

2026年3月11日

各位

東京建物株式会社

福岡県で賃貸特殊倉庫 2 物件の開発決定 新門司で危険物倉庫併設型倉庫、久山町で冷凍冷蔵倉庫を開発 新門司では陸海空のアクセスを生かし、物流革新に向けたモーダルシフト促進に貢献 久山町では拡大する食品系 EC 市場に対応

東京建物株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役 社長執行役員 小澤 克人、以下「東京建物」）は、福岡県内でドライ倉庫に危険物倉庫を併設した「（仮称）北九州新門司物流施設 PJ」（北九州市門司区）と冷凍冷蔵倉庫「T-LOGI 福岡久山」（糟屋郡久山町）を開発することが決定しましたので、お知らせします。

東京建物による危険物倉庫および冷凍冷蔵倉庫の開発は、いずれも今回が九州初となります。



左：（仮称）北九州新門司物流施設 PJ、右：T-LOGI 福岡久山 外観イメージ

● （仮称）北九州新門司物流施設 PJ の概要

陸海空すべてのアクセス性に優れた利便性の高い立地でモーダルシフトに貢献

（仮称）北九州新門司物流施設 PJ は、九州自動車道「新門司」IC から約 3.5km、「門司」IC から約 6.1km に位置し、九州圏の一大消費地の一つである小倉駅周辺まで約 30 分（約 14km）で配送することが可能な都市中心部近接型の物流施設です。また、国内第 4 位、九州最多の海上出入貨物量^{*1}を誇る北九州港内、新門司フェリーターミナルに隣接し、港湾機能を生かした輸送対応や貨物の保管ニーズへも対応するほか、北九州空港へのアクセスも良好で、陸・海・空の三位一体の物流ネットワークを活用できる点が大きな特徴です。北九州市が本州と九州の結節点に位置することから九州全域への広域配送拠点および本州と九州全域をつなぐ配送拠点としての運用が可能であり、配送時間の短縮によって 2024 年問題に伴う長距離ドライバー不足の解消も期待されます。さらに、トラックごと輸送可能な RORO 船^{*2}やフェリーでの長距離輸送ニーズが高まっていることを踏まえ、港へのアクセス性を生かしたモーダルシフトの促進にも貢献します。

効率的な利用が可能な平屋建てドライ倉庫に希少な危険物倉庫を併設

（仮称）北九州新門司物流施設 PJ は、ドライ倉庫 1 棟に危険物倉庫 5 棟を併設するマルチテナント型物流施設です。危険物倉庫は、適地が限られるため供給が限定的です。近年高まる EC やメーカーを中心とし

たアルコール類やリチウムイオンバッテリーに代表される危険物品の保管需要に応えます。

ドライ倉庫は使い勝手の良い平屋仕様とし、危険物倉庫については、用途地域が工業専用地域であるという特性を生かした指定数量の 200 倍超の貯蔵が可能な仕様を計画しています。危険物品と一般品の一体運営が可能のため、管理・輸送コストの削減やオペレーションの効率化も実現します。

環境配慮への取り組み（屋上の太陽光パネルによる創エネと余剰電力の有効活用）

（仮称）北九州新門司物流施設 PJ では、屋上に設置した太陽光パネルにより発電された電力を商用電力と併せて施設内で自家消費する予定です。また、本施設内で消費しきれない余剰電力についても、再生可能エネルギーとして最大限活用を図っていく予定です。こうした自家発電・自家消費の仕組み等により、環境に配慮した施設の証である「BELS」※3 最高ランクである『ZEB』認証を取得予定です。

施設概要

工期	着工：2027 年夏頃、竣工：2028 年夏頃
所在地	福岡県北九州市門司区新門司一丁目 17 番 2（地番）
交通	九州自動車道「新門司」IC 約 3.5km、「門司」IC 約 6.1km
敷地面積	約 29,940 m ²
延床面積	約 17,500 m ²
規模	危険物倉庫 5 棟、ドライ倉庫 1 棟（平屋片面バス）
共同事業者	シンクロジスティクス株式会社、他 1 社

位置図



※1 国土交通省 港湾取扱貨物量等の現況（令和 6 年（2024 年））

※2 船のランプウェイから直接トラックやトレーラーシャーシを積み込む荷役方式で輸送する船舶。ROLL-ON ROLL-OFF の略。

※3 建築物省エネルギー性能表示制度。新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度。

● T-LOGI 福岡久山の概要

広域配送・都心配送のいずれにも適した立地で配送時間短縮によるドライバー不足に貢献

T-LOGI 福岡久山は九州の大動脈である九州自動車道「福岡」IC から約 6.0km の場所に位置し、九州圏の一大消費地である福岡市博多駅周辺まで約 35 分で配送することができる、都市中心部近接型の物流施設です。また、「福岡」IC まで車で約 10 分のアクセスを生かし、福岡市内への配送のみならず九州全域への配送

拠点、さらには本州と九州全域をつなぐ広域配送拠点にも適した立地であり、配送時間の短縮によって2024年問題に伴う長距離ドライバー不足の解消も期待されます。

食品系 EC の伸長や自用倉庫の老朽化により賃貸需要が高まる冷凍・冷蔵物流施設

T-LOGI 福岡久山は九州のマルチテナント型の物流施設としては希少な 3 層ボックス型の冷凍冷蔵物流施設です。「福岡」IC 周辺から古賀エリアにかけては、自用の温度帯倉庫や食品関連の工場が集積している一方で、食品系 EC の伸長や老朽化した冷凍・冷蔵物流施設の建て替え・使用中止による移転、物流効率化を目的としたコールドチェーンネットワークの再構築などを背景に、冷凍・冷蔵物流施設の賃貸ニーズは今後一層高まると想定されます。今般、こうしたエリアに冷凍冷蔵機能を実装した賃貸型の物流施設を開発することで、消費地への配送を前提とした食品保管ニーズをはじめとした、増加する冷凍・冷蔵物流施設へのニーズに応えます。

なお、東京建物が開発する冷凍冷蔵倉庫としては「T-LOGI 本庄児玉」(埼玉県児玉郡上里町)、「T-LOGI 大阪弁天町」(大阪市港区)、「T-LOGI 船橋南海神」(千葉県船橋市)に続き第 4 弾となり、九州では初となります。

施設概要

工期	着工：2026 年末頃、竣工：2028 年夏頃
所在地	福岡県糟屋郡久山町大字猪野字小柳 878 番 19 (地番)
交通	九州自動車道「福岡」IC 約 6.0km JR 笹栗線 (福北ゆたか線)「笹栗」駅から「白谷前」バス停までバス約 13 分、「白谷前」バス停から徒歩約 6 分
敷地面積	約 4,365 ㎡
延床面積	約 7,850 ㎡
規模	3 層ボックス型 (片側バース) ※事務所は 4F

位置図



● 環境配慮型物流施設「T-LOGI」について

シリーズ第一弾となる「T-LOGI 久喜」(埼玉県久喜市、2020 年 6 月竣工)の開発以降、継続して賃貸物流施設の開発を進めてまいりました。多くの企業が物流施設開発事業に参入する中、物流業界のさまざまなニーズに沿った立地の選定や、顧客の声に真摯に向き合った商品企画に加え、施設の屋根一面を活用した太陽

光発電による再生可能エネルギーの創出や余剰電力を他施設へ送電する取り組みなど、付加価値の高い施設を展開しています。2026年2月現在、建築中のものを含め、参画プロジェクト数は40以上に上ります^{※4}。

今後も様々な物流ニーズに応え、東京建物の物流施設ブランド「T-LOGI」のブランドコピーである「とどける人の力になる。」の実現を目指し、物流業界全体の課題解決に資する施設を提供してまいります。

※4 売却済みやT-LOGIブランド以外の施設を含む。



・ T-LOGI ブランドサイト：<https://www.t-logi.jp/>

● 東京建物の九州エリアにおける事業展開について

東京建物は、1896（明治29）年創業の日本で最も歴史のある総合不動産会社です。都市開発・ビル、住宅、商業施設、物流施設、ホテル、海外における不動産開発など多様なアセットの開発・運営を通じたまちづくりを全国で展開してまいりました。九州においては、西鉄「西鉄福岡（天神）」駅前の商業施設「VIORO」、地下鉄「西新」駅直結の商住複合再開発「PRALIVA」「Brillia Tower 西新」、大規模物流施設「T-LOGI 福岡アイランドシティ」、2026年夏には新エリアが開業予定の愛犬同伴型ラグジュアリーリゾートホテル「レジーナリゾート由布院」等の開発に加え、福岡市管理公園として初のPark-PFI事業「明治公園整備・管理運営事業」に取り組むなど多様な事業を展開してまいりました。今後も九州エリアでの積極的な事業展開を通じて、地域の魅力向上に取り組んでまいります。



PRALIVA
Brillia Tower 西新



T-LOGI 福岡アイランドシティ



レジーナリゾート由布院

（ご参考）九州エリアにおける物流施設開発事業に関する主なリリース

- ・ マルチテナント型物流倉庫「熊本戸島ロジスティクスセンター」着工（2026年1月22日）：
<https://tatemono.com/news/20260122.html>
- ・ 九州最大の物流施設「T-LOGI 福岡アイランドシティ」竣工（2024年4月5日）：
<https://tatemono.com/news/20240405.html>

※ 本リリース中のイメージ画像や施設概要は現行の計画に基づくもので、変更となる可能性があります。

以上