

報道関係者各位

物流施設「ロジスクエア神戸西」竣工

株式会社シーアールイー（代表取締役社長/亀山忠秀 本社/東京都港区）は、兵庫県神戸市において開発を進めていた物流施設「ロジスクエア神戸西」が本日竣工しましたのでお知らせいたします。なお、「ロジスクエア神戸西」は、竣工に先立ち契約率 100%となっており、国内大手物流企業である日本梱包運輸倉庫株式会社（<http://www.nikkon.co.jp>）の物流拠点として 2020 年 5 月より稼働する予定です。

記

施設全景



「ロジスクエア神戸西」は、兵庫県神戸市西区の「神戸複合産業団地（神戸テクノ・ロジスティックパーク）」に立地しております。神戸淡路鳴門自動車道・山陽自動車道「神戸西」インターチェンジより約 1.6km に位置し、幹線道路へのアクセスにも優れております。また、産業団地内であるため、周辺は倉庫・工場が多く 24 時間稼働が可能であり、物流業務に適した立地条件を備えております。

神戸淡路鳴門自動車道から阪神高速道路を經由しての三宮や大阪中心部へのアクセスはもとより、京都方面へは山陽自動車道から 2018 年に開通した新名神高速道路（神戸ジャンクション～高槻ジャンクション間）ルートと、従来の中国自動車道・名神高速道路ルートの 2 ルートから選べるようになり利便性が向上したことにより、本開発地は神戸市、大阪市、京都市の関西主要都市のみならず、岡山県、徳島県も含めた広域物流拠点立地として非常に優れております。

また、開発地の神戸市西区は神戸市の中でも最大の人口数を擁する行政区であり^{※1}、最寄駅の神戸電鉄粟生線の「木津駅」より約 750m と徒歩圏内にあるため、雇用確保においても優位な立地です。

※1 2020 年 3 月 1 日時点（神戸市ホームページ「神戸市の推計人口」より）

「ロジスクエア神戸西」は 13,414.57 m²の敷地に地上 2 階建て、延べ面積 16,023.00 m²の物流施設で、施設のマスタープランとして、ワンフロアが約 2,400 坪、トラックバースは大型トラック計 20 台が同時接車可能となっており、4 台分の待機スペースと合わせて、効率的な入出庫オペレーションを実現します。なお、事務所エリアを東西 2 か所に設け、複数テナントへの分割賃貸の対応も考慮した設計となっております。

倉庫部分の基本スペックとして、外壁には金属断熱サンドイッチパネル、床荷重は 1.5 t/m²、有効高さは 1 階・2 階共に 6.0m 以上、照度は平均 300 ルクスを確保しており、各階 2.5 t フォークリフトの走行にも対応した構造となっております。また、階層を 2 階建てに抑え、荷物用 EV（4.1 t）を 2 基、垂直搬送機を 2 基設けることで、取り扱う製商品の上下搬送に起因した時間的なロス^{※1}の極小化に配慮し、スピーディーな入出荷オペレーションの実現を可能としており、在庫保管型や流通加工型センターとしてのみならず、通過型クロスドックセンターとしての機能も兼ね備えた、様々な物流ニーズに対応し得る汎用性の高い施設となっております。さらに、倉庫業法の基準適合確認制度^{※2}の認定を受けることにより、テナント企業が営業倉庫登録を行う際の手続きが簡素化され、スムーズな施設運用が可能となっております。

将来的なオペレーション変更時の対応としては、垂直搬送機やドックレベラーの増設を可能とする構造対応、庫内空調設備設置の際の配管ルートや室外機置場・キュービクル増設スペース等の確保、事務所の増床を想定した法的な対応等、入居テナントの将来ニーズにも一定の対応ができる仕様となっております。敷地内の舗装には、塑性変形抵抗性に優れ、わだち掘れの発生を抑制する「半たわみ性舗装」を採用しております。

また、当社開発物件の標準装備である緊急地震速報システムの導入や AED の設置などは、入居テナントの BCP（事業継続計画）策定の一助になるものとなっております。

環境対策としては、全館 LED 照明、人感センサー、節水型衛生器具の採用により、BELS 評価^{※3}を取得しており、第三者機関の認証により、環境や省エネルギーに配慮した施設であることが評価されております。

さらに、今後当社はロジスクエア神戸西の屋根を太陽光発電事業者^{※4}に賃貸し、屋根全面に出力 700 キロワットの太陽光発電設備を設置することを予定しております。ロジスクエア神戸西は、当該発電設備より発電した電力の供給を受けて自家消費（自立型電源）し、環境に優しい自然エネルギーを活用することで、ESG、SDGs 等に対する意識の高まりや、社会的課題へ向けた取り組みを推進してまいります。

※2 基準適合確認制度について

2018年6月の倉庫業法改正により新設された制度で、建物本体が倉庫業法の施設設備基準に適合しているかについて予め審査を行い、認定された施設においてはテナント企業が営業倉庫登録に必要な書類の一部を省略することが可能となり、登録に係る処理期間が短縮されることで機動的な施設運用が可能となります。

※3 BELS 評価について

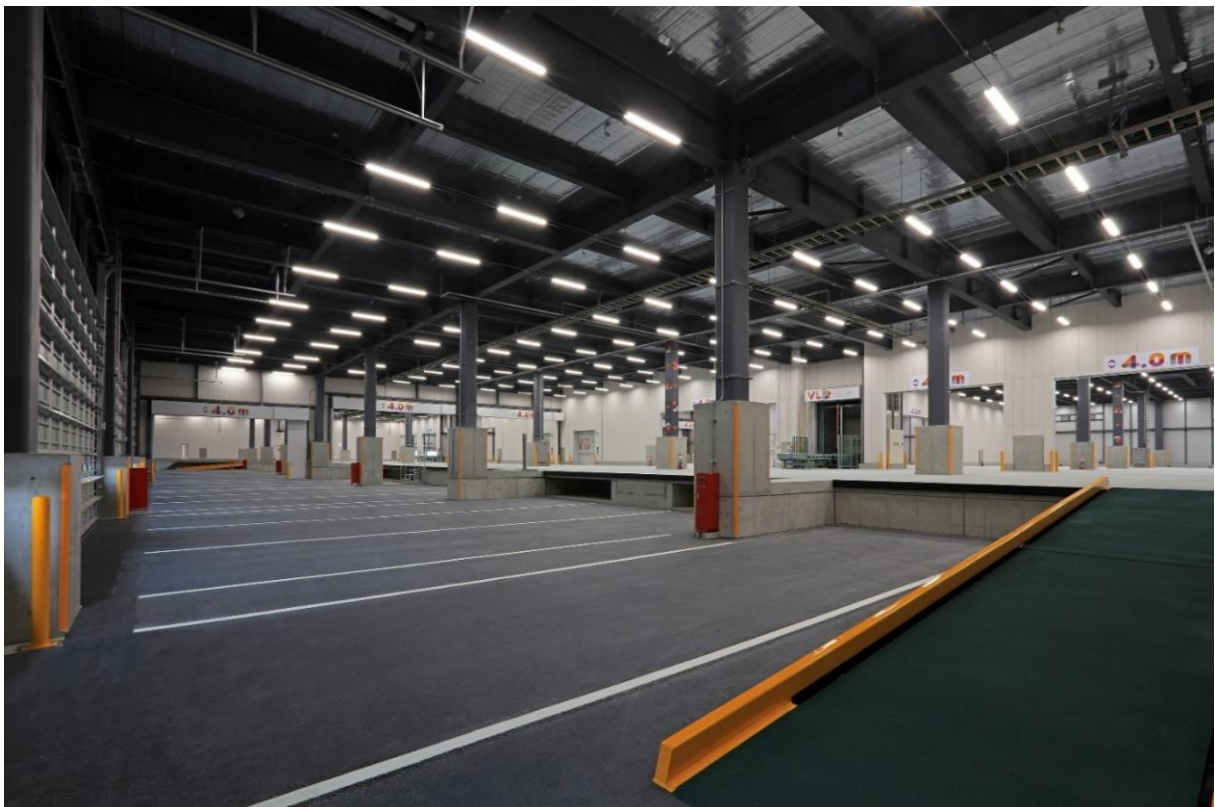
国土交通省が推進している建築物の省エネルギー性能を評価・表示する統一的な公的指標であり、Building Energy-efficiency Labeling System の略語です。

■ロジスクエア神戸西の概要

施設名称：ロジスクエア神戸西
所在地：兵庫県神戸市西区見津が丘
神戸複合産業団地（神戸テクノ・ロジスティックパーク）内
敷地面積：13,414.57㎡（4,057.90坪）
用途地域：準工業地域
主要用途：倉庫（倉庫業を営む倉庫）
構造規模：鉄骨造 地上2階建て
延べ面積：16,049.62㎡（4,855.01坪）※付属建物含む
着工：2019年6月11日
竣工：2020年4月30日
設計施工：東洋建設株式会社

■施設の写真

○庫内（1階）





○庫内（2階）



■株式会社シーアールイー

当社は、現在、物流不動産を中心に約 1,600 物件、約 143 万坪（約 470 万㎡）※4 の不動産の管理運営を行っております。物流不動産特化の管理会社としては、国内最大規模となり、サービス領域においては、物流不動産開発・テナントリーシングから竣工後のアセットマネジメント、プロパティマネジメントまでのトータルサービスをワンストップでご提供しております。

物流不動産開発においては、現在、物流施設 5 物件、延べ面積約 81,181 坪（約 268,371 ㎡）の開発を進めております。当社独自に構築してまいりました多数のテナント企業とのリレーションシップによりテナント企業が求めるニーズを的確に捉え、テナント企業の個別ニーズを満足させた上で更に機能性・汎用性をも兼ね備えた物流施設造りを推進し、継続的にご提供してまいります。また、前身からの 50 年におよぶ業歴から得た物流不動産の管理運営の知見・ノウハウを開発事業に注ぎ込むことにより、利用者の立場に立った利便性の高い施設開発を目指し、首都圏は勿論のこと、全国の物流適地において積極的に物流施設開発に取り組んでいく方針です。

※4 2020 年 1 月末時点

■開発物件一覧

注) 延べ面積は小数点以下、四捨五入。

状況	開発案件名		所在地	延べ面積		着工	竣工
				(㎡)	(坪)		
竣工済	1	ロジックエア草加	埼玉県草加市	30,073 ㎡	9,097 坪	2012 年 6 月	2013 年 6 月
竣工済	2	ロジックエア八潮	埼玉県八潮市	19,095 ㎡	5,776 坪	2013 年 3 月	2014 年 1 月
竣工済	3	ロジックエア日高	埼玉県日高市	17,461 ㎡	5,282 坪	2014 年 7 月	2015 年 3 月
竣工済	4	ロジックエア久喜	埼玉県久喜市	44,372 ㎡	13,423 坪	2015 年 5 月	2016 年 6 月
竣工済	5	ロジックエア羽生	埼玉県羽生市	38,857 ㎡	11,754 坪	2015 年 8 月	2016 年 7 月
竣工済	6	ロジックエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	11,931 ㎡	3,609 坪	2016 年 7 月	2017 年 2 月
竣工済	7	ロジックエア浦和美園	埼玉県さいたま市	52,373 ㎡	15,843 坪	2016 年 2 月	2017 年 4 月
竣工済	8	ロジックエア新座	埼玉県新座市	25,886 ㎡	7,831 坪	2016 年 5 月	2017 年 4 月
竣工済	9	ロジックエア守谷	茨城県守谷市	34,223 ㎡	10,352 坪	2016 年 8 月	2017 年 5 月
竣工済	10	ロジックエア千歳	北海道千歳市	20,885 ㎡	6,318 坪	2017 年 4 月	2017 年 12 月
竣工済	11	ロジックエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	17,789 ㎡	5,381 坪	2017 年 6 月	2018 年 2 月
竣工済	12	ロジックエア川越	埼玉県川越市	7,542 ㎡	2,281 坪	2017 年 6 月	2018 年 2 月
竣工済	13	ロジックエア春日部	埼玉県春日部市	22,190 ㎡	6,712 坪	2017 年 6 月	2018 年 6 月
竣工済	14	ロジックエア上尾	埼玉県上尾市	19,521 ㎡	5,905 坪	2018 年 5 月	2019 年 4 月
竣工済	15	ロジックエア川越Ⅱ	埼玉県川越市	14,786 ㎡	4,473 坪	2018 年 8 月	2019 年 6 月
竣工済	16	ロジックエア神戸西	兵庫県神戸市	16,050 ㎡	4,855 坪	2019 年 6 月	2020 年 4 月
開発中	17	ロジックエア狭山日高(飯能)	埼玉県飯能市	84,132 ㎡予定	25,450 坪予定	2019 年 2 月	2020 年 6 月予定
開発中	18	ロジックエア三芳	埼玉県入間郡三芳町	40,752 ㎡予定	12,327 坪予定	2019 年 3 月	2020 年 6 月予定
開発中	19	ロジックエア大阪交野	大阪府交野市	80,661 ㎡予定	24,400 坪予定	2019 年 11 月	2021 年 1 月予定
開発中	20	ロジックエア三芳Ⅱ	埼玉県入間郡三芳町	18,096 ㎡予定	5,474 坪予定	2019 年 11 月	2021 年 3 月予定
開発中	21	ロジックエア枚方	大阪府枚方市	44,730 ㎡予定	13,530 坪予定	未定	未定

<本件に関するお問い合わせ先>

株式会社シーアールイー TEL : 03-5572-6600 (代表)

企業サイト <https://www.cre-jpn.com/> ロジックエア <https://www.logi-square.com/>

■ 開発物件写真・パース

開発中物件



17 ロジスクエア狭山日高（飯能） 2020年6月竣工予定



18 ロジスクエア三芳 2020年6月竣工予定



19 ロジスクエア大阪交野 2021年1月竣工予定



20 ロジスクエア三芳Ⅱ 2021年3月竣工予定

竣工済物件



1 ロジスクエア草加 2013年6月竣工



2 ロジスクエア八潮 2014年1月竣工



3 ロジスクエア日高 2015年3月竣工



4 ロジスクエア久喜 2016年6月竣工



5 ロジスクエア羽生 2016年7月竣工



6 ロジスクエア久喜II 2017年2月竣工



7 ロジスクエア浦和美園 2017年4月竣工



8 ロジスクエア新座 2017年4月竣工



9 ロジスクエア守谷 2017年5月竣工



10 ロジスクエア千歳 2017年12月竣工



11 ロジスクエア鳥栖 2018年2月竣工



12 ロジスクエア川越 2018年2月竣工



13 ロジスクエア春日部 2018年6月竣工



14 ロジスクエア上尾 2019年4月竣工



15 ロジスクエア川越Ⅱ 2019年6月竣工



16 ロジスクエア神戸西 2020年4月竣工

以上