

# (仮称) 川口物流施設PJ 物件概要資料

2026年10月



## T-LOGIが提供する「安全・安心・快適」な「環境配慮型物流施設」

1

### 安全なBCP対応

災害時対応の防災・保安負荷に加え  
建物内設備に電源供給 [供給先事例]



フォークリフト充電  
(一部)



乗用EV  
(1台)



倉庫・事務所内照明  
(一部)



荷物用EV

2

### 安心なセキュリティ対応

大切な荷物を守るための  
防犯設備を実装



各テナント区画  
出入口に電気錠  
+カードリーダーを設置



建物内外に  
監視カメラを設置

3

### 多様な倉庫形態

様々な荷物に対応できる  
倉庫設備を実装



冷凍・冷蔵に対応



危険物も対応可能な  
特殊倉庫

4

### 快適な就業環境対応

従業員目線の  
働きやすい共有部デザイン



・ドライバー休憩室  
・従業員休憩室(カフェスペース)  
・来客対応可能なエントランス  
・各階男女WC

多様な物流ニーズに応える  
倉庫スペック



倉庫内有効高  
5.5m以上確保



ウィング車  
開閉可能な  
パース内有効高



倉庫内  
床荷重1.5t/m²



LED照明



ドックレベラー  
実装



パース脇に  
荷受室配置

5

### 次世代に向けた 環境配慮型物流施設 (ZEB物流)

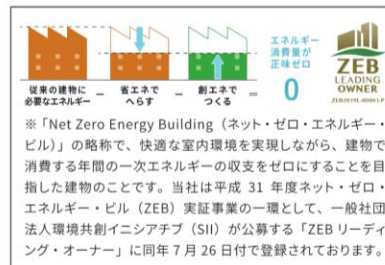
#### ① 屋根全面に太陽光パネル実装

太陽光発電で生み出した再生エネルギーを  
施設に供給可能。再エネニーズにお応えします。



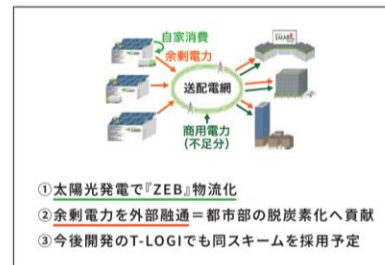
#### ② 『ZEB』の取得

太陽光パネル実装や、省エネルギー化の推進により、環境配慮型物流施設として『ZEB※』を取得しております。



#### ③ 都心部の脱炭素化に貢献する賃貸物流施設

屋根全面に太陽光発電を実装することで、余剰電力を生み出し、再エネ設備の設置が困難な都心部への送電を実現。T-LOGI に入居することで、都心部の脱炭素にも貢献できます。



#### ④ 東京建物の環境対策への取り組み

本社をかまえる東京建物八重洲ビルでは、T-LOGIからの余剰電力の活用や再エネ電力を購入することで、再エネ率 100% を達成しています。



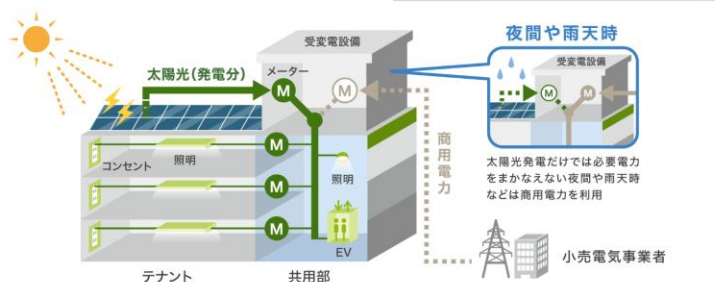
※上記は当初設計の想定仕様であり、実際の仕様は物件によって異なる場合がございます。

## 次世代に向けた環境配慮型物流施設 T-LOGIのZEB物流

### T-LOGIの太陽光発電

#### 電力利用イメージ

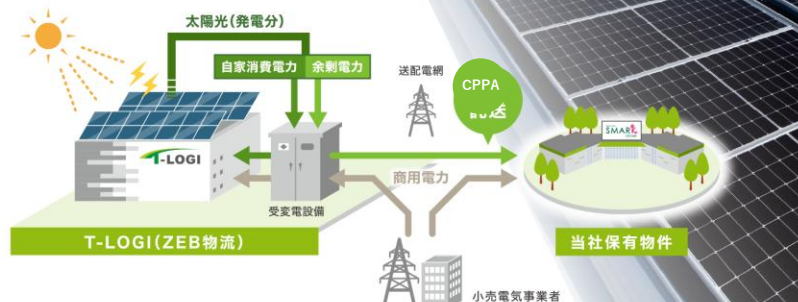
屋上に太陽光パネルを装着し、発電された自然エネルギーを施設内で自家消費しています。夜間や雨天時など発電量が不足している場合は、商用電力を利用し安定した電力供給を行っています。



### T-LOGIの電力託送

#### 「自己託送」による余剰電力の活用

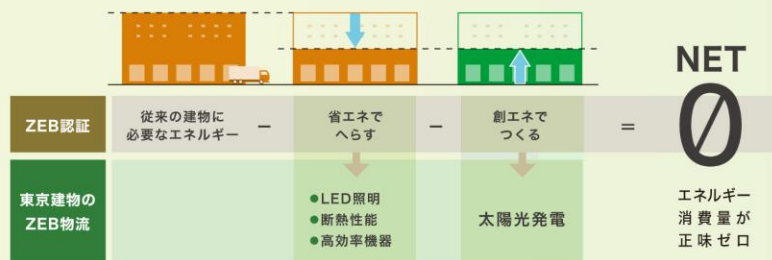
CPPA  
発電量が施設内の需要を上回る場合、余剰電力を「自己託送スキーム」により当社保有物件に電力を融通し、発電された太陽光エネルギーを余すことなく有効に活用しています。



### 東京建物のZEB物流

環境配慮型物流施設(ZEB物流)を実現するために、省エネ施策として、LED照明や高効率機器の積極的な採用や断熱性能の向上を考慮し開発しております。また、太陽光発電による自然エネルギーの活用はもちろんのこと、太陽光パネルを設置しているため、空調負荷等を下げる効果も見込めます。

**ZEB認証とは**  
「Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)」の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目標とした建物のことです。省エネと創エネ(使う分のエネルギーを創ること)でエネルギー消費量を正味(ネット)ゼロにすることができます。



### ご入居企業の皆様の「環境認証」や「行政報告」等にも利用可能です

昨今のSDGsやESGの拡大に伴い、ご入居いただく皆様にとってもこの取り組みを活用いただける事例をご紹介します。

#### 地球温暖化対策の推進に関する法律

通称「温対法」。省エネ法定期報告書「特定・第12表」にて記載することで、温対法のCO<sub>2</sub>排出量報告とみなせます。

#### エネルギーの使用の合理化等に関する法律

通称「省エネ法」。T-LOGIで発電した自然エネルギーは、省エネ法の電力使用量に加算する必要はありません。

#### CDP

Carbon Disclosure Project  
環境問題対策に関して情報開示を求め、また、それを通じてその対策を促すことを主たる活動としている非営利団体。

#### SBT

Science Based Target  
世界の平均気温の上昇を「2度未満」に抑えるために、企業に対して科学的な知見と整合した削減目標を設定するよう求める国際的イニシアチブ。

#### RE100

Renewable Energy 100%  
事業運営を100%再生可能エネルギーで調達することを目標に掲げる企業が加盟するイニシアチブ。

※J-クレジット制度への活用については別途確認が必要です。(https://japancredit.go.jp/)

### ZEB物流の拡大でよりよい社会に

深刻な自然災害が相次ぐ中、脱炭素への取り組みは、世界における共通の社会課題であると認識しております。今後開発される「T-LOGI」シリーズではZEB物流を実現し、複数の「T-LOGI」から電力融通する自己託送モデルを構築していきます。これらの取り組みにより、「T-LOGI」シリーズに入居いただくお客様にも、省エネルギー化や自然エネルギー活用によるCO<sub>2</sub>排出削減等のメリットを享受いただけたと考えております。



注：T-LOGI施設内にて創出する環境価値の活用においては、通常の電気代と別途有償でのご提供となります。  
各種環境認証や行政報告等への活用はテナント様にて実施いただくこととなりますので、その実現性を保証するものではない旨ご留意ください。

敷地面積：約2,000坪（予定）  
プラン：3層ボックス型

延床面積：約3,000坪（予定）  
竣工時期：2029年秋（予定）

- ✓ 外環道内側所在の希少な都心近郊型物件
- ✓ 希少な1棟貸しの冷凍冷蔵倉庫
- ✓ BTS検討可能



敷地面積：約2,000坪（予定）  
プラン：3層ボックス型

延床面積：約3,000坪（予定）  
竣工時期：2029年秋（予定）

|    | 低温(坪) | 冷凍(坪) | 可変(坪) | 各フロア合計(坪) |
|----|-------|-------|-------|-----------|
| 1階 | 767   | 0     | 0     | 767       |
| 2階 | 350   | 371   | 402   | 1122      |
| 3階 | 253   | 277   | 300   | 830       |
| 4階 | 0     | 0     | 0     | 0         |
| 計  | 1371  | 648   | 702   | 2720      |
|    | 336   |       |       | 336       |
| 1階 | 110   |       |       | 110       |
| 2階 | 89    |       |       | 89        |
| 3階 | 89    |       |       | 89        |
| 4階 | 277   |       |       | 277       |
| 計  | 564   |       |       | 564       |
|    |       |       |       | 3620      |

# 1 階



※プランは今後変更となる可能性がございます。BTSプランも検討可能でございます。

敷地面積：約2,000坪（予定）  
プラン：3層ボックス型

延床面積：約3,000坪（予定）  
竣工時期：2029年秋（予定）

## 2 階



## 3 階



## 4 階



|    | 低温(坪) | 冷凍(坪) | 可変(坪) | 各フロア合計(坪) |
|----|-------|-------|-------|-----------|
| 1階 | 767   | 0     | 0     | 767       |
| 2階 | 350   | 371   | 402   | 1122      |
| 3階 | 253   | 277   | 300   | 830       |
| 4階 | 0     | 0     | 0     | 0         |
| 計  | 1371  | 648   | 702   | 2720      |
|    | 336   |       |       | 336       |
| 1階 | 110   |       |       | 110       |
| 2階 | 89    |       |       | 89        |
| 3階 | 89    |       |       | 89        |
| 4階 | 277   |       |       | 277       |
| 計  | 564   |       |       | 564       |
|    |       |       |       | 3620      |

※プランは今後変更となる可能性がございます。BTSプランも検討可能でございます。

経済条件シミュレーションにおける留意事項を以下に記載致します。

## ■ご入居後、賃料以外に以下の費用の発生が想定されますのでご注意ください。

※いずれも貸室を通常利用した場合に発生が想定される費用項目の一部であり、項目について追加・変更となる場合があります

- ・ 物件内の利用に係る全ての電気料（冷暖房空調に要する電気料を含む。）・水道料・電話等の使用料等。
- ・ 物件内の利用に係る全ての照明灯の維持（管球類の取替を含む。）に要する費用。
- ・ 物件内の利用に係る全ての清掃および廃棄物処理に要する費用。
- ・ 竣工後、賃借人が行った造作・設備および賃借人の要望に基づき賃貸人の負担で設置した造作・設備の修繕維持管理にかかる費用
- ・ 竣工後、貸室内工事に伴い防災設備・電気設備を増設した場合、増設分の定期的な法定点検費用。
- ・ 竣工後貸室入居工事に係る内装監理費用・共通養生費・移転管理（縦持ち）費・避難安全検証法（建築基準法）費用。
- ・ 消防法に基づく防火対象物・防災管理点検費用。
- ・ 賃料・諸費用等の振込手数料。
- ・ その他、貸室の使用に伴う費用。

想定修繕維持管理費用区分について、以下に記載致します。詳細は貴社ご要望を踏まえ今後別途ご協議とさせていただきます。

| 項目            | 維持管理費用負担者 |
|---------------|-----------|
| 法定点検・日常点検     | 賃借人       |
| 経年劣化・不具合による修繕 | 賃借人       |
| 施工不良による修繕     | 賃貸人       |

- 募集区画面積は現状計画時点での概算値であり、今後予告無く変更となる場合がございます。
- 契約面積及び賃料等は㎡計算を前提としています。
- 契約上、倉庫賃料は倉庫およびバースの合計面積を賃貸借範囲として算出されます。
- 事務所面積には荷受室、倉庫内WC、を含みます。また1棟借りの場合は左記に加えてエントランス、管理室、共用WC、その他マルチ貸し時の共用部を含みます。
- ご入居にあたっては賃料の他、以下の費用が発生します。
  - (1) 貸室内の電気料（基本料金および従量料金を含む）・上下水道料・電話等の使用料等
  - (2) 本物件の共用部分の電気料のうち、本建物の総貸室面積に対する条件表記載の貸室面積の割合に応じた負担額。
  - (3) 貸室内の照明灯の維持（管球類の取替を含む。）に要する費用。
  - (4) 貸室内の清掃および廃棄物処理に要する費用。
  - (5) 特別な機器・設備の使用にかかる費用。
  - (6) 賃借人が行った造作・設備および賃借人の要望に基づき賃貸人が自らの負担で行った造作・設備の維持管理にかかる費用。
  - (7) 貸室入居工事にかかる内装監理費・共通養生費・移転管理（縦持ち）費・建築基準法に基づく避難安全検証の費用。
  - (8) 町会費、自治会費その他の地縁団体の活動に要する費用（いずれも貸室入居に際し新たに発生した場合に限る）。
  - (9) 前各号の他、貸室の使用に伴う費用。
- 本資料中記載の無いその他貴社与件、契約条件詳細等につきましては、貴社ご要望条件を書面での意思表示としてご提示いただいた上で、今後のご協議とさせていただきます。なお、最終合意・契約手続きにおきましては、弊社内承認手続きが必要となります。
- 本資料に関連して生じた一切の損害については、弊社は責任を負いません。
- 本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

入居のご希望や用地情報のご紹介はこちら迄ご連絡下さい

**東京建物株式会社 ロジスティクス事業部**

お電話でのお問い合わせ

**0120-02-0962**

上記番号が繋がらない場合は  
**03-3274-0962**

受付時間 平日9:00-17:30

T-LOGI ポータルサイト

**www.t-logi.jp**

Q T-LOGI

検索

