



テナ営のアンテナ

複合型物流施設の紹介

こんにちは。テナントリーシング営業部です。

弊社はオフィスの賃貸借仲介だけでなく、物流施設の賃貸借仲介にも注力しています。

前回は物流倉庫内の共用部についてご案内しておりますが、今回は、物流施設に研究開発や製造機能等を融合した複合型物流施設をご案内いたします。

1. DPL 相模原Ⅱ（2027 年 9 月竣工予定）

神奈川県が推進する「さがみロボット産業特区」内に立地、次世代産業の創出を促し、地域活性化に貢献する施設を目指しています。

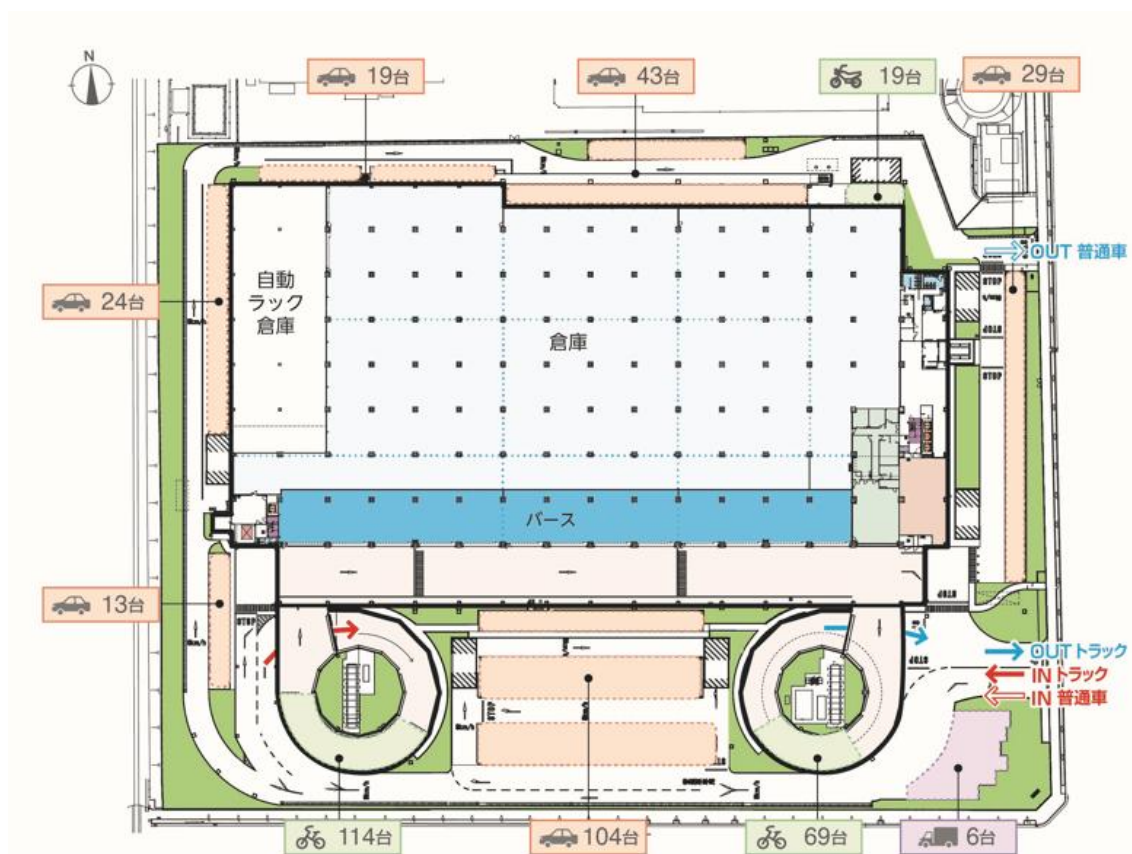


（出典：大和ハウス工業株式会社より提供）

【施設内のポイント】

① 物流倉庫エリア

1 階～ 4 階の物流施設は、「低床式」を採用し、車両が施設内に乗り入れられるため、荷下ろしをスムーズに行うことができるなど、効率的な荷物搬入出を実現しています。

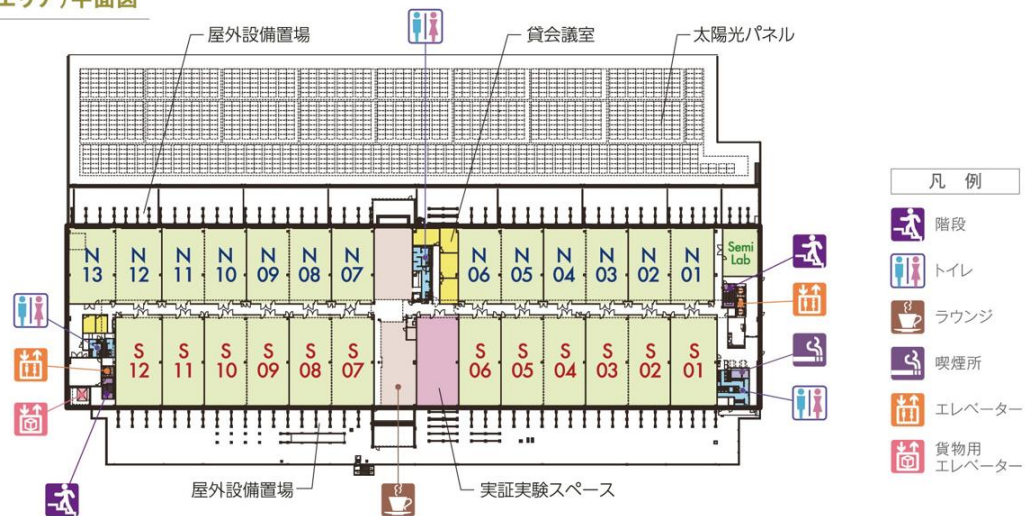


(出典：大和ハウス工業株式会社より提供)

② レンタルラボエリア

大和ハウス工業では初となる物流施設併設型のレンタルラボで、開発検体、開発製品の保管や配送拠点としての機能を兼ね備えています。BSL2・P2 実験に対応し、実証実験スペースや約 180 席のラウンジ、貸会議室も完備。

5F(ラボエリア)平面図



(出典：大和ハウス工業株式会社より提供)

③ 共用部エリア

レンタルラボには利用者専用のラウンジや貸し会議室を配置して利用者間の交流や多様なコミュニケーションをサポートします。



2. (仮称) LOGIFRONT・01 - LabFactory 川崎高津 (2028 年春竣工予定)

中小製造業を中心としたものづくり企業の集積地である川崎市高津区に立地し、既存工場の老朽化や、研究開発機能の高度化・都市近接化といったニーズの高まりを背景に、これらに対応できる施設を目指しています。



(出典：日鉄興和不動産株式会社より提供)

【施設内のポイント】

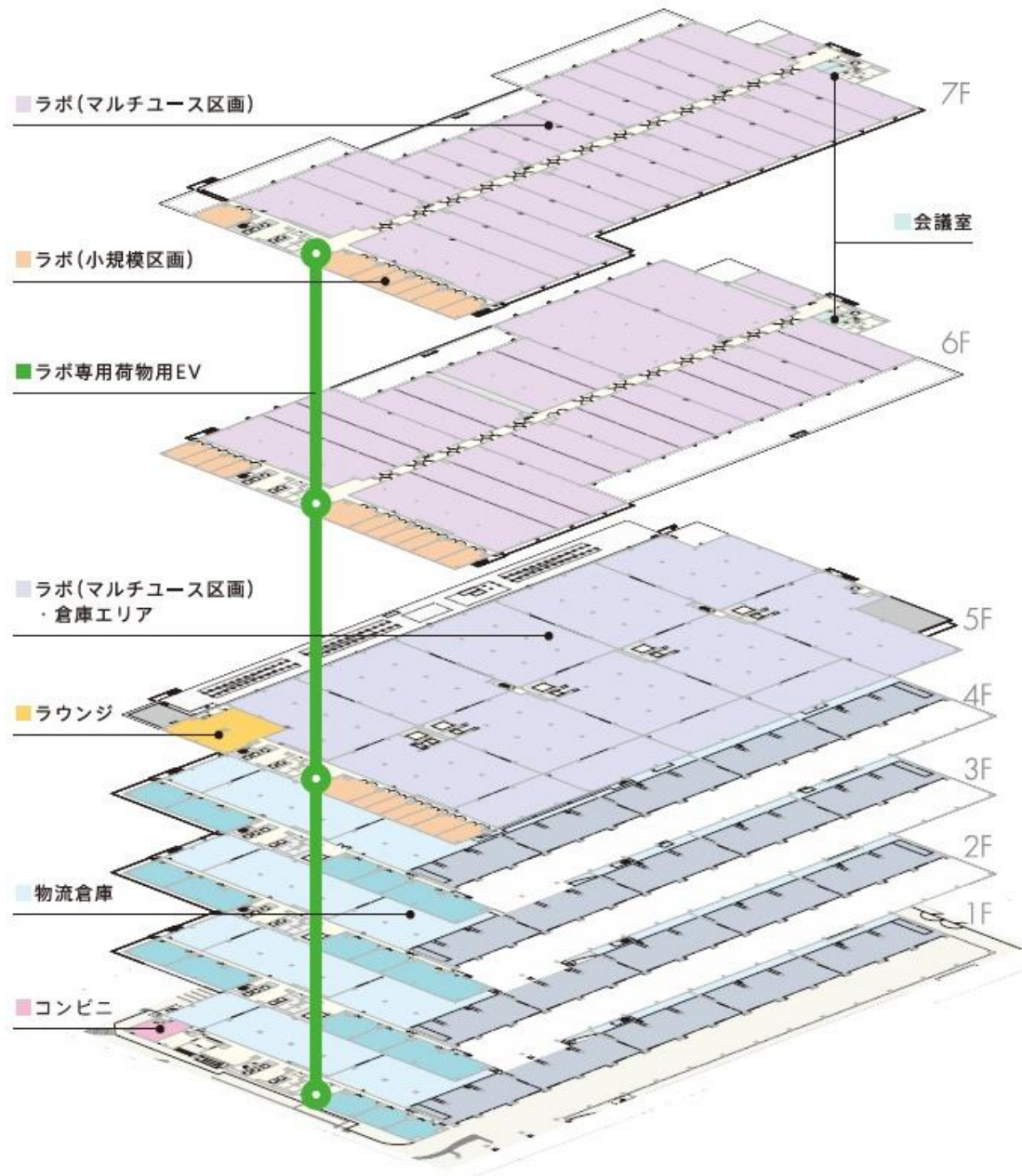
① 物流倉庫エリア (「LOGIFRONT」エリア)

都市近接の内陸においては希少となる 1 フロア約 4,400 坪の大規模な倉庫区画を確保しており、テナントオペレーションに応じた自由度の高いレイアウトを実現できます。

1 フロアを最大 5 分割可能 (最小約 800 坪から) な設計とすることで、大小さまざまなニーズに応じた柔軟な利用ができます。

② R&D・工場エリア（「01-LabFactory」エリア）

大規模 R&D・工場施設です。全区画で給排水設備を想定したウェットラボ仕様とし、バイオセーフティレベル2に対応するなど、研究開発用途に適した環境を整備しています。



（出典：日鉄興和不動産株式会社より提供）

③ 共用部エリア

5階にはテナントワーカーが利用できるラウンジを整備し、食事・休憩・コミュニケーションなど、多様な利用シーンに対応できる空間としています。研究発表や社内イベントなどの貸切利用にも対応予定で、用途に応じた柔軟な活用が可能です。



▲ラウンジ



▲エントランスホール

(出典：日鉄興和不動産株式会社より提供)

いかがでしたでしょうか。

これまでの物流施設は「保管・配送の場」という位置付けが中心でしたが、近年は研究開発、製造、DX推進、人材確保など、企業活動全体を支える産業インフラへと進化しています。今回ご紹介した2施設は、その象徴的な事例といえます。物流施設の枠を超えた複合的な価値を提供する施設は、今後さらに増加していくものと考えられます。テナントリーシング営業部としても、こうした新たな物流・産業不動産の動向を注視しながら、お客様の多様な事業ニーズに応じたソリューション提案に取り組んでまいります。

物流施設探しに関するご照会先

三菱UFJ信託銀行 テナントリーシング営業部
電話：03-6250-3535

(営業時間：平日 9:00-17:00/土・日・祝日を除く)