



2026年7月1日

報道関係者各位

日鉄興和不動産株式会社

## 延床面積 12 万㎡超の都心型物流・R&D・工場複合産業施設 『(仮称)LOGIFRONT 01-LabFactory 川崎高津』を着工

### 本ニュースリリースのポイント

1. **産業インフラを支える物流・研究・製造一体型施設**: 物流施設「LOGIFRONT」と R&D 施設・工場「01-LabFactory」を組み合わせた一体型産業施設を計画。研究・開発から製造、保管・配送までを施設内で完結できる環境を整備。
2. **都心近接の希少な大規模拠点**: 第三京浜・東名高速に近接した交通利便性に加え、川崎市・世田谷区等の都心に近接した大規模な物流・研究・製造機能を確保。消費地近接ニーズや研究開発の都市回帰ニーズに対応する拠点を実現。
3. **地域との共生およびサステナブルな施設づくり**: 緑地空間や通り抜け動線の整備、防災拠点としての機能確保により地域と調和した開発を推進するとともに、都市緑化・資源循環・再生可能エネルギーの活用を通じた環境配慮型の施設運営を予定。

日鉄興和不動産株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:三輪 正浩)は、賃貸物流施設「LOGIFRONT(ロジフロント)」と賃貸R&D施設・賃貸工場「01-LabFactory(ゼロワンラボファクトリー)」の一体型産業施設である『(仮称)LOGIFRONT 01-LabFactory 川崎高津』を7月1日に着工いたしました。

当社がこれまで取り組んできた物流施設開発の知見を活かしながら、物流ニーズだけでなく研究開発機能の高度化・都市近接化や既存工場の老朽化を背景とした R&D・工場ニーズにも応えるべく、2028年春の完成に向けて開発を進めてまいります。本開発を通じて、産業インフラの高度化と地域連携を図り、持続可能なまちづくりを推進します。



▲外観完成予想パース



## ■ 都心に近接し、物流機能と研究・製造開発拠点双方に適した立地特性

本計画地は、首都圏の消費地に近接しながらも大規模な物流・研究・製造施設を展開できる数少ない立地です。

### (1) 物流機能に適した立地特性

EC 市場の拡大や都心部への人口流入の継続により消費地近接型の物流拠点に対するニーズが一層高まる一方で、都心近接エリアでは大規模かつ高機能な物流・産業施設の開発余地が限られており、希少性が年々高まっています。

本施設は、川崎市の内陸部である高津区に位置し、第三京浜道路「京浜川崎」IC まで約 1.9km、東名高速「東京」IC まで約 4.0km と、首都圏から地方の物流拠点への配送まで幅広くカバーできる立地です。特に、東京 23 区で最多の人口を擁する世田谷区まで約 3km と、都心部への効率的な配送に優れています。

### (2) 研究開発・製造機能に適した立地特性

本施設が位置する川崎市高津区・下野毛地区周辺は、中小製造業を中心としたものづくり企業の集積地であり、長年にわたり首都圏の産業基盤を支えてきたエリアです。近年では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、これらに対応可能な施設の供給が求められています。

本施設は、複数の鉄道路線およびバス路線により「溝の口」駅や「武蔵小杉」駅を通じて都心と接続しており、都心部にある本社拠点との円滑な往来が可能です。また、住宅が集積する武蔵小杉や溝の口・二子玉川にも近接しており、人材確保の面でも優位性を有しています。

## ■ 産業インフラを支える、研究・製造・物流一体型施設

本施設は、1～4 階は大規模物流施設「LOGIFRONT」、6～7 階は R&D・工場施設「01-LabFactory」を配置しています。建物内において、研究・開発から製造、保管・配送までを一体的に完結できる環境を整備し、従来分断されがちであった産業プロセスの統合と円滑化を実現します。

※5 階は物流・研究・製造いずれにも対応可能な区画としています。

### (1) 「LOGIFRONT」エリア

- ・ 貸床面積約 23,000 坪(5 階含む)のランプウェイ付きマルチテナント型物流施設です。奥行き 13m とゆとりあるトラックバースは各フロア 28 台のトラックが接車可能で、下層階である 1～4 階の倉庫区画に直接アクセスできます。
- ・ 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) 「01-LabFactory」エリア

- ・ 貸床面積 7,000 坪超の大規模 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。
- ・ 7tまで対応可能な R&D・工場専用の荷物用エレベーターを共用部に設置し、大型・重量設備機器の搬出入も円滑に可能な計画としています。中規模・大規模区画については耐荷重 1.5t/m<sup>2</sup>や設備バルコニーの確保により、製造用途にも適した仕様としています。



- ・最小約 15 坪から利用可能な幅広い面積帯を用意しており、テナントの規模や用途、必要スペックに応じて柔軟に選択できます。

### (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。
- ・開放的なエントランスホールやデッキテラス、会議室、小売店舗を設け、テナントワーカーの利便性と快適性を高める環境を整えています。



▲ラウンジ



▲エントランスホール

### (4)デザイン

- ・産業施設に求められるインダストリアルな機能性と、敷地の豊かな緑地環境を融合させ、自然と産業が調和する空間を創出します。
- ・外装はモザイク調のデザインとし、外壁パネルを分節化することで周辺環境への圧迫感の軽減を図りました。一部壁面にガラスカーテンウォールを採用することで、採光性と視認性を高め、室内の快適性にも配慮しています。
- ・敷地の豊かな緑地空間との連続性を意識し、壁面緑化や木調バルコニーを採用するとともに、内装デザインにも植栽を取り入れ、内外が緩やかに繋がる開放的な環境を形成しています。

#### ■ みどり・にぎわい・安心をもたらす地域共生に向けた取組み

本施設が位置する高津区・下野毛地区の地域特性や周辺環境を踏まえ、「人と向き合い、街をつくる。」という当社の企業理念のもと、テナントワーカーだけでなく地域の方の安心・安全で快適な環境の創出を目指します。

#### (1)緑溢れる広場と通り抜け緑道の整備

- ・敷地北東側には開放感あふれる広場を整備し、遊具やベンチを設置。テナントワーカーの休憩スペースとしての利用はもちろんのこと、地域にひらかれた場として地域イベントやテナントの PR イベントなどに活用可能な空間としています。
- ・敷地の南北にはどなたでも通り抜け可能な緑道を配置し、周辺とのつながりを意識した歩行動線の確保と改善を図っています。



- ・敷地内には、多摩川緑地に自生するエノキを敷地全体に配置するなど、多摩川沿いの風景と連続性を持たせた広大な緑を整備します。



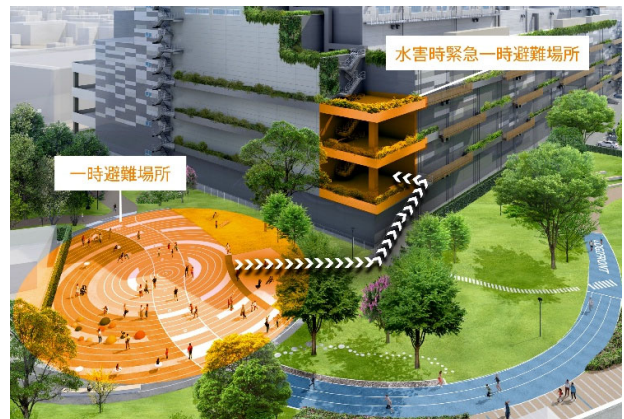
▲南側緑道



▲広場の遊具

## (2)災害への取組み

- ・本施設では、大規模地震や豪雨などの災害を想定し、敷地内の広場や建物内のラウンジ・デッキテラスを地域の一時避難場所として開放します。
- ・非常用発電機の設置により、非常時にはラウンジやデッキテラスに電力を供給します。災害備蓄倉庫には、避難生活に不可欠な飲料や生活用品を備える予定です。



▲想定避難場所

## ■ 環境配慮と資源循環を実現するサステナブルな施設づくり

本施設では、都市緑化・資源循環・再生可能エネルギー（太陽光発電）の活用を通じ、環境に配慮した施設開発および運営を推進します。広場や通り抜け緑道、壁面緑化の整備により、都市環境の向上に寄与するとともに、敷地内樹木をアップサイクルし施設内に再活用することで、土地の記憶を継承しながら資源の有効活用を図ります。また、日本製鉄株式会社（以下、「日本製鉄」）と協働して、GX スチール「NSCarbolex®Neutral」を導入しています。鉄骨の一部への採用やソリューション技術の採用により、本施設において鉄鋼生産から施工時における CO<sub>2</sub> 排出量を削減できる見込みです。



「NSCarbolex® Neutral」ウェブサイト <https://www.nipponsteel.com/product/nscarbolex/neutral/>

※「NSCarbolex®」は日本製鉄株式会社の登録商標です。



## ■ 当社の産業用不動産事業について

当社は、ビル事業、住宅事業に次ぐ中核事業として、首都圏・中部圏・近畿圏にて物流施設「LOGIFRONT」シリーズを展開しています。また、2025 年に賃貸 R&D 施設および賃貸工場施設の開発・運営を目的とした新ブランド「01-LabFactory」を立ち上げました。さまざまな企業ニーズに応えながら、物流施設開発にとどまらず、R&D、工場、クレーン付き倉庫、危険物倉庫、冷凍冷蔵倉庫、データセンター、など産業用不動産事業にも取り組んでいきます。今後もマーケット動向を捉えた優良な事業機会の探索を続け、国内外での積極的な取り組みを行ってまいります。

<LOGIFRONT>



「LOGIFRONT(ロジフロント)」は、物流の最前線を担うインフラとして、お客さまの多様なニーズに対応する物流施設シリーズです。今後も進化・発展し続けるサプライチェーンやインターネット通販市場などに対応する最新鋭の物流施設として、お客様と一緒に新たなビジネスチャンスの開拓を目指します。

日鉄興和不動産の物流施設「LOGIFRONT(ロジフロント)」HP(<https://logifront.nskre.co.jp>)

<01-LabFactory>



「01-LabFactory(ゼロワンラボファクトリー)」は、研究や製造・生産活動に柔軟に対応できる施設を展開する賃貸 R&D 施設および賃貸工場施設シリーズです。

「0」は、何もない状態や可能性を、「1」は、そこから生まれる独創的で新たなアイデアを意味します。多様な研究分野や技術、才能が集まる「Laboratory」と「Factory」において、試行錯誤を繰り返しながら、「0」から「1」を生み出し、それを次の成長へと繋げていく場の創出を目指します。

第1号の「01-LabFactory 川崎西口」、第2号の本施設に続き、今後第3号施設を予定しています。



■ 『(仮称)LOGIFRONT 01-LabFactory 川崎高津』計画概要

名 称	(仮称)LOGIFRONT 01-LabFactory 川崎高津
所 在 地	神奈川県川崎市高津区下野毛 2 丁目 976 - 1 ほか、北見方 3 丁目 531-1 ほか、 中原区宮内 2 丁目 1541 番 2 ほか(地番)
交 通	第三京浜道路「京浜川崎」IC 約 1.9km(7 分) 東名高速道路「東京」IC 約 4.0km(10 分) JR 南武線「武蔵新城」駅徒歩 16 分
敷 地 面 積	46,089.19 ㎡(13,941.97 坪)
延 床 面 積	121,039.67 ㎡(36,614.50 坪)
構 造 ・ 階 数	S 造・地上 7 階(ランプウェイ型)
設 計	日鉄エンジニアリング株式会社
施 工	日鉄エンジニアリング・ナカノブー建設共同企業体
監 修	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ
スケジュール	2026 年 7 月着工・2028 年春竣工予定

※今後、上記記載の内容が変更する場合がございます。

【地図】



〈本件に関するお問い合わせ先〉  
 日鉄興和不動産株式会社 広報室 PR 事務局 担当: 福田  
 電話: 080-2367-5156