

【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】	2021年11月16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 松本 展彦
【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 佐藤 友明
【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 522,000,000円 (注) 発行価額の総額は、2021年10月28日（木）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、均等の割合の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】

3,330口

（注1） 本投資法人は、2021年11月16日（火）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66,600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66,600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、SMB 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。SMB 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		3,330口	
払込金額		522,000,000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(2021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(2021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(2021年10月31日現在)	835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、2021年10月28日(木)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】

522,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2021年10月28日(木)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、2021年11月25日(木)から2021年11月30日(火)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】

2021年12月27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】

2021年12月28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兜町7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522,000,000円については、借入金の返済資金又は後記「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(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。なお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。)若しくは新たな特定資産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10,445,000,000円については、海外販売における手取金(未定)と併せて、取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、2021年10月28日(木)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) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に行い、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、2021年11月16日（火）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66,600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3,330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、3,330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翌日から2021年12月24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。

更に、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3期(自2020年12月1日 至2021年5月31日) 2021年8月20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2021年8月20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 ESGに対する積極的な取組み (イ) ESGに配慮したSOSiLAシリーズの基本コンセプト」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拋出を行うと共に、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、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している住商リアルティ・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。

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イン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（証券コード：2979）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」ということがあります。）、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」ということがあります。）765億円を取得しました。その後、2020年10月16日付でLiCS平塚ラストマイルセンターを取得価格12億円で取得し、2020年12月4日には、上場後第1回目の公募増資によりSOSiLA海老名（準共有持分62%）及びSOSiLA西淀川 を取得価格の合計230億円で取得しました。更に、2021年10月20日付で、LiCS成田（以下「第4期取得済資産」ということがあります。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52.5億円で取得し、また、本投資法人は、本募集において、追加取得を含む取得予定資産3物件を、合計149.5億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みません。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4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物流施設であるLiCSシリーズ（注）です。新規取得資産の概要は、以下のとおりです。

（注）「LiCSシリーズ」の詳細については、後記「今後の投資主価値向上に資する成長ドライバー（ロ）LiCSブランドの策定と、その理念に沿った外部物件取得の検討」をご参照ください。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NO1 利回り (%) (注5)	築年数 (年) (注6)
第4期取得済資産		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	5,420	4.8 (5.2)	16.6
取得予定資産	物流 不動産	L-07	SOSiLA海老名 (準共有持分38%) (注7)	神奈川県 海老名市 (関東エリア)	2021年 12月6日	9,470	9,580	4.1	1.6
		L-10	SOSiLA板橋	東京都 板橋区 (関東エリア)	2022年 4月1日	3,980	4,030	4.5	0.6
		L-11	SOSiLA尼崎 (準共有持分10%) (注7)	兵庫県 尼崎市 (関西エリア)	2022年 4月1日	1,500	1,520	4.1	0.3
		合計（平均）		-	-	20,200	20,550	4.4 (4.5)	5.2

（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、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。以下同じです。

（注4）「鑑定評価額」は、第4期取得済資産については2021年6月30日、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、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及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

- (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4期取得済資産については2021年6月30日、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38%)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38%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、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、各新規取得資産の鑑定NOI利回り(直接還元法における運営純収益を用いた鑑定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、各新規取得資産の鑑定NOI利回り(第4期取得済資産については、DCF法における運営純収益を用いた鑑定NOI利回り、取得予定資産については、直接還元法における運営純収益を用いた鑑定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2021年10月20日までの築年数を、小数第2位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、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38%及び10%)に相当する数値を用いています。



LiCS成田

SOSiLA海老名
(準共有持分38%)

SOSiLA板橋

SOSiLA尼崎
(準共有持分10%)

<取得ハイライト>

LiCS成田	<ul style="list-style-type: none"> ・成田空港から約4.7kmに位置し、複数テナントが保税蔵置場の許可を受け、航空貨物を取り扱う物流拠点として高いポテンシャルを持つ物流適地に立地 ・国道296号や国道51号、東関東自動車道へのアクセスに優れ、2024年以降は「大栄」JCTを介し圏央道も利用可能になる予定であり、多方面への配送が可能 ・低床かつ大型車両が2階へ直接乗り入れ可能なスロープを有し、現テナントの属性である航空系フォワーダーの利用用途に適した構造であり、テナント粘着性が高く今後も安定稼働が期待される ・屋上スペースを有効活用し太陽光発電設備を設置しており、発電事業者から賃料を收受
SOSiLA海老名 (準共有持分38%)	<ul style="list-style-type: none"> ・東名高速道路と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る ・小田急小田原線等「海老名」駅周辺開発等に伴い人口が増加しているエリアにあり、小田急小田原線等「海老名」駅への路線バスに加えて近接駅からも徒歩圏内であることから、労働力優位性を持つ立地 ・ランプウェイにより1階から3階まで各階接車可能、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 ・オフィスビル並みのエントランスホール、建物最上階に「SOSiLAクルーラウンジ」を設置するなど、従業員の働く環境に配慮した施設作りを実現
SOSiLA板橋	<ul style="list-style-type: none"> ・首都高速5号線「中台」ICより約1.8kmの東京都板橋区内に立地し、SOSiLAシリーズ初となる東京23区内の物流施設 ・国道17号や環状八号線に近接することから都心部への配送拠点の他、ラストワンマイル配送拠点として利用可能 ・基本的な汎用性を確保し更に1階のトラックバースを2分割することで、2テナントの運用や大型マテハン設備の導入も可能である等、可変性も確保 ・都営三田線「蓮根」駅及び「西台」駅より徒歩にてアクセス可能であり、労働力確保においても優位性を持つ立地
SOSiLA尼崎 (準共有持分10%)	<ul style="list-style-type: none"> ・名神高速「尼崎」ICより約1.6km、阪神高速池田線「加島」ICより約4kmと都心部へのラストワンマイル配送に加え広域配送にも適した物流適地に立地 ・テナントの日本通運株式会社のニーズに応じたオーダーメイドでありながら、汎用性を備えることで将来的にマルチテナントにも対応可能な仕様 ・大型航空貨物ターミナルを1階に併設し、近接する大阪国際空港(伊丹空港)からの航空貨物配送にも対応 ・JR神戸線等「尼崎」駅から約0.9kmと徒歩圏内にあり、住宅地にも近いことから、労働力確保に優位性を持つ立地

<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。

	2021年5月期 (第3期)末時点	+	新規取得資産	=	新規取得資産取得後
物件数	10物件		4物件 <small>(注6)取得物件中のSOSiLA海老名を指す。</small>		13物件
取得(予定)価格の合計	1,008億円		202億円		1,210億円
平均鑑定NOI利回り	4.9%		4.4%(4.5%)		4.8%(4.8%)
平均築年数	3.4年		5.2年		4.1年
平均稼働率	100.0%		100.0%		100.0%
平均賃貸借契約期間 (物流不動産)	9.8年		11.8年		10.0年
平均賃貸借契約残存期間 (物流不動産)	7.0年		10.7年		7.6年
テナント数	26		5 <small>(注6)取得物件中のSOSiLA海老名を指す。</small>		31

(注1) 2021年5月期(第3期)末時点の「鑑定NOI利回り」は、2021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、2021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2021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%)及びSOSiLA海老名(準共有持分62%))については、当該物件の準共有持分割合(それぞれ80%及び62%)に相当する数値の比率を用いて算出しています。)をいい、2021年5月期(第3期)末時点の「平均鑑定NOI利回り」は、2021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。なお、新規取得資産取得後の「平均鑑定NOI利回り」の括弧内において、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2) 2021年5月期(第3期)末時点の「平均築年数」は、2021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2021年10月20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2021年10月20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) 2021年5月期(第3期)末時点の「平均稼働率」は、2021年5月31日時点の保有資産に係る2021年10月20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2021年10月20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) 2021年5月期(第3期)末時点の「平均賃貸借契約期間(物流不動産)」は、2021年5月31日時点の保有資産(物流不動産)に係る2021年5月31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2021年10月20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(物流不動産)及び取得予定資産(物流不動産)に係る2021年10月20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) 2021年5月期(第3期)末時点の「平均賃貸借契約残存期間(物流不動産)」は、2021年5月31日時点の保有資産(物流不動産)に係る2021年5月31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2021年10月20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(物流不動産)及び取得予定資産(物流不動産)に係る2021年10月20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、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) 2021年5月期(第3期)末時点の「テナント数」は、2021年5月31日時点の保有資産に係る2021年5月31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、SOSiLA海老名(準共有持分38%)を除く新規取得資産に係る2021年10月20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、2021年5月期(第3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継続的な資産規模成長

中期成長目標である資産規模2,000億円台の達成に向けて継続した成長を着実に実現
スポンサーである住友商事の強固な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物件の取得
継続的な資産規模成長による分散の進展と安定性の向上

今後の投資主価値向上に資する成長ドライバー

スポンサーである住友商事が開発した豊富なパイプライン
LiCSブランドの策定と、その理念に沿った外部物件取得の検討
スポンサーである住友商事とのリレーションを活かした内部成長
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

ESGに対する積極的な取組み

ESGに配慮したSOSiLAシリーズの基本コンセプト
GRESBリアルエステイト評価に初参加し、「4 Stars」、「Green Star」を獲得

SOSiLAシリーズの取得を中心とする継続的な資産規模成長

(イ) 中期成長目標である資産規模2,000億円台の達成に向けて継続した成長を着実に実現

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1)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や投資主価値向上のための戦略的なLTVの活用により中期的に資産規模目標の達成を目指しています。本投資法人は、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て継続した成長を着実に実現しており、2019年12月に取得した上場時取得資産7物件、2020年に取得した3物件及び2021年10月に取得した第4期取得済資産に加え、本募集により追加取得を含む取得予定資産3物件を取得することで、取得予定資産取得後の取得(予定)価格の合計は、1,210億円となる予定です。

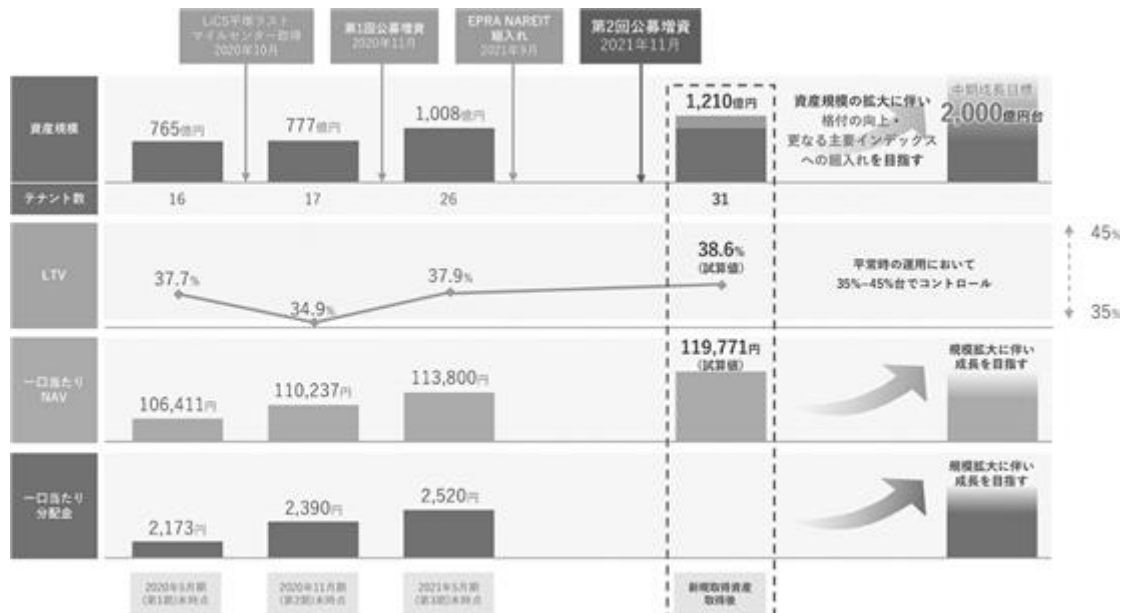
本投資法人に係る各種の指標の推移は、以下のとおりです。なお、2021年5月期(第3期)末時点のLTV及び1口当たりNAVはそれぞれ37.9%及び113,800円であるのに対し、新規取得資産取得後のLTV及び1口当たりNAVはそれぞれ38.6%及び119,771円(いずれも試算値。後記「<成長に向けたロードマップ>」の(注2)及び(注3)をご参照ください。)となる見込みです。

本投資法人は、今後も中期成長目標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更なる主要インデックスへの組入れを目指します。

(注1)「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。

(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。

<成長に向けたロードマップ>



(注1) 各期末時点及び新規取得資産取得後の「テナント数」は、各期末時点については同日時点において、新規取得資産取得後については2021年10月20日時点において、それぞれ各物件について締結され賃貸している各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に基づくテナント数の合計を記載しています。ただし、保有資産につき同一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) 新規取得資産取得後の「LTV」は、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。

新規取得資産取得後のLTV = 本募集完了後の有利子負債（*）÷（2021年5月期（第3期）末時点の貸借対照表上の総資産額 - 2021年9月30日付で実施した借入金の期限前弁済額 + 2021年10月20日付で借り入れた長期借入金 + 後記「今後の投資主価値向上に資する成長ドライバー（二）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 <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「今後の投資主価値向上に資する成長ドライバー（二）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 <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」 = 2021年5月期（第3期）末時点の有利子負債額 - 2021年9月30日付で実施した借入金の期限前弁済額 + 2021年10月20日付で借り入れた長期借入金 + 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、2021年10月28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（4,750百万円。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、2021年10月28日（木）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156,838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、SMB 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SMB 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3) 各期末時点の「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値に基づく1口当たり純資産額とは異なります。以下同じです。

各期末時点の「1口当たりNAV」 = (当該期の貸借対照表上の簿価純資産額 - 当該期の分配金総額 + 当該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 - 当該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帳簿価額の合計) ÷ 当該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値に基づく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」 = (2021年5月期（第3期）の貸借対照表上の簿価純資産額 - 2021年5月期（第3期）の分配金総額 + 2021年5月期（第3期）の末日時点における保有資産の2021年5月期（第3期）の末日時点の鑑定評価額の合計（ただし、SOSiLA海老名（準共有持分62%）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から、追加取得する38%分の鑑定評価額を差し引いた数値を用いて計算しています。) + 第4期取得済資産の2021年6月30日時点の鑑定評価額 - 2021年5月期(第3期)の末日時点の保有資産の帳簿価額の合計 - 第4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2021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、2021年10月28日(木)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156,838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。

(注4) 「EPRA NAREIT」については、後記「(3) 上場来の本投資法人のあゆみ」をご参照ください。

(ロ) スポンサーである住友商事の強固な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、追加取得となるSOSiLA海老名（準共有持分38%）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SOSiLAシリーズのフラッグシップ物件（注）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。また、SOSiLA板橋は、SOSiLAシリーズ初となる東京23区内の希少性の高い消費地近接型物流施設であり、SOSiLA尼崎（準共有持分10%）は、JR「尼崎」駅至近に立地し、都心へのアクセスに優れる航空貨物ターミナルを備える物流施設です。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。

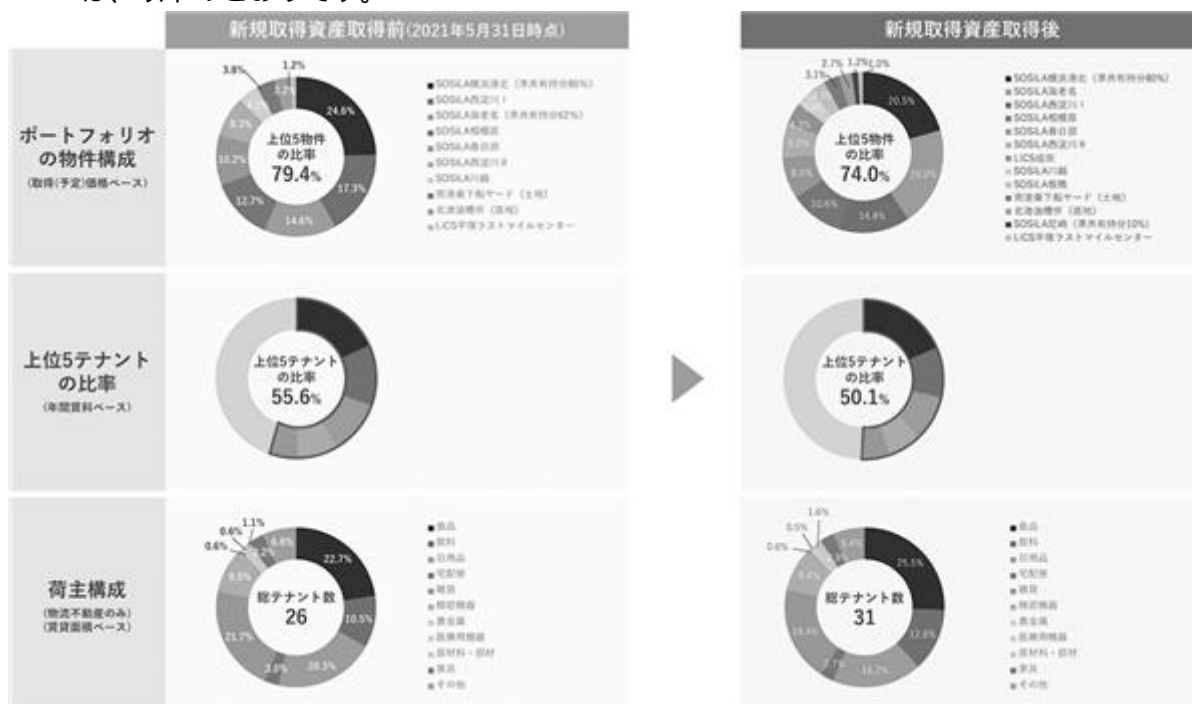
（注）本投資法人は、SOSiLAシリーズのうち、「物流施設の課題を捉えた消費地近接の好立地」、「汎用性に優れた先進的な設計」及び「住友商事グループによるテナントへの良質な運用サポート」の全てを高水準で満たしており、かつ、特に大規模な消費地に近接しており、延床面積50,000㎡以上でランプウェイ（地上から上層階までを繋ぐ螺旋状の車路をいいます。以下同じです。）を備えるもの、又は延床面積75,000㎡以上のものを「フラッグシップ物件」と位置付けています。本投資法人の保有資産及び取得予定資産のうち、SOSiLA横浜港北及びSOSiLA海老名が、フラッグシップ物件に該当します。

(ハ) 本資産運用会社の独自ルートによる物件の取得

本投資法人は、本募集に先立ち、第4期取得済資産を取得しています。第4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LiCSシリーズ第二弾となる、成田空港近接の航空貨物向け物流施設です。第4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。

（二） 継続的な資産規模成長による分散の進展と安定性の向上

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、上位5テナントの比率及び荷主の業種別構成の変化は、以下のとおりです。



(注1) 「ポートフォリオの物件構成（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（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。

(注3) 「荷主構成（物流不動産のみ）（賃貸面積ベース）」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（物流不動産）の賃貸面積の合計のうち、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、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（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、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（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。

今後の投資主価値向上に資する成長ドライバー

(イ) スポンサーである住友商事が開発した豊富なパイプライン

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）物件数及び累積開発（予定）延床面積（注1）は18物件、1,016,673m²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) 「累積開発（予定）物件数」及び「累積開発（予定）延床面積」とは、住友商事によって、2000年1月1日から2021年10月20日までの間に開発されている物流不動産及び2021年10月20日時点において開発が予定されている物流不動産（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尼崎については、本投資法人が準共有持分（それぞれ80%及び10%）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90%）が本投資法人による取得についての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、2021年10月20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) スポンサーである住友商事が開発した豊富なパイプライン」において、以下同じです。）。

本投資法人のスポンサーである住友商事は、本資産運用会社と締結している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、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（11物件、延床面積の合計527,799m²）（注）が、将来的な優先交渉権付与の対象（以下「優先交渉権付与対象物件」といいます。）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、中期成長目標である資産規模2,000億円台の達成に向けた着実な外部成長の継続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。

(注) 取得予定資産は含まれていません。また、延床面積の合計については、小数第1位を四捨五入して記載しています。なお、SOSiLA横浜港北及びSOSiLA尼崎については、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10%）を除いた残りの準共有持分（それぞれ20%及び90%）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尼崎の準共有持分90%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尼崎の準共有持分90%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（33,850m²）を、（仮称）高槻プロジェクトについては、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（29,129m²）を、それぞれ使用しています。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11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11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。

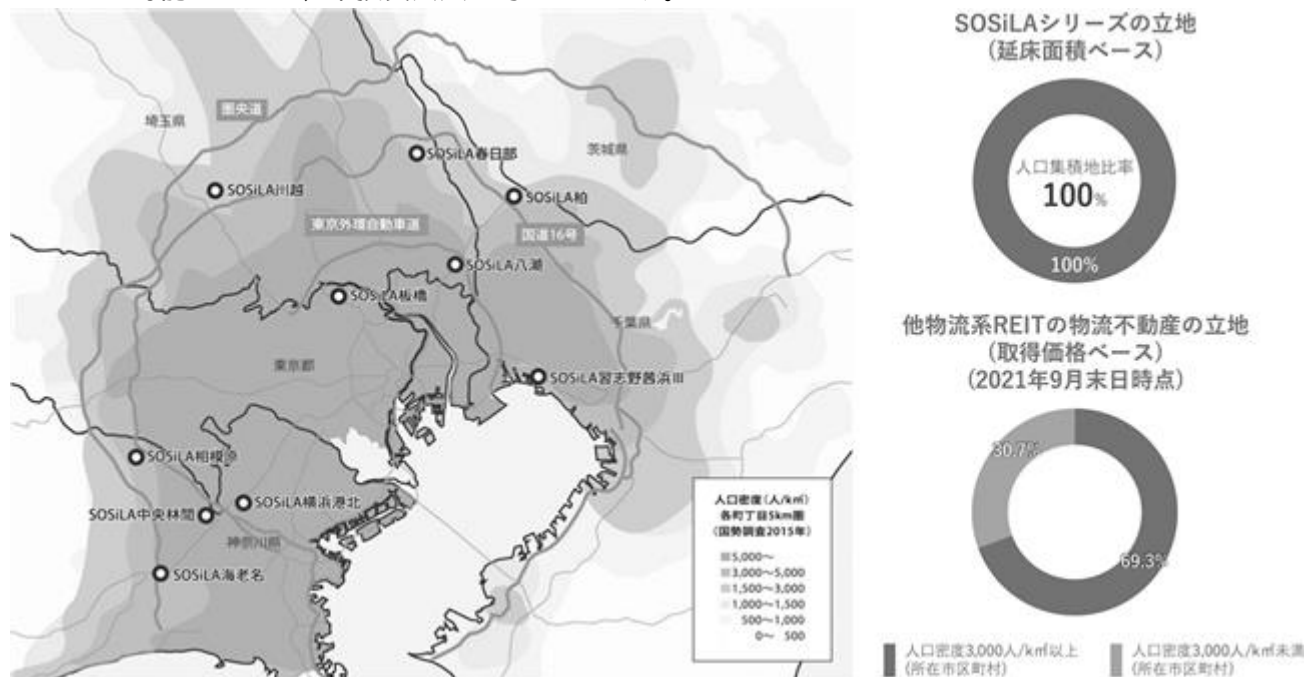
< 豊富なスポンサーパイプラインを活かした外部成長機会 >



- (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) 住友商事開発物流不動産（本投資法人保有物流不動産）の物件数の算出においては、SOSiLA横浜港北の準共有持分80%及びSOSiLA尼崎の準共有持分10%をそれぞれ1物件として扱い、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開発中資産を除く）の物件数の算出においては、SOSiLA横浜港北の準共有持分20%及びSOSiLA尼崎の準共有持分90%をそれぞれ1物件として扱っています。また、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開発中資産を除く）の各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) 括弧内には物件ごとの延床面積及び竣工年月を記載しており、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。なお、SOSiLA八潮、SOSiLA中央林間、SOSiLA柏、（仮称）SOSiLA厚木及び（仮称）高槻プロジェクトの延床面積及び竣工年月は、本書の日付現在における予定であり、実際に完成した建物の延床面積及び竣工年月とは異なる場合があります。
- (注4) SOSiLA横浜港北及びSOSiLA尼崎については、物件全体の延床面積を記載しています。
- (注5) SOSiLA大阪については、物件全体の延床面積（93,941m²）のうち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は33,850m²です。
- (注6) （仮称）高槻プロジェクトについては、物件全体の延床面積（58,258m²）のうち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は29,129m²です。
- (注7) SOSiLA八潮、SOSiLA中央林間及びSOSiLA柏の図は、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。
- (注8) （仮称）SOSiLA厚木及び（仮称）高槻プロジェクトについては、本書の日付現在で計画中であり設計図面等が存在しないため、完成予想図は記載していません。

< 住友商事が開発するSOSiLAシリーズの良質な立地 >

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。



(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) 「SOSiLAシリーズの立地」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延床面積の合計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。)に所在する物件の延床面積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2021年9月30日時点の保有物件で、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。

（ロ） LiCSブランドの策定と、その理念に沿った外部物件取得の検討

本投資法人は、住友商事が開発した物流施設SOSiLAシリーズに重点的に投資していますが、ポートフォリオの多様化及び充実を図ることを目的に、本資産運用会社が有する独自ルートを活用してSOSiLAシリーズを補完する物件を取得することに取り組んでいます。具体的には、2020年10月16日に取得したLiCS平塚ラストマイルセンターのようなSOSiLAシリーズ以外の物流不動産やインダストリアル不動産の取得についても、継続的に取り組んでいます。これらの物流不動産やインダストリアル不動産についても、SOSiLAシリーズのコンセプトである「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つのコンセプトを重視した事業精神を受け継ぐために、2021年4月には、本投資法人が外部から取得した物流不動産やインダストリアル不動産に係る新ブランド「LiCS（リクス）」を策定し、併せてブランドのロゴマークを制定しました。このような本資産運用会社の独自ルートを活用した外部からの物件取得への取組みを強化した結果、2021年10月20日には、LiCSシリーズの第二弾として、第4期取得済資産であるLiCS成田を取得しています。

本投資法人は、今後もSOSiLAシリーズへの重点投資に加えて、本資産運用会社独自ルートでの物件取得も行うことにより、ポートフォリオの継続的な強化を目指します。

< 本資産運用会社独自ルートでの物件取得によりポートフォリオの継続的な強化を目指す >



- 外部から取得した物流不動産、インダストリアル不動産が対象
- SOSiLAシリーズのコンセプト「社会とのつながり」、「環境への配慮や持続的成長」、「人と労働環境への配慮」を受け継ぐために策定
- SOSiLAシリーズを補完する物件を取得することにより、ポートフォリオの多様化・充実を図ることが目的
- 本資産運用会社独自ルートを活用し、外部物件取得への取組みを強化



LiCS平塚ラストマイルセンター
（第2期取得済資産）



LiCS成田
（第4期取得済資産）

(八) スポンサーである住友商事とのリレーションを活かした内部成長

a. 長期・安定的な賃貸借契約に基づく長期安定的な資産運用

<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、スポンサーである住友商事とのリレーションを活かして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59.2%、中期（5年以上10年未満）が25.3%、短期（5年未満）が15.5%、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21.1%、中期（5年以上10年未満）が40.2%、短期（5年未満）が38.7%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。

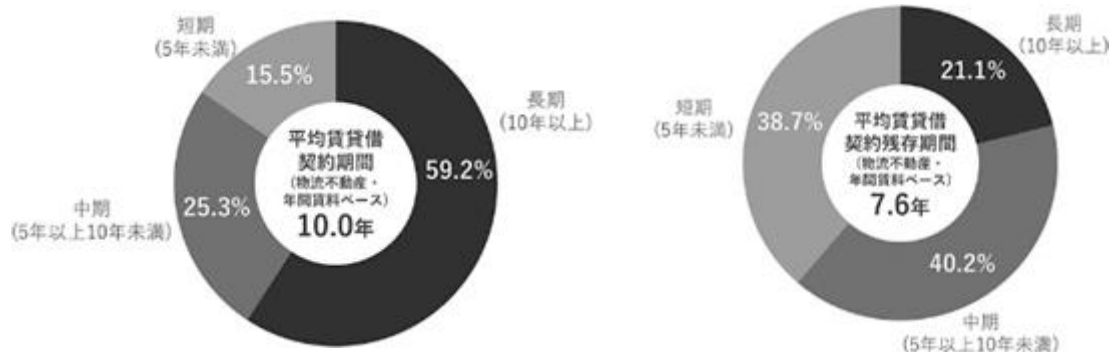
（注1）「賃貸借契約期間別投資比率（物流不動産・年間賃料ベース）」は、各保有資産及び取得予定資産（物流不動産）のうち2021年10月20日時点において締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に規定された賃貸借契約期間について、短期については5年未満、中期については5年以上10年未満、長期については10年以上であるものの年間賃料額の合計が、それぞれ保有資産及び取得予定資産（物流不動産）全体の年間賃料総額に占める比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています（各保有資産及び取得予定資産（物流不動産）の年間賃料額は、2021年10月20日時点の年間賃料額を基準としています。）。

（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2021年10月20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、2021年10月20日時点の年間賃料額を基準としています。）。

<長期・安定的な賃貸借契約（新規取得資産取得後）>

（平均賃貸借契約期間）

（平均賃貸借契約残存期間）



（注1）「平均賃貸借契約期間（物流不動産・年間賃料ベース）」は、2021年10月20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位を切り捨てて記載しています。

（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、2021年10月20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、2021年10月20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。

< 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。

< 新規取得資産取得後 >



(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、本投資法人保有資産(2021年5月期(第3期)末時点)(物流不動産)又は新規取得資産のうち2021年10月20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、本投資法人保有資産(2021年5月期(第3期)末時点)(物流不動産)又は新規取得資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、2021年10月20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、本投資法人保有資産(2021年5月期(第3期)末時点)(物流不動産)又は新規取得資産のうち2021年10月20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2021年10月20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2021年10月20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2021年10月20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、それぞれ本投資法人保有資産(2021年5月期(第3期)末時点)(物流不動産)又は新規取得資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。

< 契約更改の実績 >

本投資法人は、スポンサーグループの幅広い顧客ネットワークを最大限活用することで、第4期(2021年11月期)に、SOSiLA西淀川及びSOSiLA西淀川のテナントとの契約更改で平均5.2%の賃料増額(注)を実現しています。

(注) 第4期(2021年11月期)中にSOSiLA西淀川及びSOSiLA西淀川において契約更改を行った賃貸借契約に係る賃料増減率(当該賃貸借契約に係る賃貸部分の月額賃料(共益費を含みます。)の契約更改前後の差額が、契約更改前の当該賃貸部分に係る月額賃料の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。

b. 長期・安定的なリーシングに資する物流効率化ソリューションの提供

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。

< SOSiLAシリーズにおけるソフトの例 >

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「MOVO Berth」（注1）の一部機能の無償提供が行われています。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、荷物の在庫元・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、トラックが入るバース（トラックバース）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感染症の感染対策として、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。

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て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高密度自動保管システム「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）「MOVO 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員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。

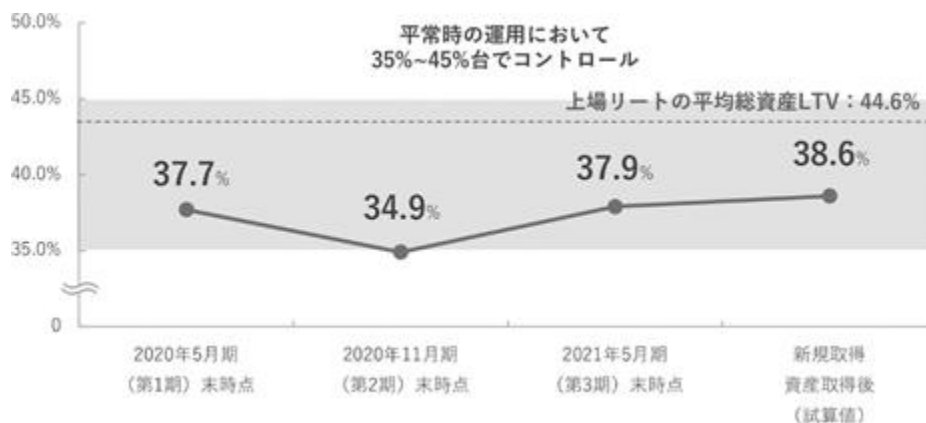
(二) 投資主価値向上のための資産規模拡大と戦略的なLTVの活用

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等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。

<LTV>

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や投資主価値向上のための戦略的なLTVの活用により中期的に資産規模目標の達成を目指します。

本投資法人のLTVの推移は、以下のとおりです。



(注1) 「上場リートの平均総資産LTV」は、上場リート62銘柄について、2021年10月20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直近決算期末時点におけ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) LTVの詳細については、前記「SOSiLAシリーズの取得を中心とする継続的な資産規模成長 (イ) 中期成長目標である資産規模2,000億円台の達成に向けて継続した成長を着実に実現 <成長に向けたロードマップ>」をご参照ください。

<財務状況>

本投資法人は、国内メガバンクを中心としたレンダー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2021年11月30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。

< 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	400百万円 (注3)	基準金利 + 0.15%	2021年 12月6日	2022年 11月30日	取得予定資産の 取得資金
	390百万円 (注3)		2022年 3月31日	2023年 3月31日	
	900百万円	3,850百万円		2030年 11月29日	
	3,850百万円		未定	-	
	小計5,540百万円	-	-	-	-
	2,100百万円	基準金利 + 0.15%	2021年 11月30日	2022年 11月30日	既存借入金の返 済資金
	合計7,640百万円	0.49% (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。

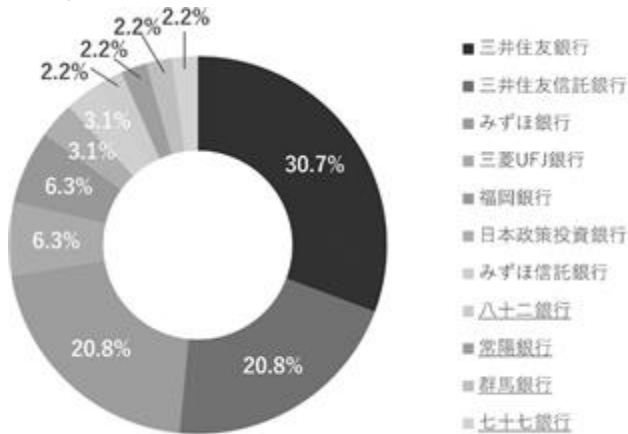
(注3) 取得予定資産に係る売買契約に記載された建物消費税相当額を踏まえた借入金（以下「今回消費税ローン」といいます。）に該当します。

(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、2021年11月26日、2021年12月2日及び2022年3月29日に借入先との間で締結予定の個別貸付契約を基に、2021年10月28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）のオファード・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、2021年11月26日、2021年12月2日及び2022年3月29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。

< レンダーフォーメーション（本書の日付時点・借入金額ベース） >

本投資法人のレンダーフォーメーション（本書の日付時点・借入金額ベース）は、以下のとおりです。



※下線の各行は、2021年10月から取引を開始した新規行です。

< 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) 2021年5月期（第3期）末時点及び新規取得資産取得後の「長期固定比率」は、2021年5月期（第3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2022年3月31日時点）をいいます。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。）かつ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2) 2021年5月期（第3期）末時点の「平均借入残存期間」は、2021年5月期（第3期）末時点における各借入れの借入残存期間（2021年5月末日から、2021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2021年5月期（第3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。

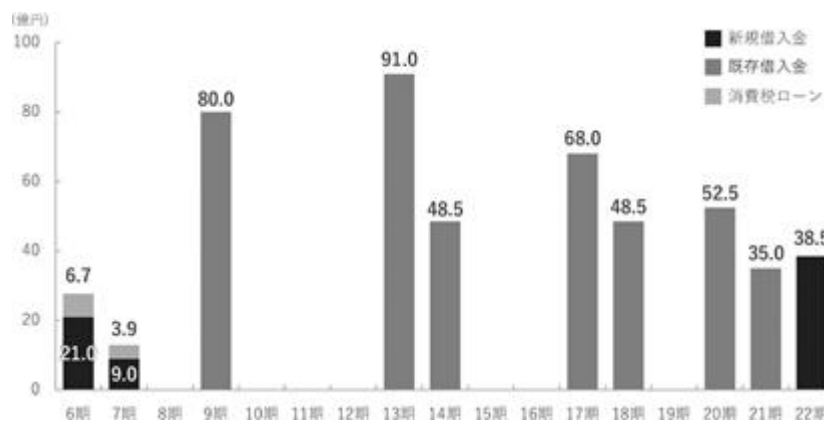
(注3) 2021年5月期（第3期）末時点及び新規取得資産取得後の「平均借入金利」は、2021年5月期（第3期）末時点又は本借入れ後の各借入れに適用される利率を、各借入額で加重平均した平均値をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、本借入れに係る各借入れに適用される利率は確定していないため、2021年10月28日時点における想定利率を用いて算出しています。

(注4) 「LTV45%までの取得余力」は、2021年5月期（第3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「SOSiLAシリーズの取得を中心とする継続的な資産規模成長（イ）中期成長目標である資産規模2,000億円台の達成に向けて継続した成長を着実に実現 <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。

- (注5) 「長期発行体格付(JCR)」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6) 「投資法人債の発行登録」は、本投資法人が2021年6月15日に提出した発行登録書に基づき、2021年6月23日から2023年6月22日までに発行が可能な投資法人債券(短期投資法人債を除きます。)の発行予定額を記載しています。

<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(注1)は、以下のとおりです。これにより、2021年5月期(第3期)末時点では6.1年であった平均借入期間(注2)が、新規取得資産取得後には6.4年となる見込みです。



- (注1) 「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。
- (注2) 2021年5月期(第3期)末時点及び新規取得資産取得後の「平均借入期間」は、2021年5月期(第3期)末時点又は本借入れ後の各借入れにおける借入実行日から返済期限までの期間を、各借入額で加重平均した平均値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ESGに対する積極的な取組み

(イ) ESGに配慮したSOSiLAシリーズの基本コンセプト

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。

< ESGに配慮したSOSiLAシリーズの基本コンセプト >



(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、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) 「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。

(注5) 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。

(ロ) ESGへの取組み

a. ESG全体への取組み

本投資法人の名称に掲げられている「SOSiLA」は、上記の3つのテーマを基に新たな物流施設のあり方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、外部環境認証の取得や環境目標の設定、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や従業員投資口制度の導入及び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。

このようなESGへの取組みの結果、本投資法人は、2021年のGRESB(注)に初めて参加し、GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「4 Stars」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を獲得しました。

(注) 「GRESB」とは、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価で、主要機関投資家が投資先を選定する際に活用されています。以下同じです。

< GRESB評価の取得 >



2021年10月に初取得

GRESBレーティング : 4 Stars

GRESBリアルエステイト評価 : Green Star

b. E（環境）に関する取組み

<外部環境認証の取得（SOSiLAシリーズ物件）>

SOSiLAシリーズでは、前記の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。以下のとおり、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9物件）のうち、「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」の評価結果として6物件で5段階中4段階目のAランクを、「自治体版CASBEE」（注1）の評価結果として6物件で5段階中4段階目のAランク及び1物件で5段階中3段階目のB+ランクを、「BELS」（注2）の評価結果として7物件で5段階中5段階目の「」評価を、それぞれ取得しています。

（注1）「自治体版CASBEE」とは、一部の地方自治体の条例において、一定規模以上の建築物を建築する際に環境計画書の届出を義務付け、届出の際にCASBEEの評価書を添付し、地方自治体が審査及び公表を行う制度をいいます。以下同じです。

（注2）「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）」とは、第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価・表示する公的制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。具体的な表示方法は、建築物の省エネ性能表示のガイドラインに定められており、BELSは同ガイドラインに基づいて評価され、その評価は5段階（～）で表示されます。以下同じです。

物件名	CASBEE 不動産評価認証	自治体版 CASBEE	BELS ★★★★★
SOSiLA横浜港北	A	A	○
SOSiLA相模原	A	A	○
SOSiLA春日部	A	A	○
SOSiLA川越	A		○
SOSiLA西淀川Ⅰ	A	B+	○
SOSiLA海老名		A	○
SOSiLA西淀川Ⅱ	A	A	○
SOSiLA尾崎		A	
SOSiLA板橋			

<環境目標の設定>

本投資法人及び本資産運用会社は、以下のとおり、環境目標を設定しています。なお、「外部環境認証取得目標」については、本書の日付現在、すべてのSOSiLAシリーズ物件において、CASBEE不動産評価認証若しくはBELS又はその両方を取得しているため、取得率は100%です。

エネルギー削減目標	温室効果ガス削減目標	外部環境認証取得目標
2024年度までに年平均1%のエネルギー消費原単位（注）の削減	2024年度までに年平均1%の温室効果ガス排出原単位（注）の削減	2024年度までにSOSiLAシリーズ物件の外部環境認証取得率70%（延床面積ベース）

（注）「原単位」とは、単位量の製品や額を生産するのに必要な電力・熱（燃料）などエネルギー消費量の総量をいい、「エネルギー消費原単位」及び「温室効果ガス排出原単位」は、各年度のエネルギー消費量及び温室効果ガス排出量を分子、各年度のポートフォリオ総延床面積を分母とした上で、稼働率を考慮して補正して算出します。なお、「2024年度までに年平均1%のエネルギー消費（温室効果ガス排出）原単位の削減」とは、2019年度における各原単位を基準とし、2024年度までに原単位ベースで年平均1%の削減を実施することを意味します。

< 保有物件での取組み >

本投資法人の保有物件においては、ヒートアイランド環境対策等のため屋上部等の緑化や太陽光パネルの設置、LED照明の導入等の環境に配慮した取組みが行われています。新規取得資産においても、SOSiLA海老名及びSOSiLA尼崎における屋上緑化やSOSiLA海老名及びLiCS成田における太陽光パネルの設置、SOSiLA板橋におけるLED照明の導入等が実施されています。



< グリーン電力証書の購入 >

本投資法人は、環境に対する取組みの一環として、5,943kWhのバイオマス発電電力量に係るグリーン電力証書（注）を購入しました。

（注）「グリーン電力証書」は、風力・太陽光・バイオマス等の再生可能エネルギーを変換して得られるグリーン電力が有する省エネルギー（化石燃料削減）やCO₂排出削減等の環境価値を証書化したものであり、これを購入することによって、自らが使用する電気が再生可能エネルギーによって発電された電気とみなすことが可能になると考えられています。



c. 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の感染対策の徹底、フレックスタイム・在宅勤務体制の構築、リフレッシュルームの設置、従業員意識調査の実施及び資格取得支援、研修等の実施等に取り組んでいます。

また、テナント満足度向上のための取組みとして、利用する方々の働きやすい環境を整えるべく、クーラウンジ・自動販売機の整備、開放的なエントランス、テナント満足度調査の実施、非常用発電機設置等のBCP対応等にも取り組んでいます。

更に、地域社会への取組みとして、地域の憩いの場の提供（ポケットパーク：SOSiLA海老名）、地域防災への積極的な協力、周辺住民への騒音に配慮した中央車路等の整備等に取り組んでいます。

d. 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（規約第37条）」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、本資産運用会社は、本投資法人の投資主と本資産運用会社の従業員との利害の一致（セიმポート）を促進することによって本投資法人の中長期的な投資主価値向上に資すること、及び本資産運用会社の従業員の福利厚生を増進を目的として、従業員持投資口制度を導入しました。本資産運用会社の従業員持投資口制度の詳細については、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 1 投資法人の概況（7）資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容」をご参照ください。

< 従業員持投資口制度の導入 >

本資産運用会社の従業員とのセიმポート

本投資法人の投資主と本資産運用会社の従業員との利害の一致を促進

加えて、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。

< 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） >

	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

(3) 上場来の本投資法人のあゆみ

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、着実な資産規模の拡大を実現しており、これに加えて、外部環境認証の取得等のESGに関する取組みやLiCSブランドの策定等の各種取組みを進めており、本投資法人の投資口価格についても、2020年3月の新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の外部環境による一時的な下落はあったものの、2019年12月の上場以後堅実に推移しており、東証REIT指数の推移と比較しても、高いパフォーマンスを見せています。更に、本投資法人は、2021年9月20日より、主要インデックスであるFTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series（注）へ組み入れられており、これにより、本投資法人の更なる投資家層の拡大や投資口の流動性の向上に寄与するものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、今後も継続的な資産規模の拡大や各種取組みを推進し、中期成長目標である資産規模2,000億円台の達成に向けた着実な資産規模の拡大と、それに伴う更なる主要インデックスへの組入れ及び格付の向上を目指します。

（注）「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」（FTSE EPRA NAREIT）（以下「EPRA NAREIT」という場合があります。）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あり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。以下同じです。

< 本投資法人のこれまで取組みと各指標の推移 >



（出所）上記グラフにつき、Bloombergのデータに基づき本資産運用会社が作成

（注1）「本投資法人投資口価格」及び「東証REIT指数」は、2019年12月10日の終値を100%とした指数の推移を記載しています。

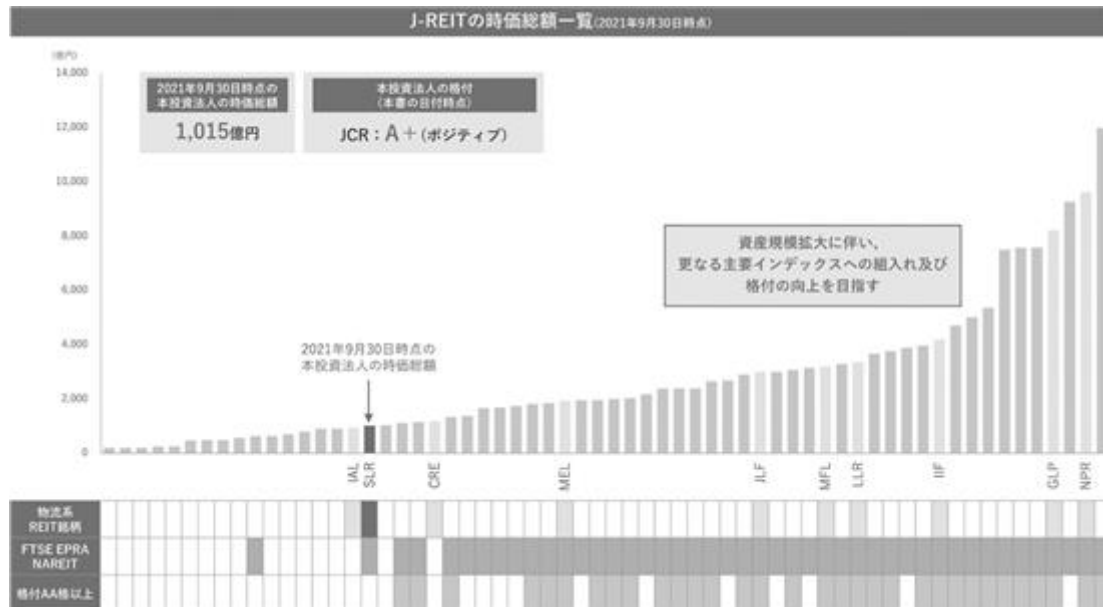
（注2）「グリーンローン」とは、資金使途を環境に配慮した事業とする借入れをいい、一般に、ローン市場協会(Loan Market Association : LMA)及びアジア太平洋地域ローン市場協会(Asia Pacific Loan Market Association : APLMA)の定める国際ガイドラインである「グリーンローン原則」に従い発行されます。

（注3）上記の各格付は、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。以下同じです。

（注4）「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。

（注5）投資口価格は過去の実績を記載したものであり、将来の投資口価格が同様に推移することを保証するものでも、示唆するものでもありません。

< 2021年9月20日よりEPRA NAREITへの組入れが実現 >



- (注1) 「物流系REIT銘柄」は、2021年9月30日時点において、ポートフォリオの資産構成上物流施設及び産業施設の比率が取得価格ベースで80%以上であるREITをいい、日本ロジスティクスファンド投資法人(JLF)、産業ファンド投資法人(IIF)、GLP投資法人(GLP)、日本プロロジスリート投資法人(NPR)、ラサルロジポート投資法人(LLR)、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(MFL)、三菱地所物流リート投資法人(MEL)、CREロジスティクスファンド投資法人(CRE)、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人(IAL)及び本投資法人(SLR)がこれに該当します。
- (注2) 「FTSE EPRA NAREIT」は、2021年9月30日時点において、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、2021年9月30日時点において、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2021年9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、2021年9月30日時点の各上場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もありません。

(4) 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、2017年以降堅調な需要が継続しており、2021年、2022年と旺盛な需要が一服する見込みとなりましたが、空室率(注3)は依然低水準を維持しています。

< 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提供資料(2021年10月)に基づき本資産運用会社が作成

(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。

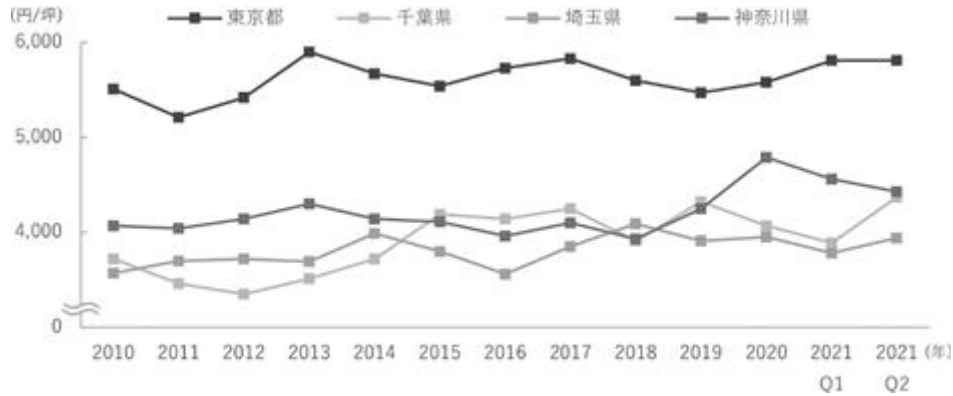
(注2) 「中大型施設」とは、シービーアールイー株式会社の調査に基づき、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有すると同社が判断した賃貸用物流施設をいいます。なお、物流会社等が保有すると同社が判断した賃貸用物流施設は含まず、同社の調査自体も、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸物流施設を対象として行われたものではありません。以下同じです。

(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まれません。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) 2021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2021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提供資料（2021年10月）に基づき本資産運用会社が作成

（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、堅調な需要の継続で全体の空室率は低位安定し、2021年、2022年には更なる空室率低下が見込まれます。

< 需給バランス 中期予測（中大型施設） >



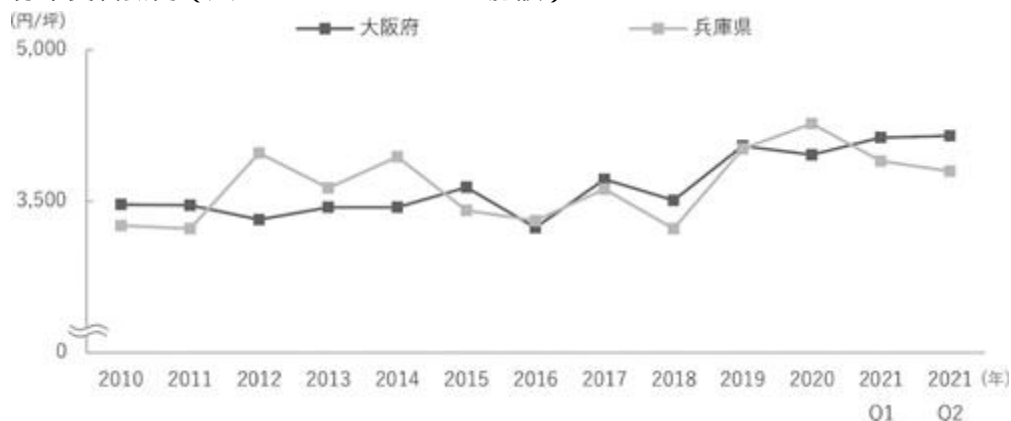
（出所）シービーアールイー株式会社提供資料（2021年10月）に基づき本資産運用会社が作成

（注1）「近畿圏」とは、大阪府及び兵庫県を意味します。

（注2）2021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2021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又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) シーピーアールイー株式会社提供資料(2021年10月)に基づき本資産運用会社が作成

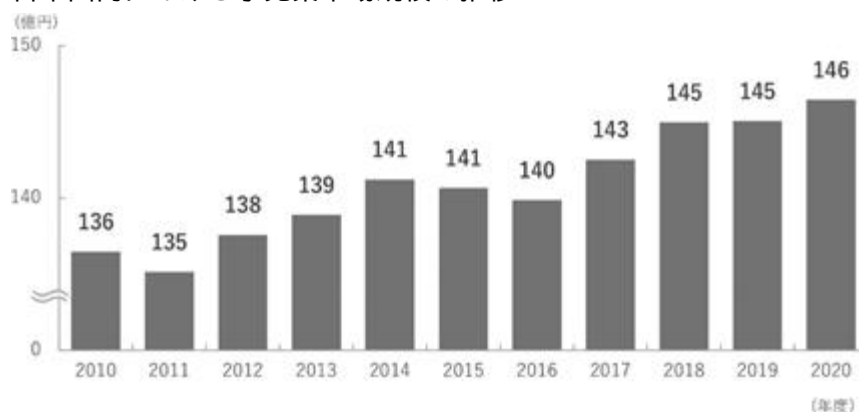
(注) 「募集賃料」については、募集面積1,000坪以上について集計しています。

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、2010年度の136兆円から2020年度は146兆円へと約7%成長しています。また、経済産業省によると、Eコマース(電子商取引)市場規模は、2015年の13.7兆円から2020年は19.2兆円へと約75%成長しています。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。

< 日本国内における小売業市場規模の推移 >



(出所) 経済産業省「商業動態統計年報」に基づき本資産運用会社が作成

(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。

< 日本国内におけるEコマース市場規模の推移及び各国におけるEC普及率の推移 >



(出所) 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、Office for National Statistics (英国)「Retail Sales Index time series」、U.S. Census Bureau (米国)「Monthly Retail Trade」、中国国家統計局(中国)「全国普及率」並びにStatistics Korea (韓国)「Monthly Online Shopping Survey」及び「Monthly Service Industry Survey」に基づき本資産運用会社が作成

(注1) 「日本のEC市場規模」は、日本国内におけるBtoC・EC市場規模(企業と消費者間のEC(インターネットを利用して、受発注がコンピュータネットワークシステム上で行われる取引)による取引金額)を示しています。

(注2) 「各国におけるEC普及率」は、以下の数値を記載しています。

韓国におけるEC普及率：

Statistics Korea「Monthly Service Industry Survey」記載の各年のTotal retail transactionの金額に占める、Statistics Korea「Monthly Online Shopping Survey」記載の各年のTotal online shopping transaction valueの割合

英国におけるEC普及率：

Office for National Statistics「Retail Sales Index time series」記載の各年のInternet sales as a percentage of total retail sales (ratio)

中国におけるEC普及率：

中国国家統計局「全国普及率」記載の各年の社会消費財小売総額に占める、公共のネットワーク上の取引プラットフォームを通じた小売総額の割合

米国におけるEC普及率：

U.S. Census Bureau「Monthly Retail Trade」の四半期毎のRetail Sales及びE-commerce salesを基に算出した、各年のRetail Salesの総額に占める各年のE-commerce salesの総額の割合

日本におけるEC普及率：

経済産業省「電子商取引に関する市場調査」記載の各年のEC化率

なお、当該EC化率の算出に当たっては、(注1)記載のBtoC・EC市場規模のうち物販系分野の取引が対象とされており、サービス系分野及びデジタル系分野の取引は除かれています。

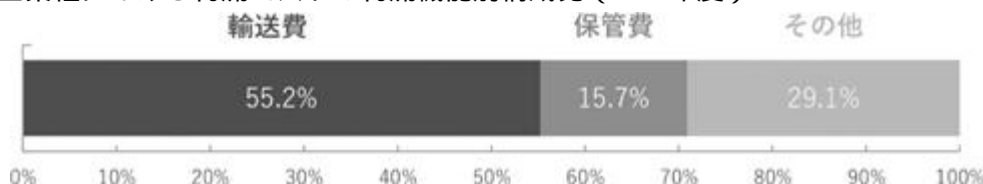
（ロ） 物流施設需要の増大と課題の顕在化

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. 最大のコストである輸送費

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（2020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「2020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>



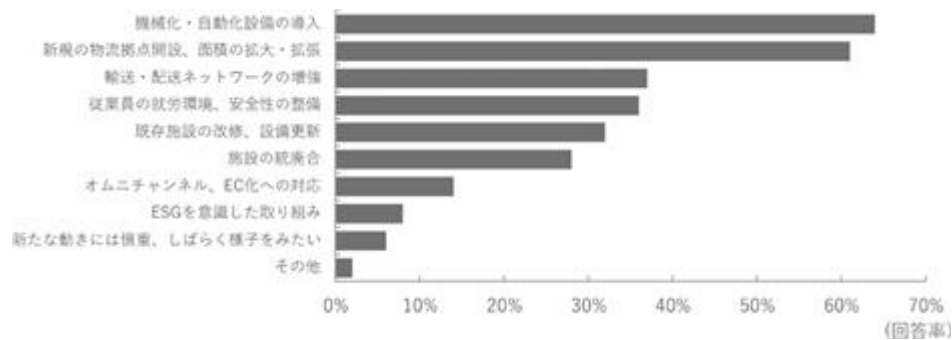
（出所）国土交通省「自動車輸送統計調査」に基づき本資産運用会社が作成

（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. 物流拠点の効率性の改善と面積の拡大・拡張

物流施設需要の拡大により、物流拠点の面積の拡張と効率性の改善はテナントにとって喫緊の課題となっています。実際に、物流施設を自ら保有しているか又は賃貸しているかを問わず、国内で物流施設を利用する企業239社（物流企業（170社）及び荷主企業（69社））を対象に、2021年3月16日から同年3月29日までの期間にシービーアールイー株式会社が実施した調査のうち、拠点戦略において今後3年間に優先又は重視する施策に関するアンケート（3つまで選択可能）では、60%以上の企業が、「機械化・自動化設備の導入」及び「新規の物流拠点開設、面積の拡大・拡張」を選択しており、物流拠点の面積の拡張及び物流作業の効率化に対する関心が高いことを示しています。

< アンケート「今後3年間に優先または重視する施策（2021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調査2021」に基づき本資産運用会社が作成

本投資法人は、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考えています。

(5) 住友商事の祖業・中核事業としての不動産事業(スポンサーにおける不動産事業の位置付け)

本投資法人のスポンサーである住友商事は、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、蓄積された不動産事業における知見・ノウハウを活用して、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。

本投資法人は、住友商事グループから提供される物件情報並びに住友商事グループの豊富な知見及びノウハウを活用して、物件の継続的な取得と、運用資産の価値の維持及び向上を図り、投資主価値の最大化を目指します。



(出所) 住友商事公表資料

(注1) 2021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。

2 投資対象

(1) 新規取得資産の概要

本投資法人は、2021年10月20日付で、第4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、売主との間で、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、本件売買契約のうち、SOSiLA板橋及びSOSiLA尼崎（準共有持分10%）に係る本件売買契約は、いずれもフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結日から1か月以上経過した後に決済・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。以下同じです。）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、本募集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。

また、取得予定資産のうち、SOSiLA板橋及びSOSiLA尼崎（準共有持分10%）の売主は住友商事であり、同社は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、2021年10月20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せん。

「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。）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。）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。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」及び後記「(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」及び後記「(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、本書の日付現在、新規取得資産について地震保険を付保する予定はありません。
- ・「地震リスク評価報告書の概要」の「調査時点」は、調査業者により調査・作成された地震リスク評価報告書に表示された調査年月を記載しています。
- ・「地震リスク評価報告書の概要」の「調査業者」は、地震リスクの分析及び地震リスク評価報告書の作成を行った調査業者を記載しています。
- ・「地震リスク評価報告書の概要」の「PML値(予想最大損失率)」は、調査業者から提供を受けた地震リスク評価報告書に記載された数値を記載しています。
- ・「建物状況調査報告書の概要」の「調査時点」は、調査業者により調査・作成された建物状況調査報告書(エンジニアリング・レポート)に表示された調査年月を記載しています。
- ・「建物状況調査報告書の概要」の「調査業者」は、建物状況の評価及び建物状況調査報告書(エンジニアリング・レポート)の作成を行った調査業者を記載しています。

- ・「建物状況調査報告書の概要」の「緊急・早期修繕更新費用」は、調査時点から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）に記載された費用を記載しています。
- ・「建物状況調査報告書の概要」の「中長期修繕更新費用」は、調査時点から起算して今後12年間の予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）に記載された費用を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- ・「特記事項」は、2021年10月20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、2021年10月20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、2021年10月20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まれます。）及び当該テナントとの2021年10月20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、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。
- ・「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、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、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。以下、本「2 投資対象」において同じです。
- ・「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。
- ・「賃貸借形態」、「中途解約」、「賃料改定」及び「契約更改の方法」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、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。

「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4期取得済資産 >

物件番号	L-09	物件名	LiCS成田	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（注1）		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		2021年10月20日		信託設定日	2021年10月20日
取得価格		5,250百万円		信託期間満了日	2031年10月19日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	千葉県山武郡芝山町山田字松山1033番地1		延床面積	21,836.94㎡
	敷地面積	33,112.83㎡		建築時期（竣工日）	2005年2月15日
	用途地域	指定なし		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板葺2階建
	容積率	200%			
プロパティ・マネジメント会社		株式会社シーアールイー（注2）		調査時点	2021年6月
テナント数		3		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9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）	209,793
	PML値（予想 最大損失率）	5.3%			
特記事項： ・該当事項はありません。					

（注1）本物件に係る信託財産には太陽光発電設備が含まれ、本投資法人による本物件の取得日に信託受託者と太陽光発電事業を営む特別目的会社である合同会社リスとの間で賃貸借契約を締結しています。当該賃貸借契約に基づく賃料は、賃借人となる合同会社リスが行う太陽光発電事業に連動する変動賃料であり、原則として、賃借人が収受する売電収入から太陽光発電事業に関し負担する必要経費を控除した額となります。本投資法人取得後の変動賃料は、本投資法人による取得前の過去の実績値と一致するものではないため、非開示としています。

（注2）2021年10月15日付で、2022年2月1日を効力発生日とし、プロパティ・マネジメント会社を住商ビルマネージメント株式会社に変更する契約を締結しています。

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
非開示（注）	非開示（注）	10,389.79㎡	49.6%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
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
株式会社日立物流バンテックフォワーディング	一般貨物自動車運送業	6,157.18㎡	29.4%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
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
株式会社日立物流首都圏	一般貨物自動車運送業	4,380.38㎡	20.9%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
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）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	LiCS成田	
鑑定評価額	5,420百万円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年6月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	5,420,000	
直接還元法による収益価格	5,630,000	
(1) 運営収益	316,469	
a. 可能総収益	323,790	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定し計上、うち、太陽光発電収入は30,130千円。なお、太陽光発電収入は、契約残存期間を踏まえた単年度標準化賃料収入として査定。
b. 空室等損失等	7,321	
(2) 運営費用	62,984	
a. 維持管理費	13,243	
b. 水道光熱費	17,076	
c. 修繕費	6,080	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を参考に査定。
d. PMフィー	3,840	
e. テナント募集費用等	1,074	賃借人の想定回転期間に基づき計上。
f. 公租公課	18,566	
g. 損害保険料	1,520	対象建物及び類似建物の保険料率等を考慮して計上。
h. その他費用	1,582	
(3) 運営純収益	253,485	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	620	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	12,160	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を参考に査定。
純収益	241,945	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.3%	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	5,330,000	
割引率	解約不可期間4.2% 解約可能期間4.4%	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	4.5%	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、将来の建物の劣化及び売却リスクを考慮し査定。
積算価格	5,140,000	
土地比率	50.1%	
建物比率	49.9%	
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

（物件特性・立地）

成田空港「第6ゲート」から約4.7kmに位置し、新空港自動車道「新空港」ICから東関東自動車道を経て東京方面へのアクセスが可能ことから広域配送にも対応可能です。

隣接する航空フォワーダーの集積地との連携で足元増加傾向にある国際航空貨物の取扱量や発着数を背景に成田エリアの物流施設需要が相応に見込まれ、テナント粘着性の高いマーケットに位置しています。

本物件は地上2階建の物流不動産です。出入口は1か所で、1・2階に中央車路があり、2階へはスロープで直接アクセス可能となっています。

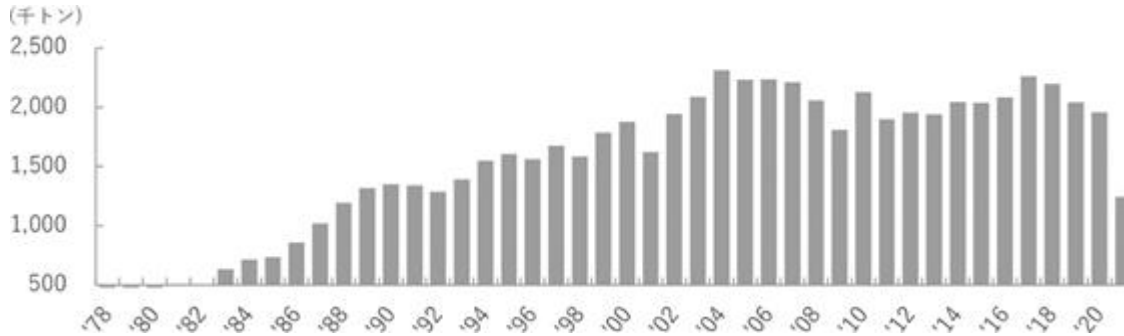
保管機能としては柱スパンが中央車路の西側で11.0m×10.0m、東側で11.0m×11.0mと汎用的な水準を満たしています。事務所機能も併設され、駐車場が105台分設けられており、航空貨物の取扱いに適した低床式の物流不動産となっています。

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となっています。

< 成田空港周辺の保税蔵置場集積状況 >

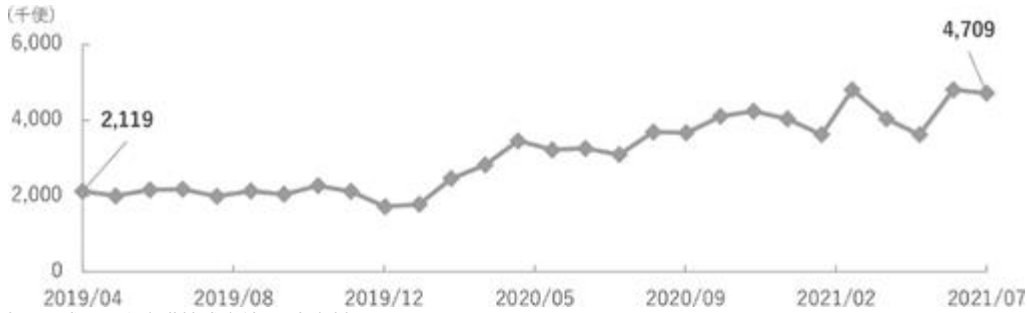


< 成田空港国際航空貨物総取扱量 >



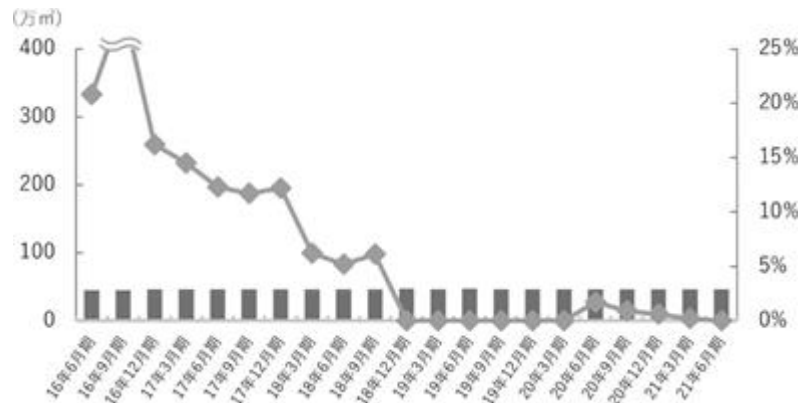
(出所) 成田国際空港株式会社 公表資料

< 成田空港国内外貨物便発着数 >



(出所) 成田国際空港株式会社 公表資料

< 成田エリア大型倉庫空室率推移 >



(出所) 株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産マーケットレポート(版)Ver202106」

(注) 「成田エリア」とは、株式会社シーアールイーが「成田エリア」として指定する、国道51号の「佐倉」ICから「新空港」ICにかけての地域をいいます。



< 取得予定資産 >

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 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	2021年12月6日			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		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。						

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6)	51.0%	20.0年	非開示 (注7)	非開示 (注7)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示（注7）						
賃料改定：非開示（注7）						
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6)	21.5%	10.0年	非開示 (注7)	非開示 (注7)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示（注7）						
賃料改定：非開示（注7）						
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6)	13.9%	非開示 (注7)	非開示 (注7)	非開示 (注7)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示（注7）						
賃料改定：非開示（注7）						
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。
- (注6) 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、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7) 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。

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。



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	株式会社アースアブレイザル
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： ・本土について、売主は、本土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						
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
王子運送株式会社	一般貨物 自動車運送業	14,135.03㎡	100.0%	15.0年	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
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）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	-	

（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。

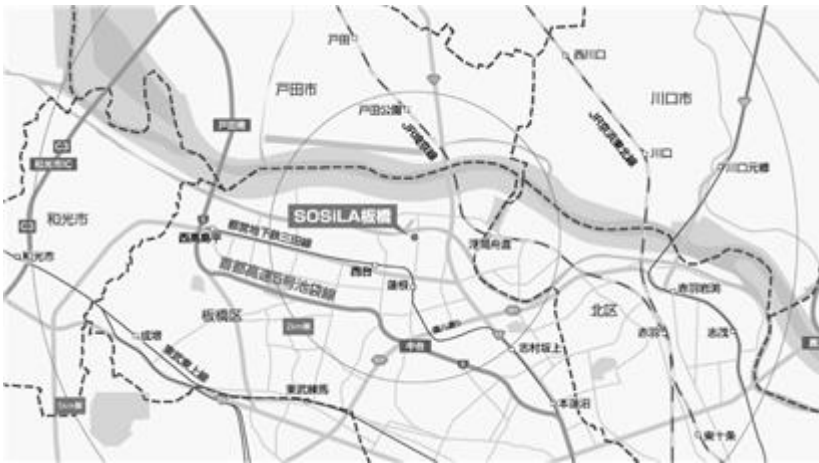
都営三田線「蓮根」駅及び「西台」駅より各徒歩10分と徒歩圏内にあり、またJR埼京線「浮間舟渡」駅からも徒歩16分と複数の駅からのアクセスが可能なことから労働力確保がしやすい立地です。

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。



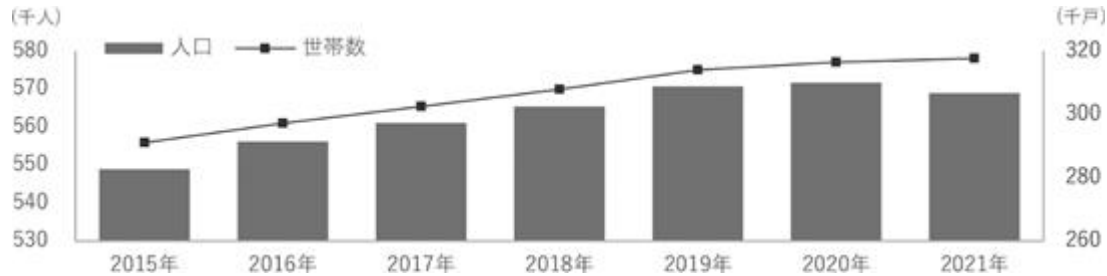
< 開発におけるスポンサーサポート >

住友商事が提案する物流効率化ソリューションを採用

住友商事の全社的な取引先である住友金属鉱山株式会社に対して、同社が東京都板橋区に保有する土地の有効活用提案を行い、2018年9月、SOSiLA板橋の開発に着手しました。

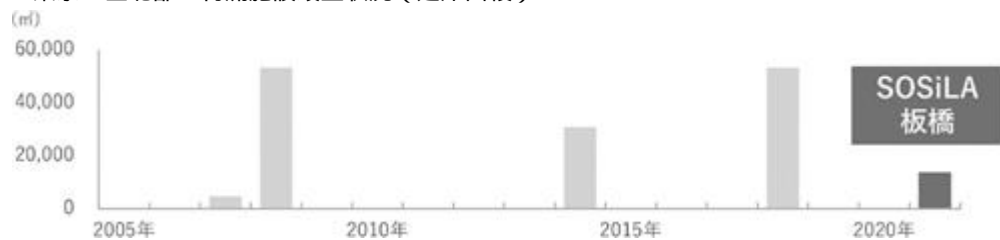


< 板橋区の人口及び世帯数の推移 >



(出所) 板橋区「世帯数・人口表」(各年8月1日時点)

< 東京23区北部の物流施設竣工状況(延床面積) >



(出所) 東急不動産J-REITシステム(TOREIT)(詳細用途が倉庫、板橋区・練馬区・北区・足立区のを抜粋)

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)	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。 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。 ・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。 						

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
日本通運 株式会社	一般貨物 自動車運送業	43,008.05㎡ (注5)	100.0%	非開示(注6)	非開示(注6)	非開示(注6)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示(注6)						
賃料改定：非開示(注6)						
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。

(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。

(注5) 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、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6) 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、対象不動産の個別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、対象不動産の個別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。

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。

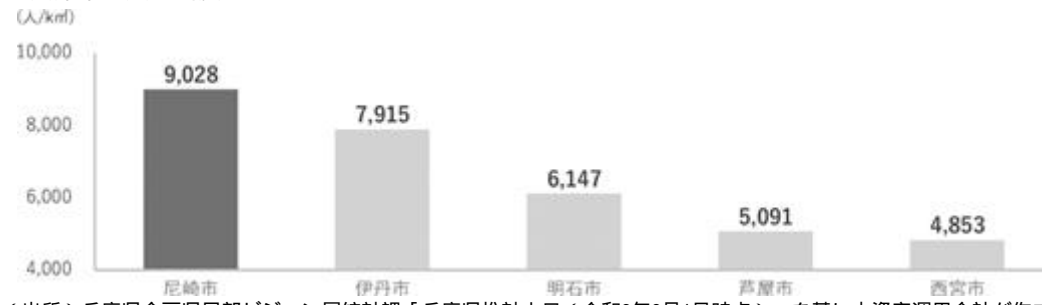
（物件特性）

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、トラックバースは1階及び2階に設けられ、1階には26バース（高床、ドックレバラー21基・リフター5基）を設置、2階には28バース（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。



<兵庫県 人口密度ランキング>



(出所) 兵庫県企画県民部ビジョン局統計課「兵庫県推計人口(令和3年8月1日時点)」を基に本資産運用会社が作成

(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	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	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	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。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NO1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NO1(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NO1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NO1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NO1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NO1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。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	4.0
	L-02	SOSiLA相模原	28,576.44	53,412.93	52,842.34	52,842.34	2018年 5月11日	3.4
	L-03	SOSiLA春日部	24,394.93	48,420.86	47,827.90	47,827.90	2019年 3月8日	2.6
	L-04	SOSiLA川越	11,924.85	21,818.73	21,211.56	21,211.56	2019年 1月18日	2.7
	L-05	SOSiLA西淀川	38,024.00	71,416.86	71,235.67	71,235.67	2016年 6月30日	5.3
	L-06	LiCS平塚ラストマイル センター	8,000.04	1,628.08	2,860.68	2,860.68	2003年 4月30日	18.4
	L-07	SOSiLA海老名	33,816.68	71,963.60	67,839.87	67,839.87	2020年 2月17日	1.6
	L-08	SOSiLA西淀川	23,635.00	47,494.24	46,806.99	46,806.99	2017年 4月11日	4.5
	L-09	LiCS成田	33,112.83	21,836.94	20,927.35	20,927.35	2005年 2月15日	16.6
	L-10	SOSiLA板橋	7,123.84	13,994.83	14,135.03	14,135.03	2021年 2月17日	0.6
	L-11	SOSiLA尼崎 (準共有持分10%) (注5)(注6)(注7)	19,743.09	41,065.44 (4,106.54)	4,300.80	4,300.80	2021年 6月25日	0.3
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)			399,886.00	476,834.83 (423,119.46)	542,283.41	542,283.41	-	4.1

(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、2021年10月20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、2021年10月20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、2021年10月20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2021年10月20日までの築年数を、小数第2位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尼崎(準共有持分10%)については不動産信託受益権の準共有持分のうち10%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(それぞれ80%及び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7) 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。

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10)	521	11.4	8.3	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11)	非開示 (注11)	10.0	6.6	100.0
	L-03	SOSiLA 春日部	47,827.90	47,827.90	3	ヤマト運輸 株式会社	617	非開示 (注11)	5.0	2.6	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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	100.0
	L-05	SOSiLA 西淀川	71,235.67	71,235.67	2	鴻池運輸 株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	100.0
	L-06	LiCS平塚 ラストマイル センター	2,860.68	2,860.68	1	佐川急便 株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	14.0	100.0
	L-07	SOSiLA 海老名 (注9)	67,839.87	67,839.87	5	鴻池運輸 株式会社	1,184	555	13.5	11.9	100.0
	L-08	SOSiLA 西淀川	46,806.99	46,806.99	4	株式会社 千趣会	633	242	4.1	2.2	100.0
	L-09	LiCS成田	20,927.35	20,927.35	3	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	3.0	2.2	100.0
	L-10	SOSiLA 板橋	14,135.03	14,135.03	1	王子運送 株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	14.4	100.0
	L-11	SOSiLA 尼崎 (準共有持分 10%) (注8)	4,300.80	4,300.80	1	日本通運 株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	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11)	非開示 (注11)	20.0	14.5	100.0
合計(平均)			542,283.41	542,283.41	31	-	7,014	2,853	11.6	8.9	100.0

(注1) 「テナント数」は、2021年10月20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。

(注4) 「敷金・保証金」は、2021年10月20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、2021年10月20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、2021年10月20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、2021年10月20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、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。なお、合計(平均)欄には、保有資産及び取得予定資産に係る2021年10月20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、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2021年10月20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尼崎(準共有持分10%)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10%)に相当する数値を、小数第3位を切り捨てて記載し、又は当該数値を用いて合計値を記載してい

ます。また、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10%)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海老名に係る数値は、追加取得分を含む当該物件全体に係る数値を記載しています。
- (注10) 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、テナントとの間の賃料交渉等における不利益が生じ、その結果、本投資法人が得られる賃貸事業収入が減少する等、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから、非開示としています。
- (注11) 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、2021年10月20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-07	SOSiLA海老名	1,184（注3）	16.9
L-05	SOSiLA西淀川	非開示（注4）	非開示（注4）
L-02	SOSiLA相模原	非開示（注4）	非開示（注4）
合計		4,331	61.7

（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、テナントとの間の賃料交渉等における不利益が生じ、その結果、本投資法人が得られる賃貸事業収入が減少する等、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

（注3）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海老名の年間賃料については、追加取得分を含む当該物件全体に係る数値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）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、2021年10月20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)
鴻池運輸株式会社	一般貨物自動車 運送業	SOSiLA海老名	2040年 2月28日	非開示 (注3)	非開示 (注3)	34,607.26 (注4)	6.4
		SOSiLA西淀川	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	48,198.63	8.9
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	13.6
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	10.4
合計			-	1,719	24.5	212,927.21	39.3

(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) 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海老名の賃貸面積については、追加取得分を含む当該物件全体に係る数値を記載しています。

(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	94.2
インダストリアル不動産	5.8
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	71.6
関西エリア	28.4
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	38.6
3年超5年以内	40.4
5年超	21.0
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) 「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）	59.2
中期（5年以上10年未満）	25.3
短期（5年未満）	15.5
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 賃貸借の状況」をご参照ください。

ポートフォリオPML値（％）

2021年5月期（第3期）末時点（注1）	3.2
新規取得資産取得後（注2）	3.0

（注1） 2021年5月期（第3期）末時点の「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディーアール株式会社による2021年6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2021年5月期（第3期）末時点の保有資産8物件（土地のみを保有する物件を除く。）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、東京海上ディーアール株式会社による2021年10月付「11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11物件（土地のみを保有する物件を除く。）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「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「」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のではなく、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、本「3 投資リスク」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 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であると予想され、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) 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク
- (ホ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

(中略)

(二) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

なお、本書において開示されている第4期取得済資産及び取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額は、第4期取得済資産の前所有者又は取得予定資産の現所有者等から取得した情報が含まれていますが、これらの情報は、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報に過ぎず、これらの情報が本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありませんし、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。また、前提となる状況が本投資法人取得後と同一とは限りません。したがって、これらの情報は、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

(中略)

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13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、13物件中4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のうち、8物件が関東エリアに、5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)

（ホ） 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、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）

4 本投資法人における規約の変更

参照有価証券報告書提出日以降、2021年8月30日開催の第2回投資主総会において、以下のとおり規約の変更について決議されています。

（下線は変更部分）

変更前	変更後
<p>第14条（みなし賛成）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p>2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</p> <p>第33条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p>(1)～(5)（記載省略）</p> <p>(6) 有価証券（第29条第1項第1号、第29条第1項第2号、第2項第1号乃至、及びに定めるもの） <u>当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）を用いるものとする。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額により評価するものとする。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様の方法により入手するものとする。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。</u></p> <p>(7)～(8)（記載省略）</p> <p>(9) デリバティブ取引に係る権利（第29条第2項第2号に定めるもの） <u>金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務 当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。</u> <u>金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務 市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価する。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。</u></p>	<p>第14条（みなし賛成）</p> <p>1. （現行どおり）</p> <p>2. <u>前項の規定にかかわらず、前項のみなし賛成の規定は、投信法第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限る。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項（資産運用委託契約の解約に対する同意）又は第206条第1項（資産運用委託契約の解約）に係る議案の決議には適用しない。</u></p> <p>3. 第1項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</p> <p>第33条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. （現行どおり）</p> <p>(1)～(5)（現行どおり）</p> <p>(6) 有価証券（第29条第1項第1号、第29条第1項第2号、第2項第1号乃至、及びに定めるもの） <u>満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価し、 その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価する。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価するものとする。</u></p> <p>(7)～(8)（現行どおり）</p> <p>(9) デリバティブ取引に係る権利（第29条第2項第2号に定めるもの） <u>デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、時価をもって評価する。</u></p> <p style="text-align: right;">（削除）</p>

変更前	変更後
<p>— 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、<u>上記 及び</u> <u>にかかわらず</u>金利スワップの特例処理を適用できるものとする。</p>	<p>— 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。</p>
<p>第35条（営業期間及び決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日まで（以下、各営業期間の末日を「決算期」という。）とする。但し、<u>第1期の営業期間は、本投資法人設立の日から2020年5月末日までとする。</u></p>	<p>第35条（営業期間及び決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日まで（以下、各営業期間の末日を「決算期」という。）とする。</p>
<p>第37条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） （記載省略） (1)期中報酬 （記載省略） 運用報酬I 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に年率0.2%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた金額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満を切り捨てる。）を運用報酬Iとする。 <u>なお、本投資法人の設立後最初の営業期間に係る報酬については、当該営業期間中に本投資法人が取得した不動産関連資産の取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に年率0.2%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた金額（1年を365日として当該不動産関連資産を取得した日から設立後最初の営業期間の末日までの実日数により日割計算。1円未満を切り捨てる。）を運用報酬Iとする。</u> ～（記載省略） (2)～(4)（記載省略）</p>	<p>第37条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） （現行どおり） (1)期中報酬 （現行どおり） 運用報酬I 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に年率0.2%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた金額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満を切り捨てる。）を運用報酬Iとする。 ～（現行どおり） (2)～(4)（現行どおり）</p>

5 本投資法人における執行役員の異動等

(1) 本投資法人における執行役員の異動

参照有価証券報告書提出日以降、2021年9月29日付で、執行役員である矢野正明から執行役員を辞任する旨の申し出があったことから、補欠執行役員である松本展彦が新たに執行役員に就任しました。新たに就任した執行役員の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
執行役員	松本 展彦	1986年4月	住友商事株式会社 建設不動産本部 東京建設第一部（東京）
		1995年5月	同社 建設不動産本部 大阪建設部（大阪）
		1997年4月	同社 建設不動産本部 大阪建設部長付（大阪）
		1999年10月	同社 建設不動産本部 大阪開発建設部長付（大阪）
		2005年4月	同社 建設不動産本部 大阪住宅・都市事業部長付（大阪）
		2006年3月	同社 建設不動産本部 住宅・都市事業部長付（大阪） 兼 大阪不動産建設部長付
		2007年9月	同社 建設不動産本部 不動産戦略事業部長付（大阪） 兼 大阪不動産建設部長付
		2008年4月	同社 建設不動産本部 不動産戦略事業部長付（大阪）
		2011年4月	住商リアルティ・マネジメント株式会社 取締役投資運用第二部長
		2013年10月	同社 取締役投資営業部長
		2014年4月	住友商事株式会社 生活資材・不動産本部 不動産戦略事業部長付（大阪）
		2016年4月	同社 生活資材・不動産本部 不動産戦略事業部長付（大阪） 兼 大阪不動産建設部長付
		2018年4月	同社 生活資材・不動産本部 不動産投資開発事業部長付（大阪）
		2019年4月	住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役
2020年4月	同社 取締役コーポレート本部長		
2021年6月	同社 常務取締役コーポレート本部長		
2021年7月	同社 常務取締役コーポレート本部長兼業務管理部長		
2021年9月	同社 常務取締役上場リート事業部長（現任） SOSiLA物流リート投資法人 執行役員（現任）		

(2) 本資産運用会社における取締役の退任

参照有価証券報告書提出日以降、2021年9月29日付で、本資産運用会社の常務取締役である矢野正明が取締役を退任しました。

(3) 重要な使用人の変更

参照有価証券報告書提出日以降、2021年9月29日付で、本資産運用会社の重要な使用人が以下のとおり変更されました。

役職	新	旧
上場リート事業部長	松本 展彦	矢野 正明
コーポレート本部長	矢野 秀樹（注）	松本 展彦

（注）矢野秀樹は、本資産運用会社の代表取締役社長です。

6 本投資法人における利益超過分配にかかる方針の変更

参照有価証券報告書提出日以降、2021年11月16日付で、本投資法人の資産の運用に係る基本方針である資産運用ガイドラインが改定され、本投資法人における利益超過分配に係る方針が変更されました。これに伴い、同日付で、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 (ハ) 財務方針 d. 利益超過分配」の記載が以下のとおり変更されました。

(下線は変更部分を示します。)

変更前	変更後
<p>d. 利益超過分配 (中略)</p> <p>本投資法人は、当面の間、対象営業期間の減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、每期継続的に利益超過分配を実施することを原則とします。ただし、経済環境、不動産市場等の動向、保有資産の状況、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配を実施しない場合もあります。</p> <p>また、継続的な利益超過分配に加え、新投資口発行等の資金調達や大規模な修繕等により投資口の希薄化又は多額の費用が発生し、一時的に1口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。</p> <p>ただし、継続的な利益超過分配と合わせて対象営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限とします。</p>	<p>d. 利益超過分配 (中略)</p> <p>i. <u>継続的な利益超過分配</u> 本投資法人は、当面の間、対象営業期間の減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、每期継続的に利益超過分配を実施することを原則とします。ただし、経済環境、不動産市場等の動向、保有資産の状況、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配を実施しない場合もあります。</p> <p>ii. <u>一時的な利益超過分配</u> 本投資法人は、継続的な利益超過分配に加え、新投資口発行等の資金調達や大規模な修繕等により投資口の希薄化又は多額の費用が発生し、一時的に1口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。</p> <p>iii. <u>一時差異等調整引当額に基づく利益超過分配</u> 本投資法人は、<u>税会不一致（減損損失、資産除去債務（利息費用を含みます。）</u>、<u>定期借地権償却、のれん償却などに起因する税会不一致を含みますが、これらに限られません。）</u>が発生した場合、<u>当該税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、課税所得の発生を回避することを目的として、一時差異等調整引当額の分配等（将来減算一時差異の認容や税務欠損の利用を含みますが、これらに限られません。以下同じです。）</u>を行います。 なお、<u>将来の法改正等に伴い、税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、課税所得の発生を回避するとの目的が達せられなくなった場合など、一時差異等調整引当額の分配等を行うことが不適切と判断される場合は、これを行わないとすることもできます。</u></p> <p>iv. <u>利益超過分配額の上限</u> <u>利益超過分配額の上限は、上記i.の継続的な利益超過分配、上記ii.の一時的な利益超過分配及び上記iii.の一時差異等調整引当額に基づく利益超過分配とを合わせて、対象営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限とします。</u></p>

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。）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。