

## 【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】 2022年11月14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 281,000,000円  
(注) 発行価額の総額は、2022年10月26日（水）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】

2,185口

（注1） 本投資法人は、2022年11月14日（月）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43,700口の公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」といいます。）を決議しています。一般募集においては、発行投資口数43,700口のうちの一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。

（注2） 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、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		2,185口	
払込金額		281,000,000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（2022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（2022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 （2022年10月31日現在）	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 （2022年10月31日現在）	932口
	取引関係	一般募集の事務主幹会社です。	
	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、2022年10月26日（水）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】

281,000,000円

（注） 発行価額の総額は、2022年10月26日（水）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、2022年11月21日（月）から2022年11月24日（木）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 】**

2022年12月23日（ 金 ）

- （注） 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り下げに応じて繰り下げることがあります。申込期間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起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の翌営業日であり、申込期間が最も繰り下がった場合は、「2022年12月26日（月）」となりますのでご注意ください。

**（ 9 ） 【 申込証拠金 】**

該当事項はありません。

**（ 1 0 ） 【 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

**（ 1 1 ） 【 払込期日 】**

2022年12月26日（ 月 ）

- （注） 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り下げに応じて繰り下げることがあります。払込期日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起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の2営業日後の日であり、払込期日が最も繰り下がった場合は、「2022年12月27日（火）」となりますのでご注意ください。

## ( 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281,000,000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5,629,000,000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、2022年10月26日(水)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】

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ます。

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

**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、2022年11月14日（月）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43,700口の一般募集を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が住友商事株式会社（以下「住友商事」又は「スポンサー」ということがあります。）から2,185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、2,185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ぬ場合があります。

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本第三者割当の払込期日の2営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

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5期(自2021年12月1日 至2022年5月31日) 2022年8月29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2022年8月29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、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) 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（注1）及びインダストリアル不動産（注2）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。）を取得価格（注3）の合計（以下取得（予定）価格（注3）の合計を「資産規模」ということがあります。）765億円で取得しました。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。さらに、2021年10月20日付で、LiCS成田を取得価格52億円で取得し、第2回目の公募増資により、2021年12月6日にSOSiLA海老名（準共有持分38%）を、また、2022年4月1日にSOSiLA板橋及びSOSiLA尼崎（準共有持分10%）を取得価格の合計149億円で取得しました。また、本投資法人は、2022年9月1日付で、LiCS富士メンテナンスセンター、2022年11月1日付で、LiCS水戸（以下、総称して「第6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、取得価格の合計21億円で取得し、加えて本募集において、追加取得を含む取得予定資産2物件を取得予定価格の合計179億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。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。以下同じです。
- (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。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。以下同じです。
- (注3) 「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。

## &lt; 新規取得資産の概要 &gt;

取得予定資産は、住友商事グループ（注1）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（注2）であるSOSiLAシリーズ（注3）2物件です。また、第6期取得済資産のうち、LiCS水戸は、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。）独自のルートにより外部から取得したLiCSシリーズ（注4）の物流不動産であり、LiCS富士メンテナンスセンターは、本投資法人が取得したLiCSシリーズとしては初となるインダストリアル不動産です。

- (注1) 「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2) 「先進的物流施設」とは、延床面積10,000㎡以上で不動産投資会社及び不動産開発会社が開発する、原則として床荷重1.5t/㎡以上、梁下有効天井高5.5m以上、柱スパン10m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設をいいます。
- (注3) 「SOSiLAシリーズ」は、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、SOSiLAブランドを冠する先進的物流施設です。「SOSiLAシリーズ」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 (1) 主要な経営指標等の推移 運用状況 (ロ) 今後の見通し a. 運用全般に関する見通し」をご参照ください。以下同じです。なお、以下、SOSiLAシリーズを「SOSiLA」ということがあります。
- (注4) 「LiCSシリーズ」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のうち、LiCSブランドを冠するものです。「LiCSシリーズ」の詳細については、後記「更なる投資主価値向上に向けた成長戦略 (ロ) SOSiLAへの重点投資に加え、LiCS取得によりポートフォリオを多様化・充実」をご参照ください。以下同じです。なお、以下、LiCSシリーズを「LiCS」ということがあります。

	用途 (注1)	物件 番号 (注2)	物件名称	所在地 (注3)	取得 (予定) 年月日 (注4)	取得 (予定) 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注5)	鑑定NOI 利回り (%) (注6)	築年数 (年) (注7)
第6期取得済資産	インダストリアル不動産	I-03	LiCS富士メンテナンスセンター	静岡県 富士市 (その他の地域)	2022年 9月1日	1,150	1,180	5.1	24.3
	物流不動産	L-12	LiCS水戸	茨城県 水戸市 (関東エリア)	2022年 11月1日	1,030	1,030	5.4	32.4
取得予定資産	物流不動産	L-11	SOSiLA尼崎 (準共有持分90%) (注8)	兵庫県 尼崎市 (関西エリア)	2022年 12月2日 (準共有持分45%) 及び 2023年 4月3日 (準共有持分45%)	13,660	14,310	4.1	1.3
		L-13	SOSiLA八潮 (準共有持分30%) (注9)	埼玉県 八潮市 (関東エリア)	2022年 12月2日	4,311	4,650	4.1	0.8
合計(平均)				-	-	20,151	21,170	4.2	4.1

(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) 「所在地」に記載された「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、「その他の地域」とは、関東エリア及び関西エリアに該当しない都市をいいます。以下同じです。

(注4) 「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5) 「鑑定評価額」は、LiCS富士メンテナンスセンターについては2022年5月31日、LiCS水戸及び取得予定資産については2022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、シービーアールイー株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。

(注6) 「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6期取得済資産のうちLiCS富士メンテナンスセンターについては2022年5月31日、LiCS水戸及び取得予定資産については2022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尼崎(準共有持分90%)及びSOSiLA八潮(準共有持分30%)については、当該物件の準共有持分割合(それぞれ90%及び30%)に相当する数値の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計(平均)欄には、各新規取得資産の鑑定NOI利回り(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7) 「築年数」は、各物件の登記簿上の新築の日から2022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8) SOSiLA尼崎については、当該物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分90%について、準共有持分45%を2022年12月2日に、残りの準共有持分45%を2023年4月3日に取得する予定です。なお、「鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」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90%に関する数値を記載しています。
- (注9) SOSiLA八潮(準共有持分30%)に係る取得予定価格は、取得予定資産であるSOSiLA八潮の準共有持分(30%)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(30%)に相当する数値を用いています。

			
LiCS富士メンテナンスセンター	LiCS水戸	SOSiLA尼崎 (準共有持分90%)	SOSiLA八潮 (準共有持分30%)

(注) 「LiCS富士メンテナンスセンター」の外観写真には、本投資法人の取得対象に含まれない駐車場部分が含まれています。

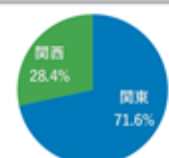


## &lt;取得ハイライト&gt;

LiCS富士メンテナンスセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・静岡県東部の交通の要衝に位置し、製紙業等の工業が盛んである富士市内に所在する、LiCSとしては初となるインダストリアル不動産</li> <li>・接道する国道1号（富士由比バイパス）を介して静岡市や浜松市等の県内各都市への配送利便性に優れるほか、東名高速道路「富士」ICから約7km、新東名高速道路「新富士」ICから約10kmと近接することから、首都圏や中部圏・近畿圏等の広範なエリアへのアクセスも可能</li> <li>・テナントとして大手運送会社のSGホールディングス株式会社（以下「SGホールディングス」ということがあります。）傘下のSGモーターズ株式会社が入居し、ボディ製造とカスタマイズを行う工場として利用。1998年の開設以来利用し続けており、テナントによる継続的な設備投資も行われていることから、高い継続性と長期・安定利用が見込まれる物件</li> </ul>
LiCS水戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常磐自動車道「水戸」ICより約4kmとICから5km圏内に位置し、水戸市が産業系拠点として位置付ける「水戸西流通センター」内に立地し、同センターには大手物流企業や卸売会社等の物流施設が集積</li> <li>・産業団地内に立地するため、周辺住民によるクレーム発生の懸念がなく、24時間操業が可能な物流適地</li> <li>・余裕のある敷地内に出入口が2箇所設置され、高床式・低層階仕様で効率的なオペレーションが可能で、従業員用駐車場についても十分なスペースを確保</li> <li>・エンドテナント2社で満室稼働しているが、取得にあたって京葉流通倉庫株式会社と新たに期間15年の賃料固定型マスターリースを締結し、キャッシュフローの長期安定性の向上を図る</li> </ul>
SOSiLA尼崎 (準共有持分90%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年4月の準共有持分10%の取得に続き、本募集に伴う取得を通じて本投資法人の保有割合は100%となる見込み</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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と都心部へのラストワンマイル（注）配送に加え広域配送にも適した物流適地に立地</li> </ul>
SOSiLA八潮 (準共有持分30%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・首都高速6号三郷線「八潮」ICより約3.1kmとICから5km圏内に位置し、また、幹線道路である国道4号にも約4kmとアクセスやすく、首都圏を中心に効率的な配送を行うことが可能な立地</li> <li>・東京メトロ半蔵門線及び東京メトロ日比谷線と接続し都心の主要駅へ接続する東武スカイツリーライン「草加」駅にもアクセス可能であり、従業員確保にも優位性</li> <li>・パッケージングの総合メーカーであるレンゴー株式会社への1棟貸しで、板紙製品の物流効率化と配送スピードの向上を目的とした設計</li> <li>・レンゴー八潮工場の製品などグループ製品向けの輸送拠点としてだけでなく、総合物流の基幹拠点として活用</li> <li>・集中豪雨や台風等の災害時に、近隣住民の緊急一時避難場所として開放</li> </ul>

（注） 「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。

### <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。

	2022年5月期 (第5期)末時点	+	新規取得資産	=	新規取得資産取得後
物件数	13物件		4物件 (追加取得物件のSOSiLA尼崎を含む)		16物件
取得(予定)価格の合計	1,210億円		201億円		1,412億円
平均鑑定NOI利回り	4.8%		4.2%		4.7%
平均築年数	5.1年		4.1年		4.9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)	10.0年		19.6年		10.4年
平均賃貸借契約残存期間 (物流不動産)	7.0年		18.6年		8.2年
テナント数	31		3 (追加取得物件のSOSiLA尼崎を除く)		34
エリア別物件比率 (取得(予定)価格ベース)					

(注1) 2022年5月期(第5期)末時点の「鑑定NOI利回り」は、2022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、2022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、北港油槽所(底地)及び南港乗下船ヤード(土地)については2022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に相当する数値の比率を用いて算出しています。)をいい、2022年5月期(第5期)末時点の「平均鑑定NOI利回り」は、2022年5月31日時点の各保有資産の鑑定NOI利回りを取得価格に基づき加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。新規取得資産の「平均鑑定NOI利回り」については、前記「<新規取得資産の概要>」をご参照ください。新規取得資産取得後の「平均鑑定NOI利回り」については、後記「2 投資対象 (3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの概要 新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧」をご参照ください。

(注2) 「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、「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。

(注3) 2022年5月期(第5期)末時点の「平均築年数」は、2022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2022年10月20日までの築年数を、各物件の取得価格に基づき加重平均した値を小数第2位を切り捨てて記載しています。新規取得資産の「平均築年数」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4) 2022年5月期(第5期)末時点の「平均稼働率」は、2022年5月31日時点の保有資産に係る2022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2022年10月20日時点(ただし、LiCS水戸については、2022年11月1日時点。2022年10月20日を基準日とした賃貸借契約に基づく計算)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5) 2022年5月期(第5期)末時点の「平均賃貸借契約期間(物流不動産)」は、2022年5月31日時点の保有資産(物流不動産)に係る2022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2022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、2022年5月31日時点の保有資産(物流不動産)及び新規取得資産(物流不動産)に係る2022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6) 2022年5月期(第5期)末時点の「平均賃貸借契約残存期間(物流不動産)」は、2022年5月31日時点の保有資産(物流不動産)に係る2022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2022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、2022年5月31日時点の保有資産(物流不動産)及び新規取得資産(物流不動産)に係る2022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7) 2022年5月期(第5期)末時点の「テナント数」は、2022年5月31日時点の保有資産に係る2022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尼崎（準共有持分90%）を除く新規取得資産に係る2022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、2022年5月期（第5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。

- (注8) 2022年5月期（第5期）末時点の「エリア別物件比率（取得（予定）価格ベース）」は、2022年5月31日時点の保有資産に係る関東エリア、関西エリア及びその他の地域に所在する各物件の取得価格が、取得価格の合計に占める割合を、新規取得資産の「エリア別物件比率（取得（予定）価格ベース）」は、新規取得資産に係る関東エリア、関西エリア及びその他の地域に所在する各物件の取得（予定）価格が、取得（予定）価格の合計に占める割合を、新規取得資産取得後の「エリア別物件比率（取得（予定）価格ベース）」は、2022年5月31日時点の保有資産及び新規取得資産に係る関東エリア、関西エリア及びその他の地域に所在する各物件の取得（予定）価格が、取得（予定）価格の合計に占める割合を、それぞれ算出しています。

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とLiCSの取得による継続的な資産規模成長

資産規模2,000億円台に向けて毎年継続した外部成長を着実に実現

上場以降、毎年の公募増資を通じて継続的に1口当たり分配金・1口当たりNAVが向上

住友商事が開発した消費地近接（注）のSOSiLA2物件の取得

本資産運用会社独自のルートによるLiCS2物件（インダストリアル不動産、物流不動産）の取得

- (注) 「消費地近接」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であると、本投資法人が考える立地をいいます。以下同じです。

#### 更なる投資主価値向上に向けた成長戦略

住友商事の豊富なパイプラインを活用した外部成長機会

SOSiLAへの重点投資に加え、LiCS取得によりポートフォリオを多様化・充実

住友商事グループと一体となった取組みによる内部成長の実現

戦略的なLTV（注1）の活用と本投資法人初のグリーンボンド（注2）発行による調達先・調達手段の多様化

- (注1) 「LTV」の詳細については、後記「 SOSiLAとLiCSの取得による継続的な資産規模成長（ロ）上場以降、毎年の公募増資を通じて継続的に1口当たり分配金・1口当たりNAVが向上」をご参照ください。

- (注2) 企業や国際機関等が地球温暖化をはじめとする環境問題の解決に資する事業（グリーンプロジェクト）に要する資金を調達するために発行する債券をいいます。以下同じです。

#### ESG（注1）に対する積極的な取組み

GRESBリアルエステイト評価では、参加2年目で最高位「5 Stars」を獲得

TCFDの定性的シナリオ分析、環境目標の進捗、外部環境認証の取得、テナント満足度向上等

- (注1) 「ESG」とは、Environmental（環境）、Social（社会）、Governance（ガバナンス）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。

- (注2) ESGに対する取組みに関する各用語の詳細については、「 ESGに対する積極的な取組み（イ）GRESBとイニシアティブ」及び同「（ロ）ESGへの取組み」をご参照ください。

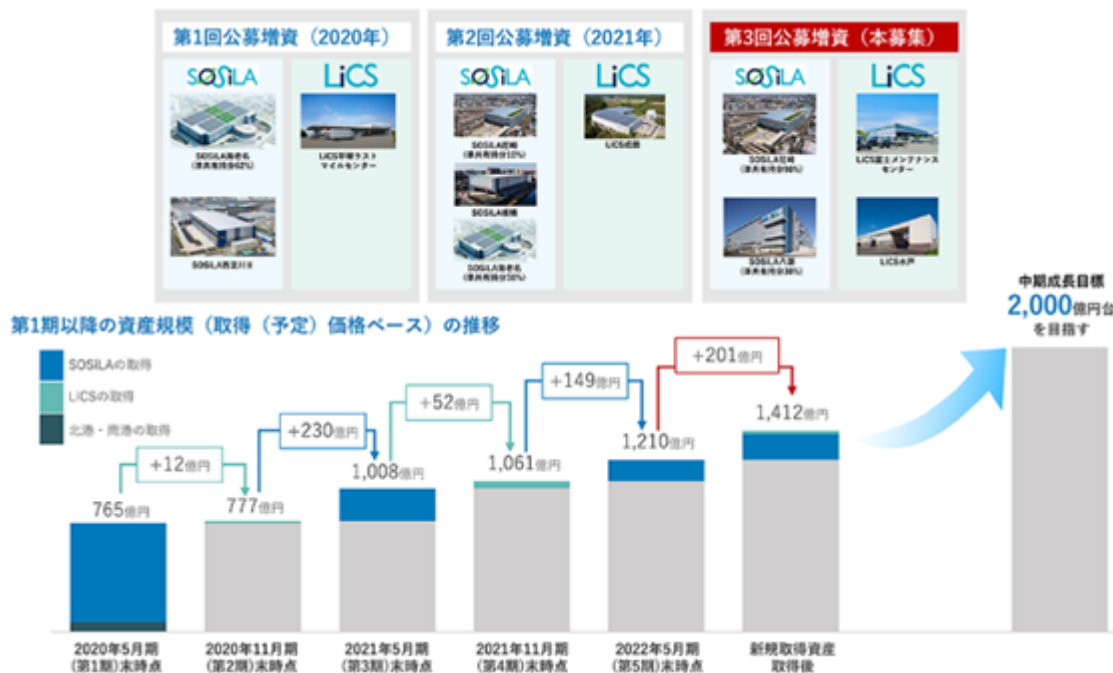
## SOSiLAとLiCSの取得による継続的な資産規模成長

## （イ） 資産規模2,000億円台に向けて毎年継続した外部成長を着実に実現

本投資法人は、SOSiLAシリーズとLiCSシリーズの各物件の取得により、中期的な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）である資産規模2,000億円台に向けて毎年継続した外部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年の公募増資（第1回公募増資）等に伴い3物件、2021年の公募増資（第2回公募増資）等に伴い4物件、並びに2022年9月及び11月にそれぞれ第6期取得済資産2物件を取得しています。さらに、本募集（第3回公募増資）により、すでに一部を保有するSOSiLA尼崎の信託受益権の準共有持分の追加取得を含む取得予定資産2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、1,412億円となる予定です。

（注） 「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。

## &lt; ポートフォリオ成長の軌跡 &gt;



（注） 「北港」とは、北港油槽所（底地）を、「南港」とは、南港乗下船ヤード（土地）をそれぞれ指します。



## (ロ) 上場以降、毎年の公募増資を通じて継続的に1口当たり分配金・1口当たりNAVが向上

本投資法人は、スポンサーである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の活用によって、外部成長を着実に行ってきました。これに伴い、上場以降、毎年の公募増資を通じて継続的に1口当たり分配金及び1口当たりNAVを向上させています。

本投資法人に係る各種の指標の推移は、以下のとおりです。なお、2022年5月期(第5期)末時点のLTV及び1口当たりNAVはそれぞれ39.0%及び128,569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41.8%及び130,027円(いずれも試算値。詳細については、後記「<資産規模拡大と投資主価値の向上>」の(注3)及び(注4)をご参照ください。)となる見込みです。

## &lt;資産規模拡大と投資主価値の向上&gt;



- (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2022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を開始している各賃貸借契約(屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)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) 「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3) 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の総額(\*) ÷ 本募集完了後の総資産額(\*\*)

\* 「本募集完了後の有利子負債の総額」 = 2022年5月期(第5期)末時点の有利子負債額 - 2022年7月29日付及び2022年8月31日付で実施した短期借入金の期限前弁済額 + 2022年7月7日付で発行した投資法人債 + 本借入れ(後記「更なる投資主価値向上に向けた成長戦略(二) 戦略的なLTVの活用と本投資法人初のグリーンbond発行による調達先・調達手段の多様化 <本借入れの概要>」に記載の借入れをいいます。以下同じです。)の借入予定額(今回消費税ローン(後記「更なる投資主価値向上に向けた成長戦略(二) 戦略的なLTVの活用と本投資法人初のグリーンbond発行による調達先・調達手段の多様化 <本借入れの概要>」に記載の借入金のうち、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をいいます。以下同じです。)及び既存借入金の返済資金分並びにブリッジローン(後記「更なる投資主価値向上に向けた成長戦略(二) 戦略的なLTVの活用と本投資法人初のグリーンbond発行による調達先・調達手段の多様化 <本借入れの概要>」に記載の借入金のうち、2023年4月3日付で調達予定の株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協同融資団からの長期借入金を返済資金として、全額返済予定の借入金1,100百万円をいいます。以下同じです。)を除きます。)

「本借入れの借入予定額」は、2022年10月26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(11,500百万円。今回消費税ローン及び既存借入金の返済資金分並びにブリッジローンを除きます。)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。

\*\* 「本募集完了後の総資産額」 = (2022年5月期(第5期)末時点の貸借対照表上の総資産額 - 2022年7月29日付及び2022年8月31日付で実施した短期借入金の期限前弁済額 + 2022年7月7日付で発行した投資法人債 + 本借入れの借入予定額(今回消費税ローン及び既存借入金の返済資金分並びにブリッジローンを除きます。)) + 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



\*\*\*「本募集における発行価額の総見込額」は、2022年10月26日（水）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128,814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4) 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。

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

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。

$$\text{新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」} = (\text{2022年5月期（第5期）の貸借対照表上の簿価純資産額} - \text{2022年5月期（第5期）の分配金総額} + \text{2022年5月期（第5期）の末日時点における保有資産の2022年5月期（第5期）の末日時点の鑑定評価額の合計（ただし、SOSiLA尼崎（準共有持分10%）については、取得予定資産である準共有持分に係る2022年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に付記された一棟全体価格から、追加取得する準共有持分90%分の鑑定評価額を差し引いた数値を用いて計算しています。}) + \text{第6期取得済資産のうち、LiCS富士メンテナンスセンターについては2022年5月31日時点、LiCS水戸については2022年9月30日時点の鑑定評価額の合計} - \text{2022年5月期（第5期）の末日時点の保有資産の帳簿価額の合計} - \text{第6期取得済資産の取得価格の合計} + \text{本募集における発行価額の総見込額（*）} + \text{取得予定資産の2022年9月30日時点の鑑定評価額の合計} - \text{取得予定資産の取得予定価格の合計}) \div \text{新規取得資産取得後の発行済投資口の見込口数（**）}$$

\*「本募集における発行価額の総見込額」は、2022年10月26日（水）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128,814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、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るとともに、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5) 「EPRA NAREIT」とは、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」を意味します。FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series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。

(注6) 本投資法人は、2022年2月17日付で、株式会社日本格付研究所（JCR）より、AA-の格付を取得しています。当該格付は、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。なお、かかるAA-の格付をもって「AA格」と表記しています。

## (八) 住友商事が開発した消費地近接のSOSiLA2物件の取得

本投資法人は、スポンサーサポート契約(注)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尼崎(準共有持分90%)は、JR「尼崎」駅徒歩圏内に立地する、日本通運株式会社の都市型拠点として開発された物流施設であり、追加取得の完了後は、取得済の準共有持分10%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八潮は、東京外環自動車道の内側に立地する、本投資法人が初めて取得するメーカーがテナントの物流施設です。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。スポンサーサポート契約の詳細については、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 (ホ) スポンサー：住友商事」をご参照ください。以下同じです。

## (二) 本資産運用会社独自のルートによるLiCS2物件(インダストリアル不動産、物流不動産)の取得

本投資法人は、本募集に先立ち、第6期取得済資産を取得しています。第6期取得済資産は、いずれも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シリーズです。その中で、LiCS富士メンテナンスセンターは大手運送会社の車両整備工場であり、本投資法人が取得したLiCS初となるインダストリアル不動産です。また、LiCS水戸は、水戸西流通センター内に立地する長期マスターリースの物流施設です。第6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。

## 更なる投資主価値向上に向けた成長戦略

## (イ) スポンサーパイプライン

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20物件、1,153,481㎡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2022年10月20日までの間に開発されている物流不動産及び2022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の一部（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。）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八潮については、本投資法人が準共有持分（それぞれ80%及び30%）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70%）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、2022年10月20日時点で竣工済み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（12物件、延床面積の合計631,812㎡）（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八潮については、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30%）を除いた残りの準共有持分（それぞれ20%及び70%）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八潮の準共有持分70%をそれぞれ1物件として扱い、延床面積の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八潮の準共有持分70%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、物件全体の延床面積（93,941㎡）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（33,850㎡）を、NEWNO・SOSiLA高槻については、物件全体の延床面積（29,105㎡）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（14,552㎡）を、それぞれ使用しています。上記は本書の日付現在の数値であり、また、かかる12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12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。

## &lt;住友商事の豊富なパイプラインを活用した外部成長機会&gt;



- (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) 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せん。なお、SOSiLA柏、NEWNO・SOSiLA高槻、SOSiLA厚木飯山、SOSiLA厚木上依知（仮称）及びSOSiLA京都久御山（仮称）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3) SOSiLA横浜港北及びSOSiLA八潮については、物件全体の延床面積を記載しています。
- (注4) SOSiLA大阪については、物件全体の延床面積（93,941㎡）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33,850㎡です。
- (注5) NEWNO・SOSiLA高槻については、物件全体の延床面積（29,105㎡）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14,552㎡です。
- (注6) SOSiLA柏、NEWNO・SOSiLA高槻、SOSiLA厚木飯山及びSOSiLA京都久御山（仮称）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7) SOSiLA厚木上依知（仮称）については、本書の日付現在計画中であり確定した設計図面等が存在しないため、完成予想図は掲載していません。

## (ロ) SOSiLAへの重点投資に加え、LiCS取得によりポートフォリオを多様化・充実

本投資法人は、住友商事が開発した物流施設SOSiLA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を補完する物件を取得することに取り組んでいます。かかる取組みの一環として、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。

このような取組みの成果として、本投資法人は、2022年9月1日及び2022年11月1日に、LiCSの第6期取得済資産であるLiCS富士メンテナンスセンター及びLiCS水戸をそれぞれ取得しています。

本投資法人は、今後もスポンサーパイプラインから取得するSOSiLAへの重点投資に加え、本資産運用会社独自ルートで第三者からLiCSを取得することで、継続的なポートフォリオの多様化・充実を図ります。SOSiLA及びLiCSの特徴等の概要は、以下のとおりです。

## &lt; SOSiLAとLiCS &gt;

対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>住友商事が開発する先進的物流施設(延床10,000㎡以上、柱間隔10m以上、梁下有効天井高5.5m以上、床荷重1.5t/㎡以上、高い環境性能)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>物流施設、インダストリアル不動産(CRE:企業不動産や不動産会社等が保有する物件)</li> </ul>
エリア・立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>全国の主要都市圏(関東・関西中心)</li> <li>消費地近接型の立地が中心</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全国の都市圏、物流拠点等(インダストリアル不動産は個別判断)</li> </ul>
規模・サイズ感	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積で10,000㎡以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SOSiLAより小規模な物件が多い</li> </ul>
位置付け	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーサポートの活用</li> <li>本投資法人の重点投資対象</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則としてSOSiLAを補完する優良物件を本資産運用会社独自のルートを活用し取得</li> <li>ポートフォリオの多様化・充実を図り、原則としてSOSiLAより相対的に高い利回りで取得し、ポートフォリオの利回り向上に寄与</li> </ul>
主な取得実績	<p>物流不動産</p>	<p>物流不動産</p> <p>インダストリアル不動産</p>

## &lt;総合商社×デベロッパー&gt;

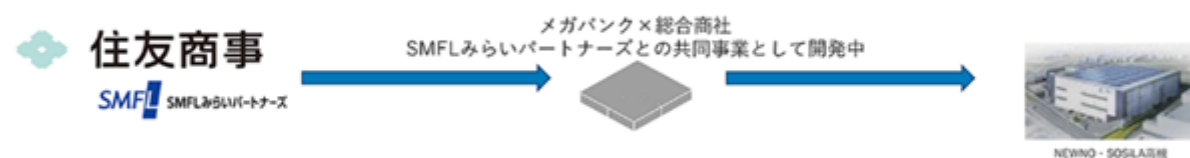
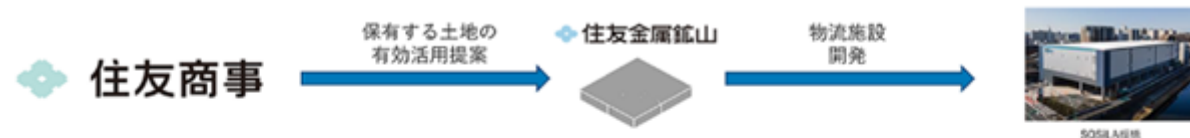
住友商事は、不動産事業を祖業とし、総合不動産デベロッパーとしての様々な実績及びノウハウを持ち、総合商社としても多様な顧客・取引先ネットワークを有しています。本投資法人は、総合不動産デベロッパーとしての住友商事グループの、土地の仕込みから施設開発、管理に至るまでの一貫したマネジメント体制及び総合商社としての住友商事グループのネットワークによって実現される安定的なリーシング力を活用して、持続的な成長を目指します。

このような総合不動産デベロッパーとしての住友商事グループの、一貫通貫した開発・リーシング・運用・プロパティマネジメント体制及び総合商社としての住友商事グループのネットワークの活用により、本投資法人は、土地情報の早期捕捉やテナントのニーズに対するきめ細やかな対応が可能となっています。

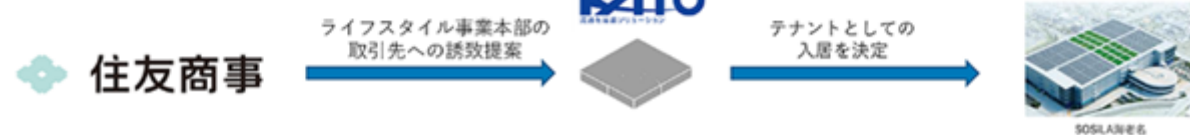
## &lt;デベロッパー実績と総合商社ネットワークを活用した開発とリーシング&gt;

住友商事の総合商社としてのネットワークを活用した開発事例及びリーシング事例として、それぞれ、住友商事グループと連携した開発事例であるSOSiLA板橋及びNEWNO・SOSiLA高槻並びに住友商事の取引先とのリレーションを活用したリーシング事例であるSOSiLA海老名が挙げられます。

## ▶ 開発事例



## ▶ リーシング事例



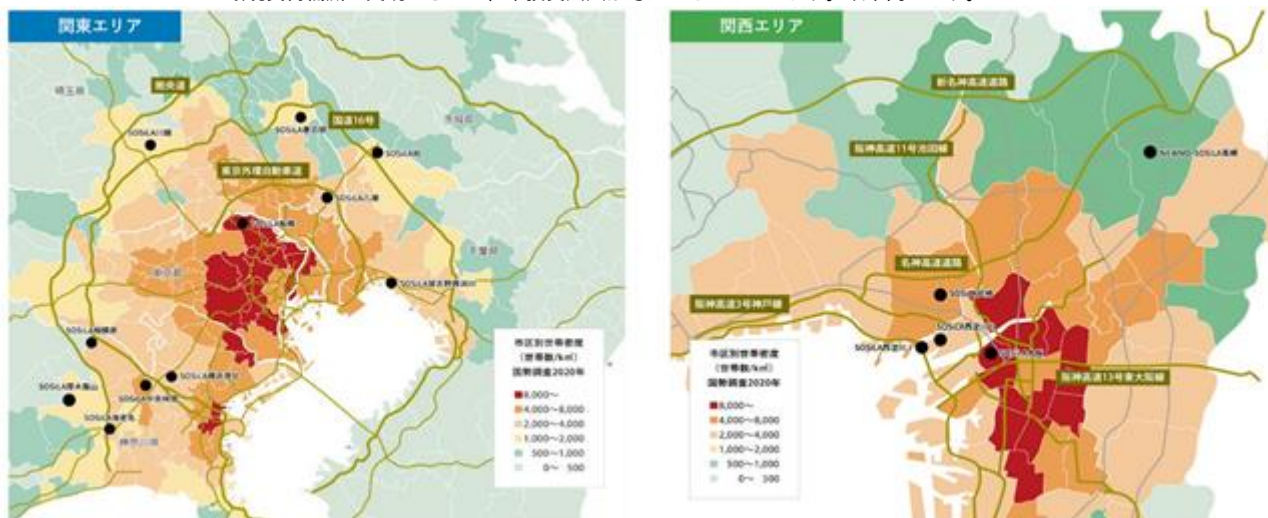


### <消費地近接のSOSiLAシリーズの立地>

本投資法人は、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）を中心とする物流不動産へ重点的に投資を行います。

SOSiLAシリーズは、原則として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も、都市部に近接した立地を基本としているため、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。

（注） 「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。さらに、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・関西エリアを中心とする大規模消費地へラストワンマイル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。

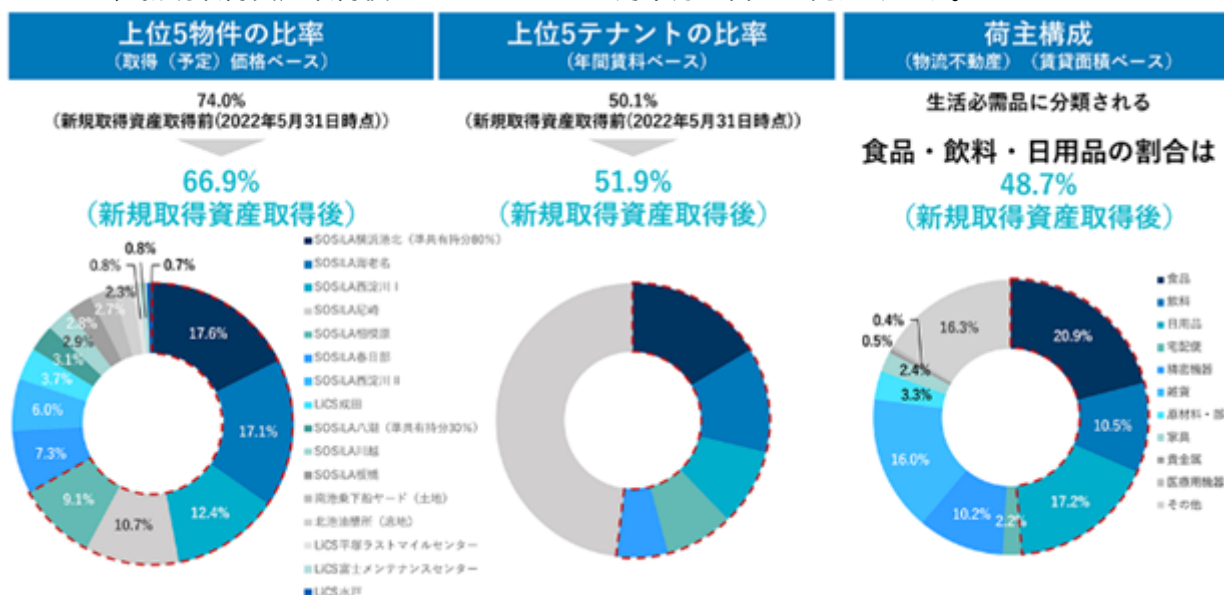


（出所）総務省統計局「令和2年国勢調査」のデータを基に本資産運用会社が作成

（注） 総務省統計局「令和2年国勢調査」における丁目別の世帯数を基に、1km<sup>2</sup>当たりの世帯数の密度が8,000世帯を超える市区町村、4,000世帯以上8,000世帯未満の市区町村、2,000世帯以上4,000世帯未満の市区町村、1,000世帯以上2,000世帯未満の市区町村、500世帯以上1,000世帯未満の市区町村及び500世帯未満の市区町村に色分けし、作成しています。

### < ポートフォリオの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の向上とともに、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上位5物件の比率及び上位5テナントの比率は、以下のとおりです。また、荷主構成（物流不動産）は、安定的な需要が見込まれる生活必需品に分類される食品・飲料・日用品が、新規取得資産取得後において48.7%と約半分を占める見込みです。



(注1) 「上位5物件の比率(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、取得(予定)価格上位5物件が占める割合を、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)(賃貸面積ベース)」は、新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産(物流不動産)の賃貸面積の合計のうち、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、新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産(物流不動産)のテナント又は当該テナントにおける荷主が主に取り扱う荷物については、テナントへの聞き取り等に基づき確認した取扱荷物のうち主に取り扱う荷物について、本資産運用会社において当該荷物の種類を分類したものです。また、新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産(物流不動産)のテナントにおいて、テナント及び当該テナントにおける荷主、又は当該テナントにおける複数の荷主により複数の種類の荷物が取り扱われている場合には、当該テナントにおける荷物全体の中で主に取り扱う荷物について分類しています。ただし、テナントが複数の転借人に対し転賃借を行っている場合には、当該転借人における荷主ごとに、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、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。



## (八) 住友商事グループと一体となった取組みによる内部成長の実現

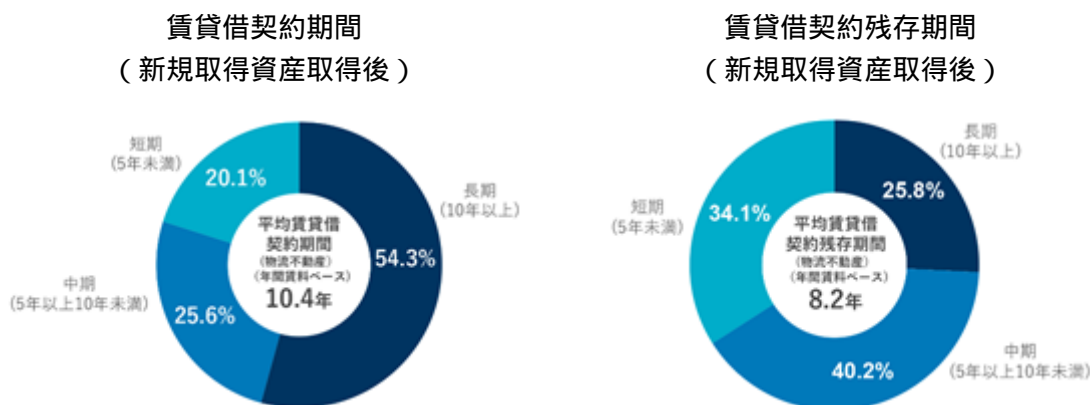
## a. 賃貸借契約の状況と内部成長への取組み

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テナント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54.3%、中期（5年以上10年未満）が25.6%、短期（5年未満）が20.1%、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25.8%、中期（5年以上10年未満）が40.2%、短期（5年未満）が34.1%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2022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、2022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2022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、2022年10月20日時点の年間賃料額を基準としています。）。

## &lt; 長期・安定的な賃貸借契約と満了時期の分散 &gt;

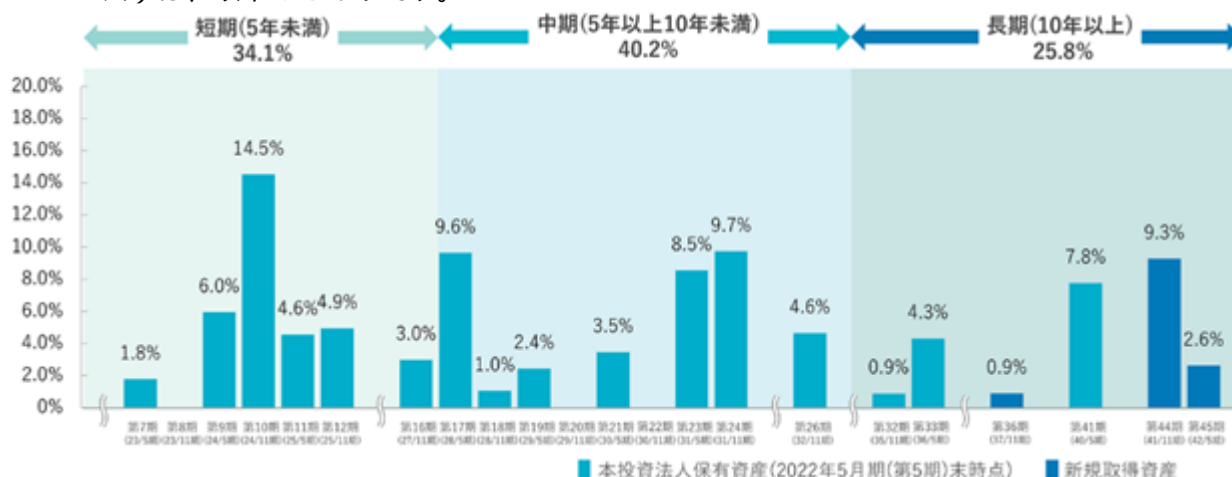


(注1) 「平均賃貸借契約期間（物流不動産）（年間賃料ベース）」は、2022年10月20日時点において締結され賃貸を開始している各保有資産及び取得予定資産（物流不動産）における各賃貸借契約に規定された契約期間を、年間賃料で加重平均し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(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、2022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、2022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）>

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



(注) 計算期間（本投資法人の営業期間をいいます。以下同じです。）ごとの比率は、計算期間ごとに、本投資法人保有資産（2022年5月期（第5期）末時点）（物流不動産）又は新規取得資産（物流不動産）のうち2022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（2022年5月期（第5期）末時点）（物流不動産）及び新規取得資産（物流不動産）全体の年間賃料総額に占める比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています（年間賃料額は、2022年10月20日時点の年間賃料額を基準としています）。短期、中期及び長期ごとの比率は、本投資法人保有資産（2022年5月期（第5期）末時点）（物流不動産）又は新規取得資産（物流不動産）のうち2022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2022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2022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2022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（2022年5月期（第5期）末時点）（物流不動産）及び新規取得資産（物流不動産）全体の年間賃料総額に対して占める比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、計算期間ごとの比率の合計が、短期、中期及び長期ごと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。なお、SOSiLA尼崎については、上記の比率の算出にあたって、保有資産である準共有持分10%も含め、当該物件全体を新規取得資産（物流不動産）として扱っています。

### < 固定資産税の低減 >

本投資法人は、固定資産税・都市計画税の更正請求により、SOSiLA横浜港北、SOSiLA春日部及びSOSiLA相模原の固定資産税・都市計画税について、当初の税額から合計で年間600万円の低減を実現しています。



左記3物件の  
固定資産税・都市計画税の  
更正請求により、

当初の税額から  
合計で年間 **600万円**  
低減を実現

## &lt; 契約更改の実績 &gt;

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6期（2022年11月期）に、SOSiLA西淀川 及びSOSiLA横浜港北のテナントとの契約更改で平均2.8%の賃料増額（注）を実現しています。

（注） 第6期（2022年11月期）中にSOSiLA西淀川 及びSOSiLA横浜港北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. SOSiLAにおけるソリューション提供等

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資産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、保有資産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。さらに、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。

<先端技術導入、物流効率化ソリューションの提供により、テナント入居の長期安定化を図る>

SOSiLAシリーズのうち、SOSiLA中央林間にて、米国View社が開発するスマートガラス「View Smart Windows」(注1)を導入しています。「View Smart Windows」は、日射量や屋外の状況に応じて窓の色を自動調整することで、施設内に差し込む光量を最適化する機能を備え、かかる機能を通じて快適な労働環境の提供と環境負荷低減を実現しています。

また、SOSiLA中央林間をはじめとするいくつかのSOSiLAシリーズにおいては住友商事が開発した「スマイルボードコネク」(注2)が導入されており、各物流施設における従業員ごとの作業進捗を可視化し、そのデータを収集・蓄積・分析することで作業の効率化を図っています。「スマイルボードコネク」は、住友商事が開発し、外部に販売しているシステムであり、SOSiLAシリーズのテナントの複数社で導入予定です。

(注1) 「View Smart Windows」とは、人工知能の搭載により、ブラインドを必要とせずに光量を自動調節する窓ガラスです。以下同じです。なお、本投資法人の保有資産又は新規取得資産での導入実績はありません。

(注2) 「スマイルボードコネク」とは、各従業員のスキルデータをもとに作業計画を作成する機能や、各従業員及び各工程の作業進捗をリアルタイムで可視化するダッシュボード機能などにより、実績データを収集、蓄積、分析するシステムです。以下同じです。なお、本投資法人の保有資産又は新規取得資産での導入実績はありません。

<View Smart Windows>



<スマイルボードコネク>



さらに、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、荷物の入庫元・出荷先情報をリアルタイムで把握することが可能となります。また、トラックが入るバース(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大幅に軽減し、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行くことによる対人接触機会の低減が可能となります。

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。

#### < MOVO Berth >



#### < マジックラック >



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。

## &lt;CarriRo&gt;

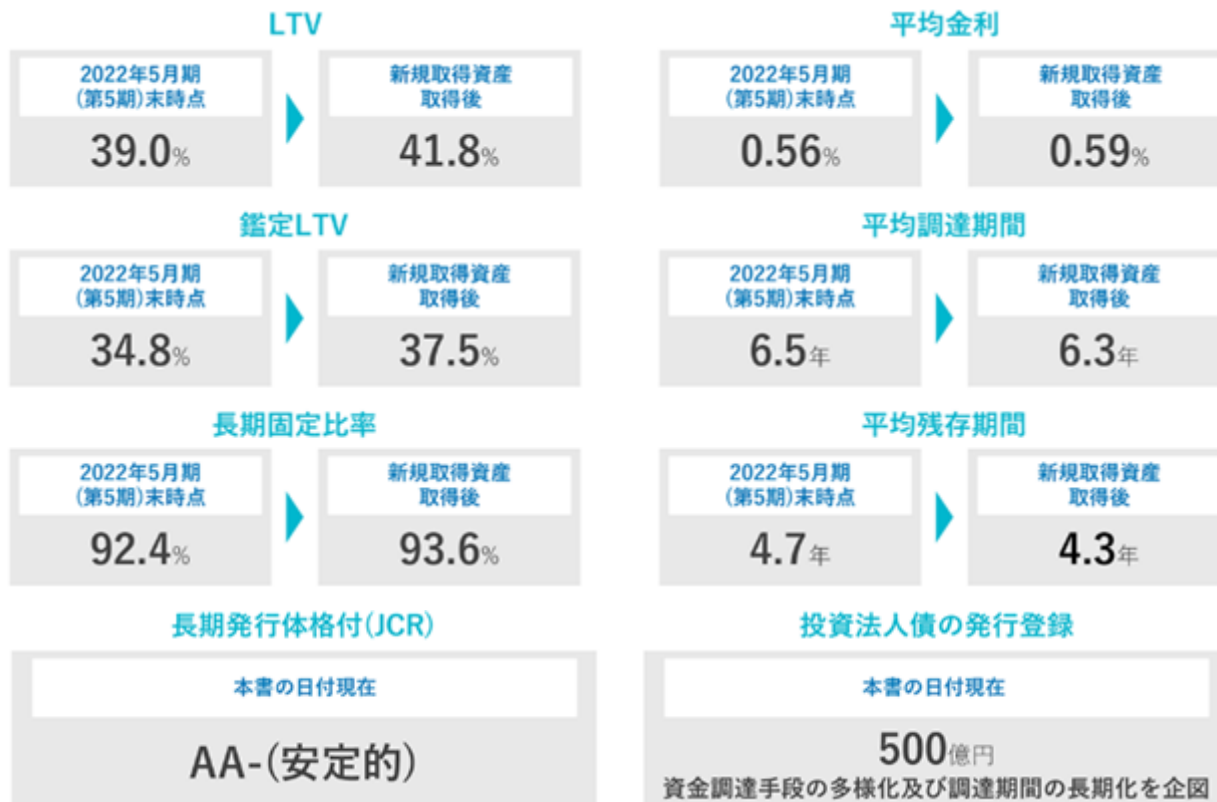


- (注1) 「デジタル・トランスフォーメーション(DX)」とは、データとデジタル技術を活用して、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立することをいいます。
- (注2) 「CarriRo」とは、住友商事の出資先である株式会社ZMPの自動運転技術を活用した物流支援ロボットをいい、物流施設内で行われる搬送作業を無人化することで、施設内の作業の省人化や作業の効率化をはかることが可能になるソリューションです。

## （二） 戦略的なLTVの活用と本投資法人初のグリーンbond発行による調達先・調達手段の多様化

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。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（試算値）の変化は、以下のとおりです。

< 主な財務指標（試算値） >



（注1） 2022年5月期（第5期）末時点の「鑑定LTV」は、2022年5月期（第5期）末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷（2022年5月期（第5期）末時点の貸借対照表上の総資産額 + 2022年5月期（第5期）末時点における保有資産に係る当該期の末日時点における鑑定評価額 - 2022年5月期（第5期）末時点における保有資産に係る2022年5月期（第5期）末時点における帳簿価額の合計）を、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「鑑定LTV」は、本募集完了後の有利子負債の総額 ÷（本募集完了後の総資産額 + 2022年5月期（第5期）の末日時点における保有資産の2022年5月期（第5期）の末日時点の鑑定評価額の合計（ただし、SOSiLA尼崎（準共有持分10%）については、取得予定資産である準共有持分に係る2022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、追加取得する準共有持分90%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6期取得済資産のうち、LiCS富士メンテナンスセンターについては2022年5月31日時点、LiCS水戸については2022年9月30日時点の鑑定評価額の合計 - 2022年5月期（第5期）の末日時点の保有資産の帳簿価額の合計 - 第6期取得済資産の取得価格の合計 + 取得予定資産の2022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）を、小数第2位を四捨五入して算出しています。「本募集完了後の有利子負債の総額」及び「本募集完了後の総資産額」については、前記「（ロ）上場以降、毎年の公募増資を通じて継続的に1口当たり分配金・1口当たりNAVが向上 < 資産規模拡大と投資主価値の向上 >」をご参照ください。

（注2） 2022年5月期（第5期）末時点及び新規取得資産取得後の「長期固定比率」は、2022年5月期（第5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2023年4月3日時点を用います。以下同じです。）における有利子負債の総見込額に占める、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。）かつ固定金利である借入金の借入（予定）残高及び投資法人債残高の合計の比率を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

（注3） 2022年5月期（第5期）末時点及び新規取得資産取得後の「平均金利」は、2022年5月期（第5期）末時点又は本借入れ後の各借入れ及び投資法人債に適用される利率を、各借入額又は投資法人債残高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、2022年10月26日時点における想定利率を用いて算出しています。

（注4） 2022年5月期（第5期）末時点又は新規取得資産取得後の「平均調達期間」は、2022年5月期（第5期）末時点又は本借入れ後における負債調達期間（2022年5月期（第5期）末時点の各借入れ又は本借入れ後の各有利子負債に係る借入契約等に表示された借入期間又は調達期間）を、2022年5月期（第5期）末時点又は本借入れ後の有利子負債の総見込額に基づき加重平均して得られた負債調達年数の平均値を小数第2位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

（注5） 2022年5月期（第5期）末時点の「平均残存期間」は、2022年5月期（第5期）末時点における各借入れの借入残存期間（2022年5月末日から、2022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2022年5月期（第5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「平均残存期間」は、本借入れ後における各借入れの借入（予定）及び投資法人債の残存期間（本借

入れ後から、本借入れ後における各有利子負債に係る借入契約等に表示される返済期日又は投資法人債の償還までの期間（想定値）を本借入れ後における借入（予定）残高又は投資法人債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6）「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7）「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。

#### < 本投資法人初の投資法人債（グリーンbond）の発行 >

本投資法人は、2022年7月1日を条件決定日とし、本投資法人初の第1回投資法人債（グリーンbond）の発行を行いました。本投資法人は、投資法人債の発行という金利上昇への対応策にもなる新たな資金調達手段を確保し、今後も重要な調達手段として継続的な投資法人債の発行を目指していきます。

発行概要	第1回投資法人債
発行形態	グリーンbond
条件決定日	2022年7月1日
発行額	16億円
年限	5年
利率	0.400%

#### < 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及び関連費用の一部に充当する予定です。なお、本借入れでは2022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。



## &lt; 本借入れの概要 &gt;（注1）

借入先	借入予定額 （注2）	利率	借入 予定日 （注3）	返済 予定期日 （注3）	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	590百万円 （注4）	基準金利 + 0.15%	2022年 12月2日	2023年 11月30日	取得予定資産 の取得資金	
	380百万円 （注4）		2023年 4月3日	2024年 3月29日		
	1,600百万円		2022年 12月2日	2023年 11月30日		
	1,100百万円 （注5）			2023年 4月3日		
日本生命保険相互会社	1,000百万円	未定	2023年 4月3日	2028年 11月30日	取得予定資産 の取得資金 及び既存借入 金の返済資金	
三井住友海上火災保険 株式会社	1,000百万円			2029年 5月31日		
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	4,000百万円		-	-	-	-
	3,900百万円					
小計13,570百万円						
株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団	1,400百万円	基準金利 + 0.15%	2022年 11月30日	2023年 11月30日	既存借入金の 返済資金	
合計14,970百万円		0.63%（注6）	-	-	-	

（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並びに日本生命保険相互会社及び三井住友海上火災保険株式会社からそれぞれ取得した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） 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。

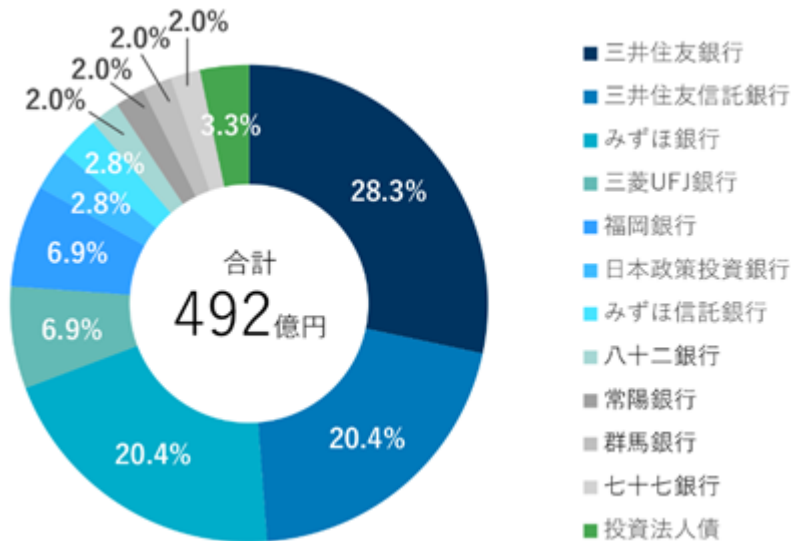
（注4） 今回消費税ローンに該当します。

（注5）ブリッジローンに該当します。当該借入金については、2023年4月3日付で調達予定の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からの長期借入金を返済資金として、全額返済する予定です。

（注6） 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、「平均適用利率」は、2022年11月28日、2022年11月30日及び2023年3月30日に借入先との間で締結予定の個別貸付契約を基に、2022年10月26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（RefinitivスクリーンTKFX9154ページ）のオフアード・レート等に基づき、個別貸付契約に定められるスプレッドを加える等の調整を行い試算し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、2022年11月28日、2022年11月30日及び2023年3月30日に借入先との間で締結予定の個別貸付契約に基づき、各借入れが実行される前に決定するため、上記の平均適用利率は実際の平均適用利率とは異なる可能性があります。なお、ブリッジローンの適用利率は平均適用利率の計算に含めていません。

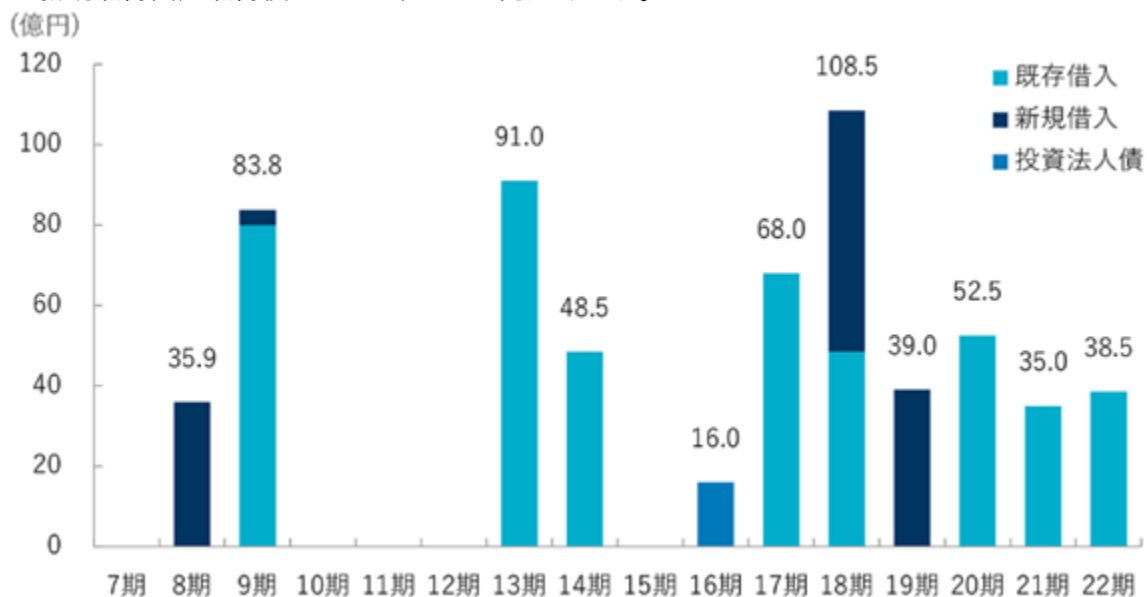
< レンダーフォーメーション（本書の日付現在・有利子負債額ベース） >

本投資法人のレンダーフォーメーション（本書の日付現在・有利子負債額ベース）は、以下のとおりです。



< 有利子負債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有利子負債の返済時期の分散状況（注）は、以下のとおりです。これにより、2022年5月期（第5期）末時点では6.5年であった平均調達期間が、新規取得資産取得後には6.3年となる見込みです。



（注） 「有利子負債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 >」に記載のとおり実行され、かつ、本借入れによる既存借入金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。

## ESGに対する積極的な取組み

## (イ) GRESBとイニシアティブ

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。

本投資法人は、SOSiLAの3つのテーマに基づき豊かな社会の実現に貢献するために、保有資産におけるGRESB（注1）評価の取得、責任投資原則（PRI）（注2）及び21世紀金融行動原則（注3）への署名、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）（注4）提言への賛同、TCFDコンソーシアム（注5）へ加入、定性的シナリオ分析（注6）の結果の開示等、ESGに関する様々な取組みを積極的に実施しています。このような取組みの成果として、本投資法人は、GRESBリアルエステイト評価において参加2年目で最高位「5 Stars」を獲得しています。

（注1） 「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。

（注2） 「責任投資原則（PRI）」とは、「Principles for Responsible Investment」の頭文字をとった略称であり、2006年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）が金融業界に対して提唱した6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークです。当該原則では、ESGの課題を投資の意思決定に取り組みることが提唱されており、これらの視点を意思決定プロセスに組み込むことで受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指しています。以下同じです。

（注3） 「21世紀金融行動原則」とは、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として、2011年10月に「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（通称：21世紀金融行動原則）」にまとめられた指針です。署名金融機関は、自らの業務内容を踏まえ可能な限り7つの原則に基づく取組みを実践するとしています。以下同じです。

（注4） 「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）」は、「Task Force on Climate-related Financial Disclosures」の頭文字をとった略称であり、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会（FSB）により2015年に設置されました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。以下同じです。

（注5） 「TCFDコンソーシアム」は、TCFDの提言に関する企業の効果的な情報開示や適切な取組みについて議論を行う目的で2019年5月に設立されました。以下同じです。

（注6） 「シナリオ分析」とは、地球温暖化や気候変動そのものの影響や、気候変動に関する長期的な政策動向による事業環境の変化等にはどのようなものがあるかを予想し、そうした変化が自社の事業や経営にどのような影響を及ぼしうるかを検討するための手法であり、「定性的シナリオ分析」とは、シナリオ分析のうち、定性的な手法をいいます。以下同じです。

GRESB評価の取得(2022年10月)



GRESB

★★★★★ 2022

- 2021年10月に初取得
- GRESBレーティング: 5 Stars
- GRESBリアルエステイト評価: Green Star

責任投資原則(PRI)への署名(2022年1月)

TCFD提言への賛同(2021年11月)  
TCFDコンソーシアムへ加入(2022年4月)

21世紀金融行動原則への署名(2021年12月)

定性的シナリオ分析の結果をHPに開示  
(2022年9月)

## (ロ) ESGへの取組み






## a. E(環境)に関する取組み

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(KPI: Key Performance Indicator)を設定しています。なお、「グリーンビルディング認証取得割合」については、本書の日付現在、保有する全てのSOSiLAシリーズ物件において、CASBEE(注1)不動産評価認証若しくはBELS(注2)又はその両方を取得しています。2022年3月末日時点における主なKPIの進捗状況は、いずれの項目についても順調に推移しています。

(注1) 「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(IBEK)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。

## &lt; 環境目標 ( KPI ) &gt;

主なKPI		2030年度までの目標	進捗状況(2022年3月末日時点)
CO <sub>2</sub> 排出量原単位 (t-CO <sub>2</sub> /㎡)		2019年(基準年)から 年平均1%削減	26.7%削減
エネルギー消費原単位 (KWh/㎡)		2019年(基準年)から 年平均1%削減	21.9%削減
廃棄物リサイクル率 (%)		2019年(基準年)から 増加させない	62%
水使用原単位 (㎡/㎡)		2019年(基準年)から 増加させない	25.1%削減
グリーンビルディング 認証取得割合		保有物件で 70%達成	91%達成

- (注1) 「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、「CO<sub>2</sub>排出量原単位」、「エネルギー消費原単位」及び「水使用原単位」は、各年度のCO<sub>2</sub>排出量、エネルギー消費量及び水使用量を分子、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、「2030年度までに年平均1%のエネルギー消費（CO<sub>2</sub>排出量）原単位の削減」とは、2019年度における各原単位を基準とし、2030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。
- (注2) 「グリーンビルディング認証取得割合」は、北港油槽所（底地）及び南港乗下船ヤード（土地）を除くポートフォリオの延床面積を分母、CASBEE、BELS、DBJ Green Building認証のいずれかを取得している物件の延床面積の合計を分子とした上で、小数第1位を四捨五入して算出しています。グリーンビルディング認証取得割合の算出に用いる延床面積は、各物件の検査済証に記載の延床面積を使用しています。
- (注3) 「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を対象に、5段階の評価ランクに基づく認証を一般財団法人日本不動産研究所が行うものであり、株式会社日本政策投資銀行が制度全体を統括しています。以下同じです。

## &lt; 目論見書電子交付の実施 &gt;

本投資法人は、環境負荷低減を目的とし、目論見書を電子交付によりペーパーレス化することで、環境に配慮したオフリングを実施します。

本募集における目論見書を書面ではなく電子交付にて対応することにより、書面による目論見書を作成する場合に使用されると考えられる紙、インク等の使用量を削減することができ、紙の使用量に関して一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいてはB5用紙約82万枚（注）の削減が可能と考えられます。

また、目論見書の電子交付では、全頁においてカラーページを採用し、投資家にとっての目論見書の見やすさへの配慮を企図しています。

このように目論見書の電子交付は環境への配慮と同時に投資家にも配慮した取組みであり、本投資法人は目論見書の電子交付が時流に沿った取組みであると考えています。

- (注) 削減枚数は、目論見書1部あたりに使用される紙の枚数をB5用紙56枚（一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいて目論見書を印刷した場合に想定されるB5用紙の使用枚数（概算）であり、訂正事項分は含んでいません。）、想定必要目論見書部数を14,755部（本投資法人の第2回公募増資における目論見書の印刷部数を本計算の前提としています。）と仮定した上で算出した見込み数値であり、実際に印刷が不要となる用紙の枚数と一致することを保証又は約束するものではありません。

## &lt; 外部環境認証の取得 &gt;

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シリーズ及びLiCS成田（合計11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10物件で5段階中4段階目のAランク、1物件で5段階中5段階目のSランクを、「BELS」の評価結果として9物件で5段階中5段階目の「★★★★★」評価を、「DBJ Green Building認証」の評価結果として1物件で5段階中4段階目の評価を、それぞれ取得しています。また、SOSiLA尼崎については、上記の評価に加え、「ZEB Ready」（注）の評価を取得しています。

（注） 「ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）」とは、快適な室内環境を保ちながら、建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギー化に努めつつ、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、建物で消費する年間の一次エネルギー（建物の利用に伴う直接的なエネルギー消費量）の収支をゼロにすることを目指した建物のことです。ZEBの評価には、BELSの評価に使用されるBEI（Building Energy Index）が用いられているため、BELS評価において、ZEBの評価を表示することが可能となっています。ZEBの評価は、ゼロエネルギーの達成状況に応じて、「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4段階で表示されます。以下同じです。

物件名	CASBEE認証	BELS評価	DBJ Green Building認証
SOSiLA横浜港北	不動産Aランク	★★★★★	★★★★★
SOSiLA相模原	不動産Aランク	★★★★★	
SOSiLA春日部	不動産Aランク	★★★★★	
SOSiLA川越	不動産Aランク	★★★★★	
SOSiLA西淀川Ⅰ	不動産Aランク	★★★★★	
SOSiLA海老名	不動産Sランク	★★★★★	
SOSiLA西淀川Ⅱ	不動産Aランク	★★★★★	
LiCS成田	不動産Aランク	★★★★★	
SOSiLA板橋	建築(新築)Aランク	★★★★★	
SOSiLA尼崎	自治体版Aランク	★★★★★ ZEB Ready	
SOSiLA八潮	自治体版Aランク		

（注） CASBEEによる評価では、評価対象ごとに評価基準が分かれており、「CASBEE-不動産」は、竣工後1年以上の運用実績を有する建築物で、建物全体の床面積に対して一定割合以上、事務所、店舗、集合住宅、物流施設、改修用途の部分が含まれているものが取得可能な評価基準をいいます。上記のCASBEE認証において不動産ランクとなっているものは、かかる評価基準に基づく評価となります。また、「CASBEE-建築（新築）」は戸建て住宅を除く全ての用途の新築物件、かつ、延床面積300㎡以上の建築物が取得可能な評価基準をいいます。上記のCASBEE認証において建築（新築）ランクとなっているものは、かかる評価基準に基づく評価となります。さらに、「自治体版CASBEE」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。上記のCASBEE認証において自治体版ランクとなっているものは、かかる評価基準に基づく評価となります。



### < 保有資産での取組み >

本投資法人の保有資産においては、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、サンドイッチパネル及び省エネルギー推進のための人感センサーの設置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尼崎における屋上緑化が実施されています。

また、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CO<sub>2</sub>排出量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。以下同じです。



### b. 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、本資産運用会社におけるフレックスタイム・在宅勤務体制の構築等に取り組むほか、リフレッシュルームの設置や従業員意識調査、資格取得支援、研修等を実施しています。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、テナント満足度向上のため、利用する方々の働きやすい環境を整えるべく、クーラウンジや自動販売機の整備、テナント満足度調査の実施、非常用発電機設置等のBCP（事業継続計画）対応にも取り組んでいます。また、SOSiLA海老名では、空き区画有効活用のための棟内シェアサービス（注1）等を提供し、SOSiLA横浜港北ではエレシネマ（注2）導入とキッチンカー招致を行うなど、保有資産においてテナント満足度向上のための各種の取組みを行っています。

さらに、地域社会への取組みとして、本投資法人及び本資産運用会社は、地域防災への積極的な協力、町内会を通じた地域清掃活動への参加、周辺住民への騒音に配慮した中央車路等の整備のほか、SOSiLA海老名においては、地域の憩いの場（ポケットパーク）の提供に取り組んでいます。

（注1） 「棟内シェアサービス」とは、季節要因等で発生した一時的な空き区画の情報を、同一施設内の他のテナントに提供することで、空き区画を有効活用できるサービスのことを指します。SOSiLA海老名においては、棟内シェアサービスをテナントに無償提供することで、テナント退去リスクの低減、テナント満足度の向上を図っています。

（注2） 「エレシネマ」とは、spacemotion株式会社が提供するエレベーターにおけるプロジェクターを活用したコンテンツ配信サービスの名称です。エレベーター内に設置したプロジェクターで災害時の避難に関する情報、物件のESGに関する情報等を提供することで、テナント満足度の向上を図っています。

## c. G（ガバナンス）に関する取組み

## &lt;投資主利益と連動した運用報酬体系&gt;

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。

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）

## &lt;従業員持投資口制度の導入&gt;

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ボート）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。

## &lt;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）&gt;

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。

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



## 2 投資対象

### (1) 新規取得資産の概要

本投資法人は、2022年9月1日付で、LiCS富士メンテナンスセンターを、2022年11月1日付で、LiCS水戸を、それぞれ取得しました。さらに、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、SOSiLA尼崎(準共有持分90%)に係る本件売買契約のうち、2023年4月3日に取得予定の準共有持分45%に関する部分(以下「第2回決済部分」といいます。 )はフォワード・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、全部解除の場合には売買代金総額の20%相当額の違約金の支払を、第2回決済部分のみの解除の場合には第2回決済部分の売買代金の20%相当額の違約金の支払を、それぞれ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る売買代金の支払に必要な資金調達が完了しない場合、本件売買契約は失効し、かつ、この場合、本投資法人は違約金等の支払義務を負担しない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、取得予定資産であるSOSiLA尼崎(準共有持分90%)及びSOSiLA八潮(準共有持分30%)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きます。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、2022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」欄の記載について

- ・「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」欄の記載について

- ・「用途」は、本投資法人の投資方針において定められる各用途の分類に応じて記載しています。

「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「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。以下同じです。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分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、2022年10月20日時点（ただし、LiCS水戸については、2022年11月1日時点。2022年10月20日を基準日とした賃貸借契約に基づく記載について、以下同じです。）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、賃料を收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、賃料固定型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る方式でのマスターリース契約をいいます。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、マスターリース会社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（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。）。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、2022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」欄の記載について

- ・「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、2022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、2022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みます。）及び当該テナントとの2022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、2022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。各信託不動産につき、賃料固定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はかかるマスターリース契約に締結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、2022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、2022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）を、単位未満を切り捨てて記載しています（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、2022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・保証金の合計金額を、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、2022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、シービーアールイー株式会社、JLL森井鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所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、シービーアールイー株式会社、JLL森井鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。なお、同欄において数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 「本物件の特性」欄の記載について

- ・「本物件の特性」は、本投資法人及び本資産運用会社が、株式会社一五不動産情報サービスに不動産の市況調査を委託し作成されたマーケットレポート及び不動産鑑定評価書の記載並びに本資産運用会社による分析等に基づいて記載しています。当該分析等は、一定時点における調査者の報告書を基に作成した本投資法人及び本資産運用会社の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

## &lt; 第6期取得済資産 &gt;

物件番号	I-03	物件名	LiCS富士メンテナンスセンター	用途	インダストリアル不動産		
<b>特定資産の概要</b>							
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得年月日		2022年9月1日			信託設定日	2022年9月1日	
取得価格		1,150百万円			信託期間満了日	2032年8月31日	
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	所在地	静岡県富士市中丸字奥田9番地2他			延床面積	4,301.52㎡	
	敷地面積	9,453.91㎡			建築時期（竣工日）	1998年6月30日	
	用途地域	工業地域			種類	事務所・工場	
	建蔽率	60%			構造・階数	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	容積率	200%					
プロパティ・マネジメント会社		住商ビルマネージメント株式会社		テナント数	1		
地震リスク評価報告書の概要	調査時点	2022年6月		建物状況調査報告書の概要	調査時点	2022年3月	
	調査業者	東京海上ディーアール株式会社			調査業者	株式会社アースアプレイザル	
	PML値（予想最大損失率）	14.8%			緊急・早期修繕更新費用	-	
					中長期修繕更新費用	24,078千円	
特記事項： ・本土地の一部の隣地との境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。							

<b>賃貸借の概要</b>						
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
SGモータース株式会社	自動車整備業	4,501.32㎡	100.0%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
契約更改の方法：非開示（注）						

（注） 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。



鑑定評価書の概要		
物件名称	LiCS富士メンテナンスセンター	
鑑定評価額	1,180百万円	
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	2022年5月31日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	1,180,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連付けて試算。
直接還元法による収益価格	1,200,000	
（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	58,807	（1） - （2）
（4）一時金の運用益	330	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定。
（5）資本的支出	1,551	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額を計上。
純収益	57,585	（3） + （4） - （5）
還元利回り	4.8%	割引率に、収益及び元本の変動リスクを加味し査定。
DCF法による収益価格	1,180,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	819,000	
土地比率	85.9%	
建物比率	14.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	-	

（注） 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）

静岡県東部に位置する富士市に所在します。富士市は、静岡県内では、静岡市、浜松市に次ぐ約25万人の地方都市です。

一般道の利用により、静岡市中心部、浜松市中心部への接近性に優れるほか、東名高速道路「富士」IC（約7km）、新東名高速道路「新富士」IC（約10km）に乗り入れることにより、首都圏、中部圏から近畿圏へのアクセスが可能な立地であり、最寄り駅であるJR東海道新幹線「新富士」駅から約1.4kmに位置します。

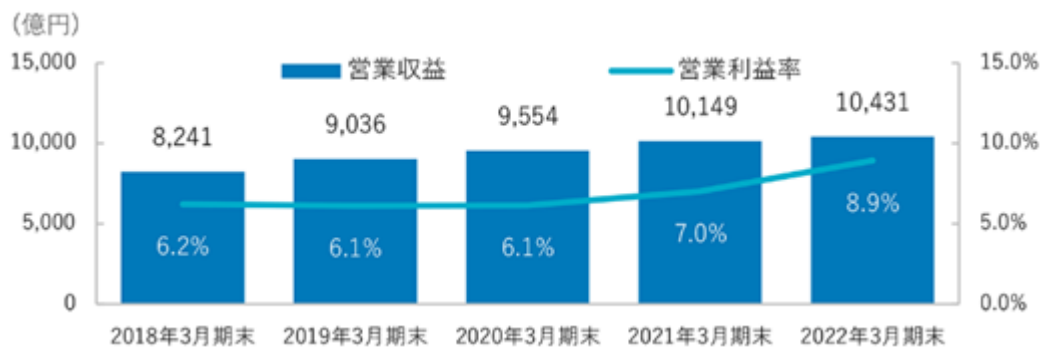
#### （物件特性）

SGホールディングスグループの車両事業を担うSGモーターズ株式会社のボディ製造工場です。1998年に開設され、全国で2箇所（静岡県及び岡山県）あるボディ製造工場のメイン施設として、東日本を中心とした佐川急便株式会社（以下「佐川急便」ということがあります。）の車両のセットアップを担う重要な拠点となっています。

開設以来、テナントによる継続的な設備投資がなされており、高い継続性と長期・安定利用が見込まれます。



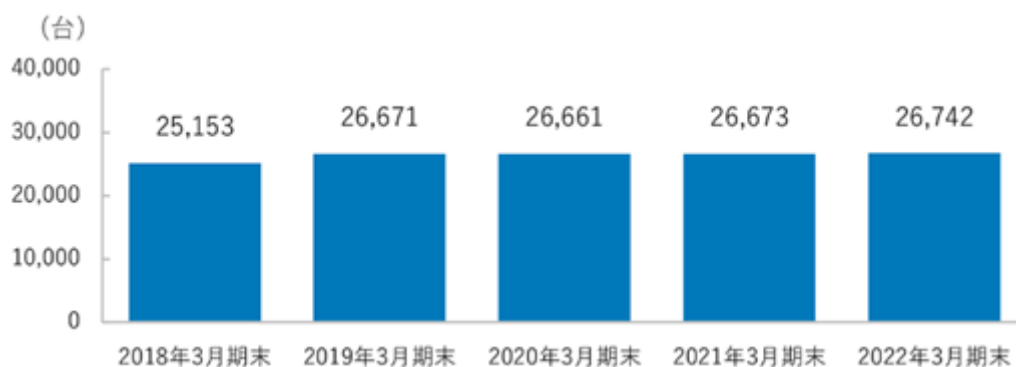
## &lt; SGホールディングスにおけるデリバリー事業の業績推移 &gt;



（出所）SGホールディングス株式会社 公表資料

（注）「営業収益」は、各事業年度におけるSGホールディングス株式会社のデリバリー事業セグメントの外部顧客向け売上高を記載しています。また、「営業利益率」は、各事業年度におけるSGホールディングス株式会社のデリバリー事業セグメントの外部顧客向け売上高に対する営業利益の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## &lt; 佐川急便の車両台数推移 &gt;



（出所）SGホールディングス株式会社 公表資料

（注）「佐川急便の車両台数推移」には、佐川急便株式会社が保有する軽自動車の台数も含まれます。

## &lt; 大都市間の中継輸送拠点として汎用性に優れた立地 &gt;

東京・名古屋・大阪等の主要都市の中継地点であり、また中部横断自動車道により甲信越地方へのアクセスも可能です。国道1号沿いの工業地域にあり、周辺は、工場、物流施設、商業施設に加え住宅もある汎用性に優れた立地です。



（注）富士市からの各所要時間は、中日本高速道路株式会社のウェブサイトにて公開されている新東名高速道路「新富士」ICから、東京は「東京」IC、名古屋は「名古屋」IC、大阪は「豊中」ICまでの所要時間を基に記載しています。主として、規制速度を基に高速道路は区間により時速60～120km、都市高速道路・その他の有料道路は時速40～60kmで計算しており、渋滞に伴う遅延時間や、インターチェンジ及びジャンクション接続路の走行時間等が含まれない理論値であるため、実際の所要時間と異なる場合があります。また、中日本高速道路株式会社以外の会社の路線の渋滞予測や事故、速度規制に伴う所要時間の増加は含まれていません。

物件番号	L-12	物件名	LiCS水戸	用途	物流不動産		
<b>特定資産の概要</b>							
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託 受益権の 概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得年月日		2022年11月1日			信託設定日	2022年11月1日	
取得価格		1,030百万円			信託期間 満了日	2032年10月31日	
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	所在地	茨城県水戸市木葉下町 字富士山292番地21			延床面積	9,843.13㎡	
	敷地面積	13,289.81㎡			建築時期 (竣工日)	1990年4月24日	
	用途地域	市街化調整区域			種類	倉庫	
	建蔽率	60%			構造・階数	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	容積率	200%					
プロパティ・マネジメント 会社		新日本管財株式会社		テナント数	1		
地震リスク 評価報告書 の概要	調査時点	2022年10月		建物状況 調査報告 書の概要	調査時点	2022年9月	
	調査業者	東京海上ディーアール 株式会社			調査業者	株式会社アースアプレイザル	
	PML値（予想 最大損失率）	2.1%			緊急・早期 修繕更新費用	-	
					中長期修繕 更新費用	132,876千円	
特記事項： ・該当事項はありません。							

<b>賃貸借の概要</b>						
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
京葉流通倉庫 株式会社	倉庫業	10,909.92㎡	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	LiCS水戸	
鑑定評価額	1,030百万円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2022年9月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	1,030,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連付けて試算。
直接還元法による収益価格	1,040,000	
(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	55,598	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	169	
(5) 資本的支出	7,751	
純収益	48,016	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.6%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味し査定。
DCF法による収益価格	1,010,000	
割引率	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	4.8%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮し査定。
積算価格	556,000	
土地比率	56.0%	
建物比率	44.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	-	

（注） 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される項目を除き、非開示としています。

**本物件の特性****（立地）**

常磐自動車道「水戸」ICより約4kmとICから5km圏内に位置し、水戸市が産業系拠点として位置付ける「水戸西流通センター」内に立地し、同センターには大手物流企業や卸売会社等の物流施設が集積しています。

産業団地内に立地するため、周辺住民によるクレーム発生の懸念がなく、24時間操業が可能な物流適地です。

**（物件特性）**

余裕のある敷地内に出入口が2箇所設置され、高床式・低層階仕様で効率的なオペレーションが可能で、従業員用駐車場についても十分なスペースを確保しています。

エンドテナント2社で満室稼働していますが、取得にあたって京葉流通倉庫株式会社と新たに期間15年の賃料固定型マスターリースを締結し、キャッシュフローの長期安定性の向上を図ります。



## &lt; 取得予定資産 &gt;

物件番号	L-11	物件名	SOSiLA尼崎 (準共有持分90%)	用途	物流不動産
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分90%)		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(注1)	2022年12月2日 (準共有持分45%) 2023年4月3日 (準共有持分45%)			信託設定日	2022年4月1日
取得予定価格(注1)	13,660百万円 6,830百万円 6,830百万円			信託期間 満了日	2032年4月30日
土地	所有形態	所有権		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㎡ (36,958.89㎡)(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		テナント数	1	
地震リスク 評価報告書 の概要	調査時点	2022年9月		調査時点	2022年7月
	調査業者	東京海上ディーアール 株式会社		調査業者	株式会社アースアプレイザル
	PML値(予想 最大損失率)	5.3%		緊急・早期 修繕更新費用	-
				中長期修繕 更新費用	84,485千円(注4)



## 特記事項：

- ・本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権の準共有者である住友商事及び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を締結しており、当該不動産信託受益権準共有者間協定書においては以下の内容が規定されています。なお、本投資法人が取得を予定している準共有持分全て（持分割合90%）を取得し、取得済みの準共有持分10%と併せ、本投資法人が信託受益権を単独で保有するに至った場合には、当該協定書の効力は終了するものとされています。

本物件に係る意思形成に関し、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、土壤汚染（ひ素、ふっ素及びほう素の指定基準値超過）が確認されており、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）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壤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、さら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。
- ・エンジニアリング・レポートにおいて、建築基準法等への適合性に関する指摘事項がありますが、当該指摘事項については、賃借人の責任にて是正する予定です。

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) 取得予定年月日及び取得予定価格は、2022年12月2日付で取得予定の準共有持分45%については上段に、2023年4月3日付で取得予定の準共有持分45%については下段に、それぞれ記載しています。

(注2) SOSiLA尼崎（準共有持分90%）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（90%）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90%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。

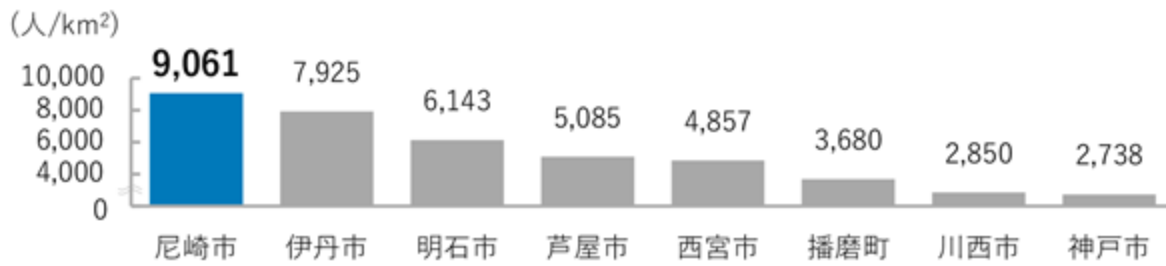
(注4) SOSiLA尼崎（準共有持分90%）に係る中長期修繕更新費用については、当該物件の準共有持分割合（90%）に相当する数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(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90%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。

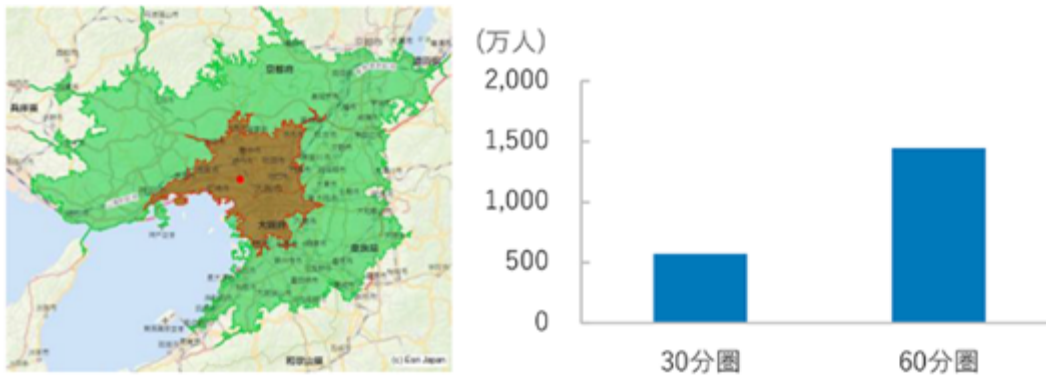


## &lt;兵庫県 人口密度ランキング&gt;



(出所) 総務省統計局「令和2年国勢調査」

## &lt;自動車での運転時間別カバー人口&gt;



(出所) 株式会社一五不動産情報サービス

(注) 自動車での運転時間は、自動車運転における時速設定を以下のとおりとして算出しています。なお、渋滞は考慮されておらず、また道路整備計画は盛り込まれていません。

国道...24～47km/h、地方道幅員大...21～38km/h、地方道幅員小...10～15km/h、高速道路...71～76km/h

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA尼崎（準共有持分90%）	
鑑定評価額	14,310百万円（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	2022年9月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	14,310,000	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	14,310,000	
（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	555,578	（1） - （2）
（4）一時金の運用益	3,134	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	13,494	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	545,218	（3） + （4） - （5）
還元利回り	3.8%	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	14,310,000	
割引率	3.5%	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	3.9%	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	12,600,000	
土地比率	43.9%	
建物比率	56.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	-	

（注1） SOSiLA尼崎（準共有持分90%）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（90%）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ICから5km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（伊丹空港）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。最寄り駅から約850mと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/m<sup>2</sup>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、ドックレベラー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。さらに、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。

物件番号	L-13	物件名	SOSiLA八潮 (準共有持分30%)	用途	物流不動産	
<b>特定資産の概要</b>						
特定資産の種類		不動産信託受益権		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12月2日		信託設定日	(土地) 2019年4月5日 (建物:追加信託予定) 2022年12月2日	
取得予定価格		4,311百万円(注1)		信託期間満了日	2032年12月31日	
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
	所在地	埼玉県八潮市大字鶴ヶ曾根 字沖通879番地1		延床面積	34,705.70㎡ (10,411.71㎡)(注2)	
	敷地面積	17,230.71㎡(注3)		建築時期 (竣工日)	2021年12月21日	
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫	
	建蔽率	60%(注4)		構造・階数	鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき4階建	
	容積率	200%				
プロパティ・マネジメント 会社		住商ビルマネジメント 株式会社		テナント数	1	
地震リスク 評価報告書 の概要	調査時点	2022年9月		建物状況 調査報告 書の概要	調査時点	2022年7月
	調査業者	東京海上ディーアール 株式会社			調査業者	株式会社アースアプレイザル
	PML値(予想 最大損失率)	1.0%			緊急・早期 修繕更新費用	-
					中長期修繕 更新費用	20,967千円(注5)
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本物件の取得に伴い、本投資法人30%、住友商事70%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。  本物件に係る意思形成に関し、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。</li> </ul>						

## 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
レンゴー 株式会社	段ボール箱 製造業	31,812.49㎡ (注6)	100.0%	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八潮（準共有持分30%）の準共有持分（30%）の取得予定価格を記載していません。

（注2）SOSiLA八潮（準共有持分30%）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（30%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

（注3）本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち30%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八潮（準共有持分30%）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（30%）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30%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八潮（準共有持分30%）	
鑑定評価額	4,650百万円（注1）	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年9月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	4,650,000	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	4,710,000	
（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	174,779	（1） - （2）
（4）一時金の運用益	987	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	1,283	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	174,483	（3） + （4） - （5）
還元利回り	3.7%	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	4,560,000	
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	3.9%	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	4,500,000	
土地比率	50.6%	
建物比率	49.4%	
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1） SOSiLA八潮（準共有持分30%）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（30%）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）

東京外環自動車道「三郷」ICより約4.3km、首都高速6号三郷線「八潮」ICより約3.1kmとICから5km圏内に位置し、東京外環自動車道と首都高速が交わる地点に近接し、また、幹線道路である国道4号にも約4kmとアクセスしやすいことから首都圏を中心に効率的な配送を行うことが可能な立地です。

東京メトロ半蔵門線や東京メトロ日比谷線と接続するほか、都心の主要駅までの交通利便性の高い東武スカイツリーライン「草加」駅へも路線バス（所要時間13分）にてアクセス可能であり、従業員確保に優位性を持つ立地です。

#### （物件特性）

延床面積が約3万5,000㎡、4階建てのSOSiLAシリーズであり、スロープで1階から2階までは各階接車可能となっており24時間入出庫可能です。

テナントはパッケージングの総合メーカーであるレンゴー株式会社（以下「レンゴー」ということがあります。）への1棟貸しとなっており、約2.5km先に立地するレンゴー八潮工場の板紙製品の物流効率化と配送スピードの向上を目的としています。

今後もレンゴー八潮工場の製品などグループ製品向けの輸送拠点としてだけでなく、総合物流の基幹拠点としての活用が見込まれるほか、集中豪雨や台風等の災害等の非常時における一時避難所としても利用されます。

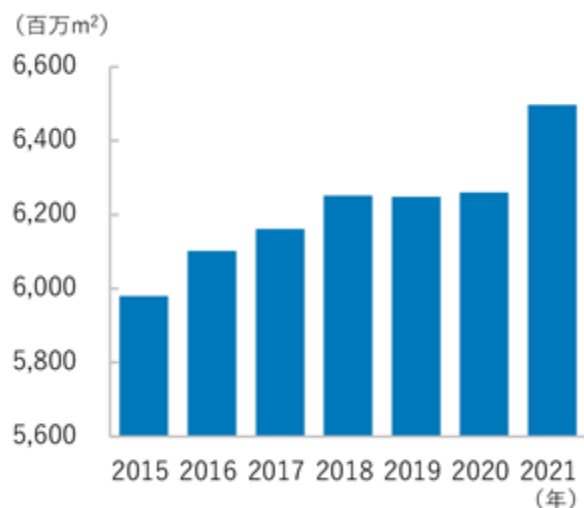
#### < 本物件取得の背景 >

- ・ 住友商事は既存取引先のレンゴーに対するCRE提案（工場跡地の有効活用提案）によりSOSiLA大阪を開発するなどリレーションを強化
- ・ 本物件においても、レンゴーとのこれまでのリレーションを活かし、リーシングに発展



（テナントを取り巻く事業環境）

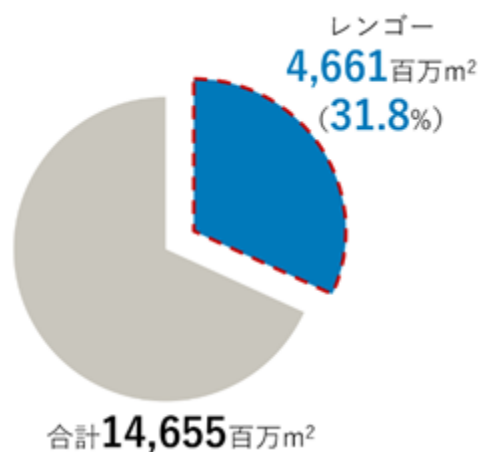
< 関東地域段ボール生産動向 >



（出所）全国段ボール工業組合連合会「段ボール地域別生産動向（2022年）」を基に本資産運用会社が作成

（注）経済産業局別生産量のうち、関東経済産業局の数値を記載しています。また、データの連続性を確保するため、経済産業省で公表した接続係数を基に推計値を算出しており、経済産業省生産動態統計調査の公表値とは異なる数値となっています。

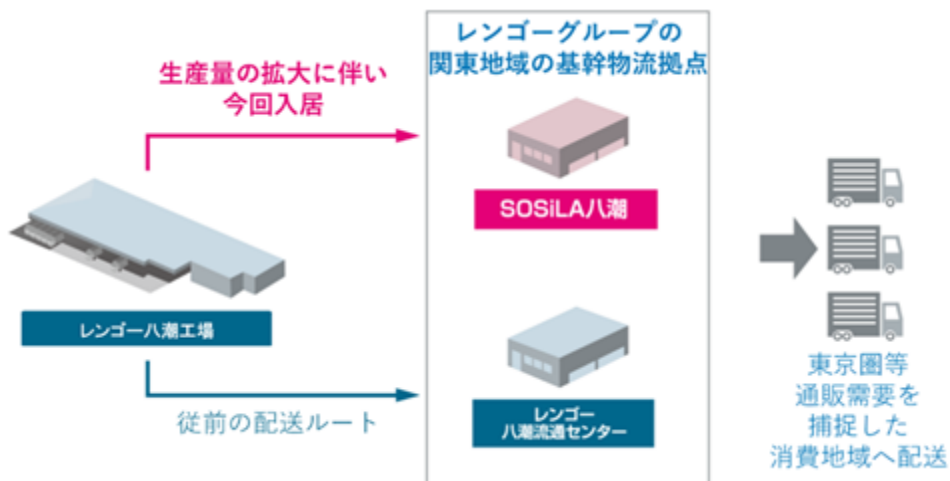
< レンゴ-の段ボール生産量 >



（出所）全国段ボール工業組合連合会「段ボール生産量（2022年）」及びレンゴ-株式会社「統合報告書 2022年3月期」を基に本資産運用会社が作成

（注）全国段ボール工業連合会「段ボール生産量」の2021年4月から2022年3月までの月次の段ボール生産量の合計で算出し、レンゴ-の段ボール生産量は「統合報告書 2022年3月期」より引用しています。いずれの生産量も段ボール貼合の生産量を百万m<sup>2</sup>単位で示しています。

## &lt;周辺のテナントグループ施設とのかかわり&gt;



## (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	17.6	28,800	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	9.1	15,200	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	7.3	11,600	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	2.9	5,080	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	12.4	20,500	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	0.8	1,280	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	17.1	25,700	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	6.0	9,070	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	3.7	5,390	4.8
	L-10	SOSiLA板橋	東京都板橋区 (関東エリア)	2022年 4月1日	3,980	2.8	4,180	4.6
	L-11	SOSiLA尼崎 (注10)	兵庫県尼崎市 (関西エリア)	2022年 4月1日	15,160	10.7	15,900	4.1
	L-12	LiCS水戸	茨城県水戸市 (関東エリア)	2022年 11月1日	1,030	0.7	1,030	5.4
	L-13	SOSiLA八潮 (準共有持分30%) (注8)	埼玉県八潮市 (関東エリア)	2022年 12月2日	4,311	3.1	4,650	4.1
インダ ストリ アル不 動産	I-01	北港油槽所 (底地)(注11)	大阪府大阪市 (関西エリア)	2019年 12月10日	3,210	2.3	3,410	5.2
	I-02	南港乗下船ヤード (土地)(注11)	大阪府大阪市 (関西エリア)	2019年 12月10日	3,800	2.7	3,930	5.0
	I-03	LiCS富士メンテ ナンスセンター	静岡県富士市 (その他の地域)	2022年 9月1日	1,150	0.8	1,180	5.1
合計(平均)			-	-	141,213	100.0	156,900	4.7

- (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、LiCS水戸を除く保有資産については2022年5月31日を、LiCS水戸及び取得予定資産については2022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尼崎については、取得予定資産である準共有持分に係る、2022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ピ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(物流不動産及びLiCS富士メンテナンスセンターについては、LiCS水戸を除く保有資産につき2022年5月31日、LiCS水戸及び取得予定資産につき2022年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書(SOSiLA尼崎については、当該物件全体を対象としており、2022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、LiCS富士メンテナンスセンターを除くインダストリアル不動産については2022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八潮(準共有持分30%)については、当該物件の準共有持分割合(それぞれ80%及び30%)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。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。
- (注8) SOSiLA横浜港北(準共有持分80%)及びSOSiLA八潮(準共有持分30%)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八潮(準共有持分30%)の準共有持分(それぞれ80%及び30%)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30%)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、2020年12月4日に準共有持分62%を取得し、2021年12月6日に準共有持分38%を追加取得しています。「取得年月日」については、当初取得した準共有持分62%の取得年月日を記載しています。また、「取得価格」については、各取得価格の合計額を記載しています。
- (注10) SOSiLA尼崎については、当該物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分90%について、準共有持分45%を2022年12月2日に、残りの準共有持分45%を2023年4月3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10%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尼崎に係る取得(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(2022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尼崎の取得日については、当初取得した準共有持分10%の取得日を記載しています。
- (注11) 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	5.0
	L-02	SOSiLA相模原	28,576.44	53,412.93	52,842.34	52,842.34	2018年 5月11日	4.4
	L-03	SOSiLA春日部	24,394.93	48,420.86	47,827.90	47,827.90	2019年 3月8日	3.6
	L-04	SOSiLA川越	11,924.85	21,818.73	21,211.56	21,211.56	2019年 1月18日	3.7
	L-05	SOSiLA西淀川	38,024.00	71,416.86	71,011.21	71,011.21	2016年 6月30日	6.3
	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	19.4
	L-07	SOSiLA海老名	33,816.68	71,963.60	67,839.87	67,839.87	2020年 2月17日	2.6
	L-08	SOSiLA西淀川	23,635.00	47,494.24	46,806.99	46,806.99	2017年 4月11日	5.5
	L-09	LiCS成田	33,112.83	21,836.94	20,927.35	20,927.35	2005年 2月15日	17.6
	L-10	SOSiLA板橋	7,123.84	13,994.83	14,135.03	14,135.03	2021年 2月17日	1.6
	L-11	SOSiLA尼崎	19,743.09	41,065.44	43,008.05	43,008.05	2021年 6月25日	1.3
	L-12	LiCS水戸	13,289.81	9,843.13	10,909.92	10,909.92	1990年 4月24日	32.4
	L-13	SOSiLA八潮 (準共有持分30%) (注5)(注6) (注7)	17,230.71	34,705.70 (10,411.71)	9,543.74	9,543.74	2021年 12月21日	0.8
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	-	-
	I-03	LiCS富士メンテ ナンスセンター	9,453.91	4,301.52	4,501.32	4,501.32	1998年 6月30日	24.3
合計(平均)			439,860.43	525,685.18 (484,634.72)	605,721.18	605,721.18	-	4.9



- (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、2022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、2022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、2022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2022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八潮(準共有持分30%)については不動産信託受益権の準共有持分のうち30%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八潮(準共有持分30%)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30%)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八潮(準共有持分30%)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30%)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)	522	11.0	7.6	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	5.6	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)	4.0	1.6	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	71,011.21	71,011.21	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	13.0	100.0
	L-07	SOSiLA 海老名	67,839.87	67,839.87	5	鴻池運輸 株式会社	1,184	555	13.5	10.9	100.0
	L-08	SOSiLA 西淀川	46,806.99	46,806.99	4	株式会社 千趣会	637	244	4.2	2.6	100.0
	L-09	LiCS成田	20,927.35	20,927.35	3	キューネ・ アンド・ ナーゲル 株式会社	265	70	3.0	1.2	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	13.4	100.0
	L-11	SOSiLA 尼崎 (注9)	43,008.05	43,008.05	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
	L-12	LiCS水戸	10,909.92	10,909.92	1	京葉流通 倉庫 株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	15.0	100.0
	L-13	SOSiLA八潮 (準共有 持分30%) (注8)	9,543.74	9,543.74	1	レンゴー 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	13.5	100.0
	I-03	LiCS富士 メンテナンス センター	4,501.32	4,501.32	1	SG モータース 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
合計(平均)			605,721.18	605,721.18	34	-	8,002	3,317	11.7	9.2	100.0

(注1) 「テナント数」は、2022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、2022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、2022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、2022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、2022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、2022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2022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6期取得済資産については2022年9月1日及び2022年11月1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八潮（準共有持分30%）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30%）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30%）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尼崎については、当該物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分90%について、準共有持分45%を2022年12月2日に、残りの準共有持分45%を2023年4月3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10%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尼崎に係る数値は、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、2022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	14.8
L-05	SOSiLA西淀川	非開示（注3）	非開示（注3）
合計		3,632	45.4

（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）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）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（ハ）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、2022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	13.6
		SOSiLA西淀川	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	47,974.17	
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	12.2
日本通運 株式会社	一般貨物 自動車運送業	SOSiLA尼崎	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	43,008.05	10.7
		SOSiLA西淀川	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	11,144.99	
		SOSiLA川越	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	10,498.12	
合計			-	2,503	31.3	221,116.82	36.5

(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) 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「 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、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関東エリア、関西エリア又はその他の地域に所在しています。

エリア (注)	比率(%)
関東エリア	65.2
関西エリア	34.0
その他の地域	0.8
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（取得（予定）価格ベース）

築年数 (注)	比率(%)
3年以内	35.5
3年超5年以内	20.3
5年超	44.2
合計	100.0

(注) 「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）	54.3
中期（5年以上10年未満）	25.6
短期（5年未満）	20.1
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（％）

2022年5月期（第5期）末時点（注1）	3.0
新規取得資産取得後（注2）	3.0

（注1）2022年5月期（第5期）末時点の「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディール株式会社による2021年10月付「地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づいて2022年5月期（第5期）末時点の保有資産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。

（注2）新規取得資産取得後の「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディール株式会社による2022年10月付「地震リスク評価報告書ポートフォリオ評価版」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14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。）又は本投資法人が発行する投資法人債（以下「本投資法人債券」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、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではありません、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の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、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者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。

各投資家又は投資法人債権者は、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、本投資証券又は本投資法人債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。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債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
- (ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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係るリスク
- (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

本投資証券又は本投資法人債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6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6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16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、16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。

本書の日付現在における本投資法人の保有資産及び取得予定資産のうち、10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 規約のみなし変更

会社法の一部を改正する法律(令和元年法律第70号)附則第1条ただし書に規定する改正規定が2022年9月1日に施行されたことに伴い、会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(令和元年法律第71号)第10条第9項の定めに基づき、2022年9月1日をもって、本投資法人の規約に、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨の定めを設けたものとみなされています。

**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 名義書換の手続、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。