

# SOSiLA (ソシラ) 物流リート投資法人

## リート オンラインIRセミナー 説明資料



証券コード：2979



**SOSiLA (ソシラ) 物流リート投資法人  
「ソシラ物流」 執行役員  
住商リアルティ・マネジメント株式会社  
取締役 上場リート事業部長**

**矢野 正明 (54歳)**

- 1966年 大阪府吹田市生まれ。千里高校出身、早稲田大学政治経済学部 卒業
- 1990年 住友商事株式会社に入社、一貫して不動産部門にてキャリアを研鑽。  
国内及び海外の不動産開発・運営に従事。
- 2010年 住商リアルティ・マネジメントにて不動産ファンド業務を担い、2015年より、  
私募リート責任者として、資産規模の拡大に貢献。不動産証券化業務に精通し、  
多くの案件の開発・取得・運用等に携わる。
- 2017年 住友商事の物流施設開発やリーシング業務に携わる一方、住友商事初の上場リートである  
「ソシラ物流」の組成の責任者を務める。
- 2019年 「ソシラ物流」の上場後、現在は運用責任者として従事。

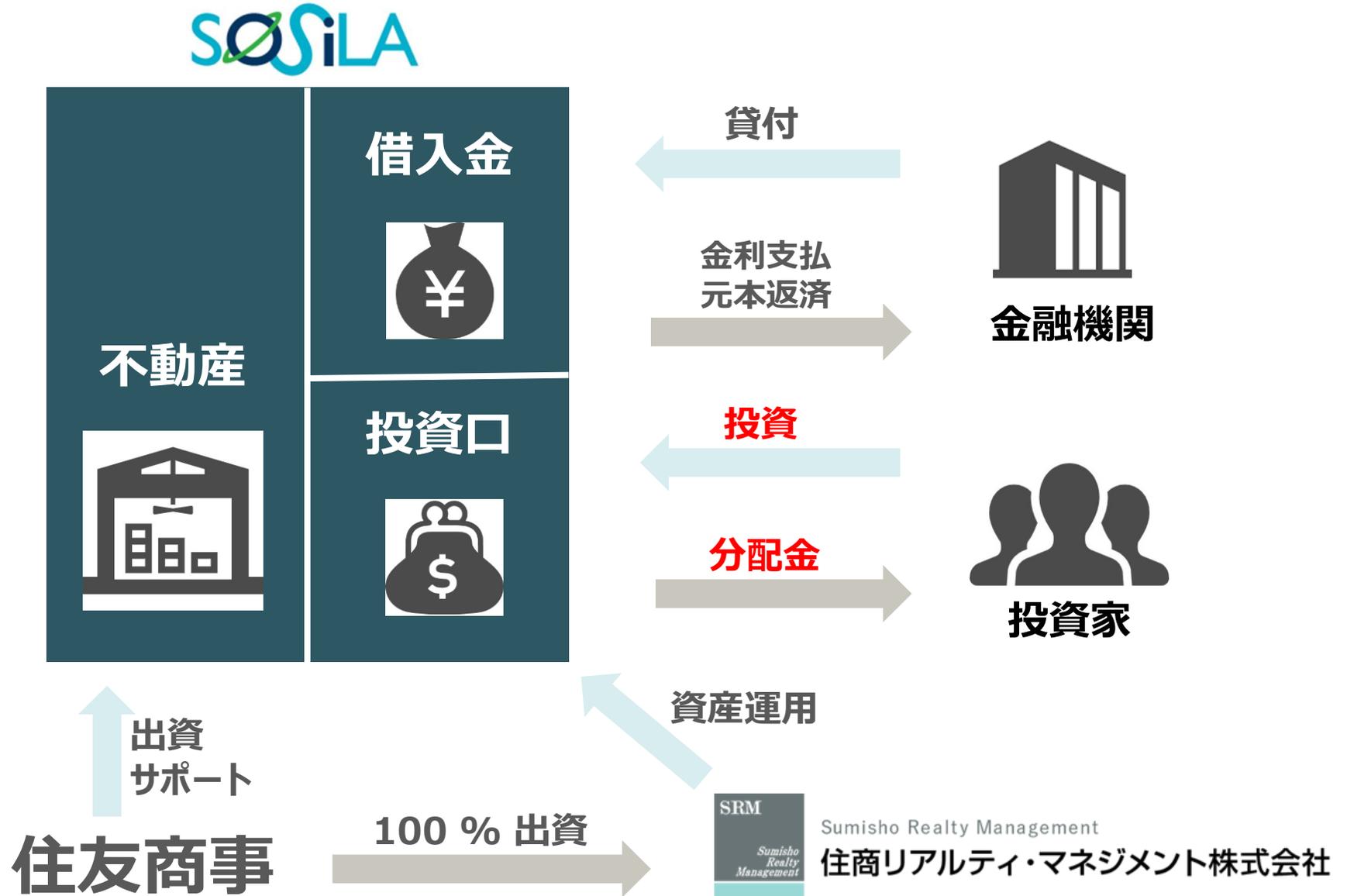
趣味は釣り、北海道で1m近い鮭を釣ったこともあります。

- ✓ 住友商事をスポンサーとする上場リート
- ✓ 物流不動産に重点投資するリート
- ✓ 住友商事のサポートをフル活用するリート

# 「ソシラ物流」とは

投資法人名称	SOSiLA物流リート投資法人
資産運用会社	住商リアルティ・マネジメント株式会社
スポンサー	住友商事株式会社
証券コード	2979
上場日	2019年12月10日
投資対象	物流不動産及びインダストリアル不動産
資産規模 / 稼働率	10 物件 1,008 億円 / 100.0 %
決算期	5月 / 11月
分配金 (予想)	<p>2021年5月期 : 2,448 円 (うち、1口当たり利益超過分配金 261 円含む)</p> <p>2021年11月期 : 2,481 円 (うち、1口当たり利益超過分配金 281円含む)</p>
投資口価格	132,300 円 (2021年2月16日終値)

# 「ソシラ物流」の仕組み



# 本日は話したい、「ソシラ物流」について

- ✓ 約100年前に不動産事業を祖業としてスタートした  
住友商事をスポンサーとする上場リート
- ✓ スポンサーが開発する最新鋭の物流不動産  
「SOSiLA」に重点投資するリート
- ✓ スポンサーグループが運用する唯一の上場リートとして、  
住友商事のサポートをフル活用して成長するリート

# 本日は話したい、「ソシラ物流」について

- ✓ **約100年前に不動産事業を祖業としてスタートした**  
**住友商事をスポンサーとする上場リート**
- ✓ スポンサーが開発する最新鋭の物流不動産  
「SOSiLA」に重点投資するリート
- ✓ スポンサーグループが運用する唯一の上場リートとして、  
住友商事のサポートをフル活用して成長するリート

# 住友商事グループの6つの事業分野



資源・化学品  
15,958億円



金属  
10,886億円



生活・不動産  
15,384億円



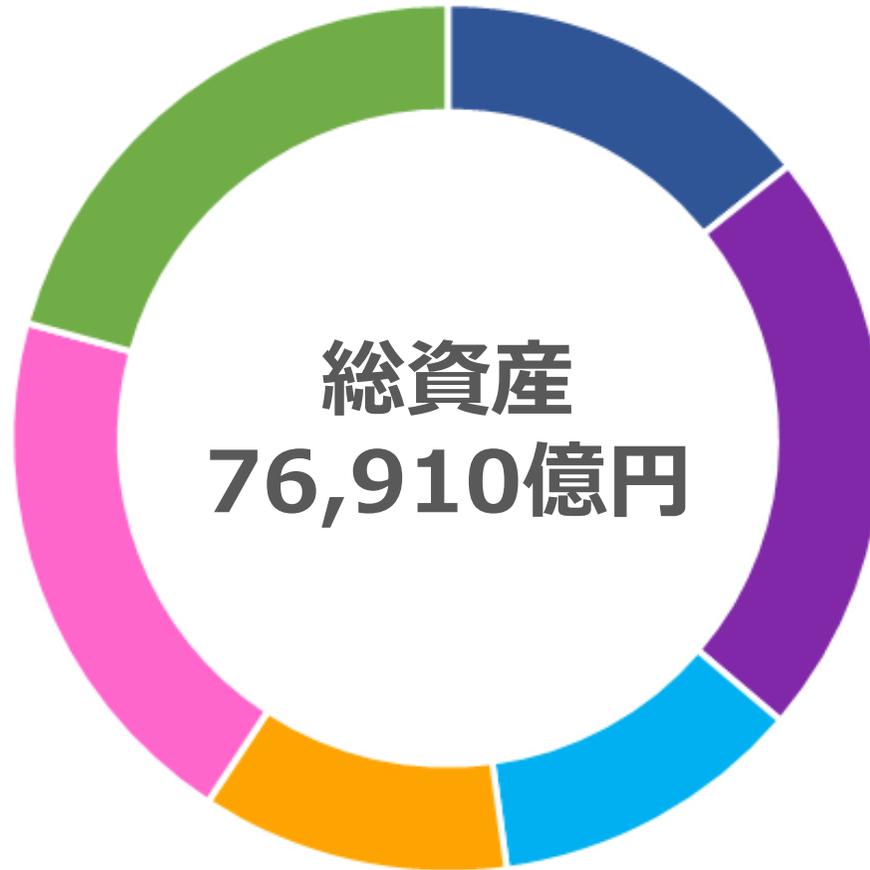
輸送機・建機  
16,934億円



メディア・デジタル  
8,799億円



インフラ  
8,949億円



■ 金属	14.2%	■ インフラ	11.6%	■ 生活・不動産	20.0%
■ 輸送機・建機	22.0%	■ メディア・デジタル	11.4%	■ 資源・化学品	20.7%

# 不動産事業 100年の歩み

1919

大阪北港  
株式会社  
設立

1952

住友商事  
株式会社に  
改称

1997

クイーンズ  
スクエア横浜  
竣工

2001

晴海アイランド  
トリトンスクエア  
竣工

2014

物流不動産に  
本格的に参入

2015

物流施設  
ブランド名を  
「SOSiLA」に  
決定

2017

GINZA SIX  
開業

2019

SOSiLA  
物流リート  
投資法人設立



クイーンズスクエア横浜  
(1997年竣工)



デックス東京ビーチ  
(1996年開業)



GINZA SIX  
(2017年開業)



晴海アイランドトリトンスクエア  
(2001年竣工)



テラスモール湘南  
(2011年開業)



KANDA  
SQUARE  
(2020年開業)

# 不動産事業の4つの柱

## オフィスビル



- ✓ 神田エリアを中心としたオフィスビル開発エリアのバリューアップ
- ✓ 保有・管理面積：  
約140万㎡（65棟）  
（2020年3月31日時点）

## 住宅



- ✓ 主にアッパーミドル層を対象としたマンション分譲事業
- ✓ 総供給戸数：  
約7万9千戸  
（2020年3月31日時点）

## 商業



- ✓ 商業施設開発・運営・管理事業
- ✓ 保有・管理面積：  
約169万㎡  
（61施設）  
（2020年3月31日時点）

## 物流不動産



- 物流不動産開発事業
- 物流不動産開発実績（竣工済）延床面積：  
約53万㎡（10件）  
（2020年3月31日時点）

住友商事グループ全体の保有資産

及び受託資産残高の合計は **1兆2,000億円** に到達

# 本日は話したい、「ソシラ物流」について

- ✓ 約100年前に不動産事業を祖業としてスタートした  
住友商事をスポンサーとする上場リート
- ✓ **スポンサーが開発する最新鋭の物流不動産**  
**「SOSiLA」に重点投資するリート**
- ✓ スポンサーグループが運用する唯一の上場リートとして、  
住友商事のサポートをフル活用して成長するリート

## オフィスビル



- ✓ 神田エリアを中心としたオフィスビル開発エリアのバリューアップ
- ✓ 保有・管理面積：  
約140万㎡（65棟）  
（2020年3月31日時点）

## 住宅



- ✓ 主にアッパーミドル層を対象としたマンション分譲事業
- ✓ 総供給戸数：  
約7万5千戸  
（2020年3月31日時点）

## 商業



- ✓ 商業施設開発・運営・管理事業
- ✓ 保有・管理面積：  
約169万㎡  
（61施設）  
（2020年3月31日時点）

## 物流不動産



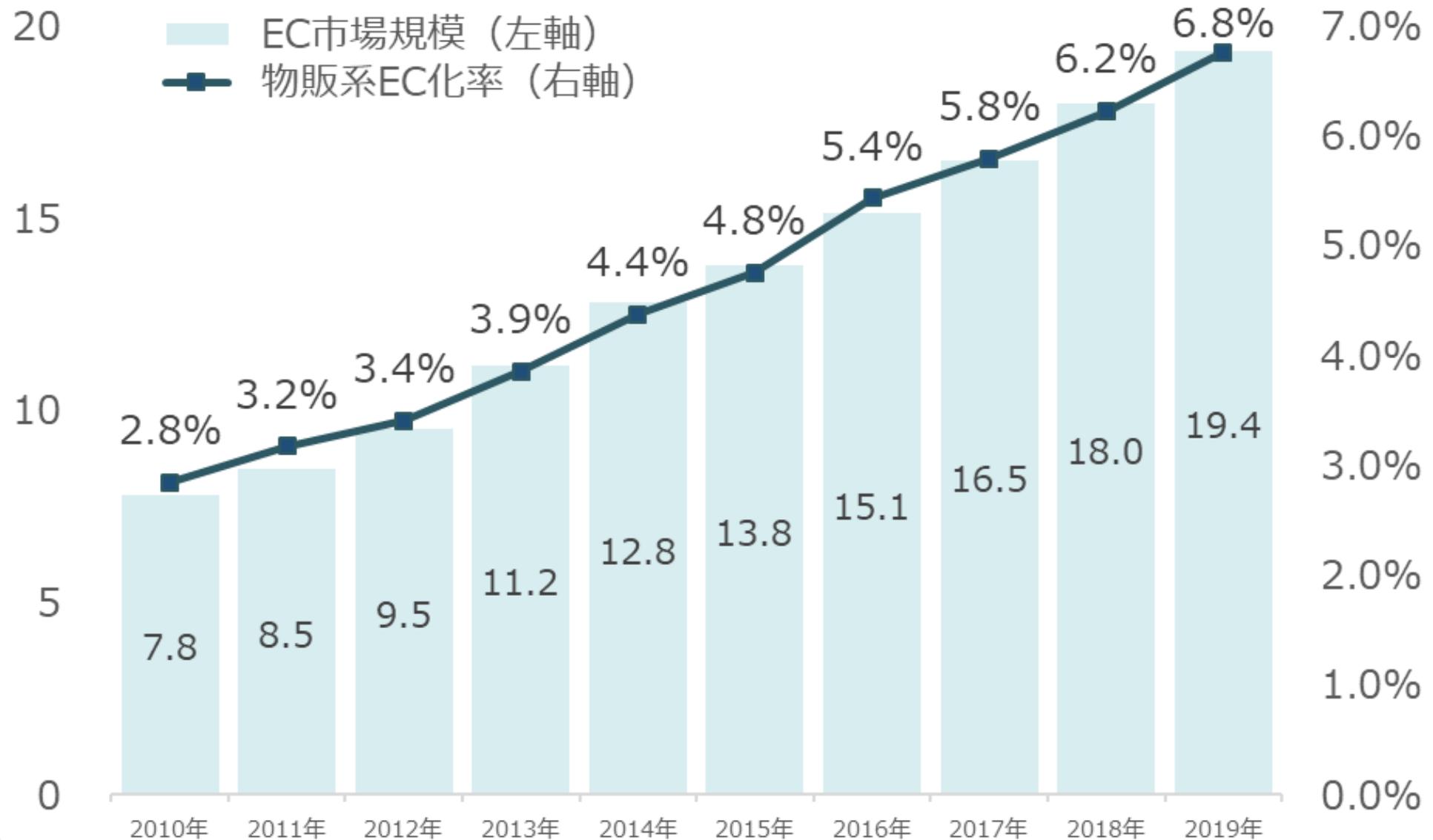
- 物流不動産開発事業
- 物流不動産開発実績  
（竣工済）延床面積：  
約53万㎡（10件）  
（2020年3月31日時点）

住友商事グループ全体の保有資産

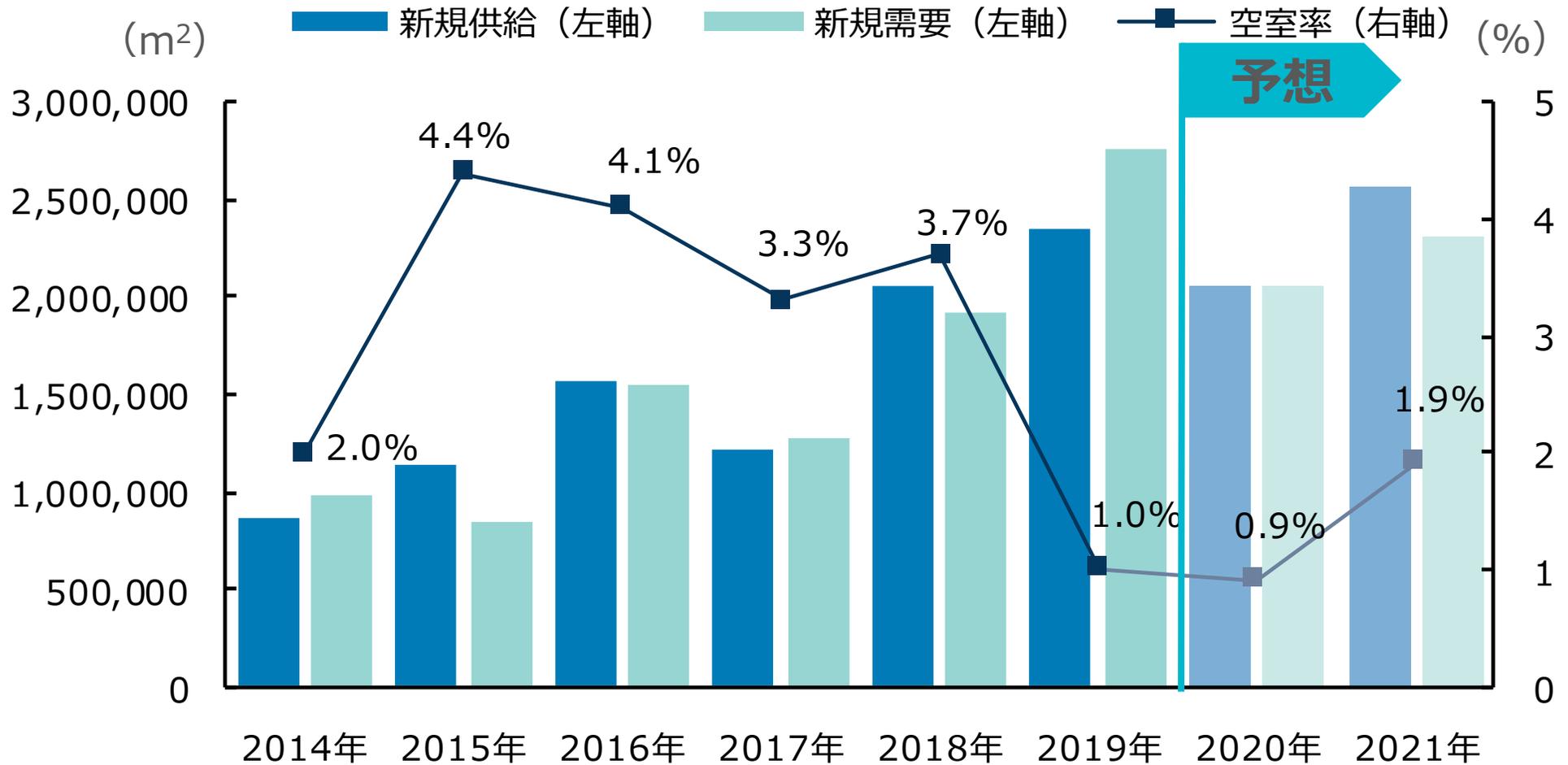
及び受託資産残高の合計は 1兆2,000億円 に到達

# EC市場の拡大

(単位：兆円)



# 中大大型物流施設の需要・供給の予測（首都圏）





Sociability, Sustainability,  
and Individuality for Logistic Aspect



# 住友商事開発の物流不動産①

物件名称	所在地	竣工年月	物件名称	所在地	竣工年月
SOSiLA横浜港北	神奈川県横浜市	2017年9月	(仮称) SOSiLA八潮	埼玉県八潮市	2022年1月 (予定)
SOSiLA相模原	神奈川県相模原市	2018年5月	(仮称) SOSiLA中央林間	神奈川県大和市	2022年8月 (予定)
SOSiLA春日部	埼玉県春日部市	2019年3月	SOSiLA大阪	大阪府大阪市	2021年5月 (予定)
SOSiLA川越	埼玉県川越市	2019年1月	(仮称) SOSiLA尼崎	兵庫県尼崎市	2021年7月 (予定)
SOSiLA西淀川 I	大阪府大阪市	2016年6月	SOSiLA柏	千葉県柏市	2023年5月 (予定)
SOSiLA西淀川 II	大阪府大阪市	2017年4月	SGL茜浜 物流センター I	千葉県習志野市	2006年5月
SOSiLA海老名	神奈川県海老名市	2020年2月	SGL茜浜 物流センター II	千葉県習志野市	2007年3月
SOSiLA板橋	東京都板橋区	2021年3月	SOSiLA 習志野茜浜 III	千葉県習志野市	2016年9月

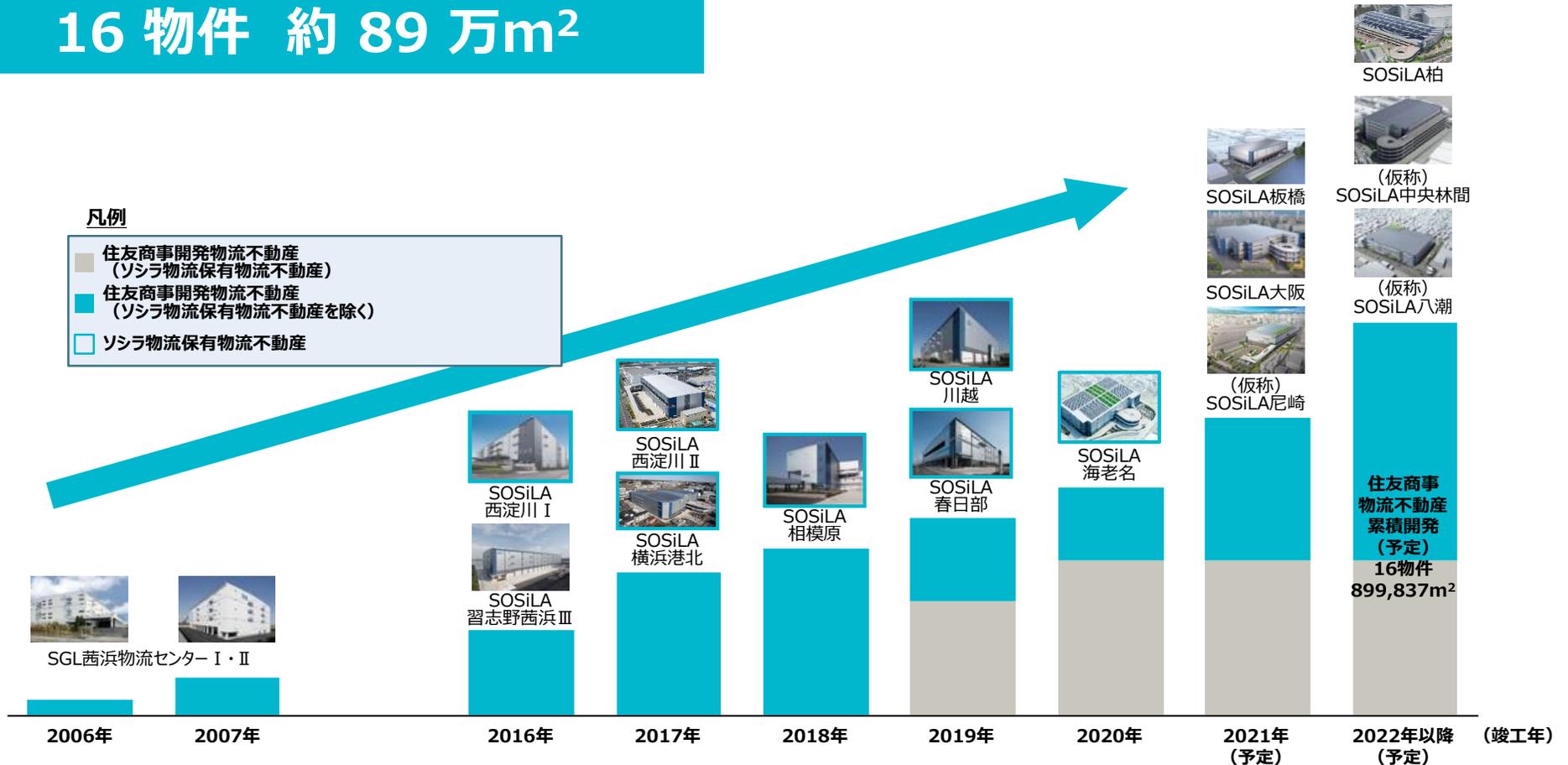
\*一覧表内の各物件について、「ソシラ物流」の保有物件を灰色にしております。なお、「SOSiLA横浜港北」、「SOSiLA海老名」については、不動産信託受益権の準共有持分のうちそれぞれ80%及び62%を「ソシラ物流」が保有しています。

## 住友商事開発の 物流不動産の累積 (予定含む)

16 物件 約 89 万m<sup>2</sup>

### 凡例

- 住友商事開発物流不動産  
(ソシラ物流保有物流不動産)
- 住友商事開発物流不動産  
(ソシラ物流保有物流不動産を除く)
- ソシラ物流保有物流不動産





## 立地

物流施設の  
課題を捉えた消費地  
近接の好立地

## ハード

汎用性に優れた  
先進的な設計

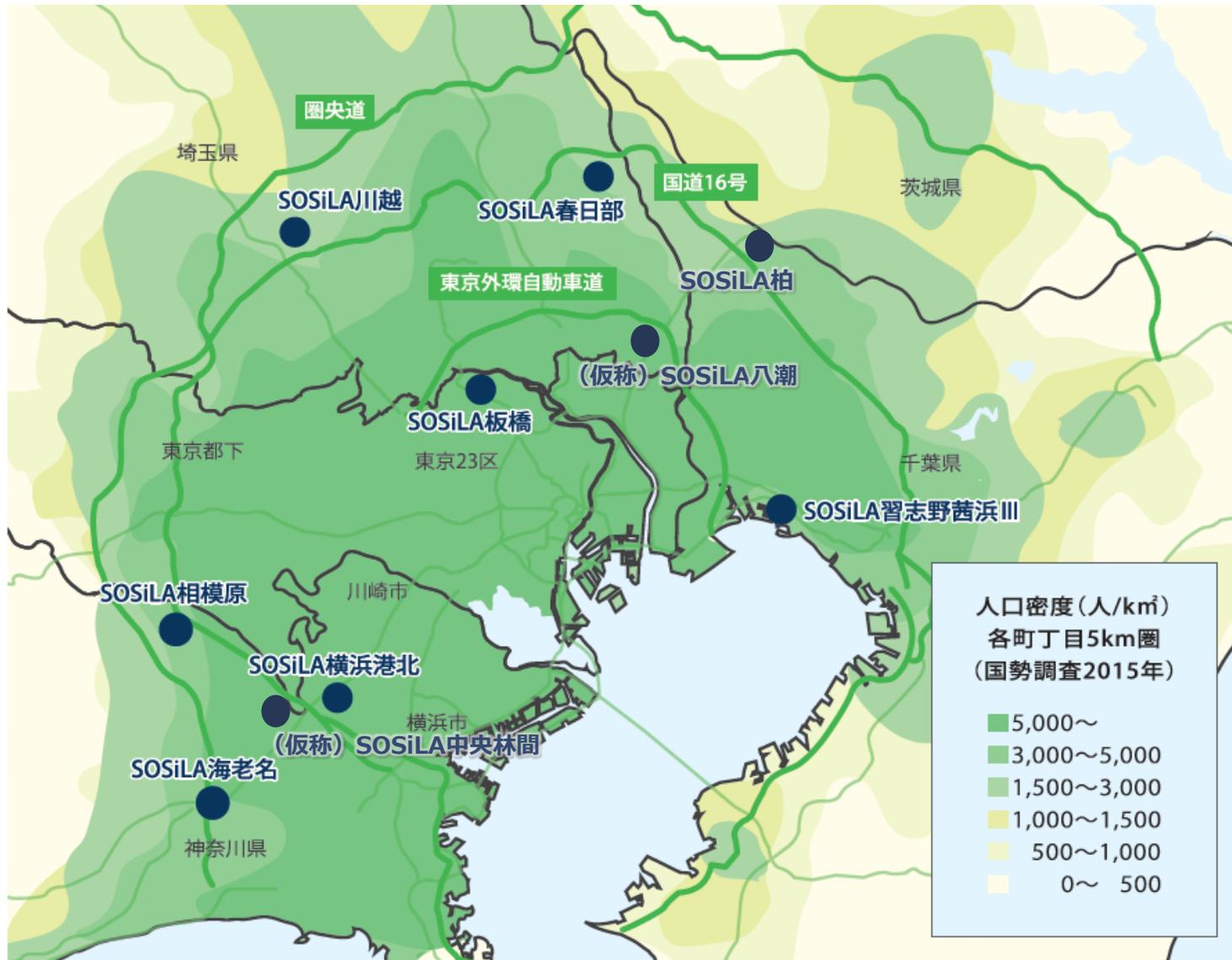
## ソフト

住友商事グループ  
によるテナントへの  
良質な運用サポート



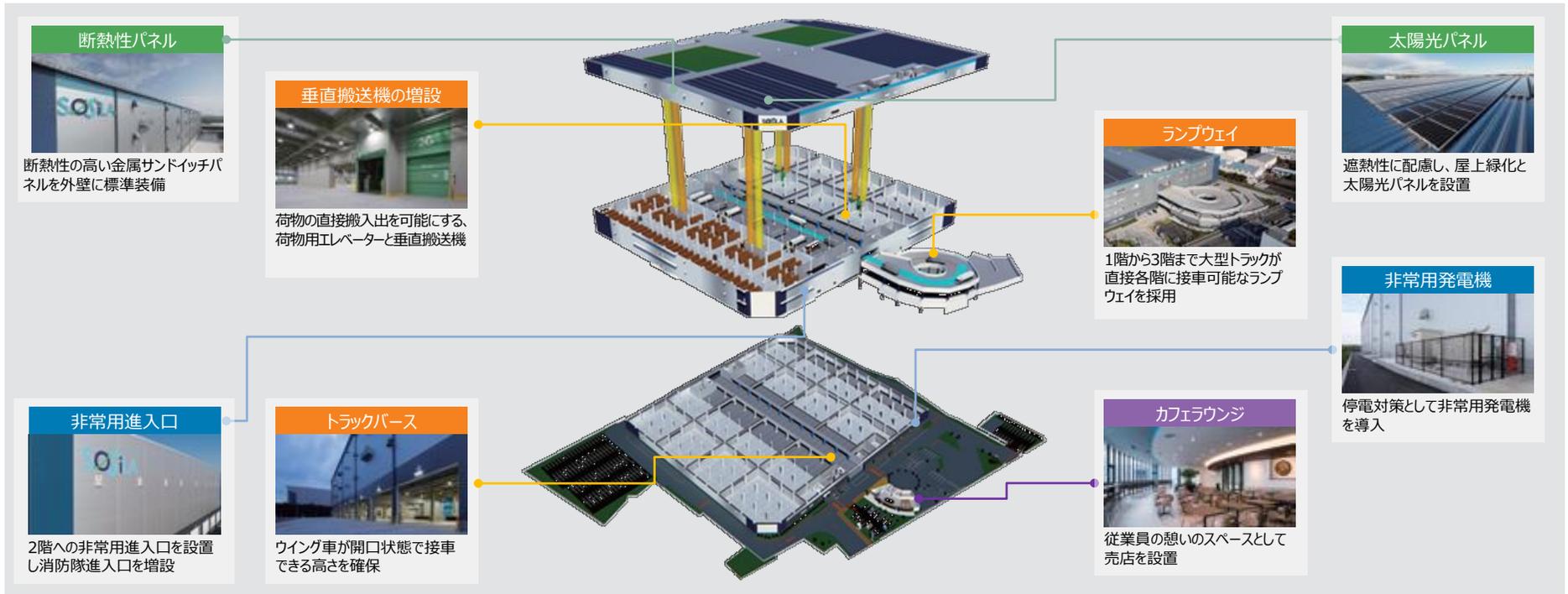
# 「SOSiLA」の立地

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



# 「SOSiLA」のハード

**SOSiLAシリーズの基本仕様** 延床面積：10,000m<sup>2</sup>以上 機能：柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5t/m<sup>2</sup>以上



## LED照明

LED照明を採用することで、省エネを実現



## 非常用トイレ

万が一の断水に備えるマンホールトイレ



## 開放的な共有スペース

心地よく働ける環境づくりの一環として、開放的なエントランスを採用



## バリアフリーへの配慮

多目的トイレ及びエントランスにスロープを設置

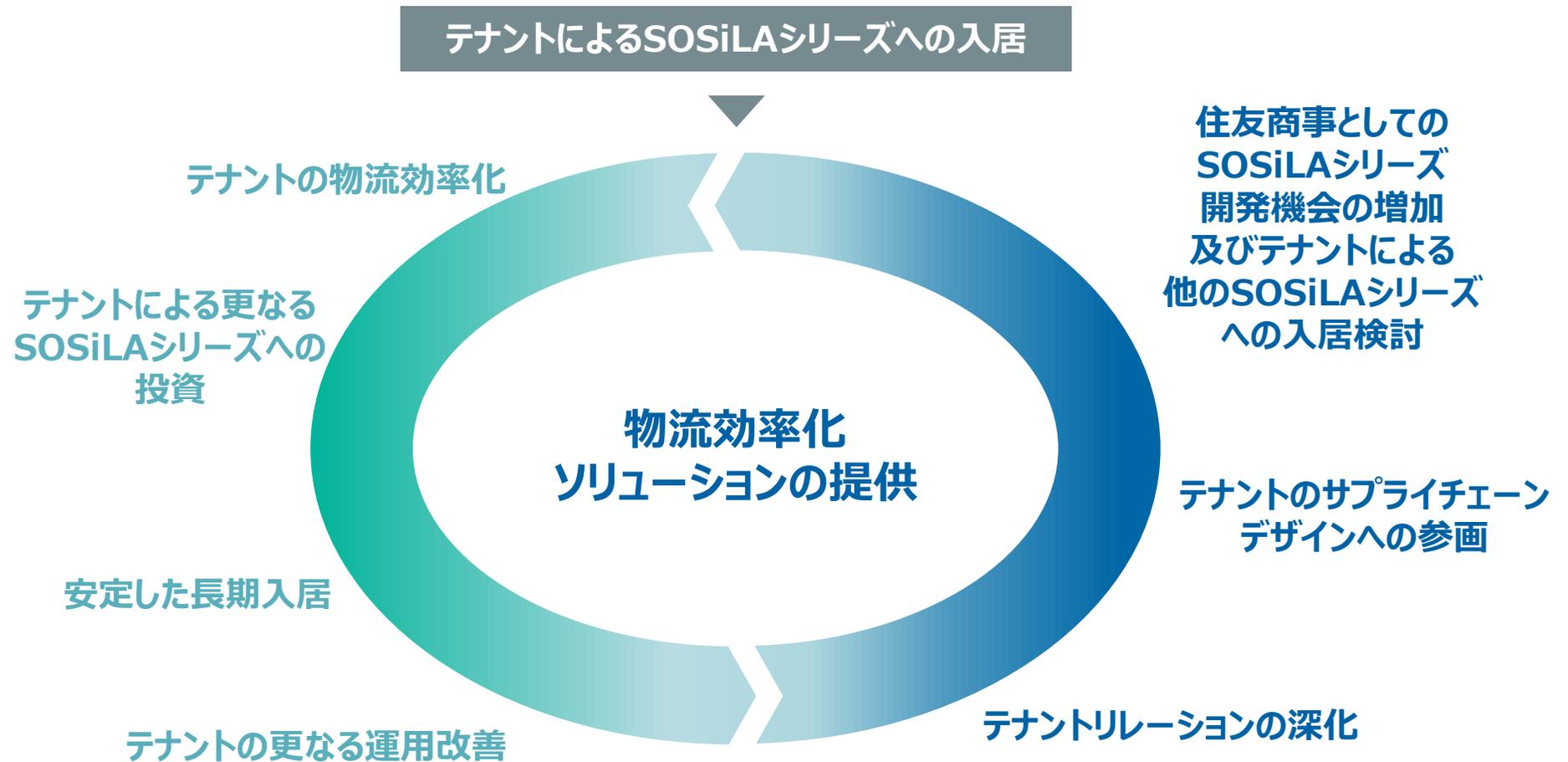


## プライベートボックスの設置

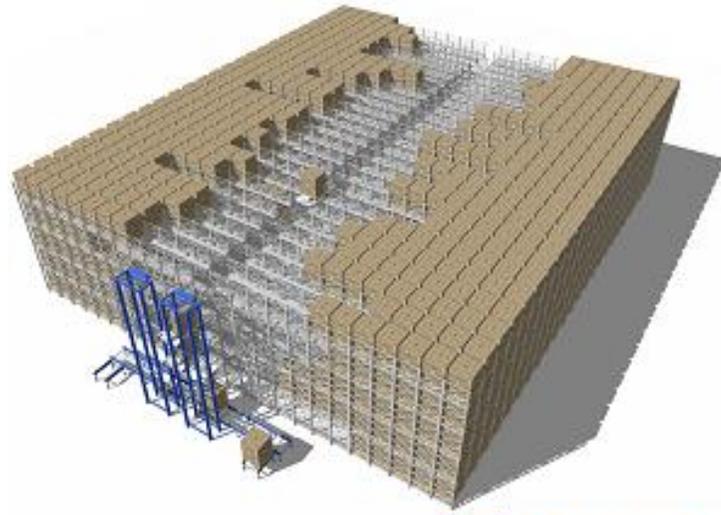
女性従業員に配慮し、トイレにプライベートボックスを設置



## スポンサーグループによる物流効率化ソリューションの提供



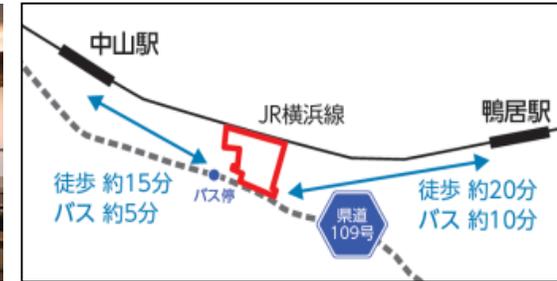
# 「SOSiLA」のソフトの例



**Magic Rack**



# 「ソシラ物流」の旗艦物件「SOSiLA横浜港北」

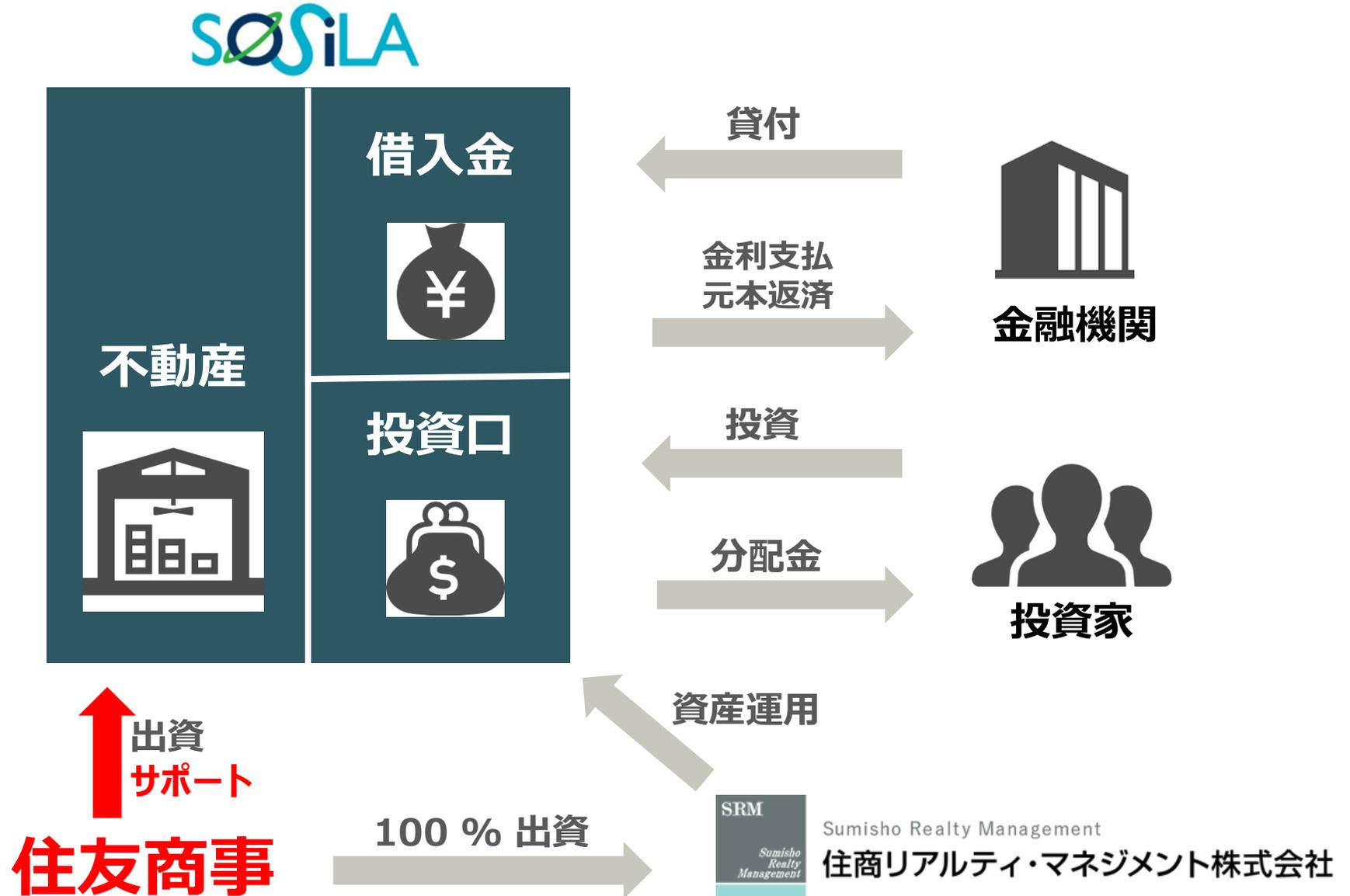


所在地	神奈川県横浜市
建築時期（竣工日）	2017年9月21日
取得価格	24,840 百万円
延床面積	83,782.32 m <sup>2</sup> (67,025.85 m <sup>2</sup> ) ※括弧内は「ソシラ物流」が保有する 準共有持分割合（80%）に 相当する数値

# 本日は話したい、「ソシラ物流」について

- ✓ 約100年前に不動産事業を祖業としてスタートした  
住友商事をスポンサーとする上場リート
- ✓ スポンサーが開発する最新鋭の物流不動産  
「SOSiLA」に重点投資するリート
- ✓ **スポンサーグループが運用する唯一の上場リートとして、**  
**住友商事のサポートをフル活用して成長するリート**

# 「ソシラ物流」への住友商事のサポート



## スポンサーサポート契約

- ✓ **スポンサーが保有**する対象不動産への  
**優先交渉権付与**
- ✓ 第三者が保有する既開発の物流不動産に係る売却情報の優先提供

## ロジスティクスマネジメント契約

- ✓ 「ソシラ物流」保有物件に係る**リーシング業務、テナントマネジメント業務**を**住友商事**に委託



## スポンサーサポート契約

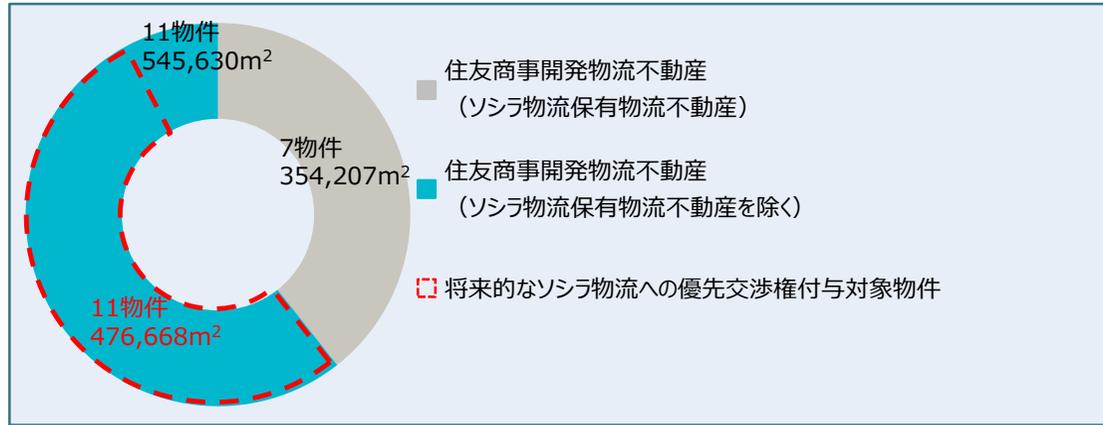
- ✓ **スポンサーが保有する対象不動産への優先交渉権付与**
- ✓ 第三者が保有する既開発の物流不動産に係る売却情報の優先提供

## ロジスティクスマネジメント契約

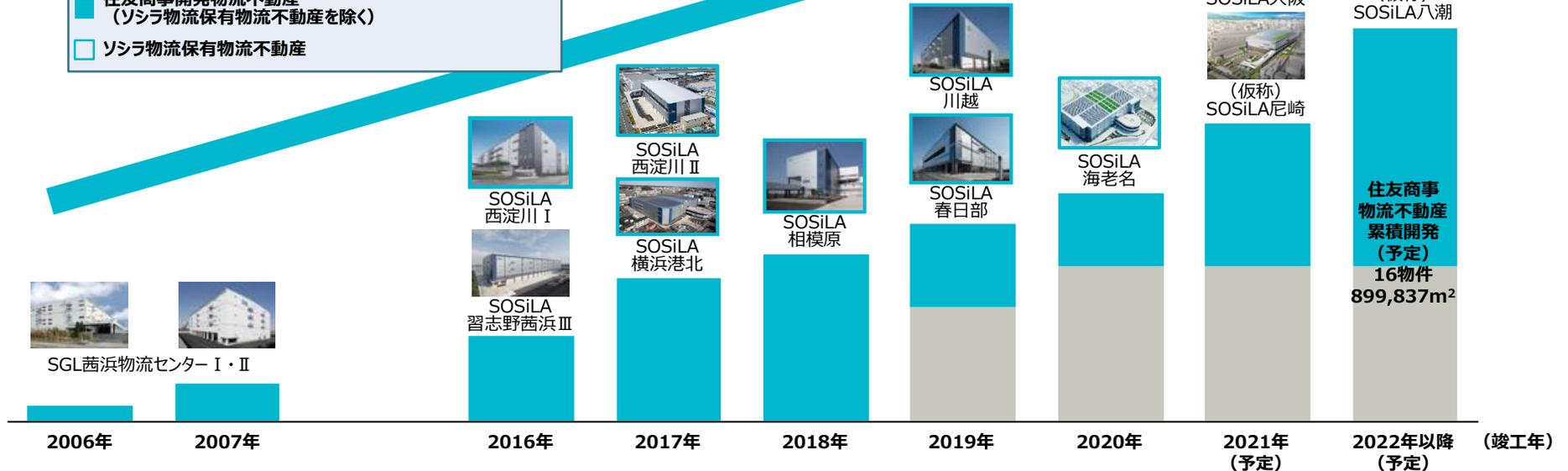
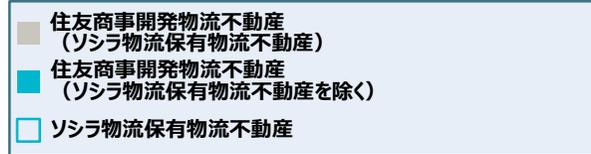
- ✓ 「ソシラ物流」保有物件に係るリーシング業務、テナントマネジメント業務を住友商事に委託



# 優先交渉権付与対象物件②



## 凡例



\* 2021年1月19日時点 SOSiLA大阪の一部 (約6.9万m<sup>2</sup>) は優先交渉権付与対象外となります。

# 優先交渉権付与対象物件①

物件名称	所在地	竣工年月	物件名称	所在地	竣工年月
SOSiLA横浜港北 <b>優先</b>	神奈川県横浜市	2017年9月	(仮称) SOSiLA八潮 <b>優先</b>	埼玉県八潮市	2022年1月 (予定)
SOSiLA相模原	神奈川県相模原市	2018年5月	(仮称) SOSiLA中央林間 <b>優先</b>	神奈川県大和市	2022年8月 (予定)
SOSiLA春日部	埼玉県春日部市	2019年3月	SOSiLA大阪 <b>優先</b>	大阪府大阪市	2021年5月 (予定)
SOSiLA川越	埼玉県川越市	2019年1月	(仮称) SOSiLA尼崎 <b>優先</b>	兵庫県尼崎市	2021年7月 (予定)
SOSiLA西淀川Ⅰ	大阪府大阪市	2016年6月	SOSiLA柏 <b>優先</b>	千葉県柏市	2023年5月 (予定)
SOSiLA西淀川Ⅱ	大阪府大阪市	2017年4月	SGL茜浜 物流センターⅠ <b>優先</b>	千葉県習志野市	2006年5月
SOSiLA海老名 <b>優先</b>	神奈川県海老名市	2020年2月	SGL茜浜 物流センターⅡ <b>優先</b>	千葉県習志野市	2007年3月
SOSiLA板橋 <b>優先</b>	東京都板橋区	2021年3月	SOSiLA 習志野茜浜Ⅲ <b>優先</b>	千葉県習志野市	2016年9月

## スポンサーサポート契約

- ✓ スポンサーが保有する対象不動産への優先交渉権付与
- ✓ 第三者が保有する既開発の物流不動産に係る売却情報の優先提供

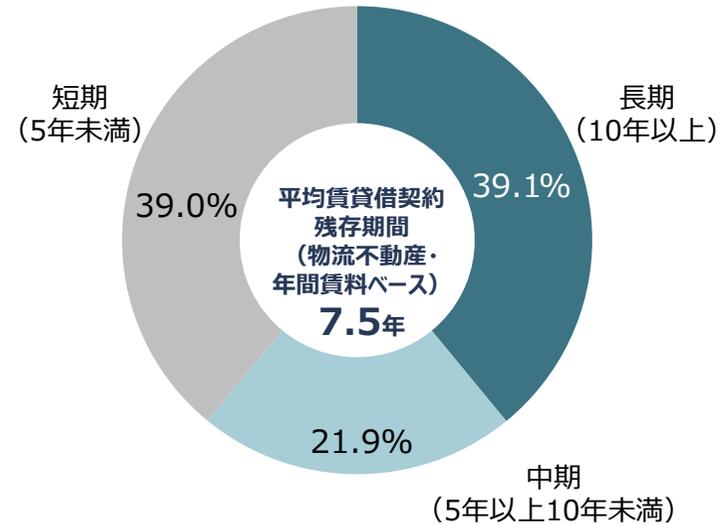
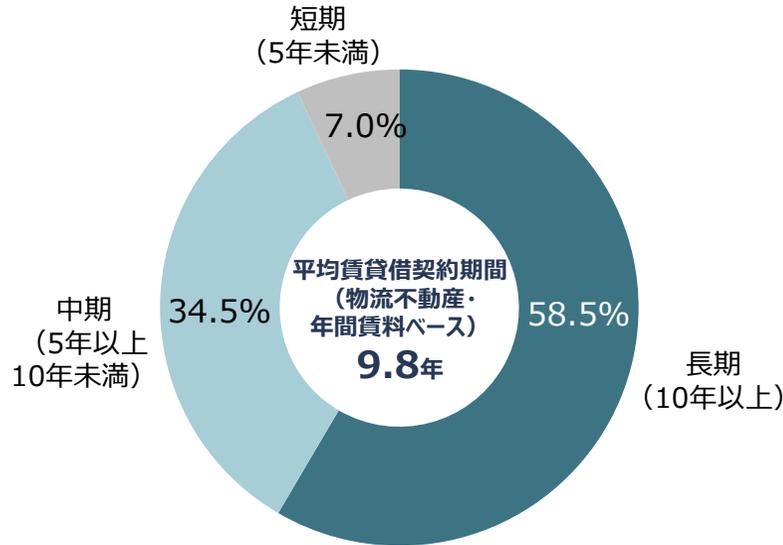
## ロジスティクスマネジメント契約

- ✓ 「ソシラ物流」保有物件に係るリーシング業務、テナントマネジメント業務を住友商事に委託



# 長期・安定的な賃貸借契約

## スポンサーグループのリーシング力を活用した安定運用

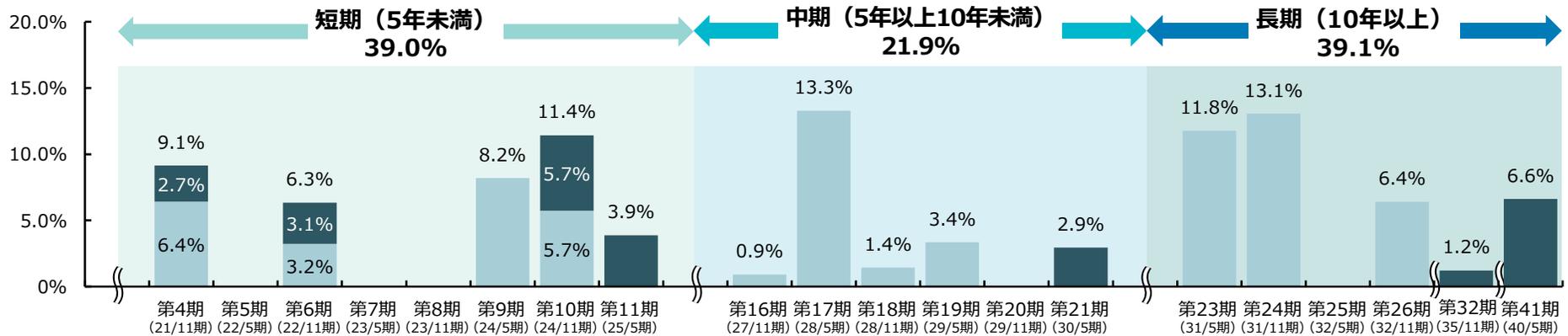


## 賃貸借契約満了時期の分散状況 (物流不動産・年間賃料ベース)

<新規取得資産取得後>

■ 本投資法人第1期末保有資産

■ 新規取得資産



## 最後にお伝えしたいこと

# 第1回公募増資による取得物件の概要

<b>物件数</b> 物流不動産 <b>3物件</b>	<b>取得価格の合計</b> <b>242億円</b>	<b>平均鑑定NOI 利回り</b> <b>4.6%</b>	<b>平均築年数</b> <b>2.6年</b>
-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------

## SOSiLA海老名 (準共有持分62%)

物流不動産 関東エリア



第3期取得資産

所在地	延床面積 (m <sup>2</sup> )	取得価格	鑑定NOI利回り	築年数
神奈川県 海老名市	71,963.60 (44,617.43)	146億円	4.4%	0.7年

## SOSiLA西淀川Ⅱ

物流不動産

関西エリア



第3期取得資産

所在地	延床面積 (m <sup>2</sup> )	取得価格	鑑定NOI利回り	築年数
大阪府 大阪市	47,494.24	84億円	5.0%	3.6年

## (仮称) 平塚ラスト マイルセンター

物流不動産

関東エリア



第2期取得資産

所在地	延床面積 (m <sup>2</sup> )	取得価格	鑑定NOI利回り	築年数
神奈川県 平塚市	1,628.08	12億円	4.8%	17.6年

## ▶ 公募増資の概要

発行決議日	2020年11月13日
発行価格等 決定日	2020年11月24日
一般募集 払込期日	2020年12月1日
募集 口数 (OA込)	97,335 口
発行価格	118,206 円
募集総額	115億円
募集形態	国内募集 (旧臨時報告書方式)

## ▶ 公募増資の特長

### 1. 着実な資産規模成長

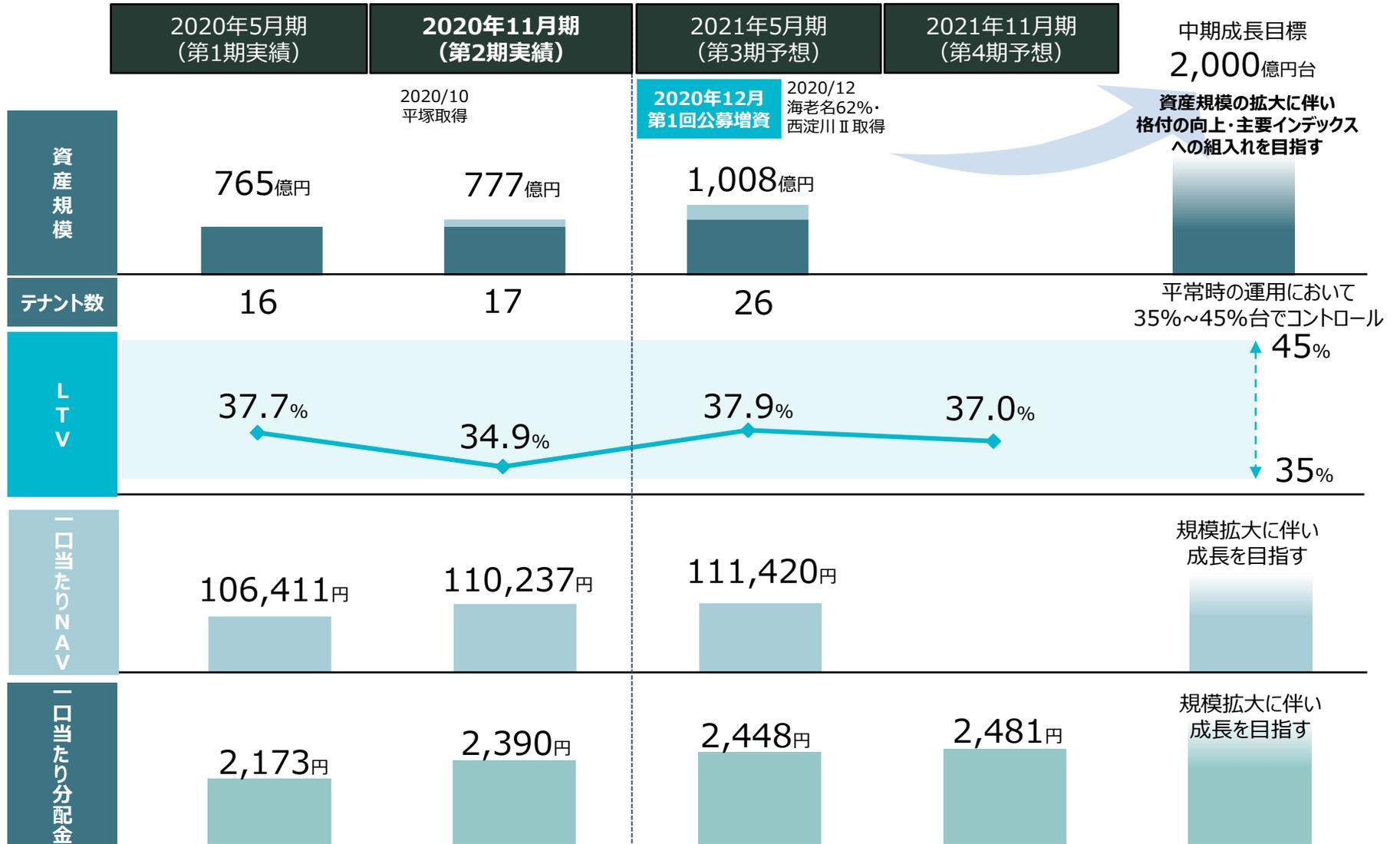
- 立地・ハード・ソフト全てにおいてテナントへの訴求力を有するSOSiLAシリーズの旗艦物件の継続的取得
- 資産運用会社独自ルートによるラストワンマイル物件の取得

### 2. 投資主価値の向上

- 1口当たり分配金及びNAVの着実な成長
- 資産規模1,000億円の達成による安定性の向上とポートフォリオ分散の進展
- 戦略的なLTVコントロール

# 今後の着実な成長

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



# 1口当たり分配金の継続的な向上を目指す

期	1口当たり分配金 金額
2020年11月期 (第2期) 実績	2,390 円 (うち、1口当たり利益超過分配金 211円含む)
2021年5月期 (第3期) 予想 ※2021年8月下旬に 分配金支払い予定	2,448円 (うち、1口当たり利益超過分配金 261円含む)
2021年11月期 (第4期) 予想 ※2022年2月下旬に 分配金支払い予定	2,481円 (うち、1口当たり利益超過分配金 281円含む)

## 格付の向上

- JCRによるソシラ物流の格付

上場時のA+ 安定的から、

# A+ ポジティブに向上

## ESGに係る外部認証の取得

- 「CASBEE不動産評価認証」・「BELS」の取得



対象物件  
(CASBEE不動産評価認証  
Aランク/BELS★★★★)

SOSiLA横浜港北  
SOSiLA相模原  
SOSiLA春日部  
SOSiLA川越  
SOSiLA西淀川 I

## 運用会社従業員に関する取り組み

- 在宅勤務・フレックス体制の構築
- 従業員満足度調査の実施
- 従業員持投資口制度の導入検討 等

## 新型コロナウイルス感染症の影響

- ソシラ物流の業績への影響なし



SOSiLA物流リート投資法人

検索

URL : <https://sosila-reit.co.jp>

## 住商リアルティ・マネジメント株式会社

電話番号 03-4346-0579

受付時間 午前 9 時 30 分から午後 6 時まで

(土曜、日曜、祝祭日及び同社所定の休日を除きます。)

※新型コロナウイルスに係る緊急事態宣言中は、受付時間を午前10時から午後3時までに短縮しております。また、完成拡大防止のため、当面の間、必要最小限の出勤体制とさせていただいています。電話でのお問い合わせについて多少の時間をいただくなど、ご不便をお掛けする場合もあるかと存じますが、何卒ご理解の程よろしくお願い申し上げます。

# ご参考資料



物件数		取得価格 合計	不動産鑑定 評価額合計	平均鑑定 NOI利回り	平均築年数 (物流不動産)	稼働率			
10 物件		1,008 億円	1,071 億円	4.8%	2.9 年	100.0 %			
用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積/ 敷地面積 (m <sup>2</sup> )	築年数 (年)	稼働率 (%)	テナント数
物流不動産	L-01	SOSiLA横浜港北 (準共有持分80%)	24,840	27,280	4.5	83,782.32 (67,025.85)	3.2	100.0	6
	L-02	SOSiLA相模原	12,820	14,100	4.8	53,412.93	2.5	100.0	1
	L-03	SOSiLA春日部	10,300	10,700	5.0	48,420.86	1.7	100.0	3
	L-04	SOSiLA川越	4,124	4,750	5.5	21,818.73	1.8	100.0	2
	L-05	SOSiLA西淀川 I	17,470	18,600	5.1	71,416.86	4.4	100.0	2
	L-06	(仮称) 平塚ラストマイルセンター	1,200	1,230	4.8	1,628.08	17.6	100.0	1
	L-07	SOSiLA海老名 (準共有持分62%)	14,694	14,900	4.4	71,963.60 (44,617.43)	0.7	100.0	5
	L-08	SOSiLA西淀川 II	8,404	8,470	5.0	47,494.24	3.6	100.0	4
インダストリアル 不動産	I-01	北港油槽所 (底地)	3,210	3,290	5.2	76,255.99	-	100.0	1
	I-02	南港乗下船ヤード (土地)	3,800	3,840	5.1	56,237.09	-	100.0	1
合計 (平均)			100,862	107,160	4.8	399,937.62 (355,834.98)	2.9	100.0	26

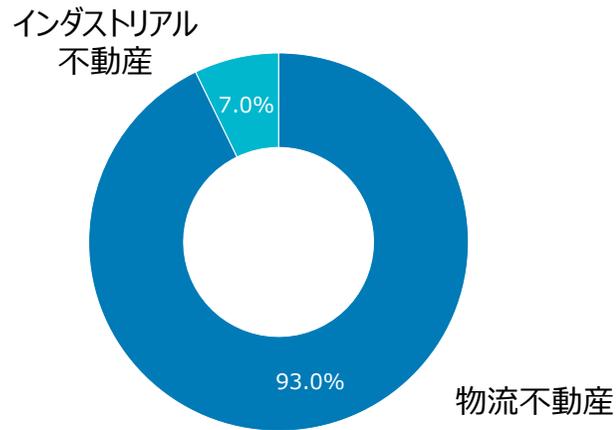
## 関東エリア



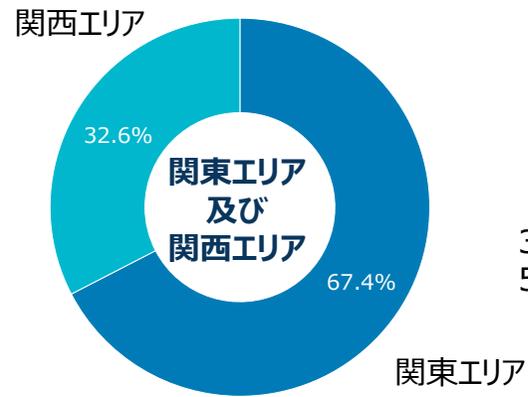
## 関西エリア



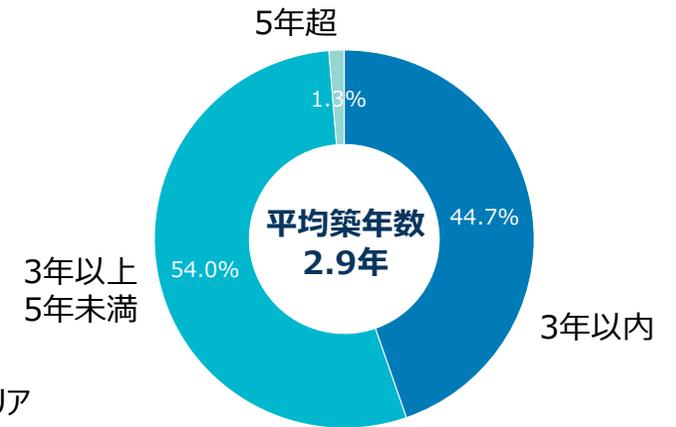
**用途別投資比率**  
(取得価格ベース)



**エリア別投資比率**  
(取得価格ベース)



**築年数別投資比率**  
(物流不動産、取得価格ベース)





### 立地

- 都心から20km圏内に位置し、東名高速道路の「横浜青葉」ICから約4.9km、東名高速道路と並行する国道246号へもほぼ同距離でアクセス可能であり、同じく都心方面につながる第三京浜「港北」ICや、首都高速横浜北線「新横浜」ICも利用可能です。更に、首都圏を環状につなぐ国道16号線にも近く、近隣や都心方面への高頻度輸配送や、首都圏一円への広域輸配送にも対応できる立地です。
- 近年は、テナントとなる荷主や3PL業者が施設内における従業員の確保を課題に挙げる事が多いですが、本物件はJR横浜線・横浜市営地下鉄グリーンライン「中山」駅から徒歩圏内に位置し、雇用の面でも非常に有利な環境にあります。



### 物件特性

- 4階建てのSOSiLAシリーズの物流施設であり、1階から3階まではランプウェイによるアクセスが可能となっています。
- トラックバースは1階から3階の中央車路に面して設けられていることに加え、1階東側区画の東面にも設置されており、当該区画は両面バースとなっていることから、通過型物流センター用途にも対応する仕様となっています。また、3階と4階はメゾネット形式となっており、保管用途が多いテナントにも対応可能です。



所在地	神奈川県横浜市
建築時期（竣工日）	2017年9月21日
取得価格	24,840百万円
鑑定評価額	27,280百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
延床面積	83,782.32㎡ (67,025.85㎡)
敷地面積	39,041.22㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき4階建
施工者	前田建設工業株式会社
テナント数	6
主要テナント	イオングローバルSCM株式会社



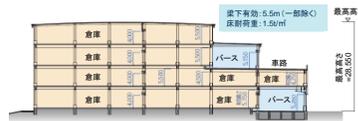
## 立地

■ 都心から40km圏内に位置し、東京都心と中京圏、近畿圏を結んでいる東名高速道路及び中央自動車道に接続する首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「相模原愛川」ICから、接道する国道129号を経由して約3.3kmの距離にあり、都心方面への輸配送のみならず、東名阪間の幹線輸送を利用した全国的な輸配送も可能です。



## 物件特性

■ 4階建てのSOSiLAシリーズの物流施設であり、3階へはスロープによるダイレクトアクセスが可能となっており、トラックパースは1階及び3階の北面に設けられており、1階・2階及び3階・4階のメゾネット形式での利用が想定された仕様になっていることから、通過型物流センター・在庫型物流センターのいずれの用途にも対応可能な施設です。



所在地	神奈川県相模原市
建築時期（竣工日）	2018年5月11日
取得価格	12,820百万円
鑑定評価額	14,100百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
延床面積	53,412.93㎡
敷地面積	28,576.44㎡
構造・階数	鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき4階建
施工者	株式会社奥村組
テナント数	1
主要テナント	サン都市建物株式会社





## 立地

■ 都心から35km圏内に位置し、東京都心と新潟県方面を結ぶ関越自動車道「川越」ICより約8.8km、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「川島」ICから、国道254号を経由して約6.7kmの距離に位置し、都心方面への輸配送のみならず、北関東を含む首都圏一円から甲信越までの広域輸送等にも対応可能です。また、東武鉄道東上線及びJR川越線「川越」駅並びに西武鉄道新宿線「本川越」駅から、工業団地の協同組合が運営するバスによるアクセスが可能であり、雇用確保の点でも特に問題ありません。



## 物件特性

■ 4階建て（倉庫は3層）のSOSiLAシリーズの物流施設であり、トラックバースは1階の南北両面に設けられており、1階・2階及び1階・4階のメゾネット形式での利用が想定された仕様になっていることから、通過型物流センター・在庫型物流センターのいずれの用途にも対応可能な施設です。



所在地	埼玉県川越市
建築時期（竣工日）	2019年1月18日
取得価格	4,124百万円
鑑定評価額	4,750百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
延床面積	21,818.73㎡
敷地面積	11,924.85㎡
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき4階建
施工者	西松建設株式会社
テナント数	2
主要テナント	株式会社ハマキョウレックス

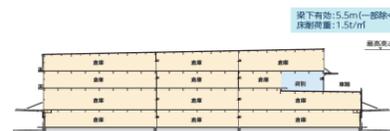


## 立地

- 大阪中心部から10km圏内の大阪市西淀川区に位置し、阪神高速5号湾岸線「中島」出入口から約0.6kmと至近距離に位置しており、名神高速道路「尼崎」ICからも約6.6kmの距離に所在し、阪神方面への多頻度輸配送のみならず、中京圏から中国地方にかけての広域輸送にも対応可能です。

## 物件特性

- 4階建てのSOSiLAシリーズの物流施設であり、3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います。トラックバースは1階の両面及び3階の北西面に設けられており、1階・2階及び3階・4階のメゾネット形式での分割利用にも対応し、通過型物流センター・在庫型物流センターのいずれの用途にも対応可能な施設です。



所在地	大阪府大阪市
建築時期 (竣工日)	2016年6月30日
取得価格	17,470百万円
鑑定評価額	18,600百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
延床面積	71,416.86㎡
敷地面積	38,024.00㎡
構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板 ぶき4階建
施工者	大和ハウス工業株式会社 株式会社 安藤・間
テナント数	2
主要テナント	鴻池運輸株式会社

## ▶ 本資産運用会社の独自ルートによるラストワンマイル物件の取得



### 物件特性・立地

- 神奈川県ほぼ中央部、東京都心部から約60km圏内に位置し、国道129号沿線を中心に工場などの工業系施設、ショッピングセンターなどの商業施設が多く集積しており、かつ神奈川県央の中核都市の一つとして発展している平塚市に立地し、小田原厚木道路「伊勢原」ICから約3.6kmの距離と、IC5km圏内に位置しています。また、圏央道にもアクセス可能な立地にあります。
- 平塚市は、人口約25万人、約11万3,000世帯を有しています。また、本物件は周辺に人口豊富な住宅地域を擁しており、加えて、大規模商業施設も複数立地するなど宅配貨物の取扱いの上で利便性が高く、また、24時間稼働が可能、かつ比較的広幅員の道路に面していることなどから「ラストワンマイル」の多頻度・小口配送拠点として良好な立地特性を有しています。
- 現テナントが竣工時より配送拠点として長期間継続して利用しており、今後も安定した稼働が期待できる施設であり、両面バース及び冷蔵・冷凍設備を備えています。

所在地	神奈川県平塚市東豊田字散田
建築時期（竣工日）	2003年4月30日
取得年月日	2020年10月16日
取得価格	1,200百万円
鑑定評価額	1,230百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
延床面積	1,628.08㎡
敷地面積	8,000.04㎡
構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板 ぶき2階建
施工者	匠建設株式会社
テナント数	1
テナント	佐川急便株式会社

## ▶ 立地・ハード・ソフト全てにおいてテナントへの訴求力を有するSOSiLAシリーズのフラッグシップ物件



### 立地

- 圏央道「海老名」ICより約1km、東名高速道路「厚木」ICより約4kmとIC5km圏内に位置し、東西の大動脈である東名高速道路と、首都圏広域配送に欠かせない圏央道の結節点に立地しています。  
新東名高速道路の開通で足元の渋滞緩和も進む中、関東エリアの西の玄関口であると共に、都心アクセスも良好な立地です。
- 海老名市の住宅地の中間に位置する区画整理事業地内にあり、JR相模線・小田急小田原線・相模鉄道本線「海老名」駅周辺開発等に伴い人口が増加している希少エリアです。「海老名」駅へ路線バス（所要時間7分）にてアクセス可能であることに加え、JR相模線・小田急小田原線「厚木」駅より約1.7km、JR相模線「社家」駅より約1.3kmと徒歩圏内であり、最寄駅から2km圏内に位置しており、労働力確保に優位性を持つ立地です。

### 物件特性

- 延床面積が7万㎡を超える4階建てのSOSiLAシリーズのランプウェイ型の物流施設であり、ランプウェイにより1階から3階までは各階に接車可能となっています。多頻度配送・24時間稼働にも配慮した中央車路式両面バースとなっており、各階とも梁下有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡（3・4階は1.8t/㎡）が確保され、垂直搬送機及び荷物用エレベーターが増設可能です。
- 開放的かつ近代的なエントランスホールを有し、建物最上階には従業員スタッフの憩いの場として、カフェラウンジ「SOSiLAクルーラウンジ」を設置しています。天井まで続く開放的な壁一面の窓ガラスからは、富士山の眺望が楽しめます。



所在地	神奈川県海老名市中新田五丁目
建築時期（竣工日）	2020年2月17日
取得年月日	2020年12月4日
取得価格	14,694百万円
鑑定評価額	14,900百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
延床面積	71,963.60㎡（44,617.43㎡）
敷地面積	33,816.68㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき4階建
施工者	株式会社熊谷組
テナント数	5
主要テナント	鴻池運輸株式会社

## ▶ 大阪消費地エリアに近接した可変性の高いマルチ型物流施設



### 立地

- 大阪都心から10km圏内の大阪市西淀川区に位置し、大阪と神戸を結ぶ阪神高速5号湾岸線「中島」出入口へ最短で約0.3kmと至近距離に立地し、阪神高速3号神戸線「大和田」出入口からも3.5kmの距離と、ICから5km圏内に位置します。近畿圏から中京圏、首都圏へと繋がる名神高速道路「尼崎」ICからも約6.1kmの距離に位置し、阪神方面への多頻度配送のみならず、中京圏から中国地方にかけての広域配送にも対応可能な、競争力の高い立地です。
- 周辺は工業専用地域であり、24時間稼働が可能な環境です。一方で、本物件が所在する大阪市西淀川区には一定の人口集積があり、また最寄りの阪神なんば線「出来島」駅、JR「御幣島」駅、同「塚本」駅、阪急神戸線・宝塚線・京都線が分岐する「十三」駅を経て、大阪の中心駅であるJR「大阪」駅までを結ぶバス路線も運行されていることから、労働力確保の点でも有利な環境にあります。

### 物件特性

- 4階建てのSOSiLAシリーズの物流施設であり、スロープ型を採用しており、3階へはスロープによるダイレクトアクセスが可能です。トラックバスは1階及び3階の南西面に設けられており、1・2階及び3・4階のメゾネット形式での分割や北西側と南東側との分割にも対応し、様々なニーズに対応できる施設です。
- 各階とも、梁下有効天井高5.5m、床荷重1.5t/m<sup>2</sup>が確保されており、特に、2階や4階においては6mを超える天井高を確保している部分もあるため、自動ラック構築を含めた多様なニーズに対応できます。柱スパンも1階から3階は11.4m×10.0mを基本としているほか、4階では最大45.6m×23.5mの無柱空間が確保されており、ラック等の配置効率に非常に優れた仕様であり、LED照明や非常用発電機も設置されています。



所在地	大阪市西淀川区中島二丁目
建築時期（竣工日）	2017年4月11日
取得年月日	2020年12月4日
取得価格	8,404百万円
鑑定評価額	8,470百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
延床面積	47,494.24㎡
敷地面積	23,635.00㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき4階建
施工者	株式会社大林組
テナント数	4
主要テナント	株式会社千趣会

\* SOSiLA西淀川Ⅱの土地の所有形態は定期借地権となります。



### 立地

- 大阪市の湾岸部に位置し、高速道路インターチェンジ至近で、関西中心部及び関西一円をカバーできる交通至便な立地であるとともに、専用の岸壁を有しており、陸上運搬だけでなく海上運搬も可能であり、産業（インダストリアル）用地として汎用性の高い立地です。
- 住友商事は1919年に大阪港湾エリアの土地開発事業を祖業としてスタートしており、大阪北港地帯は住友商事グループ不動産事業100年の歴史上ゆかりの地とも呼べる地域となります。
- ケミカルタンクを中心とした石油化学製品の貯蔵を行うストックアンドデリバリー拠点として半世紀以上にわたり利用されています。
- 操業環境については、大規模な物流施設や工場が集積し、工業団地を形成しており24時間操業が可能で優れた操業環境を有しています。
- 雇用確保の環境については一般的に車利用が前提となるエリアですが、最寄り駅であるJR桜島線「桜島」駅からは約2.0km、大阪中心部から10km圏内の好立地に位置しています。



所在地	大阪府大阪市
取得価格	3,210百万円
鑑定評価額	3,290百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
敷地面積	76,255.99㎡

### 立地

- 大阪市の湾岸部に位置し、高速道路インターチェンジ至近で、関西中心部及び関西一円をカバーできる交通至便な立地であるとともに、専用の岸壁を有しており、陸上運搬だけでなく海上運搬も可能であり、産業（インダストリアル）用地として汎用性の高い立地です。
- 船積み、海上輸送、一時保管、陸送手配等の港湾輸送に関連する総合的なサービスの拠点として利用されています。
- 操業環境については、周辺には大規模な物流施設が集積していることから多頻度配送や24時間操業が可能な事業運営上支障のない環境となります。
- 雇用確保の環境については、最寄り駅であるOsaka Metro南港ポートタウン線「南港東」駅から約2.6kmで一般的に車利用が前提となるエリアですが、巨大な人口集積地たる大阪中心部から20km圏内に位置しています。また、徒歩圏内のバス停を利用することもできます。



所在地	大阪府大阪市
取得価格	3,800百万円
鑑定評価額	3,840百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
敷地面積	56,237.09㎡

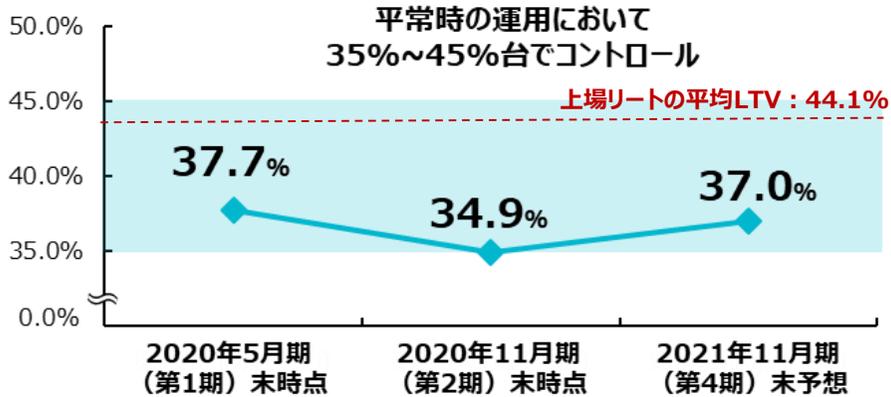
# 期末鑑定評価の概要

物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	第2期末 帳簿価額 (百万円)	第2期末 鑑定機関	第1期末		第2期末		増減		含み 損益 (百万円)
					鑑定 評価額 (百万円)	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元 利回り (%)	
SOSiLA 横浜港北 (準共有持分 80%)	2019年 12月10日	24,840	24,919	一般財団法人 日本不動産 研究所	26,560	4.2	27,280	4.1	720	△0.1	2,360
SOSiLA 相模原	2019年 12月10日	12,820	12,822	株式会社 谷澤総合 鑑定所	13,800	4.4	14,100	4.3	300	△0.1	1,277
SOSiLA 春日部	2019年 12月10日	10,300	10,315	大和不動産 鑑定株式会社	10,500	4.8	10,700	4.7	200	△0.1	384
SOSiLA 川越	2019年 12月10日	4,124	4,118	一般財団法人 日本不動産 研究所	4,640	4.8	4,750	4.7	110	△0.1	631
SOSiLA 西淀川 I	2019年 12月10日	17,470	17,466	株式会社 谷澤総合 鑑定所	18,200	4.9	18,600	4.8	400	△0.1	1,133
(仮称) 平塚 ラストマイルセンター	2020年 10月16日	1,200	1,245	JLL 森井鑑定 株式会社	—	—	1,230	4.5	—	—	△15
北港油槽所 (底地)	2019年 12月10日	3,210	3,258	JLL 森井鑑定 株式会社	3,290	—	3,290	—	—	—	31
南港乗下船 ヤード (土地)	2019年 12月10日	3,800	3,851	一般財団法人 日本不動産 研究所	3,840	—	3,840	—	—	—	△11
合計		77,764	77,999		80,830	—	83,790	—	1,730	—	5,790

1口当たり含み損益 11,258 円 / 1口当たりNAV 110,237 円

## ▶ 財務健全性を維持しつつ、戦略的にLTVを活用

### LTV



### 主な財務指標の変化

#### 長期比率



#### 固定比率



#### 平均借入期間



#### 平均借入残存期間



#### 平均借入金利

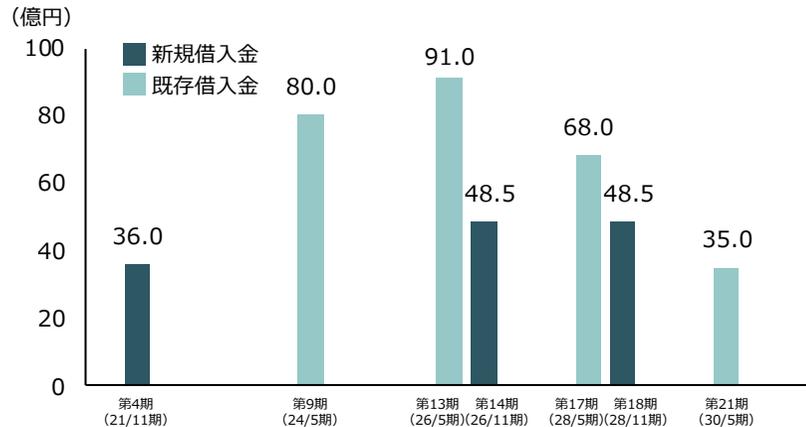


#### LTV45%までの取得余力

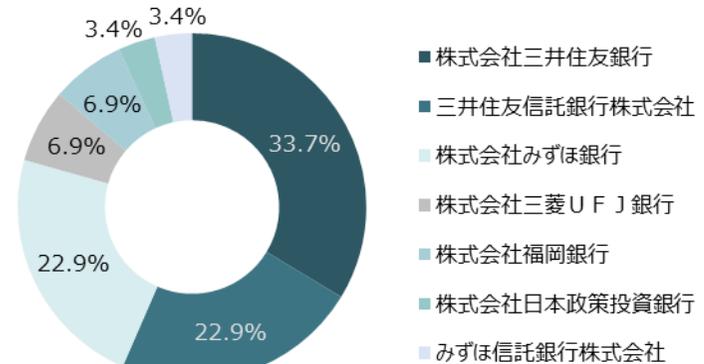


※消費税借入考慮後

### 借入金の返済時期の分散状況 (新規取得資産取得後)



### レンダーフォーメーション (2021年12月10日時点、借入金額ベース)



# 有利子負債一覽①

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
短期	株式会社三井住友銀行	900	基準金利 + 0.15%	2020年12月10日	2021年11月30日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	600				
	株式会社みずほ銀行	600	基準金利 + 0.15%	2020年12月4日	2021年11月30日	
	株式会社三井住友銀行	1,500				
小計		3,600	-	-	-	-
長期	株式会社三井住友銀行	2,800	0.39370%	2019年12月10日	2023年12月11日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2,400				
	株式会社みずほ銀行	1,800				
	株式会社福岡銀行	1,000				
	株式会社三井住友銀行	2,600	0.53388%		2025年12月10日	
	三井住友信託銀行株式会社	2,500				
	株式会社みずほ銀行	1,800				
	株式会社三菱UFJ銀行	700				
	株式会社福岡銀行	1,000	0.69162%		2027年12月10日	
	株式会社日本政策投資銀行	500				
	株式会社三井住友銀行	1,800				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000				
	株式会社みずほ銀行	1,700	0.86056%		2029年12月10日	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,300				
	株式会社日本政策投資銀行	500				
	みずほ信託銀行株式会社	500				
	株式会社三井住友銀行	1,200	0.86056%		2029年12月10日	
	三井住友信託銀行株式会社	600				
株式会社みずほ銀行	1,200					
みずほ信託銀行株式会社	500					

## 有利子負債一覧②

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
長期	株式会社三井住友銀行	1,450	0.41755%	2020年12月4日	2026年11月30日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,100				
	株式会社みずほ銀行	1,100				
	株式会社三菱UFJ銀行	400				
	株式会社日本政策投資銀行	200				
	みずほ信託銀行株式会社	200				
	株式会社福岡銀行	400				
	株式会社三井住友銀行	1,450	0.55763%			
	三井住友信託銀行株式会社	1,100				
	株式会社みずほ銀行	1,100				
	株式会社三菱UFJ銀行	400				
	株式会社日本政策投資銀行	200				
	みずほ信託銀行株式会社	200				
	株式会社福岡銀行	400				
小計	37,100	-		-	-	-
合計	40,700	-	-	-	-	

## ▶ 損益計算書

科目	実績 (単位 : 千円)
<b>営業収益</b>	<b>2,354,862</b>
賃貸事業収入	2,238,488
その他賃貸事業収入	116,373
<b>営業費用</b>	<b>1,139,163</b>
賃貸事業費用	819,256
資産運用報酬	237,095
資産保管手数料・一般事務手数料	11,775
役員報酬	3,000
その他営業費用	68,035
<b>営業利益</b>	<b>1,215,698</b>
営業外収益	6,024
営業外費用	100,097
支払利息	83,321
融資関連費用	16,776
<b>経常利益</b>	<b>1,121,625</b>
税引前当期純利益	1,121,625
法人税等	874
<b>当期純利益</b>	<b>1,120,751</b>
当期未処分利益	1,120,893

## ▶ 貸借対照表

科目	実績 (単位 : 千円)
<b>流動資産</b>	<b>6,357,528</b>
現金及び預金	3,912,198
信託現金及び信託預金	2,201,607
その他の流動資産	243,722
<b>固定資産</b>	<b>78,140,783</b>
有形固定資産	77,999,431
無形固定資産	7,696
投資その他の資産	133,655
<b>資産合計</b>	<b>84,498,312</b>
<b>流動負債</b>	<b>3,167,675</b>
営業未払金	133,657
短期借入金	2,100,000
未払金	9,557
未払消費税等	146,495
前受金	412,673
その他の流動負債	365,292
<b>固定負債</b>	<b>29,191,095</b>
長期借入金	27,400,000
信託預り敷金及び保証金	1,791,095
<b>負債合計</b>	<b>32,358,770</b>
投資主資本合計	52,139,541
出資総額 (純額)	51,018,648
剰余金	1,120,893
<b>純資産合計</b>	<b>52,139,541</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>84,498,312</b>

## ▶所有者別

	第2期末時点			
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	11,236	95.52	84,973	16.52
金融機関	112	0.95	273,144	53.10
その他 国内法人	264	2.24	49,383	9.60
外国 法人等	124	1.05	93,089	18.09
証券会社	26	0.22	13,761	2.67
合計	11,762	100.00	514,350	100.00

## ▶主な投資主

氏名、商号又は名称	所有 投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	61,074	11.87
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	59,602	11.58
住友商事株式会社	24,500	4.76
野村信託銀行株式会社（投信口）	15,411	2.99
PERSHING SECURITIES LTD CLIENT SAFE CUSTODY ASSET ACCOUNT	11,880	2.30
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	11,342	2.20
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	9,940	1.93
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	8,232	1.60
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,152	1.58
株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	7,436	1.44
合計	217,569	42.29

本資料の主たる目的はSOSiLA物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）についての情報提供であり、特定商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としていません。投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。本投資法人及びその資産の運用を受託する住商リアルティ・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、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人又は本資産運用会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料に、将来の業績や見通し等に関する記述が含まれていますが、かかる既述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。本資産運用会社が本投資法人から受領する資産運用報酬については、本投資法人の規約及び資産運用委託契約に基づき個別に決定されますので、金額を記載することはできません。

住商リアルティ・マネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第1807号

投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業

加入協会：一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人投資信託協会、一般社団法人不動産証券化協会