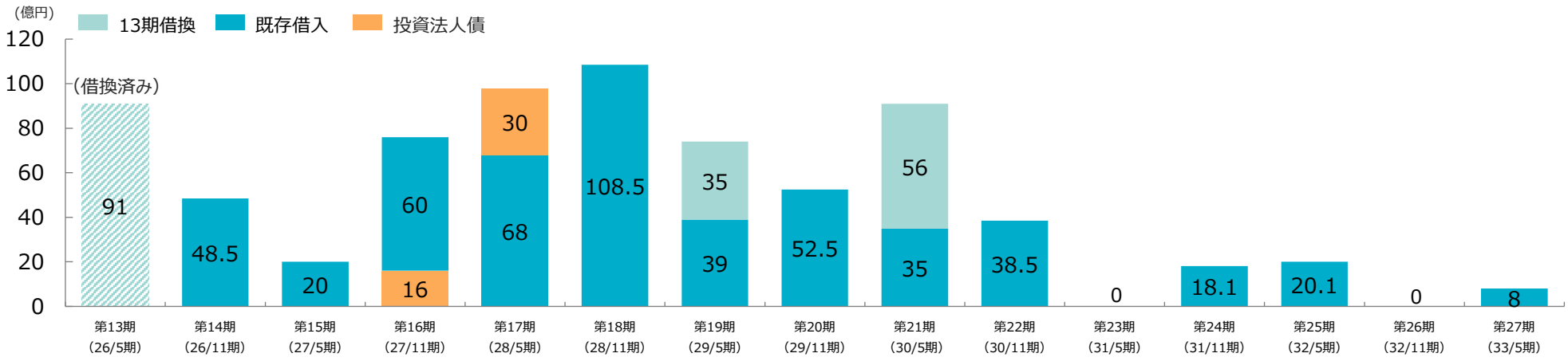
平均残存期間	平均金利	簿価LTV・鑑定LTV	長期発行体格付（JCR）
2.7年	0.92%	43.9%・36.3%	AA−

借入期限の分散・固定化

返済期限/調達ソースの分散、及び固定化により金利上昇にも耐性のある財務体質を構築

有利子負債の返済時期の分散状況 (2026年5月31日時点)

返済時期を分散し、金利上昇の影響を受けづらい財務体質を構築。また、全体の90.8%を固定金利で調達。急激な金利変動リスクをヘッジ。



レンダーフォーメーション (2026年5月31日時点)

本投資法人の成長を資金面からサポート頂ける多様な調達先を確保

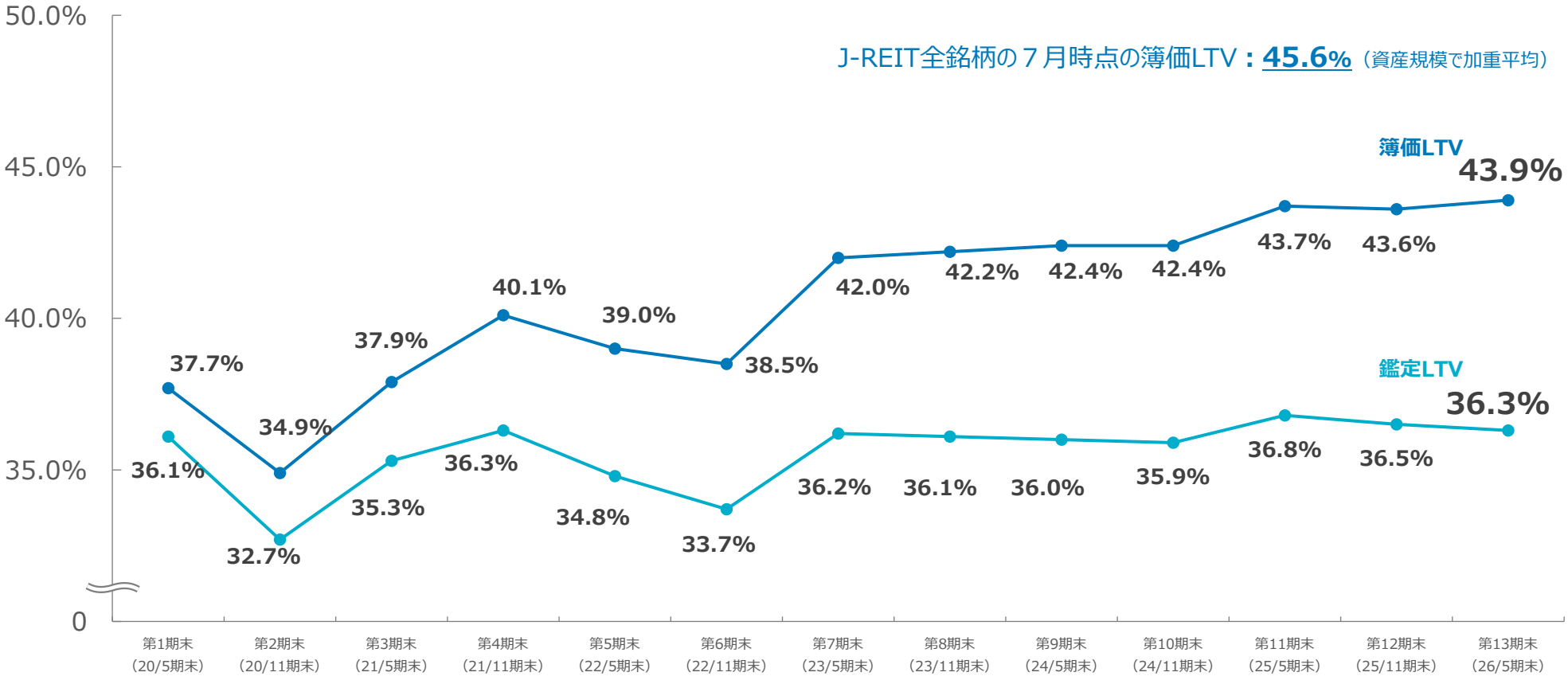


LTV推移

- **LTVは保守的な水準にあり、手元資金とあわせて今後の成長に活用していく**
- **LTV余力を活用する場合、簿価LTVベースで上限49.9%を目途にコントロール**

※公表されている格付け基準及び本投資法人の安定的なポートフォリオに鑑み、現状、一定のLTV活用余力はあると判断

簿価LTV・時価LTV推移

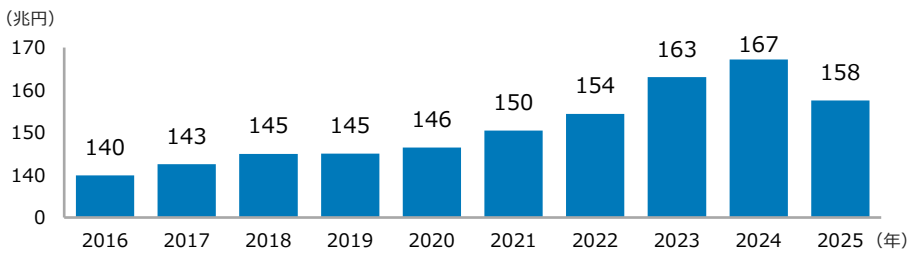


物流不動産マーケット

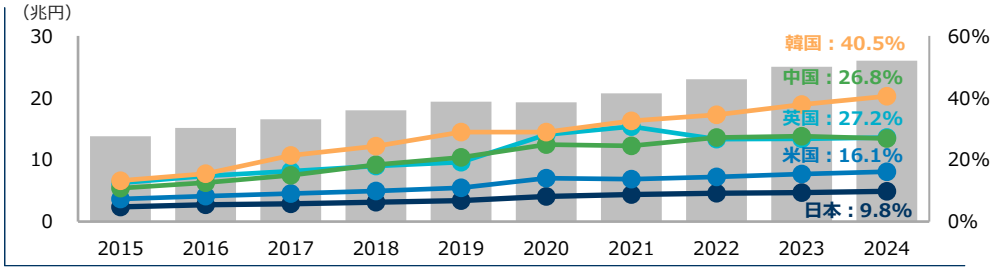
Eコマース市場の拡大により需要は堅調

物流市場拡大の主な要因

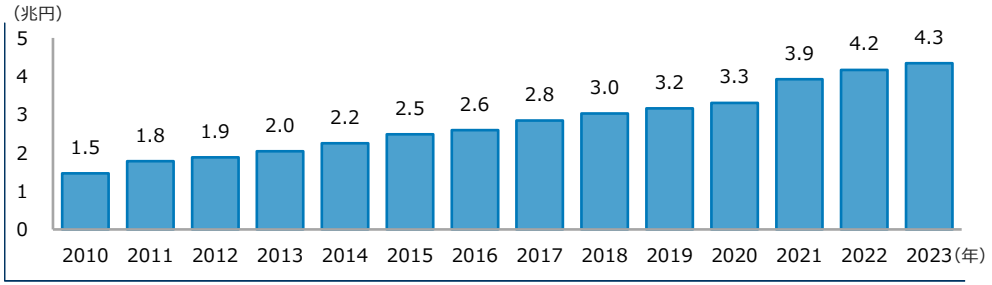
日本における小売業市場規模の推移



日本国内におけるEコマース市場規模の推移及び各国におけるEコマース普及率の推移



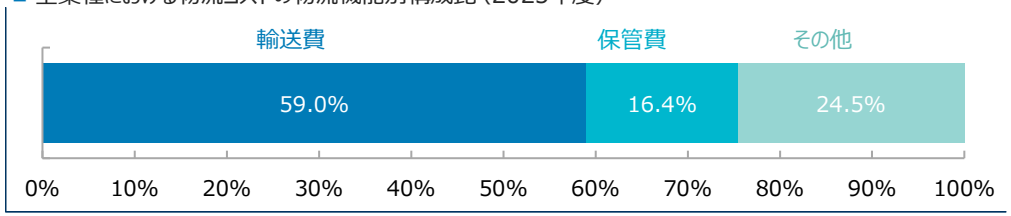
日本国内における3PL市場規模の推移



物流テナントが直面する課題

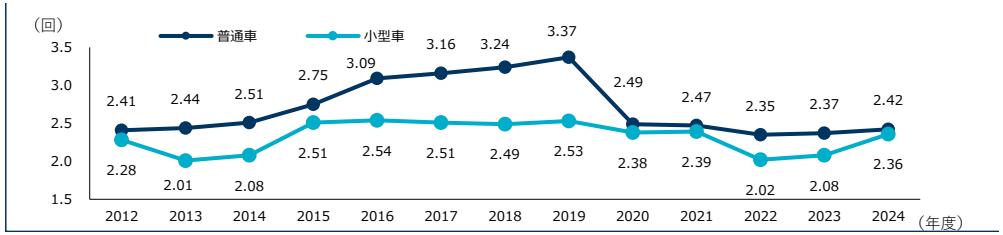
最大のコストである輸送費

■ 全業種における物流コストの物流機能別構成比（2025年度）



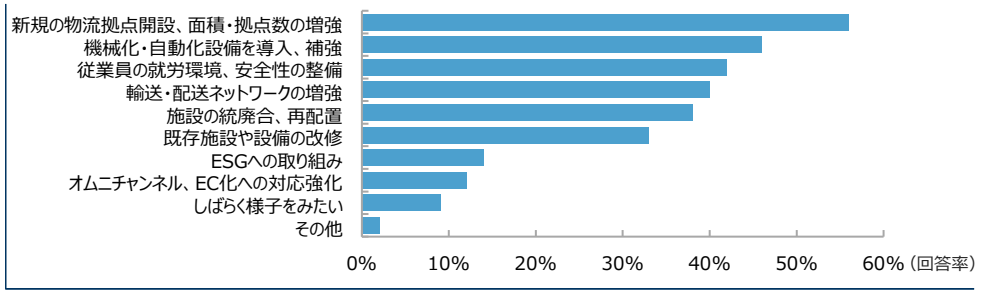
宅配便ニーズの増加による配送の多頻度化

■ 営業用自動車（トラック含む）の実働1日1車当たり輸送回数



物流拠点の効率性の改善と面積の拡大・拡張

■ アンケート「今後3年間に優先または重視する施策（2022年度）」



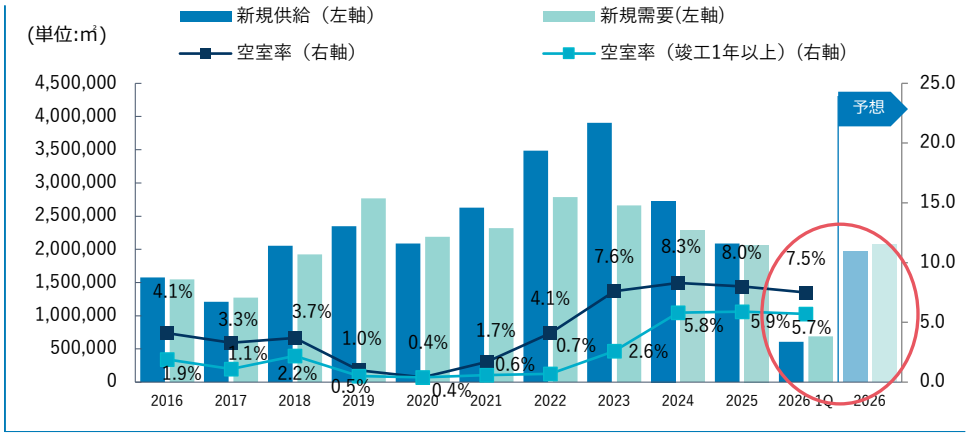
出所　「日本国内における小売業市場規模の推移」：経済産業省「商業動態統計年報・参考表」、「日本国内におけるEコマース市場規模の推移及び各国におけるEC普及率の推移」：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、「日本国内における3PL市場規模の拡大」：「月刊ロジスティック・ビジネス」ライノス・パブリケーションズ

物流不動産マーケット②

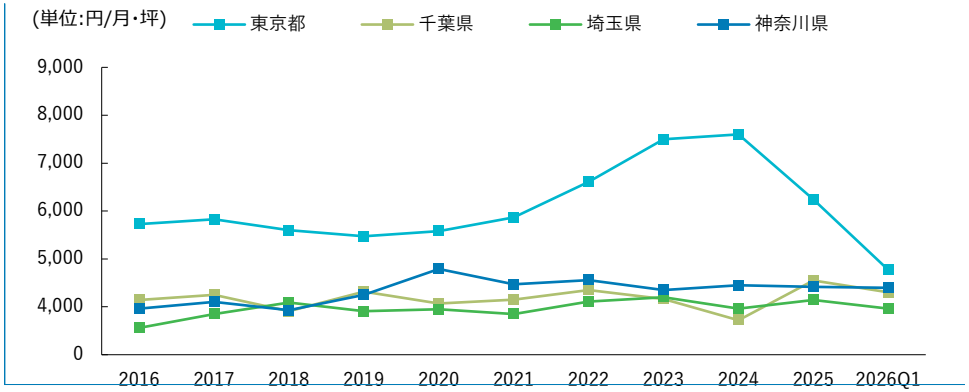
- 首都圏：大量供給による空室率の上昇後、2024年をピークに空室率は低下傾向
- 近畿圏：タイトな需給バランスにより、2025年の大量供給後も空室率は引き続き低位で推移。

首都圏マーケット

需給バランス （中大型施設）

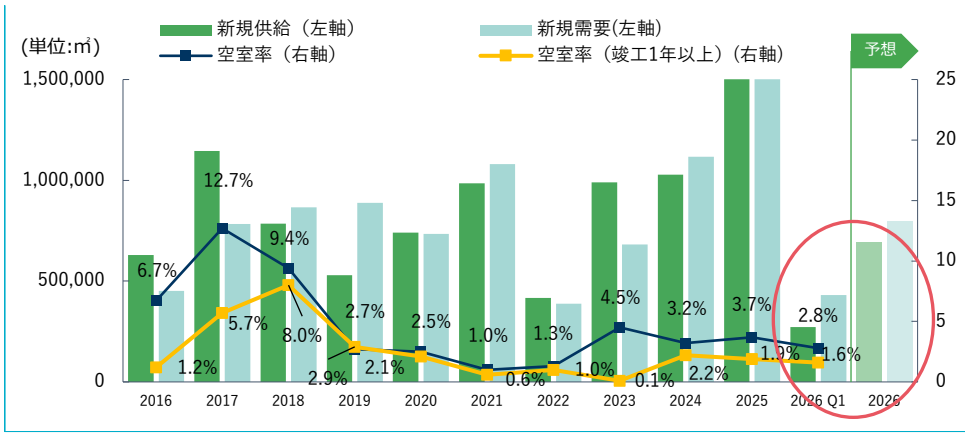


募集賃料動向（大型マルチテナント型施設）

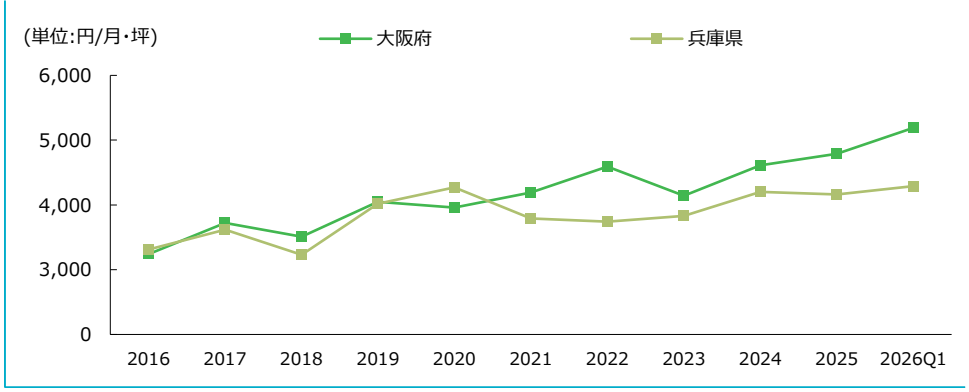


近畿圏マーケット

需給バランス （中大型施設）



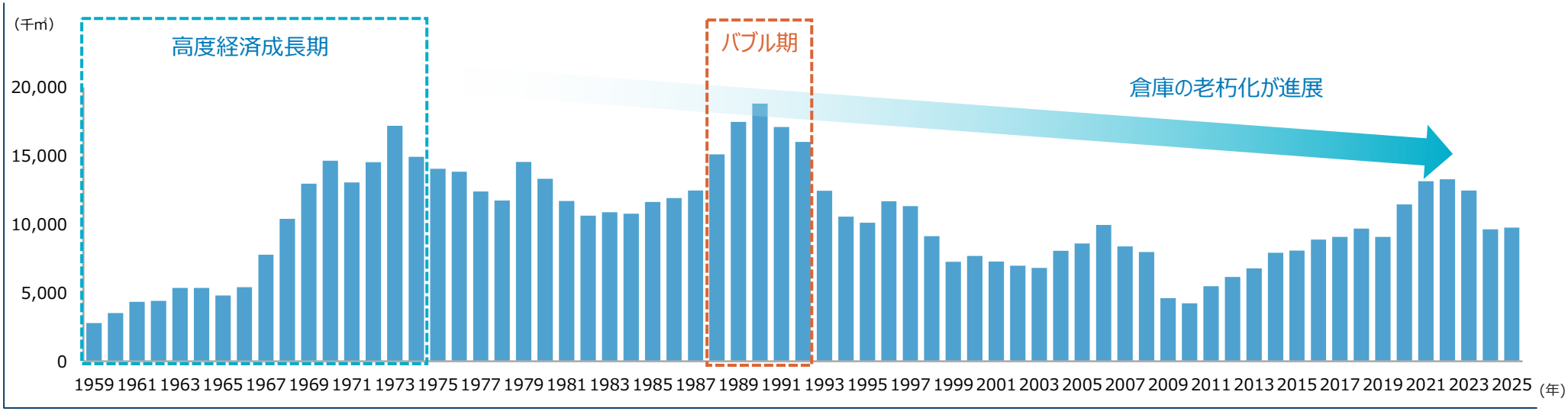
募集賃料動向（大型マルチテナント型施設）



注1 シービーアールイー株式会社提供資料（2025年11月、2026年5月）に基づき本資産運用会社が作成しています
注2「首都圏」は東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県を、「近畿圏」は大阪府及び兵庫県をいいます
注3「中大型施設」はシービーアールイー株式会社の調査に基づき、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有すると同社が判断した賃貸用物流施設をいいます
注4「大型マルチテナント型施設」は延床面積10,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設をいいます

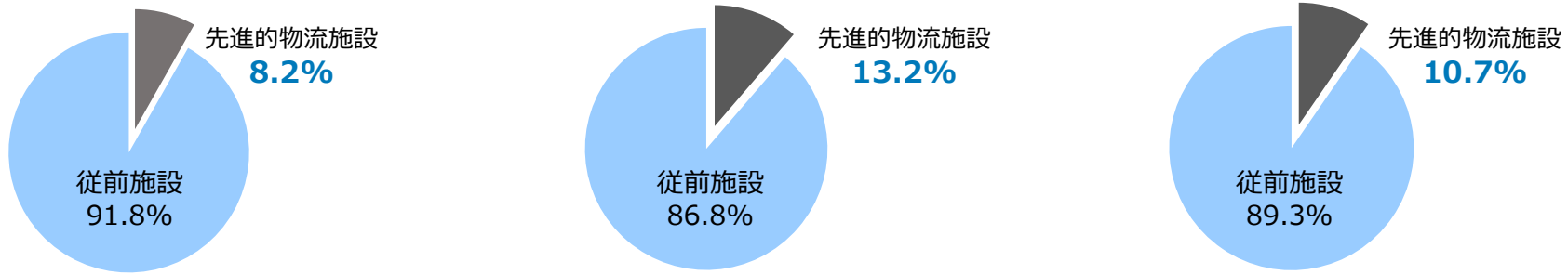
物流不動産マーケット③

倉庫の新規着工面積の推移



先進的物流施設の希少性（2025年11月時点、面積ベース）

先進的物流施設は、日本の物流施設全体の8.2%と依然低水準



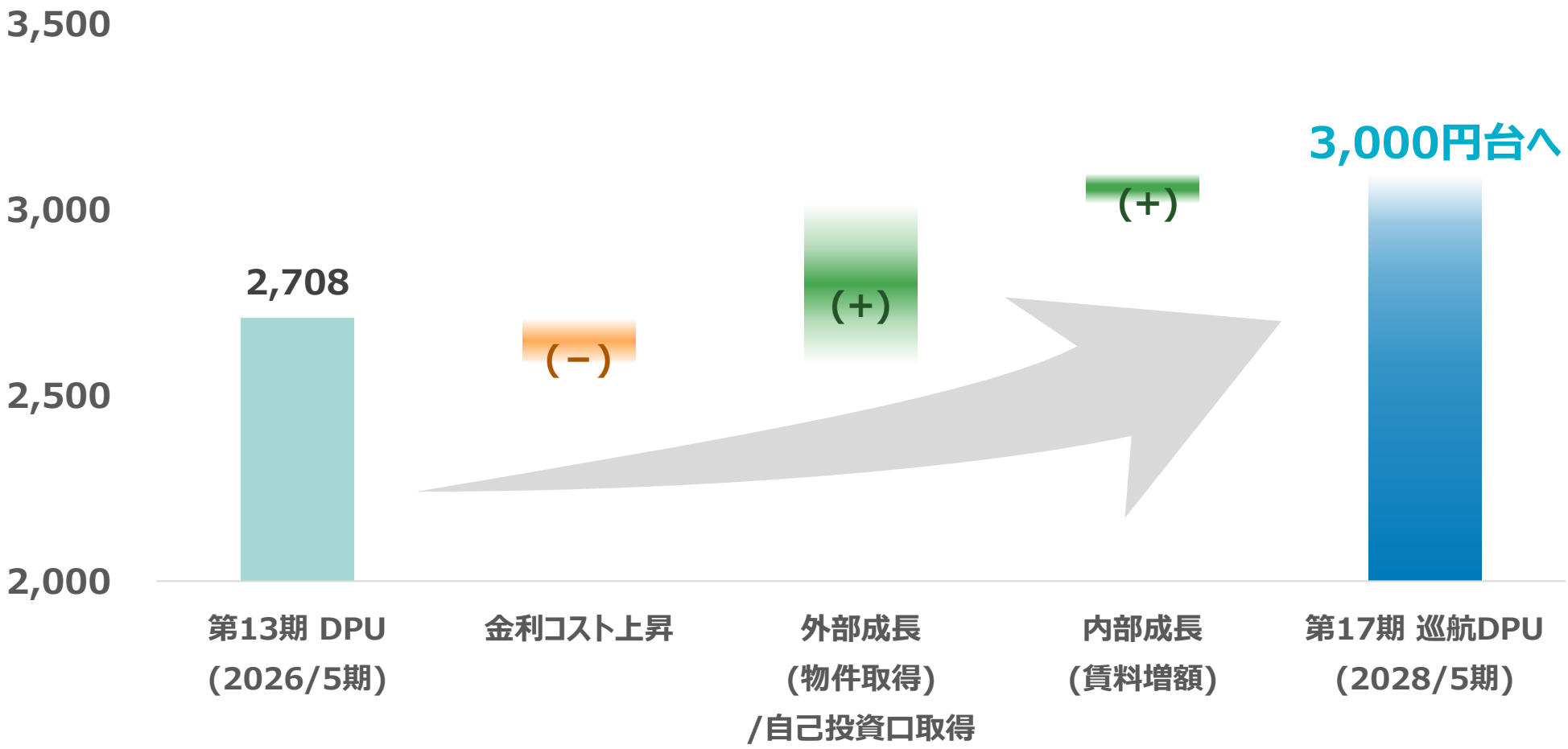
出所　シービーアールイー株式会社提供資料（2025年11月）、国土交通省「建築着工統計」、建設省「建築統計年報」「建設統計月報」

中期成長目標

- 第17期にかけてDPUを巡航ベースで3,000円台に
- 金利コスト上昇の影響の一部を内部成長で吸収し、外部成長を基軸に成長を図るイメージ

巡航DPU成長イメージ

(単位:円/口)



施策の概要

新たな中期成長目標とそれを実現するための施策を以下のとおり策定

施策	施策の効果・狙い	中期成長目標
内部成長戦略 **【施策①】安定的なポートフォリオ運営と賃料増額へのチャレンジ**	・収益力の維持/向上	**巡航DPU 3,000円台へ** (2028/5期)
財務戦略 **【施策②】借入期限の分散・固定化**	・財務健全性の維持/確保	
財務戦略 **【施策③】LTV余力の活用**	・収益力の向上 ・資本効率の向上 ・ポートフォリオの拡大/多様化	
外部成長戦略 **【施策⑤】高収益資産の取得** ↳泉中央SSビルの取得		
財務戦略 **【施策④】手元資金の活用**		
財務戦略 **【施策⑥】自己投資口取得** ↳2026年9月29日より実施中	・資本効率の向上	
外部成長戦略 **【施策⑦】ブリッジファンドの活用** (将来的なSOSiLAシリーズの物件取得に向けた布石)	・長期的成長への布石	

第10期-11期で実施した資産入替の概要

現状認識：投資口価格はNAVディスカウントの状況が継続
投資主価値向上のための施策が必要と認識

本プログラムの趣旨

- **LiCS成田を鑑定評価額比＋13%の価格で売却し、2期にわたり売却益合計8.8億円を投資主に還元**
- **SOSiLA柏へ本投資法人初のTK出資、出資の配当収益を享受し、将来の取得機会も確保**
- **LiCS群馬太田をインプライドキャップレートを上回る利回りで取得し、収益性を向上**
- **SOSiLA八潮（準共有持分10%）の追加取得により、ポートフォリオのクオリティ・収益性を確保**

取得資産（2025年2月28日）

SOSiLA八潮
(準共有持分10%)
取得価格 **14.7億円**



LiCS群馬太田
取得価格 **33億円**



TK出資（2024年12月19日）

SOSiLA柏
取得価格 **15億円**



資産入替によって、投資主還元とポートフォリオの収益性向上を図る

譲渡資産
（2024年12月23日及び2025年6月30日）

LiCS成田
譲渡価格 **60.2億円**



- ▶周辺で大規模開発が予想されるエリアに所在
- ▶2025年5月期と11月期の２期にわたって売却
- ▶それぞれ4億円超の売却益を計上

- 群馬太田は借入で取得し手元資金を温存、以後の施策（追加物件取得や自己投資口取得）に備える
- また、資産入替にあわせて、変動金利の既存借入金13.2億円の長期固定化も実施

施策の具体例①　泉中央SSビルの取得

趣旨

・住友商事が開発した物流施設（SOSiLA）への重点投資を基本方針とする一方、資産の多様化と収益拡大を図る観点から、SOSiLA以外の物流不動産やインダストリアル不動産の取得にも継続的に取り組んでいます。

・取得予定資産はインダストリアル物件として高い利回りを期待できる他、変電所を中心とする用途の特性上、今後も安定的な収益が期待できます。

物件名称 （所在地）	取得価格 （鑑定価格）	鑑定NOI利回り	稼働率
泉中央SSビル （宮城県仙台市泉区）	2,230百万円 （2,460百万円） ※借り入れは行わず、全額自己資金で取得	6.0%	100%

【物件の強み】

・一般的な物流施設と比較して高い利回り

・変電所用途によるテナントの粘着性

・駅近立地

・駐車場需要・商業施設利用需要

・収益性と安定性

（建物外観）



施策の具体例②　自己投資口取得

趣旨

・投資口価格や財務状況等を踏まえ、手元資金の一部を自己投資口の取得に活用することが、投資主価値の向上につながると判断し、9月29日より自己投資口の取得を実施しております。（一般的な事業会社における自社株買いに相当。）

・取得した自己投資口を消却することで、1口当たりの純資産価値や分配金の向上が見込まれます。

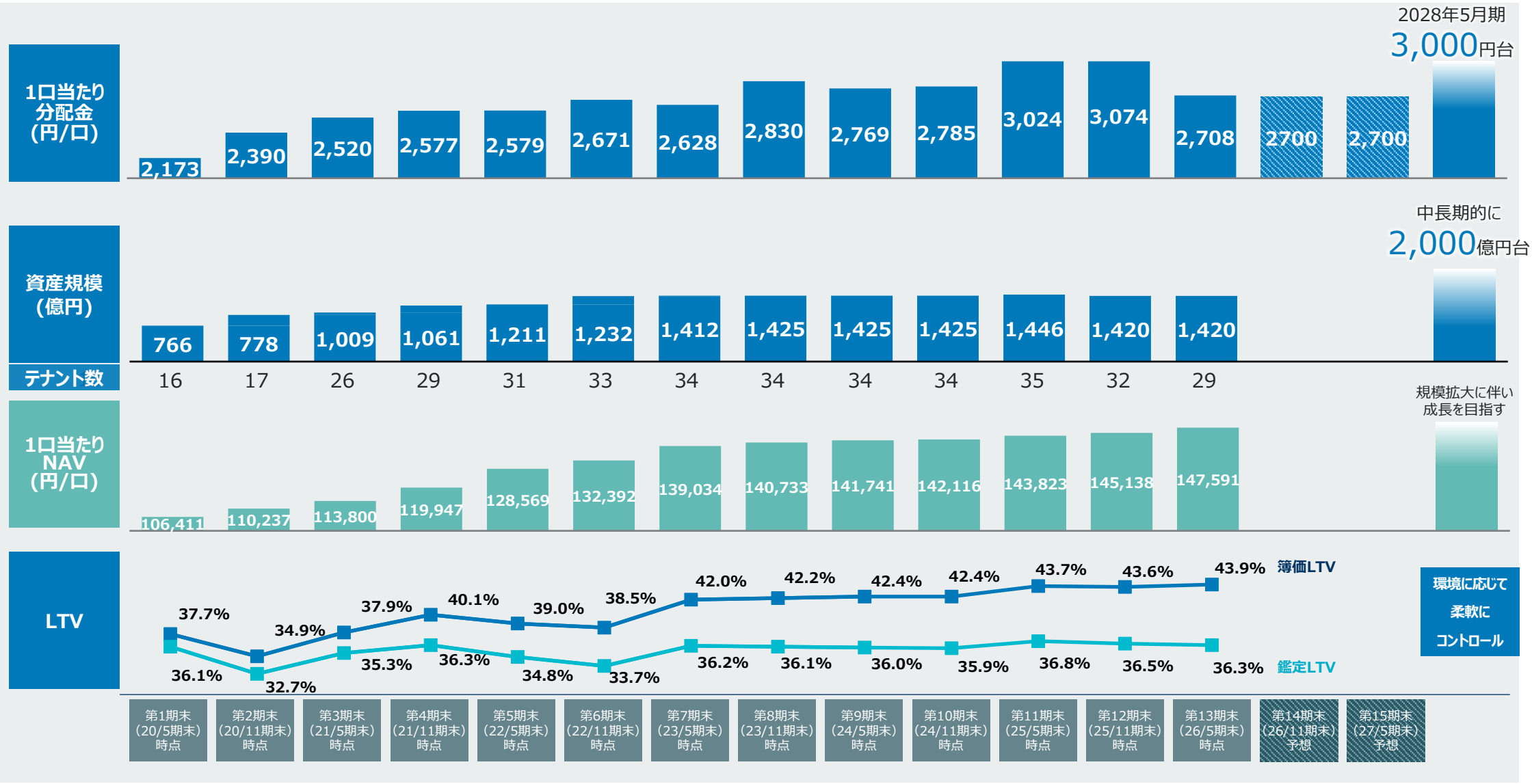
・今後も成長投資とのバランスを取りながら、中長期的な投資主価値の最大化を目指して参ります。

【自己投資口取得の概要】

・取得し得る投資口の総数	12,000口（上限） （発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合:1.6%）
・投資口の取得価額の総額	**1,000百万円**（上限）
・取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
・取得期間（予定）	**2026年9月29日～2026年11月13日** （上記の取得し得る投資口の総数の上限（12,000口）または投資口の取得価額の総額の上限（1,000百万円）のいずれかに達した時点、又は上記の取得期間が満了した時点で、本自己投資口の取得は終了する予定です）
・消却する投資口の総数	本自己投資口の取得により取得した自己投資口の全口数
・消却予定日	2026年11月30日

各種経営指標の推移

当座は中期成長目標(一口当たり巡航分配金3,000円)の達成を最優先とし、各施策を講じて、一段階上の成長/投資主価値向上を目指す



ご参考資料



第13期（2026年5月期）決算主要指標

ポートフォリオ

物件数	17物件
取得価格合計	1,420億円
稼働率	100.0%
第13期 実績NOI利回り	4.69%
第13期 賃料増額率＊	10.6%
鑑定評価額	17物件 1,672億円 （含み益310億円）
平均築年数	8.3年
平均賃貸借契約期間（物流不動産）	10.5年
平均賃貸借契約残存期間（物流不動産）	6.3年

デット

有利子負債残高	653.2億円	
LTV	簿価LTV 43.9%	鑑定LTV 36.3%
平均調達期間	6.3年	
平均調達残存期間	2.7年	
平均借入金利	0.92%	
長期発行体格付（JCR）	AA－（安定的）	

エクイティ

1口当たり分配金（利益超過分配込）

2026年 5月期（第13期）	実績 2,708 円
2026年11月期（第14期）	予想 2,700 円
2027年 5月期（第15期）	予想 2,700 円

1口当たりNAV	147,591円
P/NAV	0.78倍（5/29 投資口価格114,500円）

＊第13期に賃料改定があった契約における、改定前の賃料に対する改定後の賃料の増額率

損益計算書及び貸借対照表（第13期（2026年5月期））

損益計算書

科目	実績（単位：千円）
営業収益	4,280,124
賃貸事業収入	4,086,923
その他賃貸事業収入	162,655
不動産等売却益	–
匿名組合分配金	30,545
営業費用	2,207,511
賃貸事業費用	1,668,552
資産運用報酬	412,136
資産保管及び一般事務委託手数料	27,059
役員報酬	3,600
その他営業費用	96,163
営業利益	2,072,612
営業外収益	10,889
営業外費用	349,956
支払利息	281,037
投資法人債利息	12,115
投資法人債発行費償却	3,574
投資口交付費	–
融資関連費用	53,229
経常利益	1,733,545
税引前当期純利益	1,733,545
法人税等	1,263
当期純利益	1,732,282
当期未処分利益	1,732,462

貸借対照表

科目	実績（単位：千円）
流動資産	9,392,401
現金及び預金	5,740,701
信託現金及び信託預金	3,189,898
その他の流動資産	461,802
固定資産	139,348,853
有形固定資産	134,457,154
無形固定資産	1,706,421
投資その他の資産	3,185,277
資産合計	148,753,121
流動負債	8,235,472
営業未払金	96,680
短期借入金	–
1年内返済予定の長期借入金	6,850,000
未払金・未払費用	530,610
前受金	752,773
その他の流動負債	5,407
固定負債	62,215,114
投資法人債	4,600,000
長期借入金	53,870,000
信託預り敷金及び保証金	3,607,965
資産除去債務	137,148
負債合計	70,450,586
投資主資本合計	78,302,535
出資総額（純額）	76,570,073
剰余金	1,732,462
純資産合計	78,302,535
負債純資産合計	148,753,121

ディスクレーマー

・本資料の主たる目的はSOSiLA物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）についての情報提供であり、特定商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としていません。投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。

・本投資法人の投資口の売買等にあたっては投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

・本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合せください。

・本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。本投資法人及びその資産の運用を受託する住商リアルティ・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、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

・本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人又は本資産運用会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料に、将来の業績や見通し等に関する記述が含まれていますが、かかる記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

・本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

・なお、本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

・本資産運用会社が本投資法人から受領する資産運用報酬については、本投資法人の規約及び資産運用委託契約に基づき個別に決定されますので、金額を記載することはできません。

SRM Sumisho Realty Management

住商リアルティ・マネジメント株式会社

金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第1807号
投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業
加入協会：一般社団法人資産運用業協会