

2020年11月13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及び貸借に関するお知らせ

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2物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借について決定しましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産の取得先である、住友商事株式会社(以下「住友商事」といいます。))及び三井住友ファイナンス&リース株式会社は、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、本資産運用会社は、取得予定資産の取得について、投信法に基づき、2020年11月13日開催の本投資法人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. 取得予定資産の概要

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
物流 不動産	L-07	SOSiLA海老名 (準共有持分62%)(注4)	神奈川県海老名市	14,694	無し
物流 不動産	L-08	SOSiLA西淀川II	大阪府大阪市	8,404	無し
合計			—	23,098	—

(注1) 「用途」は、取得予定資産について、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。

(注2) 「物件番号」は、取得予定資産を物流不動産(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) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約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。)に記載された取得予定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まれません。以下同じです。

(注4) SOSiLA海老名(準共有持分62%)に係る取得予定価格については、当該物件の準共有持分割合(62%)に相当する数値を用いています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (1) 売買契約締結日 2020年11月13日
- (2) 取得予定日 2020年12月4日(注1)
- (3) 取得先 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 2020年11月13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(注2)、借入金(注3)及び手元資金
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

(注1) 取得予定資産に係る各本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。

(注2) 詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

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います。取得予定資産は、本投資法人のスポンサーである住友商事株式会社により開発された物流施設SOSiLAシリーズで構成されており、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、着実な資産規模の拡大及びポートフォリオの充実を図るために取得するものです。各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。

また、取得予定資産のテナントに関しては、2020年8月28日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載したテナント選定基準に適合しているものと判断します。

3. 取得予定資産の内容

取得予定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」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、2020年10月16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、各取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主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、各取得予定資産に係る売買契約に記載された各取得予定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まれません。
- ・「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、各取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の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又は本投資法人の取得に伴い変更される予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又は本投資法人の取得に伴い変更される予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又は信託受託者となる予定の者が保有する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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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、2020年10月16日時点において各信託不動産について締結され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。）に基づくテナント数の合計を記載しています。ただし、取得予定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。
- ・「地震リスク評価報告書の概要」及び「建物状況調査報告書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により行われた地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る地震リスク評価報告書及び株式会社アースアプレイザルにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係るエンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該報告書の内容は、一定時点における調査業者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。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社アースアプレイザル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。また、本日現在、保有資産及び取得予定資産について地震保険を付保する予定はありません。
- ・「地震リスク評価報告書の概要」の「調査時点」は、調査業者により調査・作成された地震リスク評価報告書に表示された調査年月を記載しています。
- ・「地震リスク評価報告書の概要」の「調査業者」は、地震リスクの分析及び地震リスク評価報告書の作成を行った調査業者を記載しています。
- ・「地震リスク評価報告書の概要」の「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。
- ・「建物状況調査報告書の概要」の「調査時点」は、調査業者により調査・作成された建物状況調査報告書（エンジニアリングレポート）に表示された調査年月を記載しています。
- ・「建物状況調査報告書の概要」の「調査業者」は、建物状況の評価及び建物状況調査報告書（エンジニアリングレポート）の作成を行った調査業者を記載しています。
- ・「建物状況調査報告書の概要」の「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建物状況調査報告書（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。
- ・「建物状況調査報告書の概要」の「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建物状況調査報告書（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。
- ・「特記事項」は、2020年10月16日時点における各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、各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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(ロ)「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、2020年10月16日時点における各信託不動産について締結され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、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、2020年10月16日時点における各信託不動産について締結され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、2020年10月16日時点において各信託不動産について締結され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、2020年10月16日時点において各信託不動産について締結されてい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。
- ・「敷金・保証金」は、2020年10月16日時点において各信託不動産について締結され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、2020年10月16日時点における各物件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及び株式会社谷澤総合鑑定所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及び株式会社谷澤総合鑑定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」欄の記載について

- ・「本物件の特性」は、本投資法人及び本資産運用会社が、株式会社一五不動産情報サービス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及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

物件番号	L-07	物件名	SOSiLA海老名 (準共有持分62%)	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62%)		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
取得予定年月日		2020年12月4日			信託設定日	2017年12月17日
取得予定価格		14,694百万円 (注1)			信託期間 満了日	2030年9月30日
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県海老名市 中新田五丁目1432番地			延床面積	71,963.60㎡ (44,617.43㎡) (注2)
	敷地面積	33,817.00㎡ (注3) (注4)			建築時期 (竣工日)	2020年2月17日
	用途地域	工業地域			種類	倉庫
	建蔽率	60% (注5)			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		調査時点	2020年6月	
テナント数		5		調査業者	株式会社アースアプレイザル	
地震リ スク評 価報告 書の概 要	調査時点	2020年10月		建物状況 調査報告 書の概要	緊急・早期修繕 更新費用 (千円)	—
	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社			中長期修繕 更新費用 (千円)	98,951 (注6)
	PML値(予想最大 損失率)	8.1%				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

特記事項：

・本投資法人は、本物件の取得に伴い、本投資法人62%、住友商事38%の割合で不動産信託受益権を準共有する予定であり、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る予定です。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こととされています。
- 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) 取得予定価格については、取得予定資産であるSOSiLA海老名（準共有持分62%）の準共有持分（62%）の取得予定価格を記載しています。

(注2) SOSiLA海老名（準共有持分62%）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（62%）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) 敷地面積については、仮換地証明書に基づき記載しています。

(注4) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち62%を取得する予定ですが、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。

(注5) 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。

(注6) SOSiLA海老名（準共有持分62%）に係る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（62%）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。

賃貸借の概要

賃貸可能面積	42,060.71㎡（注）
賃貸面積	42,060.71㎡（注）
年間賃料	734百万円（注）
敷金・保証金	344百万円（注）
稼働率	100.0%

(注) 賃貸可能面積及び賃貸面積については、準共有持分割合（62%）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。年間賃料及び敷金・保証金については、準共有持分割合（62%）に相当する数値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA海老名（準共有持分62%）	
鑑定評価額	14,900百万円（注）	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020年9月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	14,900,000	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	15,500,000	
(1) 運営収益	794,789	
a. 可能総収益	807,884	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等を査定。
b. 空室等損失等	13,095	空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分を査定。
(2) 運営費用	152,720	
a. 維持管理費	34,061	依頼者へのヒアリングに基づき査定。
b. 水道光熱費	30,788	収支実績及び類似の収益事例等に基づき査定。
c. 修繕費	5,394	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
d. PMフィー	7,644	依頼者へのヒアリングに基づき査定。
e. テナント募集費用等	2,987	年間5.0%のテナントが入替わること想定して査定。
f. 公租公課	67,913	2020年度課税明細書及び類似事例等に基づき査定。
g. 損害保険料	2,341	保険料資料等に基づき査定。
h. その他費用	1,589	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益	642,069	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	3,558	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	10,788	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	634,839	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.1%	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	14,600,000	
割引率	解約不可期間4.1% 解約可能期間4.2%	対象不動産の個別リスクを踏まえて査定。
最終還元利回り	4.3%	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	14,500,000	
土地比率	57.9%	
建物比率	42.1%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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) SOSiLA海老名(準共有持分62%)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(62%)に相当する数値を用いています。

本物件の特性

(立地)

圏央道「海老名」ICより約1km、東名高速道路「厚木」ICより約4kmとIC5km圏内に位置し、東西の大動脈である東名高速道路と、首都圏広域配送に欠かせない圏央道の結節点に立地しています。新東名高速道路の開通で足元の渋滞緩和も進む中、関東エリアの西の玄関口であると共に、都心アクセスも良好な立地です。

海老名市の住宅地の中間に位置する区画整理事業地内にあり、JR相模線・小田急小田原線・相模鉄道本線「海老名」駅周辺開発等に伴い人口が増加している希少エリアです。「海老名」駅へ路線バス(所要時間7分)にてアクセス可能であることに加え、JR相模線・小田急小田原線「厚木」駅より約1.7km、JR相模線「社家」駅より約1.3kmと徒歩圏内であり、最寄駅から2km圏内に位置しており、労働力確保に優位性を持つ立地です。

(物件特性)

延床面積が7万㎡を超える4階建てのSOSiLAシリーズのランプウェイ型の物流施設であり、ランプウェイにより1階から3階までは各階に接車可能となっています。多頻度配送・24時間稼働にも配慮した中央車路式両面バースとなっており、各階とも梁下有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡(3・4階は1.8t/㎡)が確保され、垂直搬送機及び荷物用エレベーターが増設可能です。

開放的かつ近代的なエントランスホールを有し、建物最上階には従業員スタッフの憩いの場として、カフェラウンジ「SOSiLAクルーラウンジ」を設置しています。天井まで続く開放的な壁一面の窓ガラスからは、富士山の眺望が楽しめます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

物件番号	L-08	物件名	SOSiLA 西淀川II	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 受益権の 概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日		2020年12月4日			信託設定日	2020年12月4日
取得予定価格		8,404百万円			信託期間 満了日	2030年12月31日
土地	所有形態	一般定期借地権		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5番地26			延床面積	47,494.24 m ²
	敷地面積	23,635.00 m ²			建築時期 (竣工日)	2017年4月11日
	用途地域	工業専用地域			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		調査時点	2020年6月	
テナント数		4		調査業者	株式会社アースアプレイザル	
地震リスク評価報告書の概要	調査時点	2020年10月		建物状況 調査報告 書の概要	緊急・早期修繕 更新費用 (千円)	—
	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			中長期修繕 更新費用 (千円)	93,472
	PML値(予想最大 損失率)	9.7%				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

特記事項：

・本土地について、売主は、本土地の所有者との間で借地権設定契約を締結しており、信託受託者が借地人としての地位を承継する予定です。当該借地権設定契約には以下の内容が規定されています。

- ①借地権設定者（貸主）：株式会社駒井ハルテック
- ②借地権の種類：一般定期借地権
- ③借地期間：2020年1月6日から2087年4月27日まで
- ④地代：月額8,222,147円
- ⑤権利金：22,521,534円
- ⑥保証金：22,521,534円
- ⑦借地権の譲渡：借主は、借地権を第三者に譲渡することができ、貸主は、譲渡先が貸主の事業に支障をきたすことが予想される場合や、譲渡先の信用力が十分でない等を除き、不当に承諾を留保しないものとします。また、貸主は、借地権譲渡承諾料を請求しないものとします。
- ⑧中途解約：貸主及び借主は、自己都合で借地権設定契約を中途解約することはできないものとします。
- ⑨優先買取交渉権：貸主は、本土地を第三者に譲渡し所有権移転を行おうとする場合には、第三者に優先して借主と本土地の譲渡に関する協議を実施するものとします。
- ⑩明渡し：借主は、借地権設定契約が期間満了により終了した場合、本土地及び本建物を期間満了時点の現状有姿にて貸主に対して明け渡すものとし、明渡し後、本建物の修繕及び解体等を行う場合は貸主にて行うものとし、借主は修繕及び解体に関する一切の義務を負わないものとします。
- ⑪土壌汚染：貸主は、貸主が以下のいずれかを立証した場合を除いては、本土地に含まれる土壌汚染物質に起因又は関連して借主に生じた損害を補償するものとします。
 - (イ) 借主又は本建物の転貸先の責めに帰すべき事由により当該土壌汚染が生じたこと
 - (ロ) 当該汚染が自然由来の汚染であること

賃貸借の概要

賃貸可能面積	46,806.99㎡
賃貸面積	46,806.99㎡
年間賃料	628百万円
敷金・保証金	240百万円
稼働率	100.0%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA 西淀川Ⅱ	
鑑定評価額	8,470 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	2020年9月30日	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	8,470,000	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による収益価格	8,530,000	
(1) 運営収益	636,081	
a. 可能総収益	652,215	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を査定。
b. 空室等損失等	16,134	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用	214,508	
a. 維持管理費	21,900	過年度実績及び現行の契約条件に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定。
b. 水道光熱費	15,712	過年度実績に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上査定。
c. 修繕費	2,337	エンジニアリング・レポート及び不動産の修繕費の水準に基づき査定。
d. PMフィー	6,000	過年度実績及び現行の契約条件に基づき、類似不動産のPM料率の水準による検証を行い査定。
e. テナント募集費用等	4,841	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
f. 公租公課	62,577	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
g. 損害保険料	2,475	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
h. その他費用	98,666	類似不動産の水準を参考に査定。
(3) 運営純収益	421,573	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	2,144	運用利回りは1.0%として査定。
(5) 資本的支出	5,826	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
純収益	417,891	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による収益価格	8,400,000	
割引率	4.1%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

積算価格	8,210,000	
土地比率	9.7%	
建物比率	90.3%	
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
<p>(立地)</p> <p>大阪都心から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」出入口へ最短で約0.3kmと至近距離に立地し、阪神高速3号神戸線「大和田」出入口からも3.5kmの距離と、ICから5km圏内に位置します。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6.1kmの距離に位置し、阪神方面への多頻度配送のみならず、中京圏から中国地方にかけての広域配送にも対応可能な、競争力の高い立地です。</p> <p>周辺は工業専用地域であり、24時間稼働が可能な環境です。一方で、本物件が所在する大阪市西淀川区には一定の人口集積があり、また、最寄りの阪神なんば線「出来島」駅、JR「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「大阪」駅までを結ぶバス路線も運行されていることから、労働力確保の点でも有利な環境にあります。</p> <p>(物件特性)</p> <p>4階建てのSOSiLAシリーズの物流施設であり、スロープ型を採用しており、3階へはスロープによるダイレクトアクセスが可能です。トラックバースは1階及び3階の南西面に設けられており、1・2階及び3・4階のメゾネット形式での分割や北西側と南東側との分割にも対応し、様々なニーズに対応できる施設です。</p> <p>各階とも、梁下有効天井高5.5m、床荷重1.5t/m²が確保されており、特に、2階や4階においては6mを超える天井高を確保している部分もあるため、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11.4m×10.0mを基本としているほか、4階では最大45.6m×23.5m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であり、LED照明や非常用発電機も設置されています。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

4. 取得先の概要

SOSiLA 海老名（準共有持分 62%）

- | | | |
|------|-----------------------|--|
| (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 | 219,612 百万円（2020 年 3 月 31 日現在） |
| (6) | 設 立 年 月 日 | 1919 年 12 月 24 日 |
| (7) | 純 資 産 | 1,224,612 百万円（2020 年 3 月 31 日現在） |
| (8) | 総 資 産 | 4,289,019 百万円（2020 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）（8.77%）、日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）（4.66%）、BNYM RE NORWEST/WELLS FARGO OMNIBUS（4.43%）住友生命保険（2.47%）
（2020 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 4.76%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 西淀川 II

- | | | |
|------|-----------------------|--|
| (1) | 名 称 | 三井住友ファイナンス&リース株式会社 |
| (2) | 所 在 地 | 東京都千代田区丸の内一丁目 3 番 2 号 |
| (3) | 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 橋 正喜 |
| (4) | 事 業 内 容 | 各種物品の賃貸・延払事業、営業貸付事業、その他、各事業に関連するサービス等 |
| (5) | 資 本 金 | 15,000 百万円（2020 年 3 月 31 日現在） |
| (6) | 設 立 年 月 日 | 1963 年 2 月 4 日 |
| (7) | 純 資 産 | 389,679 百万円（2020 年 3 月 31 日現在） |
| (8) | 総 資 産 | 3,987,190 百万円（2020 年 3 月 31 日現在） |
| (9) | 大 株 主 及 び 持 株 比 率 | 株式会社三井住友フィナンシャルグループ（50.00%）、住友商事株式会社（50.00%）（2020 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 4.76%を保有する住友商事が 50.00%の株式を保有しています。 |
| | 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。 |

5. 利害関係人等との取引状況等

取得予定資産の取得先である住友商事及び三井住友ファイナンス&リース株式会社は、いずれも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、本件売買契約を締結しています。

また、当該各取得予定資産の取得先は、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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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。

6. 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 海老名 (準共有持分 62%) (神奈川県海 老名市)	①住友商事株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発を目的として取得	特別な利害関係にある者以外	—
	建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については1年を超えて所有していたため、記載を省略します	—	—
	(土地) 2017年12月 (建物) 2020年2月(新築)	—	—
SOSiLA 西淀川 II (大阪府大阪 市)	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である住友商事株式会社が50%の株式を保有する会社 ③開発を目的として取得	—	—
	前所有者の開発物件であるため記載を省略します	—	—
	2017年4月(新築)	—	—

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 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「2021年5月期の運用状況の予想の修正及び2021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 取得予定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及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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 (注1)	物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日 (注3)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価額 (百万円) (注6)	鑑定NOI 利回り (%) (注7)
物流 不動産	L-01	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) (注8)	神奈川県 横浜市 (関東エリア)	2019年 12月10日	24,840	24.6	26,560	4.5
	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	12.7	13,800	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	10.2	10,500	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	4.1	4,640	5.5
	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	17.3	18,200	5.1
	L-06	(仮称) 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	1.2	1,230	4.8
	L-07	SOSiLA海老名 (準共有持分62%) (注8)	神奈川県 海老名市 (関東エリア)	2020年 12月4日	14,694	14.6	14,900	4.4
	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	8.3	8,470	5.0
インダス トリアル 不動産	I-01	北港油槽所 (底地) (注9)	大阪府大阪市 (関西エリア)	2019年 12月10日	3,210	3.2	3,290	5.2
	I-02	南港乗下船ヤード (土地) (注9)	大阪府大阪市 (関西エリア)	2019年 12月10日	3,800	3.8	3,840	5.1
合計 (平均)			—	—	100,862	100.0	105,430	4.8

(注1) 「用途」は、保有資産及び取得予定資産について、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。

(注2) 「物件番号」は、保有資産及び取得予定資産を物流不動産 (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。

(注3) 「取得 (予定) 年月日」は、本投資法人の各保有資産又は各取得予定資産に係る売買契約に記載された取得 (予定) 年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

(注4) 「取得 (予定) 価格」は、本投資法人の各保有資産又は各取得予定資産に係る売買契約に記載された各保有資産又は各取得予定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。

(注5) 「投資比率」は、取得 (予定) 価格の合計額に対する各保有資産又は各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6) 「鑑定評価額」は、保有資産については2020年5月31日 (ただし、(仮称) 平塚ラストマイルセンターについては2020年8月31日) を、取得予定資産については2020年9月30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、保有資産及び取得予定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7) 「鑑定NOI利回り」は、取得 (予定) 価格に対する各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI (物流不動産については、保有資産につき2020年5月31日 (ただし、(仮称) 平塚ラストマイルセンターにつき2020年8月31日)、取得予定資産につき2020年9月30日を価格時点とする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2020年5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海老名 (準共有持分62%) については、当該物件の準共有持分割合 (それぞれ80%)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法 (その後の改正を含みます。) に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

及び62%)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、各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI利回りを取得(予定)価格に基づき加重平均した値を記載しています。

- (注8) SOSiLA横浜港北(準共有持分80%)及びSOSiLA海老名(準共有持分62%)に係る取得(予定)価格は、保有資産であるSOSiLA横浜港北(準共有持分80%)又は取得予定資産であるSOSiLA海老名(準共有持分62%)の準共有持分(それぞれ80%及び62%)の取得(予定)価格を記載し、鑑定評価額については、当該物件の準共有持分割合(それぞれ80%及び62%)に相当する数値を用いています。
- (注9) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料 2 取得予定資産の外観及び周辺地図
＜SOSiLA 海老名（準共有持分 62%）＞

外観



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及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

<SOSiLA 西淀川Ⅱ>

外観



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及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。