

住友商事の物流不動産事業 「人と社会をつなぐ物流施設 SOSiLA」

住友商事株式会社 ちきり かつひこ
不動産戦略事業部 物流不動産開発チーム長 千切 克彦



物流不動産ファンドの組成

当社の生活資材・不動産本部では、オフィスビル事業・商業施設事業・分譲マンション事業に次ぐ第4の柱である物流不動産事業への第一歩として、2014年に物流不動産ファンドを組成しました。

2000年代に入り、日本企業において資産効率（ROA）重視の経営姿勢が浸透したことに伴い、物流業務のアウトソーシング化（3rdPLへの委託＝物流機能の専門化・一元化）が進み、物流施設の近代化と大型化が進みました。また2010年代に入ると、通販事業の拡大に伴うライフスタイルの変化が一層進み、テレビやインターネットを通じ、物流施設から直接消費者にモノを届けるという物流が増加、この「不可逆的な変化」により、日々の生活を支える基盤として、当社の物流施設も機能の高度化を求められることになりました。

さらには、2012年以降開発された物流不動産の取引が活発化し資産流動性が向上した他、当社に対し機関投資家より「物流不動産へ投資したい」という意向を強く受けるよう

になり、その声にこたえる形で安定収益を生む物流不動産を投資対象とする不動産ファンドを組成するに至りました。

単独第1号案件「習志野茜浜3号棟」への事業着手

当時、総合商社としての社内のリレーションや事業会社の持つノウハウは、当社ならではの大きな財産でした。2006年に千葉県習志野市茜浜において、当社グループでありテレビ通販最大手：ジュピターショップチャンネル（SHOP）向けに、当社グループの3rdPL：住商グローバル・ロジスティクス（SGL）の物流施設2棟の開発に携わり当該施設の資産管理を行いました。

ファンド組成と時を同じくして、SGL茜浜物流センターの隣地売却の話があり、当該地を取得することができ、初の単独開発案件として事業着手しました。周辺エリアは、先述のSHOPを含む通販事業者の物流拠点の一大集積地。通販事業者の求める物流施設は「人が働きやすい」とこと「流通加工業務に適した効率的な運営ができる」ことが大切であるということで、SGLの持つ3rdPLとし



物流施設「SOSiLA」

て物流施設を使う側からの目線を、存分に施設計画に盛り込みました。流通加工業務向けの工夫の他、維持管理にも配慮した塩害対策など使い勝手とメンテナンス性に配慮した設備等を数多く施し、建設工事を進めました。

人と社会をつなぐ物流施設「SOSiLA」を命名

物流不動産事業を当本部の第4の柱として育て、社会のプラットフォームをつくり消費者の生活を支えたいという思いを形にするため、「SOSiLA（ソシラ）」というブランドを立ち上げました。

目指したのは、物流施設らしくない、あたかも商業施設のようなネーミング。コンセプトである「人と社会をつなぐ物流施設」を実現すべく、Sociability・Sustainability・Individualityの三つをキーワードに命名しました。物流施設を通じて、流通加工業務と短時間納品への対応（Sociability）、施設持続性と可変性の追求（Sustainability）、働く環境の向上（Individuality）といった新たな価値提供（Logistic Aspect）を行っていかう、という気持ちを込めています。

早速、第1号案件を「SOSiLA 習志野茜浜

Ⅲ」と名付け、ブランドコンセプトに即した施設のものづくりを進めていきました。

「SOSiLA 習志野茜浜Ⅲ」のテナント決定と竣工

SOSiLA 習志野茜浜Ⅲは、通販事業者をターゲットにテナント誘致を進めました。その中で既に茜浜エリアで全国配送の旗艦拠点を持ち、通信販売向けアパレル関連の流通加工業務を行うSGLおよび(株)スタートトゥデイ（本社：千葉県千葉市、ファッションECサイト：ZOZOTOWNを運営）と賃貸借契約を締結することができました。2016年9月末に建物が無事竣工し、物流の戦略的拠点として稼働を開始しています。

SOSiLA 習志野茜浜Ⅲでは、倉庫内での細かな仕分け作業を想定し、LED照明を採用し高照度を実現した他、両面開口型の荷物用エレベーター・垂直搬送機を実装して作業効率の向上を徹底的に目指しました。BCP対策としては、停電時72時間対応の非常用発電機を実装し、断水時に備えたマンホールトイレを完備した点も入居企業から高い評価を受けることができました。さらには、「働く場」としての環境の充実を目指し、エントランスやトイレ・休憩スペースの拡充を図り、開放感や高級感を演出しました。

「SOSiLA」を通じたものづくりと社会づくり

現在は、SOSiLA 習志野茜浜Ⅲの他、西淀川Ⅱ・横浜港北・相模原・他複数案件の事業

着手が決定しています。今後の新たな社会を創る物流施設にふさわしい立地として、多頻度配送や短時間納品に対応可能か、働き手の確保が比較的容易か、という観点で選定を進めました。

住友商事は不動産事業を祖業として、戦後商事分野に進出した総合商社で、前身となる大阪北港株式会社が設立されてから2019年に100周年を迎えます。オフィスビル・商業施設・分譲マンションを創る総合不動産デベロッパーとして「ものづくり」のノウハウを蓄えてきました。各建設会社に資機材を供給する側面も併せ持っています。また、物流施設の荷主となる通販系・小売り系の事業会社やSGLに代表される物流会社から、直接ユーザーの声を聞くことが可能です。このような総合力を生かして、消費者の求めに応え新たな社会基盤を支える良質な物流施設を世の中へ提供していきます。

当本部では「Hands On（ハンズオン）」という合言葉があります。「Hands On」とは、「人任せにせずに、手触り感をもって事業を進めていく」という意味です。例えば、管理職が会社において部下に指示を出して報告を聞くだけではなく現場に出て陣頭指揮を執る、マーケットの変動やものづくりについて専門家の意見を聞くだけではなく自らモノを見て実体験をした上で判断する、等です。当社がHands Onして創る物流施設「SOSiLA」をぜひご覧ください。

