



MISAWA



住友商事

Enriching lives and the world

2024年2月15日

トヨタホーム株式会社

ミサワホーム株式会社

住友商事株式会社

**横浜内陸部最大の消費地近接型物流施設「(仮称) SOSiLA 横浜港北 II」を共同開発
～トヨタホーム、ミサワホームとして初の物流施設開発を住友商事「SOSiLA」シリーズで～**

プライム ライフ テクノロジーズグループ（以下「PLT グループ」）のトヨタホーム株式会社（本社：愛知県名古屋市、代表取締役社長：後藤裕司、以下「トヨタホーム」）およびミサワホーム株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役社長執行役員：作尾徹也、以下「ミサワホーム」）と、住友商事株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長執行役員：兵頭誠之、以下「住友商事」）は、横浜内陸部で最大となる消費地近接型物流施設「(仮称) SOSiLA 横浜港北 II」を共同開発します。2024年10月の新築着工、2026年春～夏頃の竣工を予定しています。

近年、Eコマース市場の拡大により物流施設の需要が高まる一方、配送トラック・ドライバー、庫内就労者の不足が社会問題となっています。住友商事は、こうしたサプライチェーンにおける社会課題を解決すべく「人と社会をつなぐ物流施設」をテーマに SOSiLA シリーズを展開し、消費地に近接したラストワンマイル（※1）対応の物流施設開発を進めています。

また、PLT グループは「くらしの”あたりまえ”をかえていく」を標榜し、まち全体にこれまでにない新たな価値やサービスを提供することを目指しており、このたびの「(仮称) SOSiLA 横浜港北 II」の共同開発を非住宅分野開発のフラッグシップ案件と位置づけ、本件を契機として物流施設事業およびその他の非住宅事業への取り組みを加速していきます。

（※1）ラストワンマイル：物流施設からエンドユーザーまで商品を運ぶ配送の最後の区間

希少な都心近接立地の「(仮称) SOSiLA 横浜港北 II」

「(仮称) SOSiLA 横浜港北 II」は、地上4階建て、延床面積約11.2万平方メートルのマルチテナント型物流施設です。首都高速横浜北線「馬場 IC」から車で約12分、第三京浜「港北 IC」から車で約15分と、最寄 IC へのアクセスおよび都心部へのアクセスに優れており、周辺5キロメートル圏の人口100万人に対するラストワンマイル配送が可能で、従業員の確保においても優れた好立地となっています。

物件の特徴として、W ランプ型（※2）を採用しスムーズなトラック動線を実現するほか、最小賃貸面積を約1,700坪とし、小割対応も可能とすることで幅広いニーズに対応しています。敷地内には、希少性の高い危険物倉庫（※3）の併設を予定しているほか、近年需要が高まっている冷凍冷蔵倉庫の導入（※4）も可能となる見込みです。

また、従業員休憩用のラウンジ設置など、就労環境の改善にも取り組んでいます。さらに、倉庫の中央部分を車路およびバース（※5）とすることで庫内作業音およびトラックの音漏れを軽減、敷地内にはコミュニティパークを設置するなど、庫内従業員の就労環境および周辺住民の生活環境に配慮した施設となっています。

- (※2) W ランプ型：上層階へのトラック動線であるランプウェイを、上り専用と下り専用をそれぞれ設置する W ランプ型として、車両動線を一方通行とすることで場内の安全性および利便性の向上を図るもの。
- (※3) 危険物倉庫：アルコール類（スプレー缶・消毒液など）の保管を想定。
- (※4) 冷凍冷蔵倉庫の導入：電気容量などにより温度の設定可能範囲が限定される場合あり。
- (※5) バース：倉庫や物流センターでトラックが接車し、荷物積み降ろしなどに使用するスペースのこと。



トヨタホームおよびミサワホームとして初の物流施設開発

PLT グループは、これまででもグループ関連企業の CRE（企業不動産）を活用した住宅開発を中心とするまちづくり事業を推進してきましたが、新たな取り組みとして、物流施設をはじめとする非住宅分野（オフィスビル・商業施設・複合施設など）の開発事業にも注力していきます。本案件は、トヨタホームとミサワホームが連携する初めての大型物流施設開発事業となります。今後も、グループの CRE を活用し、立地や規模に加え、地域特性や歴史的経緯なども鑑みながら、最適な企画・開発を行ってまいります。

なお、PLT グループは、トヨタ自動車株式会社およびパナソニック ホールディングス株式会社が共同出資し 2020 年に設立した持株会社のプライム ライフ テクノロジーズ株式会社と、その傘下のトヨタホーム、ミサワホーム、パナソニックホームズ、パナソニック建設エンジニアリング、松村組の 5 社とともに構成される企業グループです。

住友商事の物流施設 SOSiLA シリーズの強み

住友商事は、オフィスビル・商業施設・分譲マンションと並び、物流不動産を不動産事業の「第 4 の柱」として位置付け、計 25 物件（首都圏に 17 物件、地方圏に 8 物件）、総供給面積 約 45 万坪（※6）の物流施設を展開し、資産規模は約 4,000 億円（※7）を保有しています。なかでも「（仮称）SOSiLA 横浜港北 II」は、SOSiLA シリーズとしても最大規模の物件となります。今後も、首都圏・関西圏のみならず、岡山県などの地方圏にも進出し、市場ニーズを捉えたさらなる物件開発を推進していきます。

（※6）今後開発予定の物件を含む。

（※7）自社資産に限らず、当社が投資するファンドの保有資産なども含む。開発物件は完成時の資産規模を指す。

・物流 2024 年問題のなかでの「消費地近接型」SOSiLA の役割

2024 年問題に直面する配送業者・物流業者にとって、より効率的な物流網の構築・物流拠点の再編成が喫緊の重要課題となっています。そうした外部環境のなかで消費地近接型 SOSiLA のニーズは益々高まっており、今後も配送・物流業者の拠点最適化をサポートすることで、2024 年問題の解決に貢献していきたいと考えています。

・DX（デジタルトランスフォーメーション）・脱炭素への取り組み

SOSiLA シリーズでは、物流の DX 化を推進するべく、さまざまな先進テクノロジーによるソリューションを導入しています。AI、IoT、ドローンやロボットを駆使することで、働き方の改善、人手不足への対応、業務効率の最適化およびコストの抑制などを実現しています。具体例としては、倉庫内作業の見える化を図るべく、リアルタイムで進捗管理が可能なシステム「スマイルボードコネク」の開発・導入、棟内シェアリングサービスおよびトラック予約受付サービスの導入などがあり、これからの時代の物流施設の在り方を追求しています。また、脱炭素への取り組みとして、太陽光パネルの設置を標準仕様として物件の開発を進めています。なお、太陽光パネルによる再生可能エネルギーは自家利用を目的としており、入居テナントに対して環境価値を付与する予定です。

・総合商社×総合デベロッパー×金融機能を掛け合わせた独自性

住友商事は、総合商社として荷主や物流会社、材料や製品などのモノを運搬するマテリアルハンドリングを手掛ける会社などとの豊富なネットワークを持つほか、DX 施策などのソフト面でのソリューション提供も行っています。また、オフィスビル、住宅、商業、物流およびその他幅広い不動産アセットを扱っており、住友商事グループの住商ビルマネジメント株式会社ではプロパティマネジメントおよびビルマネジメント機能などを提供し、総合デベロッパーとして幅広い知見を有しています。さらに、住友商事グループのリース会社 SMFL みらいパートナーズ株式会社が、マテリアルハンドリングおよびソフトウェアなどへのファイナンス機能を提供しており、SOSiLA 物流リート投資法人の存在を背景とした安定的な物件供給を行っています。

■ SOSiLA のご紹介：

<https://www.sumitomocorp.com/ja/jp/business/case/group/sosila>

■ SOSiLA ホームページ：

<http://sosila.com/>

■ 「スマイルボードコネク」のご紹介：

<https://lp-smileboard.jp/>

<「（仮称）SOSiLA 横浜港北Ⅱ横浜市港北区物流施設計画」の物件概要>

住 所：横浜市港北区師岡町 731-12 他

交 通：東急東横線綱島駅 バス約 10 分／大倉山駅 バス約 10 分

ア ク セ ス：首都高速「馬場 IC」（4 km、車で約 12 分）／第三京浜「港北 IC」（7 km、車で約 15 分）

延 床 面 積：111,600 m²（約 33,759 坪）（予定）

着工・竣工年月：2024 年 10 月 1 日 新築着工（予定）、2026 年春～夏頃竣工（予定）