

2017 年 4 月 17 日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 シ ー ア ー ル イ ー
代表者名 代 表 取 締 役 社 長 山 下 修 平
(証券コード 3458 東証第一部)
問合せ先 取 締 役 永 浜 英 利
(TEL 03-5572-6600)

マルチテナント型物流施設「ロジスクエア浦和美園」竣工

株式会社シーアールイー（代表取締役社長/山下修平 本社/東京都港区）は、2017 年 4 月 14 日、埼玉県さいたま市において開発を進めていた物流施設「ロジスクエア浦和美園」を竣工いたしました。

なお、「ロジスクエア浦和美園」の一部は既にテナントが確定しておりますが、今後、施設の内覧会を実施して募集区画のテナントリーシングを推進していく予定です。

記

「ロジスクエア浦和美園」の開発地は東北自動車道「浦和」インターチェンジより約 700m に位置しており、首都高速川口線、東京外環自動車道へのアクセスも良く、都心部を見据えた関東エリア全域をカバーする物流の戦略的拠点として非常に優れた立地にあります。また、東京メトロ南北線と相互乗り入れを行う埼玉高速鉄道「浦和美園」駅より約 450m、徒歩 6 分に位置していることに加え、周辺地域では大規模な複合型まちづくり（事業主：UR 都市機構）が推進されており、職住近接による労働力の確保にも高い優位性が見込まれます。

「ロジスクエア浦和美園」は24,094.97㎡の敷地に地上4階建て、延べ面積52,372.92㎡の施設で、ワンフロアが約3,800坪、3階部分へ大型車両が直接乗り入れ可能なスロープを設け、トラックバースを1階及び3階に備えるマルチテナント型物流施設です。場内出入口は3 - 4階テナント専用ゲートを設け、1 - 2階テナントとの敷地内トラック動線を完全分離することにより、場内車両渋滞や接触事故防止に配慮を行い、さらに、1階及び3階のトラックバースは大型トラック計44台が同時接車可能となっており、大型トラックの待機スペース12台と合わせて、効率的な出入庫オペレーションを実現します。倉庫部分の基本スペックとしては、床荷重は1.5t/㎡、有効高さは各階6.0m以上（一部を除く）、平均照度は300ルクス以上、荷物用エレベーター（4.1 t）を計8基設置、且つ、垂直搬送機の設置や事務室の増設、倉庫内の空調機設置などの入居テナントの将来ニーズにも一定の対応が出来る仕様として、マルチテナント型物流施設としての汎用性を考慮した当社の基本スペックを満足する施設となっております。

「ロジスクエア浦和美園」では次世代の先進的物流施設としてハイスペックかつ汎用性のある仕様を多数取り入れております。倉庫内の防火区画壁には、倉庫業法で定められた壁強度（2,500N/㎡）を有する耐火断熱パネルを採用しております。耐火断熱パネルは、法令で定められた耐火性能を満足させつつ、マイナス 10℃帯までの冷蔵冷凍倉庫の間仕切り壁として使用する事も可能で、入居テナントの冷蔵冷凍設備導入時のインシヤルコスト圧縮や、外壁のサンドイッチ

チパネルとともに冷暖房設備設置時の熱負荷低減に大きく寄与する事が可能となっており、鋼板製のパネル仕上げによる倉庫内の美観向上と合わせて、施設の就業環境改善に繋がるものとなっております。さらに、耐火断熱パネルは従来のALC(軽量気泡コンクリート)や軽量鉄骨造の防火区画壁と比較して耐震性能が大幅に向上しており、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、AEDの設置や耐震型設備配管の採用、トラックバース及び3階車路の泡消火設備の設置などと合わせて、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。

トラックヤードや待機スペースなどの大型トラックが通行するエリアの舗装には、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」を全面採用しております。さらに、従来は白色であった「半たわみ性舗装」に黒色顔料を添加して誘導ラインなどの視認性を高めることで場内の安全性を向上させ、車両のタイヤ跡を目立たせないことで舗装面の恒久的な美観維持に寄与します。

環境対策としては、壁面緑化、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具の採用、夏季の倉庫内温度低減のために井戸水を利用した屋根散水設備の設置などを行い、環境や省エネルギーに配慮した施設としてCASBEE埼玉県のAランク認証、BELS^{※1}の最高ランクである「★★★★★(5つ星)」評価を取得しており、当社の開発する物流施設の環境負荷低減への取り組みが高く評価されております。

井戸水については非常用発電機・濾過装置を備える事で、地震発生時など緊急時の断水、停電の際に地域住民への生活用水提供と、敷地内の散水設備としても利用する予定です。さらに、LED照明は働く方々の職場環境を考慮して、従来の昼光色よりも身体へのストレスを軽減すると言われる温白色器具を採用しております。

また、施設のサイン計画として有効高さ、床荷重、照度などの倉庫機能を可視化したデザインの採用や、共用のアメニティとして休憩室や駐輪場上部の屋外テラスを設置するなど、働く方々の快適性を高めるための工夫を取り入れております。

※1 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。

■ロジスクエア浦和美園の概要

所在地：埼玉県さいたま市緑区

(さいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業施行地区内)

用途地域：準工業地域

敷地面積：24,094.97 m² (7,288.72 坪)

建築面積：14,549.52 m² (4,401.22 坪)

延べ面積：52,372.92 m² (15,842.80 坪)

主要用途：倉庫(倉庫業を営む倉庫)

構造規模：柱鉄筋コンクリート造+梁鉄骨造 地上4階建て

工期：2016年2月15日～2017年4月14日

設計：株式会社銭高組一級建築士事務所

施工：株式会社銭高組 東京支社

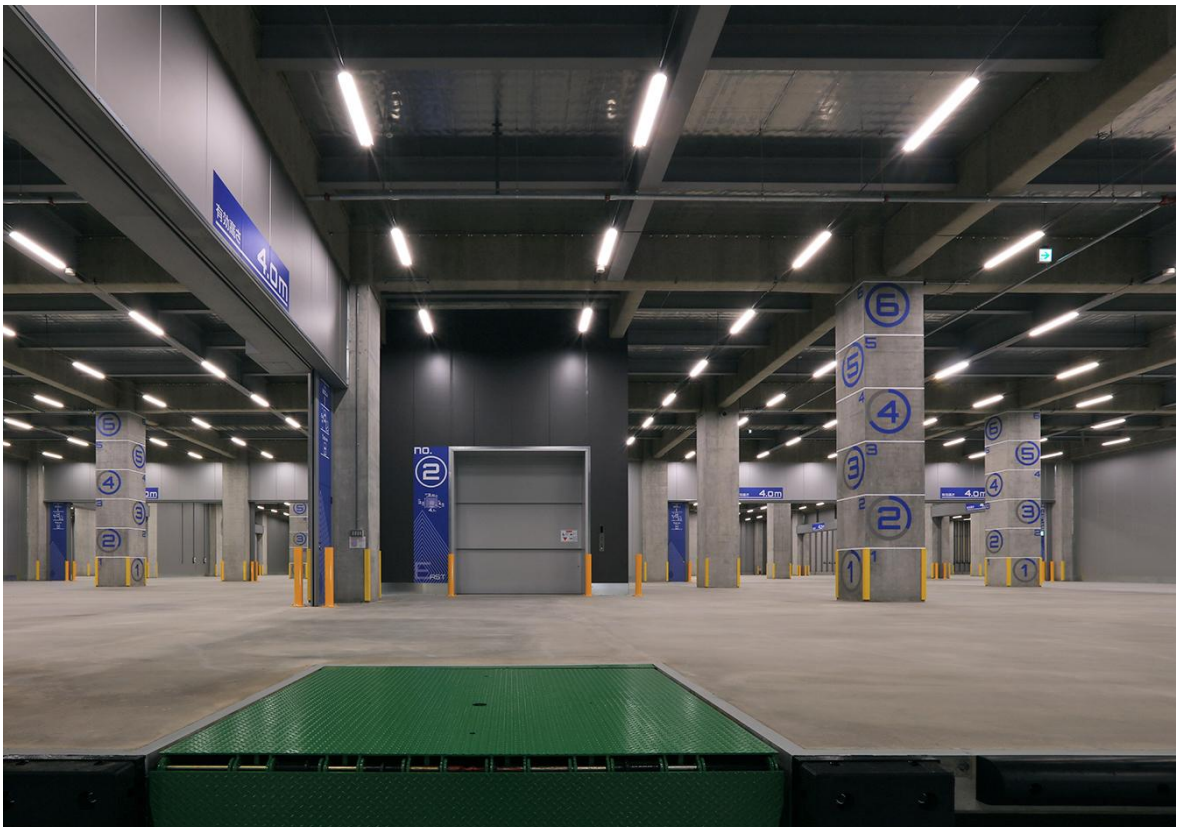
■施設の写真

○全景



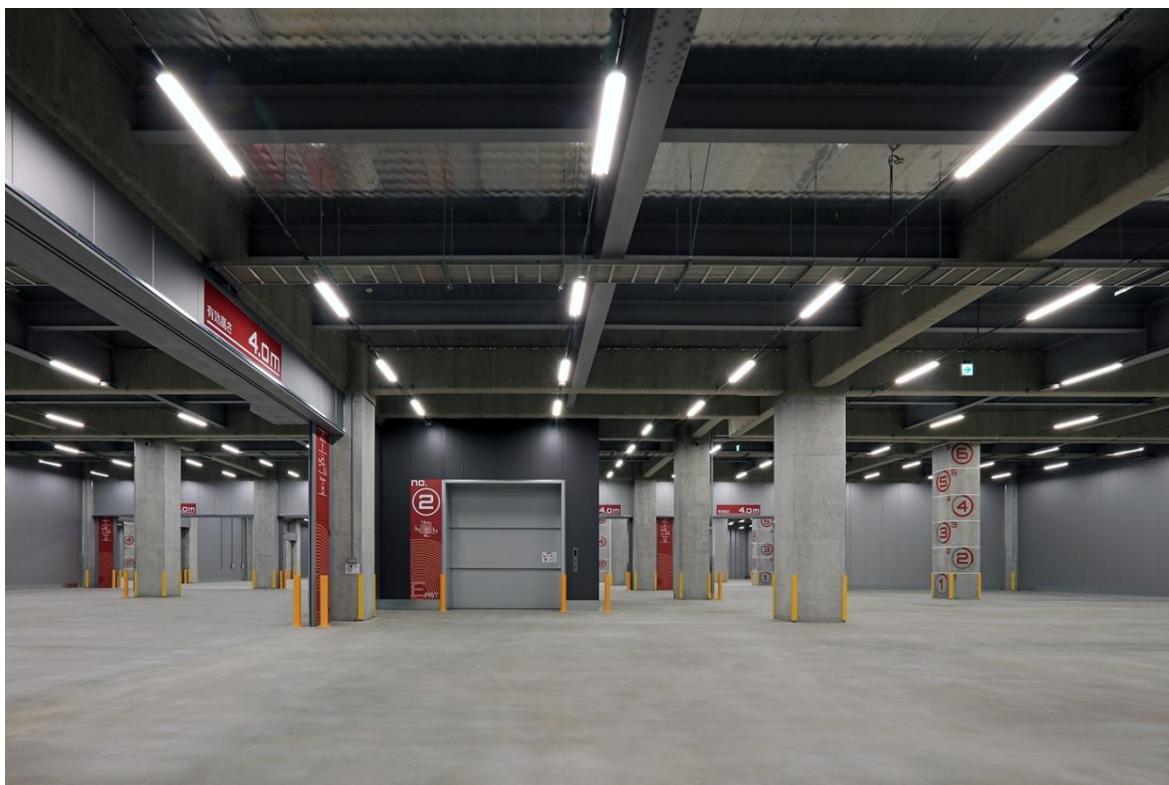
- ・ 大型車両が3 階部分に直接乗り入れ可能なスロープを設置。
- ・ 場内出入口は1 - 2階テナントと3 - 4階テナントを完全分離。
- ・ トラックバースは 1、3 階合計 44 台の大型トラックが同時接車可能。

○1 階倉庫内



- ・ 倉庫機能をデザインとして「可視化」した倉庫内のサイン。

○2階倉庫内

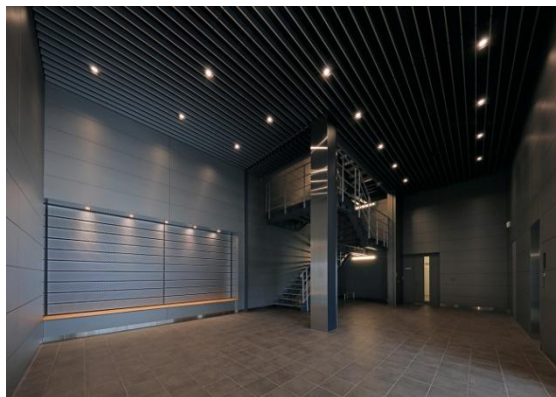


- ・防火区画壁には断熱性、耐震性、美観に優れた耐火断熱パネルを全面採用。

○休憩用の共用屋外テラス（駐輪場上部）



○エントランスホール



○井戸水を利用した屋根散水設備



○夜景



■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 1,490 物件、約 125 万坪（約 410 万㎡）※²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 7 物件、延べ面積約 36,000 坪（約 120,000 ㎡）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。

（※2 2017 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（㎡）	延べ面積（坪）	着工	竣工
竣工済	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	30,073 ㎡	9,097 坪	2012 年 6 月	2013 年 6 月
竣工済	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	19,095 ㎡	5,776 坪	2013 年 3 月	2014 年 1 月
竣工済	ロジスクエア日高	埼玉県日高市	17,461 ㎡	5,282 坪	2014 年 7 月	2015 年 3 月
竣工済	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	44,372 ㎡	13,423 坪	2015 年 5 月	2016 年 6 月
竣工済	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	38,857 ㎡	11,754 坪	2015 年 8 月	2016 年 7 月
竣工済	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	11,931 ㎡	3,609 坪	2016 年 7 月	2017 年 2 月
竣工済	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	52,373 ㎡	15,843 坪	2016 年 2 月	2017 年 4 月
開発中	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	25,863 ㎡予定	7,824 坪予定	2016 年 5 月	2017 年 4 月予定
開発中	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	34,233 ㎡予定	10,352 坪予定	2016 年 8 月	2017 年 5 月予定
開発中	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	17,500 ㎡予定	5,300 坪予定	2017 年夏予定	2018 年冬予定
開発中	川越開発計画（仮）	埼玉県川越市	未定	未定	未定	未定
開発中	上尾開発計画（仮）	埼玉県上尾市	未定	未定	未定	未定
開発中	ロジスクエア千歳	北海道千歳市	20,885 ㎡予定	6,318 坪予定	2017 年 4 月	2017 年 12 月予定
開発中	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	22,187 ㎡予定	6,712 坪予定	2017 年 6 月予定	2018 年 6 月予定

■開発物件写真・パース

開発中物件



ロジスクエア新座 2017年4月竣工予定



ロジスクエア守谷 2017年5月竣工予定



ロジスクエア鳥栖 2018年冬竣工予定



ロジスクエア千歳 2017年12月竣工予定



ロジスクエア春日部 2018年6月竣工予定

竣工済物件



ロジスクエア草加 2013年6月竣工



ロジスクエア八潮 2014年1月竣工



ロジスクエア日高 2015年3月竣工



ロジスクエア久喜 2016年6月竣工



ロジスクエア羽生 2016年7月竣工



ロジスクエア久喜Ⅱ 2017年2月竣工



ロジスクエア浦和美園 2017年4月竣工

以上