



2022年8月版

Landcube上尾 ご提案

A&T インダストリアル&ロジスティクス 首都圏営業部

CBRE

目次

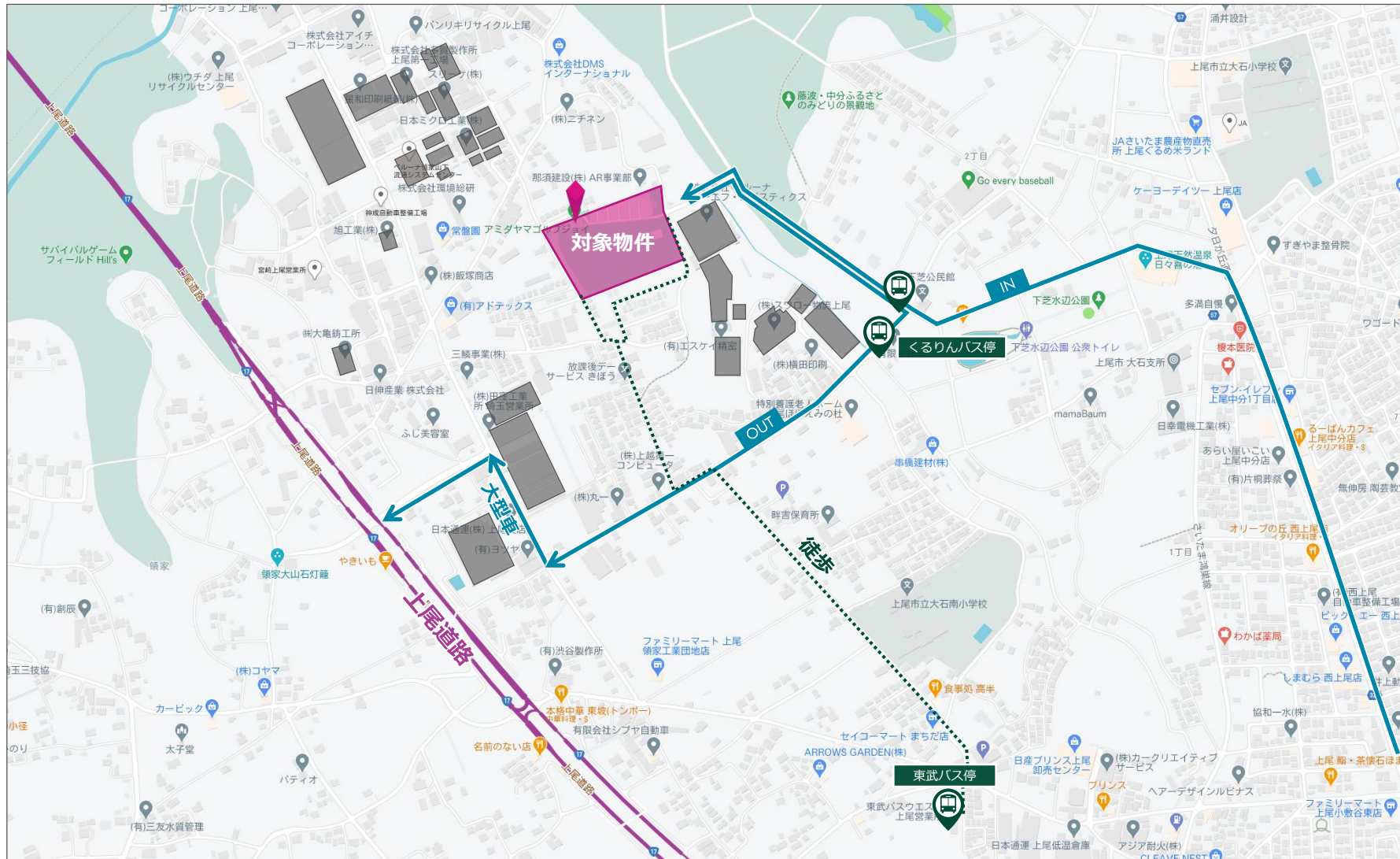
ロケーション	3
物件情報	5
配置図	6
【1カスタマー時】 図面・面積表	9
【2カスタマー（1.4階／ 2.3階分割時）】 図面・面積表	10
駐車場検討プラン	13
バス軌跡	14
バス時刻表	17
周辺労働人口 及び 周辺物流求人状況MAP	18
到達圏MAP 高速道路利用 30分 60分	20
事業所税	21
想定土地取得価格と竣工後募集賃料の推移について	22



Landcube上尾 ロケーション（広域地図）



Landcube上尾 ロケーション（近隣地図）

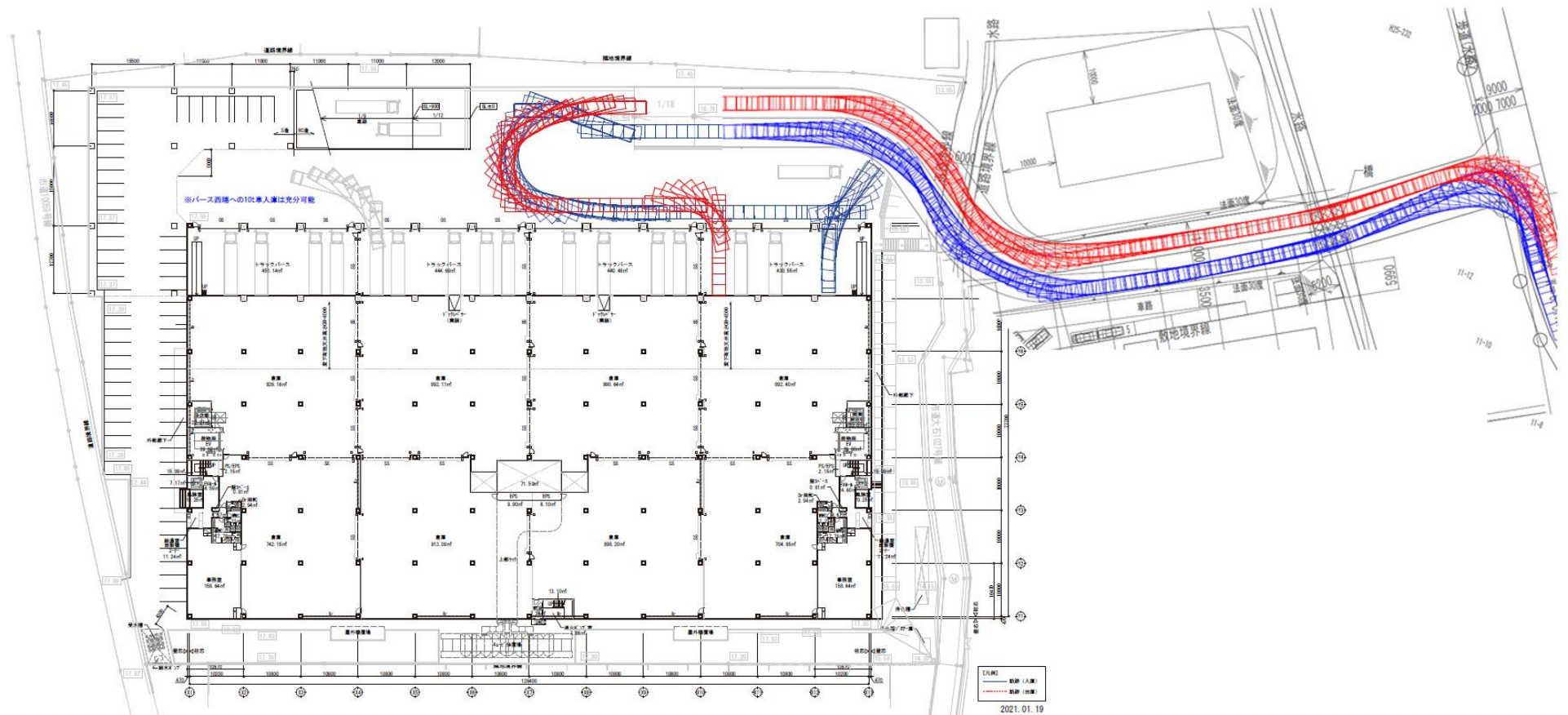


Landcube上尾 物件情報

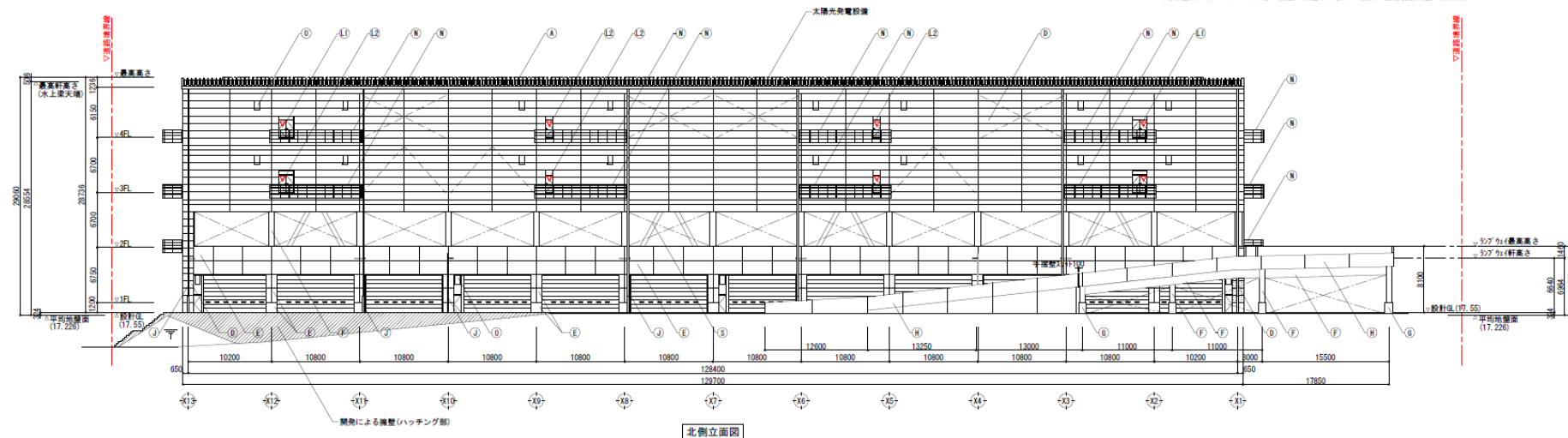
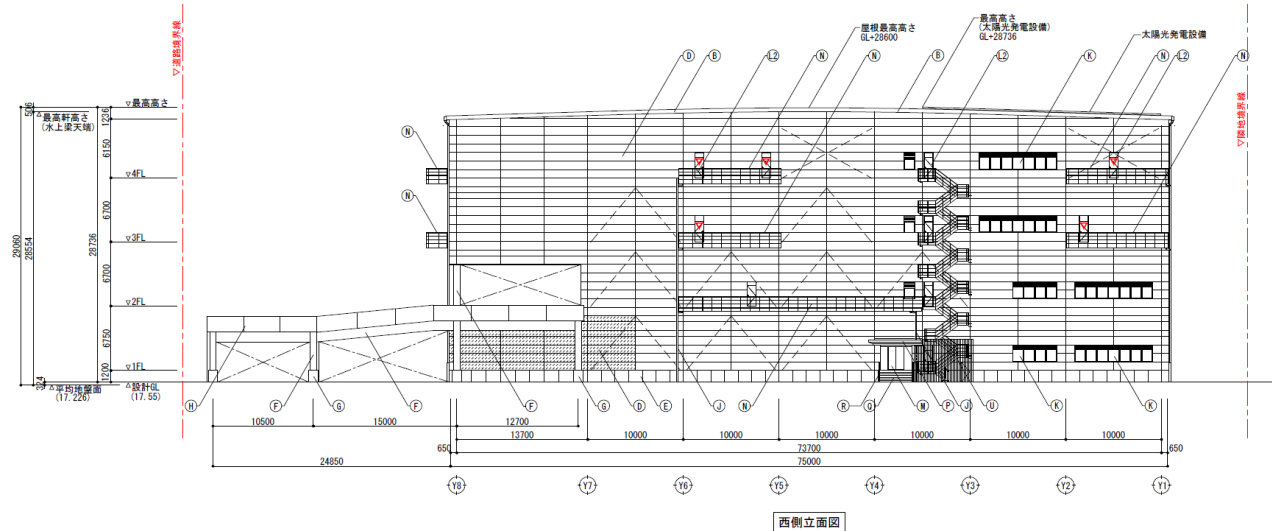
物件概要	
所在地	埼玉県上尾市大字領家61-1
アクセス	首都圏中央連絡自動車道 桶川北本IC 4.5km 首都高速埼玉大宮線 与野出入口 12km JR高崎線 北上尾駅 3.5km 「上尾駅西口」～「西上尾車庫行」バス停 所要時間12分/下車後徒歩18分（約1.4km）
構造	鉄骨造
規模	地上4階、2階へはスロープ
竣工	2022年11月末（予定）
用途地域	工業地域
敷地面積	5,519.81坪・18,247.31㎡
延床面積	11,231.21坪・37,127.96㎡
柱スパン	10m×10.8m

設備概要	
天井高	梁下5.5m （1階の一部は梁下4.5m※2階バース下）
床	高床式（1階高床式、2階高床式）
空調設備	倉庫内には設備なし
EV	荷物用4基、人用2基
垂直搬送機	4基1.5t（パレット、台車）
昇降機備考	荷物用EV3.5 t W3m×D4.5m×H3.35m（扉H3.2m）
駐車場	普通乗用車：50台 + 飛地あり※別紙
トラックバース	44台（1階22台、2階22台）
備考	ドックレベラー1階2基、2階2基 屋上の一部に太陽発電設備設置予定

Landcube上尾 配置図



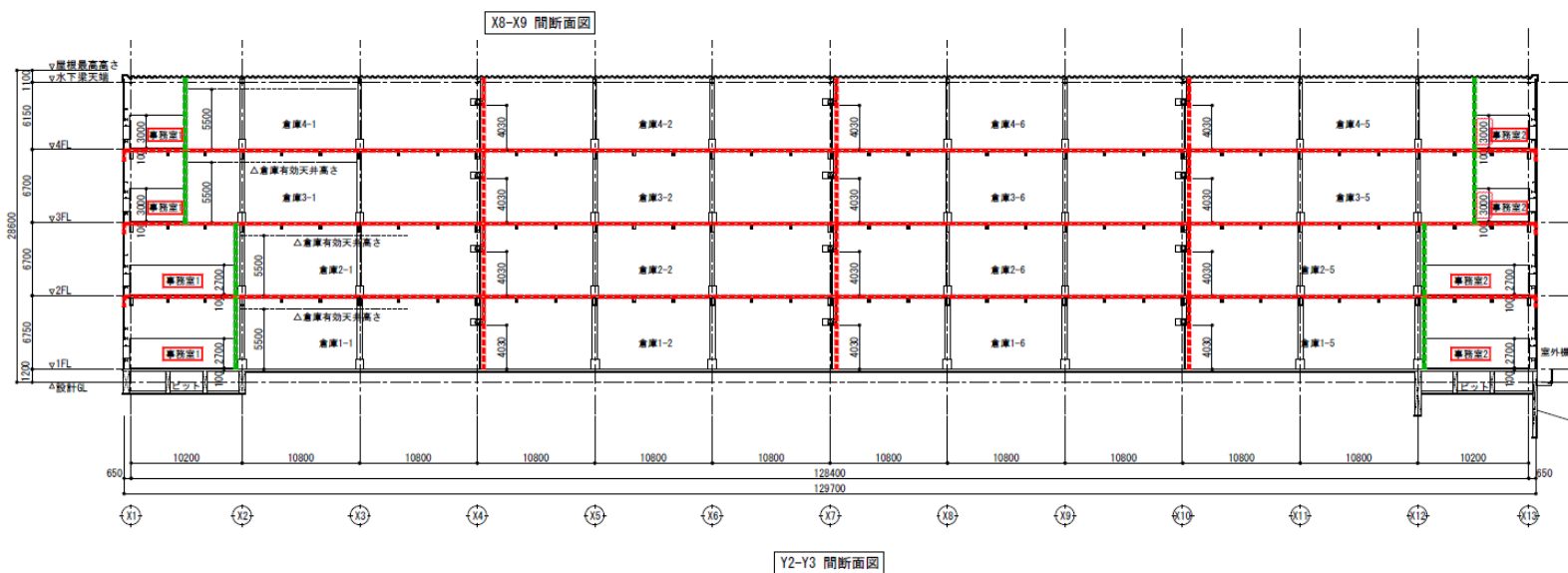
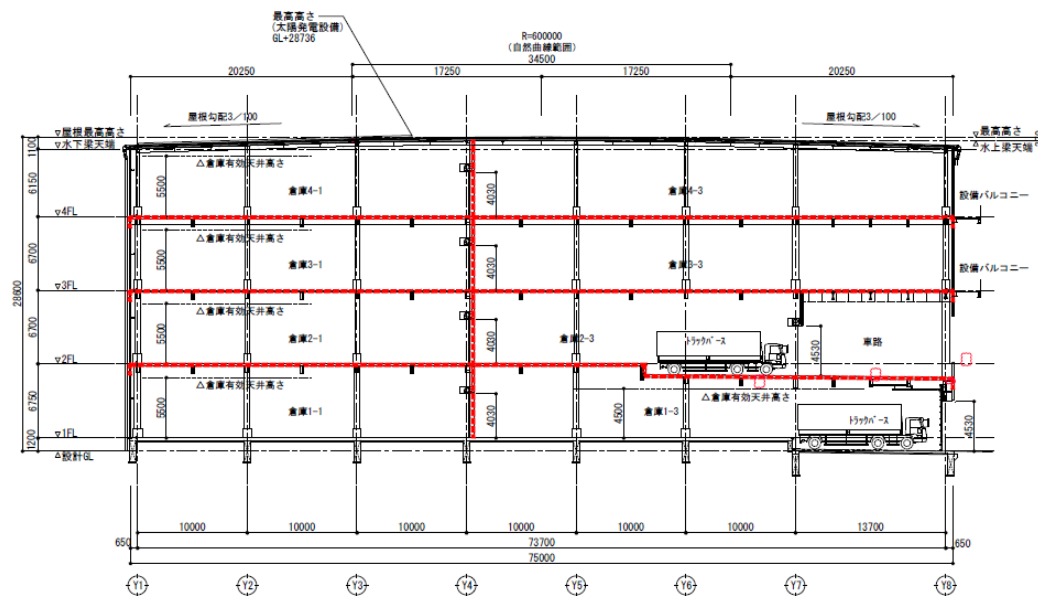
立面図 仕様表



■ 外部仕上表	内 容
(A)	屋根: ガルバリウム鋼板t=0.8+0.6折板二重葺、断熱材: グラスウールt=50+50充填 ダブルバック工法 丸軸Ⅱ型、山高165 勾配2/100、雷止め金物: L-50x50x6 溶融亜鉛メッキ (メンテ・支持金物兼用)
(B)	ケラバ: カラーガルバリウム鋼板t=0.8曲げ加工 (断熱材充填)
(C)	軒樋: 耐熱被覆鋼板t=0.6曲げ加工 (W=300H=300) 樋受金物: St FB-3.0x24500
(D)	外壁: 金属サンドイッチパネルt=50 フッ素樹脂系塗付塗装 (W=600・900) 横張 二重シーリング工法 耐火30分認定品 (一部指定色) 外壁: 金属サンドイッチパネルt=75 フッ素樹脂系塗付塗装 (W=600・900) 横張 二重シーリング工法 耐火60分認定品 (一部指定色)
(E)	壁面 (外壁): コンクリート打放し補修の上弾性吹付タイル (誘発目地シーリングR1500程度) 壁見切金物: カラーガルバリウム鋼板t=0.8曲げ加工
(F)	車路外部側柱: 梁型: ALU板 t=50の上弾性吹付タイル (内部側: 耐火被覆マキベ工表し 梁下: 防鳥網) +内装制限により一部覆層素材S
(G)	車路外部側柱脚: コンクリート打放し補修の上弾性吹付タイル +内装制限により一部覆層素材S
(H)	車路・スロープ手摺壁: コンクリート打放し補修の上弾性吹付タイル
(I)	車路・スロープ床: 真空コンクリートの上透水性塗布防水
(J)	壁樋: 縦貫樋径125 (VP)・75 (VU)、養生管: SGPW-200A H=1500 (溶融亜鉛メッキ)、囲み金物: SUS製ツバ付H500
(K)	アルミサッシ: 遮音吸音遮し窓ガラリ付 電熱二次省色
(L)	スチール製扉: マシンハッチ用扉 耐熱性塗装
(M)	スチール製扉: 耐熱性塗装
(N)	ステンレス製扉: エントランス自動引分け扉 鏡面仕上
(O)	設備バルコニー: 鉄部 溶融亜鉛メッキ、ファインフロアH=60・W250 (既製品) 溶融亜鉛メッキ
(P)	有仕扉
(Q)	エントランス庇板: アルミパネルt=2.5曲げ加工 アクリル樹脂焼付塗装
(R)	エントランス階段 (西側): 階段立上り: 磁器質タイル
(S)	エントランス階段 (西側): 階段手摺: SUSフラットバー ヘアーライン仕上
(T)	見掛けリブレス: 鉄部 溶融亜鉛メッキ
(U)	点検用ラップ: スチール製 溶融亜鉛メッキ (背か付付)
(V)	アルミ目隠しルーバー (開口率40% W20xH80x100)
(W)	外部廊下 (北東側): 階段手摺: コンクリート打放し補修の上弾性吹付タイル (スリット目地R=100x3000)
(X)	外部廊下 (南東側): 階段手摺: スチール角パイプ 溶融亜鉛メッキ

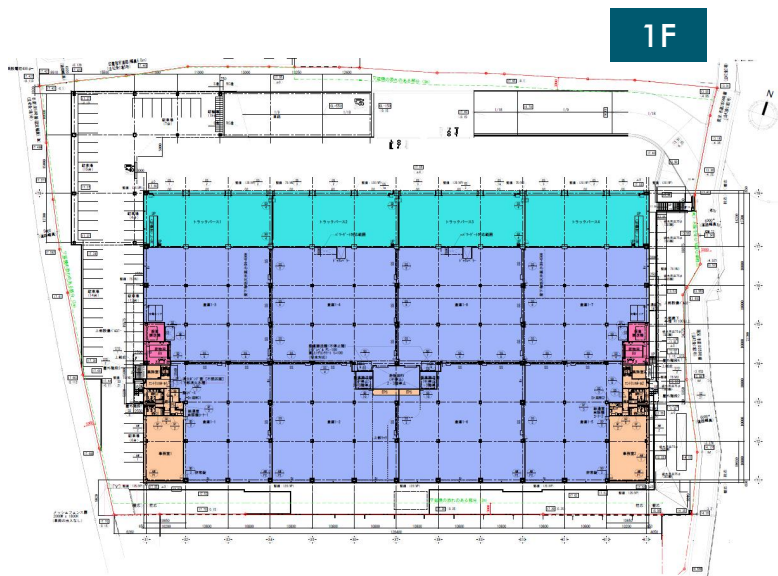
△ 令126条の6による非常用進入口 (令126条の7及び告示1831に適合)
 【特記事項】
 ・建物最高高さが3m以下の為開地斜線制限による検討は不要とする
 ・道路斜線制限による規定は天空率算定による緩和を適用する (別紙天空率算定図参照)
 ・遮音材、IVアンテナは設備図による
 ・ランプウェイ下部車庫格納部分は内装制限対応の為、仕上材を複層素材Sとする
 (対応箇所: ランプウェイ下部の柱型・梁型 (ALU板)・柱脚・駐輪場前外壁の仕上材)

断面図

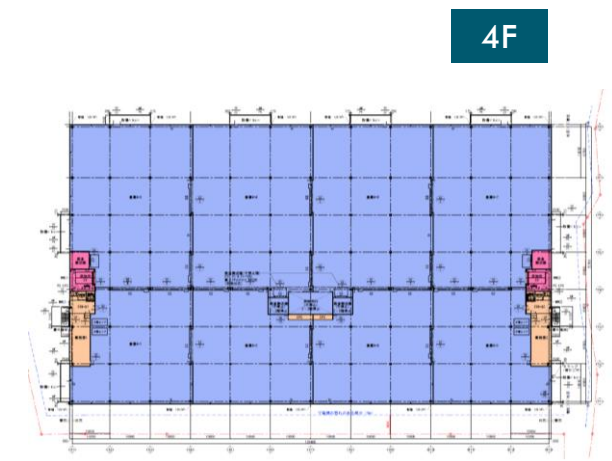
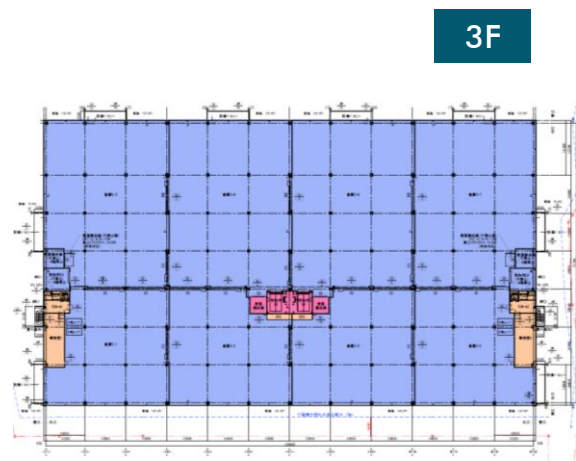
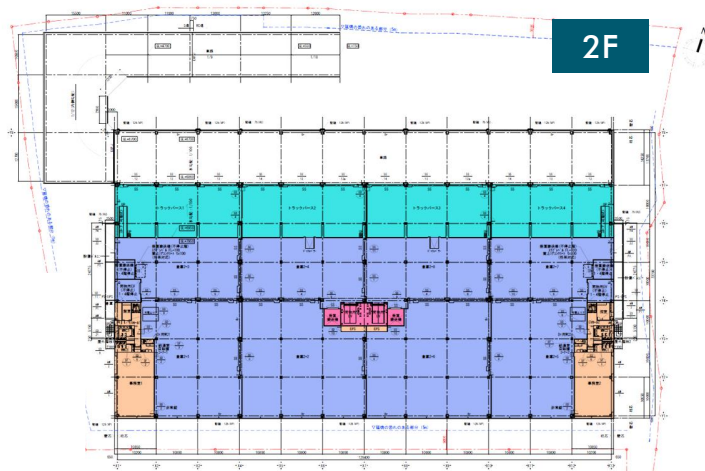


【確認申請凡例】	
案名	略号を示す
防火区画	令112条1項による防火区画 (告示1369号、1399号) 構造は耐火リストによる
防火区画兼令112条11項による堅穴区画	(告示1369号、1399号) 構造は耐火リストによる
防火区画兼令112条18項による異種用途区画	(告示1369号、1399号) 構造は耐火リストによる

Landcube上尾 配置図・1-4階 平面図【1カスタマー時】

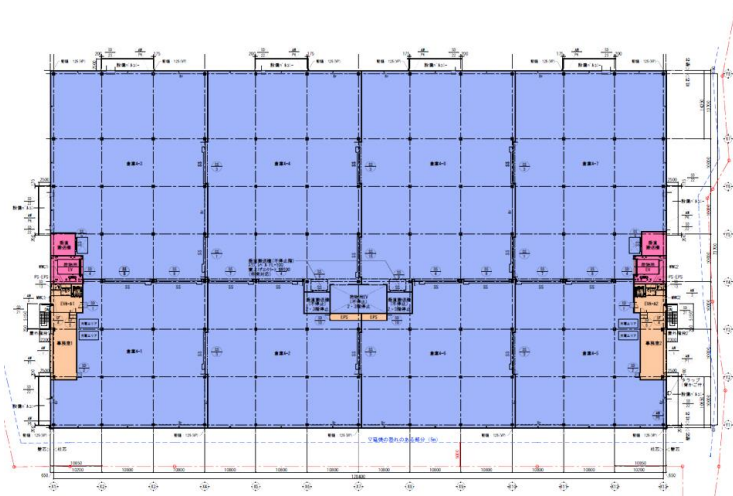


階	倉庫	パース	事務所等	計
4F	9,471.16㎡ (2,865.02坪)	—	256.45㎡ (77.57坪)	9727.61㎡ (2942.60坪)
3F	9,471.16㎡ (2,865.02坪)	—	256.45㎡ (77.57坪)	9727.61㎡ (2942.60坪)
2F	5,537.89㎡ (1,675.21坪)	1841.74㎡ (557.12坪)	571.01㎡ (172.73坪)	7950.64㎡ (2405.06坪)
1F	7,263.29㎡ (2,197.14坪)	1880.65㎡ (568.89坪)	578.17㎡ (174.89坪)	9722.11㎡ (2940.93坪)
計	31,743.50㎡ (9,602.39坪)	3,722.39㎡ (1,126.01坪)	1,662.08㎡ (502.76坪)	37,127.96㎡ (11,231.21坪)
賃料	共益費	預託金	契約形態	入居予定日
相談	相談	6ヵ月	定期	2022年12月相談

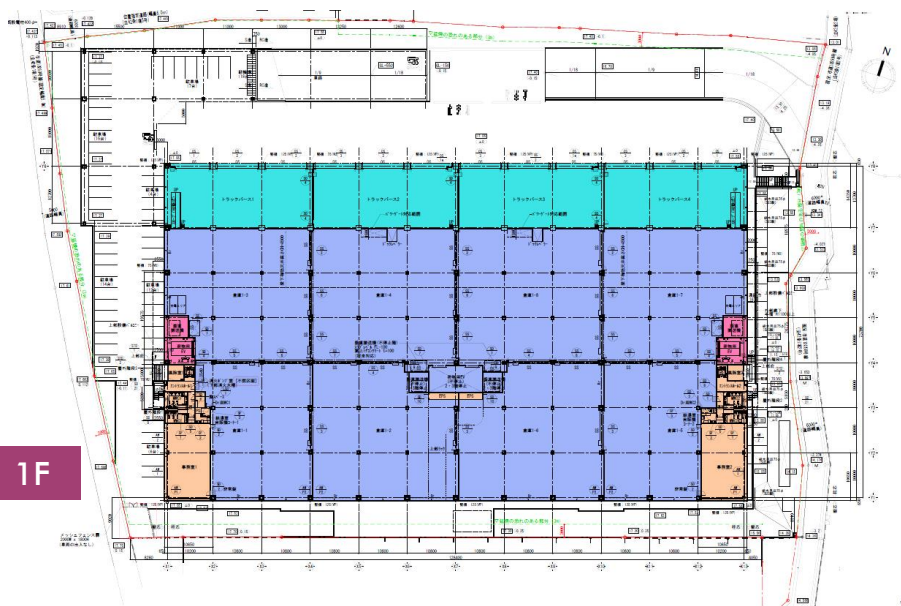


Landcube上尾 配置図・1・4階 平面図【2カスタマー（1.4階／2.3階分割時）】※転貸区画

4F



1F

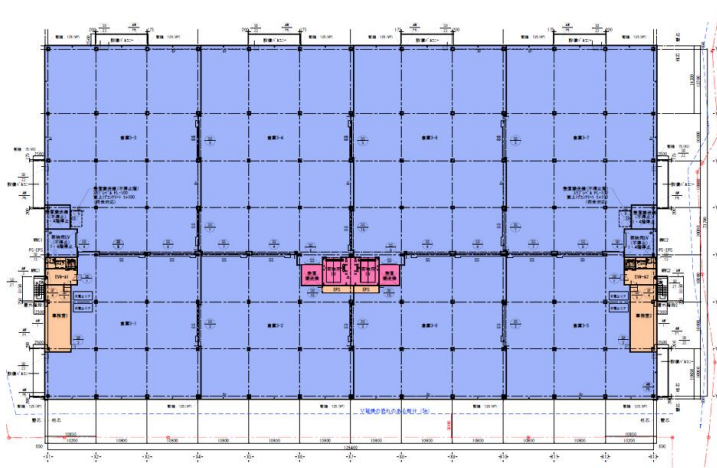


階	倉庫	バス	事務所等	共用部	計
4F	9,351.58㎡ (2,828.85坪)				
3F	9,337.30㎡ (2,824.53坪)				
2F	5,404.04㎡ (1,634.72坪)	1,841.74㎡ (557.13坪)			
1F	7,152.61㎡ (2,163.66坪)	1,880.65㎡ (568.90坪)			
1・4F計	16,504.19㎡ (4,992.51坪)	1,880.65㎡ (568.90坪)	612.83㎡ (185.38坪)	157.67㎡ (47.69坪)	19,155.33㎡ (5,794.48坪)
賃料		共益費	預託金	契約形態	入居予定日
相談		相談	6ヵ月	定期	2022年12月相談

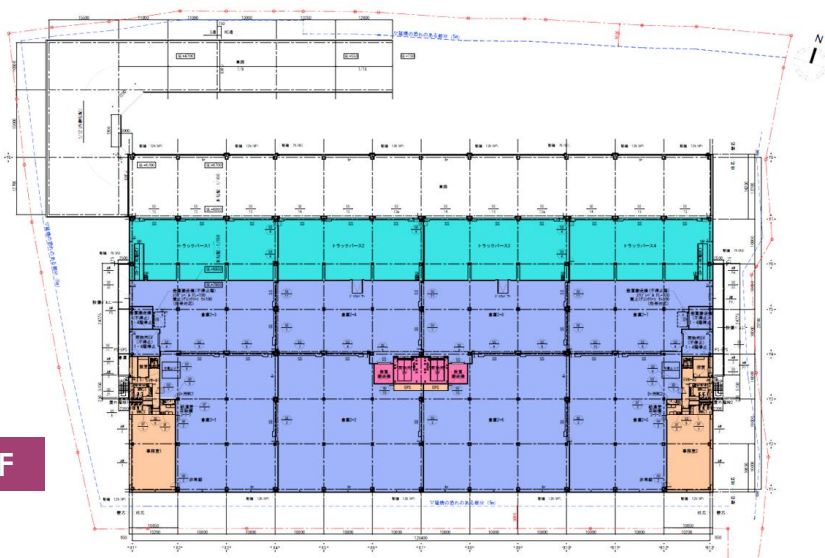
※事務所等・共有部の面積は各階の按分面積を記載しております。

Landcube上尾 配置図・2-3階 平面図【2カスタマー（1.4階／2.3階分割時）】※募集区画

3F



2F



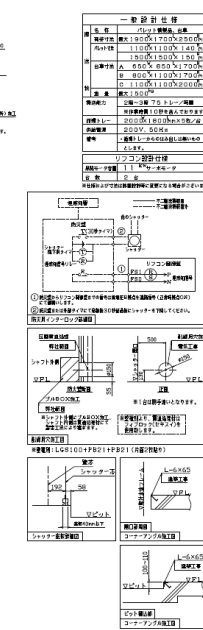
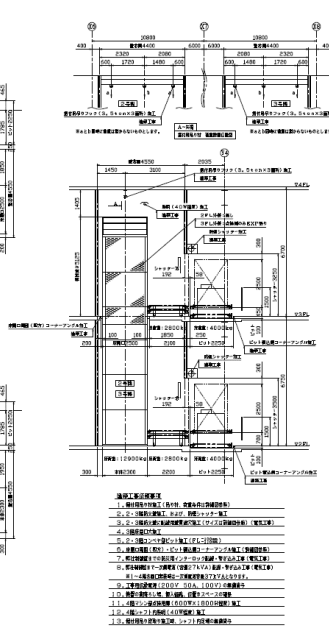
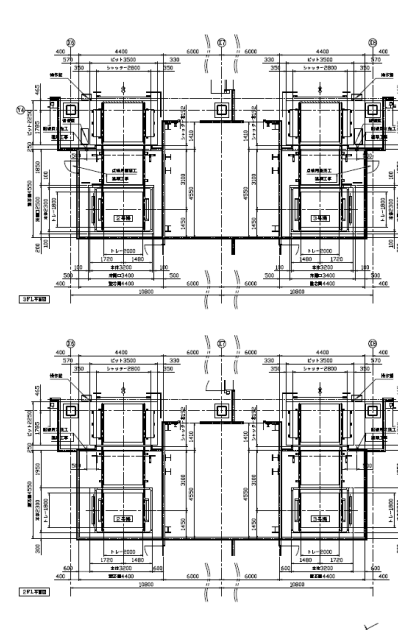
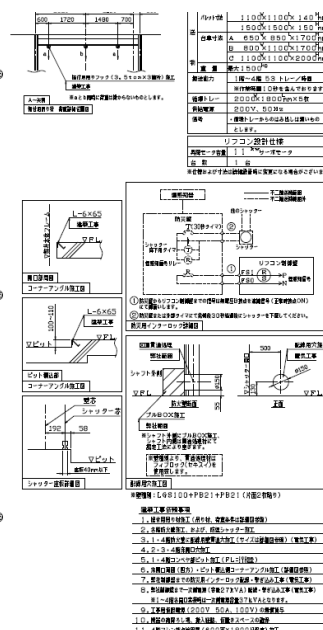
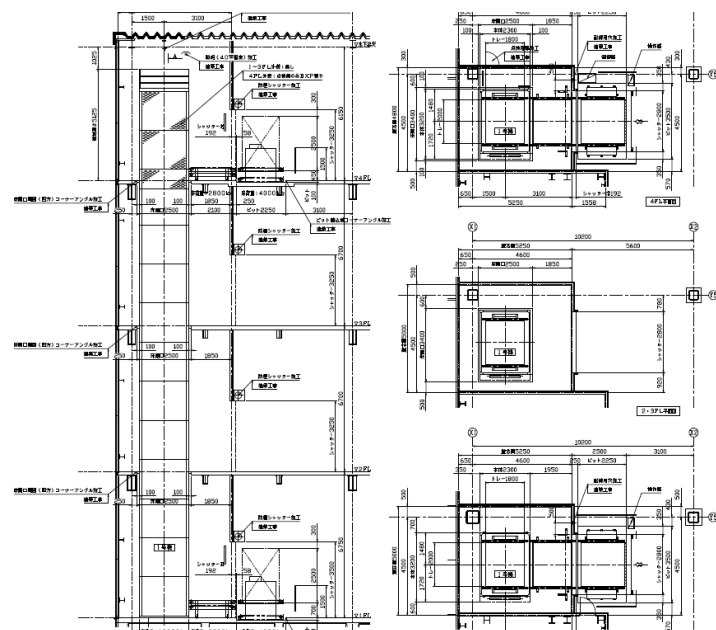
階	倉庫	バス	事務所等	共用部	計
4F	9,351.58㎡ (2,828.85坪)				
3F	9,337.30㎡ (2,824.53坪)				
2F	5,404.04㎡ (1,634.72坪)	1,841.74㎡ (557.13坪)			
1F	7,152.61㎡ (2,163.66坪)	1,880.65㎡ (568.90坪)			
2・3F計	14,741.34㎡ (4,459.25坪)	1,841.74㎡ (557.13坪)	640.46㎡ (193.73坪)	142.94㎡ (43.23坪)	17,366.48㎡ (5,253.36坪)
賃料		共益費	預託金	契約形態	入居予定日
相談		相談	6ヵ月	定期	2022年12月相談

※事務所等・共用部の面積は各階の按分面積を記載しております。

EV／垂直搬送機 図面・仕様

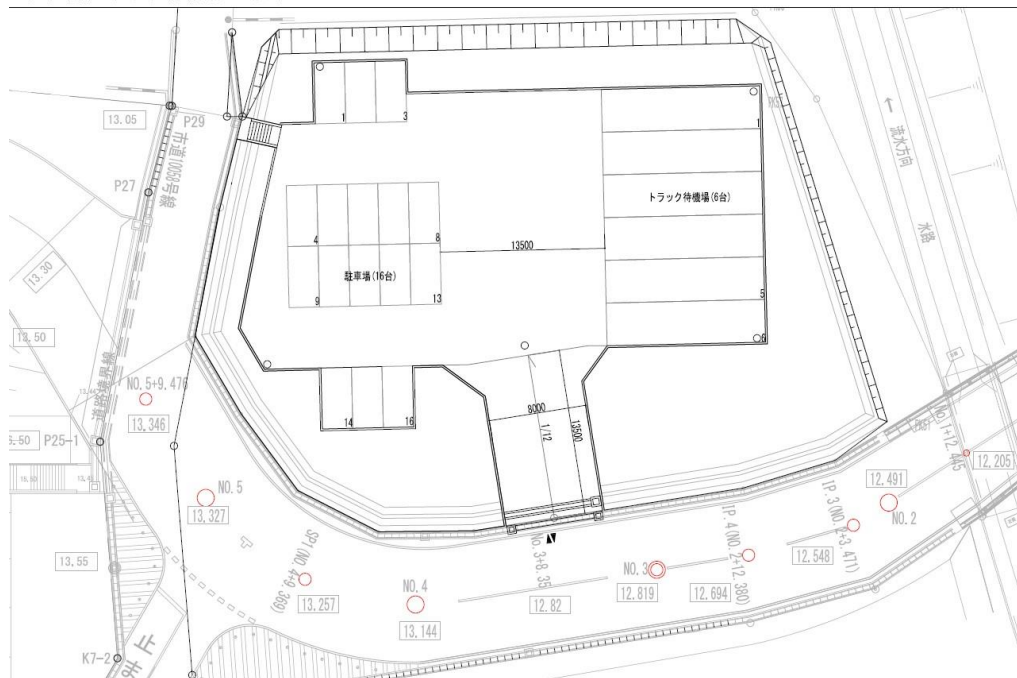
EV

垂直搬送機

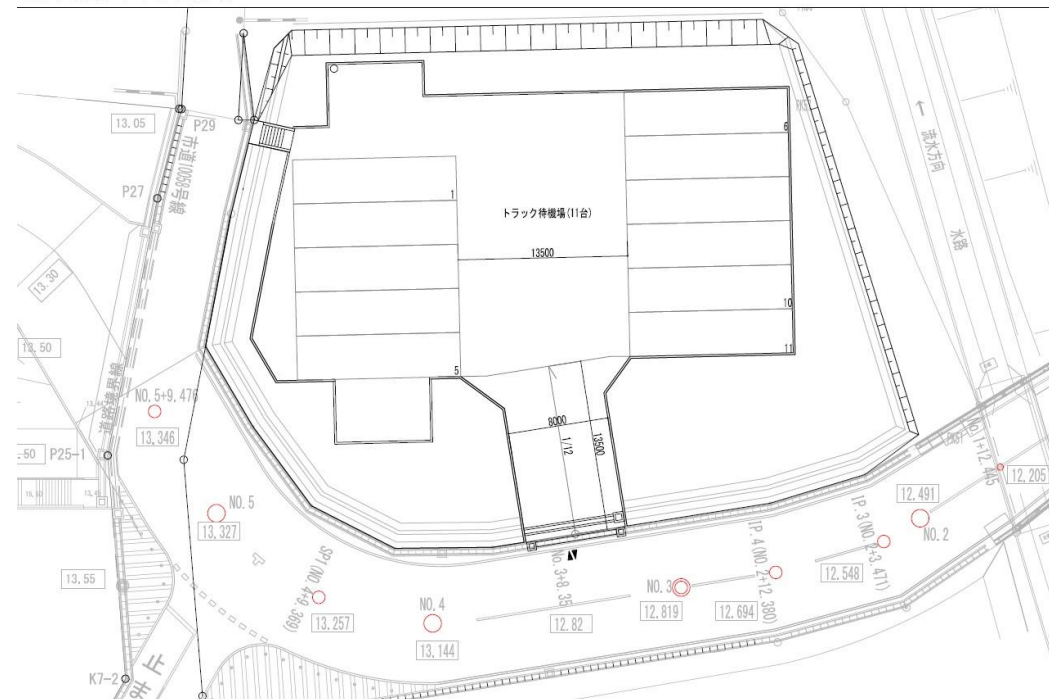


Landcube上尾 駐車場検討プラン（飛地：20220815更新）

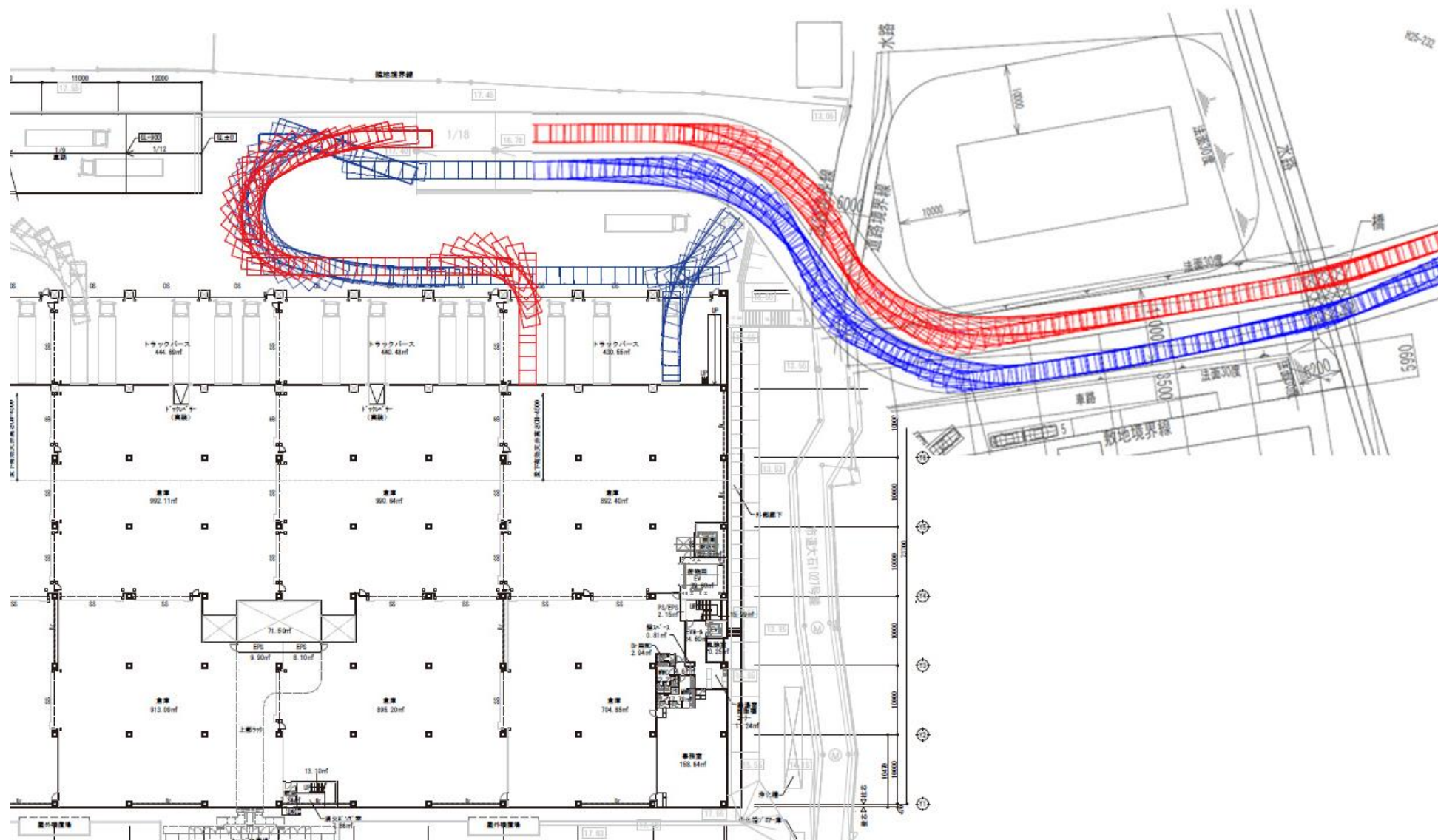
駐車場_トラック待機場+一般車



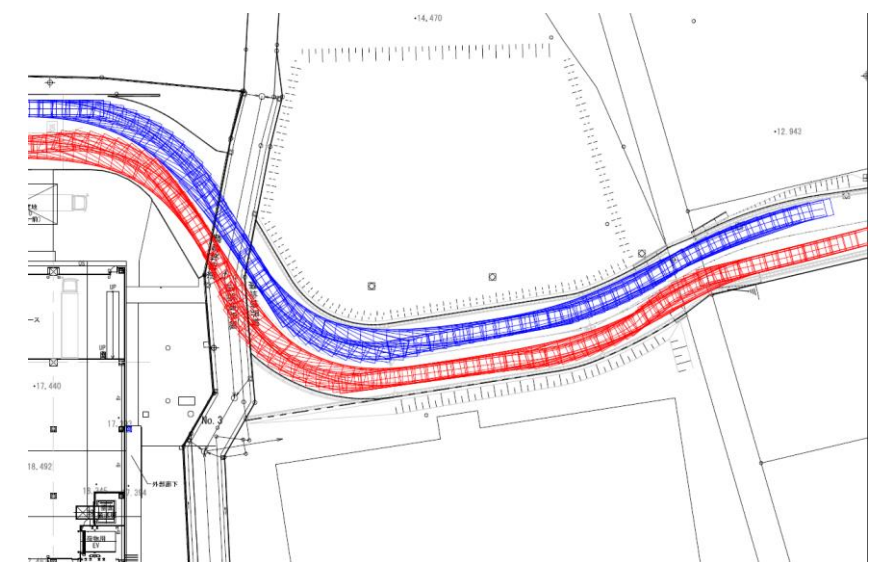
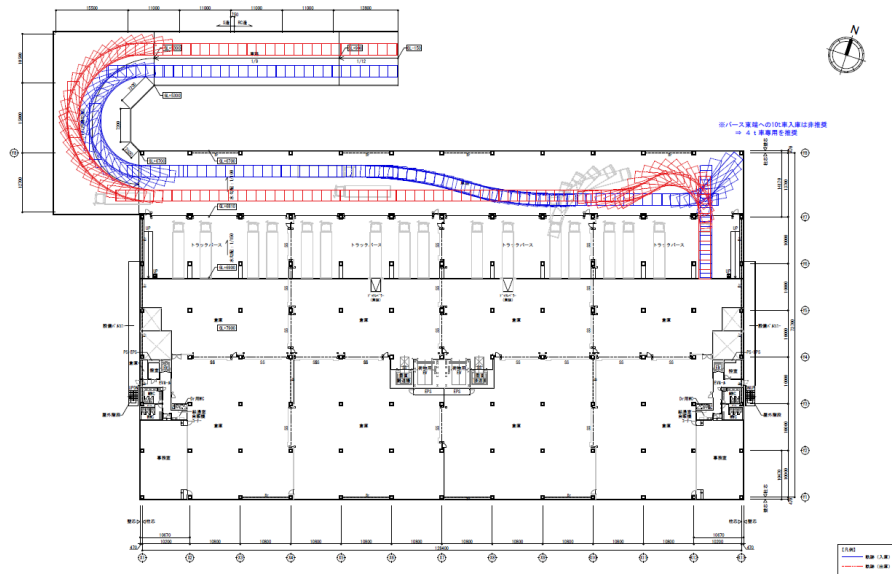
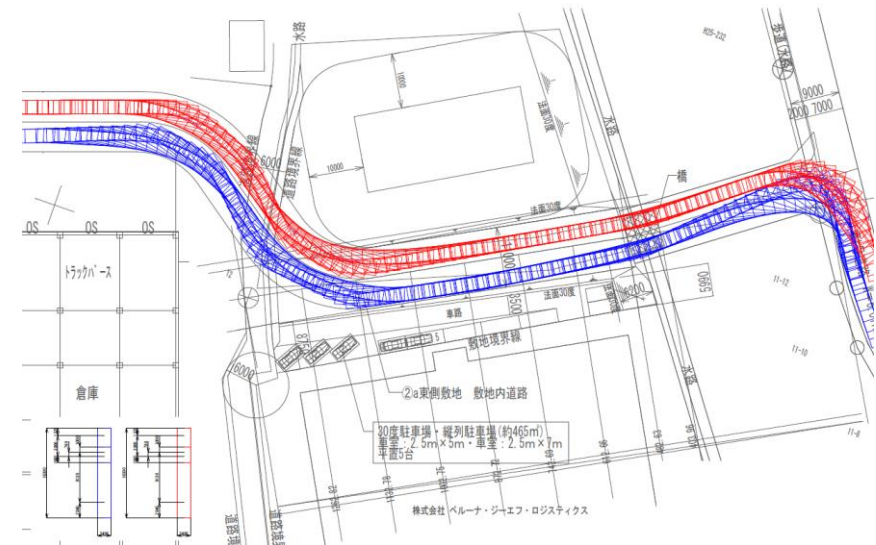
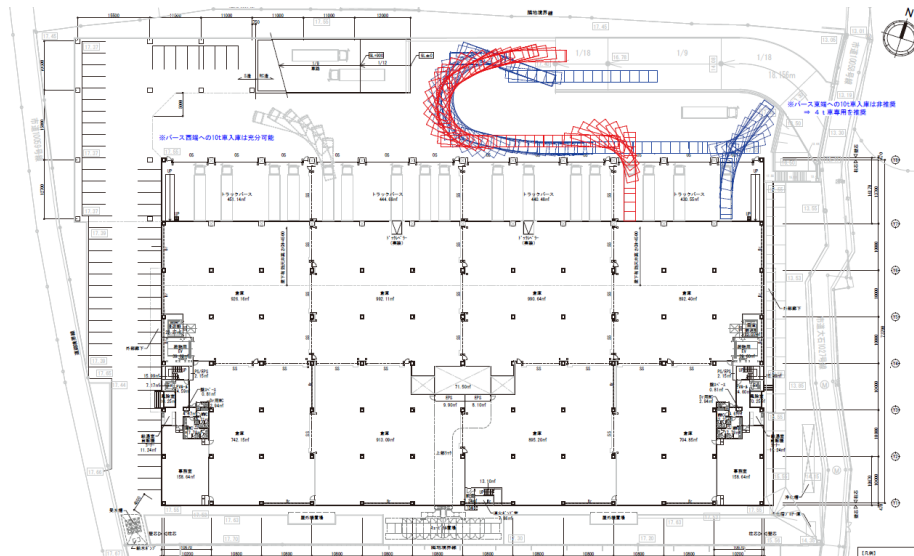
駐車場_トラック待機場



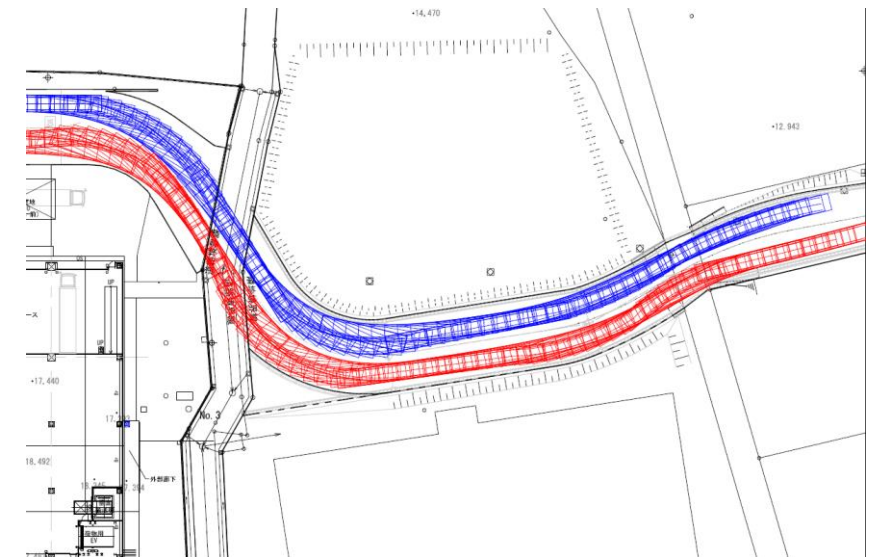
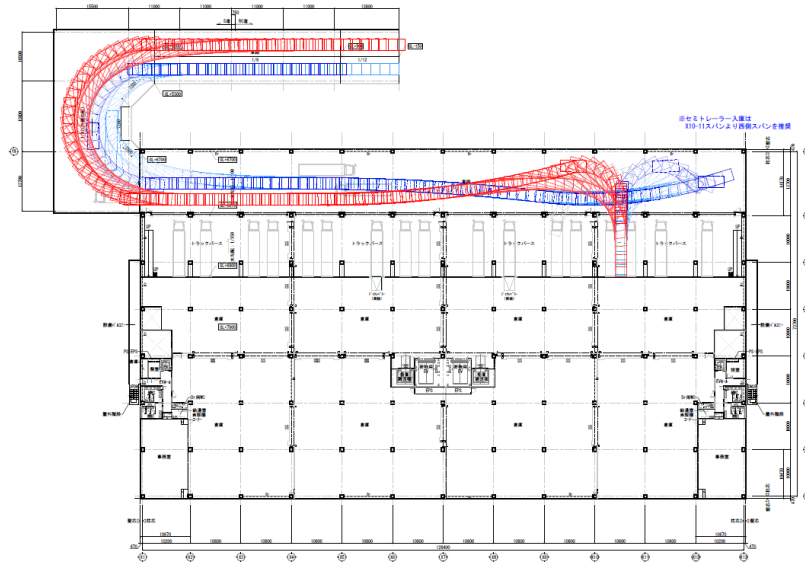
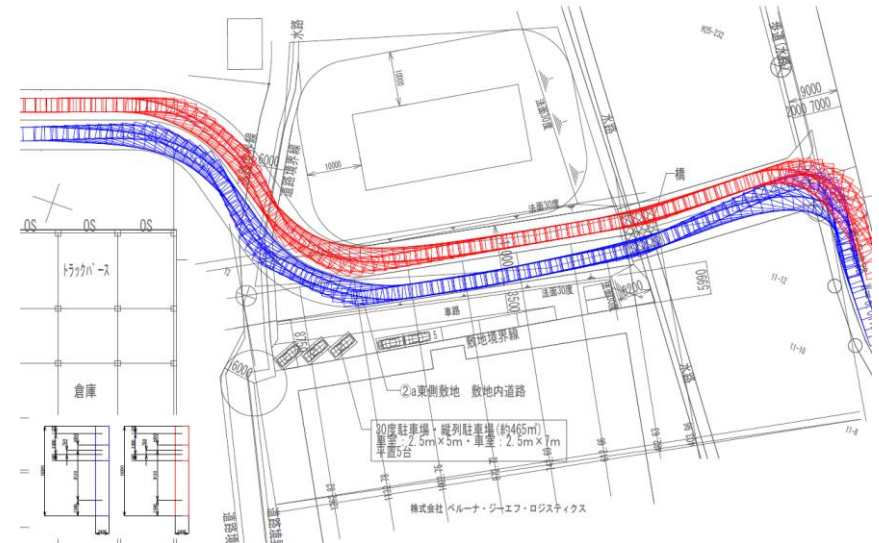
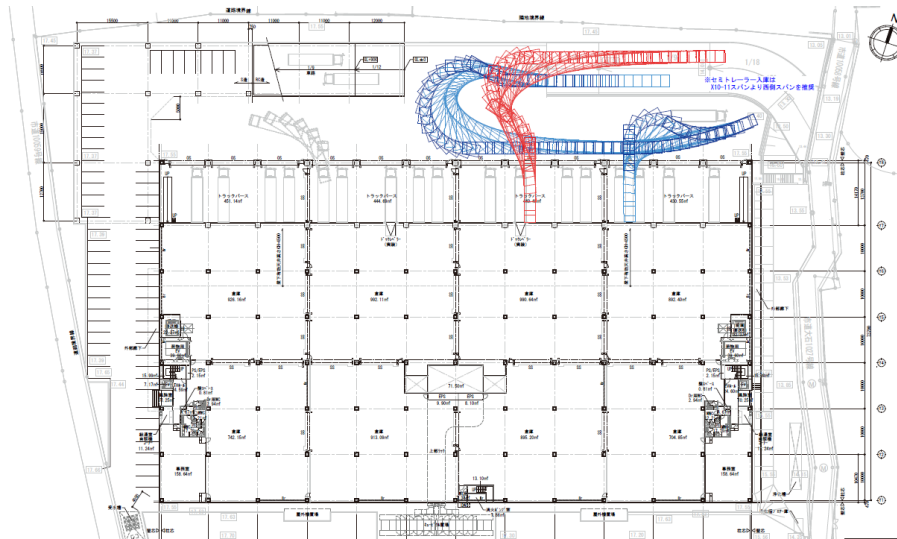
Landcube上尾 バース軌跡



Landcube上尾 10t車 バース軌跡2



Landcube上尾 トレーラー バース軌跡2

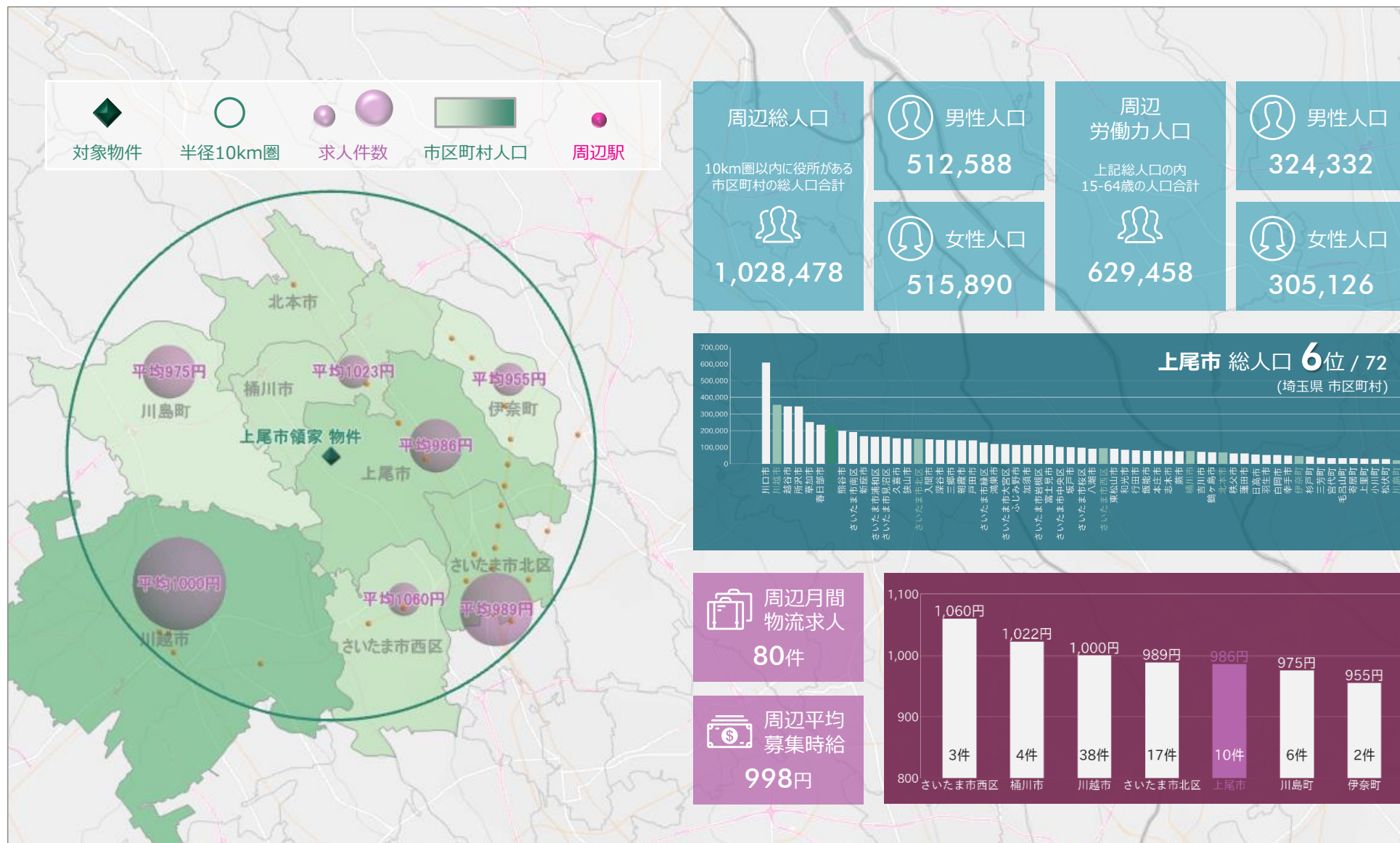


Landcube上尾 バス時刻表

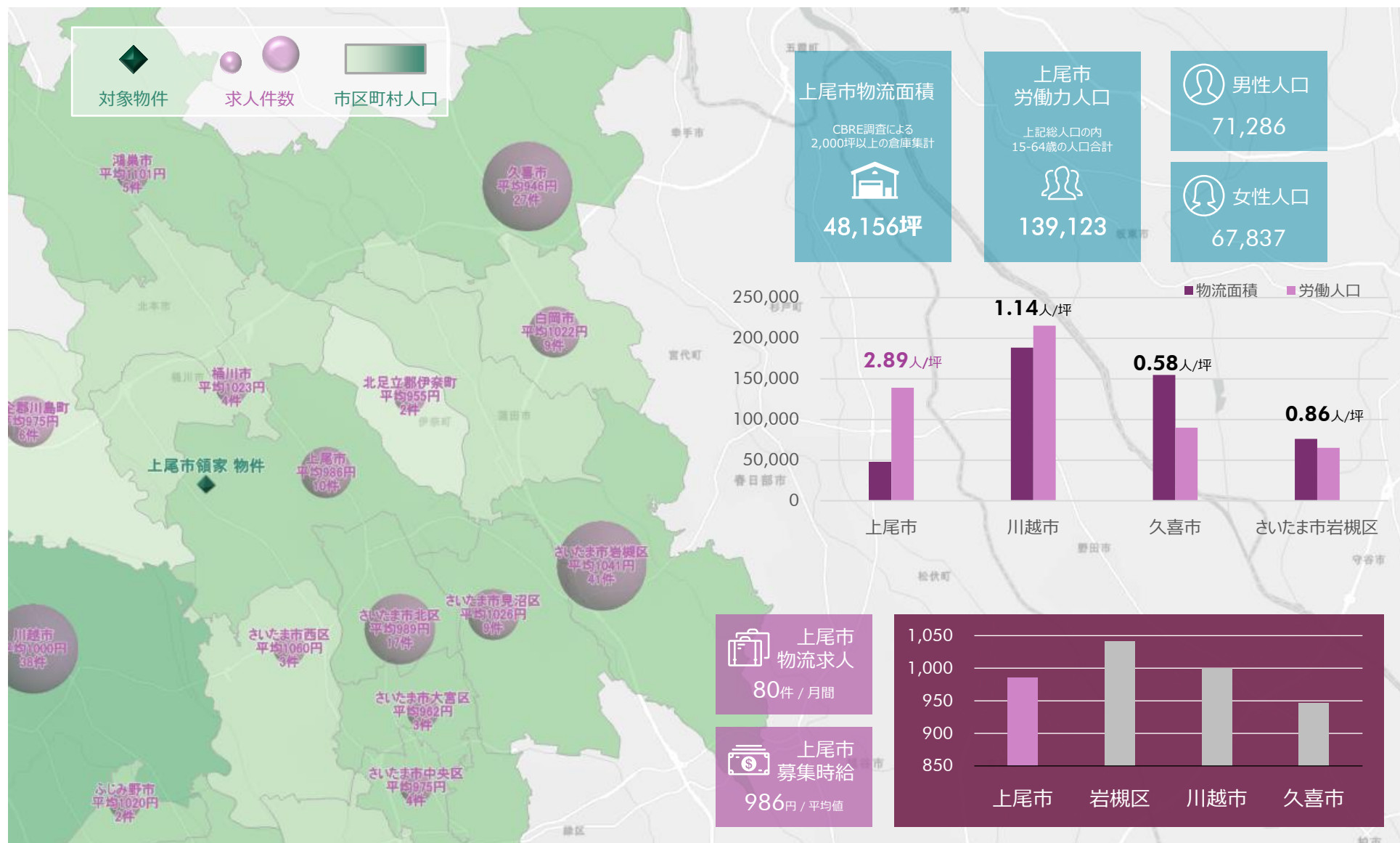
上尾駅西口行 バス所要時間12分 「西上尾車庫行」バス停 ～ 「上尾駅西口」バス停の時刻表

	平日	土曜	休日／祝日
05	41 51	41 52	41 52
06	07 16 26 37 40 46	20 28 57	20 28 57
07	00 17 41 43 58	07 30 52 53	07 30 52 53
08	18 30 36 41 57	13 30 45	13 30 45
09	14 45 55	25 41	25 41
10	12 30 41 54	05 25 40	05 25 40
11	03 20 34 57	05 33	05 33
12	15 26 39	13 39 40	13 39 40
13	03 21 40	20 32 43 55	20 32 43 55
14	05 29 41 55	13 40	13 40
15	10 34 50	02 35	02 35
16	07 32 58	03 49 58	03 49 58
17	10 21 29 37 40 52	10 35 48	10 35 48
18	02 14 30 46	00 21 37 57	00 21 37 57
19	00 19 26 36 46 56	10 31 48	10 31 48
20	08 23 57	02 32 48	02 32 48
21	07 28 50	02 45	02 45
22	03 21 35 49	15 28 58	15 28 58
23	04		

周辺労働人口 及び 周辺物流求人状況MAP



周辺労働人口 及び 周辺物流求人状況MAP



事業所税

1 事業所税について

「事業所税」は都市地域における都市環境の整備および改善に関する事業に要する費用に充てるために、事業所などにおいて行われる「事業」に対して課税される目的税です。

2 対象都市及び課税額

さいたま市・川口市・川越市・所沢市・越谷市		
区分	資産割	従業者割
納税義務者	事業所等において事業を行う者	
課税標準	事業所床面積。 ただし、1,000平方メートル以下 の場合は課税されません。	従業者給与総額。 ただし、市内の従業者数が 100人以下の場合は課税されません。
税率	1平方メートルにつき600円	従業者給与総額の0.25%
納付方法	申告納付	
申告期限	法人：事業年度終了の日から2か月以内 個人：翌年の3月15日まで	

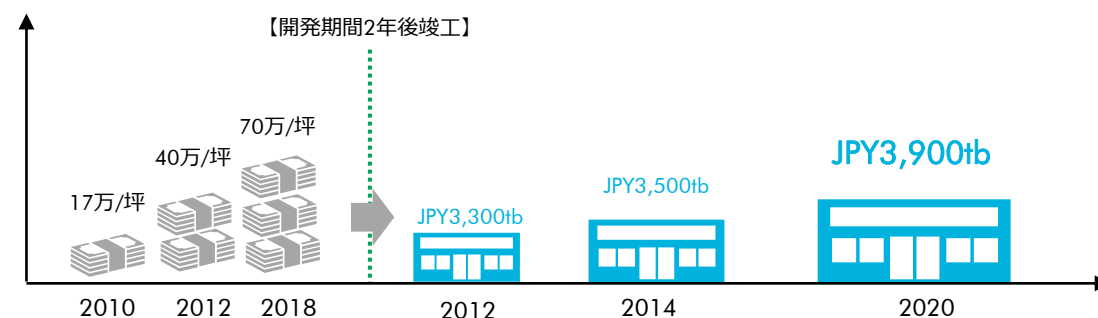
3 非課税の効果

$600円 \div 12ヶ月 \div 0.3025 = 約165円/坪$ の課税 ※倉庫業を申請した場合は、3/4もしくは1/4の減免がございます。

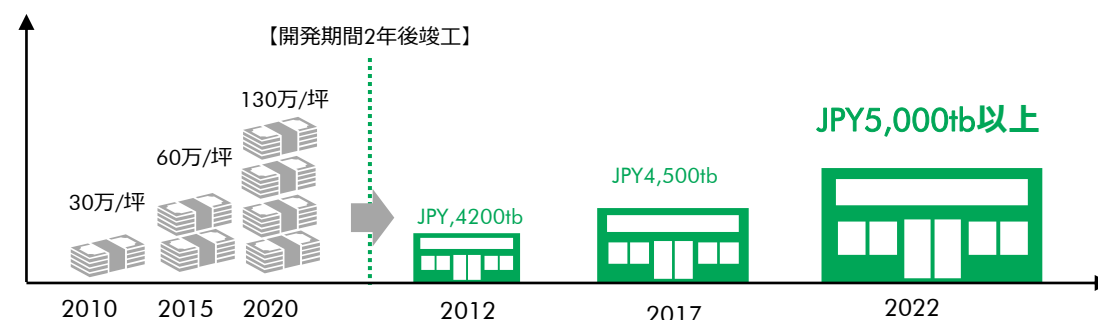
課税都市と比較した場合、
上尾市は資産割の
部分だけでも
約165円/坪
の節税効果有り

想定土地取得価格と竣工後募集賃料の推移について

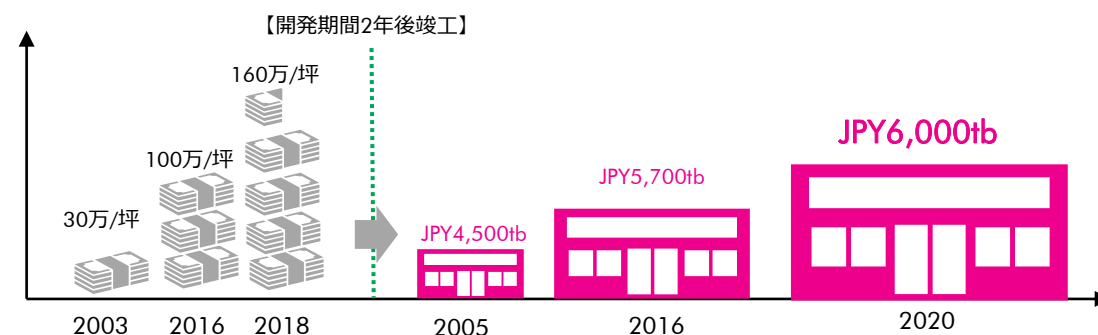
【埼玉圏央道】	土地取得時期	想定土地価格	竣工後募集賃料
事例1	2010	17万/坪	JPY3,300tb
事例2	2012	40万/坪	JPY3,500tb
事例3	2018	70万/坪	JPY3,900tb



【神奈川県央】	土地取得時期	想定土地価格	竣工後募集賃料
事例1	2010	30万/坪	JPY4,200tb
事例2	2015	60万/坪	JPY4,500tb
事例3	2020	130万/坪	JPY5,000tb以上



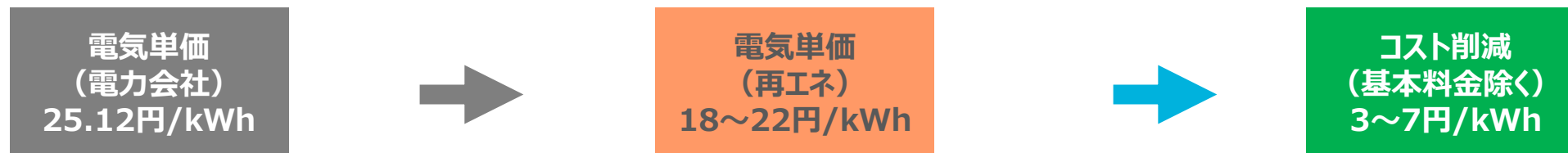
【埼玉外環道】	土地取得時期	想定土地価格	竣工後募集賃料
事例1	2003	30万/坪	JPY4,500tb
事例2	2016	100万/坪	JPY5,700tb
事例3	2018	160万/坪	JPY6,000tb
事例4	2020	260万/坪	【未定】



太陽光自家消費：電気料金の成り立ち

- 電力会社の電気単価や再エネの電気単価は下記の通り。
- 再エネ（太陽光）は、電力使用量（kWh）の削減へ貢献（kWの基本料金は削減しない）

燃調費・再エネ賦課金不要



電気単価の仕組み (① + ② + ③ + ④)

(参考：東京電力エナジーパートナー／産業向け高圧500kW以上プラン)

①基本料金

契約容量による固定料金

単位	料金
1kW	1,815円

電気原価＋電力会社利益

【発電に関わる原価】

- 燃料費、修繕費、減価償却、一般管理費、諸税
- 他社からの電力調達

再エネによる削減部分

②従量料金

●円/kWh × 月の使用量kWh

単位	料金 (平均値)
1kWh	15.40円

【送電に関わる原価】

- 託送料（高圧：6-7円）
- 人件費、修繕費、減価償却
- 電源開発促進等諸税
- 賠償負担金、廃炉円滑化負担金等

③燃料調達費

●円/kWh × 月の使用量kWh

単位	料金 (22年9月適用分)
1kW	6.27円

- 電気単価設定時と燃料調達時の価格変動分を調整
- エリアの電力会社によって異なる

④再エネ発電促進賦課金

●円/kWh × 月の使用量kWh

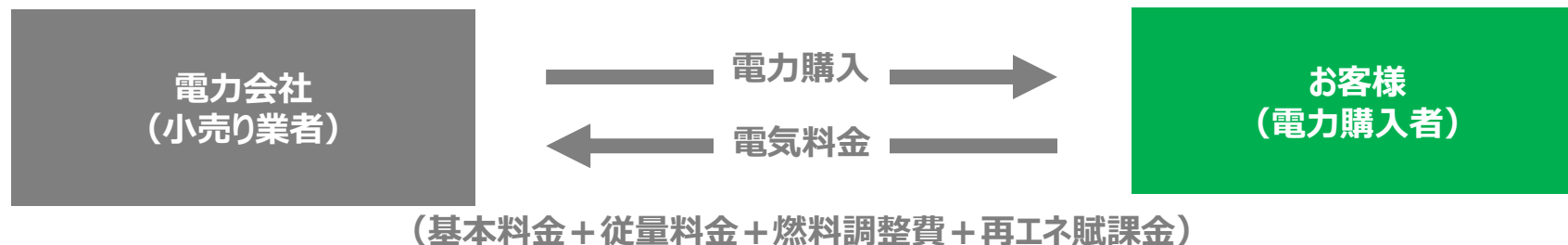
単位	料金
1kW	3.45円

- 再生可能エネルギーを促進するための費用を国民全体で一律負担
- 再エネの固定買取制度に活用
- 毎年価格改定でしばらくは上昇予定

太陽光自家消費：導入

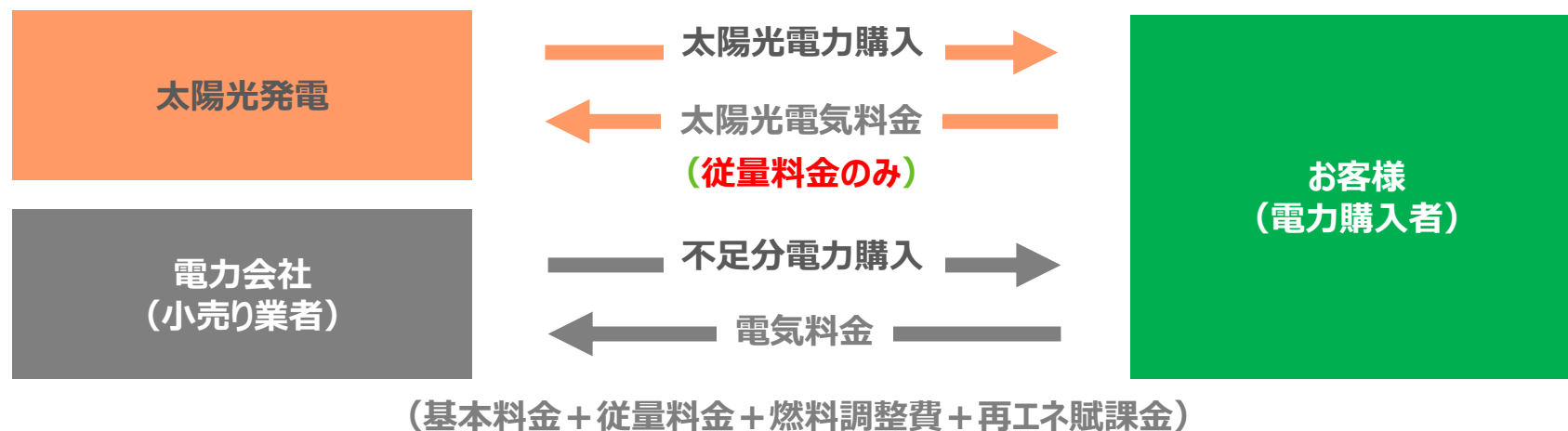
現在

- 電力会社（小売り業者）から購入する電気には、電気そのものの料金だけでなく、燃料調整費や再エネ賦課金などの料金も加算される。



太陽光自家消費導入

- 太陽光電力を供給することにより、その分の電力使用量が削減できることに加え、太陽光電力には燃料調整費、再エネ賦課金が賦課されないため、電気料金削減につながる。



太陽光自家消費：お客様メリット例

太陽光PPA導入におけるメリット（概算）

➤ お客様電気使用量（例）

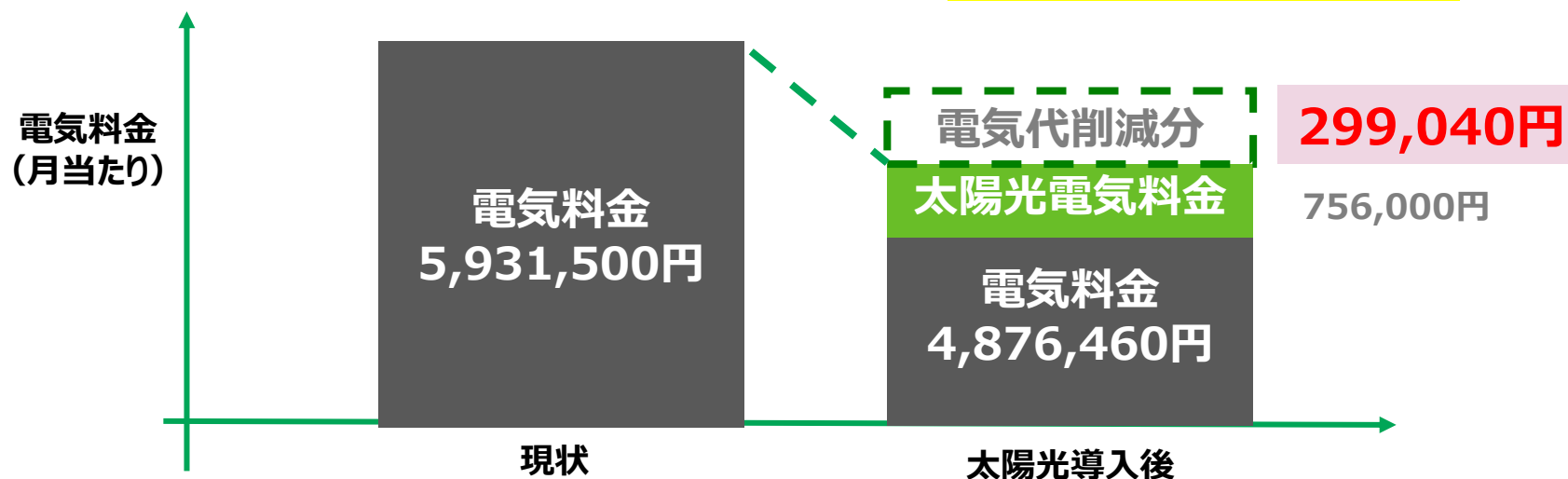
- 契約電力：500kW
- 電気使用量：200,000kWh/月

➤ 太陽光設備

- 設備容量：400kW
- 発電量：42,000kWh（月当たり）

➤ 電気料金単価（参考：東京電力）

- 基本料金：1,815円/W
- 従量料金：15.40円/kWh（概算）
- 燃料調整費：6.27円/kWh（9月から）
- 再エネ賦課金：3.45円/kWh
- **太陽光電気単価：18円/kWh**

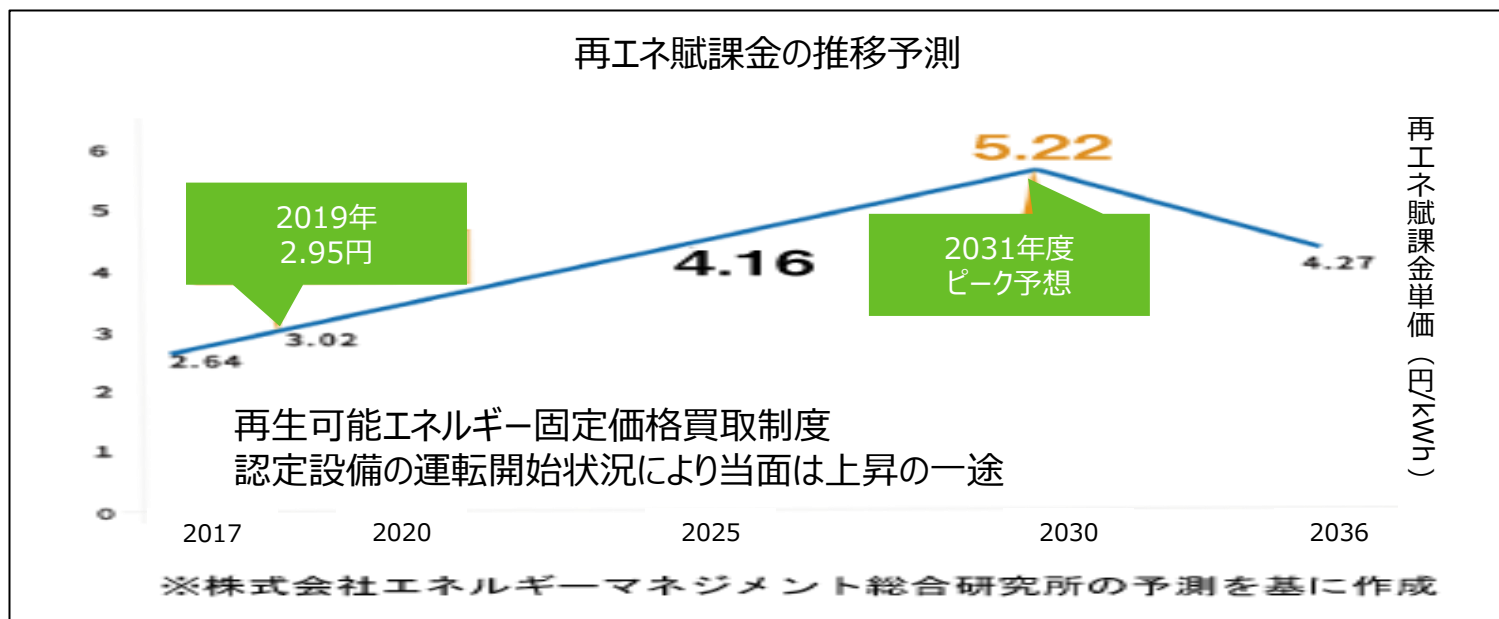


- 通常は25.12円/kWh(従量料金 + 燃料調整費 + 再エネ賦課金)が、電力使用分（上記200,000kWh）にかかるが、太陽光電気単価は18円/kWhなので、その分電気代削減が可能 $(25.12\text{円/kWh} - 18\text{円/kWh}) \times 42,000\text{kWh} = \mathbf{299,040\text{円}}$

※上記試算はあくまでも概算イメージとなり、お客様の電力使用状況や太陽光設備の仕様によって異なりますことご了承ください。

アドバイザー & トランザクションサービス インダストリアル & ロジスティクス 首都圏営業部

太陽光自家消費：今後、燃焼調整費・再エネ賦課金は上昇が見込まれる

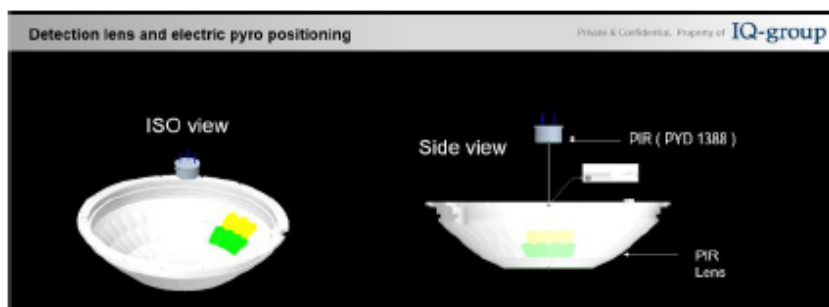


Lumiqs® : 高天井用センサー付きLED照明設備のご紹介

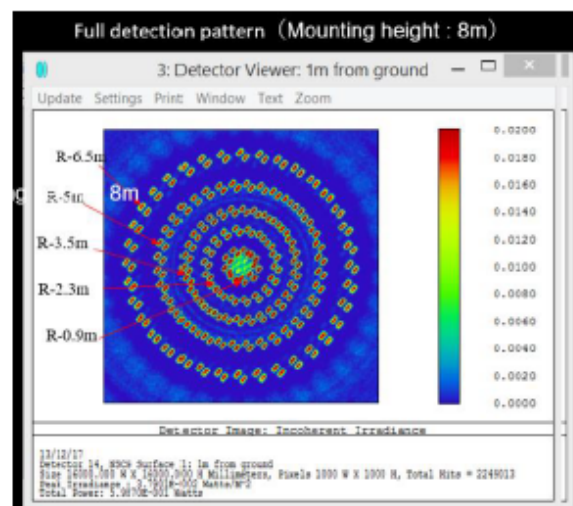
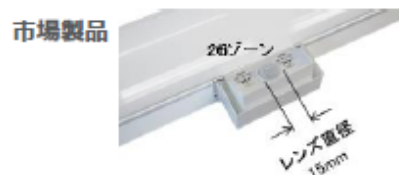
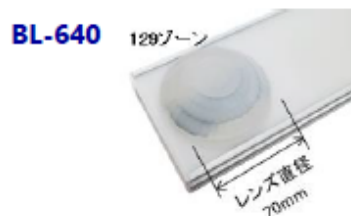
大型集光レンズでの集光技術

検知距離伸長 = 遠赤外線を効果的に集めること

- 【問題】 集光した遠赤外線発生を元に焦電素子が電気を発生。検知対象が遠くなると発生する電気は弱くなる。微弱な電気を増幅器に通すと、周囲のノイズも増幅して検知信号化する。ノイズの増幅と信号化を適切に行わない「誤検知」となり、人がいないのに点灯する事象が起こる。
- 【解決】 誤検知回避のためには増幅器の「増幅率」を下げたい。焦電素子が発生する電気が強くなれば可能。焦電素子に入る遠赤外線量を増やせば解決。大型集光レンズを開発し、誤検知せず検知距離が伸長した。



レンズ内を129個のゾーンに区分し、検知エリアを作っている
レンズ直径70mm（市場製品は15mm）



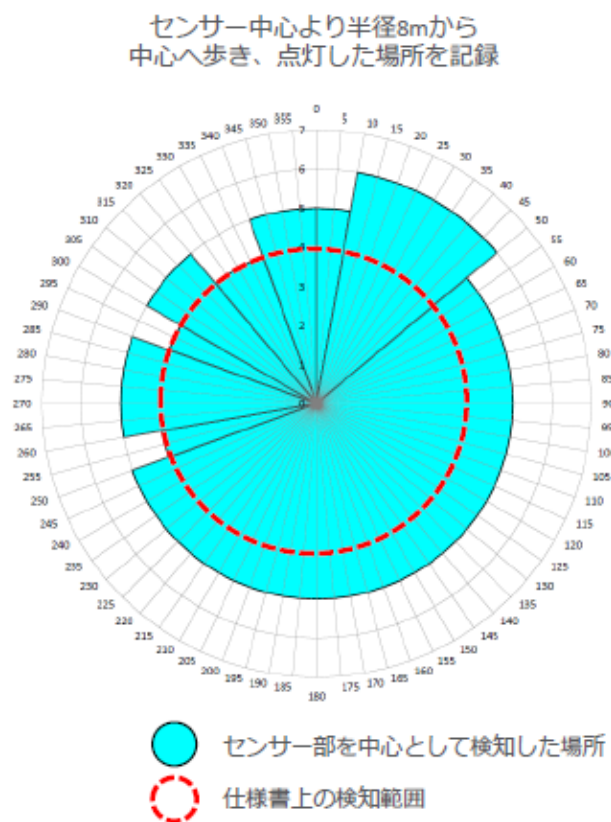
- 2つ並んだ点（+ - 電極）が検知ゾーン
- レンズのゾーンを介して床面に形成される

Lumiqs® : 高天井用センサー付きLED照明設備のご紹介

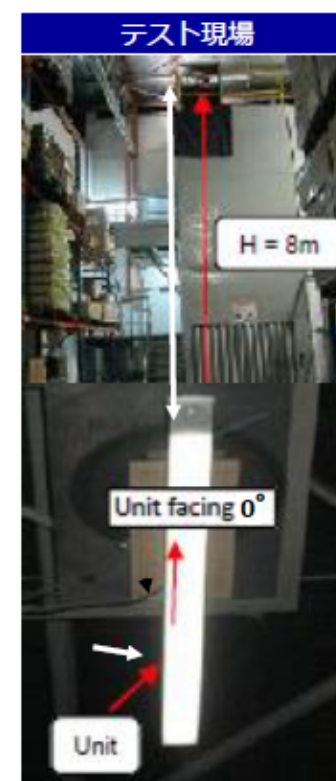
検知抜けがない

360度どの角度から侵入しても検知する

■ 設置高8m時のウォークテスト結果



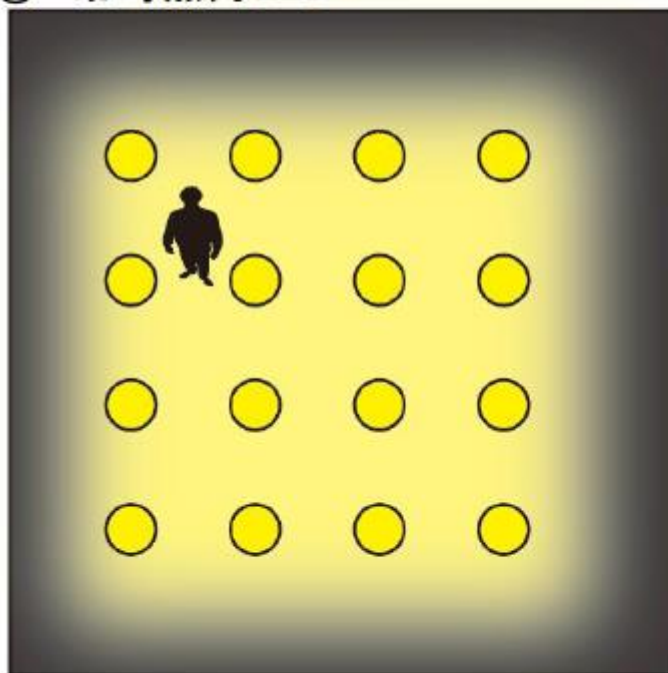
テスト条件		
テスト品	BL-640	
顧客	IQ JAPAN	
レンズタイプ	ドット	
テスト場所	製品倉庫	
テスト機設置高	8m	
周囲温度	33.7℃～33.8℃	
床面温度	29.8℃～30.2℃	
テスト員 温度	頭	35.2℃～35.4℃
	首	34.4℃
	着衣温度（上体）	32.4℃～32.6℃
	着衣温度（足）	31.4℃～31.5℃
テスト員身長	160cm	
テスト員体重	60kg	
テスト員	Fandi	
テスト日	2018年5月21日	
機器設定	センサー感度 高	



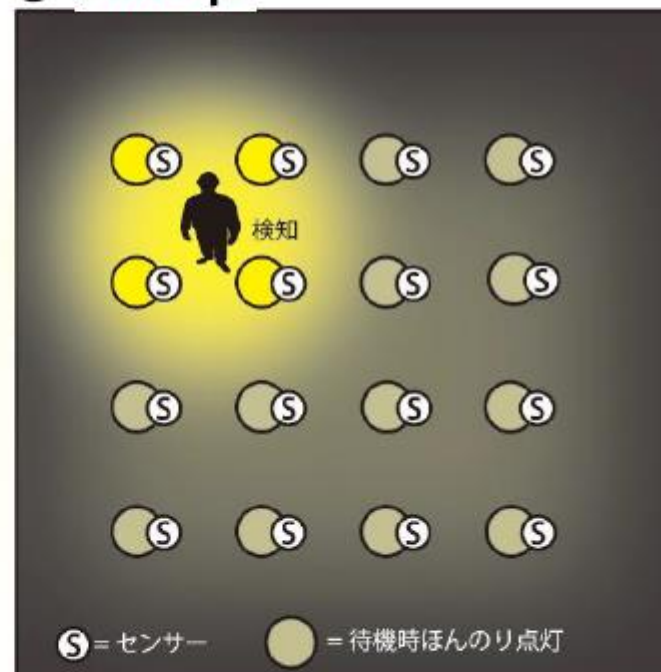
なぜ センサー付き照明がいいのか？

センサー付き照明のイメージ

① 常時点灯LED



② Lumiqs®



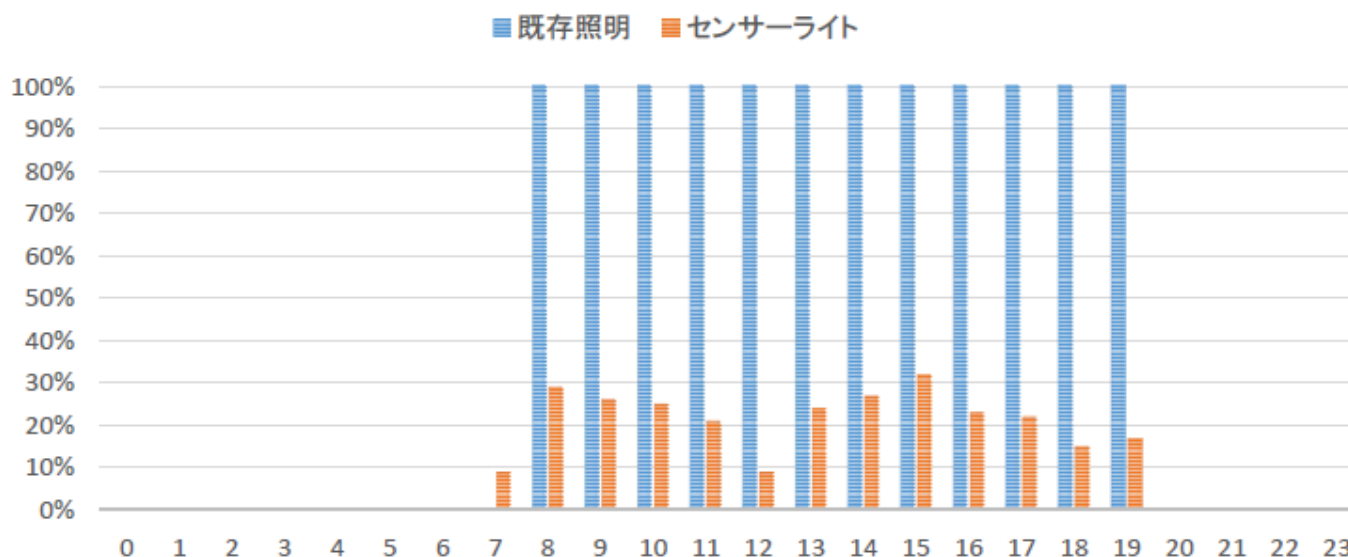
全ての照明にセンサーがついていれば、人が来た時に必要なところだけ点灯

センサー付照明の最大のメリット 自動で点灯・消灯→ 手間の掛からない省エネ

導入企業の実績では

1日の**約80%**の時間は点灯していなくてOK = 点灯率20%

点灯時間比較 (製造業Z社データ)
センサーなし／センサー付き



照明点灯率 30社を対象とした実績値

平均点灯率	17.7
-------	-------------

No.	業種	点灯率 (%)
1	物流倉庫	20.5
2	自動車部品製造	10.0
3	金型製造	12.2
4	自動車部品製造	27.1
5	印刷工場	3.8
6	印刷工場	36.0
7	物流倉庫	9.5
8	電路資材製造	27.2
9	金属物流	30.0
10	電気設備製造	10.0
11	物流倉庫	19.0
12	化学工場	9.0
13	織物工場	12.0
14	大型物流倉庫	18.8
15	物流倉庫	32.0

No.	業種	点灯率 (%)
16	食品物流	20.2
17	物流倉庫	3.0
18	食品物流	29.0
19	食品物流	16.0
20	プラスチック製品製造	24.3
21	物流倉庫	21.3
22	包装資材製造	21.3
23	衣料品製造	21.0
24	化学製品物流	8.0
25	家電物流	24.7
26	食品製造	22.7
27	食品製造	14.0
28	紙製品物流	6.2
29	飲料製造	8.7
30	住宅設備	13.6

Lumiqs® : 高天井用センサー付きLED照明設備のご紹介

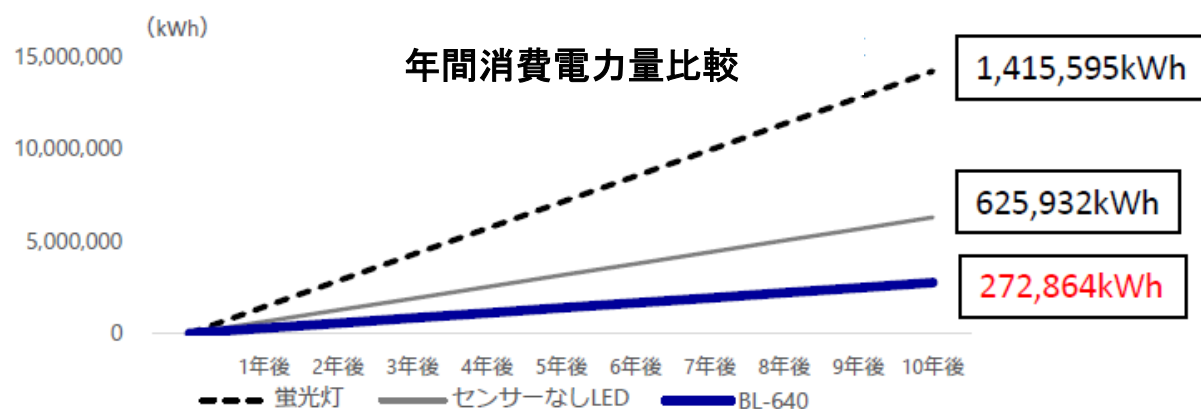


筑波市・大型物流施設

この規模の施設が
蛍光灯→BL-640を使用すると年間
1,142,731kWhの削減となる

→電力単価を20円として換算すると
蛍光灯比で年間**約2280万円**の経費削減
センサーなしLED比で年間**約700万円**の
経費削減となる

	センサーなし LED他社製品	BL-640	蛍光灯	備考
定格消費電力 100% (W)	37	43	83	
定格消費電力 20% (W)	-	9	-	待機時ほんのり点灯
点灯率	100%	21%	100%	
平均消費電力 (W)	36.7	16.0	83.0	
器具台数	2,632台	2,632台	2,632台	
年間稼働時間	6,480時間	6,480時間	6,480時間	1日18時間、360日設定 ※
年間電力使用量 (kWh)	625,932	272,864	1,415,595	







シービーアールイー株式会社

〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 明治安田生命ビル18F
アドバイザー & トランザクションサービス
インダストリアル & ロジスティクス 首都圏営業部

CBRE