

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区京橋一丁目17番10号
SOSiLA物流リート投資法人
代表者名 執行役員 松本 展彦
(コード番号 2979)

資産運用会社名
住商リアルティ・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 矢野 秀樹
問合せ先 リートマネジメント部長 佐藤 友明
TEL:03-4346-0579

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

SOSiLA物流リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が、資産の運用を委託する資産運用会社である住商リアルティ・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権2物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借について決定しましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産の取得先である住友商事株式会社(以下「住友商事」ということがあります。)は、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、取得先との間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

記

1. 取得予定資産の概要

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	媒介の有無
物流 不動産	L-11	SOSiLA尼崎 (準共有持分90%) (注3) (注4)	兵庫県尼崎市	13,660	無し
	L-13	SOSiLA八潮 (準共有持分30%) (注4)	埼玉県八潮市	4,311	無し
合計			—	17,971	—

(注1)「物件番号」は、取得予定資産を物流不動産(L)及びインダストリアル不動産(I)の2つに分類し、当該分類ごとに番号を付しています。以下同じです。

(注2)「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権準共有持分売買契約(以下「本件売買契約」と総称します。)に記載された取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注3)当該物件の準共有持分のうち10%については、2022年4月1日付で本投資法人が取得済みです。

(注4)SOSiLA尼崎(準共有持分90%)及び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尼崎の準共有持分(90%)及びSOSiLA八潮の準共有持分(30%)の取得予定価格を記載しています。

- (1) 売買契約締結日 2022年11月14日
- (2) 取得予定日 ① 2022年12月2日(SOSiLA尼崎(準共有持分45%)及び
(注1)(注2) SOSiLA八潮(準共有持分30%))
② 2023年4月3日(SOSiLA尼崎(準共有持分45%))
- (3) 取得先 後記「4.取得先の概要」をご参照ください。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (4) 取得資金 2022年11月14日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金（注3）、借入金（注4）及び手元資金
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

(注1) 取得予定資産に係る各本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び各取得予定資産に係る現受益者又は現所有者（以下「売主」と総称します。）の間で合意の上、変更されることがあります。

(注2) 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、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・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。）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いを、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いを、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いに必要な資金調達が必要でない場合、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、2022年11月14日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行又は資金の借入れ等が完了できずに本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合においても、本投資法人が違約金等を負担することにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(注3) 詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、住友商事株式会社が「人」と「社会」をつなぐ物流施設を目指して開発したSOSiLAシリーズへの重点投資を行います。取得予定資産は、本投資法人のスポンサーである住友商事株式会社により開発された物流施設SOSiLAシリーズで構成されており、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、着実な資産規模の拡大及びポートフォリオの充実を図るために取得するものです。各取得予定資産の特性については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

また、取得予定資産のテナントに関しては、2022年8月29日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載したテナント選定基準に適合しているものと判断します。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各取得予定資産の「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」及び「本物件の特性」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、2022年10月20日時点の情報に基づいて記載しています。

(イ) 「特定資産の概要」欄の記載について

- 「取得予定年月日」は、各取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。
- 「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、各取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託受益権の概要」の「信託設定日」は、信託契約所定の信託設定日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託設定日を記載しています。
- 「信託受益権の概要」の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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日時点において各信託不動産について締結されている各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に基づくテナント数の合計を記載しています。ただし、取得予定資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。
- 「特記事項」は、2022年10月20日時点における各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(ロ)「賃貸借の概要」欄の記載について

- 「賃貸可能面積」は、底地物件及び借地権に該当しない地上権又は土地の賃借権が付着する土地以外の物件については、2022年10月20日時点における各信託不動産について締結されている各建物賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を、底地物件及び借地権に該当しない地上権又は土地の賃借権が付着する土地については、2022年10月20日時点における各信託不動産について締結されている各土地賃貸借契約に表示された賃貸面積をそれぞれ記載しています。
- 「賃貸面積」は、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。
- 「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。
- 「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。
- 「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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ハ)「鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、シービーアールイー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。

(ニ)「本物件の特性」欄の記載について

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

物件番号	L-11	物件名	SOSiLA尼崎 (準共有持分90%)	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 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)	①2022年12月2日 (準共有持分 45%) ②2023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 ①6,830百万円 ②6,830百万円			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 m ² (36,958.89 m ²) (注2)
	敷地面積	19,743.09 m ² (注3)		建築時期 (竣工日)	2021年6月25日
	用途地域	工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造・階数	鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき5階建
	容積率	200%			
プロパティ・マネジメント 会社	住商ビルマネジメント株式 会社		テナント数	1	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

特記事項：

- ・本投資法人は、本物件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。
 - ①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。
 - ②準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとされています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を通知するものとし、当該他の準共有者は、当該譲渡予定価格で当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。
 - ③準共有者が不動産信託受益権準共有者間協定書又は本物件に係る信託契約上の義務を履行しない場合には、他の準共有者は当該義務を履行しない準共有者に対してその保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡するよう請求することができることとされています。
- ・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。

- (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。

賃貸借の概要	
主なテナントの名称	日本通運株式会社
賃貸可能面積	43,008.05㎡（注1）
賃貸面積	43,008.05㎡（注1）
年間賃料	非開示（注2）
敷金・保証金	非開示（注2）
稼働率	100.0%

- (注1) 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、賃貸可能面積及び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2) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA尼崎（準共有持分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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

本物件の特性

(立地)

名神高速「尼崎」ICより約1.6km、阪神高速11号池田線「加島」ICより約4kmと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/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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

物件番号	L-13	物件名	SOSiLA 八潮 (準共有持分 30%)	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		建物	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 m ² (10,411.71 m ²)(注2)
	敷地面積	17,230.71 m ² (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	
<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 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。 <ul style="list-style-type: none"> ①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。 ②準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとされています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を通知するものとし、当該他の準共有者は、当該譲渡予定価格で当該準共有持分を譲り受けることができるとされています。 ③準共有者が不動産信託受益権準共有者間協定書又は本物件に係る信託契約上の義務を履行しない場合には、他の準共有者は当該義務を履行しない準共有者に対してその保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡するよう請求することができることとされています。 						

- (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す。
- (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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

賃貸借の概要	
主なテナントの名称	レンゴー株式会社
賃貸可能面積	31,812.49㎡（注1）
賃貸面積	31,812.49㎡（注1）
年間賃料	非開示（注2）
敷金・保証金	非開示（注2）
稼働率	100.0%

（注1）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、賃貸可能面積及び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2）賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	SOSiLA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或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	—	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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。

4. 取得先の概要

- | | | |
|--------------------------|---|--|
| (1) 名 | 称 | 住友商事株式会社 |
| (2) 所 | 在 | 地 東京都千代田区大手町二丁目 3 番 2 号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | | 代表取締役 社長執行役員 CEO 兵頭 誠之 |
| (4) 事業内容 | | 卸売業 |
| (5) 資本金 | | 219,893 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在) |
| (6) 設立年月日 | | 1919 年 12 月 24 日 |
| (7) 純資産 | | 1,205,666 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在) |
| (8) 総資産 | | 4,702,441 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在) |
| (9) 大株主及び
持株比率 | | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (16.76%)、EUROCLEAR BANK S.A./N.V. (5.24%)、株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (5.15%)、住友生命保険相互会社 (2.47%)
(2022 年 3 月 31 日現在) |
| (10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | | |
| 資本関係 | | 当該会社は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口の総口数の 3.59% を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 100% を保有しています。 |
| 人的関係 | | 本投資法人の執行役員は、当該会社から本資産運用会社に出向しており、本投資法人の執行役員を兼職しています。本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、9 名が当該会社からの出向者です。 |
| 取引関係 | | 当該会社は、本投資法人との間で、商標使用許諾契約及びロジスティクスマネジメント契約を締結しています。また、当該会社は、本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。 |
| 関連当事者への該当状況 | | 当該会社は、本資産運用会社の関連当事者に該当します。 |

5. 利害関係人等との取引状況等

取得予定資産の取得先である住友商事は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法 (その後の改正を含みます。) に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

決議等の手続きを経て、本件売買契約を締結しています。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
SOSiLA 尼崎（準 共有持分 90%） （兵庫県尼崎 市）	①住友商事株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③（土地）前々所有者と前所有 者との間の事業契約に基づき 前所有者が有する優先交渉権 に基づき取得 （建物）新築	特別な利害関係にある者以外	—
	（土地）6,098 百万円（注 1） （建物）6,273 百万円（注 1）	—	—
	（土地）2022 年 4 月 （建物）2021 年 6 月（新築）	—	—
SOSiLA 八潮（準 共有持分 30%） （埼玉県八潮 市）	①住友商事株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③（土地）開発目的で取得 （建物）新築	特別な利害関係にある者以外	—
	（土地）5,083 百万円（注 2） （建物）-	—	—
	（土地）2019 年 4 月 （建物）2021 年 12 月（新築）	—	—

（注1）SOSiLA 尼崎（準共有持分90%）については前所有者から準共有持分の90%を追加取得する予定ですが、前所有者の取得価格は土地・建物
いずれも100%分の価格を記載しています。

（注2）SOSiLA 八潮（準共有持分30%）については前所有者から準共有持分の30%を取得する予定ですが、前所有者の取得価格は100%分の価格
を記載しています。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2023 年 5 月期の運用状況の予想の
修正及び 2023 年 11 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://sosila-reit.co.jp/>

< 添付資料 >

参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 取得予定資産の外観及び周辺地図

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

用途 (注1)	物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日 (注3)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価額 (百万円) (注6)	鑑定NOI 利回り (%) (注7)
物流 不動産	L-01	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%) (注8)	神奈川県横浜市 (関東エリア)	2019年 12月10日	24,840	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 I	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 II	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 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。

(注2) 「物件番号」は、保有資産及び取得予定資産を物流不動産 (L) 及びインダストリアル不動産 (I) の2つに分類し、当該分類ごとに番号を付しています。

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

(注4) 「取得 (予定) 価格」は、本投資法人の各保有資産又は各取得予定資産に係る売買契約に記載された各保有資産又は各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法 (その後の改正を含みます。) に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (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NOI利回り」は、取得（予定）価格に対する各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI（物流不動産及び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NOI利回りを取得（予定）価格に基づき加重平均した値を記載しています。
- (注8) SOSiLA横浜港北（準共有持分80%）及びSOSiLA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NOI利回りについては、追加取得分を含む当該物件全体に係る数値（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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料 2 取得予定資産の外観及び周辺地図

<SOSiLA 尼崎（準共有持分 90%）>

外観



周辺地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

<SOSiLA 八潮（準共有持分 30%）>

外観



周辺地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。