

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年11月13日
【発行者名】	SOSiLA物流リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 矢野 正明
【本店の所在の場所】	東京都中央区京橋一丁目17番10号
【事務連絡者氏名】	住商リアルティ・マネジメント株式会社 リートマネジメント部長 森口 哲郎
【電話番号】	03-4346-0579
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	SOSiLA物流リート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 565,000,000円 (注) 発行価額の総額は、2020年10月27日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

SOSiLA物流リート投資法人(以下「本投資法人」ということがあります。)

(英文では、SOSiLA Logistics REIT, Inc.と表示します。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象とされる有価証券は、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ます。)(以下「投信法」といいます。)に従って設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。

本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

4,635口

(注1)本投資法人は、2020年11月13日(金)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当(下記(注2)に定義します。)とは別に、本投資口92,700口の公募による新投資口発行に係る募集(以下「一般募集」といいます。)を決議しています。一般募集においては、発行投資口数92,700口のうちの一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除きます。)の海外投資家に対して販売(以下「海外販売」といいます。)されることがあります。

(注2)上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)に関連して、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。 また、一般募集と本第三者割当を総称して、「本募集」ということがあります。)の発行数です。 S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注3) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		S M B C 日興証券株式会社	
割当口数		4,635口	
払込金額		565,000,000円(注)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 近藤 雄一郎	
	資本金の額(2020年6月30日現在)	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主(2020年6月30日現在)	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数(2020年10月31日現在)	571口
	取引関係	一般募集の事務主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、2020年10月27日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

565,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2020年10月27日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2020年11月24日(火)から2020年11月30日(月)までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額(本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2020年12月28日(月)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都中央区京橋一丁目17番10号

(11) 【払込期日】

2020年12月29日(火)

(1 2) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 東京営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(1 3) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(1 4) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(1 5) 【手取金の使途】

本第三者割当による新投資口発行の手取金上限565,000,000円については、借入金の返済資金又は将来の新たな特定資産(投信法第2条第1項に定めるものをいいます。以下同じです。)の取得資金の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集に係る日本国内における販売(以下「国内販売」といいます。)における手取金11,305,000,000円については、海外販売における手取金(未定)と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (2) 新規取得資産の個別の概要」に記載の本投資法人が取得を予定する特定資産(当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、2020年10月27日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売に係る投資口数の上限口数(一般募集における発行投資口の全口数)に係るものです。

(1 6) 【その他】

(イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

(ロ) S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2020年11月13日（金）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口92,700口の一般募集を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が住友商事株式会社（以下「住友商事」又は「スポンサー」ということがあります。）から4,635口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、4,635口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2020年12月25日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため、本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、上記の取引に関して、S M B C日興証券株式会社は、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第1期(自2019年6月26日 至2020年5月31日) 2020年8月28日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2020年8月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注）以下の文中において記載する数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数は切り捨てて、比率及び年数は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

1 投資方針

（1） 本投資法人の基本理念及び投資方針

基本理念

本投資法人は、物流不動産（注1）及びインダストリアル不動産（注2）へ投資する投資法人です。本投資法人は、住友商事グループ（注3）が有する不動産事業における知見及び開発力、並びに私募リート及び私募ファンド等の運用を通じて蓄積したノウハウの活用により、投資主価値の最大化を追求します。また、本投資法人は、住友商事が開発したSOSiLA（ソシラ）シリーズに重点的に投資することにより、その事業コンセプトである社会とのつながり（= Sociability）・環境への配慮や持続的成長（= Sustainability）・人と労働環境への配慮（= Individuality）の3つのコンセプト（注4）を重視した事業精神を受け継ぎ、豊かな社会の実現に貢献するとともに、投資法人という透明性の高いスキームで、幅広い投資家にESG（注5）投資の機会を提供し続けていきたいと考えています。

（注1）「物流不動産」とは、主として物流施設の用途に供され、又は供されることが可能であるものをいいます。以下同じです。なお、物流施設に該当する施設としては、主として物品の保管及び発送を目的としている施設が想定されます。

（注2）「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、資材・車輛ヤード、空港・港湾関連施設、エネルギー関連施設、水道関連施設、自動車交通関連施設、流通・加工施設、リサイクル施設等の用に供され、又は供されることが可能であるものをいいます。以下同じです。なお、流通・加工施設に該当する施設としては、主として商品の価値を高めるため物品に加工を施すことを目的としている施設が想定されます。

（注3）「住友商事グループ」とは、住友商事並びにその子会社及び関連会社からなる企業集団をいいます。また、「スポンサーグループ」ということがあります。以下同じです。

（注4）詳細については、後記「(2) インベストメント・ハイライト 立地・ハード・ソフト全てにおいてテナントへの訴求力を有するSOSiLAシリーズフラッグシップ物件の継続的取得 ~SOSiLA海老名~（ロ）ハード：様々なテナントに対応可能な汎用性と労働環境に配慮した設計を有する多様な機能を備えたスペック」をご参照ください。

（注5）「ESG」とは、Environmental（環境）、Social（社会）、Governance（企業統治）の頭文字を繋げた用語であり、企業経営や成長において、各々の観点を持った上で配慮が必要であるとの考え方を意味します。以下同じです。

基本方針

スポンサーグループは、本投資法人のスポンサーである住友商事が、SOSiLAシリーズに代表される物流不動産等の開発及び物件の拠出を行うと共に、リーシング・サービスの提供を行います。本投資法人は当該開発した物流不動産等を取得・保有することで、SOSiLAシリーズを中心としたポートフォリオを構築し、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」ということがあります。）は私募リート及び私募ファンド等の運用において蓄積した豊富な実績と運用ノウハウを活用して当該物流不動産等を運用します。スポンサーグループ、本投資法人及び本資産運用会社の3者がそれぞれの役割を担うことで、投資主価値を最大化することを目指します。

このようなスポンサーグループの物流不動産運営方針の下、本資産運用会社は、住友商事との間でスポンサーサポート契約を締結しており、当該契約に基づき、住友商事から本資産運用会社に対して、本投資法人の成長に資する様々な形態でのサポートが提供され、住友商事と本資産運用会社との間の相互連携が図られています。また、本投資法人は、スポンサーサポート契約及びロジスティクスマネジメント契約に基づき、住友商事グループから提供される、不動産事業における豊富な知見・ノウハウを活用し、安定的な成長を図ります。

スポンサーである住友商事から、スポンサーサポート契約及びロジスティクスマネジメント契約に基づき提供される各種のサポートの詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要（5）その他 関係法人との契約の更改等に関する手続（二）スポンサー：住友商事」をご参照ください。

< スポンサーグループの物流不動産運営方針 >



投資方針

本投資法人は、スポンサーである住友商事が開発するSOSiLAシリーズを中心としたポートフォリオを構築します。住友商事が開発するSOSiLAシリーズは、人口密度が高く、消費地に近い都市部をカバーできる立地戦略をとっています。本投資法人は、このような立地戦略に基づき開発されたSOSiLAシリーズをはじめとする住友商事グループが開発する物流不動産及びビングダストリアル不動産を主として取得していく方針であり、中でも消費地近接型物流施設（注1）を中心とする物流不動産へ重点的に投資を行います。本投資法人は、かかる消費地近接型物流施設について、利便性の高い立地を活かした雇用への貢献等を通じて、地域社会から評価される施設となることを目指して運用を行います。本投資法人の投資方針の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ構築方針の基本的な考え方及び投資基準」をご参照ください。

- （注1）「消費地近接型物流施設」とは、消費地、生産拠点及び交通インフラへのアクセスが良好で、労働力の確保に有利な物流不動産をいいます。更に、都心配送対応型の消費地近接型物流施設とは、関東エリア・関西エリア（注2）を中心とする大規模消費地ヘラストワンマイル（注3）のエリアに立地する物流不動産で、住宅集積地の近隣に立地するため、即納性が高く、配送効率の向上と環境負荷低減を実現できると、本投資法人が考えるものをいいます。以下同じです。
- （注2）「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県をいいます。以下同じです。
- （注3）「ラストワンマイル」とは、物流事業者・荷主の最終配送拠点から消費者である配送先までの最終区間をいいます。以下同じです。

(2) インベストメント・ハイライト

本投資法人は、2019年12月10日の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場に伴う公募増資により、物流不動産及びインダストリアル不動産7物件（以下総称して「上場時取得資産」といいます。）取得価格（注）の合計（以下取得（予定）価格（注）の合計を「資産規模」といいます。）765億円を取得しました。その後、2020年10月16日付で、（仮称）平塚ラストマイルセンター（以下「第2期取得済資産」といいます。）取得予定資産と併せて「新規取得資産」と総称します。以下同じです。）を取得価格12億円で取得し、また、本投資法人は、本募集において、取得予定資産2物件を、合計230億円で取得する予定であり、本募集を通じ、資産規模の着実な拡大及び投資主価値の最大化を追求します。新規取得資産の概要は、以下のとおりです。

（注）「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。以下同じです。

< 新規取得資産の概要 >

取得予定資産は、いずれも住友商事グループが多様な不動産開発において培った様々なノウハウが応用された先進的物流施設であるSOSiLAシリーズです。また、第2期取得済資産は、本資産運用会社の独自ルートにより外部から取得したラストワンマイル物件（注）です。新規取得資産の概要は、以下のとおりです。

（注）「ラストワンマイル物件」とは、物流事業者・荷主の最終配送拠点から消費者である配送先までの最終区間（ラストワンマイル）の配送を担う最終配送拠点をいいます。以下同じです。

	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)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定NOI 利回り (%) (注5)	築年数 (年) (注6)
第2期取得済資産	物流 不動産	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	1,230	4.8	17.4
取得予定資産		L-07	SOSiLA海老名 (準共有持分62%) (注7)	神奈川県 海老名市 (関東エリア)	2020年 12月4日	14,694	14,900	4.4	0.6
		L-08	SOSiLA西淀川	大阪府 大阪市 (関西エリア)	2020年 12月4日	8,404	8,470	5.0	3.5
		合計（平均）		-	-	24,298	24,600	4.6	2.4

（注1）「用途」は、新規取得資産について、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。

（注2）「物件番号」は、新規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（予定）年月日」は、各新規取得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。以下同じです。

（注4）「鑑定評価額」は、第2期取得済資産については2020年8月31日、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、新規取得資産の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。

（注5）「鑑定NOI利回り」は、取得（予定）価格に対する各新規取得資産の鑑定NOI（第2期取得済資産については2020年8月31日、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直接還元法における運営純収益）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（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、各新規取得資産の鑑定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。以下同じです。

（注6）「築年数」は、各物件の登記簿上の新築の日から2020年10月16日までの築年数を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、合計（平均）欄には、各物件の築年数を取得（予定）価格に基づき加重平均した値を記載しています。以下同じです。

（注7）SOSiLA海老名（準共有持分62%）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（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（62%）に相当する数値を用いています。



(仮称) 平塚ラスト
マイルセンター



SOSiLA海老名
(準共有持分62%)



SOSiLA西淀川

< 取得ハイライト >

<p>(仮称) 平塚ラストマイル センター</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・人口約25万人、約11万世帯を有する平塚市をカバーするラストワンマイルの配送を担う拠点 ・テナントである大手物流会社において配送の効率化を企図した物流ネットワークを構成する拠点であり、集配送拠点・営業所として利用 ・テナントによるデリバリー事業の需要の源泉であるBtoC・EC市場規模は増加傾向にあり、テナントが取り扱う宅配便個数も全国で増加傾向にあるため、今後もテナントからの高いニーズが期待される物件(注) ・平塚市に位置しており、労働力確保の観点でも競争力が高い <p>(注) 詳細については、後記「2 投資対象 (2) 新規取得資産の個別の概要 <第2期取得済資産>」をご参照ください。</p>
<p>SOSiLA海老名 (準共有持分62%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東名高速道路と圏央道の結節点に立地する多頻度配送・24時間稼働が可能な物流施設 ・海老名・厚木エリアの中でもICアクセスに優れる相模川の東側エリアに立地する希少な物件 ・SOSiLAシリーズの標準仕様に加え、テナントニーズに合わせた高水準の設備仕様 ・スポンサーのネットワークを活用したリーシングによる安定性 ・近接駅から徒歩圏内であり、また「海老名」駅からの路線バスの運行本数も多く、従業員スタッフの交通アクセスにも配慮
<p>SOSiLA西淀川</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物流施設が多数所在する工業団地内に立地し、大阪市内へのアクセスに優れ、24時間稼働が可能 ・IC至近に位置し、広域配送にも好適 ・多様な設備を増設可能な可変性の高いマルチテナント仕様

<新規取得資産取得後のポートフォリオの成長>

新規取得資産の取得の前後における本投資法人のポートフォリオの各種指標の推移は、以下のとおりです。

	2020年5月期 (第1期) 末時点	新規取得資産	新規取得資産 取得後
物件数	7物件	3物件	10物件
取得(予定)価格の合計	765億円	242億円	1,008億円
平均鑑定NOI利回り ^(注1)	4.9%	4.6%	4.8%
平均築年数 ^(注2)	2.9年	2.4年	2.8年
平均稼働率 ^(注3)	100.0%	100.0%	100.0%
平均賃貸借契約期間 (物流不動産) ^(注4)	9.9年	9.8年	9.9年
平均賃貸借契約残存期間 (物流不動産) ^(注5)	7.4年	7.8年	7.5年
テナント数 ^(注6)	16	10	26

- (注1) 2020年5月期(第1期)末時点の「鑑定NOI利回り」は、2020年5月31日時点の保有資産に係る各取得価格に対する各保有資産の鑑定NOI(物流不動産については、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直接還元法における運営純収益、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(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用いて算出しています。)をいい、2020年5月期(第1期)末時点の「平均鑑定NOI利回り」は、2020年5月31日時点の各保有資産の鑑定NOI利回りを取得価格に基づき加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。新規取得資産の「平均鑑定NOI利回り」については、前記「<新規取得資産の概要>」をご参照ください。新規取得資産取得後の「平均鑑定NOI利回り」については、後記「2 投資対象 (3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの概要 新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧」をご参照ください。
- (注2) 2020年5月期(第1期)末時点の「平均築年数」は、2020年5月31日時点の保有資産に係る登記簿上の新築の日から2020年10月16日までの築年数の取得価格に基づく加重平均値を、新規取得資産の「平均築年数」は、新規取得資産に係る登記簿上の新築の日から2020年10月16日までの築年数の取得(予定)価格に基づく加重平均値を、それぞれ小数第2位以下を切り捨てて記載しています。新規取得資産取得後の「平均築年数」については、後記「2 投資対象 (3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの概要 不動産等の概要」をご参照ください。
- (注3) 2020年5月期(第1期)末時点の「平均稼働率」は、2020年5月31日時点の保有資産に係る2020年10月16日時点における賃貸可能面積の合計に対する賃貸面積の合計が占める割合を、新規取得資産の「平均稼働率」は、新規取得資産に係る2020年10月16日時点における賃貸可能面積の合計に対する賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。新規取得資産取得後の「平均稼働率」については、後記「2 投資対象 (3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの概要 賃貸借の状況」をご参照ください。
- (注4) 2020年5月期(第1期)末時点の「平均賃貸借契約期間(物流不動産)」は、2020年5月31日時点の保有資産(物流不動産)に係る2020年10月16日時点において締結されている各賃貸借契約に規定された契約期間を、新規取得資産の「平均賃貸借契約期間(物流不動産)」は、新規取得資産(物流不動産)に係る2020年10月16日時点において締結されている各賃貸借契約に規定された契約期間を、新規取得資産取得後の「平均賃貸借契約期間(物流不動産)」は、保有資産及び取得予定資産(物流不動産)に係る2020年10月16日時点において締結されている各賃貸借契約に規定された契約期間を、それぞれ年間賃料に基づき加重平均して算出しており、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- (注5) 2020年5月期(第1期)末時点の「平均賃貸借契約残存期間(物流不動産)」は、2020年5月31日時点の保有資産(物流不動産)に係る2020年10月16日時点において締結されている各賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、新規取得資産の「平均賃貸借契約残存期間(物流不動産)」は、新規取得資産(物流不動産)に係る2020年10月16日時点において締結されている各賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、新規取得資産取得後の「平均賃貸借契約残存期間(物流不動産)」については、保有資産及び取得予定資産(物流不動産)に係る2020年10月16日時点において締結されている各賃貸借契約に規定された契約期間満了日までの期間を、それぞれ年間賃料に基づき加重平均して算出しており、小数第2位を切り捨てて記載しています。

- (注6) 2020年5月期(第1期)末時点の「テナント数」は、2020年5月31日時点の保有資産に係る2020年10月16日時点にお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、新規取得資産の「テナント数」は、新規取得資産に係る2020年10月16日時点にお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、それぞれ記載しています。ただし、2020年5月期(第1期)末時点の保有資産又は新規取得資産につき同一のテナントが同一の物件に関して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。新規取得資産取得後の「テナント数」については、後記「2 投資対象 (3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの概要 賃貸借の状況」をご参照ください。

また、本募集を通じた各種の施策には、特に以下のような意義があるものと、本投資法人は考えています。

SOSiLAシリーズの取得を中心とする着実な資産規模成長

強固なスポンサーサポートを活用した物件の取得

本資産運用会社の独自ルートによるラストワンマイル物件の取得

資産規模1,000億円の達成による安定性の向上とポートフォリオ分散の進展

スポンサーネットワークを活かした粘着性の高いテナントリーシング

立地・ハード・ソフト全てにおいてテナントへの訴求力を有するSOSiLAシリーズ

フラッグシップ物件の継続的取得 ~ SOSiLA海老名 ~

立地：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の至近に立地

ハード：様々なテナントに対応可能な汎用性と労働環境に配慮した設計を有する多様な機能を備えたスペック

ソフト：業務効率化に資する設備導入による長期安定的な賃貸借契約

今後の投資主価値向上に資する資産規模拡大

着実なパイプライン物件の増加

投資主価値向上のための資産規模拡大と戦略的なLTVの活用

SOSiLAシリーズの取得を中心とする着実な資産規模成長

(イ) 強固なスポンサーサポートを活用した物件の取得

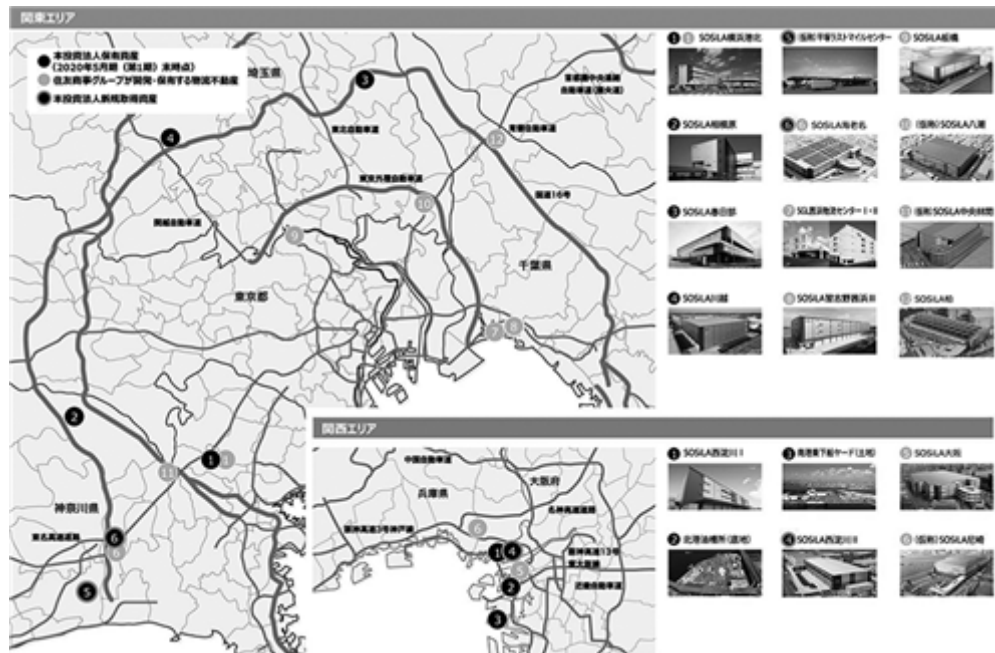
本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき住友商事から本投資法人に付与された優先交渉権を活用し、取得予定資産を取得します。本投資法人は、今後も住友商事から提供される強固なスポンサーサポートを活用した物件の取得により、更なるポートフォリオの成長及び投資主価値の向上を目指します。取得予定資産のうち、SOSiLA海老名(準共有持分62%)は、立地・ハード・ソフト全てにおいてテナントへの訴求力を有するフラッグシップ物件(注1)であり、また、SOSiLA西淀川は、大阪消費地エリアに近接した可変性の高いマルチ(注2)型物流施設です。各取得予定資産の個別の概要については、後記「2 投資対象

(2) 新規取得資産の個別の概要」をご参照ください。

(注1) 「フラッグシップ物件」の詳細については、後記「立地・ハード・ソフト全てにおいてテナントへの訴求力を有するSOSiLAシリーズフラッグシップ物件の継続的取得~SOSiLA海老名~」をご参照ください。

(注2) 「マルチ」とは、特定のテナントを想定せず、複数のテナントに賃貸可能な仕様として開発された汎用性の高い施設をいいます。以下同じです。

<本投資法人のポートフォリオ及び住友商事グループが開発・保有する物流不動産等の立地>



(注1) 上記に掲載している物件については、保有資産及び取得予定資産を除き、本書の日付現在において、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

(注2) SOSiLA板橋、SOSiLA大阪、SOSiLA柏、(仮称)SOSiLA八潮、(仮称)SOSiLA尼崎及び(仮称)SOSiLA中央林間の図は、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際に完成した建物とは異なる場合があります。以下同じです。

(ロ) 本資産運用会社の独自ルートによるラストワンマイル物件の取得

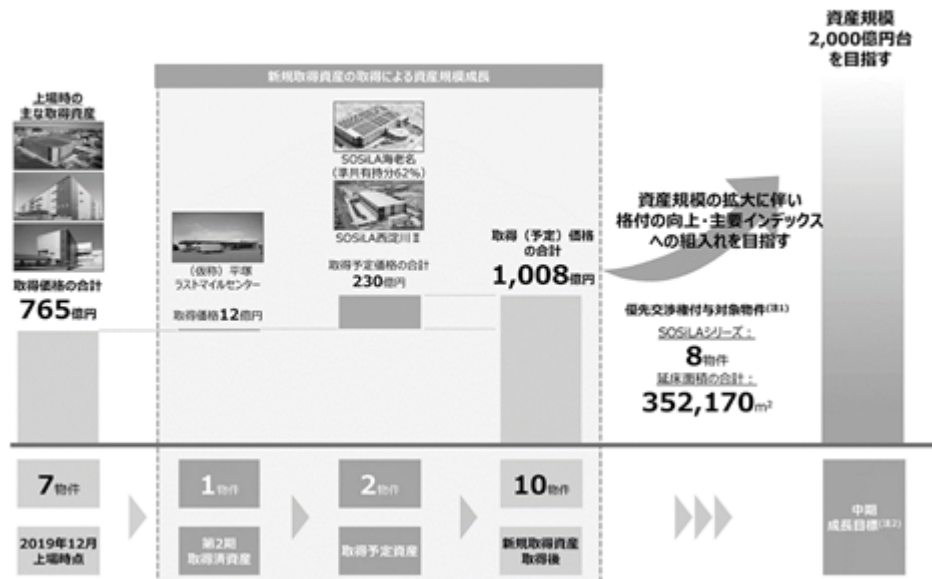
本投資法人は、本募集に先立ち、第2期取得済資産を取得しています。第2期取得済資産は、本資産運用会社が有する独自ルートにより外部から取得したラストワンマイル物件です。第2期取得済資産の個別の概要については、後記「2 投資対象 (2) 新規取得資産の個別の概要」をご参照ください。

(ハ) 資産規模1,000億円の達成による安定性の向上とポートフォリオ分散の進展

本投資法人は、2019年12月に取得した上場時取得資産7物件及び2020年10月に取得した第2期取得済資産に加え、本募集により取得予定資産2物件を取得し、取得予定資産取得後の取得(予定)価格の合計は、1,008億円となる予定です。更に、本投資法人のスポンサーである住友商事は、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人の投資基準を満たす不動産又は当該不動産に係る不動産信託受益権その他の資産を売却しようとする場合には、本資産運用会社に対して当該不動産に係る優先交渉権を付与するものとされており、売却時においてかかる将来的な優先交渉権付与の対象となるSOSiLAシリーズの物流不動産(以下「優先交渉権付与対象物件」といいます。)は、本書の日付現在、8物件(延床面積の合計352,170㎡)(注1)となっています。本投資法人は、当該優先交渉権を活用した更なる物件取得により、中期成長目標(注2)である資産規模2,000億円台の達成に向けた着実な資産規模の拡大と、それに伴う格付の向上及び主要インデックスへの組入れを目指します。

< 資産規模目標の達成に向けて着実に前進 >

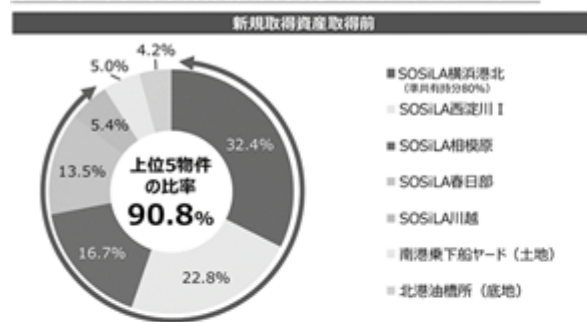
▶ 目標達成に向けた着実な資産規模の拡大を目指す



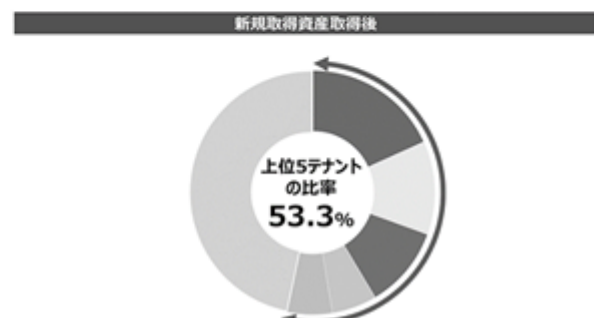
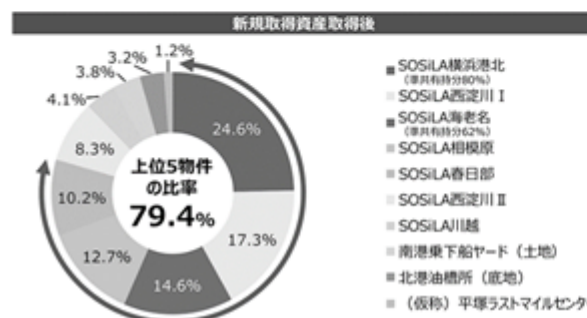
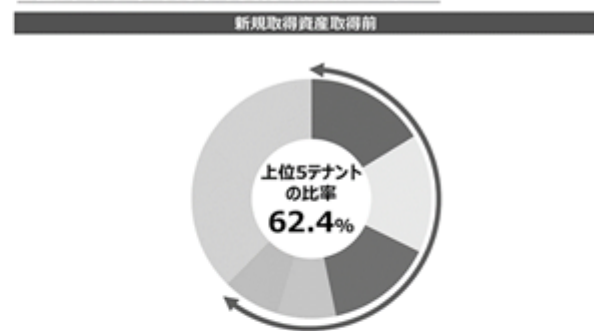
- (注1) 取得予定資産は含まれていません。なお、SOSiLA横浜港北及びSOSiLA海老名については、物件全体から保有資産又は取得予定資産である準共有持分それぞれ80%及び62%を除いた残りの準共有持分それぞれ20%及び38%が将来的な優先交渉権付与の対象となるため、「優先交渉権付与対象物件」の物件数の算出にあたっては、SOSiLA横浜港北の準共有持分20%及びSOSiLA海老名の準共有持分38%をそれぞれ1物件として扱い、延床面積合計の算出にあたっては、SOSiLA横浜港北の準共有持分20%及びSOSiLA海老名の準共有持分38%に対応する数値を使用しています。また、SOSiLA大阪については、将来的な優先交渉権の付与の対象となる部分に係る面積を使用しています。以下同じです。上記は本書の日付現在の数値であり、また、かかる8物件について、本書の日付現在、スポンサーである住友商事による売却手続は開始されていないことから、本投資法人及び本資産運用会社は優先交渉権を付与されていません。また、本書の日付現在において、かかる8物件について本投資法人が取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。以下同じです。
- (注2) 「中期成長目標」は、あくまでも本書の日付現在の目標であり、その実現及び達成時期を保証又は約束するものではありません。以下同じです。

本投資法人は、資産規模の拡大に伴い、本投資法人の資産運用の安定性が向上するとともに、ポートフォリオの分散の更なる進展が図られるものと考えています。新規取得資産の取得前後におけるポートフォリオの物件構成及び上位5テナントの比率の変化は、以下のとおりです。

ポートフォリオの物件構成の変化（取得（予定）価格ベース）(注1)



上位5テナントの比率の変化（年間賃料ベース）(注2)

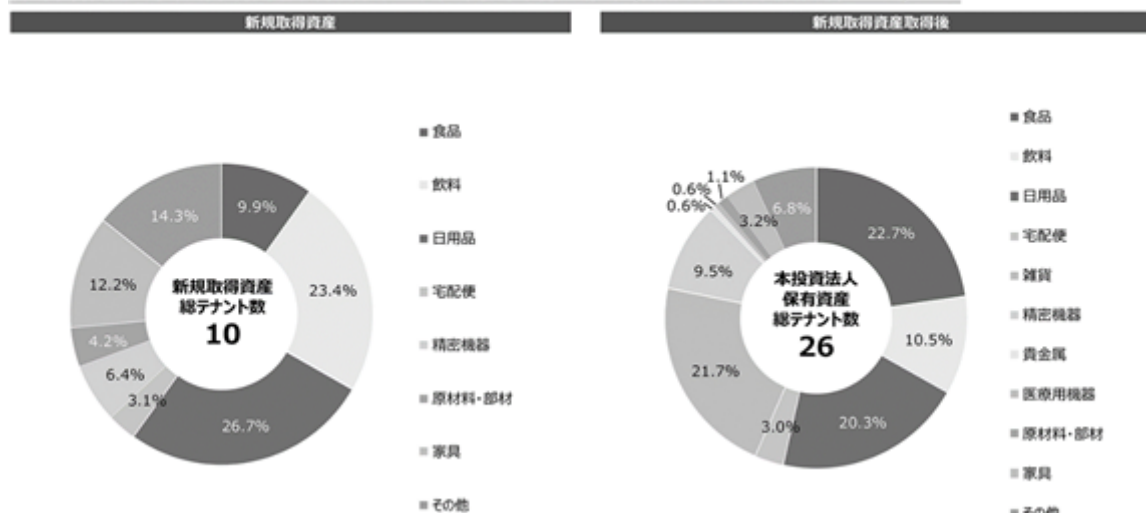


(注1) 「ポートフォリオの物件構成の変化（取得（予定）価格ベース）」は、新規取得資産取得の前後における、本投資法人の保有資産の取得（予定）価格の合計のうち、各保有資産又は各取得予定資産の取得（予定）価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「上位5テナントの比率の変化（年間賃料ベース）」は、新規取得資産取得の前後における、本投資法人の保有資産の年間賃料の総額のうち、年間賃料上位5位を占めるテナントの年間賃料の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、年間賃料について、各テナントから開示の同意を得られておらず、各テナント名及び個別テナントの比率を記載することで年間賃料が推知される可能性があるため、上位5テナントのテナント名及び個別テナントの比率については非開示としています。

また、新規取得資産及び新規取得資産取得後のポートフォリオの荷主構成は、以下のとおりです。

新規取得資産及び新規取得資産取得後のポートフォリオの荷主構成（物流不動産、賃貸面積ベース）（注1）



（注）「新規取得資産及び新規取得資産取得後のポートフォリオの荷主構成（物流不動産、賃貸面積ベース）」は、新規取得資産又は新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産（物流不動産）の賃貸面積の合計のうち、各新規取得資産又は新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産（物流不動産）のテナント又は当該テナントにおける荷主が主に取り扱う荷物の種類により分類し、各分類に該当するテナントの賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、各新規取得資産又は新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産（物流不動産）のテナント又は当該テナントにおける荷主が主に取り扱う荷物については、テナントへの聞き取り等に基づき確認した取扱荷物のうち主に取り扱う荷物について、本資産運用会社において当該荷物の種類を分類したものです。また、各新規取得資産又は新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産（物流不動産）のテナントにおいて、テナント及び当該テナントにおける荷主、又は当該テナントにおける複数の荷主により複数の種類の荷物が取り扱われている場合には、当該テナントにおける荷物全体の中で主に取り扱う荷物について分類しています。ただし、テナントが複数の転借人に対し転賃借を行っている場合には、当該転借人における荷主毎に、主に取り扱う荷物の種類を分類しています。そのため、当該各テナント又はテナントにおける荷主が、主に取り扱う荷物以外の荷物を取り扱っているなど、上記各グラフにおける各割合は、テナント又は当該テナントにおける荷主が実際に取り扱う荷物の種類に基づく分類による割合と完全には一致しない可能性があります。

（二） スポンサーネットワークを活かした粘着性の高いテナントリーシング

< 取得予定資産における住友商事のネットワークを活用したテナントリーシング >

物流施設のリーシングにおいては、直接のテナントとなる物流事業者及び物流事業者に業務を委託する荷主のそれぞれに対する誘致活動が重要であると、本投資法人は考えています。総合会社としての住友商事グループの多様な顧客・取引先のネットワークを活かし、あらゆる角度から物流事業者及び荷主にアプローチ可能であるという強みがリーシングに活かされています。

a. 加藤産業株式会社の誘致

スポンサーである住友商事の食料事業本部の取引先である加藤産業株式会社に対して、誘致活動を実施した結果、加藤産業株式会社がSOSiLA海老名への入居を決定しました。



b. 住商グローバル・ロジスティクス株式会社の誘致

スポンサーである住友商事の物流インフラ事業本部所管の100%子会社である住商グローバル・ロジスティクス株式会社に対して、誘致活動を実施した結果、住商グローバル・ロジスティクス株式会社がSOSiLA西淀川 への入居を決定しました。

c. 株式会社千趣会の誘致

住商グローバル・ロジスティクス株式会社が、2017年7月に株式会社千趣会の100%物流子会社である株式会社ベルメゾンロジスコの発行済株式の51%を取得しました。

住友商事が上記のリレーションを活かして、株式会社千趣会に対して誘致活動を実施し、株式会社千趣会がSOSiLA西淀川 への入居を決定しました。



本投資法人及び本資産運用会社は、このような住友商事グループの総合商社としての多様な顧客・取引先とのネットワークを活かしたリーシングのノウハウを活用することで、保有資産の長期安定的な運営を目指します。

< 長期・安定的な賃貸借契約 >

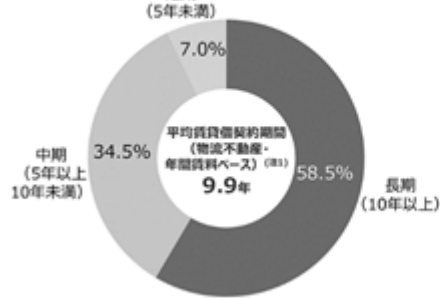
本投資法人が保有及び取得を予定しているSOSiLAシリーズは、上記のスポンサーグループのリーシング力の活用により安定的な賃貸借契約の締結を実現しています。新規取得資産取得後の賃貸借契約期間別投資比率（物流不動産、年間賃料ベース）（注1）は、長期（10年以上）が58.5%、中期（5年以上10年未満）が34.5%、短期（5年未満）が7.0%、賃貸借契約残存期間別投資比率（物流不動産、年間賃料ベース）（注2）は、長期（10年以上）が37.8%、中期（5年以上10年未満）が21.9%、短期（5年未満）が40.3%となっており、賃貸借契約残存期間の分散が図られています。

（注1）「賃貸借契約期間別投資比率（物流不動産、年間賃料ベース）」は、各保有資産及び取得予定資産（物流不動産）のうち2020年10月16日時点にお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た賃貸借契約期間について、短期については5年未満、中期については5年以上10年未満、長期については10年以上であるものの年間賃料額の合計が、それぞれ保有資産及び取得予定資産（物流不動産）全体の年間賃料総額に占める比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています（各保有資産及び取得予定資産（物流不動産）の年間賃料額は、2020年10月16日時点の年間賃料額を基準としています。）。以下同じです。

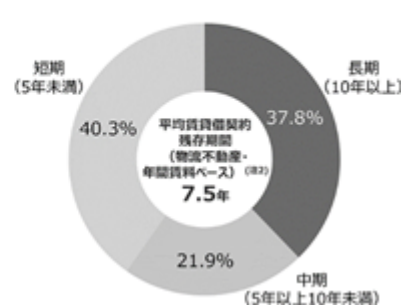
（注2）「賃貸借契約残存期間別投資比率（物流不動産、年間賃料ベース）」は、各保有資産及び取得予定資産（物流不動産）のうち2020年10月16日時点において締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了予定日までの期間について、短期については5年未満、中期については5年以上10年未満、長期については10年以上であるものの年間賃料額の合計が、それぞれ保有資産及び取得予定資産（物流不動産）全体の年間賃料総額に占める比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています（各保有資産及び取得予定資産（物流不動産）の年間賃料額は、2020年10月16日時点の年間賃料額を基準としています。）。以下同じです。

▶ スポンサーグループのリーシングカを活用した安定運用

<新規取得資産取得後>



<新規取得資産取得後>

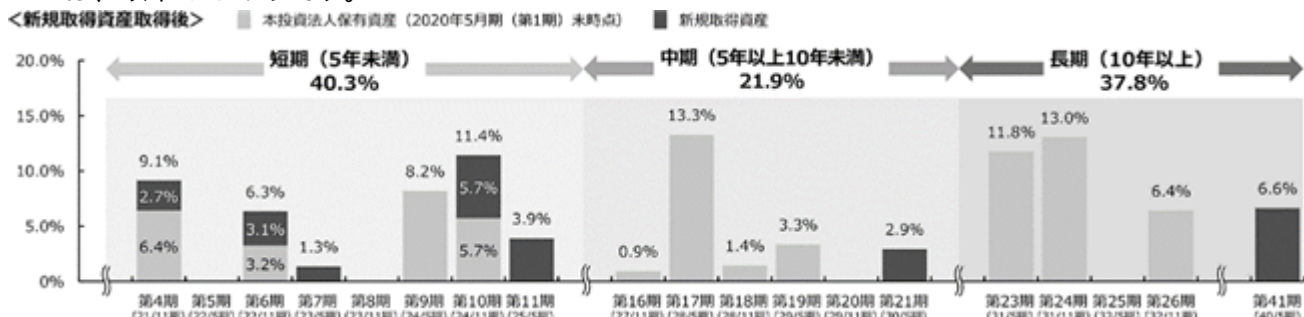


(注1) 「平均賃貸借契約期間(物流不動産・年間賃料ベース)」は、2020年10月16日時点において締結され賃貸を開始している各保有資産及び取得予定資産(物流不動産)における各賃貸借契約に規定された契約期間を、年間賃料で加重平均し、小数第2位を切り捨てています。以下同じです。

(注2) 「平均賃貸借契約残存期間(物流不動産・年間賃料ベース)」は、2020年10月16日時点において締結され賃貸を開始している各保有資産及び取得予定資産(物流不動産)の各賃貸借契約について、2020年10月16日時点から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、年間賃料で加重平均し、小数第2位を切り捨てて記載しています。以下同じです。

< 賃貸借契約満了時期の分散状況(物流不動産・年間賃料ベース) >

新規取得資産取得後に係る賃貸借契約の満了時期の分散状況(物流不動産・年間賃料ベース)は、以下のとおりです。



(注) 計算期間(本投資法人の営業期間をいいます。以下同じです。)毎の比率は、計算期間毎に、各保有資産又は取得予定資産(物流不動産)のうち2020年10月16日時点において締結され賃貸を開始している賃貸借契約のうち当該計算期間内に満了する予定であるものの年間賃料額が、保有資産及び取得予定資産(物流不動産)全体の年間賃料総額に占める比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています(年間賃料額は、2020年10月16日時点の年間賃料額を基準としています)。短期、中期及び長期毎の比率は、保有資産又は取得予定資産(物流不動産)のうち2020年10月16日時点において締結され賃貸を開始している賃貸借契約について、短期については2020年10月16日から5年未満の間に満了する予定であるものの年間賃料額、中期については2020年10月16日から5年以上10年未満の間に満了する予定であるものの年間賃料額、長期については2020年10月16日から10年以上後に満了する予定であるものの年間賃料額が、それぞれ保有資産及び取得予定資産(物流不動産)全体の年間賃料総額に対して占める比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、計算期間毎の比率の合計が、短期、中期及び長期毎の合計として記載されている値と一致しない場合があります。

立地・ハード・ソフト全てにおいてテナントへの訴求力を有するSOSiLAシリーズフラッグシップ物件の継続的取得 ～SOSiLA海老名～

住友商事は、立地・ハード・ソフトが三位一体となった物流施設であるSOSiLAシリーズの開発を通じて、庫内作業の効率化、自動化・省力化支援等を継続的に提供しており、本投資法人は、このような特徴を有するSOSiLAシリーズに重点投資することで、持続的な成長を目指します。取得予定資産は、いずれもSOSiLAシリーズであり、特にSOSiLA海老名については、SOSiLAシリーズの中でも特に立地・ハード・ソフト全てにおいてテナントへの訴求力を有することから、本投資法人は、当該物流施設をSOSiLAシリーズのフラッグシップ物件（注）と位置付けています。

（注）本投資法人は、SOSiLAシリーズのうち、「物流施設の課題を捉えた消費地近接の好立地」、「汎用性に優れた先進的な設計」及び「住友商事グループによるテナントへの良質な運用サポート」の全てを高水準で満たしており、かつ、特に大規模な消費地に近接しており、延床面積50,000㎡以上でランプウェイ（地上から上層階までを繋ぐ螺旋状の車路をいいます。以下同じです。）を備えるもの、又は延床面積75,000㎡以上のものを「フラッグシップ物件」と位置付けています。本投資法人の保有資産及び取得予定資産のうち、SOSiLA横浜港北及びSOSiLA海老名が、フラッグシップ物件に該当します。

▶立地・ハード・ソフトが三位一体となった物流施設「SOSiLA」



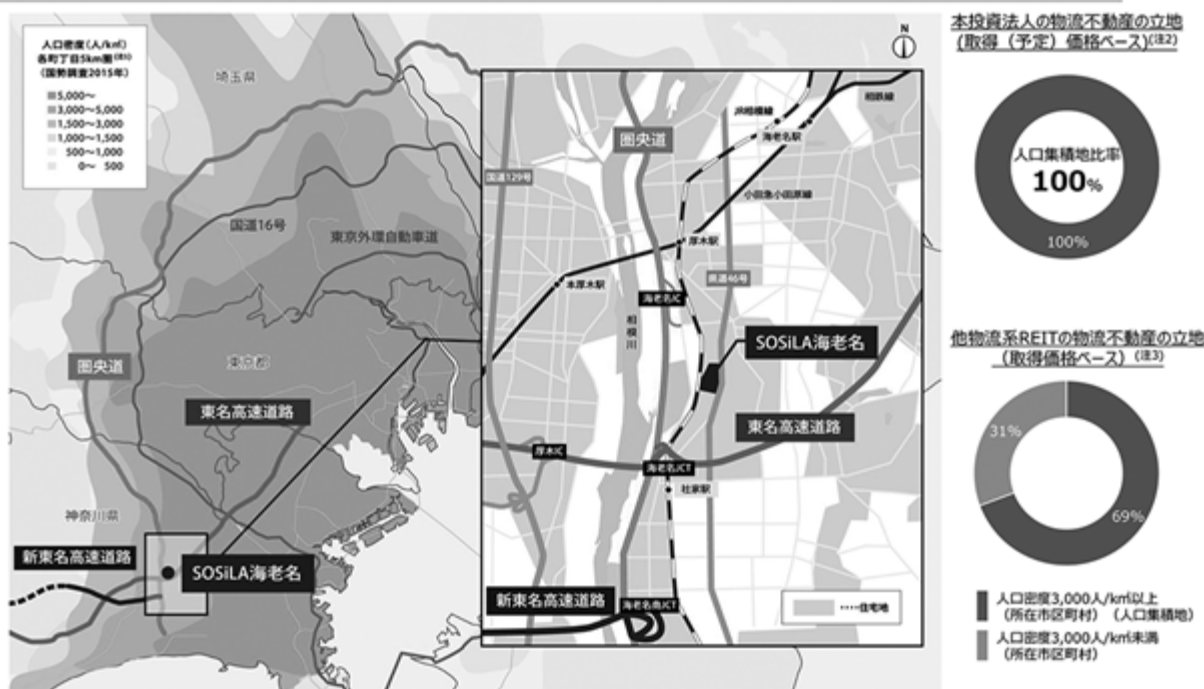
(イ) 立地：東西の大動脈である東名高速道路と首都圏広域配送に欠かせない圏央道の結節点の至近に立地

SOSiLAシリーズは、人口密度が高く、消費地に近い都市部をカバーできる立地戦略をとっています。また、物流施設が建設可能な立地の中で、SOSiLAシリーズは、都市部に近接した、輸送費の削減と労働力の確保の両面から競争力のある立地に所在しており、配送の多頻度化にも対応可能であると、本投資法人は考えています。

その中でもフラッグシップ物件であるSOSiLA海老名は、東西の物流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の至近に立地し、後背地には広い住宅エリアを控える良好な立地条件を有しています。更に、近隣の駅から徒歩圏内であり、JR相模線・小田急小田原線・相模鉄道本線「海老名」駅からの路線バスの運行本数も多く交通アクセスも良好であり、従業員の交通利便性と労働力の確保の観点からも優位な立地条件を有します。SOSiLA海老名の立地特性の詳細については、後記「2 投資対象 (2) 新規取得資産の個別の概要」をご参照ください。

< SOSiLA海老名の立地：東西の大動脈の結節点に至近かつ後背地に住宅エリアを控える良好な立地条件 >

東西の大動脈の結節点に至近かつ後背地に住宅エリアを控える良好な立地条件



(出所) 平成27年国勢調査、東急不動産J-REITシステム(「TOREIT」)のデータを基に本資産運用会社が作成

(注1) 「人口密度(人/km²)各町丁目5km圏」は、総務省統計局「平成27年国勢調査」の町丁目別人口を基に、町丁目の中心地点から5km圏の人口推計を算出(5km圏の円の外周に接する町丁目については各町丁目の面積に基づき按分)し、当該人口推計に基づく1km²当たりの人口密度を基に作成しています。

(注2) 「本投資法人の物流不動産の立地」は、本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオにおける物流不動産の取得(予定)価格の総額に占める人口集積地(総務省統計局「平成27年国勢調査」において人口密度3,000人/km²以上である市、区、町又は村をいいます。以下同じです。)に所在する物件の取得(予定)価格の合計の割合を記載しています。

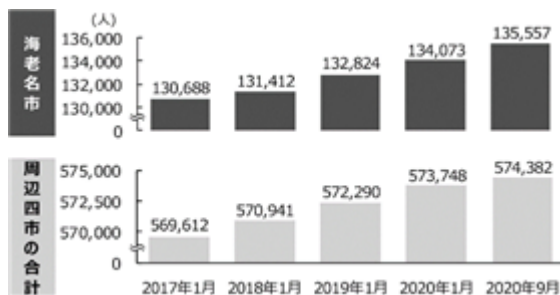
(注3) 「他物流系REITの物流不動産の立地」は、東京証券取引所が公表する「東証REIT物流フォーカス指数」構成銘柄のうち、物流施設特化REIT群に区分されるREITのうち本投資法人を除くREITの2020年9月9日現在の保有物件で、東急不動産J-REITシステムにおいて「倉庫」と分類されているものの取得価格の合計に占める、人口集積地及び人口集積地以外に所在する物件の取得価格の合計の割合を記載しています。

< 従業員の交通利便性と労働力確保に優位な立地 >

- ✓ 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2駅から徒歩圏内の立地
- ✓ JR相模線・小田急小田原線・相鉄本線「海老名」駅から路線バスで
7分のアクセスであり、1時間に最大4便のバス運行による高い交通利便性
- ✓ 「海老名」駅を中心として開発が進んでいることから海老名市への転入者
が増加しており、人口は増加傾向
- ✓ 周辺地域は若年層が多く、相模川東側には竣工済みの先進的物流施設
がないことから労働力確保に有利



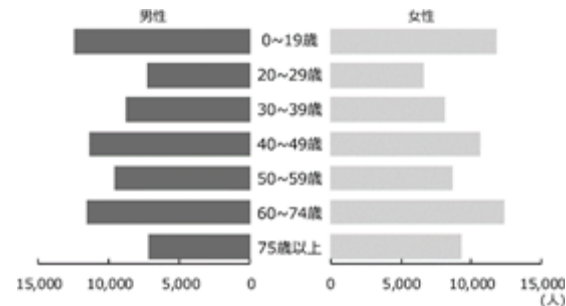
< 周辺の人口推移 >



(出所) 各市ホームページに基づき本資産運用会社が作成

(注) 「周辺四市」とは、海老名市、厚木市、座間市及び綾瀬市を指します。

< 海老名市の年齢構成別人口 >

(出所) 海老名市「住民基本台帳人口ピラミッド」に基づき
本資産運用会社が作成

(注) 2020年9月1日時点

(口) ハード：様々なテナントに対応可能な汎用性と労働環境に配慮した設計を有する多様な機能を備えたスペック

< 高い汎用性と労働環境に配慮した多様な機能を有するSOSiLAシリーズ >

住友商事は、多様な不動産開発において培った様々なノウハウを応用し、先進的物流施設であるSOSiLAシリーズを中心に物流不動産の開発を行っています。

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

「Sociability」に関する取組みの例としては、進化する物流ニーズへの対応として、流通加工や短時間納品への対応及び物流自動化機器 (注1) を活用できる空間を提供しています。また、「Sustainability」に関する取組みの例としては、環境配慮と経済成長の共存をめざし、CO₂排出量の削減、ESG視点の成長戦略に取り組んでいます。更に、「Individuality」に関する取組みの例としては、物流業界の働き方改革の一環として、倉庫内作業の効率化・自動化・省人化、トラックの運用効率化に向けた検討提案を行う他、カフェラウンジ・コンビニ等の従業員用設備の充実、プライベートボックス等の女性従業員への配慮及び車路・トラックバースを中央に配置し近隣住宅地への騒音等に配慮する等、地域との共生を図っています。

また、SOSiLAシリーズが目指す「人と社会をつなぐ物流施設」は、住友商事が祖業・中核事業として長い歴史の中で培ってきた不動産事業における知見の結集である「ものづくりのDNA」が背景にあり、Hands-on（注2）の精神に基づき、物流の効率化（=Efficiency）、環境への配慮（=Ecology）、安全性・BCP（注3）対応（=Safety）、快適な労働環境（=Amenity）をテーマとしています。

<住友商事が開発する物流施設「SOSiLA」>



（注1）「物流自動化機器」とは、物流施設における作業を人に代わって行う機器等、物流施設内の作業の効率化、自動化、省力化のための機器全般を意味します。

（注2）「Hands-on」とは、「人任せにせずに、手触り感を以て事業を進めていく」という意味であり、「積極的な関与を含むさま、実践の」現場を重んじ、常にユーザーの目線に立ちながら丁寧なものづくりを目指す、住友商事の不動産開発事業のポリシーを表現した言葉をいいます。

（注3）「BCP」とは、Business Continuity Planの略称であり、事業継続計画をいいます。以下同じです。

（注4）SOSiLAシリーズの全てが必ずしも上記の機能及び特徴等を備えているとは限りません。

上記の事業コンセプトやテーマに基づき、SOSiLAシリーズは、その基本仕様として、延床面積10,000㎡以上並びに、柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上及び床荷重1.5t/㎡以上の機能を有するとともに、高い汎用性と労働環境に配慮した多様な機能を備えています。SOSiLAシリーズの主な特徴は、以下のとおりです。

< SOSiLAシリーズの主な特徴 >



(注) 本投資法人が保有又は取得を予定しているSOSiLAシリーズの全てが必ずしも上記の機能を全て備えているとは限りません。

とりわけフラッグシップ物件であるSOSiLA海老名は、物流の効率化の観点から様々なテナントに対応できるハード面の特徴を備えるとともに、快適な労働環境の観点からカフェラウンジ等を設置し、開放的なエントランスを採用するなど、Efficiency、Ecology、Safety及びAmenityの観点に配慮した様々な特徴を備えています。

< SOSiLA海老名のハード >

▶ 高い汎用性と労働環境に配慮した多様な機能を備えたスペック

幅広いテナントニーズに対応可能な高い水準の基本性能

SOSiLA海老名 1階平面図

1 ランプウェイ
1階から3階まで大型トラックが直接各階に停車可能なランプウェイを採用

2 中央車路
周辺環境への影響を考慮し、シングルランプウェイ型中央車路方式を採用。また3・4階では床荷重設定1.8t/m²を確保

3 バース奥行16mを確保（3階）
バースの奥行きは、1・2階では14.5m、3階では16mを確保。効率的な荷物の積み降ろしが可能。また、開口方向の柱間隔も11.5mを確保。大型車が3台同時に停車可能

4 カフェラウンジ
従業員の憩いの場として富士山の眺望を楽しめる休憩スペースを設置

5 開放的なエントランス
心地よく働ける環境づくりとして、開放的なエントランスを採用

6 ポケットパーク
施設利用者及び周辺住民の憩いの場としてポケットパークを設置

非常用発電機
停電対策として非常用発電機を導入

充実した設備

ESG関連の取組み

- 太陽光パネル
- 屋上緑化
- 遮熱性に配慮し、屋上緑化と太陽光パネルを設置
- CASBEE評価・建築（新築）Aランク格付取得
- 建築物の環境性能に対する評価・格付を取得
- LED照明

(八) ソフト：業務効率化に資する設備導入による長期安定的な賃貸借契約

a. 住友商事が開発する物流施設 SOSiLAシリーズにおけるソフト

本投資法人は、住友商事のサポートを活用し、テナントに対して物流効率化に資するソリューションを継続的に提供することで、保有物件の更なる安定的な運営を目指します。

住友商事グループは、SOSiLAシリーズのテナントに対して、当該テナントのニーズを踏まえた、物流効率化ソリューション（注1）を提供しています。本投資法人も、住友商事のサポートを活用し、本投資法人が保有するSOSiLAシリーズの物流不動産に入居したテナントに対して、住友商事を通じて物流効率化ソリューションを提供することを検討しており、一部施設においては、かかる物流効率化ソリューションの導入の実現に至っています。

本投資法人は、本投資法人の内部成長及び外部成長機会の拡大並びに安定的な運用の実現には、テナントへの物流効率化ソリューションの提供が必要不可欠であると考えています。また、本投資法人は、テナントによる本投資法人が保有するSOSiLAシリーズへの入居は、本投資法人にとってゴールではなくスタートであると考えており、住友商事を通じてテナントに対して適切なソリューションを提供することにより長期安定的な関係を構築することで、保有物件から得られる収益の最大化及び高稼働率の実現を目指します。更に、このようなソリューションの提供により生まれるテナントリレーションを活用して、テナントからのサプライチェーンデザイン（注2）への要望に応えた住友商事としてのSOSiLAシリーズの開発及びテナントによる他のSOSiLAシリーズへの入居機会へとつなげることにより、本投資法人の外部成長機会の拡大及び安定的な運用を図ります。

- (注1) 「物流効率化ソリューション」とは、物流施設内での作業や運送等の効率化を実現するための工夫・アイデア及びテクノロジーや設備等をいいます。以下同じです。
- (注2) 「サプライチェーンデザイン」とは、一定期間のサイクルで、システム等を活用しながら、その時点での最適なサプライチェーン(物流供給網)を設計・構築し、費用対効果や顧客満足度の高い供給活動を実現することをいいます。以下同じです。

< スポンサーグループによる物流効率化ソリューションの提供 >



b. SOSiLAシリーズにおけるソフトの例

< 長期安定的な賃貸借契約の締結に資する物流効率化ソリューションの導入 >

SOSiLAシリーズのうち、SOSiLA海老名においては、トラック予約受付システム「MOVOb berth」(注1)の一部機能の無償提供が行われています。また、これに加え、SOSiLAシリーズにおいて、構造・区画等の変更等の対応を実施することにより、フォークリフト通路不要で従来のパレットラックに比べ更なる保管効率の改善を実現することができ、出荷商品の自動荷揃えにより作業時間の削減を実現することもできるパレット自動倉庫「マジックラック」(注2)を導入している事例もあります。SOSiLAシリーズにおいては、これらの物流効率化ソリューションが提供されており、かかるソリューションの導入は、テナントとの間での長期の安定的な賃貸借契約の締結に資するものであると、本投資法人は考えています。

(注1) 「MOVOb berth」とは、株式会社Hacobuが運用するトラック予約受付システムであり、当該システムにより、入居テナントは荷物の受渡し状況や、荷物の入庫元・出荷先情報をリアルタイムで把握することが可能となります。また、トラックが入るパース(トラックパース)の予約受付機能を利用することで、ドライバーが施設外から受付ができ、施設内外のトラック待機問題を解消し、効率化を実現するとともに、新型コロナウイルスの感染が拡大する状況下において、ドライバーが受付窓口に向くことによる対人接触の機会を低減することが可能となります。

(注2) 「マジックラック」とは、住友重機械搬送システム株式会社のディープストレージ(多重配列保管)式の高密度自動保管システムであり、物流施設に合わせた自由なラック配置と限られた物流施設内における高密度保管を可能とする特徴を有しています。



また、住友商事グループは、事業会社への出資を通じ、DX(デジタル・トランスフォーメーション)(注1)を活用した物流効率化ソリューションのノウハウ・知見を蓄積し、SOSiLAシリーズにおける倉庫内作業の効率化・省人化、トラックの運用効率化に向けた検討・提案を行っています。例えば、スポンサーである住友商事の出資先である株式会社ZMPが開発した低コスト・省力化実現をサポートする未来の物流支援ロボット「CarriRo」(注2)は、スポンサーグループの物流施設のほか、本投資法人の保有資産であるSOSiLA横浜港北等でも入居テナントによる導入実績があります。また、米州住友商事会社の出資先であるLOCIX, Inc.が開発した、庫内ロケーション見える化ソリューション「SmartLPS」(注3)についても、スポンサーグループの物流施設や、SOSiLAシリーズの入居テナントに対し導入の提案が行われています。



- (注1) 「デジタル・トランスフォーメーション(DX)」とは、データとデジタル技術を活用して、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立することをいいます。
- (注2) 「CarriRo」とは、住友商事の出資先である株式会社ZMPの自動運転技術を活用した物流支援ロボットをいい、物流施設内で行われる搬送作業を無人化することで、施設内の作業の省人化や作業の効率化をはかることが可能になるソリューションです。
- (注3) 「SmartLPS」とは、米州住友商事会社の出資先であるLOCIX, Inc.のシステムをいい、屋内版GPSとして、施設内のフォークリフトや作業者等の位置情報をリアルタイムで正確に可視化することにより、施設内の作業生産性の改善につなげるソリューションです。

今後の投資主価値向上に資する資産規模拡大

(イ) 着実なパイプライン物件の増加

< 住友商事グループ開発のパイプライン物件の着実な増加 >

住友商事グループによる2000年代の物流不動産の累積開発（予定）物件数及び延床面積（注1）は16物件、約90万㎡であり、着実に開発実績を積み上げるとともに、今後も開発が進められることが見込まれます。

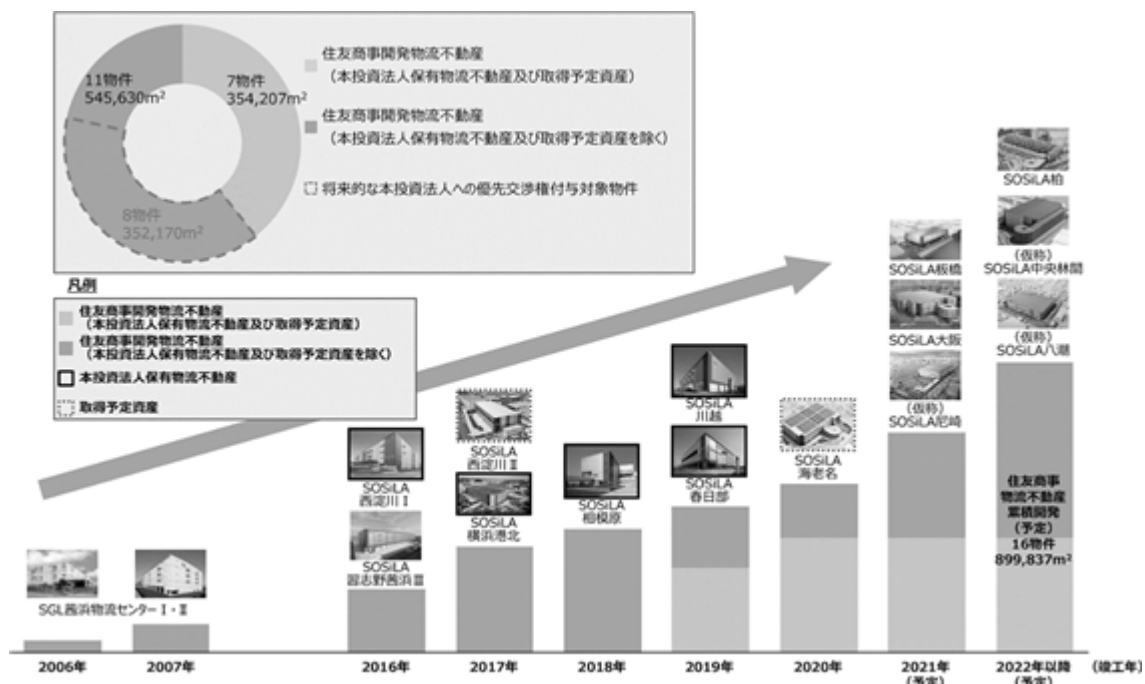
（注1）「2000年代の物流不動産の累積開発（予定）物件数及び延床面積」とは、住友商事によって、2000年1月1日から2020年10月16日までの間に開発されている物流不動産及び2020年10月16日時点において開発が予定されている物流不動産（保有資産及び取得予定資産を含みます。）（以下「住友商事開発物流不動産」といいます。）の物件数及び延床面積（注2）の累計値（小数第1位を四捨五入して算出しています。）をいいます。なお、SOSiLA横浜港北及びSOSiLA海老名については、準共有持分（それぞれ80%及び62%）を保有し又は取得を予定しており、残りの準共有持分（それぞれ20%及び38%）が将来的な優先交渉権の付与の対象となりますが、累計開発（予定）物件数の算出においてはそれぞれ1物件として算出しています。以下同じです。

（注2）「延床面積」は、2020年10月16日時点で竣工済の物件については登記簿上表示されている床面積の合計、未竣工の物件については設計図面に記載された床面積の合計によります（本「(イ) 着実なパイプライン物件の増加」において同じです。）。

本資産運用会社は、住友商事とスポンサーサポート契約を締結し、本書の日付現在、住友商事の生活資材・不動産本部が所管するSOSiLAシリーズを中心とした対象不動産（8物件、延床面積の合計352,170㎡）が、将来的な優先交渉権付与の対象となっています。そのため、本投資法人は、住友商事が開発するSOSiLAシリーズへの重点投資によって、着実な外部成長が実現可能になるものと考えています。

また、本資産運用会社は、第三者が保有又は運用する物件について、住友商事にウェアハウジング機能の提供を依頼することができます。

< スポンサーである住友商事の物流不動産開発実績及び予定（累計開発（予定）延床面積） >



（注1）上記に掲載している物件については、本投資法人保有物流不動産及び取得予定資産を除き、本書の日付現在において、本投資法人が取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。

（注2）SOSiLA横浜港北及びSOSiLA海老名については、物件全体から保有又は取得予定資産である準共有持分（それぞれ80%及び62%）を除いた残りの準共有持分（それぞれ20%及び38%）が、将来的な優先交渉権の付与の対象となります。

<住友商事開発物流不動産(本投資法人保有物流不動産及び取得予定資産を除く)11物件 / 545,630m²>

住友商事開発物流不動産(注)から本投資法人が保有する物流不動産及び取得予定資産を除いた11物件のうち、8物件が本投資法人への将来的な優先交渉権付与の対象となっています。本投資法人は、当該8物件について将来的な優先交渉権の活用を検討し、資産規模の拡大を目指します。

本投資法人は、不動産事業を祖業・中核事業とする住友商事グループの100年にわたる不動産開発によって蓄積されたノウハウを活かし、ポートフォリオの拡張を目指します。

(注)「住友商事開発物流不動産」については、本投資法人保有物流不動産及び取得予定資産を除き、本書の日付現在において、本投資法人が取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。

▶ スポンサー開発の安定稼働物件の取得により安定的なポートフォリオ構築を目指す

本投資法人保有物流不動産及び取得予定資産を除く 住友商事開発物流不動産 11物件 545,630m ²		内、将来的な 優先交渉権付与対象物件 8物件 352,170m ²	
竣工済み物件		開発中・計画中物件	
			
物件名 SOSiLA 横浜港北	物件名 SOSiLA 海老名	物件名 SOSiLA 稲橋	物件名 (仮称) SOSiLA 八潮
所在地 神奈川県 横浜市	所在地 神奈川県 海老名市	所在地 東京都 板橋区	所在地 埼玉県 八潮市
竣工年月 2017年9月	竣工年月 2020年2月	竣工年月 2021年2月(予定)	竣工年月 2022年1月(予定)
延床面積 (m ²) 83,782 (16,756)	延床面積 (m ²) 71,964 (27,346)	延床面積 (m ²) 15,284 (予定)	延床面積 (m ²) 32,023 (予定)
			
物件名 SGL 西浜 物流センターⅠ	物件名 SGL 西浜 物流センターⅡ	物件名 SOSiLA 西志野浜 浜	物件名 (仮称) SOSiLA 中央林間
所在地 千葉県 西志野市	所在地 千葉県 西志野市	所在地 千葉県 西志野市	所在地 神奈川県 大和市
竣工年月 2006年5月	竣工年月 2007年3月	竣工年月 2016年9月	竣工年月 2022年5月(予定)
延床面積 (m ²) 34,649	延床面積 (m ²) 51,246	延床面積 (m ²) 38,604	延床面積 (m ²) 109,091 (予定)
			
物件名 (仮称) SOSiLA 肥地	物件名 (仮称) SOSiLA 中央林間	物件名 SOSiLA 柏	
所在地 兵庫県 尼崎市	所在地 神奈川県 大和市	所在地 千葉県 柏市	
竣工年月 2021年7月(予定)	竣工年月 2022年5月(予定)	竣工年月 2023年5月(予定)	
延床面積 (m ²) 45,264 (予定)	延床面積 (m ²) 109,091 (予定)	延床面積 (m ²) 75,415 (予定)	

(注1) 上記に掲載している物件については、本書の日付現在において、本投資法人が取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。

(注2) 「住友商事開発物流不動産」の物件ごとの延床面積については、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注3) SOSiLA横浜港北及びSOSiLA海老名については、物件全体の延床面積を記載し、下段の括弧内に将来的な優先交渉権付与の対象となる準共有持分(それぞれ20%及び38%)に対応する数値を記載しています。

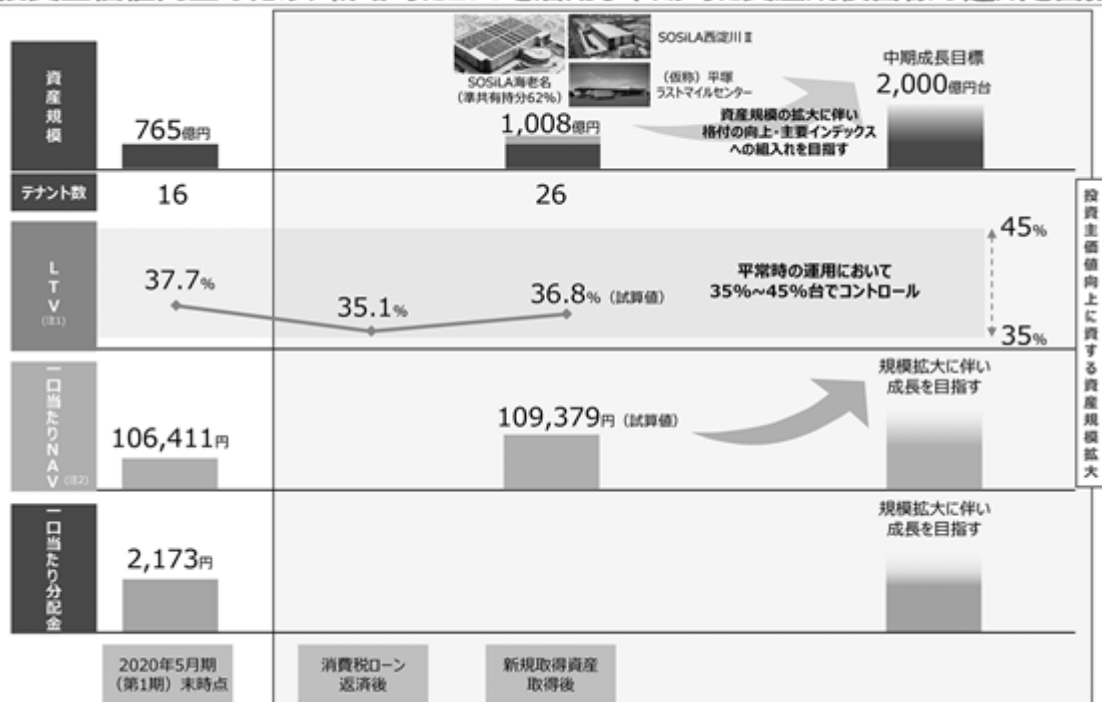
(注4) SOSiLA大阪については、将来的な優先交渉権の付与の対象となる部分に係る面積を括弧内に記載しています。

（ロ） 投資主価値向上のための資産規模拡大と戦略的なLTVの活用
<成長に向けたロードマップ>

本投資法人は、住友商事の高い信用力を活かした効率的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTV（注）コントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントを実施し、投資主価値向上のため、戦略的にLTVを活用し、中期的に資産規模目標の達成を目指します。本投資法人に係る各種の指標の推移は、以下のとおりです。なお、新規取得資産取得前のLTV及び1口当たりNAVはそれぞれ35.1%（消費税ローン返済後）及び106,411円（第1期末時点）であるのに対し、新規取得資産取得後のLTV及び1口当たりNAVはそれぞれ36.8%及び109,379円（いずれも試算値。下記「投資主価値向上のため、戦略的にLTVを活用し中期的に資産規模目標の達成を目指す」の（注1）及び（注2）をご参照ください。）となる見込みです。

（注）「LTV」とは、本投資法人の貸借対照表上の資産総額に対する有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の合計）の占める割合をいいます。以下同じです。

▶投資主価値向上のため、戦略的にLTVを活用し中期的に資産規模目標の達成を目指す



（注1）消費税ローン返済後及び新規取得資産取得後の「LTV」は、それぞれ以下の計算式に従って計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

消費税ローン返済後のLTV = (2020年5月期（第1期）末時点の貸借対照表上の有利子負債 - 2020年9月30日付で実施した借入金（以下「前回消費税ローン」といいます。）の返済額）（以下「前回消費税ローン返済後の有利子負債」といいます。） / (2020年5月期（第1期）末時点の貸借対照表上の総資産額 - 前回消費税ローンの返済額）（以下「前回消費税ローン返済後の総資産額」といいます。）

新規取得資産取得後のLTV = 本募集完了後の有利子負債（*） / (前回消費税ローン返済後の総資産額 + 後記「<本借入れの概要>」記載の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）の借入予定額（今回消費税ローン（後記「<本借入れの概要>」に定義します。以下同じです。）及び既存借入金の返済資金分を除きます。） + 本募集における発行価額の総見込額（**） + 新規取得資産に係る敷金及び保証金合計額）

* 「本募集完了後の有利子負債」 = 前回消費税ローン返済後の有利子負債 + 本借入れの借入予定額（今回消費税ローン及び既存借入金の返済資金分を除きます。）

「本借入れの借入予定額」は、2020年10月27日時点の本募集における発行価額の総額の見込額を勘案した、同日時点の本借入れに係る借入予定額（9,700百万円。今回消費税ローン及び既存借入金の返済資金分を除きます。）です。最終的な借入額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

** 「本募集における発行価額の総見込額」は、2020年10月27日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり121,958円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C 日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額の総額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の新規取得資産取得後のLTVは前記よりも高くなる可能性があります。逆に、本募集における実際の発行価額の総額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の新規取得資産取得後のLTVは前記よりも低くなる可能性があります。

(注2) 2020年5月期（第1期）末時点の「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、当該期の末日時点における保有資産の鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価額に基づく1口当たり純資産額とは異なります。以下同じです。

2020年5月期（第1期）末時点の「1口当たりNAV」 = (2020年5月期（第1期）の貸借対照表上の簿価純資産額 - 2020年5月期（第1期）の分配金総額 + 2020年5月期（第1期）の末日時点における保有資産に係る当該期の末日時点の鑑定評価額の合計 - 2020年5月期（第1期）の末日時点における保有資産に係る2020年5月期（第1期）の末日時点の帳簿価額の合計) ÷ 2020年5月期（第1期）の末日時点の発行済投資口数

新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、保有資産及び取得予定資産の鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価額に基づく1口当たり純資産額とは異なります。また、新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込額であり、実際の金額と一致するとは限りません。

新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」 = (2020年5月期（第1期）の貸借対照表上の簿価純資産額 - 2020年5月期（第1期）の分配金総額 + 2020年5月期（第1期）の末日時点における保有資産の2020年5月期（第1期）の末日時点の鑑定評価額の合計 + 第2期取得済資産の2020年8月31日時点の鑑定評価額の合計 - 2020年5月期（第1期）の末日時点の保有資産の帳簿価額の合計 - 第2期取得済資産の取得価格 + 本募集における発行価額の総見込額（*） + 取得予定資産の2020年9月30日時点の鑑定評価額の合計 - 取得予定資産の取得予定価格の合計) ÷ 新規取得資産取得後の発行済投資口の見込口数（**）

* 「本募集における発行価額の総見込額」は、2020年10月27日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり121,958円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C 日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額の総額が前記仮定額よりも低額となった場合、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の新規取得資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の新規取得資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。また、本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本第三者割当における発行価額の総額が前記よりも減少することとなり、新規取得資産取得後の発行済投資口数も前記より少なくなるため、実際の新規取得資産取得後の1口当たりNAVは前記と異なる可能性があります。

** 「新規取得資産取得後の発行済投資口の見込口数」は、本第三者割当による発行投資口の全部が発行されることを前提としています。

< 財務状況 >

本投資法人は、国内メガバンクを中心としたバンクフォーメーションを形成しており、一般募集の調達資金に加え、以下の本借入れを取得予定資産の取得資金に充当する予定です。なお、本借入れでは2020年12月10日に返済期限が到来する既存借入金の返済資金も併せて調達します。また、本投資法人は、負債の調達コストの長期固定化や返済期限の分散化、グリーンローン（後記「（５） ESGに関する取組み 本投資法人と本資産運用会社の取組み（イ） E（環境）に関する取組み」に定義します。以下同じです。）等による調達手段の多様化を通じて財務基盤の安定化を図り、財務健全性を維持しつつ、戦略的にLTVを活用することを目指します。

< 本借入れの概要 >（注1）

借入先	借入予定額 （注2）	利率	借入 予定日 （注4）	返済 予定期日 （注4）	資金使途
株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団	1,500百万円 （注3）	基準金利 + 0.15%	2020年 12月4日	2021年 11月30日	取得予定資産の 取得資金
	4,850百万円	未定	2020年 12月4日	2026年 11月30日	
	4,850百万円	未定	2020年 12月4日	2028年 11月30日	
	小計11,200百万円	-	-	-	-
	2,100百万円	基準金利 + 0.15%	2020年 12月10日	2021年 11月30日	既存借入金の 返済資金
	合計13,300百万円	0.44%（注5）	-	-	-

（注1）本書の日付現在、本借入れについて金銭消費貸借契約は締結されておらず、上記本借入れの概要については、アレンジャーである株式会社三井住友銀行から取得した協調融資団の組成及び融資の意向に関する書面に基づいて記載しています。したがって、実際に上記借入れが行われることが保証されているものではなく、また、実際の借入額等が変更される場合や、上記以外の借入れが行われる場合があります。

（注2）本借入れのうち、取得予定資産の取得資金を資金使途とするものに係る「借入予定額」は、本書の日付現在における本投資法人の借入予定額であり、一般募集による手取金額等を勘案した上で、最終的な借入金額は借入実行の時点までに変更される可能性があります。

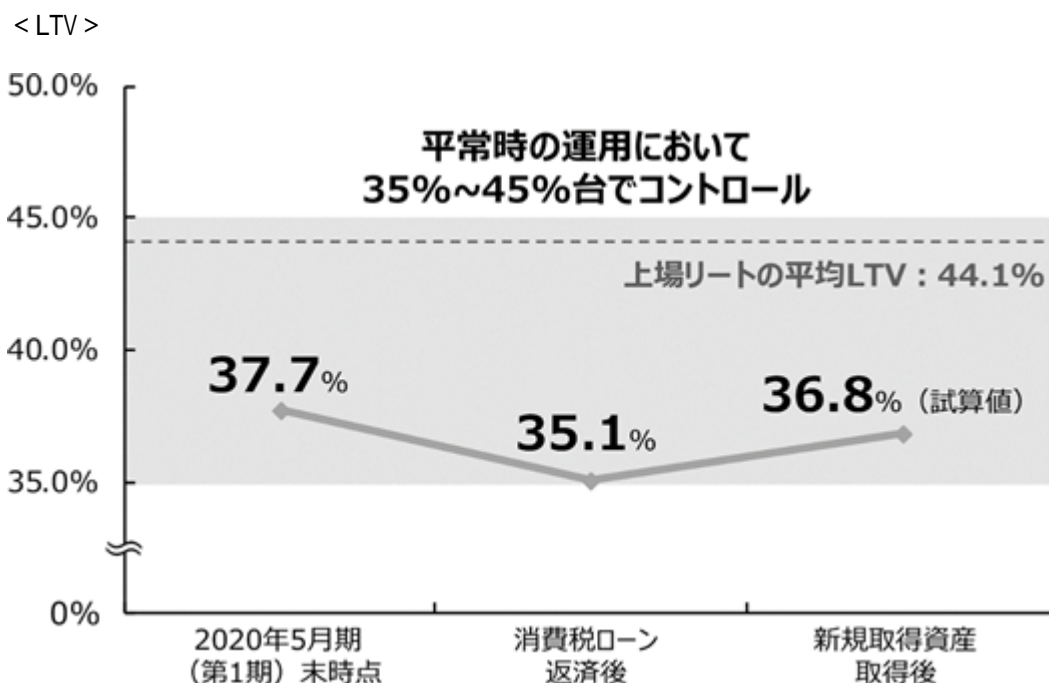
（注3）取得予定資産に係る売買契約に記載された建物消費税相当額を踏まえた借入金（以下「今回消費税ローン」といいます。）に該当します。

（注4）本借入れのうち、取得予定資産の取得資金を資金使途とするものに係る本借入れの「借入予定日」及び「返済予定期日」は、本書の日付現在の予定であり、最終的な借入実行までに変更される可能性があります。

（注5）本借入れの適用利率は本書の日付現在確定していませんので、2020年12月2日に借入先との間で締結予定の個別貸付契約を基に、2020年10月27日に公表された一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月日本円TIBOR及び固定金利（Reuters9154ページ）のオファーレート等に基づき試算したレートに、個別貸付契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートを借入予定額に基づき加重平均した数値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。実際に適用される利率は、2020年12月2日に借入先との間で締結予定の個別貸付契約に基づき、各借入れが実行される前に決定するため、上記の平均適用利率は実際の平均適用利率とは異なる可能性があります。

なお、本借入れは、今回消費税ローンを除き、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンローン（以下「本グリーンローン」といいます。）による調達を予定しています。当該グリーンファイナンス・フレームワークについては、株式会社日本格付研究所（JCR）より、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」における最上位評価「Green 1（F）」の評価を獲得しており、本グリーンローンは環境省のグリーンボンドガイドライン及び国際ガイドラインである「グリーンローン原則」に適合しています。また、本グリーンローンは株式会社日本格付研究所（JCR）より、「JCR グリーンローン評価」における最上位評価「Green 1」の本評価を取得しています。なお、グリーンファイナンス・フレームワーク及び本グリーンローンの詳細については、後記「（５） ESGに関する取組み 本投資法人と本資産運用会社の取組み（イ）E（環境）に関する取組み」をご参照ください。

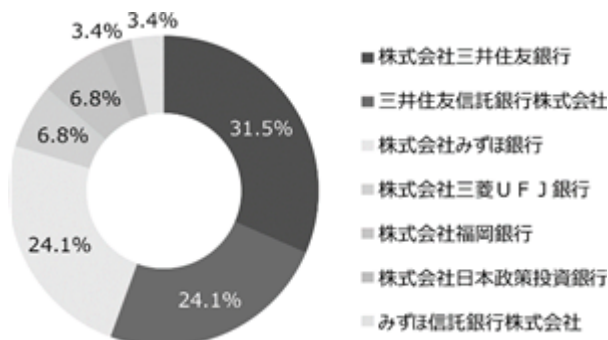
また、本投資法人のLTVの推移及びレンダーフォーメーション（新規取得資産取得前）は、以下のとおりです。



(注1) 「上場リートの平均LTV」は、上場リート62銘柄について、2020年10月16日時点で開示されている有価証券報告書又は決算短信に記載されている有利子負債総額を総資産で除した総資産LTVの平均値を記載しています。

(注2) その他のLTVの詳細については、前記「<成長に向けたロードマップ>」をご参照ください。

<レンダーフォーメーション（2020年11月13日時点、借入金額ベース）>



< 主な財務指標の変化 >

新規取得資産取得後における本投資法人の主な財務指標の変化は、以下のとおりです。



(注1) 2020年5月期（第1期）末時点及び新規取得資産取得後の「長期比率」は、2020年5月期（第1期）末又は本借入れ後（本借入れの実行予定日のうち最も遅い日である2020年12月10日時点）を言います。以下同じです。）における借入（予定）残高に占める長期借入金（借入日から返済期日までの期間が1年超の借入金をいいます。以下同じです。）の借入（予定）残高の比率の小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注2) 2020年5月期（第1期）末時点及び新規取得資産取得後の「固定比率」は、2020年5月期（第1期）末又は本借入れ後における借入（予定）残高に占める固定金利借入金の借入（予定）残高の比率の小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注3) 2020年5月期（第1期）末時点及び新規取得資産取得後の「平均借入期間」は、2020年5月期（第1期）末又は本借入れ後の各時点における各借入れに係る借入（予定）期間を借入（予定）残高に応じて加重平均した数値の小数第2位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

(注4) 2020年5月期（第1期）末時点の「平均借入残存期間」は、2020年5月期（第1期）末時点における各借入れの借入残存期間（2020年5月末日から、2020年5月末日時点における各借入れに係る借入契約に表示された返済期日までの期間）を2020年5月期（第1期）末時点の借入残高に応じて加重平均した数値の小数第2位を四捨五入して算出しています。

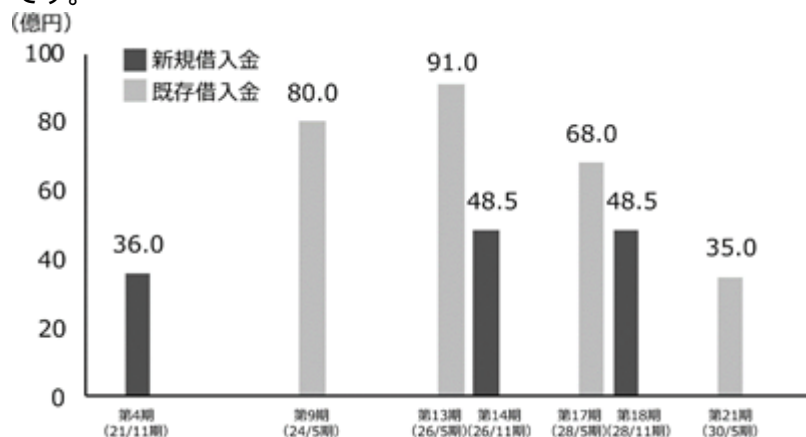
新規取得資産取得後の「平均借入残存期間」は、本借入れ後における各借入れの借入（予定）残存期間（本借入れ後から、本借入れ後における各借入れに係る借入契約に表示される返済期日までの期間）（想定値）を本借入れ後における借入（予定）残高に応じて加重平均した数値の小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注5) 2020年5月期（第1期）末時点及び新規取得資産取得後の「平均借入金利」は、2020年5月期（第1期）末時点又は本借入れ後の各借入れに適用される利率を、各借入額で加重平均した平均値をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、本借入れに係る各借入れに適用される利率は確定していないため、2020年10月27日現在における想定利率を用いて算出しています。

(注6) 「LTV45%までの取得余力」は、2020年5月期（第1期）末又は新規取得資産取得後の各時点において、LTVを45%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意ください。また、新規取得資産取得後の「取得余力」については、新規取得資産取得後のLTVの算出と同様の前提（前記「<成長に向けたロードマップ>」をご参照ください。）を用いて算出しています。したがって、新規取得資産取得後のLTV同様、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

< 借入金の返済時期の分散状況(新規取得資産取得後) >

新規取得資産取得後における本投資法人の借入金の返済時期の分散状況は、以下のとおりです。



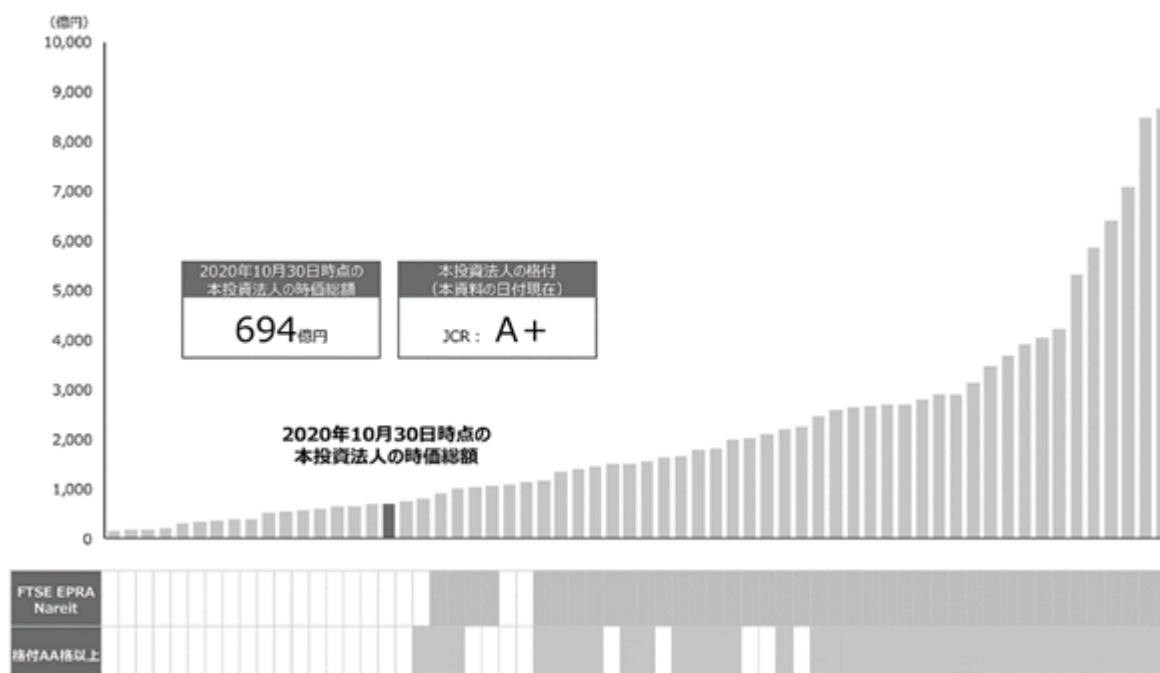
(注) 「借入金の返済時期の分散状況」は、本借入れが前記「<本借入れの概要>」記載のとおり実行され、かつ、本借入れによる既存借入金の返済が予定どおり実施された場合の見込みであり、実際の分散状況と一致するとは限りません。

< 上場REITの時価総額及び格付・主要インデックスへの組入れ状況(2020年10月30日時点) >

本投資法人は、住友商事が開発するSOSiLAシリーズからなる豊富なパイプラインを中心に物件を取得することで、規模拡大を目指し、FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series(注)のような主要インデックスへの組入れを目指します。また、規模拡大に際しては、本借入れにみられるように負債の調達コストの長期固定化や返済期限の分散化を図りながら強固な財務基盤を維持し、格付の向上を目指します。

(注) 「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」とは、欧州上場不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(Nareit)とFTSE社の協力により開発された不動産投資指数です。以下同じです。

▶資産規模拡大に伴い、主要インデックスへの組入れ及び格付の向上を目指す



- (注1) 当該格付は、株式会社日本格付研究所(JCR)より取得した本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注2) 「FTSE EPRA Nareit」は、2020年10月30日現在において、FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへ組み入れられている投資法人を示します。
- (注3) 「格付AA格以上」は、2020年10月30日現在において、株式会社日本格付研究所(JCR)又は株式会社格付投資情報センター(R&I)いずれかによるAA格以上(AA-を含みます。)の格付を取得している投資法人を示します。
- (注4) 「本投資法人及び各上場REITの時価総額」は、各上場REITの2020年10月30日時点の投資口価格及び発行済投資口総口数に基づき、単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 上記は、2020年10月30日現在の各上場REITの上記インデックスへの組入れ状況及び格付の状況を示すものであり、本書の日付現在において、本投資法人につき組み入れられていないインデックスに新たに組み入れられることや格付の向上を見込んでいるものでなく、将来的なインデックスへの組入れや格付の向上を保証するものではありません。

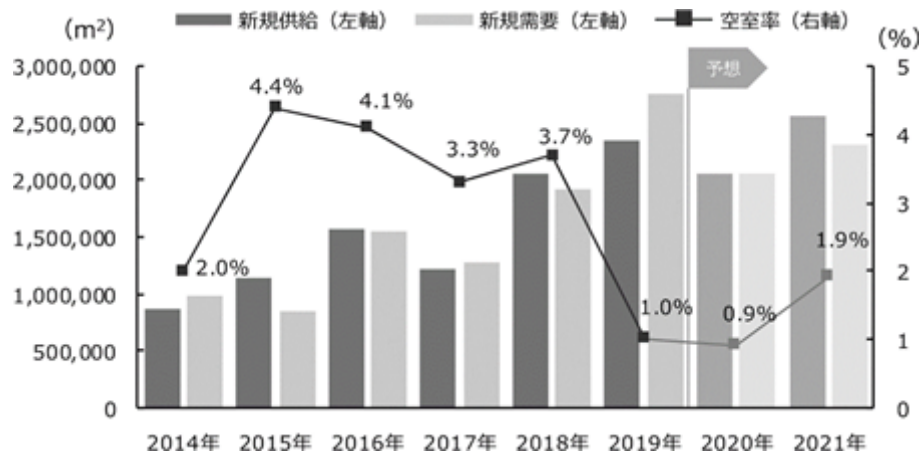
(3) マーケット概況

物流不動産マーケット

(イ) 首都圏マーケット

首都圏（注1）マーケット所在の中大型施設（注2）につき、2019年は過去最大の新規供給量（2,347千㎡）になりましたが需要は供給量を上回る過去最高を記録し、空室率は過去最低値を更新しました。2021年には過去最高の2019年を上回る供給量となるものの、旺盛な需要から空室率は2%以下との予想がなされています。

< 需給バランス 中期予測（中大型施設） >



（出所）シービーアールイー株式会社

（注1）「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県を意味します。

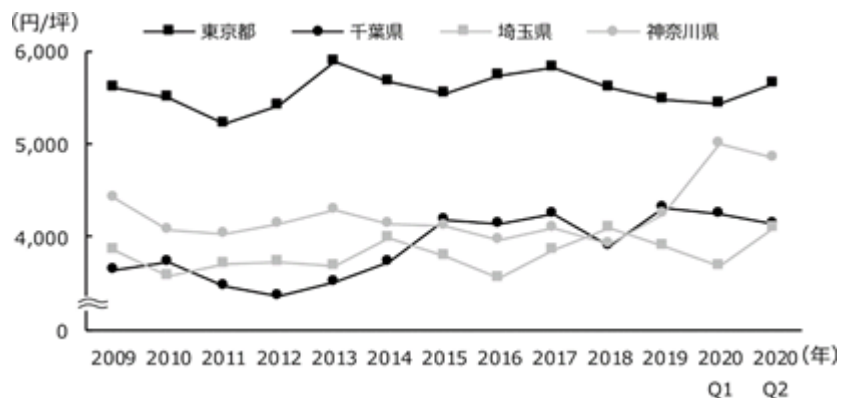
（注2）「中大型施設」とは、シービーアールイー株式会社の調査に基づき、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有すると同社が判断した賃貸用物流施設をいいます。なお、物流会社等が保有すると同社が判断した賃貸用物流施設は含まず、同社の調査自体も、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸物流施設を対象として行われたものではありません。以下同じです。

（注3）「空室率」とは、シービーアールイー株式会社の調査に基づく賃貸物流不動産の空室面積を、同社調査に基づく貸室面積で除した値をいい、上記各数値は、各年12月末日時点において集計した結果を記載しています。また、「空室面積」とは、直ちに入居できる物流不動産の賃貸可能面積をいい、所有者が賃貸を停止している場合及び建物竣工前に賃貸募集されている場合は含みません。更に、「貸室面積」は、現に賃貸が可能となっている物流不動産の賃貸可能面積をいい、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。以下同じです。

（注4）2020年以降の数値は、シービーアールイー株式会社が独自に入手した情報に基づき、同社が合理的と判断する前提の下に算出した2020年10月時点の予想値であり、実績値ではなく、その実現を保証又は約束するものではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

更に、首都圏に所在する大型マルチテナント型施設（注1）の募集賃料動向については、引き締まった需給バランスを背景に募集賃料は安定的に推移しているものと、本投資法人は考えています。

< 募集賃料動向（大型マルチテナント型施設） >



(出所) シービーアールイー株式会社

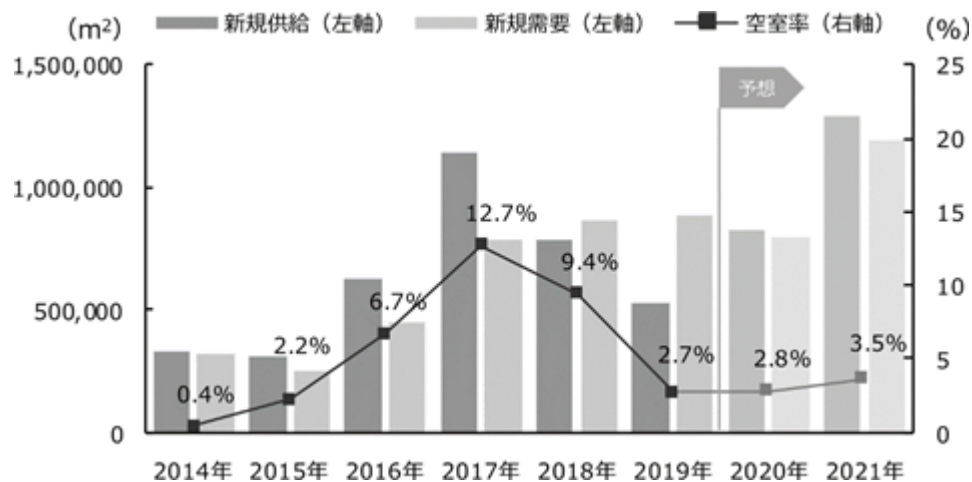
(注1) 「大型マルチテナント型施設」とは、延床面積10,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設をいいます。以下同じです。

(注2) 「募集賃料」については、募集面積1,000坪以上について集計しています。

(ロ) 近畿圏マーケット

近畿圏（注1）マーケット所在の中大型施設については、2018年以降、供給が落ち着きを見せる一方で、堅調な需要は継続され、空室率も改善傾向が見られます。2021年には過去最高の新規供給が予想されるものの、堅調な需要は継続され、全体の空室率も低位安定との予想がなされています。

< 需給バランス 中期予測（中大型施設） >



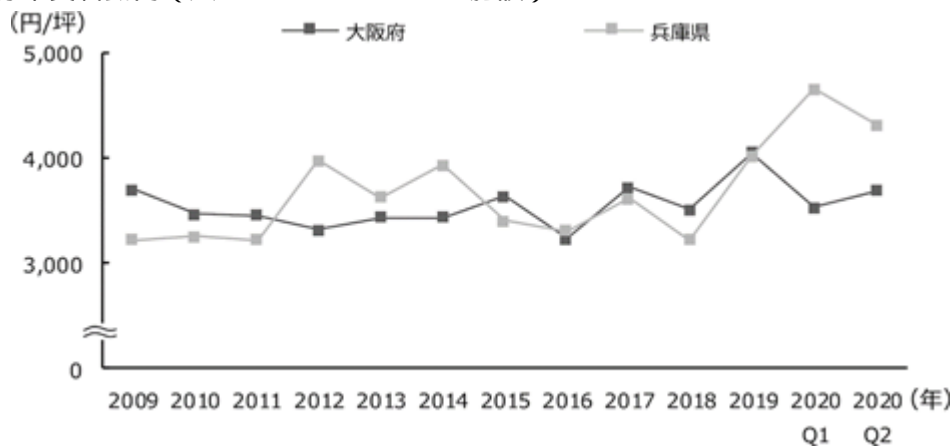
(出所) シービーアールイー株式会社

(注1) 「近畿圏」とは、大阪府及び兵庫県を意味します。

(注2) 2020年以降の数値は、シービーアールイー株式会社が独自に入手した情報に基づき、同社が合理的と判断する前提の下に算出した2020年10月時点の予想値であり、実績値ではなく、その実現を保証又は約束するものではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

更に、近畿圏に所在する大型マルチテナント型物流不動産の募集賃料動向については、2017年以降、募集賃料は中長期的には概ね横ばい若しくは上昇傾向がみられるものと、本投資法人は考えています。

< 募集賃料動向（大型マルチテナント型施設） >



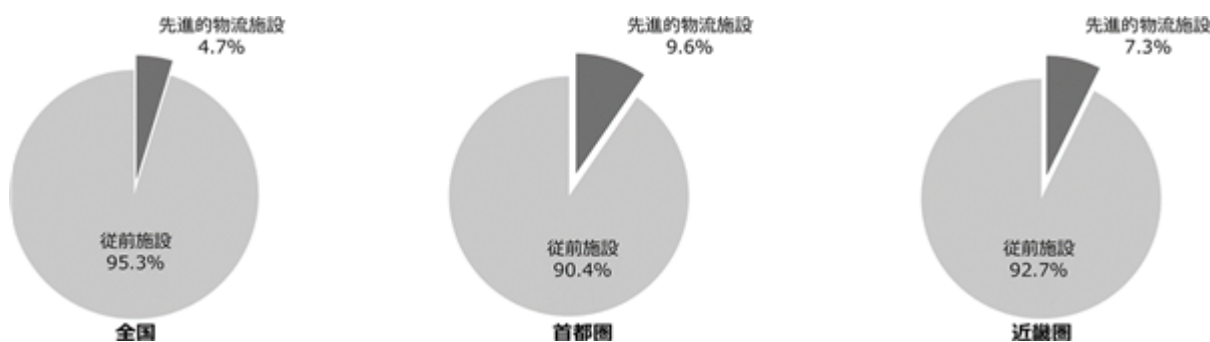
(出所) シービーアールイー株式会社

(注) 「募集賃料」については、募集面積1,000坪以上について集計しています。

(八) 先進的物流施設の希少性

2019年11月時点における、本投資法人が主な投資対象とする先進的物流施設（注1）の日本の物流施設全体、首都圏マーケット及び近畿圏マーケットにおける割合（面積ベース）は、それぞれ4.7%、9.6%及び7.3%と少ない水準にあり、その希少性は高いと、本投資法人は考えています。

< 先進的物流施設の希少性（2019年11月時点）、面積ベース >



(出所) シービーアールイー株式会社「物流施設マーケット定期調査業務（2020年5月期）」

(注1) 「先進的物流施設」とは、延床面積10,000㎡以上で不動産投資会社及び不動産開発会社が開発する、原則として床荷重1.5t/㎡以上、天井高5.5m以上、柱スパン10m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設をいいます。以下同じです。

(注2) 「従前施設」とは、先進的物流施設を除く自社所有分を含む全ての倉庫をいいます。

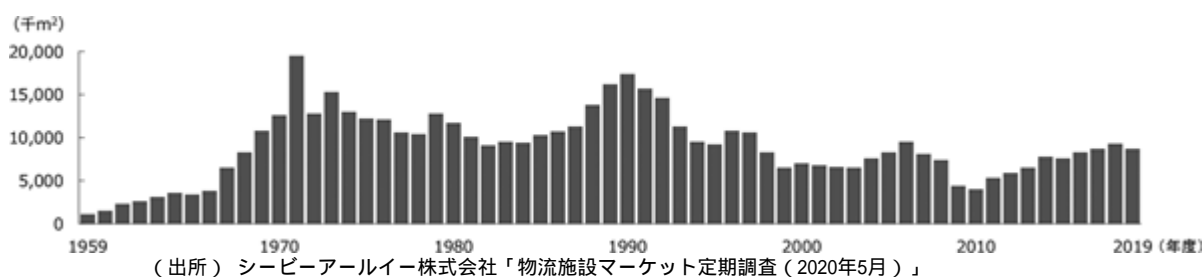
(注3) 2019年11月時点、面積ベース

(注4) 2019年3月時点における全国に所在する自社所有分を含むすべての倉庫の総延床面積を、「固定資産の価格等の概要調査（総務省自治税務局固定資産税課）」及び「建築統計年報（国土交通省総合政策局）」を用いてシービーアールイー株式会社にて推計しています。推計値であるため、実際に全国に所在する自社所有分を含むすべての倉庫の総延床面積と一致しない可能性があります。

（二） 物流施設の長期着工動向

近年の物流施設の着工面積は2010年以降徐々に増加傾向にあるものの、過去（1990年代以前）と比較した場合、依然として低い水準にあります。一方で、物流市場の発展による高機能化や集約化の需要により、築年数の経過した小型の従来型倉庫から中大型物流施設へとスクラップ&ビルドが進み、先進的物流施設を含む中大型物流施設に関する不動産マーケットは活性化していくものと、本投資法人は考えています。その結果、1990年代以前に着工され、市場に供給された物流施設は、市場にまだ4.7%しか存在しない先進的物流施設への建替えが必要となる可能性があり、このため先進的物流施設の需要は引き続き高く、本投資法人が取得予定のSOSiLAシリーズのような物流施設の供給が、今後更に必要になり得ると、本投資法人は考えています。

< 物流施設の長期着工動向 >

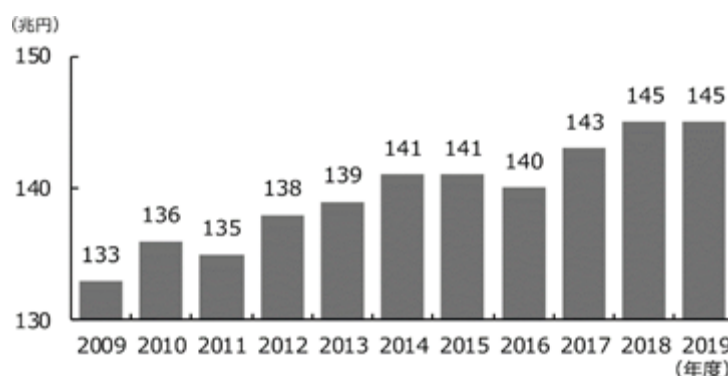


消費者マーケット・物流テナントの課題

（イ） 拡大する消費者マーケット

小売業の販売額は、2009年度の133兆円から2019年度は145兆円へと約10%成長しています。また、株式会社野村総合研究所によると、Eコマース（電子商取引）市場規模は、2017年度の17.6兆円から2025年度は、27.8兆円へと約60%成長すると予測されています。このような小売業の市場規模及びEコマース（電子商取引）の市場規模拡大に伴い、物流施設の需要の増加が見込まれると、本投資法人は考えています。

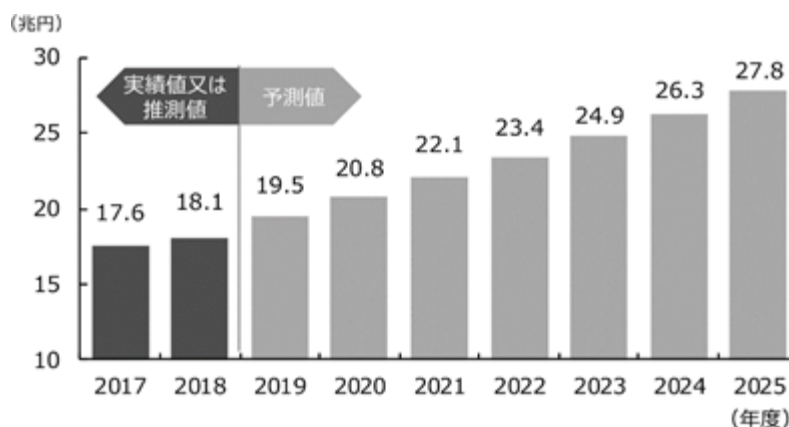
< 小売業市場規模の推移 >



(注1) 2015年7月から「無店舗小売業」の表章を開始したため、2015年7月以降の数値に断層が生じています。

(注2) 単位未満を四捨五入して記載しています。

<Eコマース市場規模の推移>



(出所) 株式会社野村総合研究所「ITナビゲーター2020年版」に基づき本資産運用会社が作成

(注1) 「Eコマース市場規模の推移」におけるBtoC・EC市場は、インターネット経由で事業者が一般消費者向け商品・サービスを販売する市場を対象としており、フィーチャーフォン・スマートフォン・タブレットなど、携帯電話回線を介したインターネット経由の商品・サービスの販売（モバイルEC）を含みます。また、ホテル予約のように、実際の決済はリアル店舗で行われ、インターネット上では完結しない予約型の商品・サービスも市場規模に含みません。ただし、最終意思決定や契約がインターネットで完結しないものは除きます。また、オンライントレードやネットバンキングなど、金融サービス市場、インターネット経由で購入するデジタルコンテンツ（音楽、映像、eラーニングなど）市場及びインターネットを介した公営競技やオークション市場も含みません。

(注2) 2019年度以降の数値は、株式会社野村総合研究所が独自に入手した情報に基づき、同社が合理的と判断する前提の下に算出した2019年12月時点において公表された予想値であり、実績値ではなく、その実現を保証又は約束するものではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

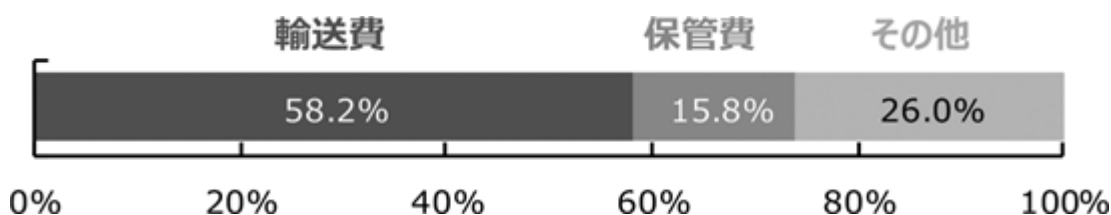
(ロ) 物流施設需要の増大と課題の顕在化

一方で、物流施設需要の拡大に伴い、物流テナントが直面する課題として、供給面で以下の課題が顕在化しているものと、本投資法人は考えています。

a. 物流テナントの最大のコストである輸送費の割合の高さ

物流コストに占める輸送費の割合は半分以上であり、物流コストの中核を占める輸送費の削減が課題となっています。

<全業種における物流コストの物流機能別構成比（2019年度）>



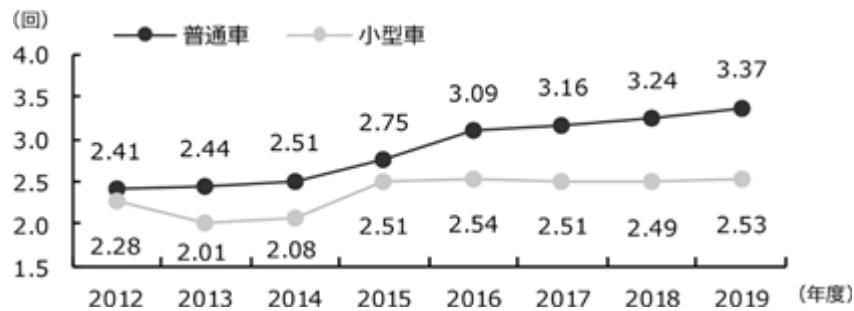
(出所) 公益社団法人日本ロジスティクスシステム協会「2019年度 物流コスト調査報告書（概要版）」に基づき本資産運用会社が作成

b. 宅配便ニーズの増加による配送の多頻度化

ジャストインタイム志向（注）の高まりとEコマース（電子商取引）の進展により、小口配送の宅配便ニーズが増加し、トラック運送は多頻度化しており、多頻度配送及び小口配送に対応できる物流施設の需要が高まっています。

(注) 「ジャストインタイム志向」とは、必要なものを、必要な量だけ、必要なときに生産又は調達する志向をいいます。

< 営業用自動車（注）（トラック含む）の実働1日1車当たり輸送回数 >



（出所）国土交通省「自動車輸送統計調査」に基づき本資産運用会社が作成

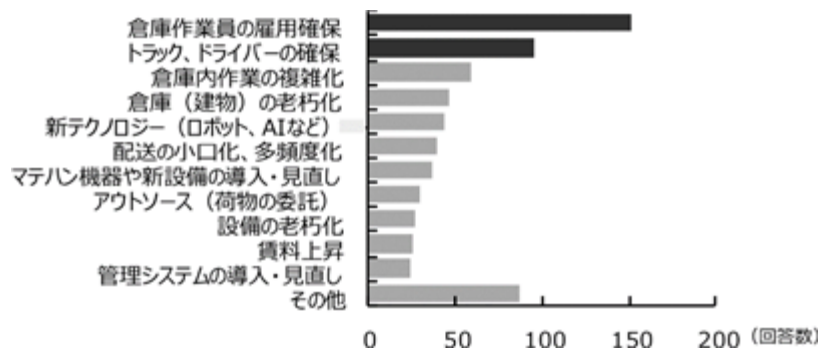
（注）「営業用自動車」とは、他人の求めに応じて貨物又は旅客を輸送する自動車で、トラック事業者、バス事業者、ハイヤー・タクシー事業者及び軽車両等運送事業者等が保有する自動車をいいます。

c. 倉庫内作業、運送のための労働力確保

物流施設需要の拡大に加え、人口減少、労働力不足を背景に、昨今の作業員・ドライバーの確保はテナントにとって喫緊の課題となっています。

このように、庫内作業や輸送を担う労働力の確保が喫緊の課題であると、本投資法人は考えています。

< 物流戦略上の課題アンケート（2019年度） >



（出所）シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント意識調査2019」に基づき本資産運用会社が作成

上記の課題を捉えた物流不動産の立地戦略の策定が重要と、本投資法人は考えています。

(4) 住友商事グループの概要（2020年3月末日時点）

住友商事グループの概要及び連結経営指標等

本投資法人のスポンサーである住友商事は、全世界に展開するグローバルネットワークとさまざまな産業分野における顧客・パートナーとの信頼関係をベースに、多様な商品・サービスの販売、輸出入及び三国間取引、更には国内外における事業投資など、総合力を生かした多角的な事業活動を展開しています。

住友商事グループは、6つの事業部門と国内・海外の地域組織が連携し、グループの強みである「総合力」を発揮しながら、日本はもとより世界各地でグローバルに事業を展開しています。幅広い産業分野において、資源開発や製造事業などの川上分野から流通事業などの川中分野、そして小売り・サービス業などの川下分野に至るまで事業領域を拡大し、バリューチェーンを構築しています。

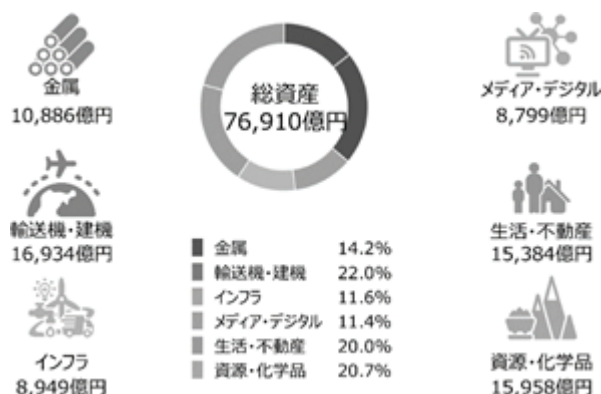
< 概要及び連結経営指標等 >

収益	当期利益 (親会社の所有者に帰属) (注)	総資産額	企業評価
約5兆2,998億円	約1,714億円	約8兆1,285億円	25年間連続 Fortune Global 500
事業所数	従業員数	連結子会社及び持分法適用会社	
66ヶ国 136ヶ所	72,642人	957社	

(出所) 住友商事公表資料及び2019年度有価証券報告書

(注) 「当期利益(親会社の所有者に帰属)」は、単位未満を四捨五入しています。

< スポンサーの展開する6つの事業分野 >



(出所) 住友商事公表資料及び2019年度有価証券報告書

(注) 「スポンサーの展開する6つの事業分野」については、2020年3月31日時点の情報に基づき記載しており、セグメント情報における消去又は全社の数値を除きます。なお、記載されている各事業分野の構成比率は、各事業分野の資産を総資産で除した上で小数第2位を四捨五入して算出しています。

< 創立1919年、100年の歴史 >



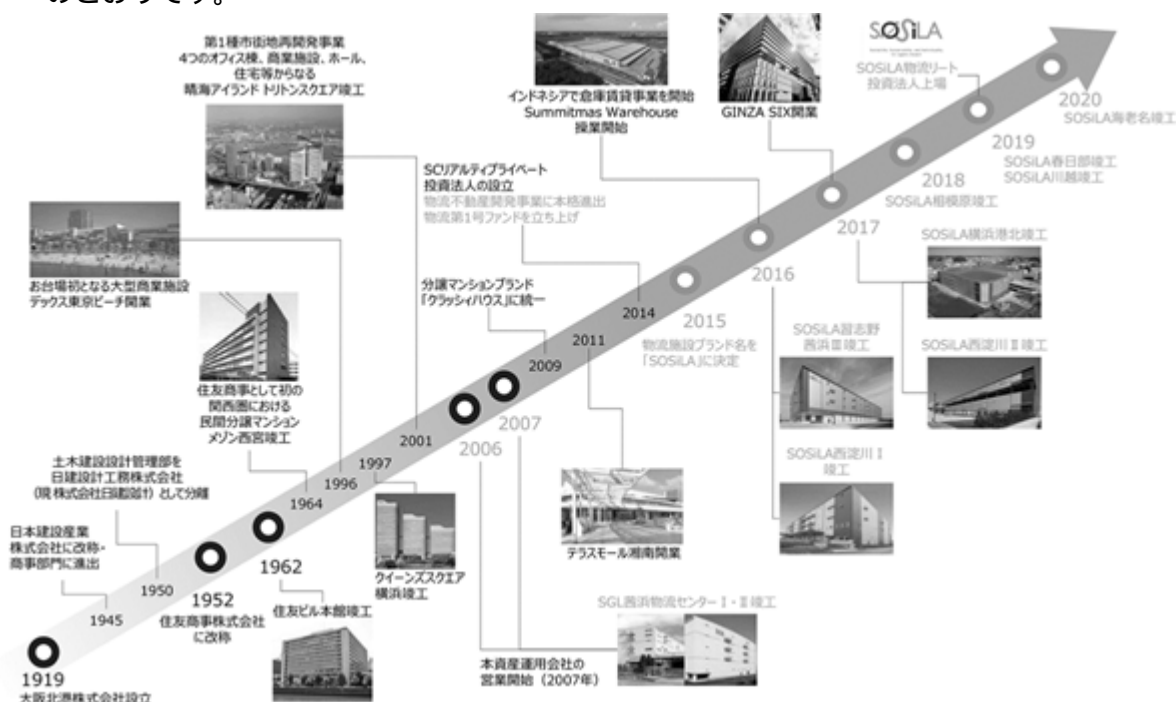
- ✓ スポンサーのルーツは、1919年12月に設立された大阪北港株式会社（大阪北港地帯の造成と隣接地域の開発等、不動産経営）
- ✓ 1945年11月、日本建設産業株式会社に改称し、商事部門に進出
- ✓ 1952年6月、住友商事株式会社に改称

住友商事グループの不動産事業（100年の歴史を持つ、住友商事の祖業・中核事業としての「不動産事業」）

（イ） 住友商事グループの不動産事業の歴史

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ました。その後、商社活動に進出し、総合商社として発展していく過程においても、不動産事業は住友商事の中核事業としてあり続け、現在もまた、次の100年を目指して成長し続けています。

住友商事は、1919年の大阪北港株式会社の設立後、1945年に日本建設産業株式会社に改称し、商事部門に進出するとともに、1952年には、現在の商号である住友商事株式会社に改称し、その不動産事業を発展させてきました。住友商事グループの不動産事業の概要は、以下のとおりです。



（出所）住友商事公表資料

（注1）2020年9月30日時点

（注2）上記に掲載している物件については、保有資産及び取得予定資産を除き、本書の日付現在において、本投資法人が取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。

（ロ） 住友商事グループの不動産事業における4つの柱

住友商事グループは、不動産事業における4つの柱として、「オフィスビル」、「住宅」、「商業施設」及び「物流不動産」を掲げています。「物流不動産」事業は、「オフィスビル」、「住宅」及び「商業」事業におけるノウハウを結集し、第4の柱として2014年から本格的に進出した分野です。

2020年3月31日時点の住友商事グループ全体の保有資産及びAUMの合計（注）は1兆2,000億円に到達しています。

< 住友商事グループの不動産事業における4つの柱 >

住友商事グループ全体の保有資産及びAUMの合計は1兆2,000億円に到達

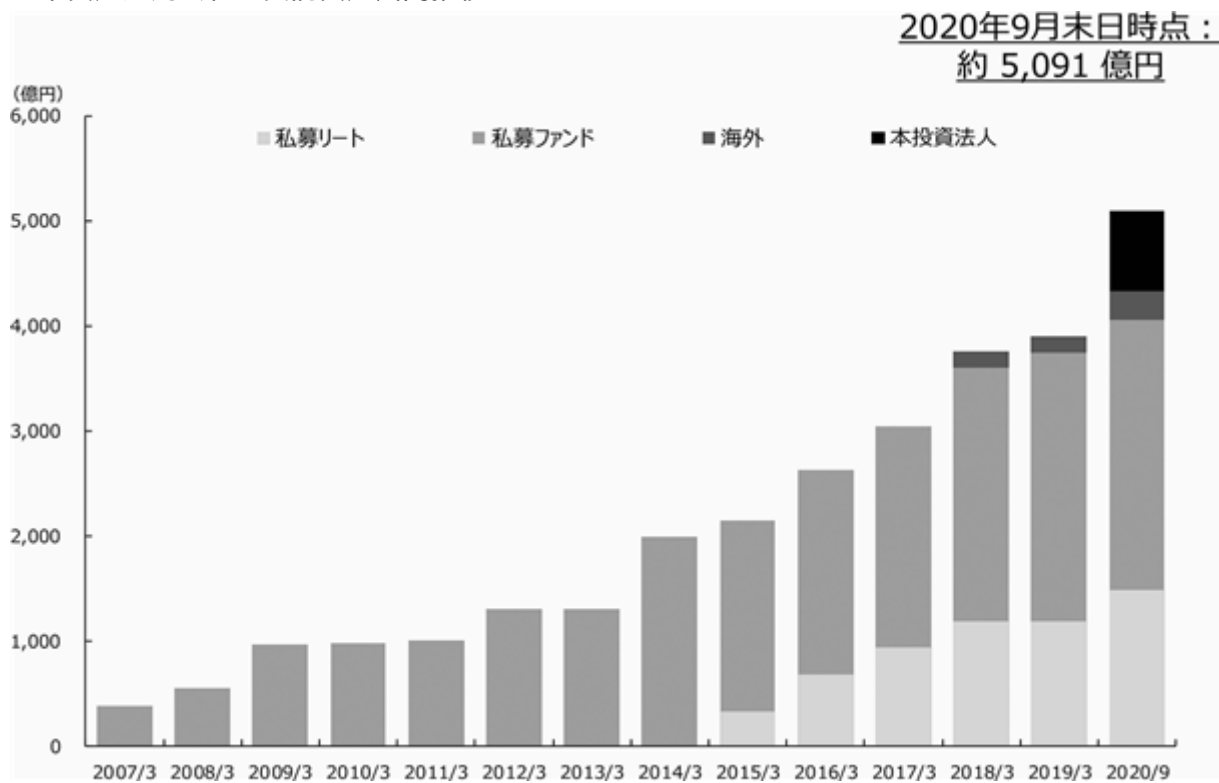
（注）「住友商事グループ全体の保有資産及びAUMの合計」とは、2020年3月31日時点における、住友商事グループが直接保有する不動産（不動産を信託する信託受益権を含みます。以下同じです。）の取得価格の合計である約7,050億円と、住友商事の完全子会社である本資産運用会社のAUM（Assets Under Managementの略称であり、本資産運用会社の受託資産残高（本資産運用会社が締結したアセットマネジメント契約等に基づき私募リート又は私募ファンド等にて保有している資産（以下「受託資産」といいます。）の取得価格の合計を意味します。なお、海外不動産の取得価格については、当該資産を取得した月の月間平均レートに基づき、日本円に換算して算出しています。以下同じです。）をいいます。）約4,949億円の合計に基づき記載しています。なお、「アセットマネジメント契約等」には、住友商事において受託し、本資産運用会社の営業開始後に本資産運用会社が承継した契約、及び金融商品取引法で定義される投資顧問契約に該当する契約に限られず、資産の売買に関する投資判断の助言を伴わない、資産の運営管理に関するサービスを提供する契約（その他の契約）等も含まれます。以下同じです。

（ハ） 本資産運用会社のビジネス

本資産運用会社の提供するアセットマネジメントサービスは、私募ファンド等（国内）、私募リート、私募ファンド等（海外）及び上場リーートの4つのビジネスラインから構成されており、私募リート及び私募ファンド等の部門において、着実に運用実績を積み重ねてきています。

2020年9月末日時点では、本資産運用会社が締結しているアセットマネジメント契約等に基づき、約5,091億円（取得価格ベース。詳細については、前記「（ロ）住友商事グループの不動産事業における4つの柱」をご参照ください。）にわたる資産の運用を受託しています。本資産運用会社の受託資産残高の推移及び構成は、以下のとおりです。

< 本資産運用会社の受託資産残高推移 >



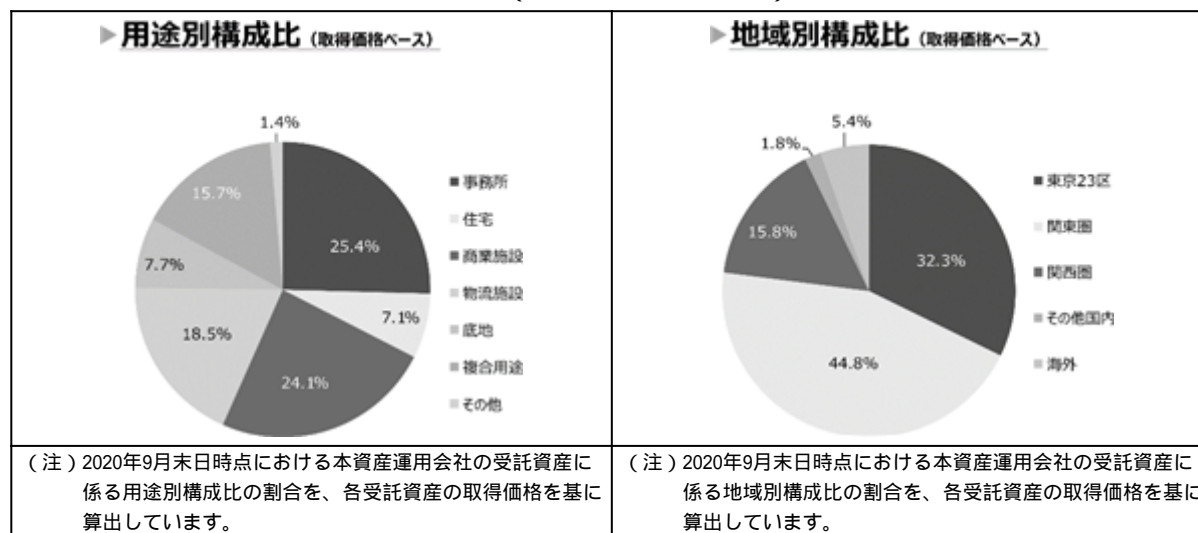
(注1) 「私募リート」とは、私募リートが保有する日本国内に所在する不動産（信託受益権、匿名組合出資持分等を含みます。本「(ハ)本資産運用会社のビジネス」において以下同じです。)をいいます。

(注2) 「私募ファンド」とは、私募ファンド等が保有する日本国内に所在する不動産をいいます。

(注3) 「海外」とは、私募ファンド等が保有する日本国外に所在する不動産をいいます。

(注4) 「本投資法人」とは、本投資法人が保有する日本国内に所在する不動産をいいます。

< 本資産運用会社の受託資産構成 (2020年9月末日時点) >



このように、本資産運用会社のビジネスである不動産事業は、住友商事グループの祖業かつ中核事業として位置づけられており、今後も住友商事グループによる不動産開発は継続的に行われていくことが見込まれます。このような住友商事グループにおける不動産事業の重要性に照らせば、住友商事グループにおいて不動産に係る資産運用事業を一手に引き受ける本資産運用会社は、住友商事グループの不動産事業において欠くことのできない役割を担っているといえます。

（５） ESGに関する取組み

本資産運用会社のESG方針及び体制

住友商事グループは、総合商社として事業を展開する中で様々な社会課題に直面しており、社会の持続的な成長に向けて、多くの課題の解決に取り組む動機と責任を有しています。本投資法人も住友商事グループのESGへのコミットメントと同様に、ESGに関する取組みを積極的に推進していきます。

本資産運用会社は、不動産運用会社として投資判断・運用プロセスへ環境・社会・ガバナンスの要素を組み込んでいくことが、中長期的な投資主価値の最大化に不可欠であると考えており、以下のとおり、ESGに係る基本的な方針を定めています。また、本資産運用会社は、2020年4月1日付の組織変更において、ESG推進委員会、事業企画部ESG推進チーム及びESGタスクフォースを設置しており、ESGに係る社内体制を強化しています。

< 本資産運用会社のESG方針 >

（イ）気候変動への対策

運用不動産におけるエネルギー利用の効率化、エネルギー消費、温室効果ガスの排出の削減に努め、カーボンニュートラルな社会の実現に寄与します。また、再生可能エネルギーの重要性を認識し、活用の機会についても検討します。

（ロ）環境負荷低減への取組み

運用不動産における水消費、廃棄物の排出といった環境負荷について認識し、これらの継続的な削減に取り組めます。

（ハ）自然環境への配慮

自然生態系等の環境保全並びに生物多様性の維持・保全についても十分配慮し、建物・地域の緑化を推進します。

（ニ）健康と快適性向上に対する取組み

テナントや地域コミュニティの健康・快適性の向上にむけたニーズ評価や適切な施策実施を通じて、テナント満足度の向上を図り、不動産価値の向上に努めます。

（ホ）レジリエンス向上に対する取組み

運用不動産の気候変動および災害へのレジリエンスを向上させることで、優良テナントの維持や獲得を図り、不動産価値の向上に努めます。また、都市化、ワークシェア等、社会構造の変化にも柔軟に対応できる不動産運用を目指します。

（ヘ）ステークホルダーとの協働

テナント、プロパティマネジメント会社、地域コミュニティなど運用不動産に関わるステークホルダーと良好な関係を構築し、協働してESG推進に取り組めます。

（ト）当社の従業員への取組み

人材戦略に基づき、専門的研修や資格取得支援などの能力開発に努めます。また、多様な人材が健康で快適に働くための良好な職場環境の整備に努めます。

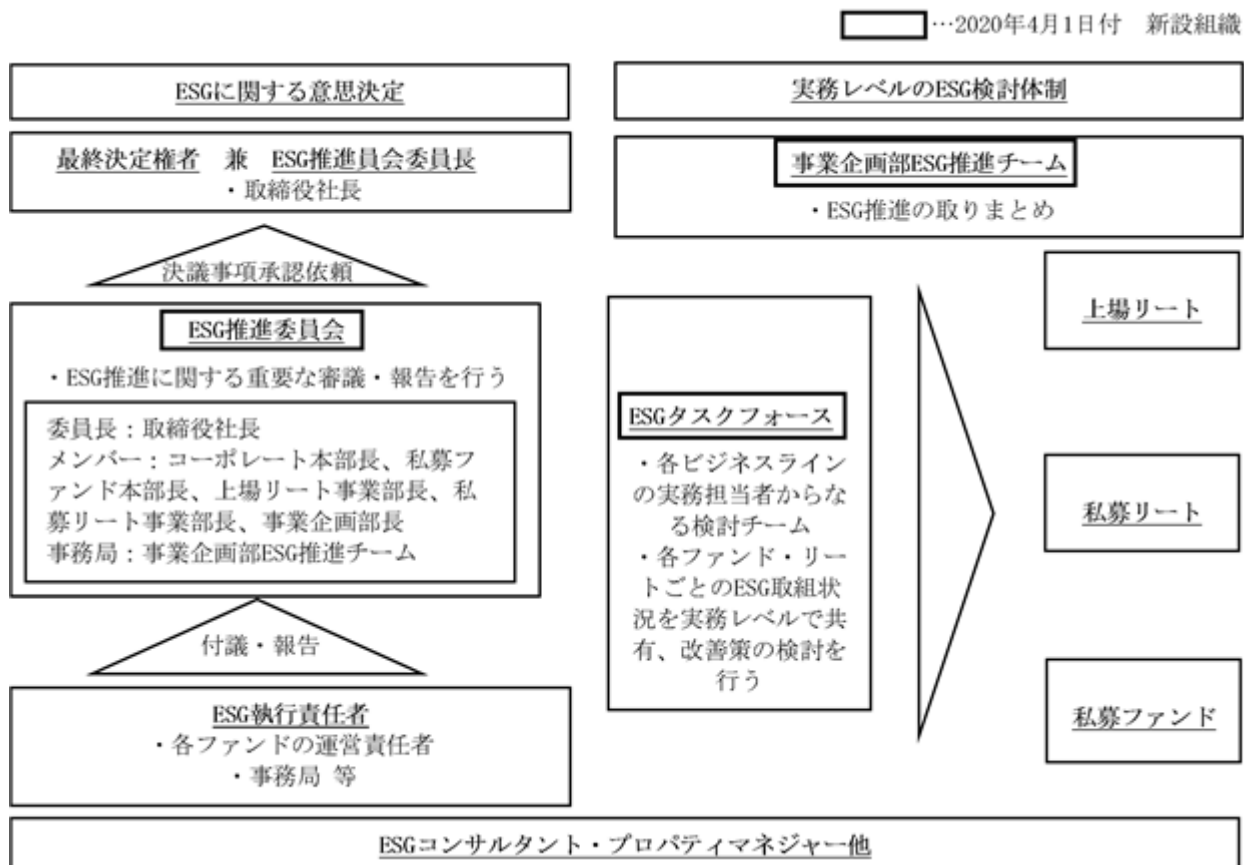
（チ）コンプライアンスとガバナンス強化

投資家の保護及び当社の業務の適正化を図るため、法令遵守に加え、腐敗防止、利益相反防止、適切な情報管理、人権や多様性の尊重に努めます。

（リ）ESGの情報開示と外部評価の活用

当社ステークホルダーに対し適切で透明性のあるESG関連情報の実績開示に努め、外部評価や第三者認証の活用を検討します。

< ESGに係る本資産運用会社の体制 >



SOSiLAシリーズにおけるESGに関する取組み

本投資法人の名称に掲げられている「SOSiLA」は、社会とのつながり（= Sociability）・環境への配慮や持続的成長（= Sustainability）・人と労働環境への配慮（= Individuality）の3つのテーマを基に、新たな物流施設のあり方（Logistic Aspect）を目指す事業コンセプトを表現したものであり、住友商事グループの経営の根幹にあるESGへの高い意識は本投資法人においても受け継がれています。

本投資法人は、ESGに関する取組みとして、上記の事業コンセプトに基づき住友商事が開発したSOSiLAシリーズに重点的に投資するとともに、グリーンファイナンスの実施、本資産運用会社における投資主利益と連動した運用報酬体系の導入、本資産運用会社内での物件取得情報の優先検討順位に関するローテーションルールの設定及びスポンサーである住友商事による本投資法人への出資といった各種の施策を実施するとともに、ガバナンス体制を整備しています。本投資法人は、上記の取組みを通じ、豊かな社会の実現に貢献するとともに、投資法人という透明性の高いスキームで、幅広い投資家にESG投資の機会を提供し続けるという、本投資法人の基本理念の実現を目指します。

< ESGに配慮したSOSiLAの設計 >

SOSiLAシリーズは、上記の3つのテーマを基にした事業コンセプトに沿って、太陽光発電設置、LED照明の推進、断熱性の高い外壁サンドイッチパネルの採用といった環境に配慮した取組みが行われており、また、周辺環境や労働人員に配慮した設計となっています。本書の日付現在、本投資法人が保有し、又は取得を予定しているSOSiLAシリーズ（合計7物件）のうち、5物件で「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」（注）の評価結果として5段階中4段階目のAランク、1物件で3段階目のB+ランクを取得しています。

（注）「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」とは、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）が制定する建築物の環境性能を評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムをいいます。以下同じです。



< 外部認証の取得 >

物件名称	CASBEE（建築環境総合性能評価システム）
SOSiLA横浜港北	横浜Aランク
SOSiLA相模原	建築（新築）Aランク
SOSiLA春日部	建築（新築）Aランク
SOSiLA西淀川 I	大阪みらいB+ランク
SOSiLA海老名	建築（新築）Aランク
SOSiLA西淀川 II	大阪みらいAランク

本投資法人と本資産運用会社の取組み

(イ) E（環境）に関する取組み

本投資法人は、環境への配慮や持続的成長に対する取組みの一環として、グリーンボンド（注1）及びグリーンローン（注2）を活用したグリーンファイナンスによる資金調達の実施が、上記の本投資法人の基本理念に合致し、豊かな社会の実現への貢献や、幅広い投資家へのESG投資の機会の提供に資するものと考えています。

かかる理念の下、本投資法人は、グリーンボンド原則及びグリーンローン原則に適合したグリーンファイナンスを実施するための基本方針として、J-REIT初となるIPO当初からのグリーンファイナンス・フレームワークの策定を行っています。本投資法人は、当該フレームワークに基づいてグリーンファイナンスの実施、評価及び管理を行い、サステナビリティを意識した幅広い投資家へESG投資の機会を提供することを目指します。

グリーンファイナンスで調達した資金は、一定の適格クライテリアを満たす資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）（注3）の取得資金若しくは一定の適格クライテリアを満たす改修工事等（注4）の資金又はそれらに要した借入金（グリーンローンを含みます。）・投資法人債（グリーンボンドを含みます。）の返済・償還資金に充当されます。また、本投資法人は、グリーンファイナンスの上限額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）を、保有資産のうち、グリーン適格資産の取得価格の合計及び適格クライテリアを満

たす改修工事等の支出額の合計とします。保有資産及び取得予定資産のうち、グリーン適格資産の物件数は6物件、取得(予定)価格の合計は88,528百万円であり、新規取得資産取得後のグリーン適格負債額も、88,528百万円となる予定です。


なお、本投資法人は、当該フレームワークについて、グリーンファイナンス・フレームワーク評価機関である株式会社日本格付研究所(JCR)より、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」(注5)における最上位評価「Green 1(F)」の評価を取得しています。

- (注1) 「グリーンボンド」とは、気候変動・水・生物多様性対策等、環境に好影響を及ぼす事業活動に資金用途を限定した債券をいい、一般的には国際資本市場協会(International Capital Market Association: ICMA)が定めるグリーンボンド原則に従い発行されます。以下同じです。
- (注2) 「グリーンローン」とは、資金用途を環境に配慮した事業とする借入れをいい、一般に、ローン市場協会(Loan Market Association: LMA)及びアジア太平洋地域ローン市場協会(Asia Pacific Loan Market Association: APLMA)の定める国際ガイドラインである「グリーンローン原則」に従い発行されます。以下同じです。
- (注3) グリーン適格資産に係る適格クライテリアは、以下のとおりであり、当該認証のいずれかを取得済又は今後取得予定の物件が、グリーン適格資産に該当します。
- ・CASBEE: S、A又はB+
 - ・DBJ Green Building 認証: 5つ星、4つ星又は3つ星
 - ・BELS: 5つ星、4つ星又は3つ星
 - ・LEED: Platinum、Gold又はSilver
- (注4) 改修工事等に係る適格クライテリアは、以下のとおりです。
- (i) 保有資産に係る、以下のいずれかをみたく改修工事
- ・CO₂、エネルギー、水等の使用量又は排出量の削減等、環境面において有益な改善を目的としたもの(従来比10%以上の使用量若しくは排出量の削減効果が見込まれるもの)
 - ・グリーン適格資産に係る適格クライテリアを満たす環境認証の取得、再取得、又は1段階以上の改善
- (ii) 省エネルギー設備
空調機器の更新、照明器具のLED化及び蓄電システムの導入に関する費用(従来比10%のエネルギー削減効果が見込まれるもの)
- (iii) 再生可能エネルギー
再生可能エネルギー発電設備の取得又は設置(なお、保有物件の敷地内又は屋上に設置するものをいいます。)
- (注5) 「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、発行体等のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針に対するグリーンボンド原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンボンドガイドラインを参照した株式会社日本格付研究所(JCR)による評価をいいます。なお、当該評価は、発行体等のグリーンファイナンス方針に係る評価であって、当該方針に基づき実施される個別の資金用途のグリーン性及び管理・運営・透明性評価等を行うものではなく、個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。

< J-REIT初のIPO時のグリーンローンの実施 >

本投資法人のIPO時における借入れはグリーンローンによる調達であり、保有資産であるSOSiLA横浜港北(準共有持分80%)、SOSiLA相模原、SOSiLA春日部及びSOSiLA西淀川の取得資金の一部に充当しています。また、当該グリーンローンは、株式会社日本格付研究所(JCR)より、「JCR グリーンローン評価」(注)における最上位評価「Green 1」の評価を取得しています。IPO時におけるグリーンローンによる資金調達は、J-REIT初の事例です。また、本投資法人は、本募集においても、上記のグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、本グリーンローンによる資金調達を行います。本投資法人は、本グリーンローンについても、株式会社日本格付研究所(JCR)より、「JCR グリーンローン評価」における最上位評価「Green 1」の本評価を取得しています。また、本グリーンローンは、株式会社三井住友銀行が提供するSDGsグリーンローンによる調達となります。SDGsグリーンローンは、資金用途を環境面に配慮した事業への用途に限定したローンであり、グリーンローン原則に基づき、株式会社三井住友銀行が、外部評価機関による評価の内容のほか、資金用途の対象となるプロジェクトがグリーンファイナンスの要件を充足していること、及びSDGs(Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標)との整合性を確認した上で実施する貸付けです。

- (注) 「JCR グリーンローン評価」とは、グリーンローン原則を参照した個別のグリーンローンに対する株式会社日本格付研究所(JCR)による評価をいいます。当該評価においては個別のグリーンローンの調達資金の用途がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び個別のグリーンローンに対する発行体の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、「グリーン性評価」に「管理・運営・透明性評価」を加味した総合評価として、「JCR グリーンローン評価」が決定されます。

グリーンファイナンス・フレームワーク	
信用格付業者	株式会社日本格付研究所（JCR）
総合評価	Green 1（F）（最上位評価）
グリーン性評価 （資金使途）	g1（F）
管理・運営・透明性評価	m1（F）
ポートフォリオに占める グリーン適格資産の割合	
グリーンローン	
信用格付業者	株式会社日本格付研究所（JCR）
総合評価	Green 1（最上位評価）
グリーン性評価 （資金使途）	g1
管理・運営・透明性評価	m1

（注）「ポートフォリオに占めるグリーン適格資産の割合」とは、新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産の取得（予定）価格の合計に占める、グリーン適格資産の取得（予定）価格の合計の割合をいいます。

（ロ） S（社会）に関する取組み

社会に関する取組みとして、本資産運用会社は、新型コロナウイルス感染症に対する取組みとして、在宅勤務体制を構築し、緊急事態宣言中は、原則、全社員在宅勤務とし、WEB会議や電話会議の徹底活用を実施するとともに、従業員に対する取組みとして、資格取得支援、研修プログラムの充実、フレックス制度導入、レクリエーション補助金制度による社内コミュニケーション活性化及びリフレッシュルーム設置による業務効率向上等に取り組んでいます。

(八) G(ガバナンス)に関する取組み

本投資法人のガバナンスの観点から、本資産運用会社の期中報酬の体系は、以下のとおり、総資産額と連動する資産運用報酬に加え、NOI連動となる資産運用報酬並びに税引前当期純利益及びEPU連動となる資産運用報酬から構成されており、本投資法人は、NOIやEPUといった利益指標に準じた運用報酬体系を採用することで、本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を一致させることを目指します。本資産運用会社の運用報酬体系の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 本資産運用会社への資産運用報酬」をご参照ください。

< 投資主利益と連動した運用報酬体系 >

資産運用報酬	総資産額×0.2%（上限）
資産運用報酬	NOI×5.0%（上限）
資産運用報酬	税引前当期純利益（運用報酬控除前）×EPU（投資口1口当たり税引前当期純利益（運用報酬控除前））×0.002%（上限）

また、本資産運用会社においては、本投資法人設立にあたり、本資産運用会社が資産の運用を受託する私募リート（SCリアルティプライベート投資法人）及び私募ファンド等とのアセットタイプの重複による利益相反を避けるため、本投資法人の資産の運用を所管する部門に優先的に物流不動産・インダストリアル不動産の物件取得情報が提供されるローテーションルールを設定しています。

< 物流不動産・インダストリアル不動産におけるローテーションルール（取得検討の優先順位） >

	物流不動産・インダストリアル不動産
第1順位	本投資法人
第2順位	SCリアルティプライベート投資法人（私募リート）
第3順位	私募ファンド等

2 投資対象

(1) 新規取得資産の概要

本投資法人は、2020年10月16日付で、第2期取得済資産を取得しました。更に、本投資法人は、各取得予定資産について、本書の日付現在、各取得予定資産に係る現受益者（以下「売主」と総称します。）との間で、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」ということがあります。）を締結しており、本投資法人は、本募集の完了後、本募集において調達される資金、新規借入金及び手元資金により、各取得予定資産を取得する予定です。

なお、取得予定資産のうち、SOSiLA海老名（準共有持分62%）の売主は住友商事、SOSiLA西淀川の売主は三井住友ファイナンス&リース株式会社であり、いずれも本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当することから、本投資法人と当該利害関係者との間の本件売買契約の締結に際しては、本資産運用会社は、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照ください。

（２） 新規取得資産の個別の概要

新規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」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。

「物件番号」の記載について

- ・「物件番号」は、新規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。

「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。

「特定資産の概要」の記載について

- ・「取得（予定）年月日」は、各新規取得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、各新規取得資産に係る売買契約に記載された各新規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、各新規取得資産について、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。）（以下「借地借家法」といいます。）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。）（以下「都市計画法」といいます。）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。また、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、現実に転貸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。)が締結され又はその締結が予定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、本「(2) 新規取得資産の個別の概要」及び「(3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの概要」において同じです。)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が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下、本「(2) 新規取得資産の個別の概要」及び「(3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの概要」において同じです。)数の合計を記載しています。ただし、新規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。
- ・「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、本書の日付現在、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、単位未滿を切り捨てて記載しています。

- ・「特記事項」は、2020年10月16日時点における各新規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、各新規取得資産の評価額、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。

「賃貸借の概要」の記載について

- ・「賃貸借の概要」は、各信託不動産について賃貸可能面積（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日時点における各建物賃貸借契約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いい、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日時点における各土地賃貸借契約に表示された賃貸面積をそれぞれいいます。以下、本「(2) 新規取得資産の個別の概要」において同じです。）に対する賃貸面積（賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計をいいます。）の比率が上位の3テナント（同順位のテナントがある場合には、それらのいずれも含みます。）及び当該テナントとの2020年10月16日時点における各賃貸借契約に関する事項を、各賃貸借契約の内容に基づいて記載しています。
- ・「業種」は、株式会社帝国データバンクが公表する業種の区分に従った又は賃借人が公表する区分に従った賃借人の業種を記載しています。
- ・「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。
- ・「面積比率」は、各信託不動産の賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「賃貸借契約期間」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た契約期間を記載しています。当該契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から、賃貸借の終了日までの期間であり、本投資法人の取得時点における賃貸借契約残存期間とは異なります。なお、各新規取得資産のテナントの平均賃貸借契約残存期間については、後記「(3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの概要 賃貸借の状況」をご参照ください。
- ・「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。以下、本「2 投資対象」において同じです。
- ・「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。
- ・「賃貸借形態」、「中途解約」、「賃料改定」及び「契約更改の方法」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の規定に基づいて記載しています。

「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、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究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、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究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。

「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。

< 第2期取得済資産 >

物件番号	L-06	物件名	(仮称)平塚ラスト マイルセンター	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
取得年月日		2020年10月16日			信託設定日	2020年10月16日
取得価格		1,200百万円			信託期間 満了日	2030年10月31日
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県平塚市東豊田字散田 603番地12			延床面積	1,628.08㎡
	敷地面積	8,000.04㎡			建築時期 (竣工日)	2003年4月30日
	用途地域	工業専用地域			種類	事務所・倉庫・荷捌場
	建蔽率	60%			構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2階建
	容積率	200%				
プロパティ・マネジメント 会社		株式会社東急コミュニティー 会社		建物状況 調査報告 書の概要	調査時点	2020年4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	2020年7月			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)	38,791	
	PML値(予想 最大損失率)	14.3%				
特記事項： ・本土地の一部の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。						
賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約 期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示(注)	非開示(注)	2,803.73㎡	100.0%	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
賃貸借形態：非開示(注)						
中途解約：非開示(注)						
賃料改定：非開示(注)						
契約更改の方法：非開示(注)						

(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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	(仮称)平塚ラストマイルセンター	
鑑定評価額	1,230百万円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2020年8月31日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	1,230,000	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	1,250,000	
(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	57,530	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	1,106	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定。
(5) 資本的支出	2,263	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
純収益	56,373	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.5%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味し査定。
DCF法による収益価格	1,210,000	
割引率	4.3%	基準利回りに、対象不動産の地域性、個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮し査定。
積算価格	1,200,000	
土地比率	92.5%	
建物比率	7.5%	
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。

本物件の特性**(物件特性・立地)**

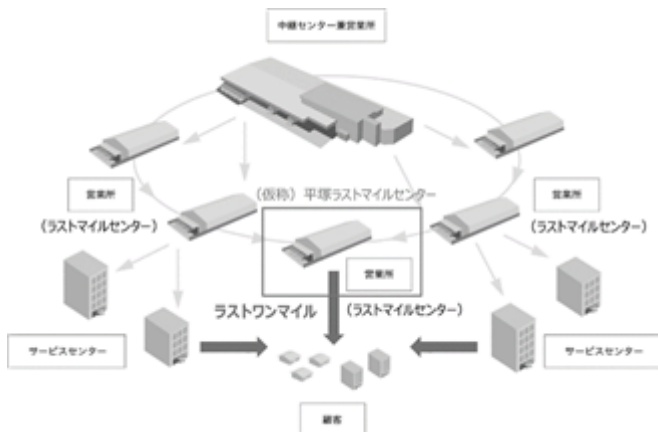
神奈川県ほぼ中央部、東京都心部から約60km圏内に位置し、国道129号沿線を中心に工場などの工業系施設、ショッピングセンターなどの商業施設が多く集積しており、かつ神奈川県央の中核都市の一つとして発展している平塚市に立地し、小田原厚木道路「伊勢原」ICから約3.6kmの距離と、IC5km圏内に位置しています。また、圏央道にもアクセス可能な立地にあります。

平塚市は、人口約25万人、約11万3,000世帯を有しています。また、本物件は周辺に人口豊富な住宅地域を擁しており、加えて、本物件の周辺には大規模商業施設も複数立地するなど宅配貨物の取扱いの上で利便性が高く、また、24時間稼働が可能、かつ比較的広幅員の道路に面していることなどから、「ラストワンマイル」の多頻度・小口配送拠点として良好な立地特性を有しています。

現テナントが竣工時より配送拠点として長期間継続して利用しており、今後も安定した稼働が期待できる施設であり、両面バース及び冷蔵・冷凍設備を備えています。

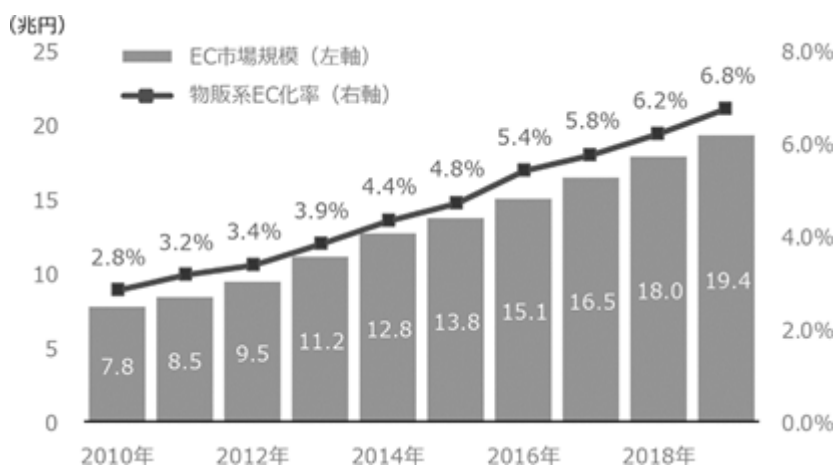


<テナントのデリバリー事業の物流網>



- (注1) 「中継センター」とは、複数のエリアから集めた荷物を集約し方面別に再仕分けすることで輸送の効率化を図るための機能をもつ拠点をいいます。
- (注2) 「営業所」とは、テナントが消費者である配送先まで配送する物流網において、最終区間となる拠点をいいます。
- (注3) 「サービスセンター」とは、都市部での渋滞緩和や大気汚染物質の排出量削減、輸送の効率化を目的に、テナントが展開推進する小規模店舗をいいます。主に大都市圏の都市部を中心に、トラックなどを使用せず、台車や三輪自転車を用いて、商業地区・オフィス街などでより地域に密着したサービスの提供を行います。

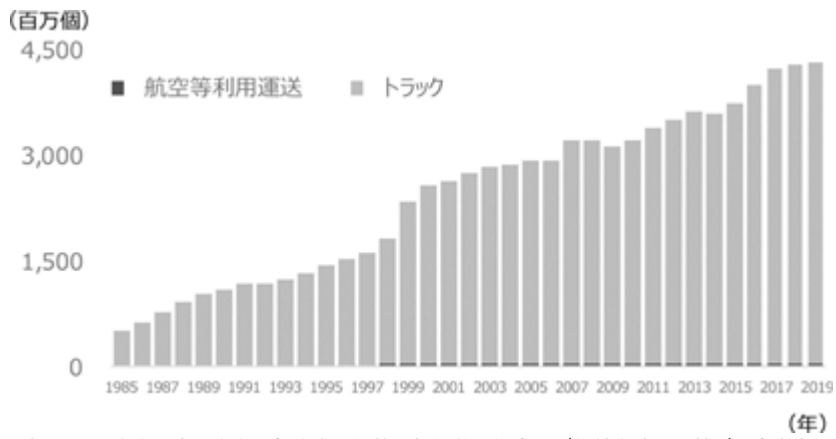
<BtoC・EC市場規模と物販系EC化率の推移>



(出所) 経済産業省「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）報告書」に基づき本資産運用会社が作成

(注) 各数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 宅配便個数推移 >



(出所) 国土交通省「令和元年度宅配便等取扱個数の調査及び集計方法」に基づき本資産運用会社が作成

< 取得予定資産 >

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		建物状況 調査報告書 の概要	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			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%				
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。 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。 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。 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。						

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
鴻池運輸株式会社	一般貨物 自動車運送業	34,607.26㎡ (注7)	51.0%	20.0年	非開示(注8)	非開示(注8)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示(注8)						
賃料改定：非開示(注8)						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
加藤産業株式会社	商社	14,582.56㎡ (注7)	21.5%	10.0年	非開示(注8)	非開示(注8)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示(注8)						
賃料改定：非開示(注8)						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社 ロジコム	普通倉庫業	9,408.98㎡ (注7)	13.9%	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示(注8)						
賃料改定：非開示(注8)						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、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。

(注7) 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、賃貸面積については、当該物件全体に相当する数値を記載しています。

(注8) 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。

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%のテナントが入れ替わることを想定して査定。
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%	
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。



物件番号	L-08	物件名	SOSiLA西淀川	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㎡
	敷地面積	23,635.00㎡			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		建物状況調査報告書の概要	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			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%				
<p>特記事項：</p> <p>・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。</p> <p>借地権設定者（貸主）：株式会社駒井ハルテック</p> <p>借地権の種類：一般定期借地権</p> <p>借地期間：2020年1月6日から2087年4月27日まで</p> <p>地代：月額8,222,147円</p> <p>権利金：22,521,534円</p> <p>保証金：22,521,534円</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（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</p> <p>（ロ）当該汚染が自然由来の汚染であること</p>						

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社 千趣会	小売業	12,315.14㎡	26.3%	5.0年	非開示（注1）	非開示（注1）
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示（注1）						
賃料改定：非開示（注1）						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間（注2）	年間賃料	敷金・保証金
ランコム 株式会社	倉庫業	12,137.68㎡	25.9%	5.0年	非開示（注1）	非開示（注1）
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示（注1）						
賃料改定：非開示（注1）						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
大和物流 株式会社	一般貨物 自動車運送	11,209.18㎡	23.9%	3.0年	非開示（注1）	非開示（注1）
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。						
賃料改定：賃貸人及び賃借人は、賃貸借契約期間中賃料改定を行わないこととし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

（注1）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。

（注2）賃貸区画毎の賃貸借契約期間が異なるため、締結されている賃貸借契約に規定されている賃貸借開始日から賃貸借の終了日までの期間について、賃貸区画毎の年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA西淀川	
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。
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**（立地）**

大阪圏心から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。

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。

（物件特性）

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。

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。



(3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの概要

新規取得資産取得後における本投資法人の保有資産の概要は、以下のとおりです。

新規取得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	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	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。以下、本「2 投資対象」において同じです。
- (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。以下、本「2 投資対象」において同じです。
- (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。以下、本「2 投資対象」において同じです。
- (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、第2期取得済資産については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、第2期取得済資産につき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(それぞれ80%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(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。以下同じです。

不動産等の概要

用途	物件 番号	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (竣工日) (注1)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	L-01	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) (注5)(注6)(注7)	39,041.22	83,782.32 (67,025.85)	62,173.90	62,173.90	2017年 9月21日	3.0
	L-02	SOSiLA相模原	28,576.44	53,412.93	52,842.34	52,842.34	2018年 5月11日	2.4
	L-03	SOSiLA春日部	24,394.93	48,420.86	47,827.90	47,827.90	2019年 3月8日	1.6
	L-04	SOSiLA川越	11,924.85	21,818.73	21,211.56	21,211.56	2019年 1月18日	1.7
	L-05	SOSiLA西淀川	38,024.00	71,416.86	70,959.63	70,959.63	2016年 6月30日	4.2
	L-06	(仮称)平塚ラスト マイルセンター	8,000.04	1,628.08	2,803.73	2,803.73	2003年 4月30日	17.4
	L-07	SOSiLA海老名 (準共有持分62%) (注5)(注6)(注7)	33,817.00	71,963.60 (44,617.43)	42,060.71	42,060.71	2020年 2月17日	0.6
	L-08	SOSiLA西淀川	23,635.00	47,494.24	46,806.99	46,806.99	2017年 4月11日	3.5
インダス トリアル 不動産	I-01	北港油槽所 (底地)	76,255.99	-	73,884.23	73,884.23	-	-
	I-02	南港乗下船ヤード (土地)	56,237.09	-	56,237.09	56,237.09	-	-
合計(平均)			339,906.56	399,937.62 (355,834.98)	476,808.08	476,808.08	-	2.8

(注1) 「敷地面積」、「延床面積」及び「建築時期(竣工日)」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、「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、「建築時期(竣工日)」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。

(注2) 「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日時点における各物件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日時点における各物件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、本「2 投資対象」において同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、2020年10月16日時点における各物件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の合計を記載しています。以下、本「2 投資対象」において同じです。

(注4) 「築年数」は、各物件の登記簿上の新築の日から2020年10月16日までの築年数を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、合計(平均)欄には、各物件の築年数を取得(予定)価格に基づき加重平均した値を記載しています。

(注5) 本投資法人は、SOSiLA横浜港北(準共有持分80%)については不動産信託受益権の準共有持分のうち80%、SOSiLA海老名(準共有持分62%)については不動産信託受益権の準共有持分のうち62%を保有し又は取得を予定していますが、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。

(注6) 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(それぞれ80%及び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7) SOSiLA横浜港北(準共有持分80%)及びSOSiLA海老名(準共有持分62%)に係る賃貸可能面積及び賃貸面積については、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、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

賃貸借の状況

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件) (注1)	主要テナント (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	平均賃貸借契約期間 (年) (注5)	平均賃貸借契約残存期間 (年) (注6)	稼働率 (%) (注7)
物流不動産	L-01	SOSiLA 横浜港北 (準共有持分80%) (注8)	62,173.90	62,173.90	6	イオングローバルSCM株式会社	非開示 (注9)	521	11.4	9.3	100.0
	L-02	SOSiLA 相模原	52,842.34	52,842.34	1	サン都市建物株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0	7.6	100.0
	L-03	SOSiLA 春日部	47,827.90	47,827.90	3	ヤマトロジスティクス株式会社	617	非開示 (注10)	5.0	3.6	100.0
	L-04	SOSiLA 川越	21,211.56	21,211.56	2	株式会社ハマキョウレックス	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
	L-05	SOSiLA 西淀川	70,959.63	70,959.63	2	鴻池運輸株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
	L-06	(仮称) 平塚ラストマイルセンター	2,803.73	2,803.73	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
	L-07	SOSiLA 海老名 (準共有持分62%) (注8)	42,060.71	42,060.71	5	鴻池運輸株式会社	734	344	13.5	12.9	100.0
	L-08	SOSiLA 西淀川	46,806.99	46,806.99	4	株式会社千趣会	628	240	4.5	2.5	100.0
インダストリアル不動産	I-01	北港油槽所 (底地)	73,884.23	73,884.23	1	アスト株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
	I-02	南港乗下船ヤード (土地)	56,237.09	56,237.09	1	栗林運輸株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	20.0	15.5	100.0
合計 (平均)			476,808.08	476,808.08	26	-	5,886	2,438	11.7	9.1	100.0

(注1) 「テナント数」は、2020年10月16日時点における各物件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、保有資産又は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。

(注2) 「主要テナント」は、各物件について賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

(注3) 「年間賃料」については、前記「(2) 新規取得資産の個別の概要」「賃貸借の概要」の記載についてをご参照ください。以下同じです。なお、SOSiLA海老名（準共有持分62%）の年間賃料については、当該物件の準共有持分割合（62%）に相当する数値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「敷金・保証金」は、2020年10月16日時点における各物件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・保証金の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「平均賃貸借契約期間」は、2020年10月16日時点における各物件について締結されている各賃貸借契約に規定された契約期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「平均賃貸借契約残存期間」は、2020年10月16日時点における各物件について締結されている各賃貸借契約について、2020年10月16日から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「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。なお、合計（平均）欄には、保有資産及び取得予定資産に係る2020年10月16日時点における賃貸可能面積の合計に対する賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。また、第2期取得済資産については2020年10月16日に取得した直後であること、取得予定資産については本投資法人による取得前であることから、これらの資産に係る最近5年間の稼働率の推移については記載していません。

(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%）に係る賃貸可能面積及び賃貸面積については、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、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。また、当該物件に係る敷金・保証金については、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、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、本「2 投資対象」において同じです。

(注9) SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）に係る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、賃借人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。

(注10) 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。

主要な不動産等の物件の概要

新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産のうち、2020年10月16日時点において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産等の物件は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	年間賃料（百万円）	賃料比率（%）（注1）
L-01	SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）	非開示（注2）	非開示（注2）
L-05	SOSiLA西淀川	非開示（注3）	非開示（注3）
L-07	SOSiLA海老名（準共有持分62%）	734（注4）	12.5
L-02	SOSiLA相模原	非開示（注3）	非開示（注3）
L-08	SOSiLA西淀川	628	10.7
L-03	SOSiLA春日部	617	10.5
合計		5,105	86.7

（注1）「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）開示した場合、当該物件の賃貸面積当たりの坪単価が明らかになる結果、本投資法人に、賃借人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。

（注3）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。

（注4）SOSiLA海老名（準共有持分62%）の年間賃料については、当該物件の準共有持分割合（62%）に相当する数値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注5）上記各物件のテナント数、賃貸面積及び賃貸可能面積については、前記「賃貸借の状況」、稼働率の推移については、前記「賃貸借の状況」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの（八）賃貸借の状況 b. 稼働率の推移」をご参照ください。

主要なテナントの概要

新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産のうち、2020年10月16日時点において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	業種 (注1)	物件名称	契約期間 満了日	年間賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)
アスト株式会社	倉庫業	北港油槽所 (底地)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	73,884.23	15.5
鴻池運輸株式会社	一般貨物自動車 運送業	SOSiLA海老名 (準共有持分 62%)	2040年 2月28日	非開示 (注3)	非開示 (注3)	21,456.50 (注4)	4.5
		SOSiLA西淀川	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	48,198.63	10.1
栗林運輸株式会社	港湾運送業	南港乗下船ヤード (土地)	2036年 4月30日	非開示 (注3)	非開示 (注3)	56,237.09	11.8
サン都市建物 株式会社	貸事務所業	SOSiLA相模原	2028年 5月31日	非開示 (注3)	非開示 (注3)	52,842.34	11.1
合計			-	2,222	37.8	252,618.79	53.0

(注1) 「業種」は、株式会社帝国データバンクが公表する業種の区分に従った又は賃借人が公表する区分に従った賃借人の業種を記載しています。

(注2) 「面積比率」は、各主要なテナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 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。

(注4) 賃貸面積については、当該物件の準共有持分割合(62%)に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 上記各テナントに係る賃貸借契約の契約更改の方法、敷金・保証金等賃貸借契約の内容については、前記「(2) 新規取得資産の個別の概要」、前記「賃貸借の状況」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 保有資産の個別の概要」をご参照ください。

新規取得資産取得後の保有資産に係る担保提供の状況
該当事項はありません。

(4) 新規取得資産取得後のポートフォリオ分散の状況

新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。なお、後記「 築年数別投資比率（物流不動産、取得（予定）価格ベース）」及び「 賃貸借契約期間別投資比率（物流不動産、年間賃料ベース）」は、それぞれ新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産のうち、物流不動産に係る分散状況を示しています。

用途別投資比率（取得（予定）価格ベース）

用途 (注1)	比率(%) (注2)
物流不動産	93.0
インダストリアル不動産	7.0
合計	100.0

(注1) 「用途」の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (イ) ポートフォリオ構築方針の基本的な考え方及び投資基準 a. 用途分散」をご参照ください。

(注2) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。このため、合計しても100.0とならない場合があります。以下、本「(4) 新規取得資産取得後のポートフォリオ分散の状況」において同じです。

エリア別投資比率（取得（予定）価格ベース）

新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産はいずれも関東エリア又は関西エリアに所在しています。

エリア (注)	比率(%)
関東エリア	67.4
関西エリア	32.6
合計	100.0

(注) 「エリア」の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (イ) ポートフォリオ構築方針の基本的な考え方及び投資基準 b. 地域分散」をご参照ください。

築年数別投資比率（物流不動産、取得（予定）価格ベース）（注1）

築年数 (注2)	比率(%)
3年以内	44.7
3年超5年以内	54.0
5年超	1.3
合計	100.0

(注1) 上記数値は、新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産のうち、物流不動産のみに係る値です。

(注2) 「築年数」の詳細については、前記「(3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの概要 不動産等の概要」をご参照ください。

賃貸借契約期間別投資比率（物流不動産、年間賃料ベース）（注1）

平均賃貸借契約期間（注2）	比率（％）
長期（10年以上）	58.5
中期（5年以上10年未満）	34.5
短期（5年未満）	7.0
合計	100.0

（注1）上記数値は、新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産のうち、物流不動産のみに係る値です。

（注2）「平均賃貸借契約期間」の詳細については、前記「（3）新規取得資産取得後のポートフォリオの概要 賃借の状況」をご参照ください。

ポートフォリオPML値（％）

2020年5月期（第1期）末時点（注1）	2.7
新規取得資産取得後（注2）	3.3

（注1）2020年5月期（第1期）末時点の「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2019年9月付「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2020年5月期（第1期）末時点の保有資産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。

（注2）新規取得資産取得後の「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2020年10月付「8物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づいて新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産8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。

3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき__罫で示しています。なお、リスク項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載のリスク項目を全て列挙した上で、参照有価証券報告書提出日後変更又は追加があった項目に を付しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資証券（別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとし、以下「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものでなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した又は取得を予定している個別の不動産又は信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (2) 新規取得資産の個別の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 保有資産の個別の概要」を併せてご参照ください。なお、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」において、「保有資産」には取得予定資産を含むものとします。以下同じです。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の減少、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で、本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク
- (ヘ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象が物流不動産に特化していることによるリスク
- (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
- (ハ) シングル・テナント物件等に関するリスク
- (ニ) 特定の物件への依存度が高いことによるリスク
- (ホ) 住友商事グループからの物件取得が想定どおり行えないリスク
- (ヘ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ト) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (チ) LTVの上昇に伴うリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 住友商事グループへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材への依存リスク
- (ニ) 本投資法人の歴史が浅いことによるリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) マスターリース会社に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 底地物件に関するリスク
- (レ) 開発物件等に関するリスク
- (ソ) 有害物質に関するリスク
- (ツ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
- (ネ) 埋立地に関するリスク
- (ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (イ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ロ) マーケットレポートへの依存に関するリスク
- (ハ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ニ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

(前略)

本投資法人の運用方針に関するリスク

(中略)

(二) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

取得予定資産取得後において本投資法人が保有することとなる資産は10物件であり、各取得(予定)価格が取得(予定)価格の総額に占める割合をみると、10物件中5物件がそれぞれ10%超となっています。したがって、そのうちのいずれかの物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが困難となる事由が生じた場合、更にはその主要なテナントの営業状況又は財務状況が悪化したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(中略)

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

(中略)

(ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が、一定の地域に偏在する場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の保有資産及び取得予定資産のうち、6物件が関東エリアに、4物件が関西エリアに所在しています。このため、地震等の自然災害、地域経済の不振、稼働率や賃料の低下、人口や平均賃金の変動を含む、これらのエリアに悪影響を及ぼす事象や出来事による影響を受けるおそれがあり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(中略)

その他

(中略)

(二) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本募集に係る払込期日後遅滞なく、前記「2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、本件売買契約において定められた売買代金支払の条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(後略)

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

SOSiLA物流リート投資法人 本店
(東京都中央区京橋一丁目17番10号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。