



Landcube座間 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

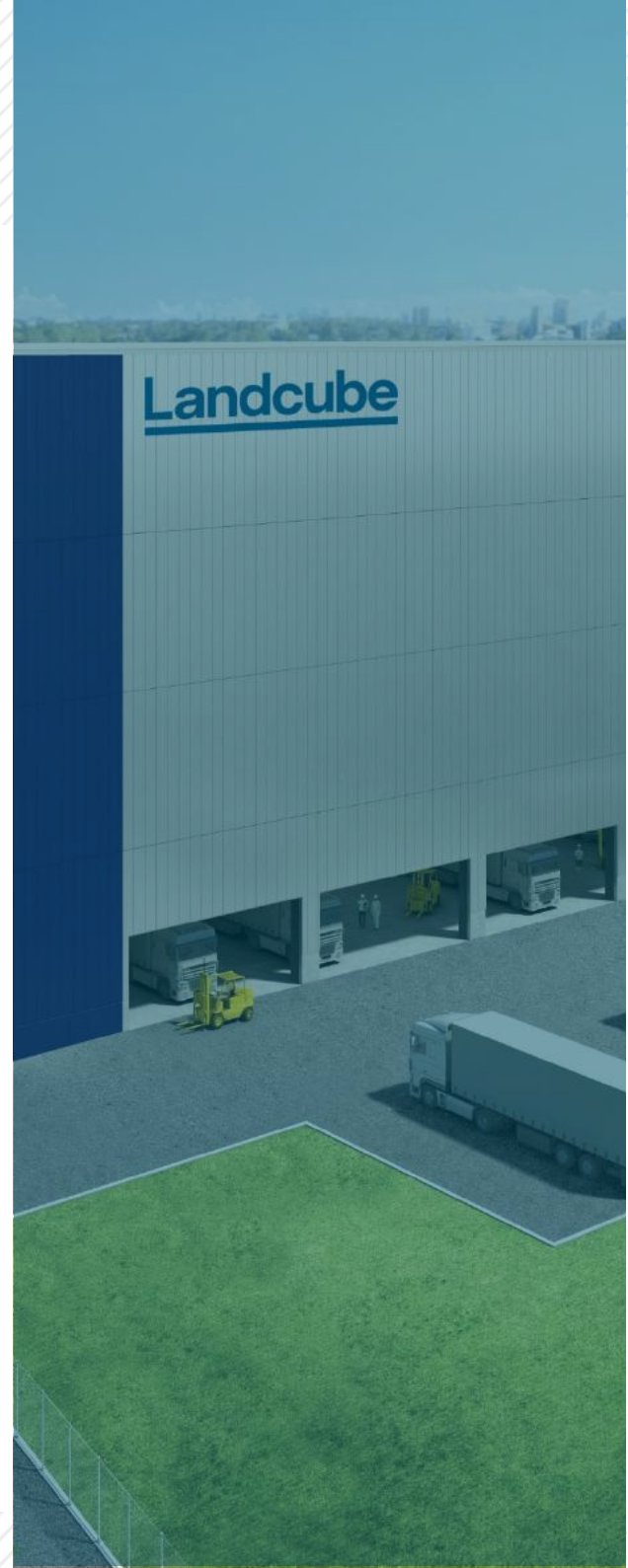
パース

Landcube座間

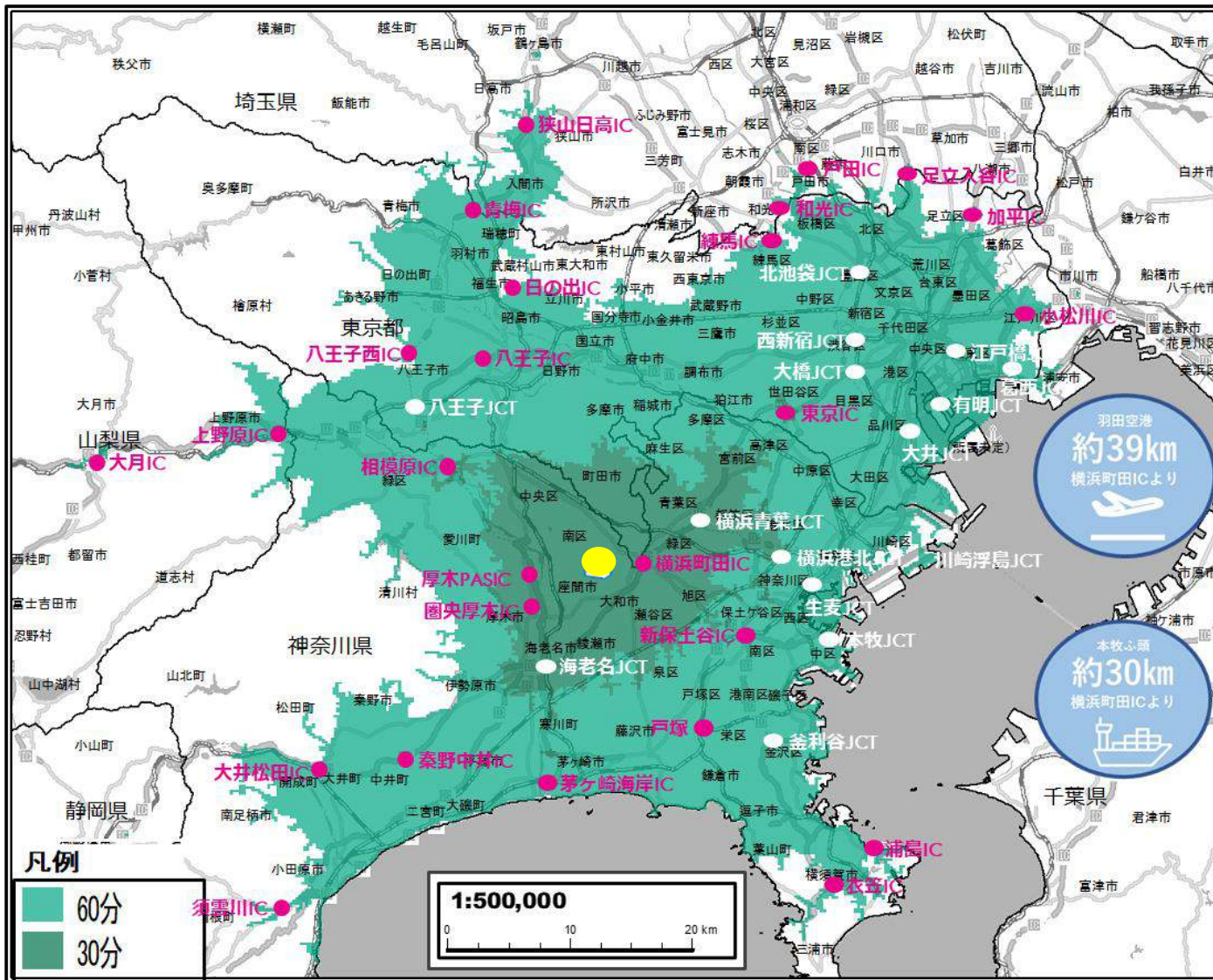


目次

ロケーション	1
物件概要	5
募集面積・分割プラン	6
配置図	9
平面図	10
立面図・断面図	14
労働力レポート	15
ハザードについて	16
2022年後半～2023年竣工物件（坪単価／面積）比較	17
建築費上昇の背景	18
推定土地取得価格と竣工後募集賃料の推移について	19
太陽光自家消費について	20
事業所税について	24
バス時刻表	25



ロケーション (広域)



配送到達圏MAP (高速道路利用 30分/60分)

主要ターミナル

空港	羽田空港 約39km (約35分~40分)
主要港	東京港 (青海埠頭) 約39km (約32分~45分)
	東京港 (大井埠頭) 約39km (約30分~42分)
	川崎港 (東扇島) 約35km (約23分~31分)
	横浜港 (本牧埠頭) 約30km (約20分~30分)

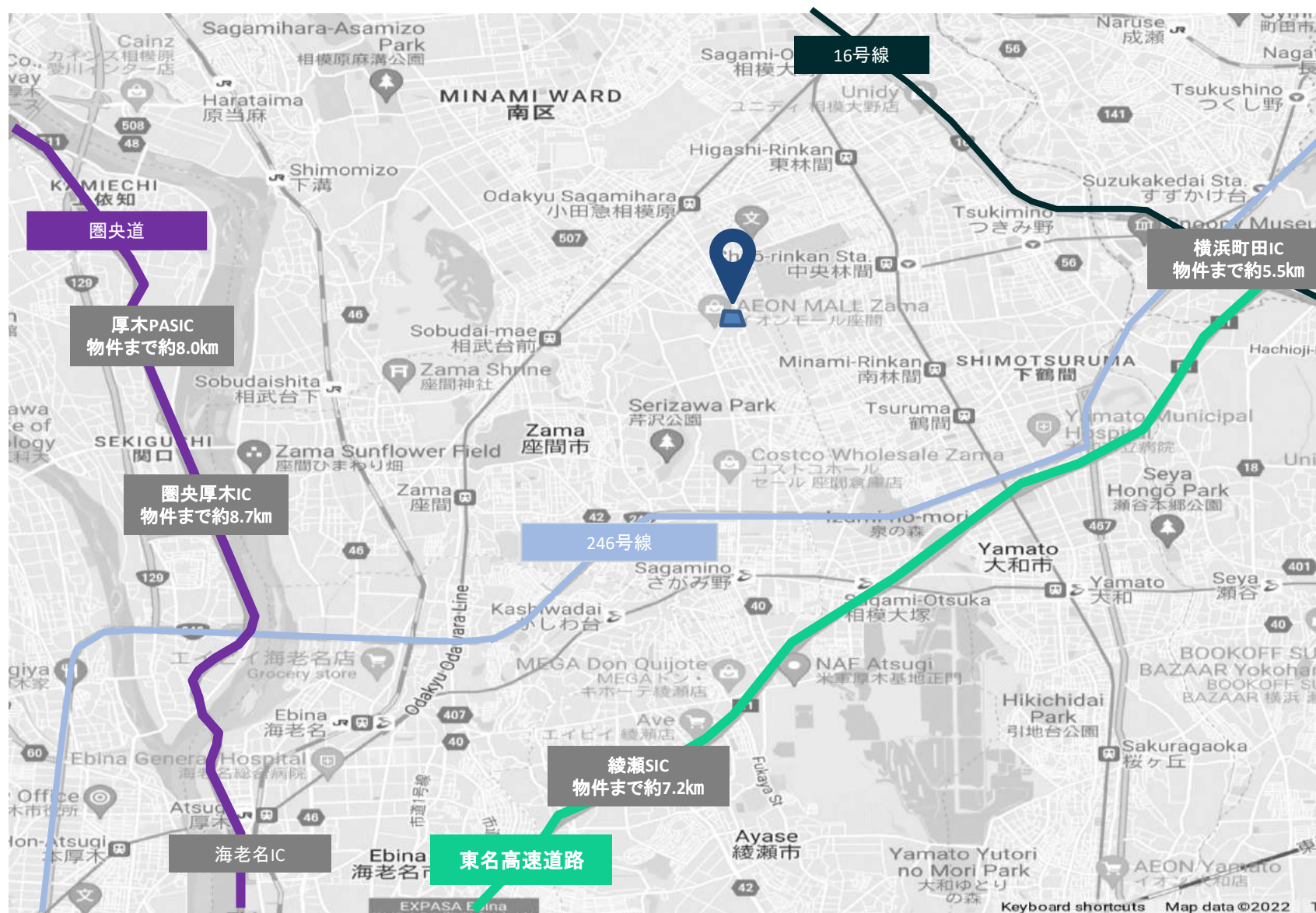
60分配送可能エリア

東京都	23区全域
埼玉県	狭山日高IC
山梨県	大月IC
神奈川県	須雲川IC

【速度設定】

高速道路: 時速87.1km	地方道幅員小: 時速15km
高速道路: 時速57.6km	地方道幅員小(人口集中地区): 時速10km
国道: 時速46.5km	地方道幅員大: 時速36.5km
国道(その他市街地): 時速33.3km	地方道幅員大(その他市街地): 時速28.1km
国道(商業地域): 時速22.8km	地方道幅員大(商業地域): 時速19.6km
国道(人口集中地区): 時速28.7km	地方道幅員大(人口集中地区): 時速21.8km

ロケーション (高速道路アクセス)



ロケーション (公共交通機関アクセス)

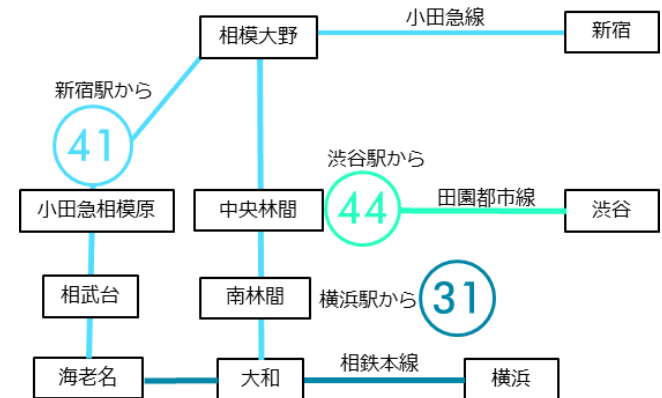
Landcube座間



駅からのアクセス

中央林間駅	約1.9km	徒歩24分 タクシー利用 約9分
小田急相模原駅	約1.7km	徒歩22分 バス利用 約12分
南林間駅	約2.2km	徒歩28分 バス利用 約15分
相武台駅	約1.9km	徒歩24分 タクシー利用 約7分

東京都内、横浜から通勤可能 広範囲からの雇用を実現



ロケーション (近隣地図)



物件概要

Landcube座間

所在地	神奈川県座間市小松原1丁目21番3号			床形式	高床式
アクセス	東急田園都市線 小田急小田原線 東名高速道路 圏央道	中央林間駅 小田急相模原駅 横浜町田IC 圏央厚木IC	約1.9km 約1.7km 約5.5km 約8.7km	バース数	1階 大型車16台
構造	RCS造			ドックレベラー	1階 2基 本体寸法：W2108×L2865×H585
規模	地上4階建			シャッター高	手動オーバースライダー W9920×H4500 W8670×H4500 (一部)
竣工	2023年6月 (予定)			荷物用EV	基数：2基 積載荷重：3.6t カゴ寸法：W3000×D4000×H3150 3枚上開き戸：W3000×H3000
用途地域	工業地域			垂直搬送機	基数：1基 積載荷重：1.0t パレット寸法：W1100×L1100 カゴ台車寸法：W850×L1100×H1700 最大荷姿：W1600×L1300×H2000 (パレット含む)
敷地面積	8,527.43㎡・2,579.25坪			駐車場	大型車6台／普通車19台
延床面積	17,379.36㎡・5,257.25坪			備考	※現プランの数値を記載の為、今後計画の変更により記載内容が変更になる可能性があります。
柱スパン	W11.5m×D11.6m				
天井高	各階：5.5m				
床荷重	各階：1.5t/㎡ (1階のみ2.0t フォーク走行可能)				

募集面積

Landcube座間

	倉庫	バース	事務所他	合計
4F	4,282.09m ² (1,295.33坪)	なし	62.74m ² (18.97坪)	4,344.83m ² (1,314.31坪)
3F	4,282.09m ² (1,295.33坪)	なし	62.74m ² (18.97坪)	4,344.83m ² (1,314.31坪)
2F	4,255.32m ² (1,287.23坪)	なし	89.51m ² (27.07坪)	4,344.83m ² (1,314.31坪)
1F	3,160.48m ² (956.04坪)	964.24m ² (291.68坪)	220.11m ² (66.58坪)	4,344.83m ² (1,314.31坪)
合計	17,379.35m ² (5,257.25坪)			

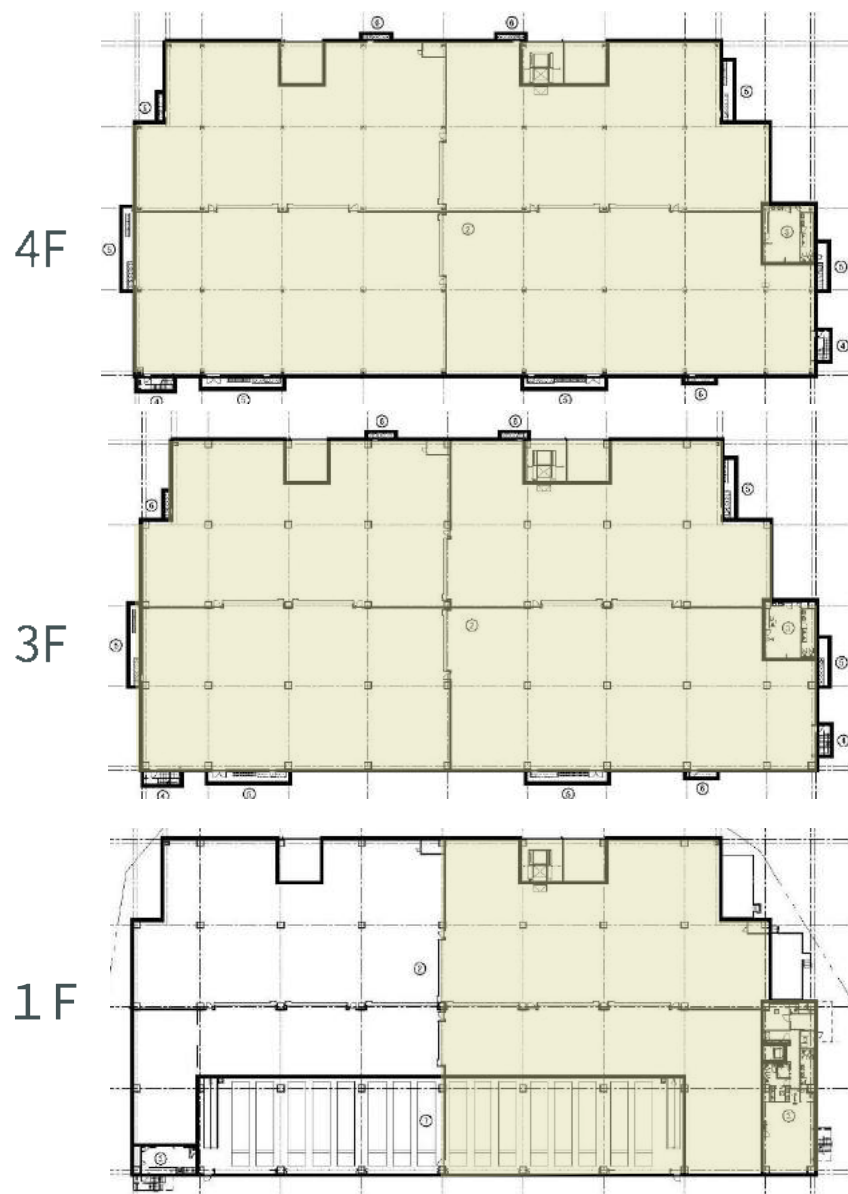
倉庫	事務所	預託金	契約形態	契約開始日	駐車料
相談	相談	相談	定期建物賃貸借契約	2023年7月1日 (予定)	大型車：10,000円/月 普通車：5,000円/月

分割想定プラン面積（A区画1階分割・2階）



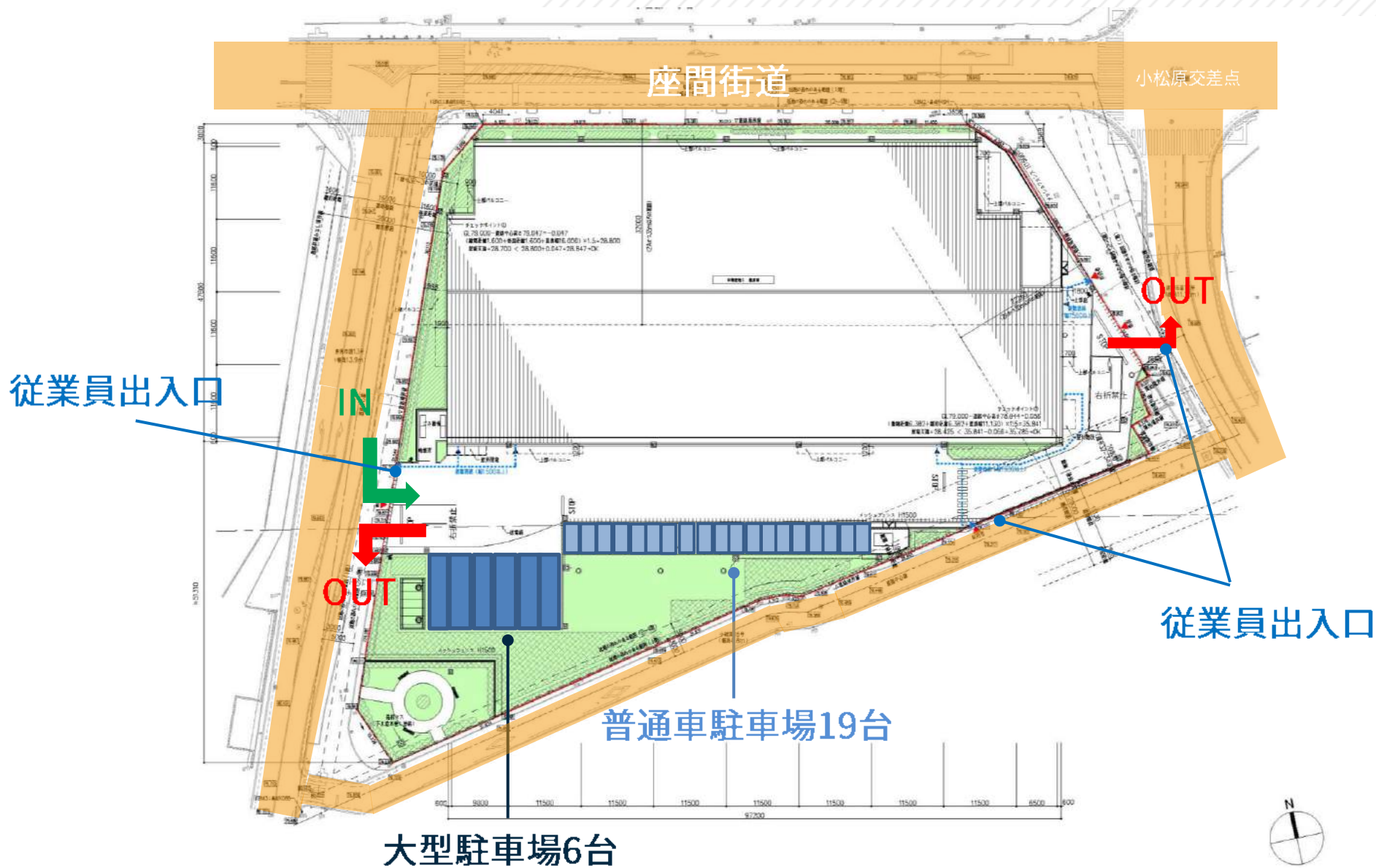
A区画				
	倉庫	バス	事務所他	合計
4F	—	—	—	—
3F	—	—	—	—
2F	4,255.33m ² (1,287.24坪)	—	87.19m ² (26.38坪)	4,342.52m ² (1,313.61坪)
1F	1304.34m ² (394.56坪)	488.42m ² (147.75坪)	274.13m ² (82.92坪)	2,066.89m ² (625.24坪)
合計				6,409.41m ² (1,938.85坪)

分割想定プラン面積（B区画 1階分割・3階4階）

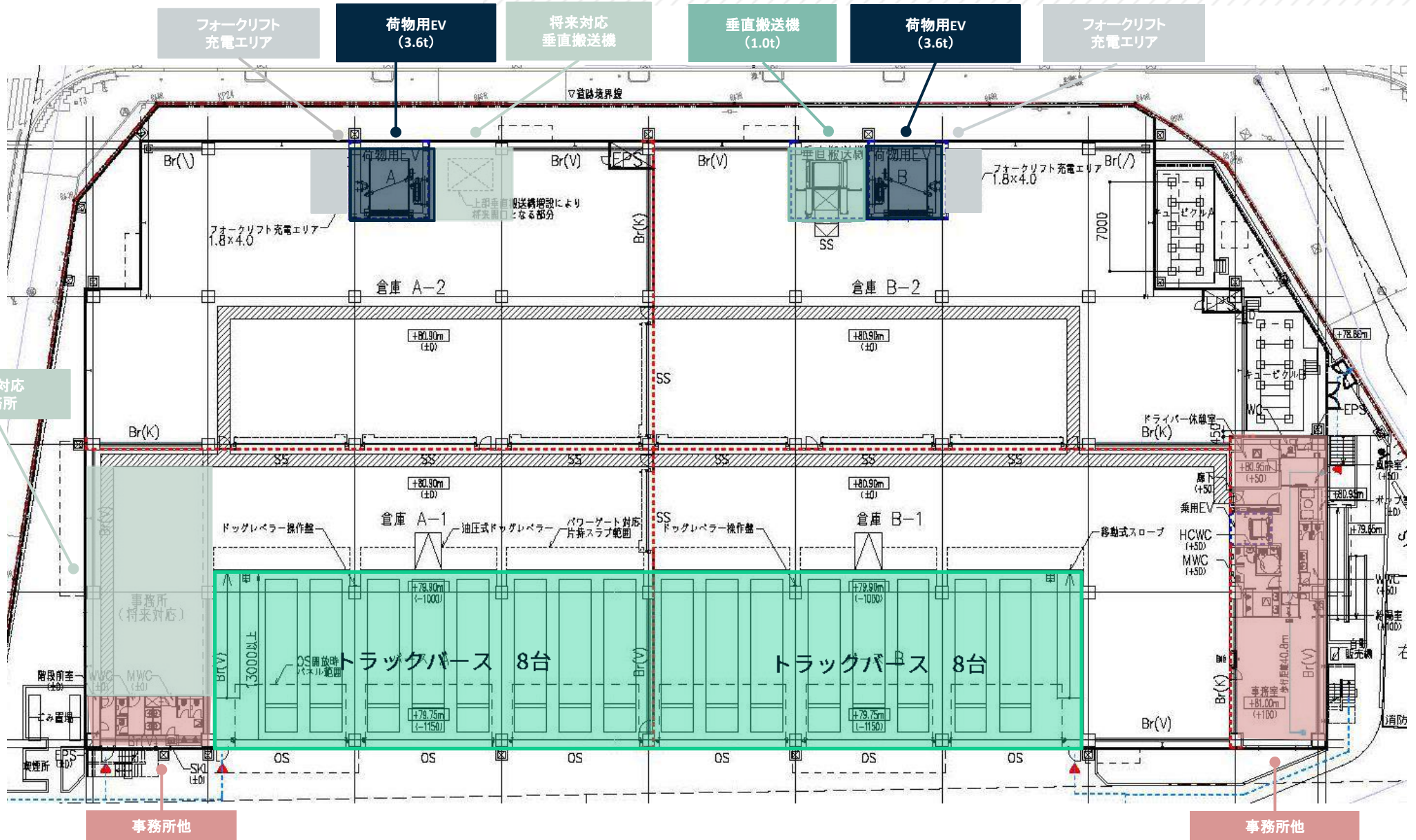


B区画				
	倉庫	バス	事務所他	合計
4F	4,282.09m ² (1,295.33坪)	—	60.43m ² (18.28坪)	4,344.83m ² (1,313.61坪)
3F	4,282.09m ² (1,295.33坪)	—	60.43m ² (18.28坪)	4,344.83m ² (1,313.61坪)
2F	—	—	—	—
1F	1,615.70m ² (488.75坪)	474.40m ² (143.51坪)	170.91m ² (51.70坪)	2,261.01m ² (683.96坪)
合計				10,946.05m ² (3,311.18坪)

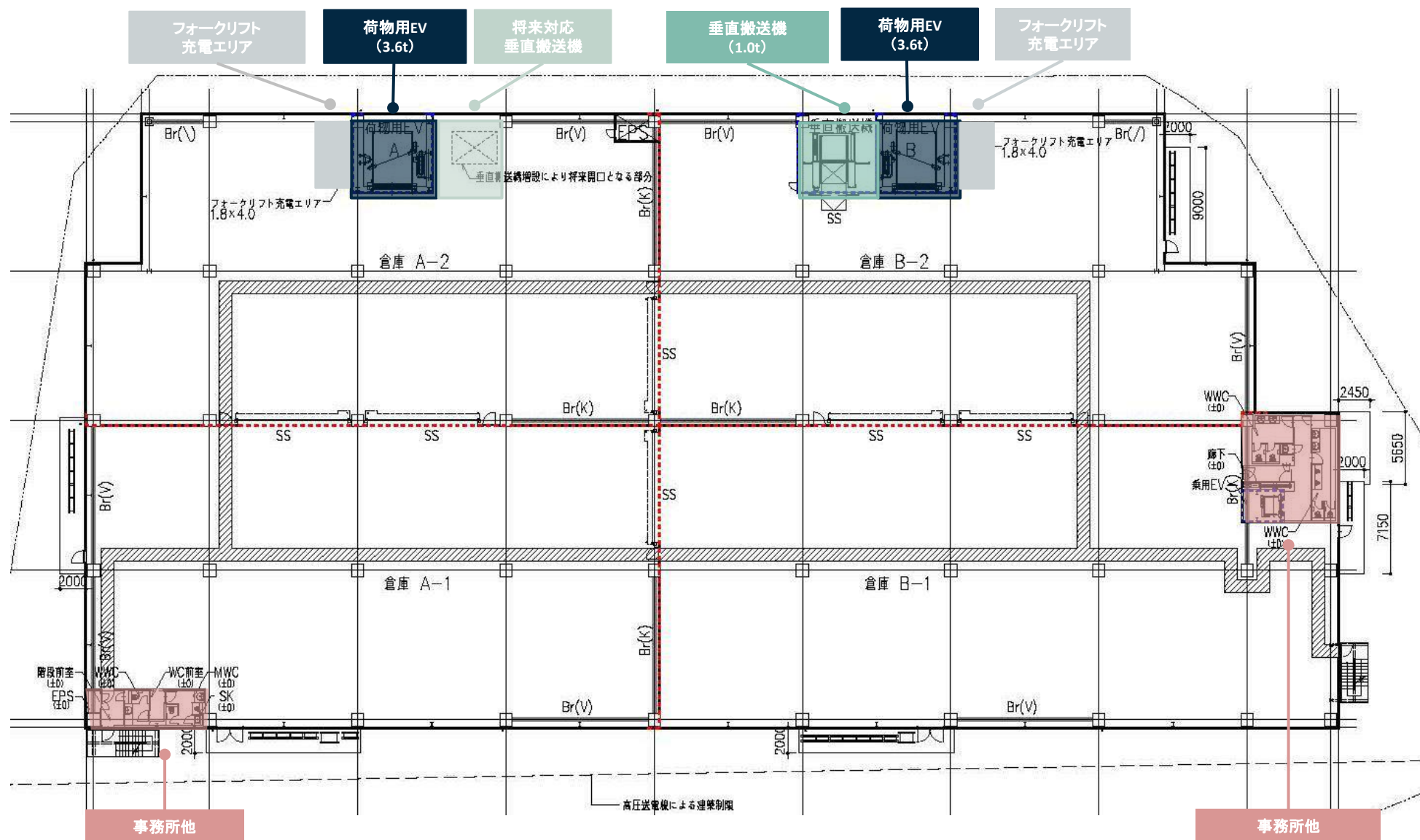
配置図



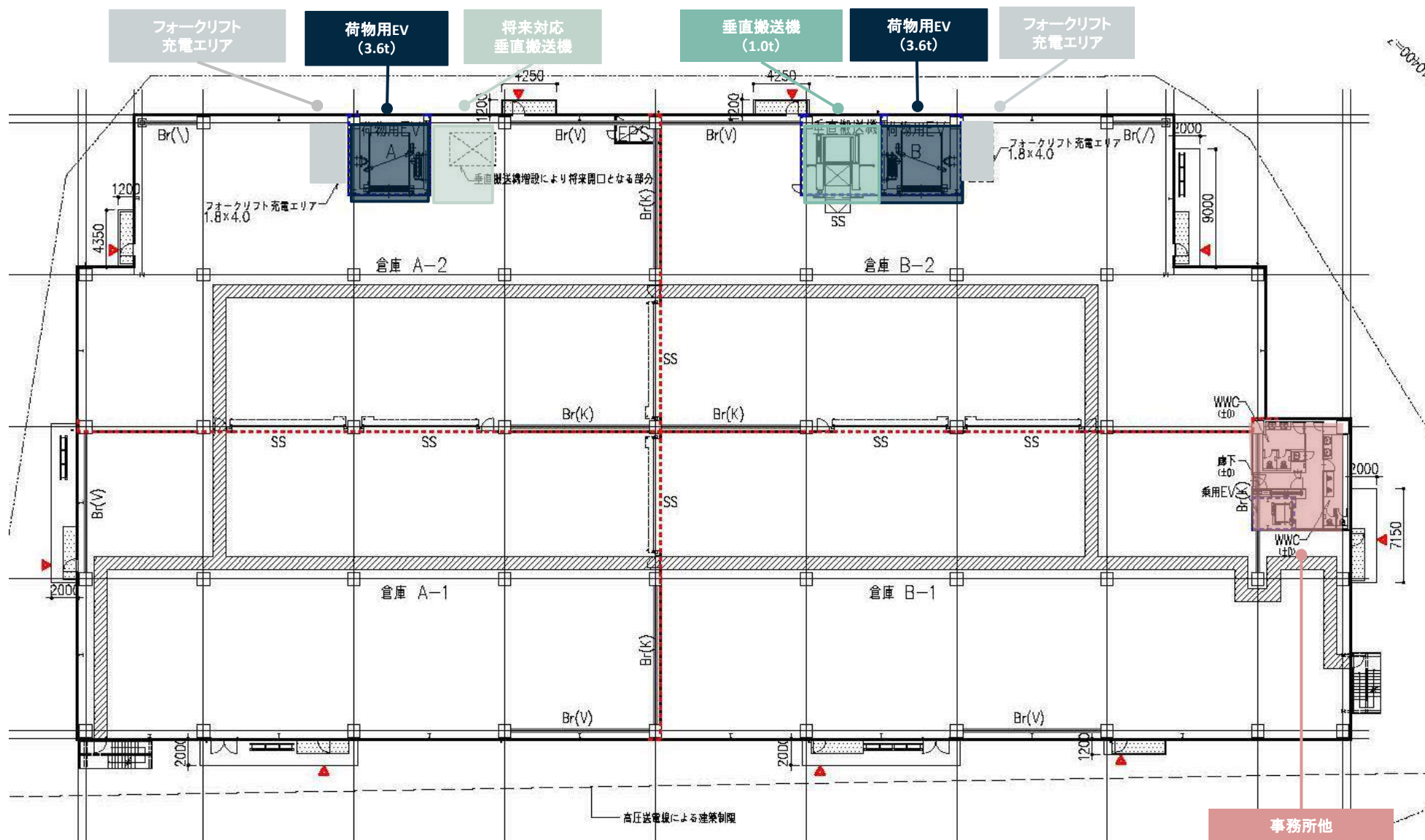
平面図 1 F



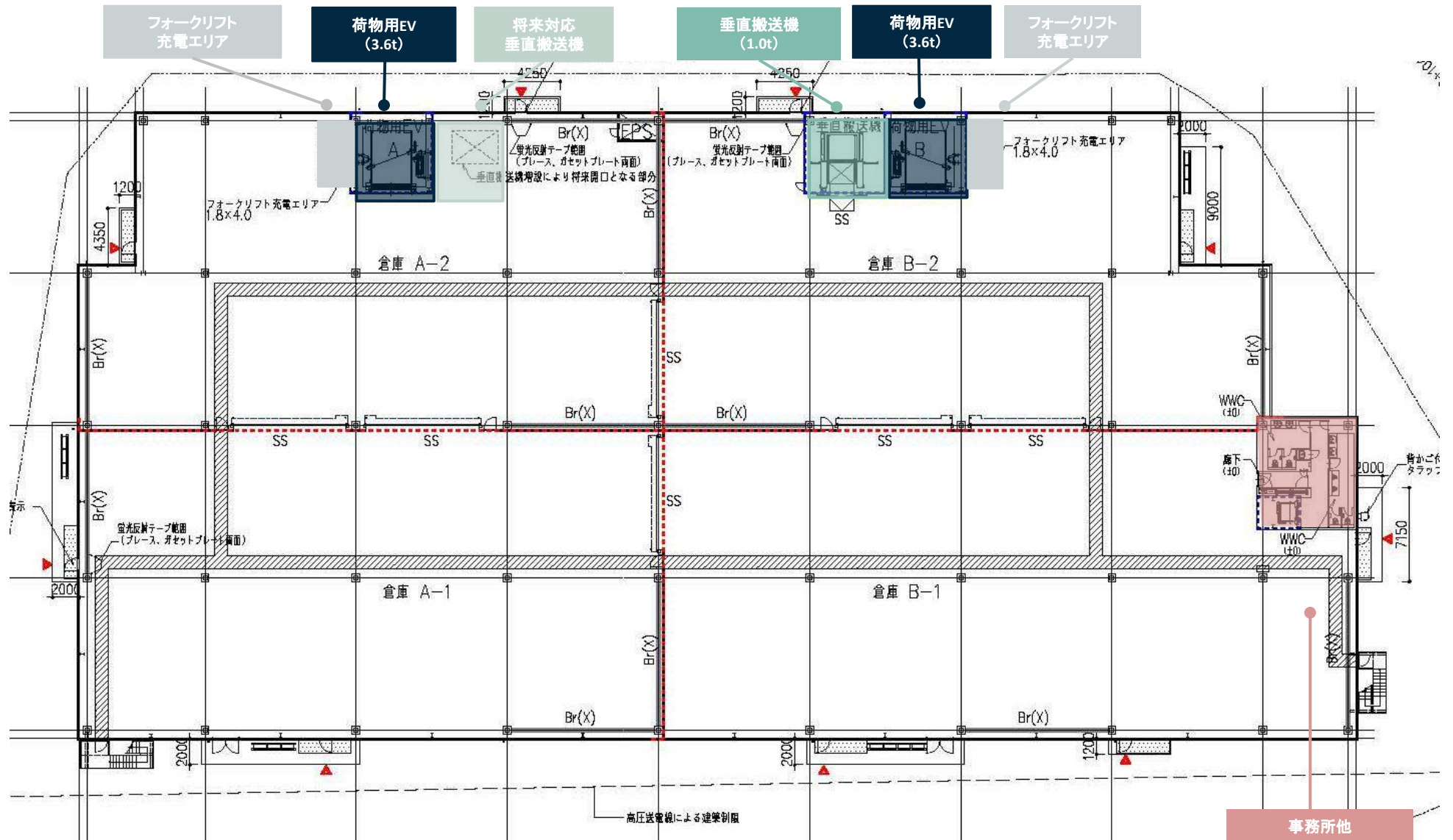
平面図 2F



平面図 3F

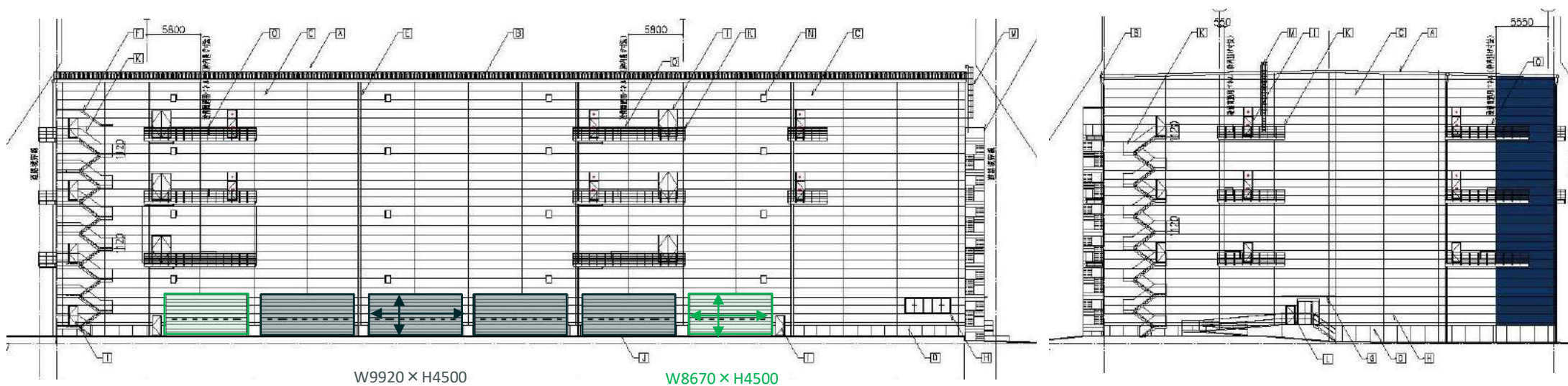


平面図 4 F

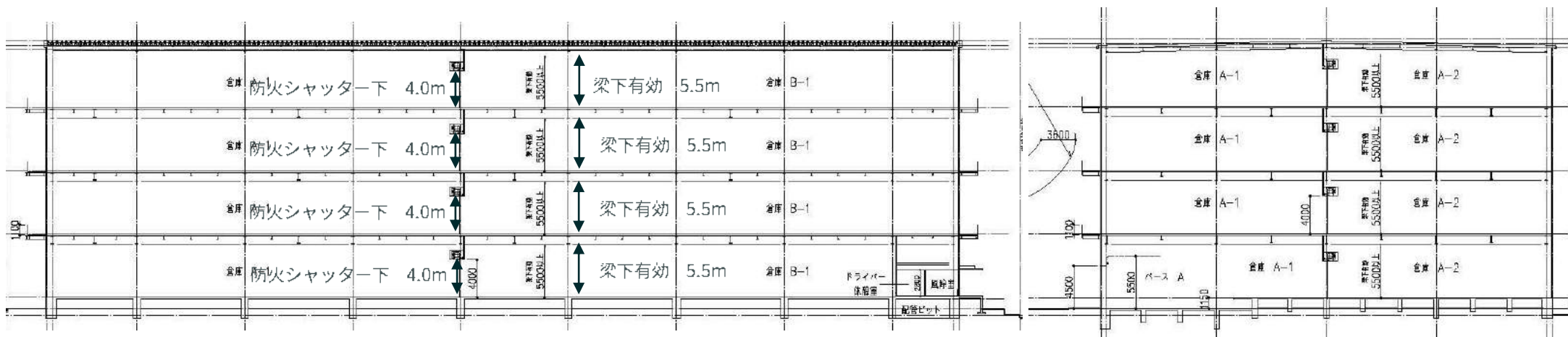


立面図

Landcube座間

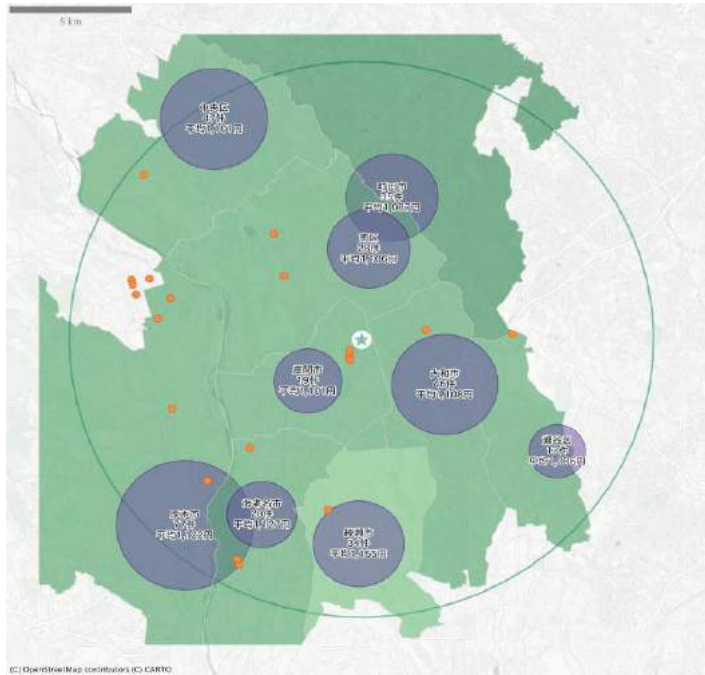


断面図



労働力レポート（周辺エリアとの比較）

Landcube座間



エリア総人口

1,919,089人

男人口 960,441人

女人口 958,648人

エリア生産年齢人口

1,190,952人

男生産年齢人口 619,520人

女生産年齢人口 571,432人

エリアLMT棟数

20棟

エリアLMT延床面積

453,429坪

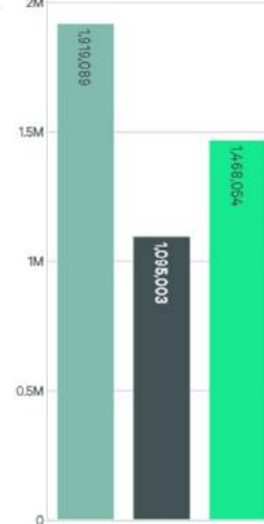
エリア物流作業求人件数(2021Q4)

319件

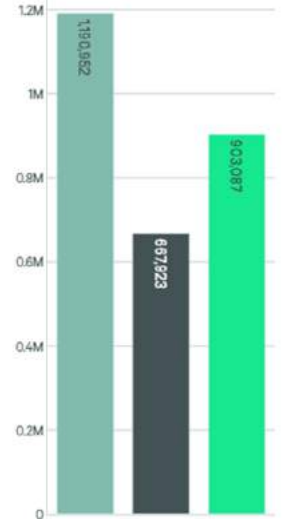
エリア物流作業平均募集時給(2021Q4)

1112.87円

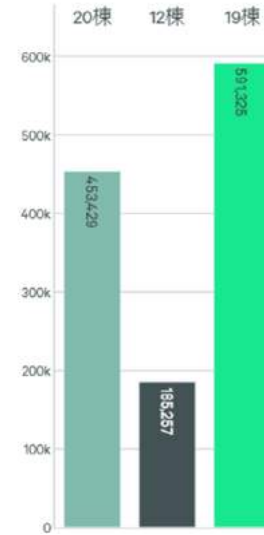
エリア総人口



エリア生産年齢人口



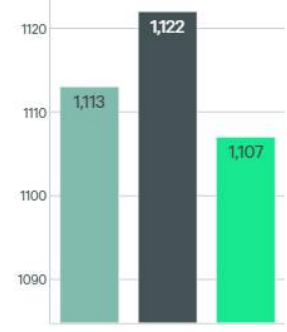
LMT棟数比較・延床面積



物流作業求人件数

319件 221件 181件

平均募集単価比較

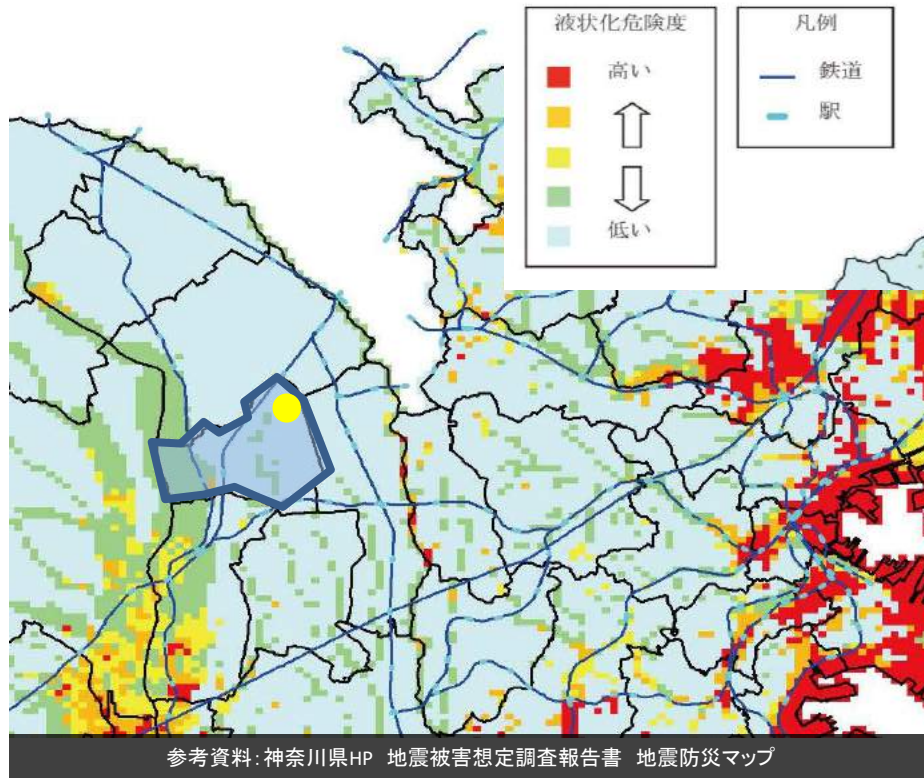


2023年竣工の物流施設があるエリア

■ 座間市小松原 ■ 平塚市大神 ■ 相模原市淵野辺

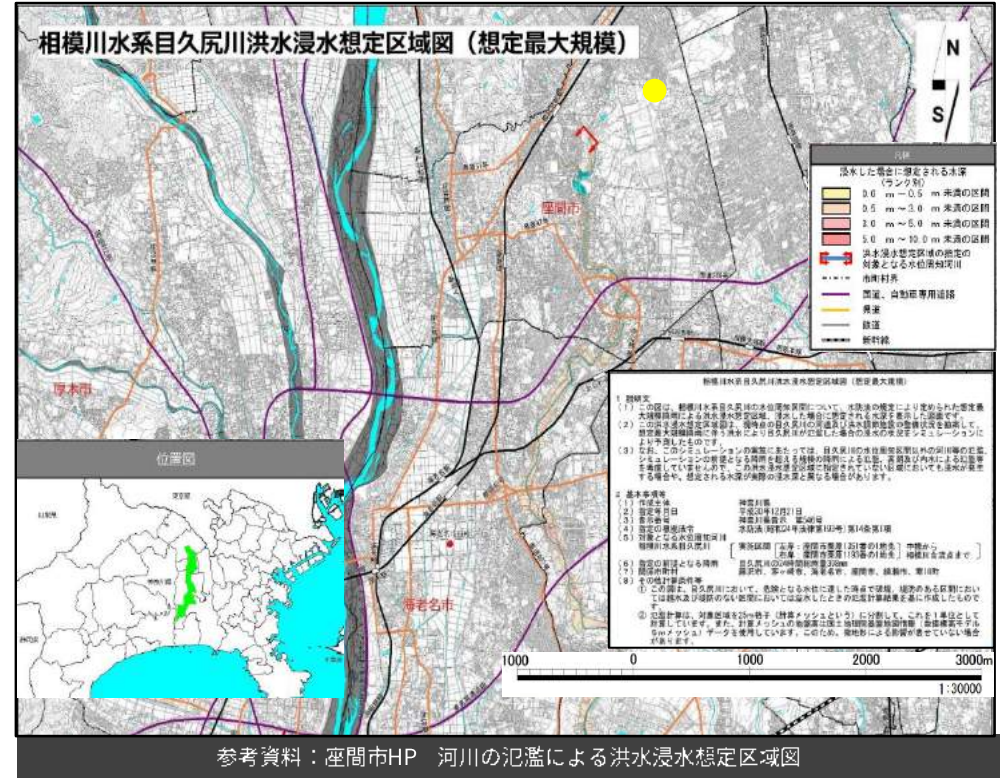
ハザードについて

液状化危険度マップ



※上記の神奈川県発表の地震被害想定調査報告書は、地震による揺れやすさを基に、揺れによる液状化の危険度を示したものとなり、Landcube座間の所在エリアは、液状化する可能性が低いと考えられる。

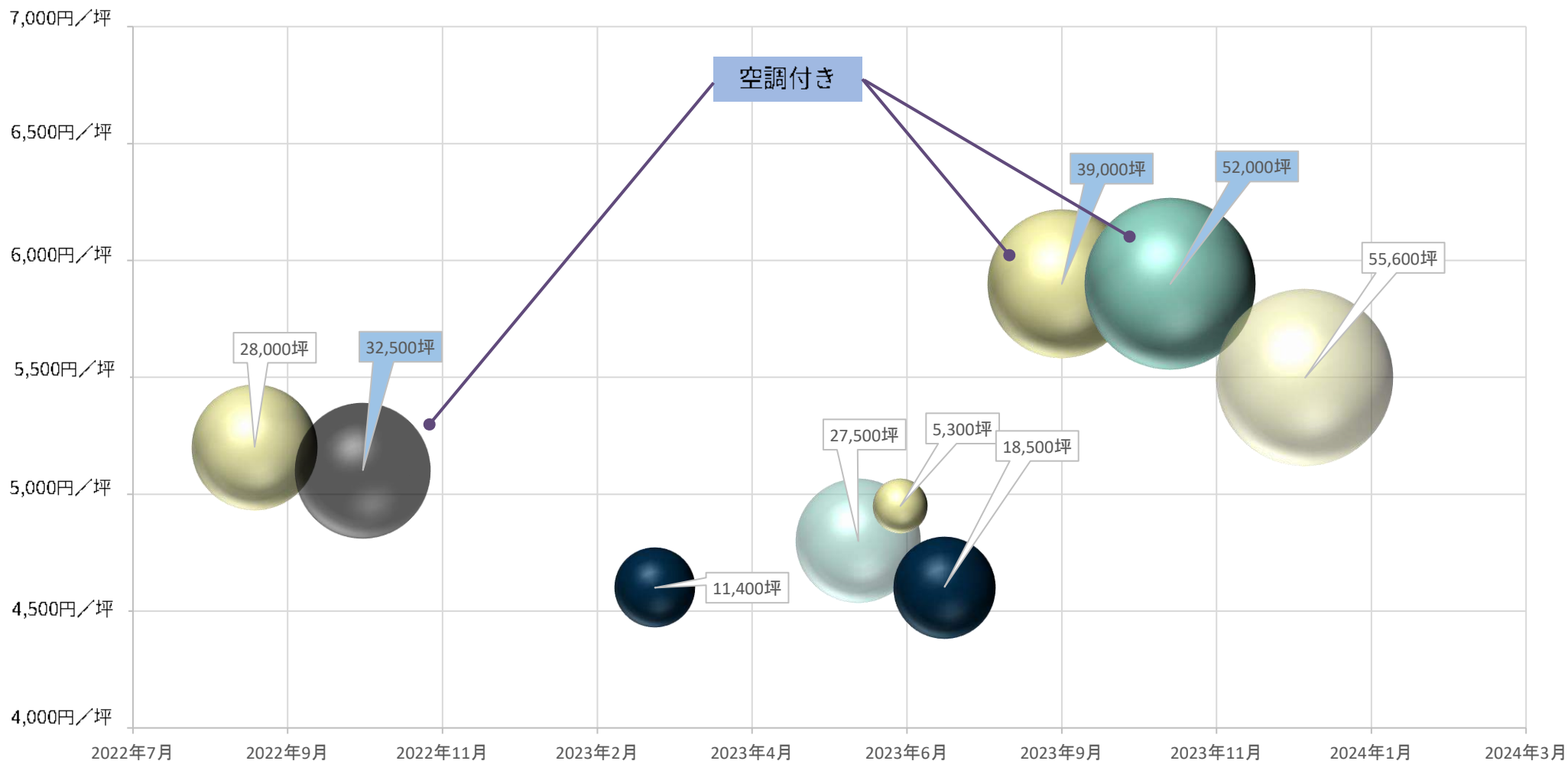
河川の氾濫による洪水浸水想定区域図（目久尻川）



※上記の座間市発表の河川の氾濫による洪水浸水想定区域図は、水防法の規定により定められた想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域、浸水した場合に想定される推進を表示した図面です。Landcube座間の所在エリアは、浸水区域外と考えられる。

2022年後半～2023年竣工物件（坪単価/面積）比較

● 座間エリア ● 厚木・海老名エリア ● 相模原エリア



建設費上昇の背景

鉄筋や鉄骨といった鋼材はマンションや事務所、商業施設、物流施設等を建設する際に多く使われる主要な資材です。その為、これら鋼材の価格が高騰すると資材コストや建築コストは影響を受け、結果として建築費の水準が上昇することとなります。具体的に、2006年から2008年までに鋼材価格が高騰した際、建築費の水準は大きく上昇しています。

鋼材価格の推移（鉄筋および鉄骨）

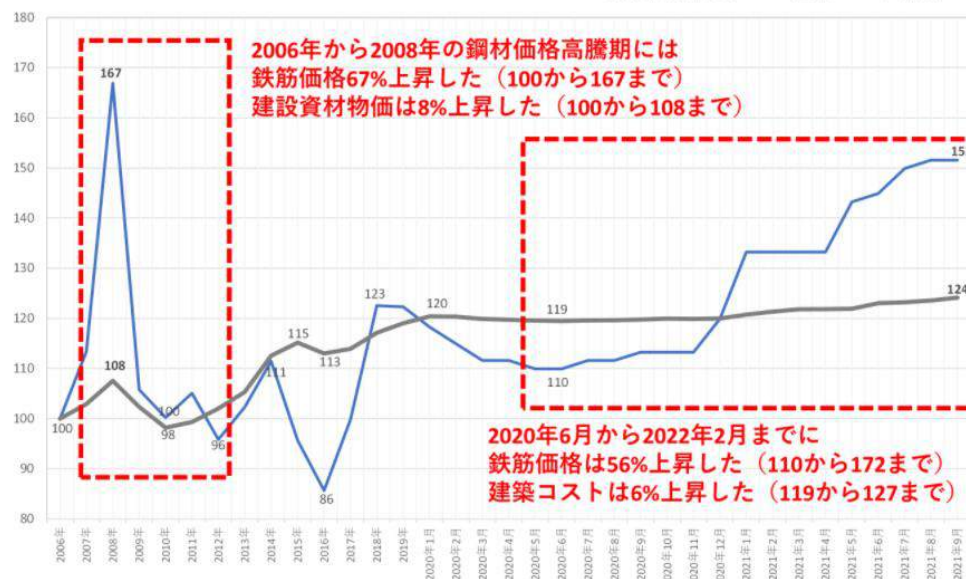
— 鉄筋価格（円/t） — 鉄骨価格（円/t）



出典
鉄筋価格 | 異形棒鋼 直送 5D295, 19ミリ 東京高値 (鉄鋼新聞)
鉄骨価格 | H形鋼 5.5 × 8 × 200 × 100 東京高値 (鉄鋼新聞)

鉄筋価格指数と建築コスト指数の推移

— 鉄筋価格指数 — 建築コスト指数



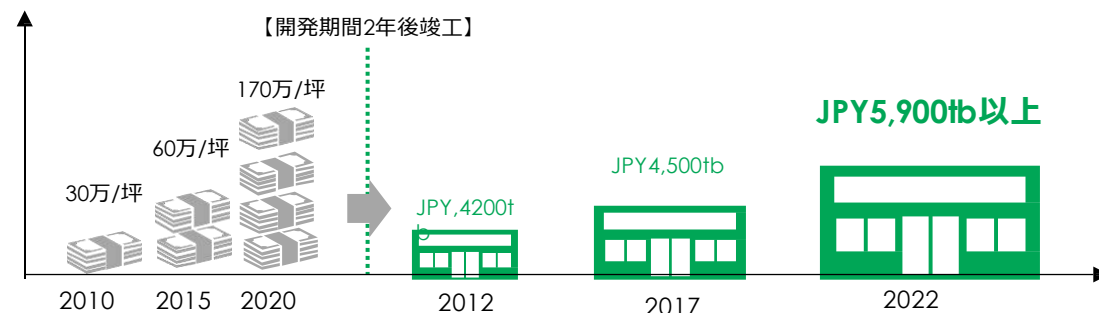
出典
鉄筋価格指数 (2006年=100) | 異形棒鋼 直送 5D295, 19ミリ 東京高値 (鉄鋼新聞)
建築コスト指数 (2006年=100) | 建築費指数 東京 集合住宅 RC造 (建設物価調査会)

鋼材価格は原材料価格の変動に大きく影響を受けます。原材料価格は、海外における鋼材需要の状況に影響を受け、2006年から2008年まで原材料価格が高騰した際は、世界における粗鋼生産量が2004年から2007年まで4年連続で対前年比8%以上の伸びと非常に大きく増加。2021年における世界の粗鋼生産量は前年比で3.7%増加していることから、現在の原材料価格高騰に影響を及ぼしていると考えられます。

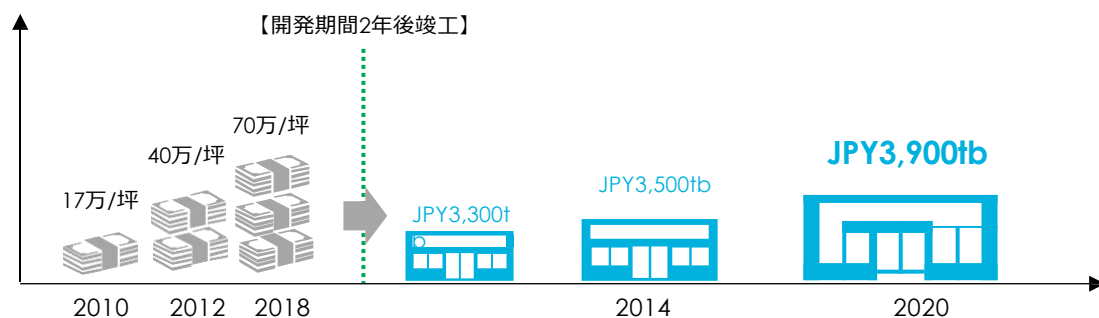
2006年から2008年、2020年6月から2022年2月における鋼材価格が高騰した場合、建築コストも上昇している事がわかります。今後、世界各国でコロナショックから回復基調にある経済活動の加速が期待されているなかで、鋼材需要が増加することで原材料価格は現在の水準から、さらに引き上げられ、建築コスト上昇に繋がる可能性があります。

想定土地取得価格と竣工後募集賃料の推移について

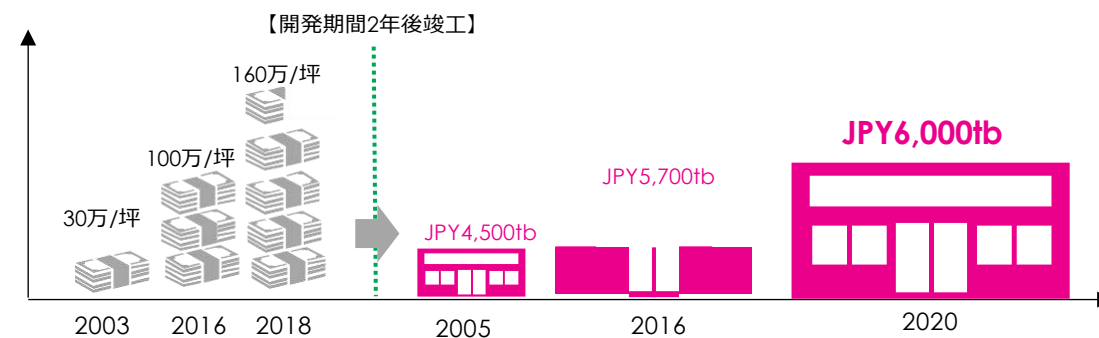
【神奈川県央】	土地取得時期	想定土地価格	竣工後募集賃料
事例1	2010	30万/坪	4,200円/坪
事例2	2015	60万/坪	4,500円/坪
事例3	2020	170万/坪	5,900円以上/坪



【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	3,300円/坪
事例2	2012	40万/坪	3,500円/坪
事例3	2018	70万/坪	3,900円/坪



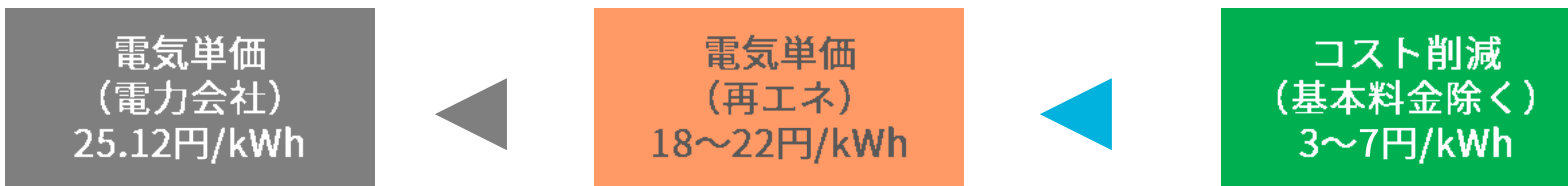
【埼玉外環道】	土地取得時期	想定土地価格	竣工後募集賃料
事例1	2003	30万/坪	4,500円/坪
事例2	2016	100万/坪	5,700円/坪
事例3	2018	160万/坪	6,000円/坪
事例4	2020	260万/坪	【未定】



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)

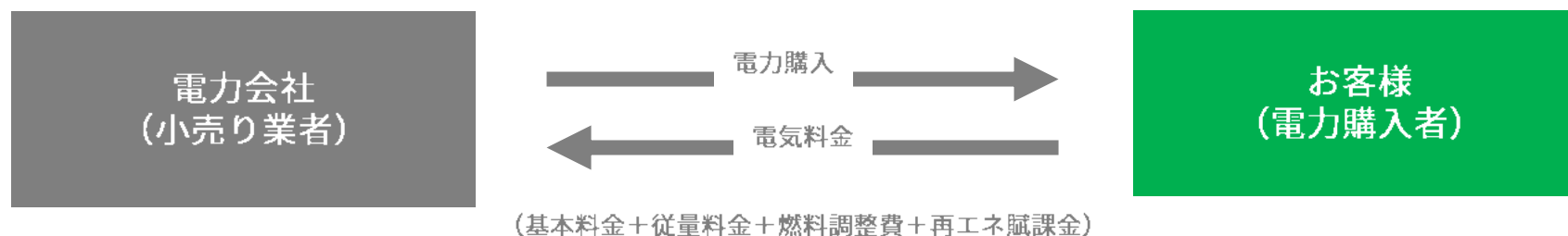
①基本料金 契約容量による固定料金	単位	料金	電気原価+電力会社利益 【発電に関わる原価】 > 燃料費、修繕費、減価償却、一般管理費、諸税 > 他社からの電力調達
	1kW	1,815円	

再エネによる削減部分

②従量料金 ●円/kWh × 月の使用量kWh	<table border="1"> <tr> <th>単位</th> <th>料金 (平均値)</th> </tr> <tr> <td>1kWh</td> <td>15.40円</td> </tr> </table>	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 > 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 > 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
単位	料金 (平均値)					
1kWh	15.40円					
③燃料調達費 ●円/kWh × 月の使用量kWh	<table border="1"> <tr> <th>単位</th> <th>料金 (22年9月適用分)</th> </tr> <tr> <td>1kW</td> <td>6.27円</td> </tr> </table>	単位	料金 (22年9月適用分)	1kW	6.27円	
単位	料金 (22年9月適用分)					
1kW	6.27円					
④再エネ発電促進賦課金 ●円/kWh × 月の使用量kWh	<table border="1"> <tr> <th>単位</th> <th>料金</th> </tr> <tr> <td>1kW</td> <td>3.45円</td> </tr> </table>	単位	料金	1kW	3.45円	
単位	料金					
1kW	3.45円					

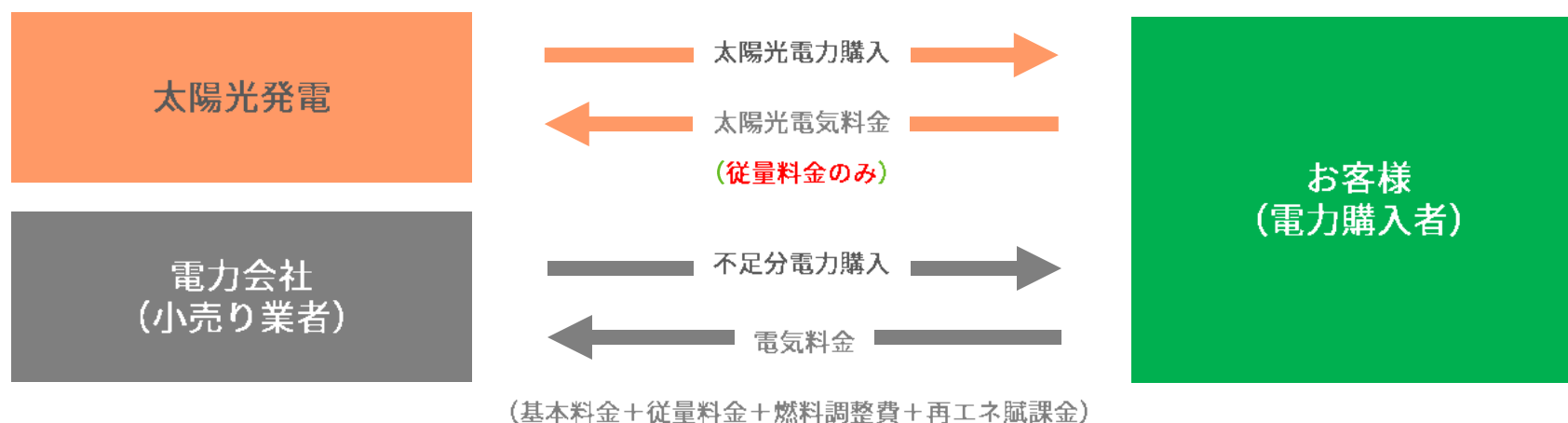
現在

- 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）

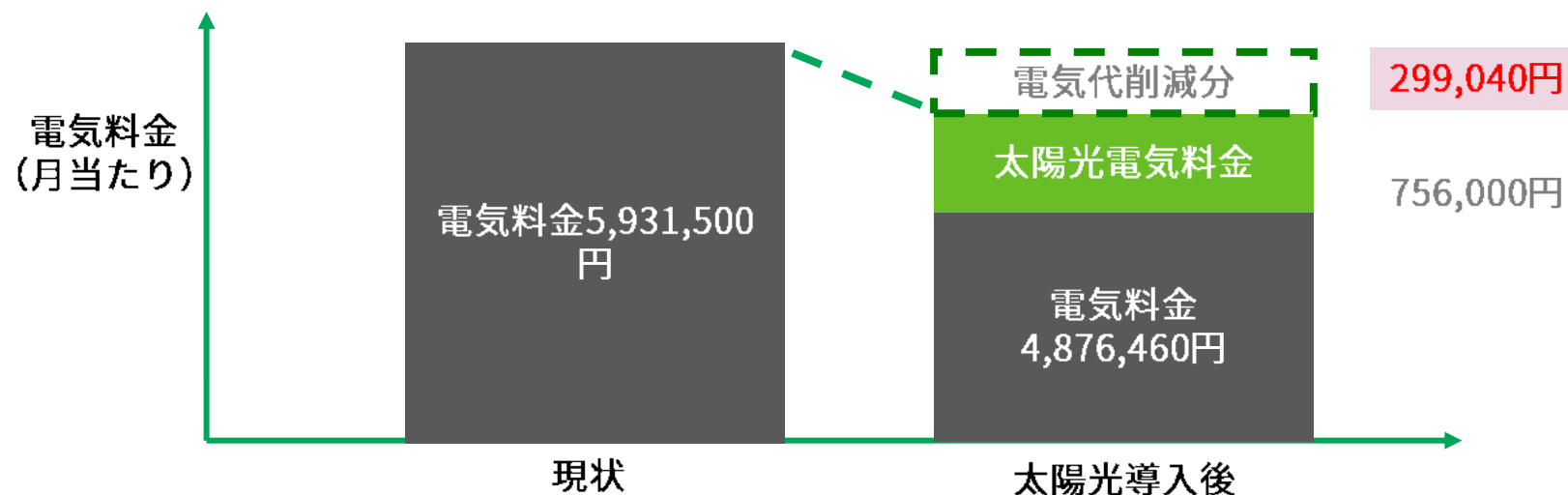
- 契約電力：500kW
- 電気使用量：200,000kWh/月

➤ 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）

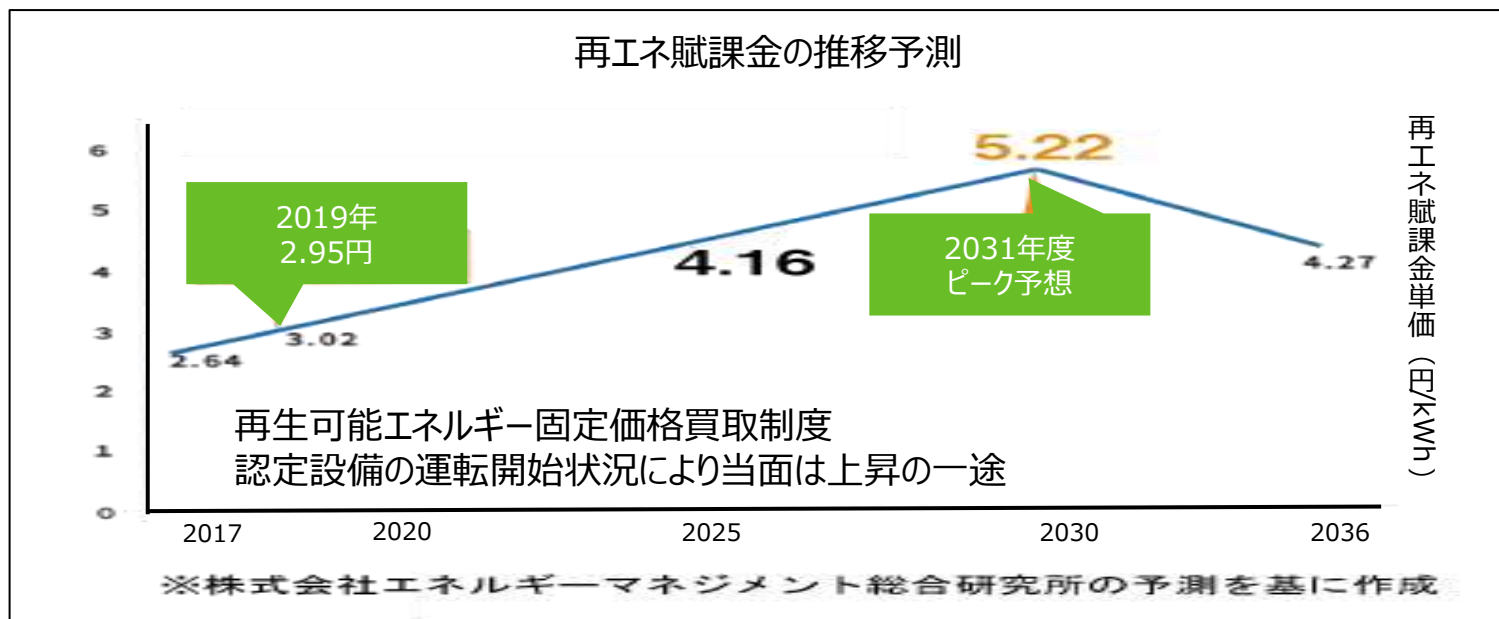
- 基本料金：1,815円/W
- 従量料金：15.40円/kWh（概算）
- 燃料調整費：6.27円/kWh（9月から）
- 再エネ賦課金：3.45kWh
- **太陽光電気単価：18円/kWh**



- 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 $(25.12円/kWh - 18円/kWh) \times 42,000kWh = 299,040円$

※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。

太陽光自家消費：燃焼調整費・再エネ賦課金の推移予測



事業所税について

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

川崎市・横浜市・相模原市・藤沢市・横須賀市

区分	資産割	従業者割
納税義務者	東京23区、人口30万人以上の都市や政令指定都市などの該当する地方公共団体において一定規模以上の事業所営む個人や法人	
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	

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

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、減免措置がございます。

バス時刻表（小田急相模原駅）

Landcube座間

小田急相模原駅（バス停：小田急相模原駅） → Landcube座間（バス停：イオンモール座間・小松原入口） → 小田急相模原駅（バス停：小田急相模原駅）

時刻表 行先：イオンモール座間（直行） 系統番号：小05 時刻表 行先：南林間 系統番号：小02 小03		
	平日	土曜/日曜/祝日
05		
06	20(南) . 50(南)	
07	02 . 20(南) . 35 . 50(南)	05(南) . 10 . 40
08	05 . 20(南) . 35 . 55(南)	05(南) . 14 . 32 . 52
09	10 . 30(南) . 50	05(南) . 12 . 32 . 52
10	05(南) . 30	05(南) . 12 . 30 . 52
11	05 . 10(南) . 40	05(南) . 12 . 52
12	10(南) . 25	05(南) . 32
13	05 . 10(南) . 40	05(南) . 12 . 52
14	10(南) . 20	05(南) . 32
15	05 . 10(南) . 40	05(南) . 10 . 52
16	10(南) . 25	05(南) . 32
17	05(南) . 10 . 35(南) . 45	05(南) . 12 . 52
18	15(南) . 30 . 49(南)	05(南) . 30
19	05 . 25(南) . 40	05(南) . 12 . 30 . 52
20	20 . 35(南) . 55	05(南) . 12 . 32
21	25(南) . 30	30(南) . 55
22	05 . 23(南)	25
	※(南) 南林間行	※(南) 南林間行

バス停：イオンモール座間 行先：小田急相模原駅 系統番号：小05 バス停：小松原入口 行先：小田急相模原駅 系統番号：小02 小03		
	平日	土曜/日曜/祝日
05	59(小)	
06	29(小) . 59(小)	44(小)
07	15 . 33(小) . 46	23 . 46(小) . 55
08	01(小) . 16 . 36(小) . 46	32 . 46(小) . 52
09	11(小) . 30 . 46(小)	12 . 32 . 46(小) . 52
10	10 . 45 . 46(小)	12 . 32 . 46(小) . 52
11	20 . 51(小)	32 . 46(小)
12	00 . 45 . 51(小)	12 . 46(小) . 52
13	20 . 51(小)	32 . 46(小)
14	00 . 40 . 51(小)	12 . 46(小) . 52
15	20 . 51(小)	32 . 46(小)
16	05 . 45 . 46(小)	12 . 46(小) . 52
17	14(小) . 25 . 54(小)	32 . 46(小)
18	10 . 31 . 31(小)	12 . 46(小) . 52
19	07(小) . 25	12 . 32 . 46(小) . 52
20	00 . 10(小) . 40	12 . 32 . 52
21	04 . 15 . 51(小)	06(小) . 42
22	07(小) . 25	12 . 42
	※(小) 小松原入口発	※(小) 小松原入口発

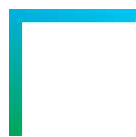
バス時刻表（南林間駅）

Landcube座間

南林間駅（バス停：南林間駅） → Landcube座間（バス停：小松原入口） → 南林間駅（バス停：南林間駅）

時刻表 行先：イオンモール座間 系統番号：林03 時刻表 行先：小田急相模原駅 系統番号：小02 小03		
	平日	土曜／日曜／祝日 () 内日曜祝日時間
05	50(小)	
06	15. 20(小). 25. 35. 45. 50(小). 55	15. 35(小). 45 (30. 35(小))
07	05. 15. 20(小). 25. 35. 45. 50(小). 55	05. 25. 35(小). 45 (04. 35(小). 45)
08	02. 08. 14. 20. 25(小). 32. 38. 45. 55	05. 25. 35(小). 45
09	00(小). 05. 20. 35(小). 45	05. 25. 35(小). 45
10	05. 20. 35(小). 45	05. 25. 35(小). 45
11	05. 25. 40(小). 50	05. 25. 35(小). 45
12	05. 30. 40(小). 50	05. 25. 35(小). 45
13	05. 25. 40(小). 50	05. 25. 35(小). 45
14	05. 25. 40(小). 50	05. 25. 35(小). 45 (05. 35(小). 45)
15	05. 25. 40(小). 45	05. 25. 35(小). 45 (05. 35(小). 45)
16	05. 25. 35(小). 45. 55(小)	05. 25. 35(小). 45 (05. 35(小). 45)
17	05(小). 25. 35(小). 40. 55	05. 25. 35(小). 45 (05. 35(小). 45)
18	05. 12(小). 25. 40. 48(小)	05. 25. 35(小). 45 (05. 35(小). 45)
19	00. 15. 30. 40. 55(小)	05. 25. 35(小). 45 (05. 35(小). 45)
20	00. 15. 30. 40. 50(小)	05. 25. 45. 55(小) (05. 35(小). 45)
21	05. 25. 42. 53(小)	05. 25. 49
22	05. 29	12
	※(小) 小田急相模原行	※(小) 小田急相模原行

バス停：小松原入口 行先：南林間駅 系統番号：小03 林03 バス停：小松原入口 行先：南林間駅 系統番号：小02 小03		
	平日	土曜／日曜／祝日 () 内日曜祝日時間
05		
06	01. 11. 21. 27. 31. 41. 51. 57	01. 31. 46 (12. 46)
07	05. 15. 25. 27. 36. 46. 56. 57	06. 12. 26. 46 (12. 26. 46)
08	06. 17. 27. 29. 36. 46. 53	06. 12. 26. 46 (06. 12. 46)
09	01. 02. 16. 26. 37. 46	06. 12. 26. 46 (12. 26. 46)
10	06. 12. 26. 46	06. 12. 26 (12. 26. 46)
11	06. 17. 26. 46	06. 12. 26 (12. 26. 46)
12	11. 17. 26. 46	12. 26. 46
13	11. 17. 26. 46	12. 26. 46
14	11. 17. 26. 46	06. 12. 26. 46
15	11. 17. 26. 46	06. 12. 26. 46
16	06. 17. 26. 46	06. 12. 26. 46
17	06. 12. 26. 36. 42. 46. 56	06. 12. 26. 46
18	06. 16. 22. 27. 38. 49. 56	06. 12. 26. 46
19	01. 11. 21. 32. 36. 51	06. 12. 26. 46
20	06. 21. 36. 42. 51	06. 12. 26. 46
21	06. 21. 32. 41	06. 26. 37. 46 (06. 37)
22	01. 21. 35	



Landcube series project

～物流はここから～



上尾（埼玉県上尾市）
4階建約12,007坪2022年11月末竣工



習志野（千葉県習志野市）
4階建約5,943坪2023年5月竣工予定



浦和（埼玉県さいたま市岩槻区）
平家建約3,223坪2023年6月竣工予定



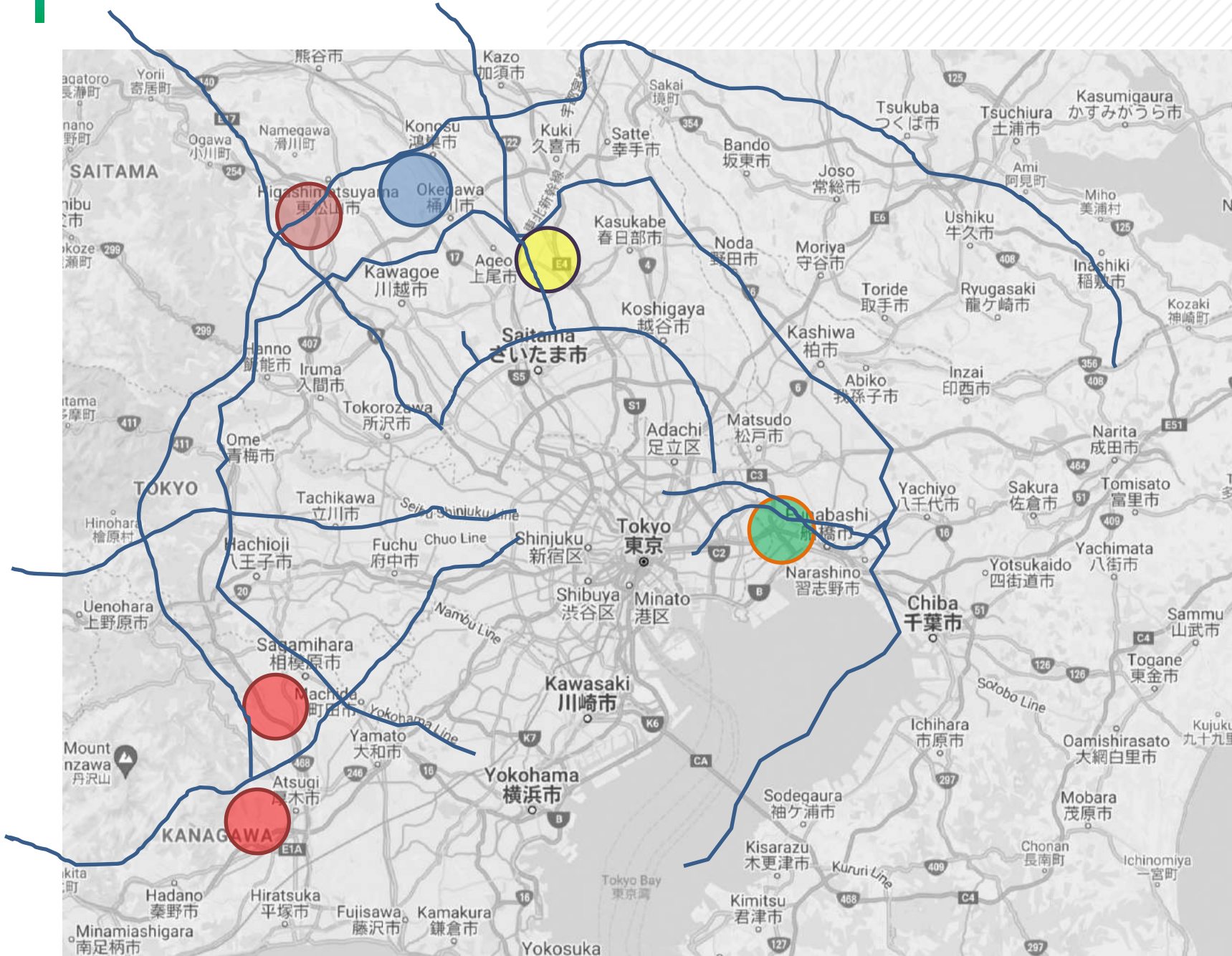
坂戸（埼玉県坂戸市）
4階建約7,000坪2023年6月末竣工予定



座間（神奈川県座間市）
4階建5,256坪2023年6月竣工予定



寒川（神奈川県高座郡寒川）
3階建約4,672坪2023年11月竣工予定



関東県内MAP

- LC上尾
- LC坂戸
- LC浦和
- LC習志野
- LC座間
- LC寒川



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