

2019年12月10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 矢野 正明
(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 矢野 秀樹
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完了に関するお知らせ

SOSiLA物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、2019年11月5日に提出した有価証券届出書に記載の不動産信託受益権7物件（以下「取得資産」といいます。）の取得を完了しましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得資産の取得先のうち、住友商事株式会社（以下「住友商事」といいます。）及びSMF Lみらいパートナーズ株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、取得資産のうち、当該利害関係人等から取得するSOSiLA横浜港北（準共有持分80%）、SOSiLA春日部、SOSiLA川越及びSOSiLA西淀川 I の取得について、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。）は投信法に基づき、2019年10月18日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、当該各取得先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、各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. 取得の概要

用途 (注1)	物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注3)	媒介の有無
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	24,840	無し
	L-02	SOSiLA相模原	神奈川県相模原市	12,820	無し
	L-03	SOSiLA春日部	埼玉県春日部市	10,300	無し
	L-04	SOSiLA川越	埼玉県川越市	4,124	無し
	L-05	SOSiLA西淀川 I	大阪府大阪市	17,470	無し
インダ ストリ アル不 動産	I-01	北港油槽所（底地）(注5)	大阪府大阪市	3,210	無し
	I-02	南港乗下船ヤード (土地) (注5)	大阪府大阪市	3,800	無し
合計			—	76,564	—

(注1) 「用途」は、取得資産について、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- (注2) 「物件番号」は、取得資産を物流不動産 (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) 「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権又は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。) に記載された各取得資産の売買代金を記載しています。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。
- (注4) SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) に係る取得価格については、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) 物件名末尾の「(底地)」とは、当該物件が、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。) 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。以下同じです。

- (1) 売買契約締結日 2019年10月25日
- (2) 取得日 2019年12月10日
- (3) 取得先 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 2019年11月5日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金及び借入金 (注)
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

(注) 当該借入金の詳細については、本投資法人が本日付で公表の「資金の借入れ実行に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「用途」、「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・取得ハイライト」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、2019年9月末日時点の情報に基づいて記載しています。

(イ) 「物件番号」の記載について

- 「物件番号」は、取得資産を物流不動産 (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。

(ロ) 「用途」の記載について

- 「用途」は、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。

(ハ) 「特定資産の概要」の記載について

- 「取得年月日」は、本件売買契約に記載された取得年月日を記載しています。
- 「取得価格」は、本件売買契約に記載された各取得資産の売買代金を記載しています。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。
- 「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、各取得資産について、信託受託者を記載しています。
- 「信託受益権の概要」の「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。
- 「信託受益権の概要」の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも信託受託者が保有する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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- ・「土地」の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域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、2019年10月1日時点において各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。）に基づくテナント（ただし、パス・スルー型マスターリース契約（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方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。以下同じです。）が締結されている場合には、エンドテナントとします。以下同じです。）数の合計を記載しています。ただし、取得資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。
- ・「マスターリース会社」は、マスターリース契約を締結してい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、2019年9月30日時点における各取得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、各取得資産の評価額、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。

(二) 「賃貸借の概要」の記載について

- ・「賃貸可能面積」は、底地物件及び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以外の物件については、2019年10月1日時点における各信託不動産について締結され賃貸を開始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。また、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。）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、底地物件及び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については、2019年10月1日時点における各信託不動産について締結され賃貸を開始している各土地賃貸借契約に表示された賃貸面積をそれぞれ記載しています。以下同じです。
- ・「賃貸面積」は、2019年10月1日時点において各信託不動産について締結され賃貸を開始している各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、2019年10月1日時点における各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（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- ・「敷金・保証金」は、2019年10月1日時点において各信託不動産について締結され賃貸を開始している各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、2019年10月1日時点における各取得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。

(ホ) 「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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託し作成された各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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又は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。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。

(ヘ) 「本物件の特性・取得ハイライト」欄の記載について

- ・「本物件の特性・取得ハイライト」は、本投資法人及び本資産運用会社が、サヴィルズ・ジャパン株式会社に、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号	L-01	物件名	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%)	用途	物流不動産	
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分80%)		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	
取得年月日	2019年12月10日		信託期間 満了日	信託設定日	(土地) 2015年9月29日 (建物：追加信託) 2019年12月10日	
取得価格	24,840百万円 (注1)			信託期間 満了日	(土地) 2029年12月31日 (建物) 2029年12月31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㎡ (67,025.85㎡) (注2)	
	敷地面積	39,041.22㎡ (注3)		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	住商ビルマネージメント 株式会社		テナント数	6		
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-		
<p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本物件の取得に伴い、本投資法人80%、住友商事20%の割合で不動産信託受益権を準共有し、住友商事と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書が締結されています。当該不動産信託受益権準共有者間協定書には以下の内容が規定されています。 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とされています。 ③準共有者が不動産信託受益権準共有者間協定書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) SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) に係る取得価格については、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2) SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) 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 (80%) 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。
- (注3) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち80%を取得していますが、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

賃貸借の概要 (注1)	
賃貸可能面積	62,173.90㎡
賃貸面積	62,173.90㎡
年間賃料	非開示 (注2)
敷金・保証金	521百万円
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（80%）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（80%）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）	
鑑定評価額	25,680百万円（注1）	
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	2019年9月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	25,680,000	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付けて試算。
直接還元法による収益価格	26,000,000	
(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	1,121,958	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	5,262	預かり一時金残高に運用利回り（1.0%と査定）を乗じて査定。
(5) 資本的支出	7,944	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	1,119,276	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.3%	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	25,280,000	
割引率	3.9%	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	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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	25,200,000	
土地比率	61.0%	
建物比率	39.0%	
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	—	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- (注1) SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）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（80%）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80%）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・取得ハイライト

（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ことが多いですが、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㎡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/㎡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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号	L-02	物件名	SOSiLA相模原	用途	物流不動産
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日	2019年12月10日		受益権の概要	信託設定日	(土地) 2016年3月31日 (建物) 2019年3月25日
取得価格	12,820百万円			信託期間満了日	(土地) 2029年12月31日 (建物) 2029年12月31日
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態
	所在地	神奈川県相模原市中央区田名字黄金山4171番地		延床面積	53,412.93㎡
	敷地面積	28,576.44㎡		建築時期(竣工日)	2018年5月11日
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造・階数	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	住商ビルマネージメント株式会社		テナント数	1	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
特記事項： ・該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	52,842.34㎡
賃貸面積	52,842.34㎡
年間賃料	非開示(注)
敷金・保証金	非開示(注)
稼働率	100.0%

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA相模原	
鑑定評価額	13,800百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年9月30日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	13,800,000	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付けて試算。
直接還元法による収益価格	13,900,000	
(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	620,633	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	1,811	預かり一時金残高に運用利回り (1.0%と査定) を乗じて査定。
(5) 資本的支出	12,800	エンジニアリング・レポートや類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	609,644	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.4%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定。
DCF法による収益価格	13,700,000	
割引率	解約不可期間: 4.3% 解約可能期間: 4.5%	対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	13,600,000	
土地比率	46.6%	
建物比率	53.4%	
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	—	

(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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

本物件の特性・取得ハイライト

(立地)

本物件は、都心から40km圏内に位置し、東京都心と中京圏、近畿圏を結んでいる東名高速道路及び中央自動車道に接続する首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「相模原愛川」ICから、接道する国道129号を經由して約3.3kmの距離にあり、都心方面への輸配送のみならず、東名阪間の幹線輸送を利用した全国的な輸配送も可能です。更に、圏央道と同じく首都圏を環状につなぐ国道16号線とも国道129号を經由して至近であり、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50～70km圏内に位置し、高速道路等を利用することにより距離に比して短時間でアクセス可能な立地に位置していることから、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、周辺は元来工場が多く立地しており、物流施設へ用途が転換されたあとでも周辺環境との親和性は相対的に高いといえます。従業員の確保についても、JR相模線「上溝」駅から徒歩若しくは路線バスによるアクセスが可能であり、雇用確保の点で有利な環境にあります。

(物件特性)

本物件は、延床面積が5万3千㎡を超える4階建てのSOSiLAシリーズの物流施設であり、3階へはスロープによるダイレクトアクセスが可能となっており、トラックバースは1階及び3階の北面に設けられており、1階・2階及び3階・4階のメゾネット形式での利用が想定された仕様になっていることから、通過型物流センター・在庫型物流センターのいずれの用途にも対応可能な施設であるといえます。

各階とも、梁下有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡が確保されていることから多様なニーズに対応できます。柱スパンも1階から3階は11.5m×9.8～10.0m、4階では46.0m×19.6～20.0mの無柱空間が確保されており、ラック等の配置効率に非常に優れた仕様となっています。

また、エレベーターや垂直搬送機の増設、一部倉庫スペースの事務用途へのコンバージョン対応など、将来的な汎用性やテナント継続利用の蓋然性を高める効果が期待される仕様となっています。更に、非常用発電機をはじめとするBCP対応や、全館LED照明設置など、環境負荷軽減にも配慮されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号	L-03	物件名	SOSiLA春日部	用途	物流不動産
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託	信託受託者	三井住友信託銀行
取得年月日	2019年12月10日		受益権の概要	信託設定日	(土地) 2019年3月29日 (建物) 2019年12月10日
取得価格	10,300百万円			信託期間満了日	(土地) 2029年12月31日 (建物) 2029年12月31日
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態
	所在地	埼玉県春日部市下柳字香取前1584番地1		延床面積	48,420.86㎡
	敷地面積	24,394.93㎡		建築時期(竣工日)	2019年3月8日
	用途地域	市街化調整区域		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	3	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
特記事項： ・該当事項はありません。					

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	47,827.90㎡
賃貸面積	47,827.90㎡
年間賃料	617百万円
敷金・保証金	非開示(注)
稼働率	100.0%

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA春日部	
鑑定評価額	10,500百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年10月1日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	10,500,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による収益価格からの検証も行い試算。
直接還元法による収益価格	10,600,000	
(1) 運営収益	682,882	
a. 可能総収益	682,882	現行契約の賃料水準や類似不動産の賃料水準等を勘案のうえ査定。
b. 空室等損失等	0	長期的なテナントの入居を想定し計上しない。
(2) 運営費用	171,705	
a. 維持管理費	32,173	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、安定化後の契約額を計上。
b. 水道光熱費	64,237	類似不動産の水道光熱費を参考に計上。
c. 修繕費	5,394	ER記載の修繕費の年平均額を計上。
d. PMフィー	6,264	契約額を参考に、類似不動産のPMフィーの水準を参考に計上。
e. テナント募集費用等	0	入替を想定しないため非計上。
f. 公租公課	59,649	実績額を参考に計上。
g. 損害保険料	2,250	契約額を参考に、類似不動産の保険の水準による検証を行い計上。
h. その他費用	1,736	対象不動産及び類似の不動産の運営状況等を参考に査定
(3) 運営純収益	511,177	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	2,301	預かり一時金残高に運用利回り (1.0%と査定) を乗じて査定。
(5) 資本的支出	3,212	ER記載の更新費部分の年平均額を計上。
純収益	510,265	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件及び築年数等の建物条件並びに賃料水準、権利関係等のその他の条件を比較考量して査定。
DCF法による収益価格	10,400,000	
割引率	4.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較から査定。
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性を考慮して査定。
積算価格	11,500,000	
土地比率	43.3%	
建物比率	56.7%	
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	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

本物件の特性・取得ハイライト

(立地)

本物件は、都心から40km圏内に位置し、東京都心から栃木県を経て東北地方に繋がる国道4号と、首都圏を環状に結ぶ国道16号へのアクセスがよく、近隣への配送や広域の輸配送のほか、北関東などに生産拠点を持つ製造業の首都圏へのゲートウェイ拠点としても利用可能な立地に所在しており、高い競争力を有します。また、今後の物流施設の集積が期待される地域です。

本物件は、東京港や東京国際空港（羽田空港）には60km圏に位置していますが、一般道路を利用したアクセスが前提となることから、基本的には陸送における高い利便性を活かしたいテナントに向く立地であるといえます。

また、操業環境に関しては、一帯は市街化調整区域であり、住宅が少なく、物流の操業に適した環境にあるといえます。

従業者の確保についても、東武鉄道「春日部」駅及び「南桜井」駅から、近くのイオンモール春日部までバスが多数運行されており、広域からの雇用確保が可能な立地です。

(物件特性)

本物件は、延床面積が約4万8千㎡超の4階建てのSOSiLAシリーズの物流施設であり、3階へはスロープによるダイレクトアクセスが可能となっています。トラックバースは1階の東西両面及び3階の西面に設けられており、1階・2階及び3階・4階のメゾネット形式での利用が想定された仕様になっていることから、通過型物流センター・在庫型物流センターのいずれの用途にも対応可能な施設であるといえます。

各階とも、梁下有効天井高5.5m（2階の一部を除く）が確保されており、4階の中央部は約7mにも及び、床荷重も1.5t/㎡が確保されていることから、多様な荷物やニーズに対応できます。柱スパンも1階から3階は11.5m×9.8～10.0m、4階では23.0m×58.6mの無柱空間が確保されており、トラックバースにおけるトラックの効率的な接車やラック等の配置効率に非常に優れた仕様となっています。

また、エレベーターや垂直搬送機の増設、一部倉庫スペースの事務用途・トイレスペースへのコンバージョン対応など、将来的な汎用性やテナント継続利用の蓋然性を高める効果が期待される仕様となっています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号	L-04	物件名	SOSiLA川越	用途	物流不動産
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日	2019年12月10日		受益権の概要	信託設定日	2019年12月10日
取得価格	4,124百万円			信託期間満了日	2029年12月31日
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態
	所在地	埼玉県川越市芳野台二丁目8番地70		延床面積	21,818.73㎡
	敷地面積	11,924.85㎡		建築時期(竣工日)	2019年1月18日
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 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	住商ビルマネージメント株式会社		テナント数	2	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
特記事項： ・本土地において、土壌汚染（ふっ素の指定基準値超過）が確認されており、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。本投資法人は、株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「有害物質の摂取経路がなく、現時点では汚染除去等の措置が不要であり、健康被害が生じるおそれがないと行政が判断しており、また対象土地の現況利用において井戸水の使用はなく、対象土地は建物、アスファルト、コンクリート、タイル、植栽等により被覆されているため、現況の土地利用に支障が生じる可能性は少なく、更に人体への健康被害が生じる可能性は少ないと考えられる。」旨の意見を得ています。					

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	21,211.56㎡
賃貸面積	21,211.56㎡
年間賃料	非開示（注）
敷金・保証金	非開示（注）
稼働率	100.0%

（注） 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA川越	
鑑定評価額	4,590百万円	
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	2019年9月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	4,590,000	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付けて試算。
直接還元法による収益価格	4,650,000	
(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	229,397	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	1,045	預かり一時金残高に運用利回り（1.0%と査定）を乗じて査定。
(5) 資本的支出	2,576	類似不動産における資本的支出の水準等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	227,866	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.9%	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	4,520,000	
割引率	4.3%	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	5.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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	4,600,000	
土地比率	35.4%	
建物比率	64.6%	
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	—	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(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・取得ハイライト

(立地)

本物件は、都心から35km圏内に位置し、東京都心と新潟県方面を結ぶ関越自動車道「川越」ICより約8.8km、関越自動車道のほか、東名高速道路、中央自動車道、東北自動車道、常磐自動車道等を結び首都圏を環状に走る首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「川島」ICから、国道254号を經由して約6.7kmの距離に位置し、都心方面への輸配送のみならず、北関東を含む首都圏一円から甲信越までの広域輸送等にも対応可能であり、競争力を有する立地に所在しているといえます。

東京港等の港湾や東京国際空港（羽田空港）へは60km前後の距離に位置しており、一定の利便性も確保されています。都心や周辺の消費関連の物流のみならず、北関東などに所在する製造拠点への原材料関連の物流等、多様なニーズに応えることが可能です。

周辺一体は工業専用地域に指定されており、住居が集まる地域とは一定の距離があることから、早朝夜間の操業も十分に可能です。

また、従業員の確保については、東武鉄道東上線及びJR川越線「川越」駅並びに西武鉄道新宿線「本川越」駅から、工業団地の協同組合が運営するバスによるアクセスが可能であり、雇用確保の点でも特に問題ありません。

(物件特性)

本物件は、延床面積が2万1千㎡を超える4階建て（倉庫は3層）のSOSiLAシリーズの物流施設であり、トラックバースは1階の南北両面に設けられており、1階・2階及び1階・4階のメゾネット形式での利用が想定された仕様になっていることから、通過型物流センター・在庫型物流センターのいずれの用途にも対応可能な施設です。

各階とも、梁下有効天井高5.5m（2階の一部は3.0m）、床荷重1.5t/㎡が確保されていることから、多様な荷物に対応できます。柱スパンは幅11.5m×奥行9.7～13.5mが確保されており、トラックバースにおける多台数同時接車やラックの効率的配置に優れた仕様となっています。

また、エレベーターや垂直搬送機の増設や、一部倉庫スペースの事務所用途へのコンバージョン対応など、将来的な汎用性やテナント継続利用の蓋然性を高める効果が期待される仕様となっています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号	L-05	物件名	SOSiLA西淀川 I	用途	物流不動産
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日	2019年12月10日		受益権の概要	信託設定日	(土地) 2013年10月21日 (建物) 2017年10月2日
取得価格	17,470百万円			信託期間満了日	(土地) 2029年12月31日 (建物) 2029年12月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	大阪府大阪市西淀川区 中島二丁目13番地5		延床面積	71,416.86㎡
	敷地面積	38,024.00㎡		建築時期 (竣工日)	2016年6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 4階建
	容積率	200%			
プロパティマネジメント 会社	住商ビルマネージメント 株式会社		テナント数	2	
マスターリース会社	-		マスターリース種別	-	
特記事項： ・該当事項はありません。					

(注) 本物件の指定建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	70,959.63㎡
賃貸面積	70,959.63㎡
年間賃料	非開示 (注)
敷金・保証金	非開示 (注)
稼働率	100.0%

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA西淀川 I	
鑑定評価額	18,100百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年9月30日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	18,100,000	DCF法による収益価格を標準として直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による収益価格	18,100,000	
(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	897,187	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	5,123	預かり一時金残高に運用利回り (1.0%と査定) を乗じて査定。
(5) 資本的支出	17,400	エンジニアリング・レポートや類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	884,911	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.9%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定。
DCF法による収益価格	18,100,000	
割引率	初年度～2年度: 4.4% 3年度～10年度: 4.5% 11年度: 4.6%	対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	18,300,000	
土地比率	50.0%	
建物比率	50.0%	
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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

本物件の特性・取得ハイライト

(立地)

本物件は、大阪中心部から10km圏内の大阪市西淀川区に位置し、大阪と神戸を結ぶ阪神高速5号湾岸線「中島」出入口から約0.6kmと至近距離に位置しており、近畿圏から中京圏、首都圏へと繋がる名神高速道路「尼崎」ICからも約6.6kmの距離に所在し、阪神方面への多頻度輸配送のみならず、中京圏から中国地方にかけての広域輸送にも対応可能な、競争力の高い立地に所在しています。

また、大阪港や神戸港等の港湾や大阪国際空港（伊丹空港）にも10～25km圏内に位置し、短時間でアクセス可能な立地に位置していることから、全国的、国際的な物流網の構築にも対応できる、利便性の高い立地に所在しているといえます。

周辺は工業専用地域であり、元来は工場が多く立地していましたが、近年では物流施設が新築されるケースが多く、住宅が全くないことから、24時間操業も可能な周辺環境にあります。

従業員の確保についても、最寄りの阪神なんば線「出来島」駅周辺には一定の人口集積があり、また当該「出来島」駅、JR線「御幣島」駅、同「塚本」駅、阪急神戸線・宝塚線・京都線が分岐する「十三」駅を経て、大阪の中心駅であるJR線「大阪」駅までを結ぶバス路線が運行されていることから、雇用確保の点でも有利な環境にあります。

(物件特性)

本物件は、延床面積が7万1千㎡を超える4階建てのSOSiLAシリーズの物流施設であり、3階へはスロープによるダイレクトアクセスが可能となっています。トラックバースは1階の両面及び3階の北西面に設けられており、1階・2階及び3階・4階のメゾネット形式での分割利用にも対応し、通過型物流センター・在庫型物流センターのいずれの用途にも対応可能な施設であるといえます。

各階とも、梁下有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡が確保されており、特に、2階や4階においては7mを超える天井高を確保している部分もあり、保管や自動ラック構築を含めた多様なニーズに対応できます。柱スパンも1階から3階は10.5m×9.85mを基本としているほか、4階では最大53m×19.7mの無柱空間が確保されており、ラック等の配置効率に非常に優れた仕様となっています。

また、エレベーターや垂直搬送機の増設対応や、車路の実質的な専用使用、多数の駐車場区画など、将来的な汎用性やテナント継続利用の蓋然性を高める効果が期待される仕様となっています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号	I-01	物件名	北港油槽所（底地）	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	信託受託者	
取得年月日		2019年12月10日		受益権の概要	信託設定日	
取得価格		3,210百万円			信託期間満了日	2029年12月31日
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	
	所在地	大阪府大阪市此花区 北港二丁目5番地1			延床面積	—
	敷地面積	76,255.99㎡（注）			建築時期（竣工日）	—
	用途地域	工業専用地域			種類	—
	建蔽率	60%			構造・階数	—
	容積率	200%				
プロパティマネジメント会社		住商建物株式会社		テナント数		
マスターリース会社		—		マスターリース種別		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部（69㎡）について、大阪市のために、大阪港改修事業北港北地区橋梁の建設及び管理を目的とする地上権が設定されています。 ・本土地は、大阪市から占用許可又は使用承認を得た通路を介して公道に接道しています。 ・本土地においては、土壤汚染（1,2-ジクロロベンゼン及びテトラクロロエチレン等の基準不適合）が確認されています。本投資法人は、株式会社アースアプレイザルに対して土壤汚染リスク調査を委託しており、「本土地では地下水の飲用がないこと、本土地の大部分がコンクリートやアスファルトにより被覆又は芝生等で植栽されていること、また裸地の部分も見られるが、敷地内には人の立ち入りが制限されていることから、本土地において健康被害が生じるリスクは低いと考える。」旨の意見を得ています。 ・本物件の賃貸借契約においては、賃貸人が本物件を譲渡する際には、他の第三者に優先して賃借人に本物件の買い取りの意向を打診し、賃借人がこれに応じて双方の条件が合致したときには、賃借人に本物件を譲渡するものとされています。 						

（注）私道負担部分（2,124.99㎡）を含みます。

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	73,643.00㎡
賃貸面積	73,643.00㎡
年間賃料	非開示（注）
敷金・保証金	非開示（注）
稼働率	100.0%

（注）賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	北港油槽所（底地）	
鑑定評価額	3,280 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	2019 年 9 月 30 日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
土地 1（更地）	33,200	
比準価格	12,700 円/㎡	
規準価格	12,300 円/㎡	
更地価格	12,700 円/㎡	取引事例比較法による比準価格を採用
面積	2,612.99 ㎡	登記簿記載数量に基づく
土地 2（底地）	3,310,000	
DCF 法による収益価格	3,310,000	
割引率	5.1%	
割合法による価格	2,780,000	更地価格 × (1 - 借地権割合)
更地価格	3,410,000	
借地権割合	18.4%	財産評価基準通達に基づき査定
土壤汚染対策費用等の現在価値	67,790	
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	<p>適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、土地 1 については比準価格を採用し、土地 2 については収益還元法による価格を採用し、割合法による価格は参考に留め、以下のとおり査定しました。</p> <p>土地 1 の価格： 33,200,000 円 土地 2 の価格： 3,310,000,000 円 合計： 3,343,200,000 円</p> <p>上記の土地 1 の価格と土地 2 の価格を合計して、土壤汚染対策費用等の現在価値 67,790,000 円を控除して、鑑定評価額を 3,280,000,000 円と決定しました。</p>	

本物件の特性・取得ハイライト
<p>本物件は大阪市の湾岸部に位置し、高速道路インターチェンジ至近で、関西中心部及び関西一円をカバーできる交通至便な立地であるとともに、専用の岸壁を有しており、陸上運搬だけでなく海上運搬も可能であり、産業（インダストリアル）用地として汎用性の高い立地です。</p> <p>住友商事は1919年に大阪港湾エリアの土地開発事業を祖業としてスタートしており、大阪北港地帯は住友商事グループ不動産事業100年の歴史上ゆかりの地とも呼べる地域となります。</p> <p>本物件は、ケミカルタンクを中心とした石油化学製品の貯蔵を行うストックアンドデリバリー拠点として半世紀以上にわたり利用されています。</p> <p>操業環境については、大規模な物流施設や工場が集積し、工業団地を形成しており24時間操業が可能な優れた操業環境を有しています。</p> <p>雇用確保の環境については一般的に車利用が前提となるエリアですが、最寄り駅であるJR桜島線「桜島」駅からは約2.0km、大阪中心部から10km圏内の好立地に位置しています。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号	I-02	物件名	南港乗下船ヤード（土地）	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	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得年月日	2019年12月10日		受益権の概要	信託設定日	2016年10月27日	
取得価格	3,800百万円			信託期間満了日	2029年12月31日	
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	—
	所在地	大阪府大阪市住之江区南港南四丁目1番15			延床面積	—
	敷地面積	56,237.09㎡			建築時期（竣工日）	—
	用途地域	準工業地域			種類	—
	建蔽率	60%			構造・階数	—
	容積率	300%				
プロパティマネジメント会社	住商建物株式会社		テナント数	1		
マスターリース会社	—		マスターリース種別	—		
特記事項： ・該当事項はありません。						

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	56,237.09㎡
賃貸面積	56,237.09㎡
年間賃料	非開示（注）
敷金・保証金	非開示（注）
稼働率	100.0%

（注） 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	南港乗下船ヤード（土地）	
鑑定評価額	3,840 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	2019 年 9 月 30 日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
DCF 法による収益価格	3,840,000	
割引率	5.0%	
割合法による価格	3,540,000	更地価格×賃借権が付着している土地所有権割合
更地価格	3,930,000	
賃借権が付着している土地所有権の割合	90.0%	契約内容等を勘案のうえ査定
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・取得ハイライト
<p>本物件は大阪市の湾岸部に位置し、高速道路インターチェンジ至近で、関西中心部及び関西一円をカバーできる交通至便な立地であるとともに、専用の岸壁を有しており、陸上運搬だけでなく海上運搬も可能であり、産業（インダストリアル）用地として汎用性の高い立地です。</p> <p>本物件は、船積み、海上輸送、一時保管、陸送手配等の港湾輸送に関連する総合的なサービスの拠点として利用されています。</p> <p>操業環境については、周辺には大規模な物流施設が集積していることから多頻度配送や24時間操業が可能な事業運営上支障のない環境となります。</p> <p>雇用確保の環境については、最寄り駅であるOsaka Metro南港ポートタウン線「南港東」駅から約2.6kmで一般的に車利用が前提となるエリアですが、巨大な人口集積地たる大阪中心部から20km圏内に位置しています。また、徒歩圏内のバス停を利用することもできます。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

3. 取得先の概要

SOSiLA 横浜港北（準共有持分 80%）／SOSiLA 春日部／SOSiLA 川越

- | | | |
|------|-----------------------|--|
| (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 兵頭 誠之 |
| (4) | 事 業 内 容 | 卸売業 |
| (5) | 資 本 金 | 219,448 百万円（2019 年 3 月 31 日現在） |
| (6) | 設 立 年 月 日 | 1919 年 12 月 24 日 |
| (7) | 純 資 産 | 1,251,098 百万円（2019 年 3 月 31 日現在） |
| (8) | 総 資 産 | 4,307,405 百万円（2019 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（信託口）（7.83%）、日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）（5.32%）、住友生命保険（2.47%）
（2019 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 5.0%を保有しています。また、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 | 本投資法人の執行役員は、当該会社から本資産運用会社に出向しており、本投資法人の執行役員を兼職しています。本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、6 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。また、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、本資産運用会社の関連当事者に該当します。 |

SOSiLA 相模原

- | | | |
|------|-----------------------|--|
| (1) | 名 称 | 三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社 |
| (2) | 所 在 地 | 東京都港区芝浦一丁目 2 番 3 号 |
| (3) | 代表者の役職・氏名 | 取締役社長 神代 顕彰 |
| (4) | 事 業 内 容 | 総合ファイナンス業（ホールセール事業、バンダーリース事業、クレジット事業、ファイナンス事業） |
| (5) | 資 本 金 | 25,584 百万円（2019 年 3 月 31 日現在） |
| (6) | 設 立 年 月 日 | 1951 年 10 月 |
| (7) | 純 資 産 | 168,865 百万円（2019 年 3 月 31 日現在） |
| (8) | 総 資 産 | 1,276,740 百万円（2019 年 3 月 31 日現在） |
| (9) | 大 株 主 及 び 持 株 比 率 | 三井住友信託銀行株式会社（84.90%）、パナソニック株式会社（15.10%）
（2019 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との間には、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との間には、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との間には、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該当しません。 |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

SOSiLA 西淀川 I

- | | | |
|------|---------------------|--|
| (1) | 名 称 | SMF Lみらいパートナーズ株式会社 |
| (2) | 所在地 | 東京都千代田区大手町1丁目5番1号 |
| (3) | 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 寺田 達朗 |
| (4) | 事業内容 | 不動産関連事業
環境エネルギー関連事業
その他金融サービス事業 |
| (5) | 資本金 | 200百万円(2019年4月1日現在) |
| (6) | 設立年月日 | 2018年10月1日 |
| (7) | 純資産 | 非開示(注) |
| (8) | 総資産 | 非開示(注) |
| (9) | 大株主及び
持株比率 | 三井住友ファイナンス&リース株式会社(100.00%)
(2019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、本資産運用会社の親会社であり、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5.0%を保有する住友商事が50%の株式を保有する三井住友ファイナンス&リース株式会社の100%子会社です。 |
| | 人的関係 | 本投資法人及び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 | 本投資法人及び本資産運用会社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。 |
| | 関連当事者
への該当状況 | 当該会社は、本資産運用会社の関連当事者に該当します。 |

(注) 取得先から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

北港油槽所(底地) / 南港乗下船ヤード(土地)

- | | | |
|------|---------------------|--|
| (1) | 名 称 | 芙蓉総合リース株式会社 |
| (2) | 所在地 | 東京都千代田区神田三崎町三丁目3番23号 |
| (3) | 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 辻田 泰徳 |
| (4) | 事業内容 | ・情報関連機器、事務用機器、産業機械、工作機械、商業用店舗設備、
医療機器、船舶/航空機/車両並びに輸送用機器、建築土木機械、な
どのリース及び割賦販売業務
・金銭の貸付、その他各種金融業務
・不動産リース
・各種コンサルティング業務 その他 |
| (5) | 資本金 | 10,532百万円(2019年3月31日現在) |
| (6) | 設立年月日 | 1969年5月1日 |
| (7) | 純資産 | 295,067百万円(2019年3月31日現在) |
| (8) | 総資産 | 2,592,206百万円(2019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%)、明治安田生命保険相互会社(7.84%)、
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 資産管理
サービス信託銀行株式会社(5.00%) (2019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との間には、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との間には、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との間には、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該当しません。 |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

4. 利害関係人等との取引状況等

取得資産の取得先のうち、住友商事及びSMFLみらいパートナーズ株式会社は、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、投信法に従い、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得して、SOSiLA 横浜港北（準共有持分80%）、SOSiLA 春日部、SOSiLA 川越及びSOSiLA 西淀川 I に係る本件売買契約を締結しています。

また、当該各取得資産の取得先は、いずれも本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、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、本件売買契約を締結しています。

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
SOSiLA 横浜港北（準共有持分80%） （神奈川県横浜市）	①住友商事株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③（土地）前々所有者と前所有者との間の事業契約に基づき前所有者が有する優先交渉権に基づき土地取得 （建物）新築	（土地） 特別な利害関係にある者以外	—
	（土地）11,186百万円（注） （建物）8,302百万円（注）	—	—
	（土地）2019年12月 （建物）2017年9月（新築）	—	—
SOSiLA 春日部 （埼玉県春日部市）	①住友商事株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③（土地）前々所有者と前所有者との間の事業契約に基づき両者間で締結された停止条件付売買契約の実行により土地取得 （建物）前々所有者と前所有者との間の事業契約に基づき前所有者が有する優先交渉権に基づき建物取得	特別な利害関係にある者以外	—
	（土地）2,462百万円 （建物）6,392百万円	—	—
	（土地）2019年3月 （建物）2019年12月	—	—
SOSiLA 川越 （埼玉県川越市）	①住友商事株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて所有していたため記載を省略します。	—	—
	2016年12月	—	—
SOSiLA 西淀川 I （大阪府大阪）	①SMFLみらいパートナーズ株式会社 ②資産運用会社の親会社が	①三井住友ファイナンス&リース株式会社 ②資産運用会社の親会社が	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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
市)	50%の株式を保有する三井住友ファイナンス&リース株式会社の100%子会社 ③前々所有者の吸収分割により取得	50%の株式を保有 ③投資目的による取得	
	吸収分割による取得のため、該当事項はありません。	1年を超えて所有していたため記載を省略します。	—
	2019年4月	2017年10月	—

(注) SOSiLA横浜港北(準共有持分80%)については前所有者から準共有持分の80%を取得していますが、前所有者の取得価格は土地・建物いずれも100%分の価格を記載しています。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2020年5月期及び2020年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*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 ポートフォリオ一覧

参考資料2 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料3 取得資産の外観及び周辺地図

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<添付資料>

参考資料1 ポートフォリオ一覧

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	売主	取得価格 (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	2019年 12月10日	住友商事 株式会社	24,840	32.4	25,680	4.5%
	L-02	SOSiLA相模原	神奈川県相模原市	2019年 12月10日	三井住友トラ スト・パナソ ニックファイ ナンス株式会 社	12,820	16.7	13,800	4.8%
	L-03	SOSiLA春日部	埼玉県春日部市	2019年 12月10日	住友商事 株式会社	10,300	13.5	10,500	5.0%
	L-04	SOSiLA川越	埼玉県川越市	2019年 12月10日	住友商事 株式会社	4,124	5.4	4,590	5.6%
	L-05	SOSiLA西淀川 I	大阪府大阪市	2019年 12月10日	SMFLみら いパートナー ズ株式会社	17,470	22.8	18,100	5.1%
イン ダス トリ アル 不動 産	I-01	北港油槽所 (底地)	大阪府大阪市	2019年 12月10日	芙蓉総合リー ス株式会社	3,210	4.2	3,280	5.2%
	I-02	南港乗下船ヤード (土地)	大阪府大阪市	2019年 12月10日	芙蓉総合リー ス株式会社	3,800	5.0	3,840	5.1%
合計 (平均)			—	—	—	76,564	100.0	79,790	4.9%

(注1) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各取得資産の取得価格の比率を、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、2019年9月末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。なお、取得資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社に委託しています。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、取得価格に対する各取得資産の鑑定NOI（物流不動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、インダストリアル不動産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%）については、当該物件の準共有持分割合（80%）に相当する数値の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計（平均）欄には、取得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) 取得資産につき、設定されている担保はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料2 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

用途	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
			調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用 (千円) (注1)	中長期修繕更新費用 (千円) (注2)	調査時点	調査業者	PML値 (予想最大損失率) (%) (注3)
物流 不動産	L-01	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) (注4)	2019年10月	株式会社アースアプレイザル	—	130,517	2019年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.7
	L-02	SOSiLA相模原	2019年10月	株式会社アースアプレイザル	—	125,385	2019年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.7
	L-03	SOSiLA春日部	2019年10月	株式会社アースアプレイザル	—	100,279	2019年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.1
	L-04	SOSiLA川越	2019年10月	株式会社アースアプレイザル	—	42,051	2019年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.9
	L-05	SOSiLA西淀川 I	2019年10月	株式会社アースアプレイザル	—	135,523	2019年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.7
イン ダス トリ アル 不動 産	I-01	北港油槽所 (底地)	—	—	—	—	—	—	—
	I-02	南港乗下船ヤード (土地)	—	—	—	—	—	—	—
合計/ポートフォリオPML値 (注5)			—	—	—	533,755	—	—	2.7

(注1) 「緊急・早期修繕更新費用」は、調査時点から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用としてエンジニアリング・レポートに記載された費用を記載しています。

(注2) 「中長期修繕更新費用」は、調査時点から起算して今後12年間の予測される修繕更新費用としてエンジニアリング・レポートに記載された費用を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「PML値 (予想最大損失率)」は、調査業者から提供を受けた地震リスク評価報告書に記載された数値を記載しています。

(注4) SOSiLA横浜港北(準共有持分80%)に係る緊急・早期修繕更新費用及び中長期修繕更新費用については、当該物件の準共有持分割合(80%)に相当する数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による「5物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づいて取得資産5物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値 (予想最大損失率) を求めた数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料 3 取得資産の外観及び周辺地図

<SOSiLA 横浜港北（準共有持分 80%）>



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<SOSiLA 相模原>



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<SOSiLA 春日部>



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<SOSiLA 川越>



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<SOSiLA 西淀川 I >



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<北港油槽所（底地）>



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<南港乗下船ヤード（土地）>



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。