

J-REITファン in 名古屋 説明資料

2024年5月25日



SOSiLA物流リート投資法人

自己紹介



住商リアルティ・マネジメント株式会社
取締役常務執行役員 上場リート事業部長

マツモト ノブヒコ
松本 展彦

- 1986年 神戸大学（経営）卒業 住友商事に入社、一貫して不動産部門にてキャリアを研鑽。
日本全国の不動産開発・運営に従事。
- 2011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、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。
- 2014年 住友商事の商業施設、住宅、ホテル、物流施設等多用途の物件開発に従事。
- 2019年 住商リアルティ・マネジメントにて、コーポレート業務全般を所管する中で上場リート/私募リーートの機関運営に携わる。
- 2021年 「SOSiLA物流リート」の運用責任者として従事。
趣味は料理、昨年妻の上京により単身赴任から解放されるまで、同居の息子2人（大学生）の弁当を毎日作る等、マメな一面もある。
最近ではゴルフと麻雀の腕を磨くことに注力している。

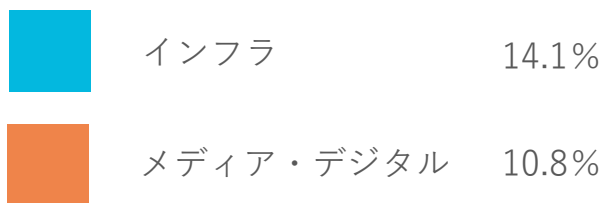
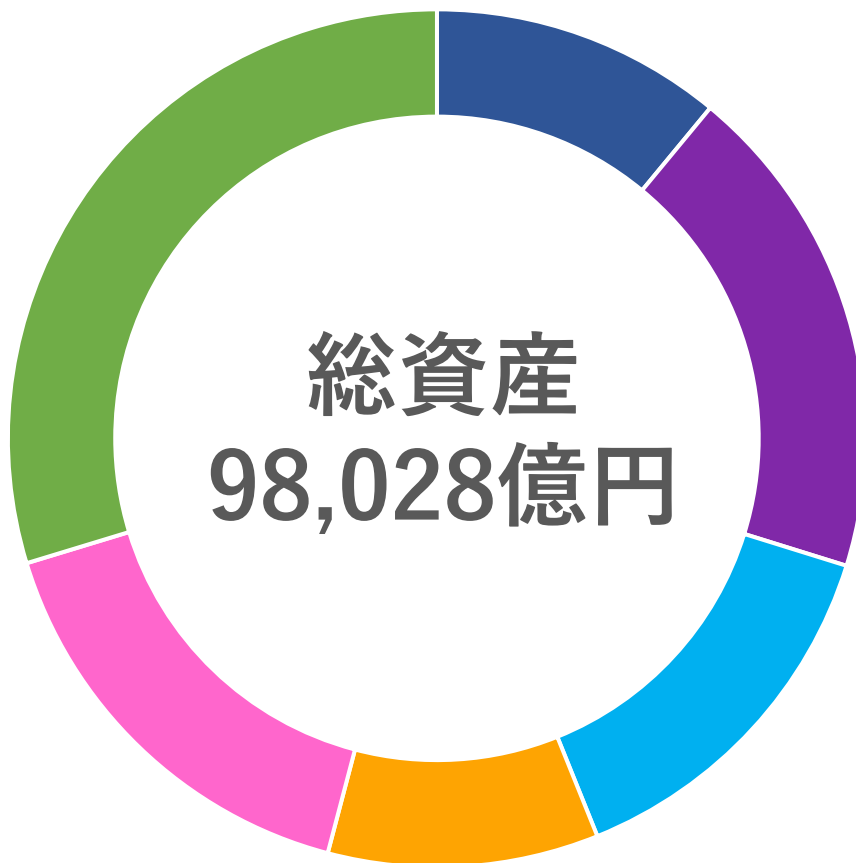
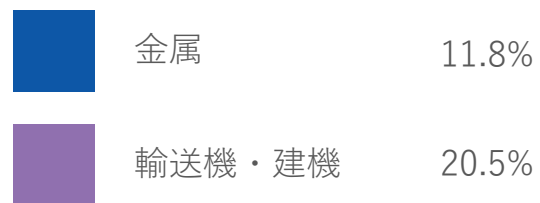
「SOSiLA物流リート」について

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	17物件 1,425億円 / 100.0 %
決算期	5月 / 11月
分配金	2023年11月期 (実績) : 2,830 円 2024年5月期 (予想) : 2,765 円 2024年11月期 (予想) : 2,765 円
格付	AA- (JCR)
投資口価格	125,000円 (2024年5月7日 終値)

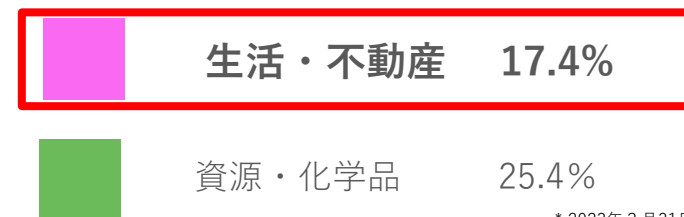
* 資産規模、稼働率、分配金については2024年5月7日時点

住友商事の不動産ビジネス①

不動産事業は住友商事グループで大きな役割を担う



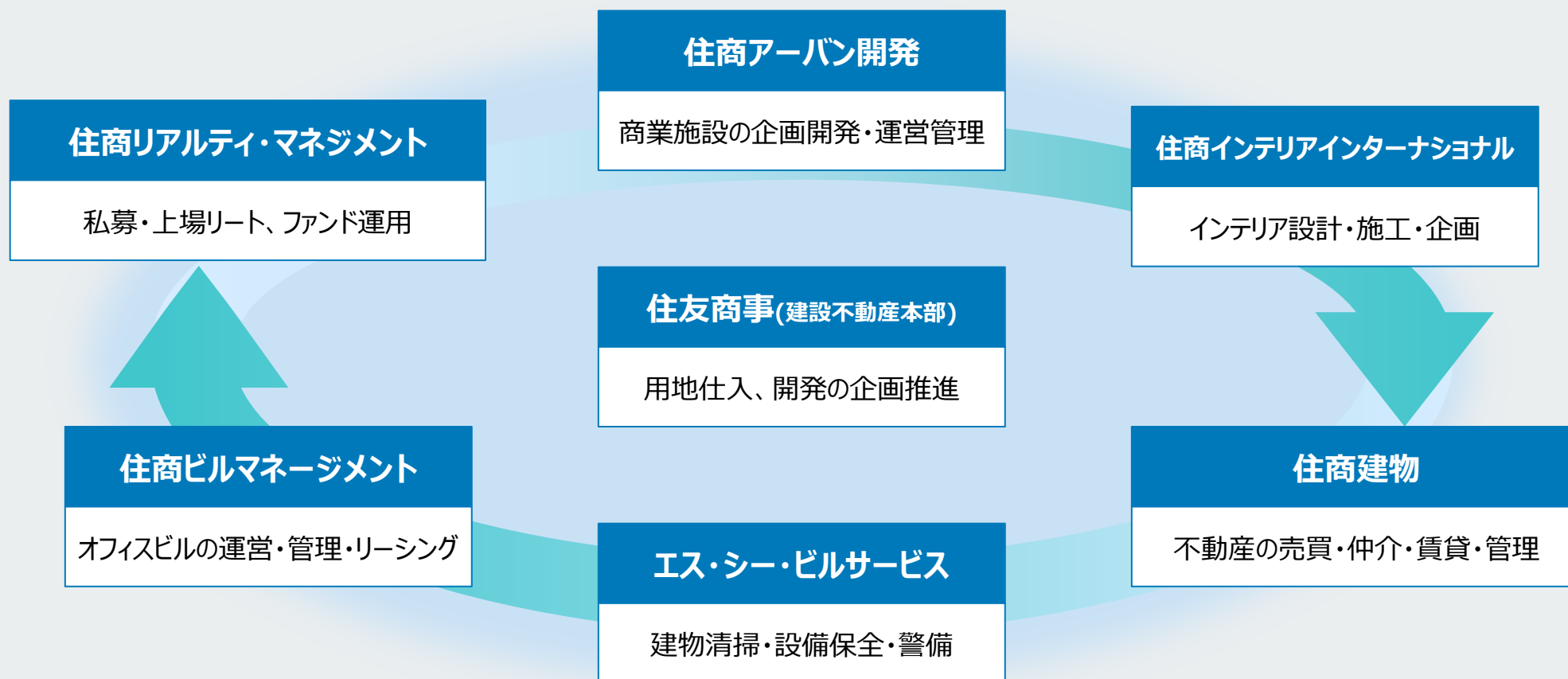
10,627億円
メディア・デジタル



* 2023年3月31日時点

住友商事の不動産ビジネス②

- 開発から運用まで、グループで一貫して手掛ける体制
- 開発後も多くの物件で運営管理者として永年携わり、運営ノウハウを蓄積
- ノウハウを活かし顧客満足度を高めると共に、新規物件の開発にもこれらのノウハウを活用



住友商事の不動産ビジネス③

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

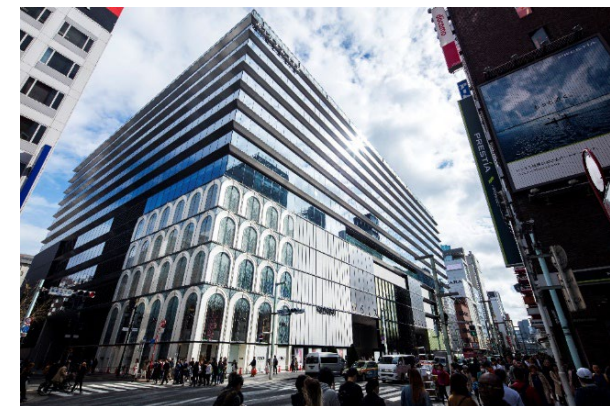
SOSiLA
物流リート
投資法人設立



晴海アイランドトリトンスクエア
(2001年竣工)



クイーンズスクエア横浜
(1997年竣工)



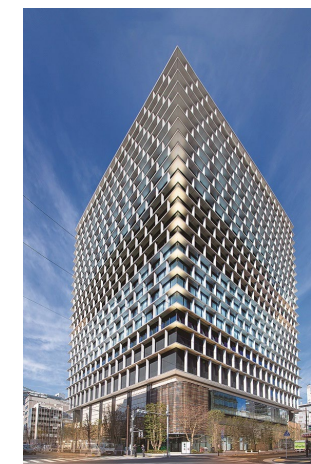
GINZA SIX
(2017年開業)



テラスモール湘南
(2011年開業)



SOSiLA物流リート投資法人上場
(2019年)



KANDA
SQUARE
(2020年開業)

SOSiLAについて

■ 住友商事グループが開発する先進的物流施設

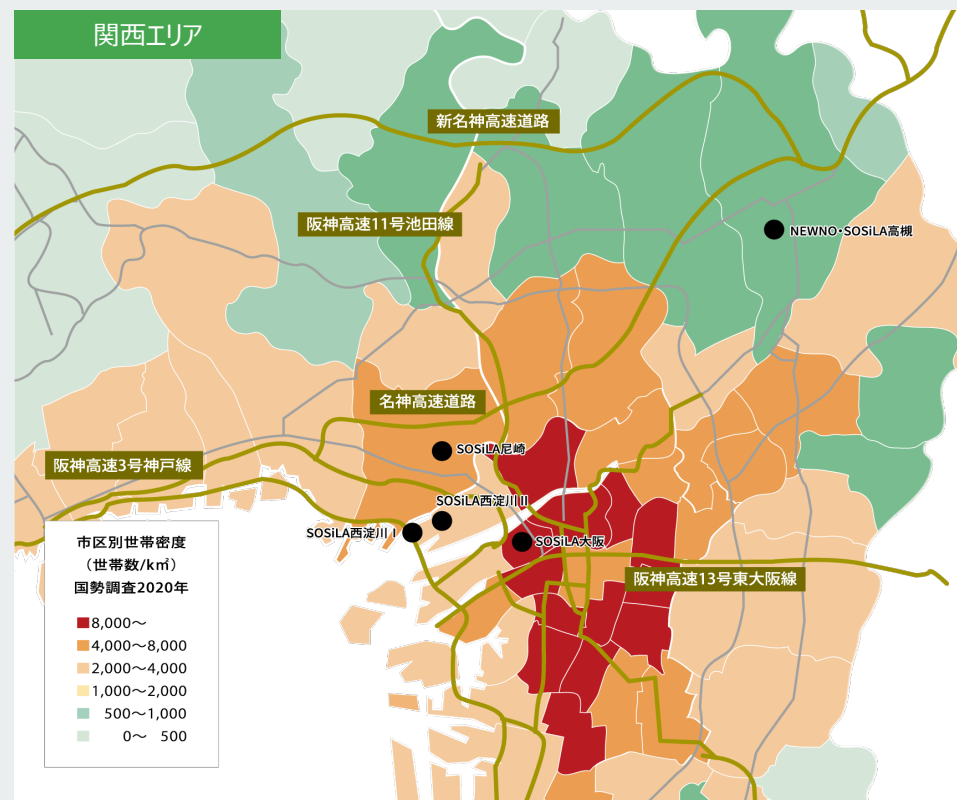
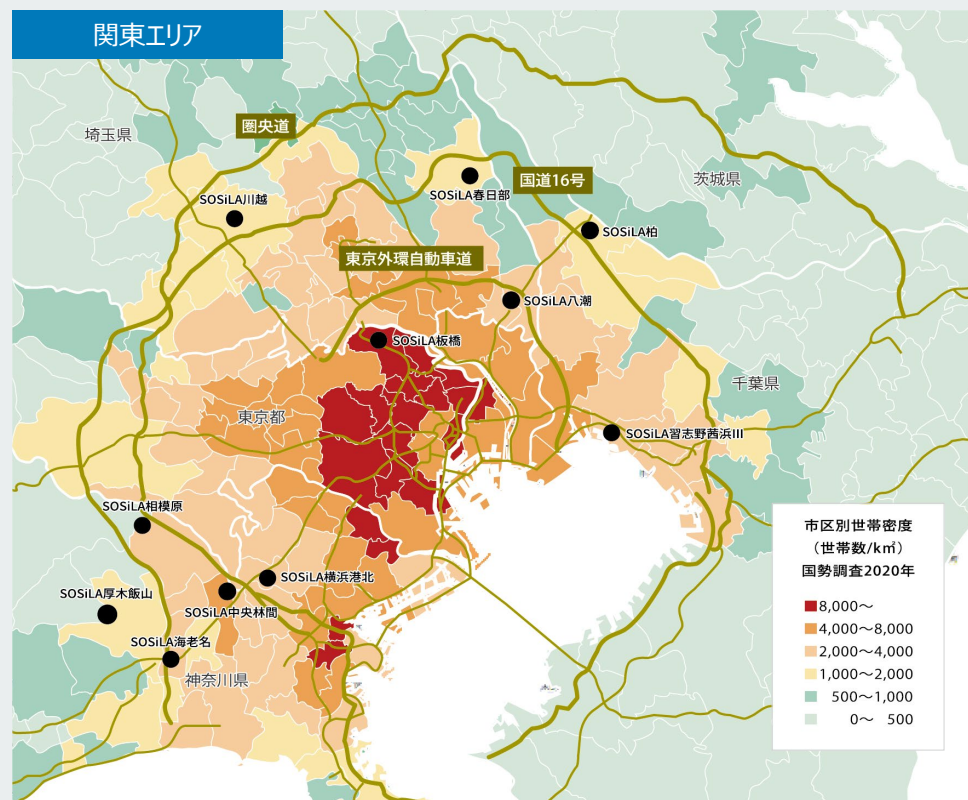


Sociability, Sustainability, and Individuality
for Logistic Aspect

「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、新たな物流施設の在り方（=**Logistic Aspect**）を目指す事業コンセプトを表現したものです。

SOSiLAシリーズの立地

- 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
- 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



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

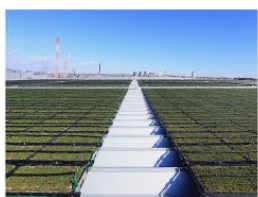
SOSiLAのスペック



スマートガラス



太陽光発電パネル



屋上緑化



断熱パネル



ランプウェイ



SOSiLAシリーズの基本仕様

延床：10,000㎡以上

機能：柱間隔10m以上

有効天井高5.5m以上

床荷重1.5t/㎡以上

パウダールーム



壁面緑化



カフェラウンジ



トラックバース

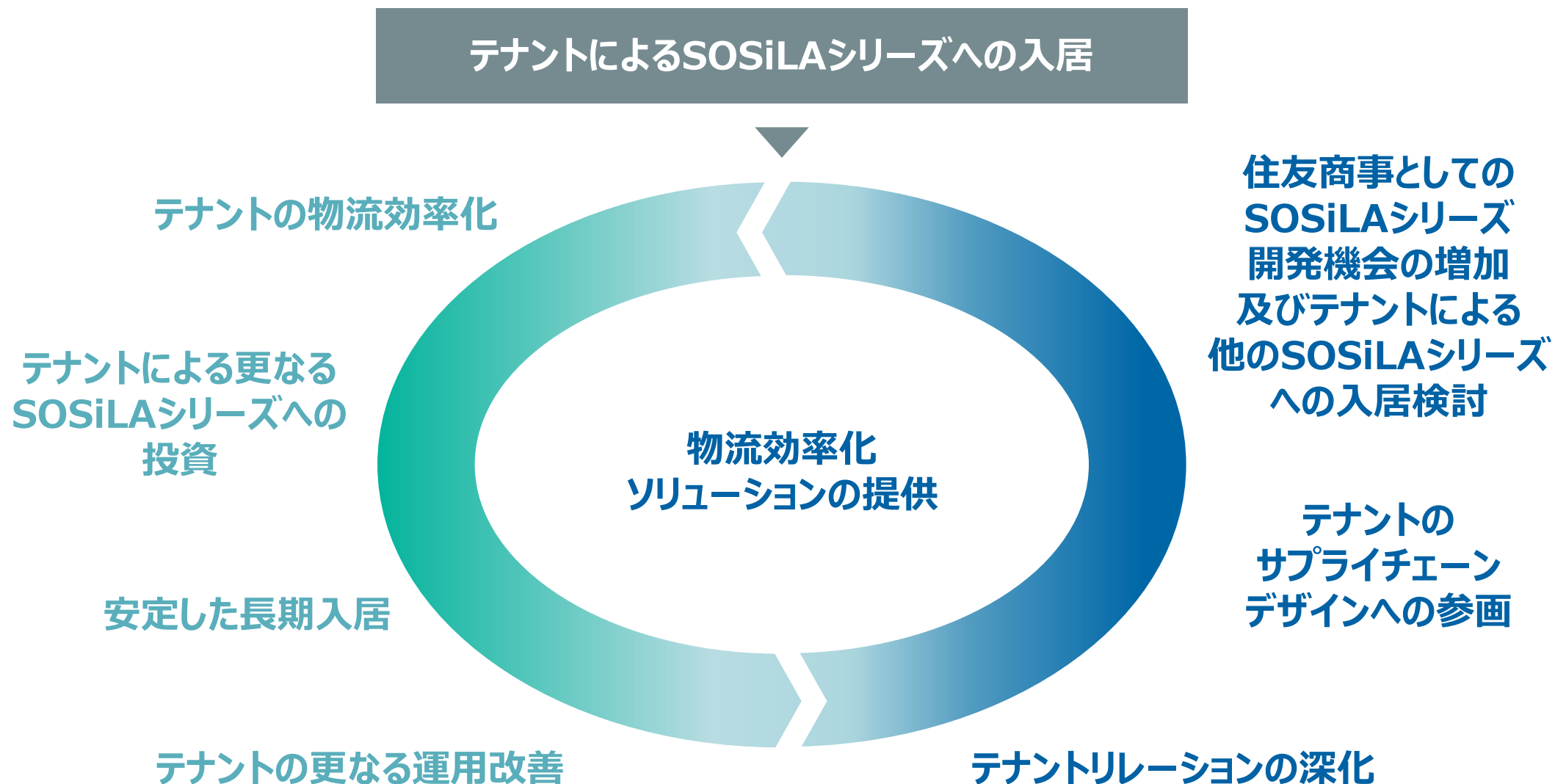


非常用発電機









SOSiLAのソフト

■ 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の物件一覧

外観	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り	延床面積 (㎡)
	SOSiLA 横浜港北 (準共有持分80%)	24,840	4.5%	83,782.32 (67,025.85)
	SOSiLA 相模原	12,820	4.8%	53,412.93
	SOSiLA 春日部	10,300	5.0%	48,420.86
	SOSiLA 川越	4,124	5.6%	21,818.73
	SOSiLA 西淀川 I	17,470	5.3%	71,416.86
外部取得 	LiCS平塚ラスト マイルセンター	1,200	4.8%	1,628.08
	SOSiLA 海老名	24,164	4.2%	71,963.60
	SOSiLA 西淀川 II	8,404	5.2%	47,494.24

外観	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り	延床面積 (㎡)
外部取得 	LiCS成田	5,250	4.7%	21,836.94
インダストリアル不動産 	北港油槽所 (底地)	3,210	5.2%	敷地面積 76,255.99
インダストリアル不動産 	南港 乗下船ヤード (土地)	3,800	5.0%	敷地面積 56,237.09
	SOSiLA 板橋	3,980	4.5%	13,994.83
	SOSiLA 尼崎	15,160	4.1%	41,065.44
外部取得 	LiCS水戸	1,030	5.5%	9,843.13
	SOSiLA 八潮 (準共有持分 30%)	4,311	4.1%	34,705.70 (10,411.71)
外部取得 インダストリアル不動産 	LiCS富士メン テナンスセン ター	1,150	5.1%	4,301.52
外部取得 	LiCS所沢	1,325	4.6%	7,815.13

(2024/5/7時点 (売買契約締結ベース))

物流不動産	関東エリア	東名高速道路	新東名高速道路	圏央道	駅 2km圏	IC 5km圏
ランプウェイ型	両面バス	カフェラウンジ	非常用発電機	CASBEE Aランク	屋上緑化	太陽光パネル

SOSiLAシリーズのフラッグシップ物件



ハイライト

- 東名高速道路と圏央道の結節点に立地
- 小田急小田原線等「海老名」駅周辺開発等に伴い人口が増加しているエリアにあり、小田急小田原線等「海老名」駅への路線バスに加えて近接駅からも徒歩圏内であることから、労働力優位性を持つ立地
- ランプウェイにより1階から3階まで各階接車可能、中央車路式両面バスにより、多頻度配送・24時間稼働が可能
- オフィスビル並みのエントランスホール、建物最上階に「SOSiLAクルーラウンジ」を設置するなど、従業員の働く環境に配慮した施設作りを実現



物件概要

所在地	神奈川県海老名市中新田五丁目	
建設時期(竣工日)	2020年2月17日	
取得価格	24,164百万円	
鑑定評価額	27,200百万円	
鑑定NOI利回り	4.2%	
延床面積	71,963.60㎡	
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	
所有形態	(土地)	所有権
	(建物)	所有権
テナント数	5	
主要テナント	鴻池運輸株式会社	

スポンサーパイプライン

- 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
- ブリッジスキーム活用による取得時期の柔軟化を実施

12物件 / 631,812m²



SOSiLA横浜港北 (20%)
(83,782㎡、2017年9月)



SOSiLA習志野茜浜 I
(34,649㎡、2006年5月)



SOSiLA習志野茜浜 II
(51,246㎡、2007年3月)



SOSiLA習志野茜浜 III
(38,604㎡、2016年9月)



SOSiLA大阪
(93,941㎡のうち33,850㎡、
2021年5月)



SOSiLA中央林間
(114,476㎡、2022年8月)



SOSiLA八潮 (70%)
(34,706㎡、2021年12月)



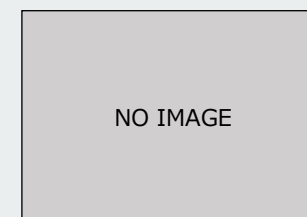
SOSiLA柏
(82,036㎡、2023年5月)



NEWNO・SOSiLA高槻
(29,105㎡のうち14,552㎡、
2023年5月)



SOSiLA厚木飯山
(62,000㎡、2023年7月)



SOSiLA厚木上依知 (仮称)
(66,787㎡、2025年11月予定)



SOSiLA京都久御山 (仮称)
(92,562㎡、2026年1月予定)

(注)「スポンサーパイプライン」とは、優先交渉権付与対象物件のうち、本投資法人の投資方針に合致し、本投資法人における将来的な取得の可能性があると本資産運用会社が判断する物件をいいます。

LiCSの特長

高い収益性と安定性を有する物件を独自ルートで取得することにより、外部成長に寄与

LiCS

Logistics & Industrial,
Contributing to Sustainable Society

平均鑑定NOI利回り

LiCS **4.9%** > 物流REIT **4.1%**

LiCS平塚ラストマイルセンター



鑑定NOI利回り **4.8%**

- 大手運送会社のラストマイル拠点として高い粘着性
- 長期再契約と立地による安定性

LiCS成田



鑑定NOI利回り **4.8%**

- 竣工以来、テナントが継続入居
- 航空貨物の取り扱いに高いポテンシャルを有する立地

LiCS富士メンテナンスセンター



鑑定NOI利回り **5.1%**

- 大手運送会社の主力車体製造拠点として高い粘着性
- 配送立地としても高いポテンシャル

LiCS水戸



鑑定NOI利回り **5.4%**

- 余裕のある敷地と24h稼働で効率的なオペレーションが可能
- 京葉流通倉庫をMLとした長期契約

注 物流REITの平均鑑定NOI利回りは2023年1月以降に物流REIT（SLR, IIFを除く）が取得した物件の鑑定NOI利回りを取得価格で加重平均した数値を記載しています。

優先交渉権取得物件

SOSiLA物件

- 立地、ハード、ソフトに優れた高スペックの sponsor 開発物件の優先交渉権を確保

SOSiLA習志野茜浜 I・II



- 東関東自動車道「谷津船橋IC」より約3.3km、東京湾岸という物流適地に立地
- sponsor 開発物件としての安定したスペック

SOSiLA八潮



- 外環道の内側に立地し、消費地近接型施設としての高いポテンシャル
- レンゴ-との長期契約による安定的な稼働

LiCS物件

- 産業調査を実施し、大手自動車メーカーSUBARU向けの安定性と高利回りが期待できる物件の優先交渉権を確保

太田東新町ロジスティクスセンター



- 北関東有数の工業都市である太田市はSUBARUの企業城下町として、自動車部門の主要工場が右記のとおり3か所立地
- 本物件は、近隣の太田国際貨物ターミナルを利用することで、通関に要する時間の大幅短縮が可能のほか、茨城港、東京港、横浜港、新潟東港など複数の港も利用可能
- 本物件はジャストインタイム方式で生産を行うSUBARUの工場向けの部品を主に保管
- テナントであるバンテックは自動車部品物流の大手物流会社として長年本物件を利用蓄積されたノウハウを活かし、SUBARUのオペレーションに不可欠な役割を担う
- 周辺は自社利用施設が多い地域であり、賃貸用の本物件は希少価値あり
- 賃料水準は相場比で比較的低廉であり、経済面でもテナント粘着性と安定性あり

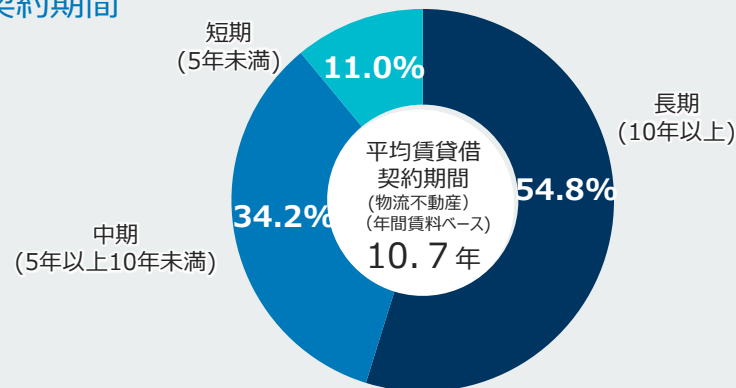
希少かつ安定性と利回りを有する物件として高いポテンシャル



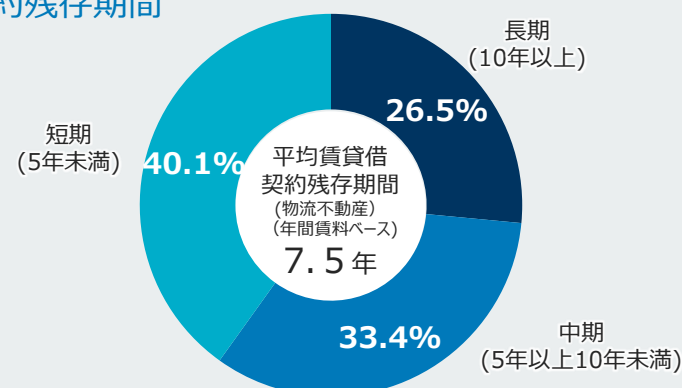
賃貸借契約の状況

長期・安定的な賃貸借契約と満了時期の分散

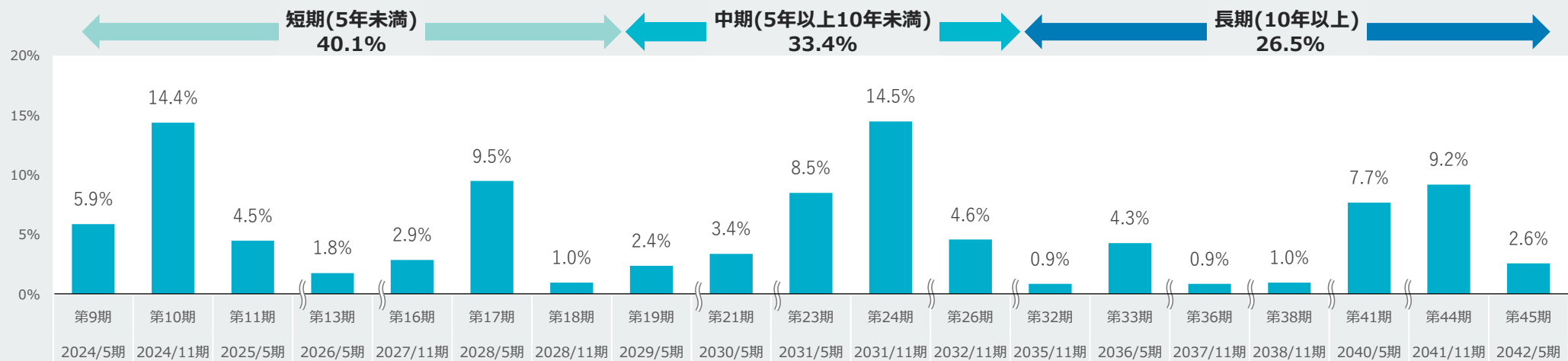
賃貸借契約期間



賃貸借契約残存期間



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)

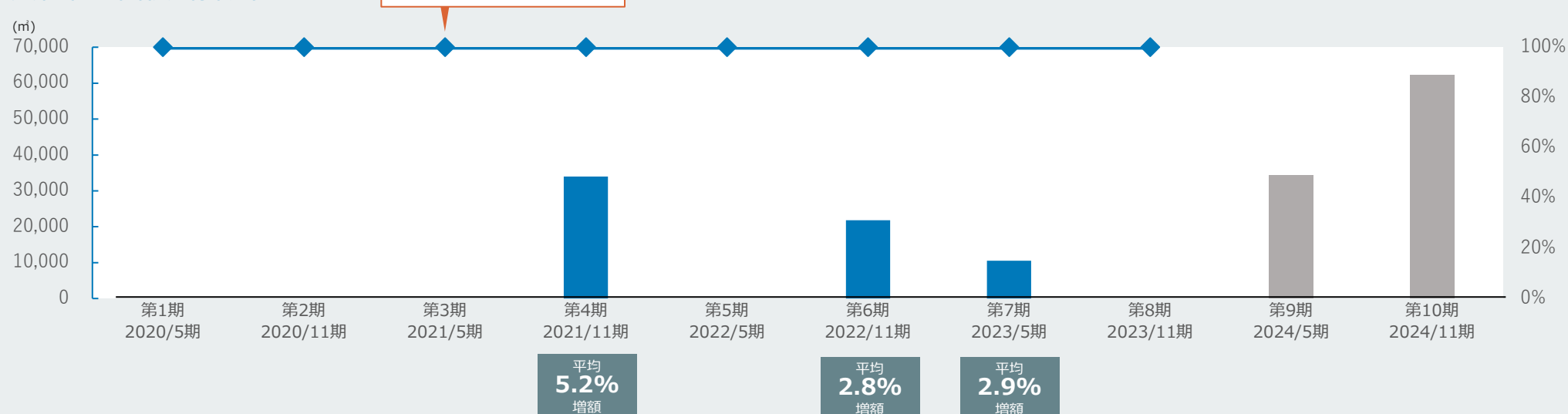


注 「平均賃貸借契約残存期間」は、新規取得資産取得後の物流不動産の各賃貸借契約について、2023年11月30日から賃貸借契約満了日までの期間を、年間賃料で加重平均し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

内部成長への取組み①

稼働率100%を継続、契約更改時の賃料増額に取り組む

契約満了面積と稼働率



水光熱費の本投資法人負担は限定的

- マルチテナント物件 (LiCS水戸含む) 共用部のみ水光熱費を負担

本投資法人負担 (面積ベース) **7.8%**

- 対NOI比率は1%以内

		対NOI比率
第7期 (実績)	19百万円	0.59%
第8期 (実績)	19百万円	0.58%
第9期 (想定)	12百万円	0.36%
第10期 (想定)	20百万円	0.61%

内部成長への取組み②

NOI向上に向けた取組み

自家消費用の太陽光発電設備の導入



- 太陽光パネル未設置のSOSiLAにおいてPPAモデルによる自家消費用の太陽光発電設備の導入を検討
- 第一弾として、SOSiLA春日部で2024年8月開始予定
(パネル容量1.5MW、その他川越、西淀川Ⅱにおいても検討中)
- 電気料金の削減による物件収益力向上と温室効果ガス削減に貢献

* PPA・・・Power Purchase Agreement 第三者所有モデルの自家消費太陽光発電設備

未消化容積率を活用した増築検討 (LiCS水戸)



- 未消化容積を活用し、倉庫の増築を検討中
- 現在、テナント需要を調査中

財務運営状況①

- 2023年6月に第2回投資法人債（グリーンボンド）30億円発行（5年 0.60%）
- 2023年12月に80億円のローン借換えを実施し、一部変動金利の導入により負債コストの増加を抑制
- 変動金利借入残高は73.2億円、1か月TIBOR 0.1%上昇時の分配金への影響は5円/口と僅少

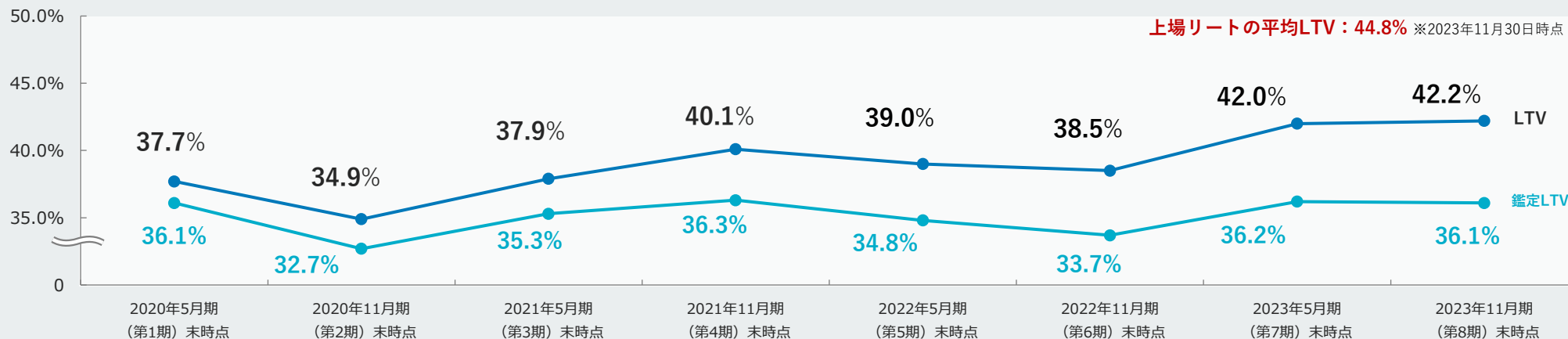
主な財務指標（2023年12月11日時点）

有利子負債総額	長期比率	固定比率	平均調達期間
620.2億円	97.9%	88.2%	6.5年
平均残存期間	平均金利	LTV	長期発行体格付（JCR）
4.3年	0.59%	42.2%	AA-

財務運営状況②

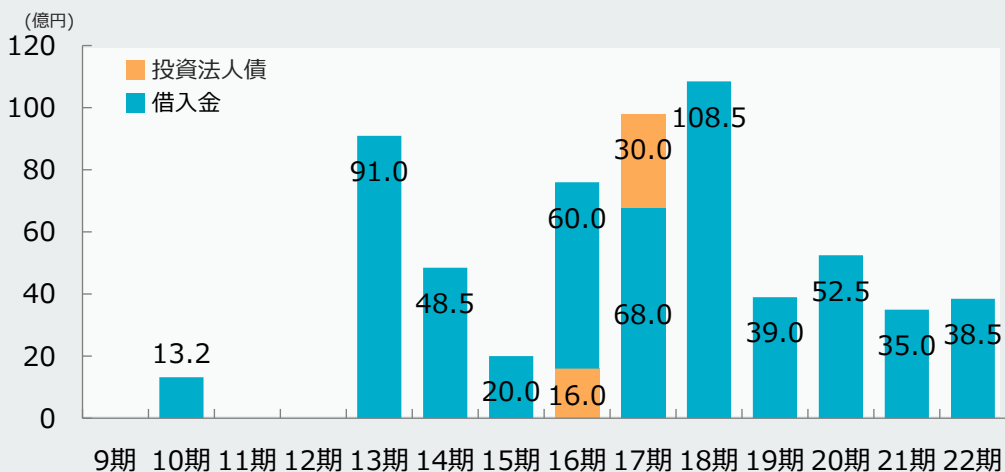
2025年12月まで大きなリファイナンスは無く、金利上昇の影響は限定的

LTV マーケット環境を踏まえ、安定と成長のバランスを意識した水準を維持



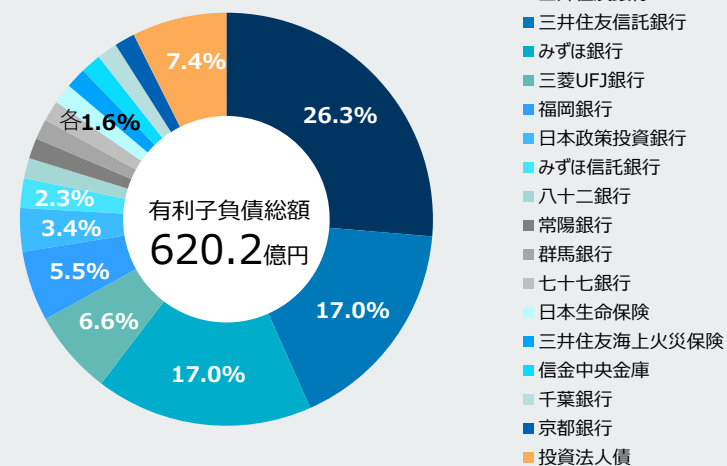
有利子負債の返済時期の分散状況 (2023年12月11日時点)

返済時期を分散し、金利上昇の影響を受けづらい財務体質を構築



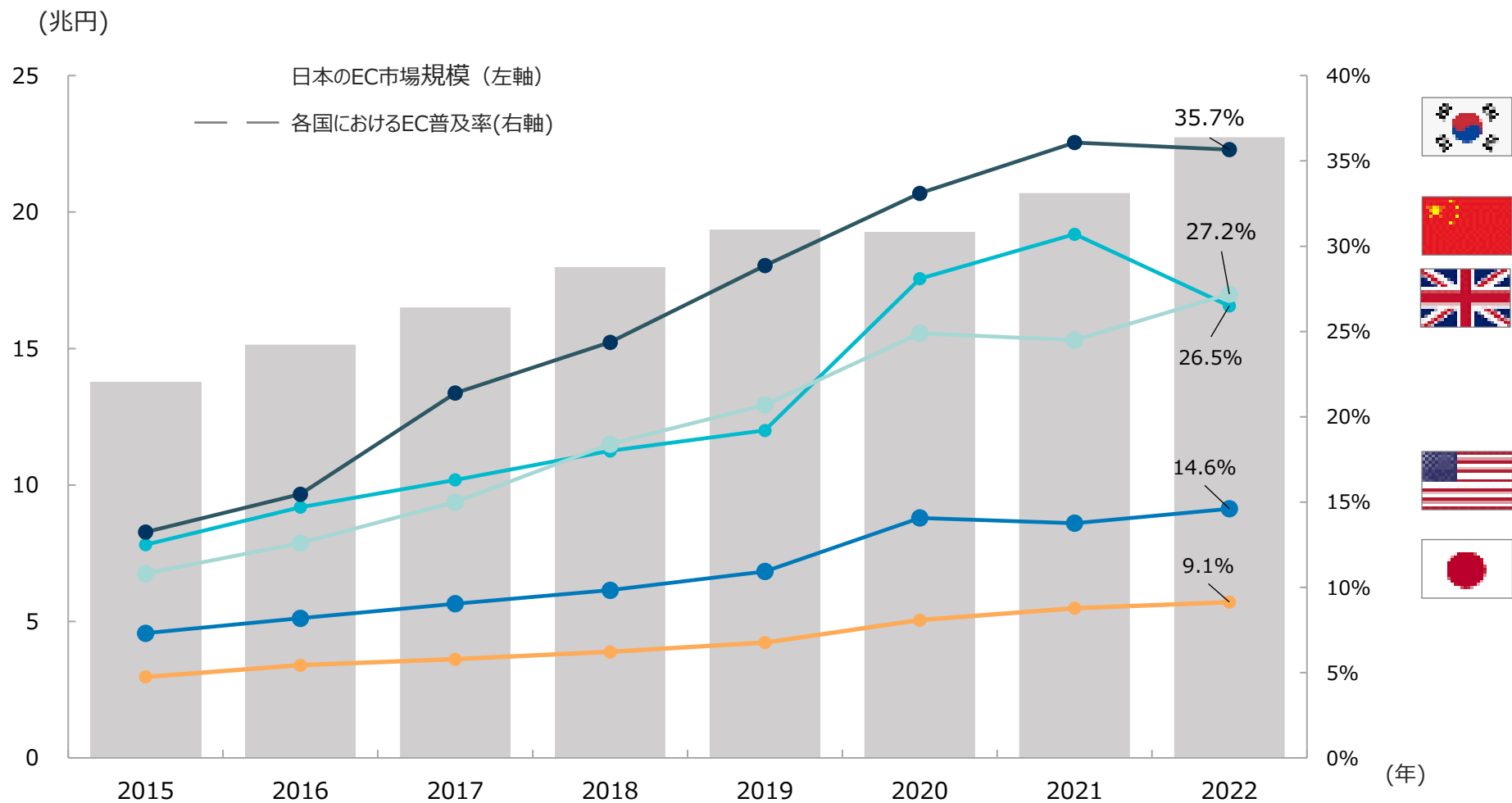
レンダーフォーメーション (2023年12月11日時点)

本投資法人の成長を資金面からサポートしてくれる多様な調達先を確保



物流不動産マーケット①

▶ 日本のEC市場は今後も発展の余地が大



出所 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

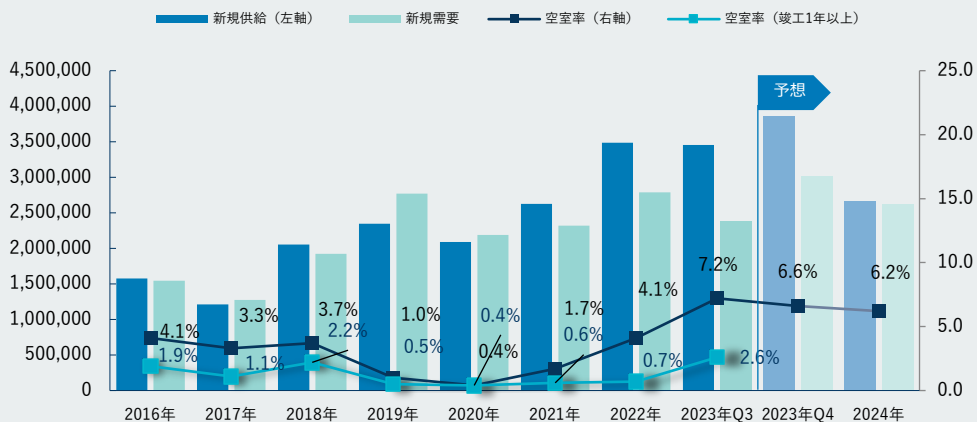
物流不動産マーケット②

■ 首都圏：2023年は過去最高水準の供給で空室率は上昇するも、2024年は新規供給が抑制される見込み

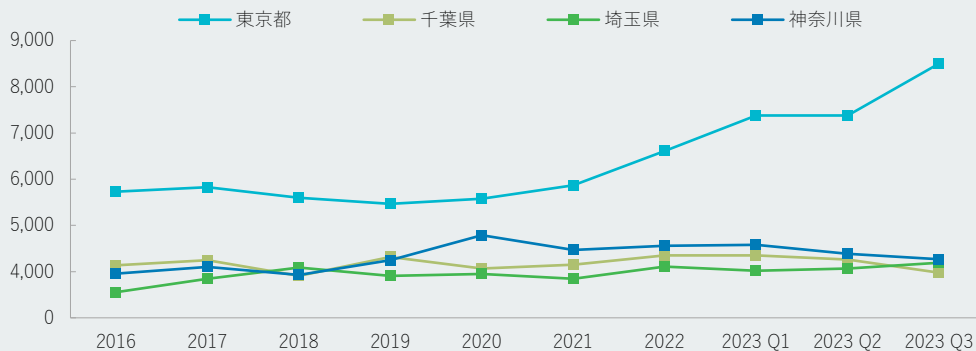
■ 近畿圏：2023年は開発が広域化し、空室率は上昇するも、2024年は空室率はやや下落する見込み

首都圏マーケット

需給バランス 中期予測 (中大型施設)



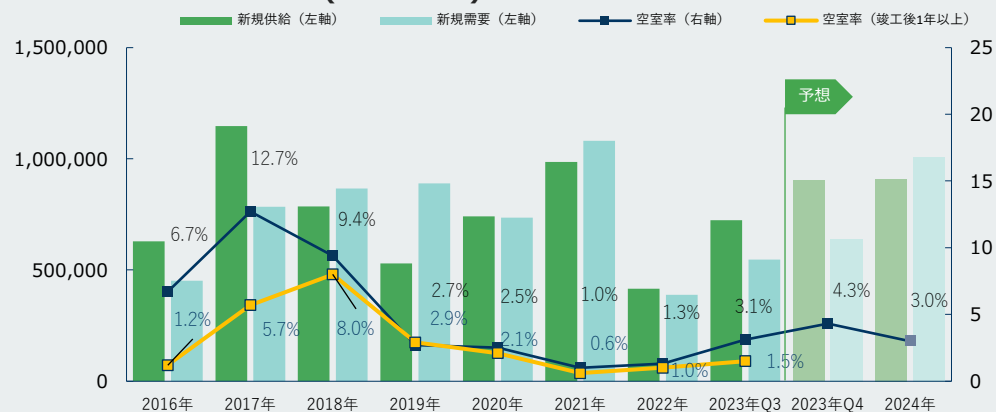
募集賃料動向 (大型マルチテナント型施設)



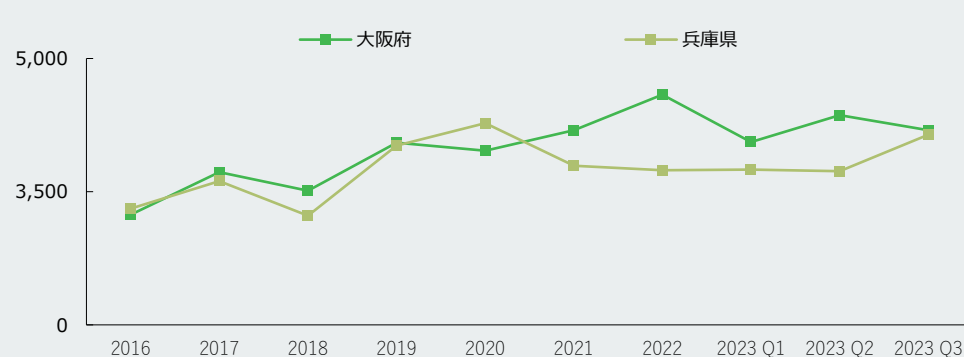
注1 シービーアールイー株式会社提供資料 (2023年11月) に基づき本資産運用会社が作成しています
 注2 「首都圏」は東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県を、「近畿圏」は大阪府及び兵庫県をいいます
 注3 2023年以降の数値は2023年11月時点の予想値です

近畿圏マーケット

需給バランス 中期予測 (中大型施設)



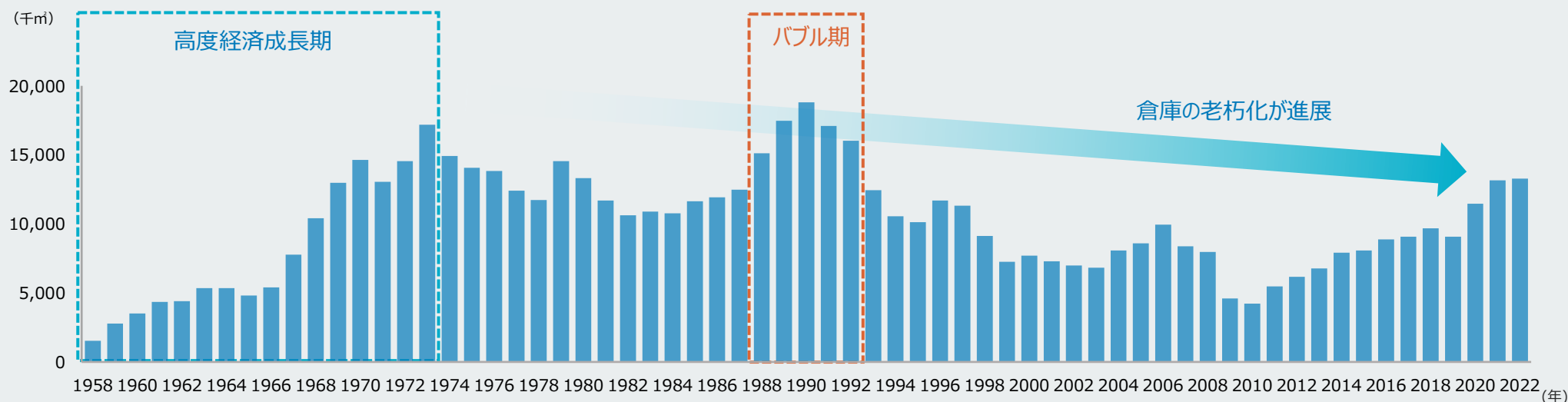
募集賃料動向 (大型マルチテナント型施設)



注4 「中大型施設」はシービーアールイー株式会社の調査に基づき、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有すると同社が判断した賃貸用物流施設をいいます
 注5 「大型マルチテナント型施設」は延床面積10,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設をいいます

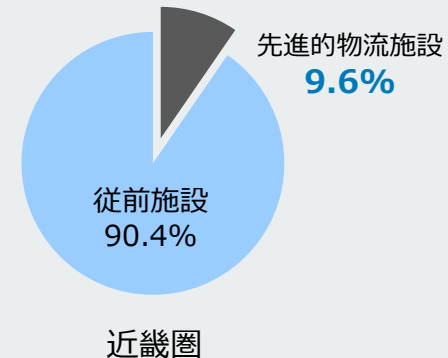
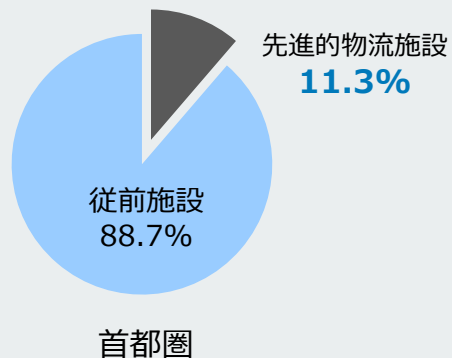
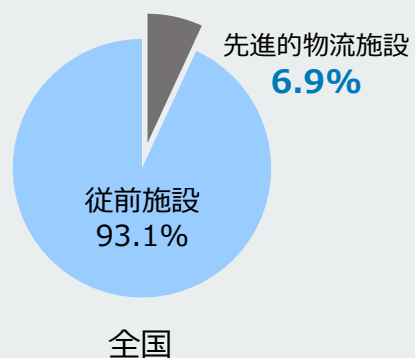
物流不動産マーケット③

倉庫の新規着工面積の推移



先進的物流施設の希少性 (2023年11月時点、面積ベース)

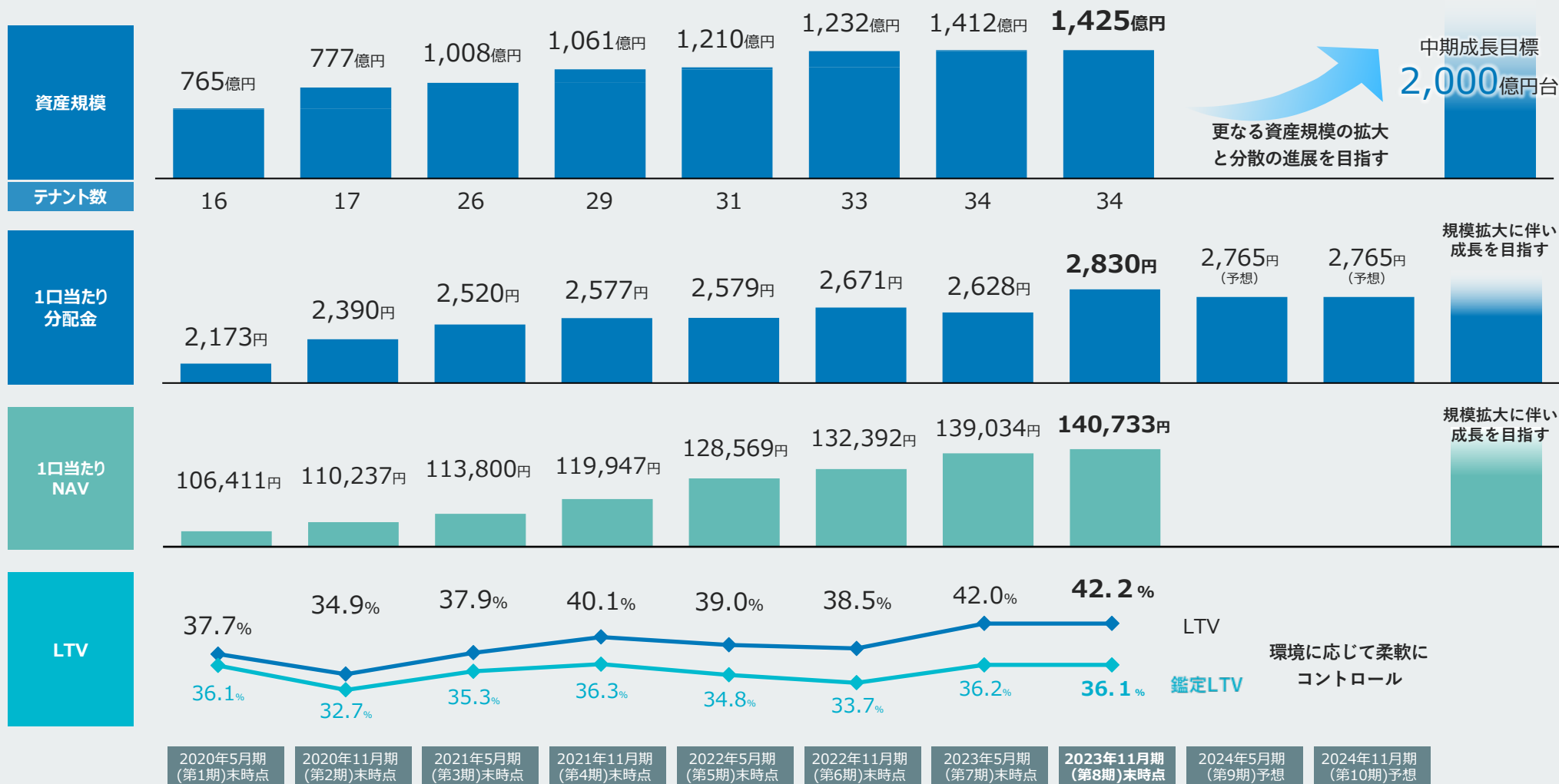
先進的物流施設は、日本の物流施設全体の6.9%と依然低水準



出所 シービーアールイー株式会社提供資料 (2023年11月)、国土交通省「建築着工統計」、建設省「建築統計年報」「建設統計月報」

資産規模拡大と投資主価値の向上

投資主価値向上のため、更なる資産規模拡大と分散の進展を目指す



ご参考資料



第8期（2023年11月期）決算主要指標

ポートフォリオ

物件数 **17物件**

取得価格合計 **1,425億円**

稼働率 **100.0%**

第8期 実績NOI利回り **4.7%**

鑑定評価額 **17物件**
1,649億円
(含み益248億円)

平均築年数 **6.1年**
平均賃貸借契約期間（物流不動産） **10.7年**
平均賃貸借契約残存期間（物流不動産） **7.5年**

デット

有利子負債残高 **620.2億円**

総資産LTV **2023年11月期（第8期）実績 42.2%**

平均調達期間 **6.5年**
平均調達残存期間 **3.8年**
平均借入金利 **0.60%**
長期発行体格付（JCR） **AA-**（安定的）

エクイティ

1口当たりNAV **140,733円**

P/NAV **0.86倍**（11/30 投資口価格121,100円）

1口当たり分配金（利益超過分配込）

2023年11月期（第8期） **実績 2,830円**
2024年 5月期（第9期） **予想 2,765円**
2024年11月期（第10期） **予想 2,765円**

損益計算書及び貸借対照表（2023年11月期）

損益計算書

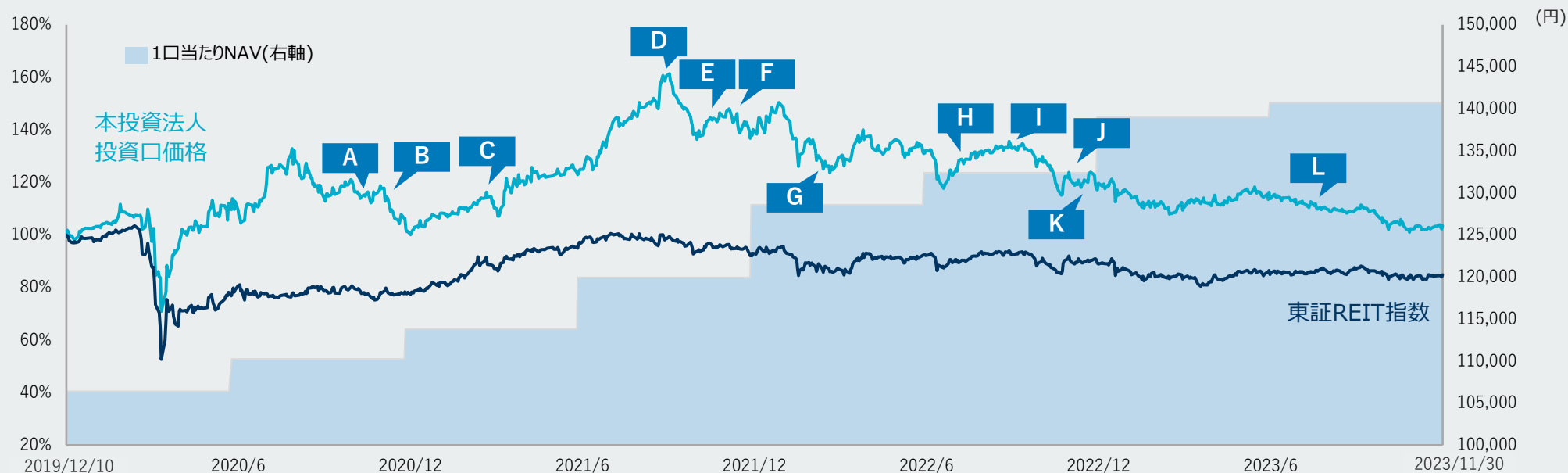
科目	実績（単位：千円）
営業収益	4,336,736
賃貸事業収入	4,065,183
その他賃貸事業収入	271,552
営業費用	2,295,650
賃貸事業費用	1,747,993
資産運用報酬	421,660
資産保管及び一般事務委託手数料	22,744
役員報酬	3,000
その他営業費用	100,252
営業利益	2,041,086
営業外収益	876
営業外費用	223,780
支払利息	174,145
投資法人債利息	11,502
投資法人債発行費償却	3,573
投資口交付費	—
融資関連費用	34,559
経常利益	1,818,182
税引前当期純利益	1,818,182
法人税等	1,106
当期純利益	1,817,075
当期末処分利益	1,817,343

貸借対照表

科目	実績（単位：千円）
流動資産	6,665,828
現金及び預金	2,895,551
信託現金及び信託預金	3,365,314
その他の流動資産	404,962
固定資産	140,287,042
有形固定資産	138,285,833
無形固定資産	1,778,365
投資その他の資産	222,843
資産合計	146,982,608
流動負債	11,098,525
営業未払金	218,723
短期借入金	1,320,000
1年内返済予定の長期借入金	8,000,000
未払金・未払費用	827,564
前受金	725,806
その他の流動負債	6,430
固定負債	56,289,742
投資法人債	4,600,000
長期借入金	48,100,000
信託預り敷金及び保証金	3,456,143
資産除去債務	133,599
負債合計	67,388,268
投資主資本合計	79,594,339
出資総額（純額）	77,776,995
剰余金	1,817,343
純資産合計	79,594,339
負債純資産合計	146,982,608

本投資法人のあゆみ

■ 本投資法人のこれまでの取組みと各指標の推移



A	LiCS平塚ラストマイルセンターの取得
B	第2回公募増資公表 (SOSiLAシリーズ2物件取得)
C	格付見直し変更 A+ (安定的) → A+ (ポジティブ)
D	FTSE EPRA NAREITへの組入れ公表
E	LiCS成田の取得
F	第3回公募増資公表 (SOSiLAシリーズ2物件取得・追加取得)

G	格付変更 A+ (ポジティブ) → AA- (安定的)
H	本投資法人初の投資法人債 (グリーンボンド) 発行
I	LiCS富士メンテナンスセンターの取得
J	LiCS水戸の取得
K	第4回公募増資公表 (SOSiLAシリーズ1物件取得・追加取得)
L	LiCS所沢の取得

注 「本投資法人投資口価格」及び「東証REIT指数」は本投資法人の上場日である2019年12月10日の終値を100%とした指数の推移を記載しています。

物流REITの分配金利回り

(2024年5月2日時点)

(証券コード) 投資法人名		1口当たり 予想分配金※ : ①	2024年5月2日 終値 : ②	予想分配金利回り : ①×2÷②
(8967) 日本ロジスティクスファンド	2024.7期	5,300円	280,400円	3.78%
(3281) GLP	2024.8期	2,885円	128,900円	4.48%
(3283) 日本プロロジスリート	2024.5期	5,060円	278,000円	3.64%
(3466) ラサールロジポート	2024.8期	3,581円	155,900円	4.59%
(3471) 三井不動産ロジスティクスパーク	2024.7期	9,214円	446,500円	4.13%
(3481) 三菱地所物流リート	2024.8期	9,382円	406,000円	4.62%
(3487) CREロジスティクスファンド	2024.6期	3,619円	152,000円	4.76%
(3493) アドバンス・ロジスティクス	2024.8期	2,830円	123,400円	4.59%
(2979) SOSiLA物流リート	2024.5期	2,729円	124,700円	4.38%

※利益超過分配金を含みます

ディスクレームー

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当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当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、かかる記述は、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