

2024年4月5日

各位

東京建物株式会社
東急不動産株式会社
株式会社西日本新聞社
丸紅株式会社

九州最大の物流施設「T-LOGI 福岡アイランドシティ」竣工 港湾機能強化や地域経済活性化に貢献

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：野村 均）、東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：星野 浩明）、株式会社西日本新聞社（本社：福岡県福岡市、代表取締役社長：柴田 建哉）、および丸紅株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：柿木 真澄）は、「T-LOGI 福岡アイランドシティ」（福岡県福岡市東区、以下「本物件」）が2024年3月に竣工しましたことを、お知らせします。本物件は敷地面積約39,300㎡（約11,890坪）、延床面積約148,350㎡（約44,880坪）のマルチテナント型物流施設であり、九州最大^{*1}の物流施設となります。



「T-LOGI 福岡アイランドシティ」外観

本物件が近接する博多港は、取り扱い荷量全国6位、九州域内の貨物数の半分以上を担う国内主要港であり、海外の主要貿易港と福岡を結ぶ国際物流拠点でもあります。本物件の供給に伴う広域配送ニーズへの対応や雇用創出により、港湾機能の強化や地域経済の活性化に貢献するとともに、新たなサプライチェーン構築に寄与することで2024年問題^{*2}の解決に向けた取り組みも進めてまいります。

また、本物件は、テナント企業として、司企業株式会社（本社：愛知県豊田市）、アサヒロジ株式会社（本社：東京都墨田区）、株式会社ナカノ商会（本社：東京都江戸川区）、株式会社ライフサポート・エガワ（本社：東京都足立区）（順不同）の入居が決定しています。

【当リリースのポイント】

- ・広域配送・都心配送のニーズに対応した利便性の高い立地。新たなサプライチェーン構築に寄与。
- ・希少な平屋使い・小割に対応した仕様。無人コンビニや各階の休憩室設置で快適な就業環境を提供。
- ・太陽光発電による電力を自家消費、余剰電力を他施設に送電。

● 広域配送・都心配送のいずれにも適した利便性の高い立地

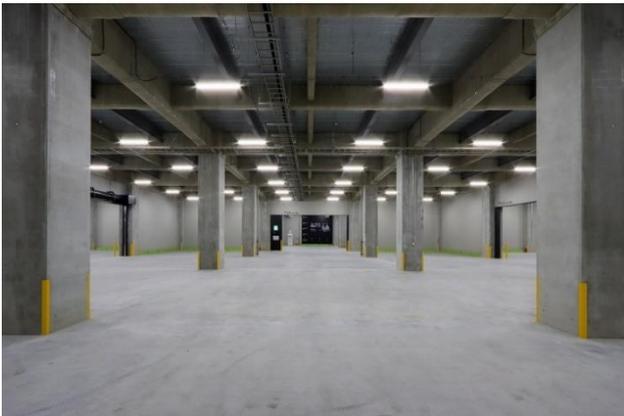
本物件は福岡高速 6 号線「アイランドシティ」出入口から約 1.4km の場所に位置し、九州圏の一大消費地である福岡市内博多駅周辺まで約 15 分で配送することができる、都市中心部近接の好立地です。また、九州の大動脈である九州自動車道「福岡」IC まで車で約 13 分のアクセスであることから、九州全域への広域配送拠点および本州と九州全域をつなぐ配送拠点としての運用が可能であり、配送時間の短縮によって 2024 年問題に伴う長距離ドライバー不足の軽減も期待されています。

本物件が近接する博多港は、海外、特にアジアからの荷物のゲートウェイとなっており、今後も日本各地と世界をつなぐ港としてさらなる発展が見込まれています。

● 希少な平屋使い・小割に対応した施設仕様

本物件は 6 階建てのダブルランプウェイ型施設です。1 階から 4 階については、最小区画面積倉庫床約 3,770 m² (約 1,140 坪) と細かく分割できる平屋利用が可能な区画、上層部の 5 階・6 階については、メゾネットでの利用が可能な区画であり、テナント企業の多様なニーズに対応できる施設設計としています。5 階・6 階には最大 6 パレット対応可能な高スペックの荷物用エレベーター、垂直搬送機(かご車・パレット兼用)をそれぞれ 4 基ずつ設置しており、効率的な縦搬送が可能です。また、メゾネット利用でありながらも、可能な限り倉庫内の壁を通常の倉庫に比べ少なく設計しているため、通過交通型の荷物にも保管型の荷物にも対応しています。

休憩室を各階に設置することで、大規模物件の課題とされる移動時間を短縮し、就業者に快適な休憩時間を提供します。無人コンビニも併設されており、屋外に出ずとも建物内での食事が可能です。



「T-LOGI 福岡アイランドシティ」倉庫内



「T-LOGI 福岡アイランドシティ」ラウンジ

● 環境配慮の取り組み

本物件では、東急不動産が発電事業者として本物件の屋根を賃借し、屋根上全面に太陽光パネルを設置しています。太陽光パネルにより発電された電力は、商用電力と併せて施設内で自家消費するとともに、施設内で消費しきれない余剰電力については一般送配電事業者の送配電網を用いて他の施設に送電し、再生可能エネルギーを余すことなく活用します。本物件はこうした自家発電・自家消費の仕組みにより、環境に配慮した施設の証である「BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)」^{※3} 最高ランクである『ZEB』認証^{※4} を取得しました。また、「CASBEE」^{※5} S ランクの取得を予定しています。

● 物件概要

竣工時期	2024年3月
所在地	福岡市東区みなと香椎四丁目1番1号（住居表示）
交通	福岡高速6号線「アイランドシティ」出入口 約1.4km 西鉄バス「みなと香椎第二」バス停 約0.3km
敷地面積	39,306.83㎡（約11,890坪）
延床面積	148,355.54㎡（約44,880坪）
規模	地上6階
形状	ダブルランプウェイ型
設計	三井住友建設株式会社
施工	三井住友建設株式会社
構造	RC/S造
耐震区分	耐震
プラットフォーム	1階～5階：高床式1.0m
梁下有効天井高	各階：5.5m
床荷重	1階：2.0t/㎡・2～6階：1.5t/㎡
ドッグレベラー	1階～5階：各7基
バース数	1階～5階：各36台分（40ft・10t接車可能）
駐車場	285台（管理用を含む）
トラック待機場	9台

● 位置図



広域図



狭域図

※1 九州地方の物流施設としては延床面積ベースで最大（2024年2月時点）。CBRE調べ。

※2 2024年4月の働き方改革関連法施行に伴い、時間外労働の上限規制によって生じるとされるトラックドライバー不足等の諸問題。

※3 「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」の略称で、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。

※4 「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築物。ZEBは、省エネ・創エネの割合に応じて以下の4段階に定義される。

- ①『ZEB』（省エネ+創エネで100%以上削減）、②Nearly ZEB（同75%以上削減）、③ZEB Ready（省エネで50%以上削減）、④ZEB Oriented（延床面積10,000㎡以上の建物で、事務所等は省エネで40%以上削減、ホテル等は省エネで30%以上削減）。

※5 建築環境総合性能評価システムのこと。建築物の環境品質・環境負荷の両面から建物の性能を評価する手法。

以上