

※完成予想CGは計画段階の図面を基に描いたもので、実際とは異なります。  
また、施工上の理由等により変更となる場合がございます。



## ヒューリックロジスティクス三郷

# IC至近＋駅立地の希少な物件

立地

「外環三郷西IC」至近(約2.5km) 「吉川美南」駅(約17分)からアクセス良好

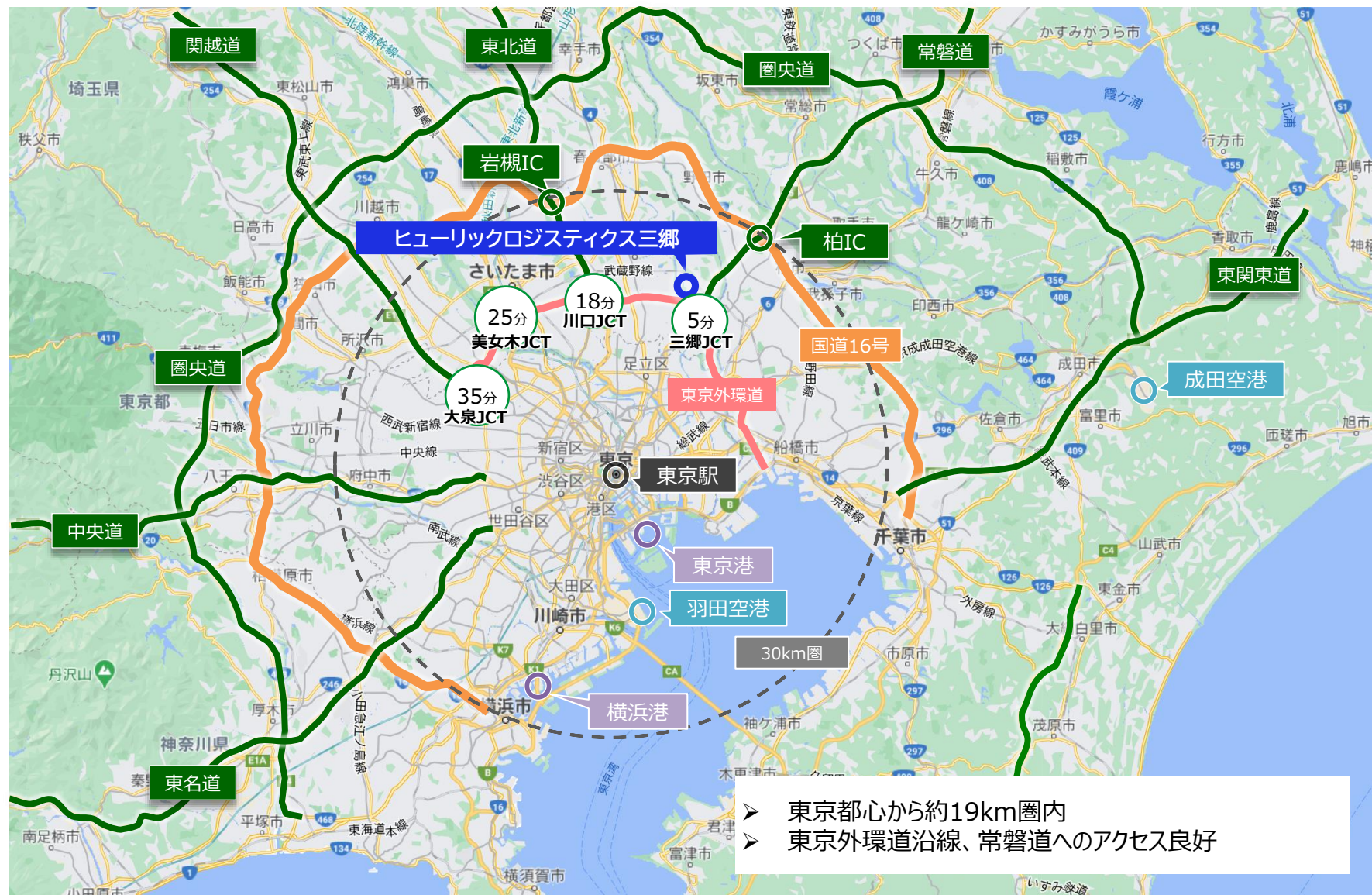
構造

スロープ型 2層使い TC&DC機能を実現

プラン

中継拠点開設に適した全面バース内駐車場化

# ヒューリックロジスティクス三郷 広域図



# ヒューリックロジスティクス三郷 周辺図



## 施設へのルート

- ① 「三郷IC」西出口を出て  
「三郷IC出口(西)」交差点を右折へ
- ② 県道67号線を北上

## 施設からのルート

- ① 入退場は右折禁止

ヒューリックロジスティクス三郷

物件概要

|      |                                              |                    |
|------|----------------------------------------------|--------------------|
| 物件名称 | ヒューリックロジスティクス三郷                              |                    |
| 所在地  | 埼玉県三郷市彦系二丁目<br>(三郷北部土地区画整理事業区域)              |                    |
| アクセス | 東京外環自動車道「三郷」IC 約2.5km<br>JR武蔵野線「吉川美南」駅 徒歩17分 |                    |
| 用途地域 | 工業地域                                         |                    |
| 敷地面積 | 約24,329㎡ (約7,359坪)                           |                    |
| 延床面積 | 約56,775㎡ (約17,174坪)                          |                    |
| 建物概要 | 竣工                                           | 2025年7月(予定)        |
|      | 構造                                           | 鉄骨造                |
|      | 階数                                           | 地上4階建              |
|      | 用途                                           | 倉庫業を営む倉庫           |
|      | 駐車場                                          | 89台(平置) ※うち、9台軽自動車 |
|      | トラック待機場                                      | 7台                 |
|      | 駐輪場・バイク置場                                    | 駐輪場126台・バイク置場7台    |



※イメージ:ヒューリックロジスティクス野田Ⅰ

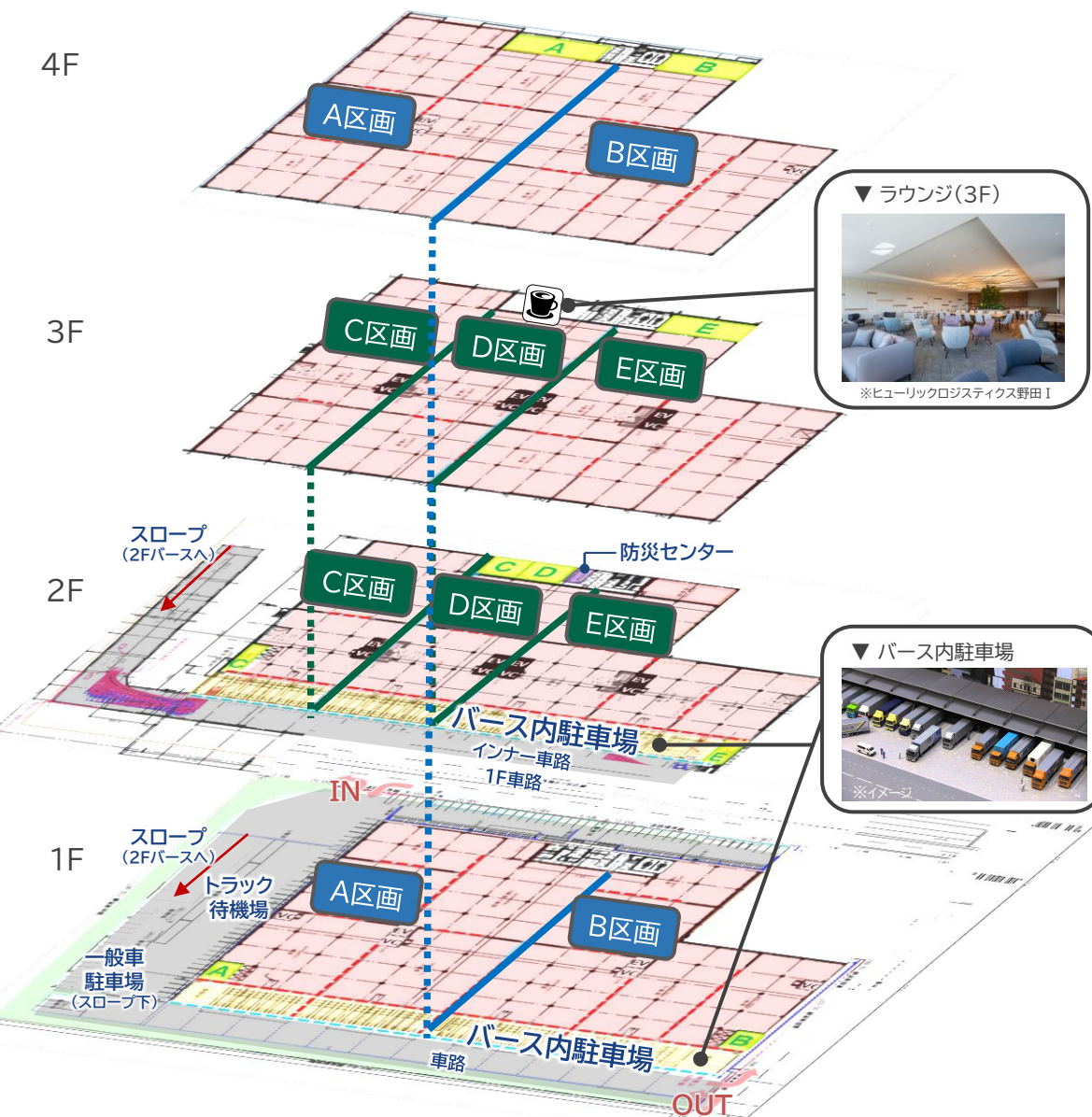
|    |          |                                                                                                                     |
|----|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 仕様 | プラットフォーム | 高床式 1.0m(1・2F)                                                                                                      |
|    | 梁下有効天井高  | 5.5m(基準階)                                                                                                           |
|    | 照度(予定)   | 倉庫 :平均照度200Lx(床面)<br>事務所:平均照度500Lx(机上=床面から0.8m)                                                                     |
|    | 柱スパン     | 標準11.6m(W)×10m(D)                                                                                                   |
|    | 床荷重      | 1.5t/㎡(各階)                                                                                                          |
|    | ドックレベラー  | 1F・2F 各4基                                                                                                           |
|    | 垂直搬送機    | 7基(1-2F:4基・2-3F:3基/カゴ車・パレット兼用タイプ)<br>積載荷重 :1.5t<br>最大荷姿 :W1,700×D1,300×H2,400<br>パレット寸法:W1,200×D1,100×H140          |
|    | エレベーター   | 荷物用:6基(1-2F:2基・2-3F:4基)<br>積載荷重:3.5t<br>かご寸法:W4,000×D3,000×H3,150<br>1-4F:60m/min (2-3F:45m/min)<br><br>乗用:3基(15人乗) |
|    | トラックバス   | 61台(10t) ※うち、1F31台・2F30台<br>オーバースライダー開口 H=5.2m                                                                      |
|    | 庇        | ピロティ式(2F)                                                                                                           |
|    | 環境認証     | CASBEE、BELS(取得予定)                                                                                                   |
|    | 非常用発電機   | 有                                                                                                                   |
|    | 太陽光発電設備  | 有                                                                                                                   |

4F

3F

2F

1F



## 物流適地と中継拠点に適した施設

- 東京都心部から 約**19km**
- 3路線の高速道路利用可能 (首都高速・外環道・常磐道)
- 「三郷」IC 出入口 (西) より約**5分**
- 1・2Fトラックバース **駐車場利用可** (物流2024年問題に対応可能)

## バース内駐車場

- **駐車場用途**としてのみ使用が可能
- 貨物の常時保管は原則禁止 (貨物の積み下ろしを行うことは可能)
- 区画範囲は倉庫業登録不可

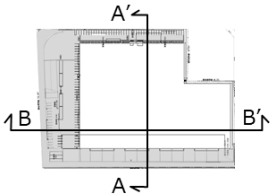
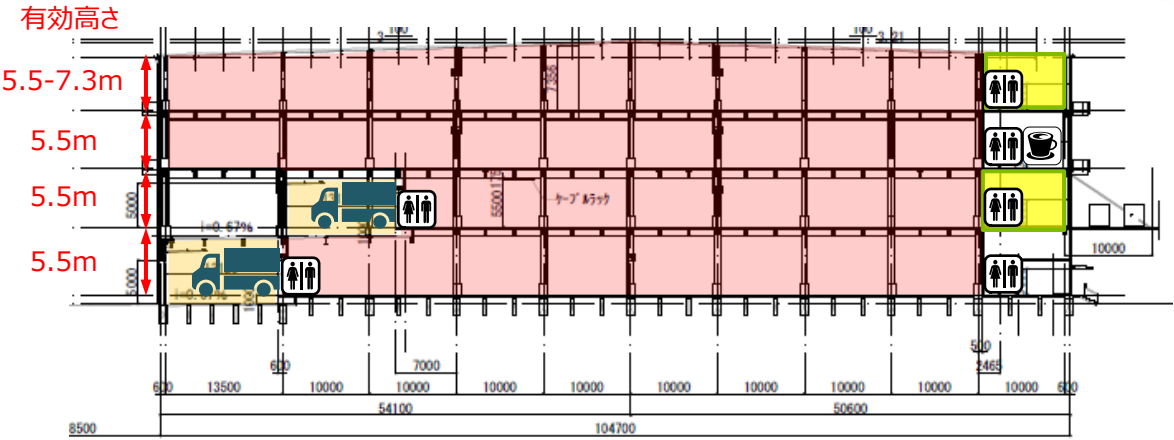
## 1-4F 地上階 ⇄ 最上階

- 4Fの有効天高が一部**最高7.3m**確保でき保管効率が向上
- 荷物用EVの速度が通常の**1.3倍** (60m/min)
- 高断熱性能の屋根により夏季気温上昇を抑制

## 2-3F 小割区画

- プラットホーム最小約1,600坪~ (バース含約1,800坪~) 賃借可能
- 2層使いにより、通過エリアと保管エリアの両機能の集約が可能

断面図



※鳥瞰イメージ（北西側）

A-A'断面図

面積表

面積単位：坪

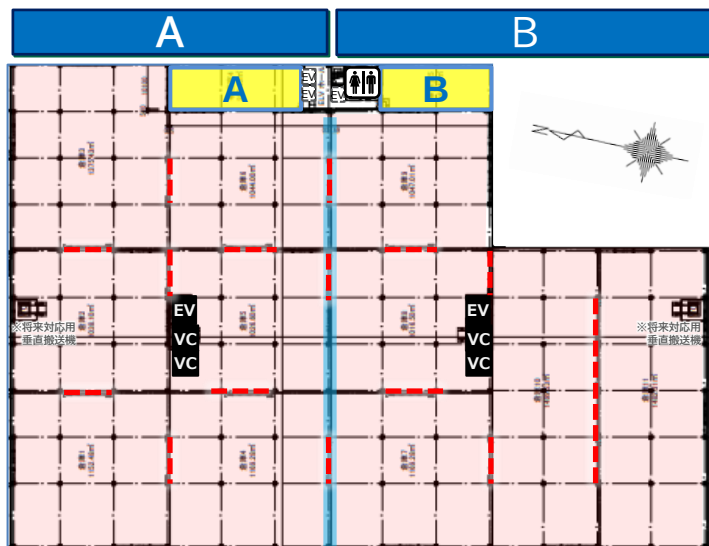
|    | 倉庫・バース    | 区画       |          |          |          |          | 事務所    | 区画     |       |       |       |        | 貸床合計      |
|----|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|-----------|
|    |           | A        | B        | C        | D        | E        |        | A      | B     | C     | D     | E      |           |
| 4F | 3,998.15  | 2,086.53 | 1,911.62 | —        | —        | —        | 163.73 | 88.47  | 75.26 | —     | —     | —      | 4,161.88  |
| 3F | 3,946.12  | —        | —        | 1,080.57 | 978.28   | 1,887.27 | 75.26  | —      | —     | —     | —     | 75.26  | 4,021.37  |
| 2F | 3,357.36  | —        | —        | 916.45   | 836.16   | 1,604.75 | 106.89 | —      | —     | 51.82 | 30.15 | 24.92  | 3,464.25  |
| 1F | 4,065.64  | 2,072.18 | 1,993.46 | —        | —        | —        | 40.26  | 20.13  | 20.13 | —     | —     | —      | 4,105.91  |
| 合計 | 15,367.27 | 4,158.71 | 3,905.08 | 1,997.02 | 1,814.44 | 3,492.02 | 386.14 | 108.60 | 95.39 | 51.82 | 30.15 | 100.18 | 15,753.41 |

※ 倉庫面積には荷物用EV・垂直搬送機の開口部面積を含みます。（一棟貸しの場合は、事務所共用部も貸床対象面積となります。）  
※ 貸床面積は外壁芯で算定しております。またご契約時は㎡での計算となります。坪表記は、1坪＝3.30578㎡として計算しております。

# 1-4F 平面図

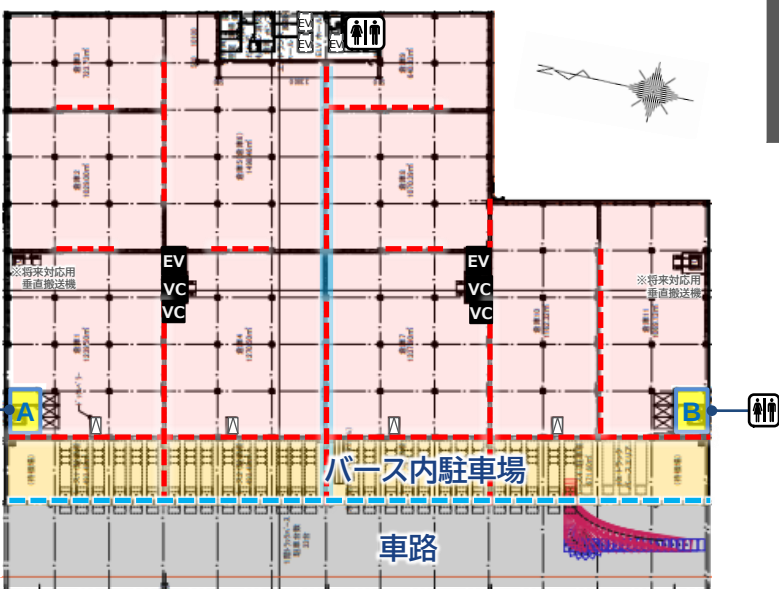
面積単位：坪

■4F



■1F

2Fバス



| 用途 |      | 区画     |          |          |
|----|------|--------|----------|----------|
|    |      | A      | B        |          |
| 倉庫 | 4F   | 倉庫     | 2,086.53 | 1,911.62 |
|    | 1F   | 倉庫     | 1,769.70 | 1,627.97 |
|    |      | バス     | 302.48   | 365.49   |
|    | 1-4F | 各区画合計  | 4,158.71 | 3,905.08 |
|    | 1-4F | 一括貸の場合 | 8,063.79 |          |

|     |      |        |        |       |
|-----|------|--------|--------|-------|
| 事務所 | 4F   | 事務所    | 88.47  | 75.26 |
|     | 1F   | 荷受事務所  | 20.13  | 20.13 |
|     | 1-4F | 各区画合計  | 108.60 | 95.39 |
|     | 1-4F | 一括貸の場合 | 203.99 |       |

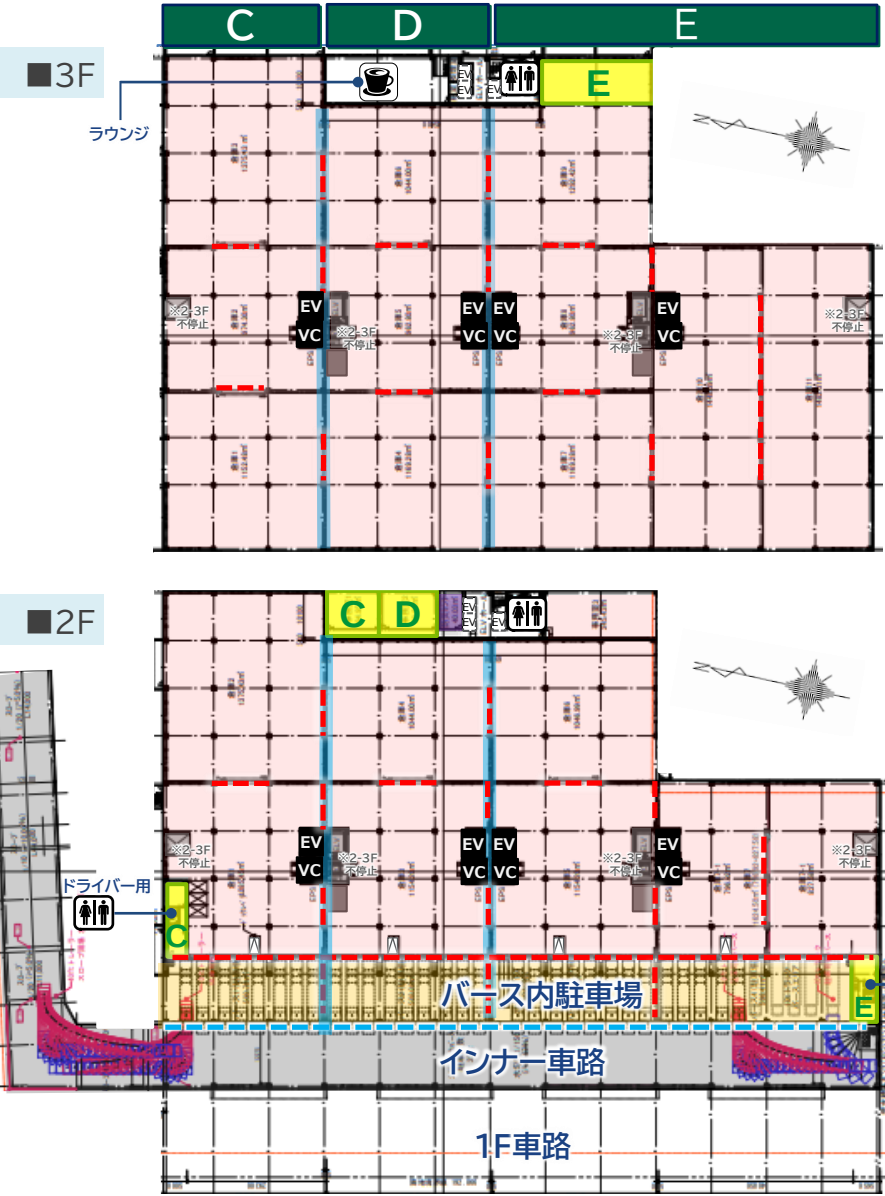
|    |         |     |     |
|----|---------|-----|-----|
| 1F | ドックレバラー | 2基  | 2基  |
|    | バス10t車  | 14台 | 17台 |

※ 倉庫面積には荷物用EV・垂直搬送機の開口部面積を含みます。  
 ※ 荷受事務所面積には事務室以外のドライバー休憩室・トイレを含みます。  
 ※ 坪表記は、1坪=3.30578㎡として計算しております。

- EV 荷物用EV VC 垂直搬送機 - - - シャッターライン - - - オーバースライダー（開口5.2m）
- ドックレバラー ■ 荷受事務所・事務所
- ♂ ♀ トイレ 喫煙所 自動販売機

ヒューリックロジスティクス三郷  
2-3F 平面図

面積単位：坪

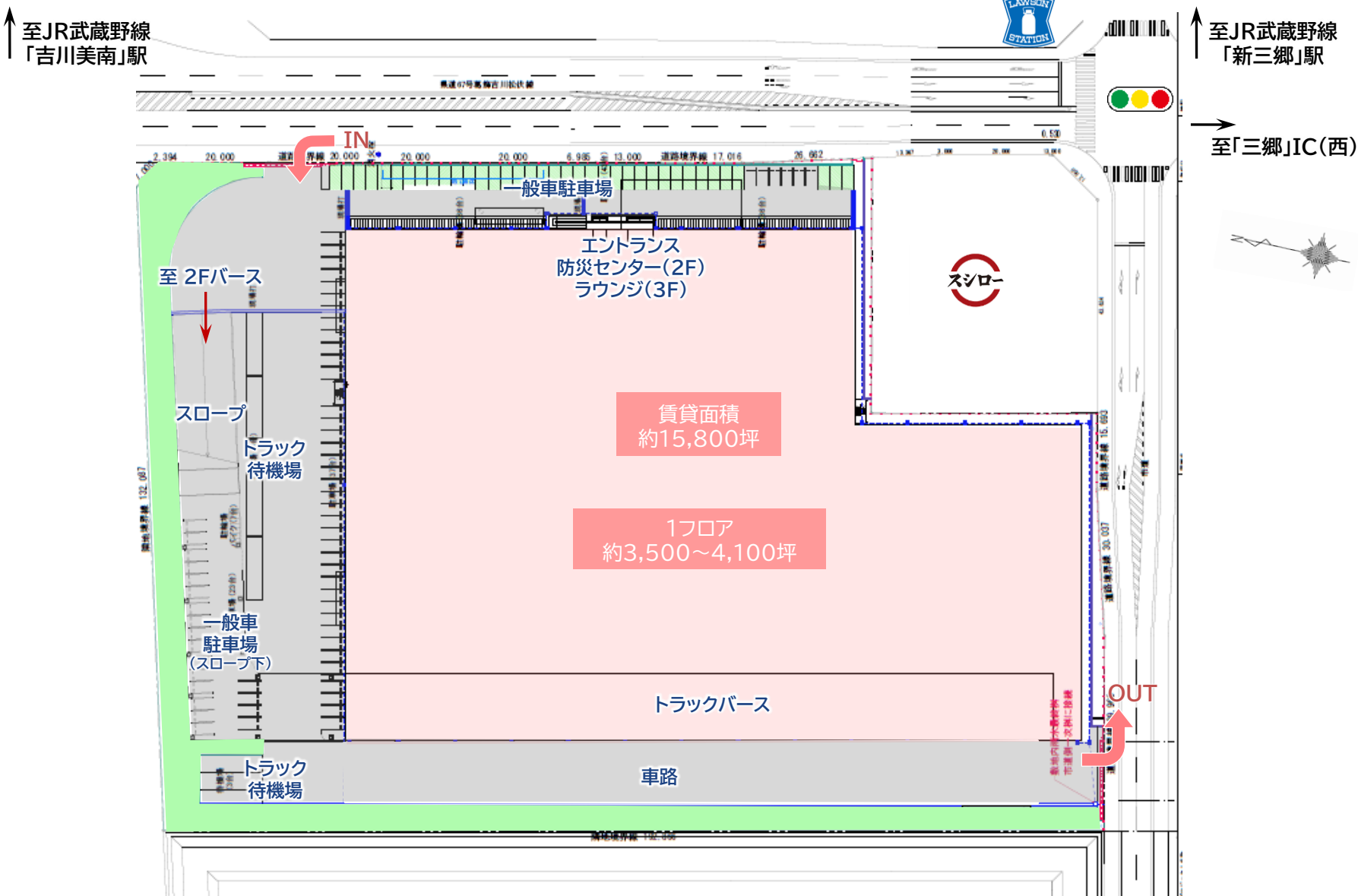


| 用途  |      |         | 区画       |          |          |
|-----|------|---------|----------|----------|----------|
|     |      |         | C        | D        | E        |
| 倉庫  | 3F   | 倉庫      | 1,080.57 | 978.28   | 1,887.27 |
|     | 2F   | 倉庫      | 763.95   | 681.75   | 1,269.18 |
|     |      | バス      | 152.50   | 154.42   | 335.57   |
|     | 2-3F | 各区画合計   | 1,997.02 | 1,814.45 | 3,492.02 |
|     | 2-3F | 一括貸の場合  | 7,303.48 |          |          |
| 事務所 | 3F   | 事務所     | —        | —        | 75.26    |
|     | 2F   | 事務所     | 28.66    | 30.15    | —        |
|     |      | 荷受事務所   | 23.16    | —        | 24.92    |
|     | 2-3F | 各区画合計   | 51.82    | 30.15    | 100.18   |
|     | 2-3F | 一括貸の場合  | 182.15   |          |          |
|     | 2F   | ドックレバラー | 1基       | 1基       | 2基       |
|     |      | バス10t車  | 5台       | 8台       | 17台      |

※ 倉庫面積には荷物用EV・垂直搬送機の開口部面積を含みます。  
※ 荷受事務所面積には事務室以外のドライバー休憩室・トイレを含みます。  
※ 坪表記は、1坪=3.30578㎡として計算しております。

|           |             |              |                       |
|-----------|-------------|--------------|-----------------------|
| EV 荷物用EV  | VC 垂直搬送機    | --- シャッターライン | --- オーバースライダー（開口5.2m） |
| ☐ ドックレバラー | ☐ 荷受事務所・事務所 | ☐ 防災センター     |                       |
| 🚻 トイレ     | 🚬 喫煙所       | 📺 自動販売機      | ☕ ラウンジ                |

# 敷地配置図



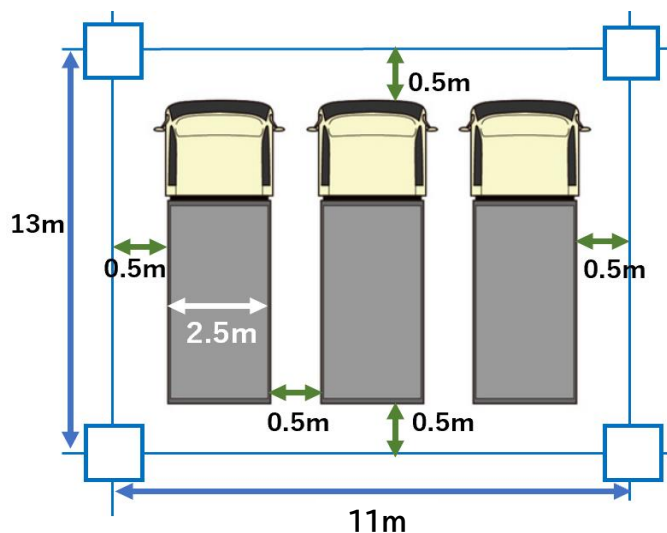
## バース内駐車場について

- 駐車場用途としてのみ使用が可能となります。
- 貨物の積み下ろしを行うことは出来ませんが、貨物の常時保管は原則禁止とさせていただきます。
- 区画範囲は倉庫業登録不可となります。
- **運送業の営業所登録(トラック5台確保が要件)が可能**となります。

### (参考)一般貨物自動車運送事業の許可 駐車場要件

車両と車庫の境界及び車両相互間の間隔が50cm以上確保され、かつ、計画車両数すべてを収容できるものであること。

※下図(イメージ)は大型トラック想定最低限車庫幅。



《バース内駐車場で実現できること》

### 効率的な事業運営

就業者の残業抑制に寄与することに加え、早朝・夜間や急な出荷でも対応できる効率的な事業運営が可能となります。

### トラック駐車場の無料利用

バース内の利便性に加え、コスト削減に寄与します。

万が一の災害時でも安心な “**非常用発電設備(約72時間相当分※)**” + **365日24時間** の常駐体制

## 耐震性能

《対象施設》  
一般的な建物

新耐震基準クラス

ヒューリックロジスティクス

《対象施設》  
官庁施設や学校、福祉施設等

新耐震基準クラス  
×  
**1.25倍** 相当

## 非常用発電機



参考)ヒューリックロジスティクス柏

※被災の状況により電力を供給できない場合があります。  
※稼働時間は燃料満載時前提です。  
また使用状況により稼働時間が変わる場合があります。



イメージ

## 太陽光パネルによるサステナビリティ

大容量の太陽光発電設備を導入予定です。発電した電力を建物内に供給・消費することで、化石燃料由来の電力消費を抑え、CO2排出量を削減し、地球環境にやさしいサステナブルな施設を実現します。



参考)ヒューリックロジスティクス野田 I

## ESGへの取り組みを推進

ヒューリックロジスティクスでは、環境性能の向上を目指すとともに、ESGへの取り組みを推進し、外部認証を積極的に取得しています。

- BELS認証 取得予定
- CASBEE 建築(新築) 取得予定
- ZEB認証(自己評価) 取得予定



## RE100への取り組み

- ヒューリックグループは事業運営に要する電力を**100%再生可能エネルギーでカバー**することを目標とした国際イニシアテチブ「**RE100**」を**2023年9月に達成**

- 当社の特徴は、電力会社との再エネ契約による電力調達ではなく、**非FIT※再エネ設備を自社で開発、保有する取り組み**

※FIT制度…再エネを用いて発電された電気を、国が定める価格で一定期間電力事業者が買い取ることを義務付けた制度

- グループ会社のヒューリックプロパティソリューションズ(株)が小売電気事業者となり、当社から再エネ電気を全量買い取り、当社保有の建物に売電する仕組み(下図)

- 当社施設へのご入居メリット

- ・ESG投資において、投資家からの評価が高くなる

…2020年世界全体の投資額**3,900兆円**(資産運用残高全体の**35.9%**まで上昇)

※三菱総研レポート「ESG投資が促す企業の非財務情報開示」

- ・燃料を必要とせず、再エネ電力による電力調達を実現し、**安定価格で供給**できる

…**燃料高騰リスクを回避**できる

## 太陽光発電設備の開発

- 2020年から**非FIT太陽光発電設備の開発・利用を開始**

- 現在**20か所**、発電設備量 **約22MW**が稼働中  
…**一般家庭の約7,000世帯分**の年間電力使用量に相当

- **2030年までに全保有建物の電力を100%再エネ化する計画**

※系列リート物件を除く



埼玉県加須市 第1号 非FIT太陽光発電設備  
発電設備容量1.3MW/2020年10月発電開始

### 自社グループ完結型コーポレートPPAモデル

- 自社保有電源で再エネを長期的に安定供給 ● 発電事業の採算確保と再エネ電力の低価格供給を実現



### ヒューリックロジスティクス葛西



オンサイトで発電・自家消費  
太陽光パネル(発電設備容量:0.6MW)



〒103-0011 東京都中央区日本橋大伝馬町7-3



《お問い合わせ先》

ヒューリック株式会社  
産業インフラ部

TEL:03-6803-5882  
受付時間 平日9:00~17:15