

2024年12月19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 三森 信明
TEL:03-4346-0579

2025年5月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

SOSiLA 物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2024年7月17日付「2024年5月期決算短信（REIT）」で公表した2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）の運用状況の予想について、1口当たり分配金の予想含め、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正の理由

本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載の国内不動産信託受益権の取得及び譲渡並びに後記3.記載の工事の実施に伴い、2024年7月17日付「2024年5月期決算短信（REIT）」で公表した2025年5月期の予想の前提に変更が生じ、営業収益の予想額に10%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況の予想の修正を行うものです。

2. 2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり	1口当たり
						分配金 (円) (利益超過分配金は 含まない)	利益超過 分配金 (円)
前回発表 予想 (A)	4,264	2,000	1,773	1,772	2,770	2,436	334
今回修正 予想 (B)	4,731	2,170	1,896	1,895	2,956	2,606	350
増減額 (C) (B) - (A)	467	170	123	123	186	170	16
増減率 (C) / (A)	11.0%	8.5%	7.0%	7.0%	6.7%	7.0%	4.8%

(参考) 2025年5月期：予想期末発行済投資口数 727,500口

3. SOSiLA 西淀川 I の LED 照明交換工事

2025 年 5 月期及び 2025 年 11 月期に、SOSiLA 西淀川 I（以下「本物件」といいます。）の LED 照明交換工事（以下「本工事」といいます。）に要する費用 405 百万円が修繕費として発生する見込みです。なお、本工事による主な交換の対象である韓国の東部ライテック社製の LED 照明は、本物件以外の本投資法人が所有する物件では使われておりません。本工事が必要と判断した経緯等は以下のとおりです。

(1) LED 照明の焼損事案の発生と、原因究明及び所轄消防署への報告

本投資法人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、本物件に竣工時から設置されていた東部ライテック社製の LED 照明 LumiDas Base Light（品番：LB45-JE-D120N 室内用）（当該 LED 照明を含む、本工事による交換対象となる LED 照明を以下「本 LED 照明」といいます。）に焼損が発生したとの報告を受けました。これを受け、関連する事実関係を調査したところ、2023 年 10 月以降、本物件に設置されている LED 照明全 5,367 台中 5 台（全体の約 0.1%）に焼損が発生していたことが判明しました。

このため、専門的知見を有する検査機関に発生原因の調査を依頼したところ、2024 年 10 月 15 日付で、「LED 照明の基盤を連結するジャンパー線の脱落による半点灯又は複数の LED チップの故障による部分点灯の場合、点灯している LED 素子が過負荷状態になり、発熱し焼損する可能性」がある等の指摘がなされ、当該品番の LED 照明自体に焼損発生の原因があることが明らかになりました。

本資産運用会社は、2024 年 10 月 24 日に大阪市消防局を訪問し調査結果等を報告したところ、大阪市消防局から、当該品番の LED 照明は今後も焼損が発生する可能性のある危険な製品であり、「注意喚起」として大阪市消防局のウェブサイトと広報誌等に掲載を行う旨のコメントがありました。

(2) 当面の対策と抜本的対策としての全交換

本資産運用会社は、「ジャンパー線が脱落し、半点灯・部分点灯となった LED 照明を、一定期間放置することで、焼損発生リスクが高まる」との認識のもと、当面の対策として、焼損の危険性が高いと思われる半点灯・部分点灯の LED 照明を発見次第撤去することとし、管理会社による週次での倉庫内全 LED 照明の目視チェックに加え、賃借人への注意喚起・協力依頼等を行っております。

大阪市消防局からは、東部ライテック社製の LED 照明の全交換を行うかの判断は任意である旨、上記の当面の対策を前提とすれば、ジャンパー線切断後すぐに出火する可能性は低そうだが、引き続き警戒はすべき旨等のコメントを受領しておりますが、本資産運用会社としては、本 LED 照明の焼損が本物件における二次的な火災につながるリスクを考慮し、本 LED 照明を全て交換し、火災の原因を取り除くことが、火災予防のための抜本的な対策として必要と判断しました。

上記のような経緯、判断のもと、本資産運用会社は、賃借人との協議を経て、賃借人の不稼働時間帯を利用してできるだけ早期に本工事を実施することとしたものです。

(3) 製造物責任法に基づく責任追及の可否

本投資法人は 2019 年 12 月 10 日に SMFL みらいパートナーズ株式会社から SOSiLA 西淀川 I を取得しました。建物は大和ハウス工業株式会社が施工したのですが、本 LED 照明のほとんどは韓国の東部ライテック社が製造したもの（輸入業者：東部ライテックジャパン株式会社）で、下請設備業者が LED 照明の販売店であった大塚商会株式会社から購入した製品です。

本工事の実施は、LED 照明自体に問題があったことが原因と考えられます。こうした場合、製造物責任法に基づき、LED 照明の製造業者、加工業者又はその輸入業者に対する責任追及が可能です。LED 照明の製造業者は既に解散・清算し、消滅しており、製造業者の関連会社である輸入業者も実態が確認できない状態にあります。このため、本書の日付現在、本工事に係る費用を製造物責任法に基づきこれらの主体に請求することは困難と判断しております。

以 上

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

【別紙】2025年5月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2025年5月期（2024年12月1日～2025年5月31日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本日現在所有している不動産信託受益権（合計17物件）及び匿名組合出資持分（1件）（以下「現保有資産」といいます。）から、本日付けで公表した以下の取引が行われることを前提としています。「LiCS 群馬太田」と「SOSiLA 八潮」の準共有持分10%を合わせて「取得予定資産」といいます。 2024年12月23日に「LiCS 成田」の準共有持分50%を譲渡 2025年2月28日に「LiCS 群馬太田」を取得 2025年2月28日に「SOSiLA 八潮」の準共有持分10%を追加取得 ・上記取引を除き、2025年5月期末までの間にその他の運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により運用資産の変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在において効力を有する締結済の賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場動向等をベースに、テナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変更予測等を勘案して算出しています。 ・「LiCS 群馬太田」の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容をベースに算出しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・「LiCS 成田」の準共有持分50%譲渡により、不動産等売却益435百万円が発生することを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、現保有資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては現受益者等より提供を受けた情報をもとに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、2,289百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税は、395百万円を想定しています。一般に不動産等の売買にあたり取得初年度の固定資産税及び都市計画税については現受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しています。このため、2025年2月28日付で取得予定の「LiCS 群馬太田」及び「SOSiLA 八潮」の準共有持分10%については、2026年5月期から固定資産税及び都市計画税が費用計上され、固定資産税及び都市計画税は、約9百万円（6か月分）を想定しています。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税の総額は、2物件合計で7百万円を想定しています。 ・建物の修繕費は、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。）が策定する中長期の修繕計画に基づき、310百万円を見込んでいます。この中には、SOSiLA 西淀川 I のLED照明交換に要する費用405百万円のうち、2025年5月期に発生すると見込まれる160百万円が含まれています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、771百万円を想定しています。
営業外費用	・支払利息及びその他融資関連費用として、273百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2025年5月期末65,320百万円を前提としています。 ・本投資法人は、変動金利借入1,320百万円を期限前弁済し、「LiCS 群馬太田」の取得資金の一部に充当するため、2025年2月28日に4,620百万円の新規借入れを行う想定としています。ただし、現時点において当該期限前弁済や新規借入れを決定しているものではなく、当該期限前弁済若しくは新規借入れの未実施又は借入金額の変更の

	<p>可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> • LTVについては、2025年5月期末のLTVは43.7%程度を見込んでいます。 • LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV=有利子負債総額÷総資産額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> • 本日現在の発行済投資口数727,500口を前提としています。 • 2025年5月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> • 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 • 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> • 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。 • 利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費(信託借地権償却費等を除きます。)の30%相当額に、1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)を平準化することを目的とした一時的利益超過分配金及び一時差異等調整引当額を加算して分配することを前提として算出しており、254百万円を想定しています。 • 本日現在、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないことを前提としています。 • 本投資法人は、減価償却費(信託借地権償却費等を除きます。)の30%相当額を利益超過分配金額の目処とし、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です。 • ただし、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向及び保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。 • また、継続的な利益超過分配に加え、投資口発行等の資金調達等により、一時的に投資口1口当たり分配金額が一定程度減少することが見込まれる場合には、投資口1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。加えて、税会不一致(資産除去債務(利息費用を含みます。)、定期借地権償却などに起因する税会不一致を含みますが、これらに限られません。)が発生した場合、当該税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、課税所得の発生を回避することを目的として、一時差異等調整引当額の分配等を行うものとします。 • ただし、継続的な利益超過分配と合わせて対象営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限とします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 • 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。