T-LOGI
TOKYO TATEMONO LOGISTICS

ご検討企業限り

（仮称）北九州新門司物流施設PJ
物件概要資料

2026年8月

東京建物

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

- 5.5m 倉庫内有効高 5.5m以上確保
- ウィング車 開閉可能な バース内有効高
- 1.5t/m² 倉庫内 床荷重1.5t/m²
- LED照明
- ドックレベラー 実装
- バース脇に 荷受室配置

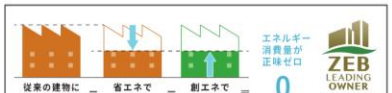
5 次世代に向けた 環境配慮型物流施設（ZEB物流）

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

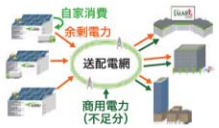
太陽光パネル実装や、省エネルギー化の推進により、環境配慮型物流施設として『ZEB※』を取得しております。



※「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指した建物のことです。当社は平成 31 年度ネット・ゼロ・エネルギー・ビル（ZEB）実証事業の一環として、一般社団法人環境共創イニシアチブ（SII）が公募する「ZEB リーディング・オーナー」に同年 7 月 26 日付で登録されております。

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。



①太陽光発電で『ZEB』物流化
②余剰電力を外部融通＝都市部の脱炭素化へ貢献
③今後開発のT-LOGIでも同スキームを採用予定

④ 東京建物の環境対策への取組み

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。

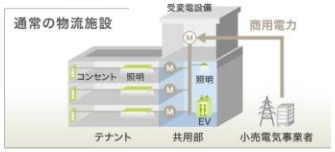
T-LOGIの特徴 「ZEB物流」について

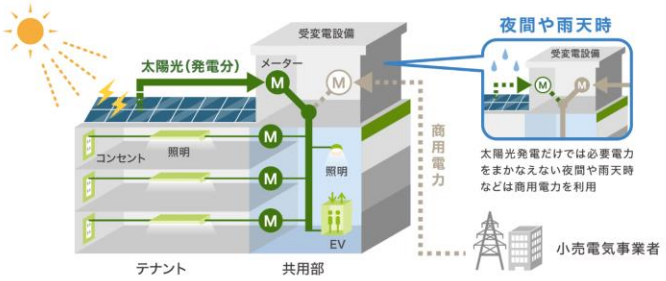
次世代に向けた環境配慮型物流施設 T-LOGIのZEB物流

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実装し、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。

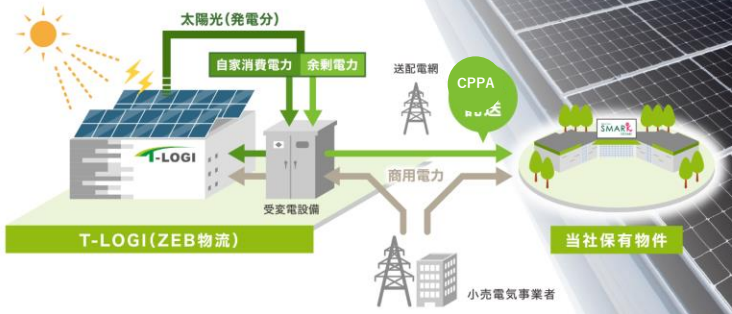




T-LOGIの電力託送

「自己託送」による余剰電力の活用

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。

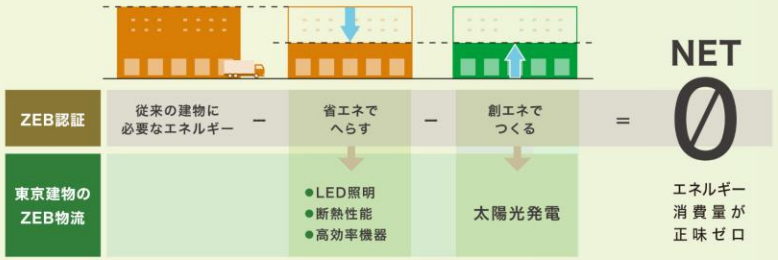


東京建物のZEB物流

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指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させていただきます。

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CO₂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_2排出削減等のメリットを享受いただけると考えております。

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。

（仮称）北九州新門司物流施設PJ 広域図

所　　在	福岡県北九州市門司区新門司一丁目17番2(地番)
対 象 面 積	29,942㎡（約9,057坪）
用 途 地 域	工業専用地域（60%/200%）※臨港地区

（仮称）北九州新門司物流施設PJ
狭域図

所　　在	福岡県北九州市門司区新門司一丁目17番2(地番)
対 象 面 積	29,942㎡（約9,057坪）
用 途 地 域	工業専用地域（60%/200%）※臨港地区

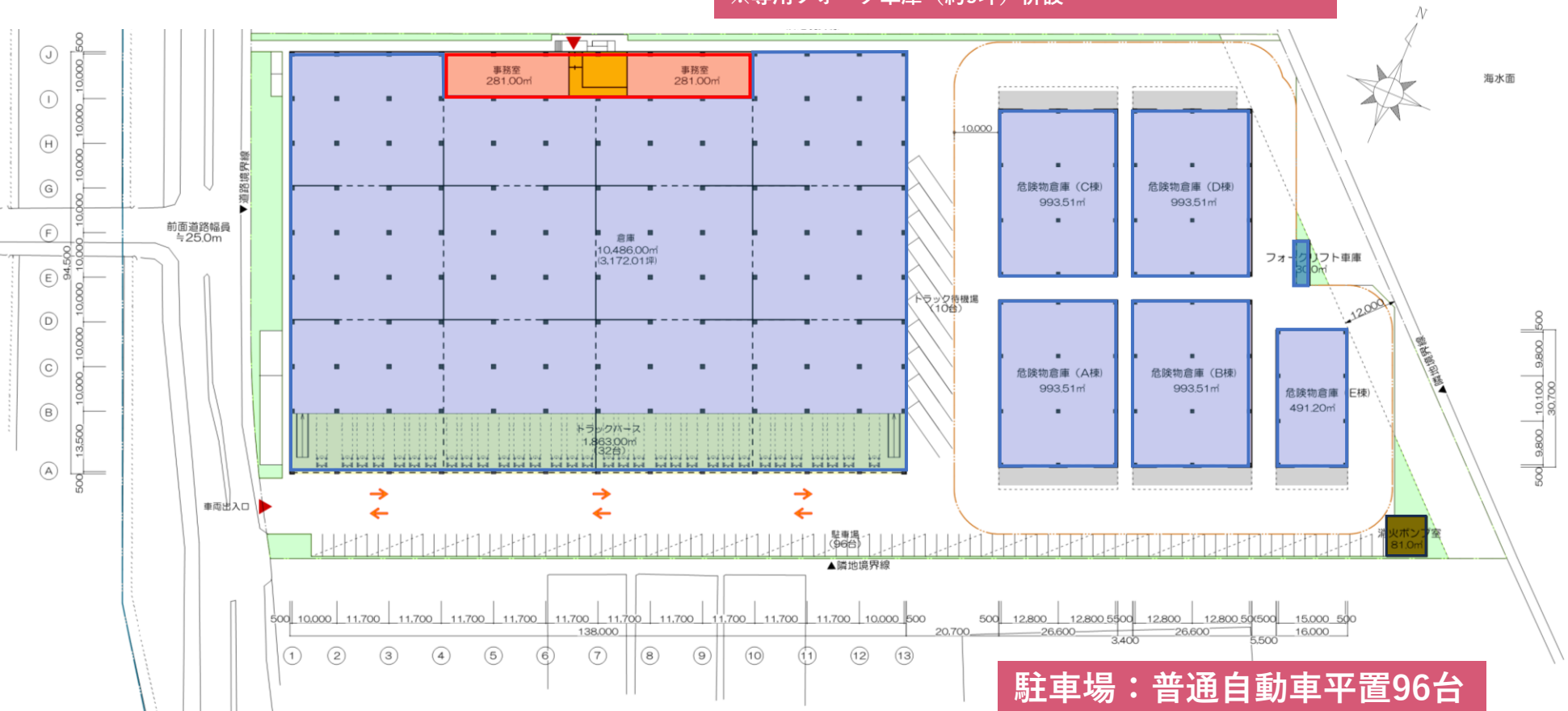
（仮称）北九州新門司物流施設PJ
外観パースイメージ

※本プランは現段階での想定プランとなります。今後予告なく変更となる可能性がございますことをご留意ください。

（仮称）北九州新門司物流施設PJ 想定プラン（平面図）

ドライ棟：平屋片面バース4,883坪
※倉庫床約3,172坪
※D約10.0m×W約11.7m×H（有効）約5.5m

危険物棟：301坪×4棟＋149坪×1棟
※ドライ想定
※D約9.8～12.4m×W約12.8～15.0m× H（有効）約4.7m
※専用フォーク車庫（約9坪）併設



駐車場：普通自動車平置96台

2028年夏頃開業想定

※本プランは現段階での想定プランとなります。今後予告なく変更となる可能性がございますことをご留意ください。
※別途倉庫仕様に関してBTSでのご提案が可能です。（経済条件含め詳細別途ご協議）

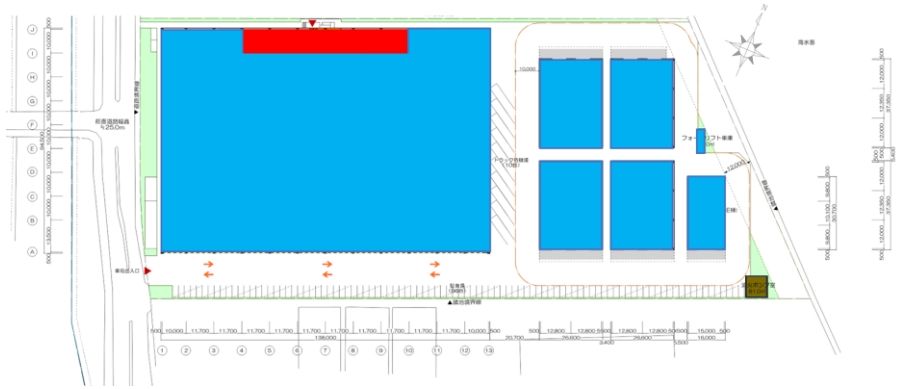
T-LOGI TOKYO TATEMONO LOGISTICS

（仮称）北九州新門司物流施設PJ 想定プラン（面積表）

倉庫	㎡	坪
ドライ棟	10,486	3,172
危険物A棟	994	301
危険物B棟	994	301
危険物C棟	994	301
危険物D棟	994	301
危険物E棟	491	149
フォークリフト車庫	30	9

バース	㎡	坪
ドライ棟	1,863	564

事務所等	㎡	坪
ドライ棟	692	209



用途別	㎡	坪
ドライ棟倉庫	10,486	3,172
ドライ棟バース	1,863	564
ドライ棟事務所等	692	209
危険物棟倉庫	4,495	1,360

全貸室	㎡	坪
合計	**17,536**	**5,305**

※上記区画別賃貸借面積（「区画計」の㎡数）は図面上の求積値（小数点第3位）の合計値（小数点第2位）で算出しています。
※㎡面積での契約につき坪面積は参考数値となります。
※上記数値は現計画における参考値であり、今後予告なく変更となる可能性がございます。

	2026												2027												2028											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
設計								基本設計																												
												実施設計																								
新築工事																			新築工事13カ月																

ご留意事項

- 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（1棟借りの場合は本物件）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) （マルチ貸の場合）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（1棟借りの場合は本物件）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（1棟借りの場合は本物件）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たく存じます。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。

ご不明点等ございましたら下記弊社担当までご連絡ください。
貴社の前向きなご検討の程、何卒よろしくお願い致します。

東京建物株式会社

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
T-LOGI
検索