

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 松本 展彦
(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 佐藤 友明
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3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のうち、住友商事株式会社(以下「住友商事」といいます。)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	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	媒介の有無
物流 不動産	L-07	SOSiLA海老名 (準共有持分38%) (注3) (注4)	神奈川県海老名市	9,470	無し
	L-10	SOSiLA板橋	東京都板橋区	3,980	無し
	L-11	SOSiLA尼崎 (準共有持分10%) (注4)	兵庫県尼崎市	1,500	無し
合計			—	14,950	—

(注1)「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2)「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みません。以下同じです。

(注3)当該物件の準共有持分のうち62%については、2020年12月4日付で本投資法人が取得済みです。

(注4)SOSiLA海老名(準共有持分38%)及びSOSiLA尼崎(準共有持分10%)に係る取得予定価格は、取得予定資産であるSOSiLA海老名の準共有持分(38%)及びSOSiLA尼崎の準共有持分(10%)の取得予定価格を記載しています。

- (1) 売買契約締結日 2021年11月16日
(2) 取得予定日 ① 2021年12月6日(SOSiLA海老名(準共有持分38%))
(注1)(注2) ② 2022年4月1日(SOSiLA板橋及びSOSiLA尼崎(準共有持分10%))

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(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。

- | | | | |
|-----|-----|-----|--|
| (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 | 2021年11月16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3）、借入金（注4）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、本投資法人及び各取得予定資産に係る現受益者又は現所有者（以下「売主」と総称します。）の間で合意の上、変更されることがあります。

(注2) 取得予定資産のうち、SOSiLA板橋及びSOSiLA尼崎（準共有持分10%）に係る本件売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。）に該当します。当該本件売買契約上、売主又は買主（以下「違反当事者」といいます。）が本件売買契約に違反し、相手方が本件売買契約を解除した場合には、相手方は、違反当事者に対して、売買代金の20%相当額の違約金の支払いを請求することができるものとされています。ただし、当該売買契約においては、本投資法人による投資口の募集、金融機関からの借入れその他により、売買代金の支払いに必要な資金調達を完了したこと等が売買代金支払の前提条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金等を負担することなく本件売買契約を解除できるものとされています。したがって、2021年11月16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又は資金の借入れ等が完了できずに本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合においても、本投資法人が違約金等を負担することにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(注3) 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4) 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「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、2021年8月20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、2021年10月20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みません。
- ・「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

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し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。

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。）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。
- ・「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、2021年10月20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、東京海上ディーアール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、東京海上ディーアール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。

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。

- ・「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、2021年10月20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。

(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、2021年10月20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、2021年10月20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。
- ・「賃貸面積」は、2021年10月20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、2021年10月20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、2021年10月20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、2021年10月20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、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又はシービーアールイー株式会社に鑑定評価を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、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又はシービーアールイー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。

(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出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。

物件番号	L-07	物件名	SOSiLA海老名 (準共有持分38%)	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 38%)		信託	信託受託者 三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日		2021年12月6日		受益権の概要	信託設定日 2017年12月21日
取得予定価格		9,470百万円(注1)			信託期間満了日 2031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	神奈川県海老名市 中新田五丁目5005番地2			延床面積 71,963.60㎡ (27,346.16㎡)(注2)
	敷地面積	33,816.68㎡(注3)			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4)			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		建物状況調査報告書の概要	調査時点 2021年7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	2021年10月			緊急・早期修繕更新費用 (千円) —
	調査業者	東京海上ディーアール株式会社		中長期修繕更新費用 (千円) 61,832(注5)	
	PML値(予想最大損失率)	8.1%			
特記事項： ・該当事項はありません。					

(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38%)に係る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38%)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(38%)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3) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち38%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4) 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5) SOSiLA海老名(準共有持分38%)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(38%)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	25,779.15㎡(注)
賃貸面積	25,779.15㎡(注)
年間賃料	450百万円(注)
敷金・保証金	211百万円(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(38%)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。年間賃料及び敷金・保証金については、準共有持分割合(38%)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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA海老名（準共有持分38%）	
鑑定評価額	9,580百万円（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	2021年9月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	9,580,000	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	9,930,000	
(1) 運営収益	481,032	
a. 可能総収益	488,966	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上。
b. 空室等損失等	7,933	
(2) 運営費用	89,142	
a. 維持管理費	—	PMフィーに含む。
b. 水道光熱費	13,611	
c. 修繕費	3,522	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	24,356	プロパティ・マネジメント契約書に基づき査定。
e. テナント募集費用等	139	賃借人の想定回転期間に基づき計上。
f. 公租公課	45,115	2021年度課税資料に基づく査定及び実額。
g. 損害保険料	1,435	見積資料等に基づき査定。
h. その他費用	962	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益	391,890	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	2,181	現行の賃貸条件等に基づき査定した敷金額に運用利回り（運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定）を乗じて査定。
(5) 資本的支出	7,045	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	387,026	(3) + (4) - (5)
還元利回り	3.9%	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	9,430,000	
割引率	解約不可期間 3.9% 解約可能期間 4.0%	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	4.1%	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	9,200,000	
土地比率	58.6%	
建物比率	41.4%	
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） SOSiLA海老名（準共有持分38%）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（38%）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。

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、今後は新東名高速道路の未開通区間の開通を控えています。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。

加えて、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もあります。「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、近接駅である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、最寄り駅から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階まで各階に接車可能となっています。更に、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オフィスビル並みの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。更に、非常用発電機も設置されています。

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。

物件番号	L-10	物件名	SOSiLA 板橋	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		2022年4月1日			信託設定日	2022年4月1日
取得予定価格		3,980百万円			信託期間満了日	2032年4月30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	東京都板橋区蓮根三丁目28番地2			延床面積	13,994.83㎡
	敷地面積	7,123.84㎡			建築時期(竣工日)	2021年2月17日
	用途地域	工業地域			種類	倉庫
	建蔽率	60% (注)			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		建物状況 調査報告 書の概要	調査時点	2021年7月
テナント数		1			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	2021年10月			緊急・早期 修繕更新費用 (千円)	—
	調査業者	東京海上ディーアール株式会社		中長期修繕 更新費用 (千円)	34,597	
	PML値(予想最大 損失率)	5.9%				
特記事項： ・本土地について、売主は、本土地の所有者である住友金属鉱山株式会社との間で一般定期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。						

(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。

賃貸借の概要	
賃貸可能面積	14,135.03㎡
賃貸面積	14,135.03㎡
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及び賃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板橋	
鑑定評価額	4,030百万円	
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	2021年9月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	4,030,000	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	4,060,000	
(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	179,456	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	1,334	現行の賃貸条件等に基づき査定した敷金額に運用利回り(運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定)を乗じて査定。
(5) 資本的支出	2,119	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、類似不動産の費用水準等を勘案のうえ査定。
純収益	178,671	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.4%	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	4,000,000	
割引率	3.5%	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	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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	3,760,000	
土地比率	25.3%	
建物比率	74.7%	
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。

(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

(立地)

首都高速 5 号線「中台」IC より約 1.8km の工業地域内に位置し、国道 17 号や環状八号線にも近接しており、都心配送型物流施設として 23 区外や埼玉県への広域配送拠点として利用されている他、多頻度・小口配送を含むラストワンマイル配送にも対応可能です。

都営三田線「蓮根」駅及び「西台」駅より各徒歩 10 分と徒歩圏内にあり、また JR 埼京線「浮間舟渡」駅からも徒歩 16 分と複数の駅からのアクセスが可能ことから労働力確保がしやすい立地です。

近隣の東京 23 区内立地の他 J-REIT 保有物流施設と比較すると本物件は最寄り駅・IC からの距離が共に近く、また 2021 年竣工と築浅であることから競争力があると考えています。

(物件特性)

東京都板橋区は人口 50 万人以上と人口集積があり、また付近の都営三田線沿いには高島平団地が立地し、板橋区の人口及び世帯数は堅調に推移していることから、今後もラストワンマイル配送のニーズの拡大が期待できます。

東京 23 区北部における物流施設の供給は限定的であることから、本物件の希少性は高いと考えられ、今後も安定した稼働が期待されます。また、ボックス型の施設であり、基本的な汎用性を有しています。更に、省エネルギーの観点から LED 照明が導入されています。

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。

物件番号	L-11	物件名	SOSiLA尼崎 (準共有持分10%)	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10%)		信託	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日	2022年4月1日		受益権の概要	信託設定日	2022年4月1日
取得予定価格	1,500百万円 (注1)			信託期間満了日	2032年4月30日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	兵庫県尼崎市潮江四丁目65番地2		延床面積	41,065.44㎡ (4,106.54㎡) (注2)
	敷地面積	19,743.09㎡ (注3)		建築時期 (竣工日)	2021年6月25日
	用途地域	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5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		建物状況調査報告書の概要	調査時点	2021年7月
テナント数	1			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	2021年10月		緊急・早期修繕更新費用 (千円)	—
	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	中長期修繕更新費用 (千円)	8,726 (注4)	
	PML値(予想最大損失率)	5.3%			
<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10%、住友商事90%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る予定です。 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。 ・本土地において、土壌汚染（ひ素及び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、「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低いと考えられる。」旨の意見を得ています。 					

(注1) 取得予定価格については、取得予定資産であるSOSiLA尼崎（準共有持分10%）に係る取得予定価格を記載しています。

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。

- (注2) SOSiLA尼崎（準共有持分10%）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（10%）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3) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち10%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4) SOSiLA尼崎（準共有持分10%）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（10%）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	4,300.80㎡（注1）
賃貸面積	4,300.80㎡（注1）
年間賃料	非開示（注2）
敷金・保証金	非開示（注2）
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（10%）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）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尼崎（準共有持分10%）	
鑑定評価額	1,520百万円（注1）	
鑑定評価機関の名称	シービーアールイー株式会社	
価格時点	2021年9月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	1,520,000	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で検証を行い試算。
直接還元法による収益価格	1,520,000	
(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	61,837	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	348	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	1,371	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、類似不動産の費用水準等を勘案のうえ査定。
純収益	60,814	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引事例、対象不動産の個性を比較検討し査定。
DCF法による収益価格	1,520,000	
割引率	3.7%	類似不動産の取引事例、対象不動産の個性を比較検討し査定。
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに対象不動産の将来予測リスクを考量して査定。
積算価格	1,310,000	
土地比率	42.8%	
建物比率	57.2%	
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1）SOSiLA 尼崎（準共有持分10%）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（10%）に相当する数値を用いています。

（注2）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。

本物件の特性

(立地)

名神高速「尼崎」ICより約1.6km、阪神高速11号池田線「加島」ICより約4kmとIC5km圏内に位置し、大規模消費地である大阪と神戸の中央に立地しています。JR「大阪」駅へは10km圏内と都市部へのラストワンマイル配送に適していることに加え、ICを介して広域配送に対応した消費地近接型の物流施設です。阪神港や大阪国際空港へのアクセスも良好であり、陸路のみならず、陸海空を視野に入れた物流拠点としての優位性も高い立地です。

最寄り駅のJR「尼崎」駅は神戸線・宝塚線・東西線の3路線が乗り入れるターミナル駅であり、大阪・神戸・宝塚・京都など主要都市を結ぶ結節点となっています。最寄り駅から徒歩圏内に立地していることに加え、尼崎市は再開発の実施等により兵庫県内で最大の人口密度を有する市となっており、労働力確保に優位性を持つエリアであると考えています。

(物件特性)

テナントである日本通運株式会社における都市型物流拠点「NEX尼崎」として、オーダーメイドによる専用施設となっており、高いテナント粘着性を持ちます。梁下有効天井高5.5m、床荷重1.5t/m²といった基本的な汎用性を確保し、将来的にマルチテナント対応が可能です。

倉庫床4階建ての施設ですが、2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、トラックパースは1階及び2階に設けられ、1階には26パース（高床、ドックレベラー21基・リフター5基）を設置、2階には28パース（低床）が設置されています。更に、1階には大型航空貨物ターミナルを併設し、通常であれば必要な倉庫への配送手配を省略し、保管拠点からダイレクトに集配することが可能です。

4. 取得先の概要

SOSiLA 板橋及び SOSiLA 尼崎（準共有持分 10%）

- | | |
|--------------------------|--|
| (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 | 219,781 百万円（2021年3月31日現在） |
| (6) 設 立 年 月 日 | 1919年12月24日 |
| (7) 純 資 産 | 1,053,351 百万円（2021年3月31日現在） |
| (8) 総 資 産 | 4,174,571 百万円（2021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株式会社（信託口）（9.86%）、BNYM AS AGT/CLTS NON TREATY JASDEC（5.36%）、株式会社日本カストディ銀行（信託口）（4.90%）、住友生命保険相互会社（2.47%）
（2021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4.00%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。 |

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。

SOSiLA 海老名（準共有持分 38%）

- (1) 名称 芙蓉総合リース株式会社
- (2) 所在地 東京都千代田区麴町五丁目1番地1
- (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（2021年3月31日現在）
- (6) 設立年月日 1969年5月1日
- (7) 純資産 344,796 百万円（2021年3月31日現在）
- (8) 総資産 2,979,285 百万円（2021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（14.02%）、明治安田生命保険相互会社（8.94%）、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 株式会社 日本カストディ銀行（5.03%）（2021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 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への該当状況 ン。

5. 利害関係人等との取引状況等

取得予定資産の取得先のうち住友商事は、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、SOSiLA 板橋及び SOSiLA 尼崎（準共有持分 10%）に係る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 板橋 (東京都板橋区)	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	—	—
	前所有者の開発物件であるため記載を省略します。	—	—
	2021年2月（新築）	—	—
SOSiLA 尼崎 (準共有持分 10%) (兵庫県尼崎市)	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取得 (建物) 新築	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。

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
	(土地) 6,098 百万円 (注) (建物) 6,273 百万円 (注)	—	—
	(土地) 2022 年 4 月 (建物) 2021 年 6 月 (新築)	—	—

(注) SOSiLA尼崎 (準共有持分10%) については前所有者から準共有持分の10%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。

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「2022 年 5 月期の運用状況の予想の修正及び 2022 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 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	20.5	27,360	4.6
	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	10.6	14,100	4.9
	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	8.5	11,000	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	3.4	4,870	5.6
	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	14.4	19,300	5.3
	L-06	LiCS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	1.0	1,230	4.8
	L-07	SOSiLA海老名 (注9)	神奈川県海老名市 (関東エリア)	2020年 12月4日	24,164	20.0	25,200	4.3
	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	6.9	8,710	5.1
	L-09	LiCS成田	千葉県山武郡 芝山町 (関東エリア)	2021年 10月20日	5,250	4.3	5,420	4.8 (5.2)
	L-10	SOSiLA板橋	東京都板橋区 (関東エリア)	2022年 4月1日	3,980	3.3	4,030	4.5
	L-11	SOSiLA尼崎 (準共有持分10%) (注8)	兵庫県尼崎市 (関西エリア)	2022年 4月1日	1,500	1.2	1,520	4.1
インダス トリアル 不動産	I-01	北港油槽所 (底地) (注10)	大阪府大阪市 (関西エリア)	2019年 12月10日	3,210	2.7	3,290	5.2
	I-02	南港乗下船ヤード (土地) (注10)	大阪府大阪市 (関西エリア)	2019年 12月10日	3,800	3.1	3,860	5.0
合計 (平均)			—	—	121,062	100.0	129,890	4.8 (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まれません。

(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2021年5月31日 (ただし、第4期取得済資産については2021年6月30日) を、取得予定資産については2021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 (SOSiLA海老名については、取得予定資産である準共有持分に係る、2021年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に付記された一棟全体価格) を記載しています。なお、保有資

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。

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、JLL森井鑑定株式会社及びシービーアールイー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2021年5月31日（ただし、第4期取得済資産につき2021年6月30日）、取得予定資産につき2021年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書（SOSiLA海老名については、当該物件全体を対象としており、2021年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書のみを用いています。）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2021年5月31日を価格時点とする各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尼崎（準共有持分10%）については、当該物件の準共有持分割合（それぞれ80%及び10%）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。また、第4期取得済資産については、括弧内において、直接還元法における運営純収益に代えて、2021年6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DCF法における1年目の運営純収益を用いて計算した鑑定NOI利回りを記載しています。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。また、括弧内において、第4期取得済資産について、直接還元法における運営純収益に代えてDCF法における1年目の運営純収益を用いて計算した場合の保有資産及び取得予定資産の平均鑑定NOI利回り（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尼崎（準共有持分10%）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尼崎（準共有持分10%）の準共有持分（それぞれ80%及び10%）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10%）に相当する数値を用いています。
- (注9) SOSiLA海老名については、当該物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分38%を2021年12月6日に追加取得する予定であり、追加取得の完了後は、取得済の準共有持分62%と併せ、当該物件を信託財産とする信託受益権全てを保有することとなります。このため、SOSiLA海老名に係る取得（予定）価格、投資比率、鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについては、追加取得分を含む当該物件全体に係る数値（2021年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の数値（鑑定評価額については当該鑑定評価書に付記された一棟全体価格））を記載しています。なお、SOSiLA海老名の取得年月日については、当初取得した準共有持分62%の取得日を記載しています。
- (注10) 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 38%）>

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。

<SOSiLA 板橋>

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 尼崎（準共有持分 10%） >

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。