



Logicross
MISATO

延べ床面積135,000㎡の ダブルランプ型物流施設

ロジクロス三郷は、首都高速道路、常磐自動車道、東京外環自動車道が交差する三郷JCTに近接して

おり、東京都心部をはじめ、関東一円へのスムーズなアクセスが可能な好立地に位置しています。

さらに、危険物倉庫を併設しており、特殊な保管ニーズにも対応できる施設となっています。また、

最小で約950坪からのご利用ができるため、小規模区画をご希望のお客様にも柔軟に対応が可能です。



Concept



配送、雇用確保に優れたアクセス性の高い立地

本物件は「外環三郷西IC」より約2kmの至近に立地しており、首都高速道路、常磐自動車道、東京外環自動車道が結節する「三郷JCT」を経由して、東京都内および関東一円へのアクセスが容易な配送利便性の高いエリアに位置しています。また、最寄りのJR武蔵野線「新三郷」駅、「吉川美南」駅からは本物件付近までバスが運行しており、雇用を確保しやすい環境となっています。



多様なニーズに対応する効率性・柔軟性の高い設備

区画整理事業エリア内の物流施設で唯一ダブルランプを備えており、効率的な搬出入を実現します。中央車路を採用し、最小約950坪からの小割対応も可能です。各区画には駐車場として活用できるトラックバースを設け、車庫証明の取得等テナントの車両運用の自由度を向上させます。また、敷地内には危険物第1類～第6類（一部制限有）に該当する荷物の保管が可能な危険物倉庫も併設しており、多様なニーズに対応します。



テナント従業員満足および防災・環境への配慮

施設内に複数の休憩室を設置しており、最上階の休憩室は屋上テラスと一体的に利用することでテナント従業員のリフレッシュ空間として快適性・生産性向上に寄与します。屋上には太陽光発電設備を導入し、再生可能エネルギーで施設内の一部電力を賄う他、全館LED照明、節水型衛生器具等を採用し、環境や省エネルギーに配慮した施設計画としています。また非常用発電機を設置しており、災害時や緊急時の電力供給を確保し安心・安全な運営をサポートします。

※画像はすべてイメージです

関東一円へのアクセスに適した立地

「外環三郷西IC」まで約2kmの距離に立地しており、首都高速道路、常磐自動車道、東京外環自動車道が結節する「三郷JCT」を経由して各方面へアクセスできます。



常磐道「三郷IC」 / 外環道「外環三郷西IC」

約**2.0**km
(約8分)



羽田空港

約**44.0**km
(約1時間15分)

成田空港

約**69.0**km
(約1時間40分)



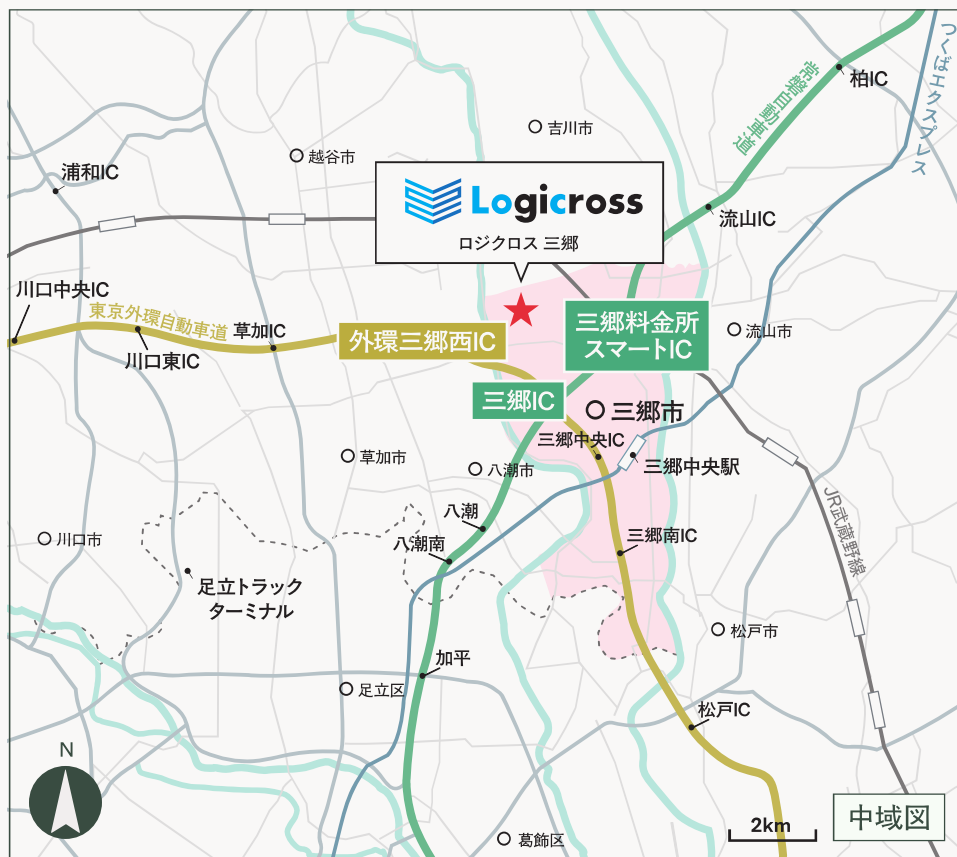
東京港

約**33.0**km
(約1時間10分)

横浜港

約**62.0**km
(約1時間40分)





広域からの人材確保が可能なエリア

三郷市はつくばエクスプレス開業やマンション・商業施設の開発により人口が増加しており、2024年時点で人口約12万人、約7万人の労働力人口を有しています。都心からのアクセスも良好で、高速のICが近く、首都高・外環道・常磐道が使えるので幅広いエリアから通勤が可能です。公共交通機関についてはJR武蔵野線が通る吉川美南駅・新三郷駅からバスが出ており快適に通勤できます。

JR武蔵野線「新三郷」駅から

徒歩約 **23** 分 バス約 **12** 分

JR武蔵野線「吉川美南」駅から

バス約 **20** 分

JR武蔵野線「三郷」駅から

バス約 **23** 分

02 Floor Plan

機能性・柔軟性の高いフロアプラン

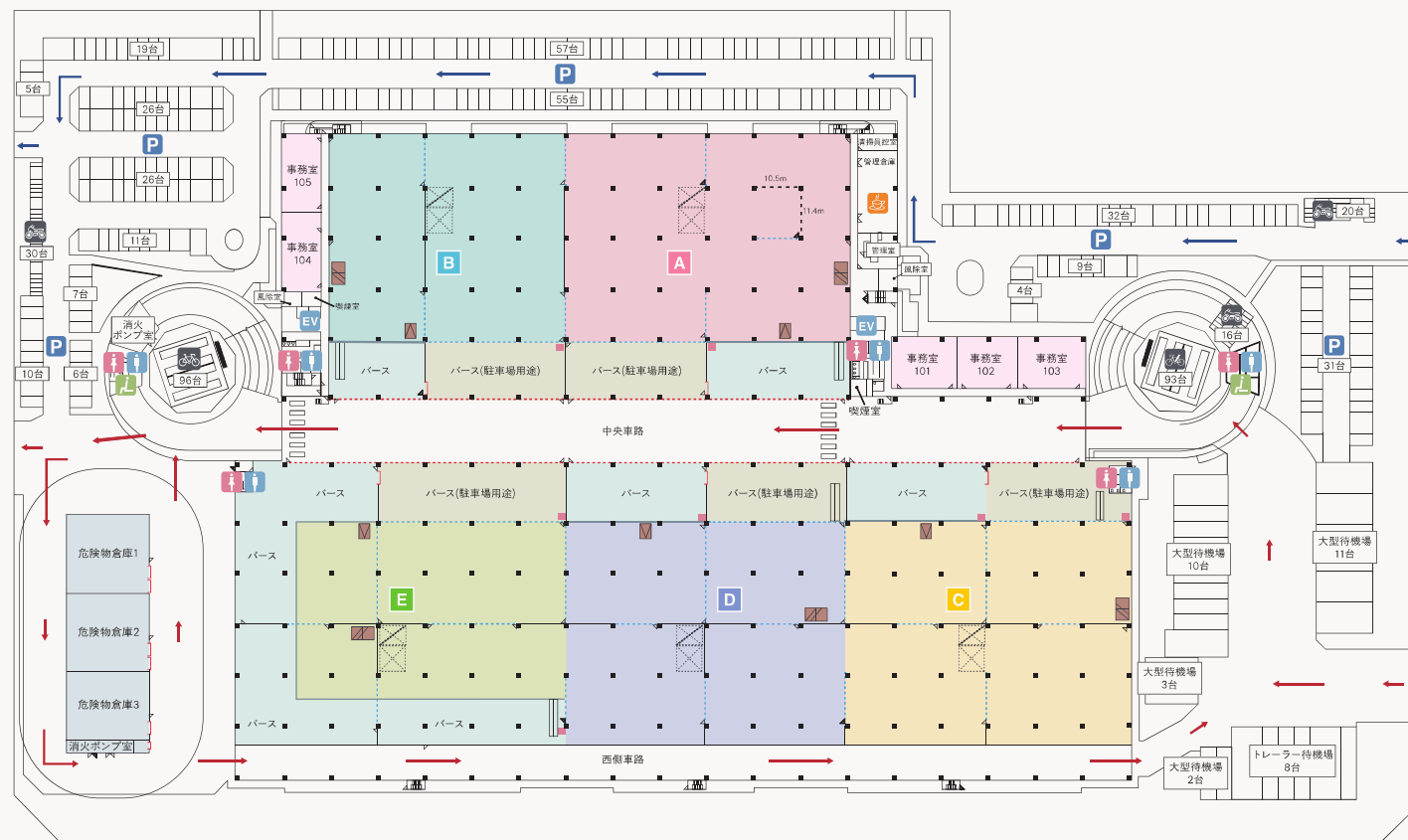
大空間を生かした効率的なワンフロアオペレーションを実現。最小区画約950坪からの小割対応も可能としたことで、より多様なニーズにお応えします。

1F

凡例

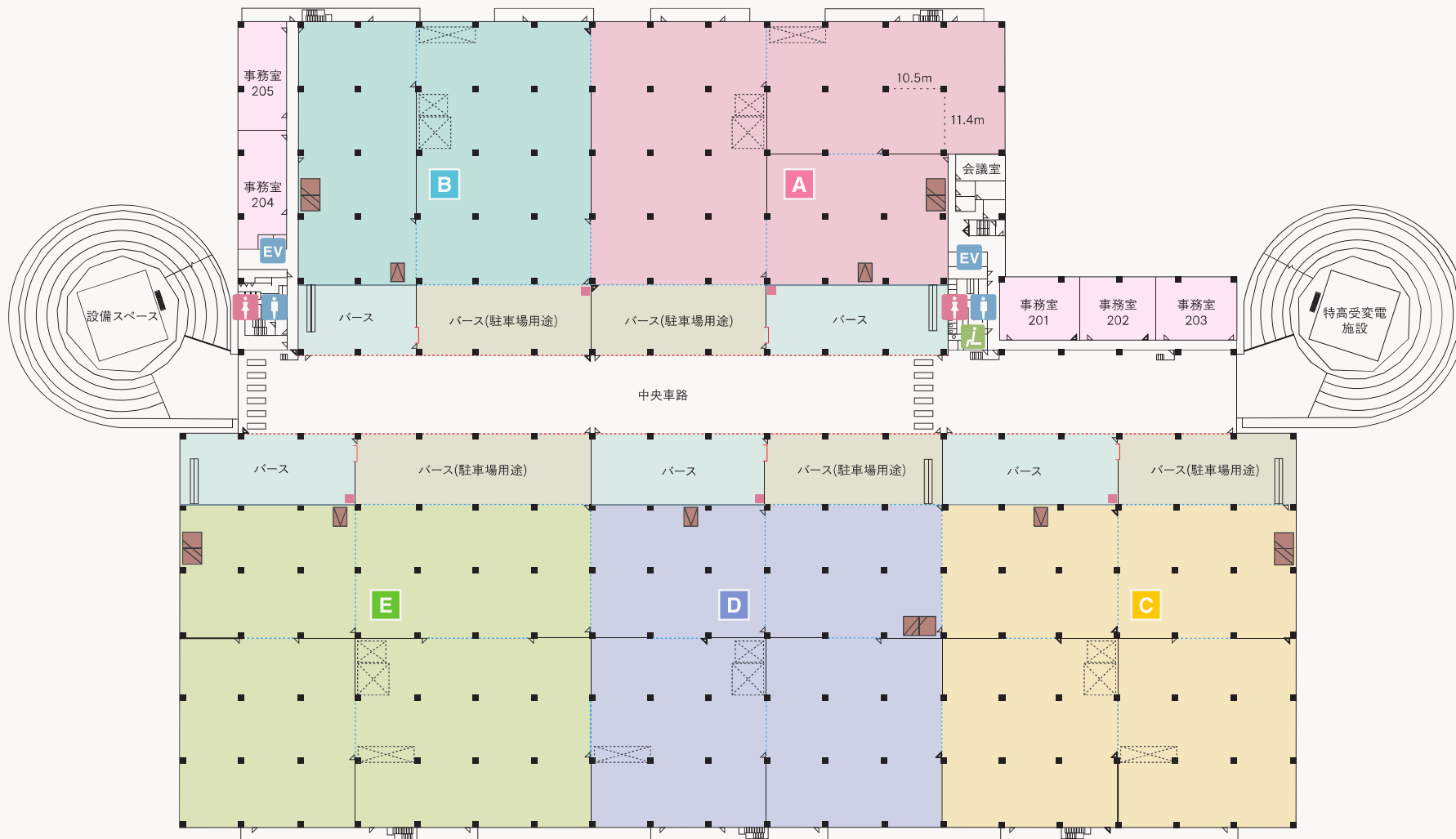
- P** 駐車場
- ♂** 男子トイレ
- EV** 乗用エレベーター
- 🏍️** バイク置き場
- ♀** 女子トイレ
- EV** 荷物用エレベーター
- 🚲** 駐輪場
- ☕** ラウンジ
- VC** 垂直搬送機
- 🚶** ドライバー休憩室
- 📦** 垂直搬送機(将来対応)
- 🚪** マテハン開口(将来対応)
- 🚪** 荷物用EV開口(将来対応)
- 🚪** 防火シャッター(手動)
- 🚪** フォークリフト充電スペース
- 🚪** 防火シャッター(電動)
- 🚪** ドックレバラー
- 🚪** スロープ
- 🚪** 防火シャッター(電動)
- 🚪** 固定式階段
- 🚪** ドア

構内動線
→ 大型車
→ 普通車



	1	2	3	合計		
危険物倉庫	328.28㎡ / 99.30坪	323.75㎡ / 97.93坪	292.71㎡ / 88.54坪	994.74㎡ / 285.77坪		
	101	102	103	104	105	合計
事務室	164.99㎡ / 49.91坪	155.62㎡ / 47.08坪	167.69㎡ / 50.73坪	153.20㎡ / 46.34坪	154.42㎡ / 46.71坪	795.92㎡ / 240.77坪

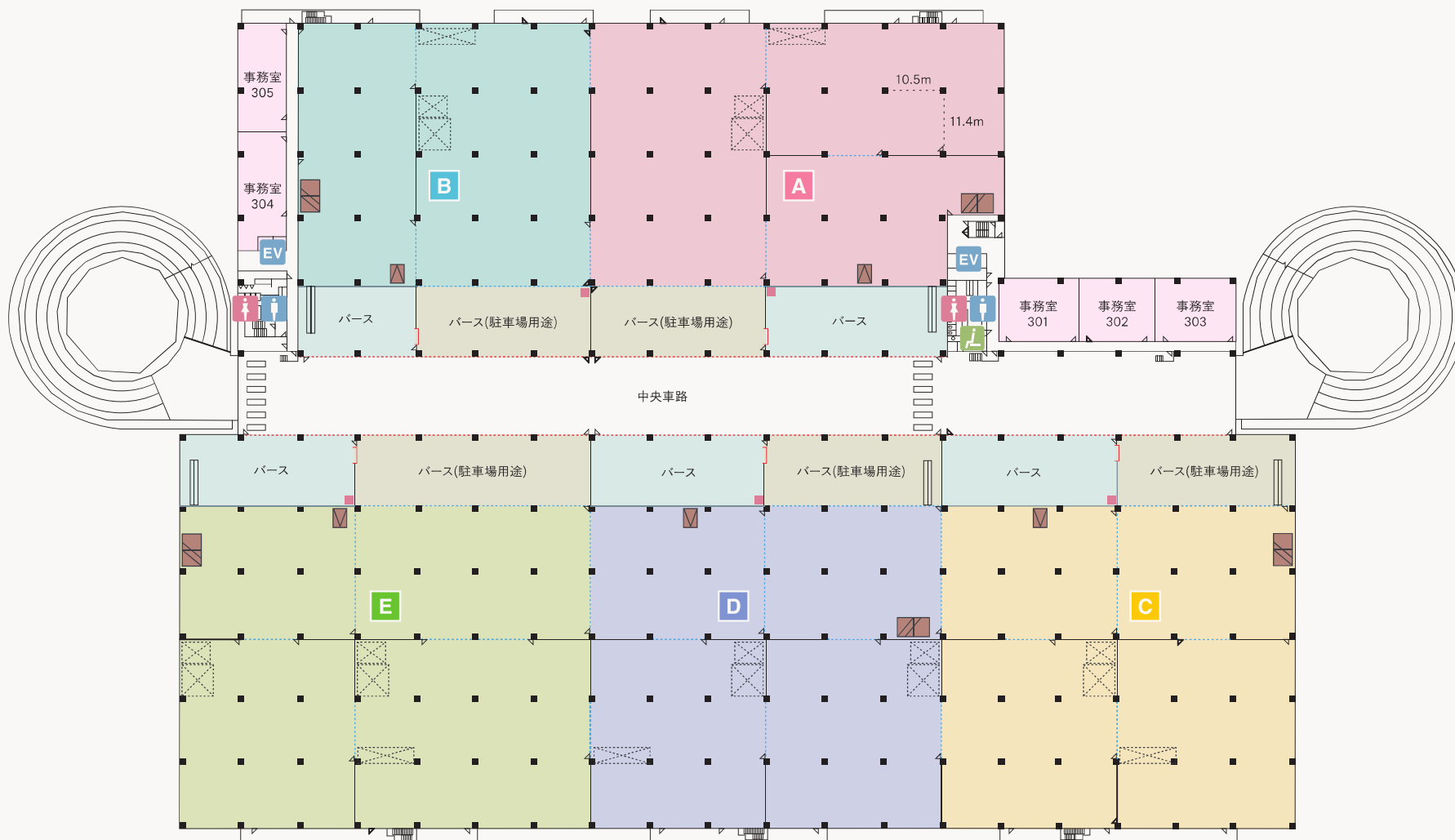
	A	B	C	D	E	合計
倉庫	2,987.56㎡ / 903.74坪	2,468.22㎡ / 746.64坪	3,227.17㎡ / 976.22坪	3,179.29㎡ / 961.74坪	2,411.33㎡ / 729.43坪	14,273.57㎡ / 4,317.77坪
トラックバース	423.53㎡ / 128.12坪	278.45㎡ / 84.23坪	411.70㎡ / 124.54坪	411.70㎡ / 124.54坪	1,671.95㎡ / 505.76坪	3,197.33㎡ / 967.19坪
	415.80㎡ / 125.78坪	415.80㎡ / 125.78坪	402.98㎡ / 121.90坪	415.80㎡ / 125.78坪	554.40㎡ / 167.71坪	2,204.78㎡ / 666.95坪
	バース合計 839.33㎡ / 253.90坪	バース合計 694.25㎡ / 210.01坪	バース合計 814.68㎡ / 264.44坪	バース合計 827.50㎡ / 250.32坪	バース合計 2,226.35㎡ / 673.47坪	バース合計 5,402.11㎡ / 1,634.14坪
総合計	3,826.89㎡ / 1,157.64坪	3,162.47㎡ / 956.65坪	4,041.85㎡ / 1,222.66坪	4,006.79㎡ / 1,212.06坪	4,637.68㎡ / 1,402.90坪	19,675.68㎡ / 5,951.91坪



2F

	201	202	203	204	205	合計
事務室	1 8.99㎡ 49.91坪	155. 2㎡ 47.08坪	167.69㎡ 50. 3坪	1 4.67㎡ 5 24坪	1 8.77㎡ 51.36坪	832.7 4㎡ 251. 2坪

	A	B	C	D	E	合計
倉庫	3 2 8. 5㎡ / 79. 5坪	2,46 822㎡ / 76.4坪	3,71 69㎡ / 124.21坪	3 661.2 4㎡ / 1,107.53坪	4,291. 3㎡ / 1,2 9 0 坪	17,373.83㎡ / 515. 6坪
トラックバス	423.53㎡ / 12.2 坪	27 85㎡ / 4.28坪	41 .70㎡ / 14.54坪	41 .70㎡ / 14.54坪	4 6.85㎡ / 26. 0坪	1 942.23㎡ / 57.8 坪
	4 5.80㎡ / 21. 5 坪	4 5.80㎡ / 21. 5 坪	42 81㎡ / 19.25坪	4 5.80㎡ / 21. 5 坪	554.4 0㎡ / 67. 7坪	2,230. 7㎡ / 6.40坪
	バス合計 839.33㎡ / 23. 0坪	バス合計 6 8.25㎡ / 20.01坪	バス合計 840 .16㎡ / 54.29坪	バス合計 82 .70㎡ / 50.22坪	バス合計 971.25㎡ / 23.81坪	バス合計 4,1 2.94㎡ / 262.33坪
総合計	4,076. 8㎡ / 1,2 3. 5坪	3, 62.47㎡ / 956 .5坪	4,557.00㎡ / 1 378.50坪	4,488.7 4㎡ / 1, 57. 5坪	5,262.38㎡ / 1 591.88坪	21,546.77㎡ / 6,517.93坪

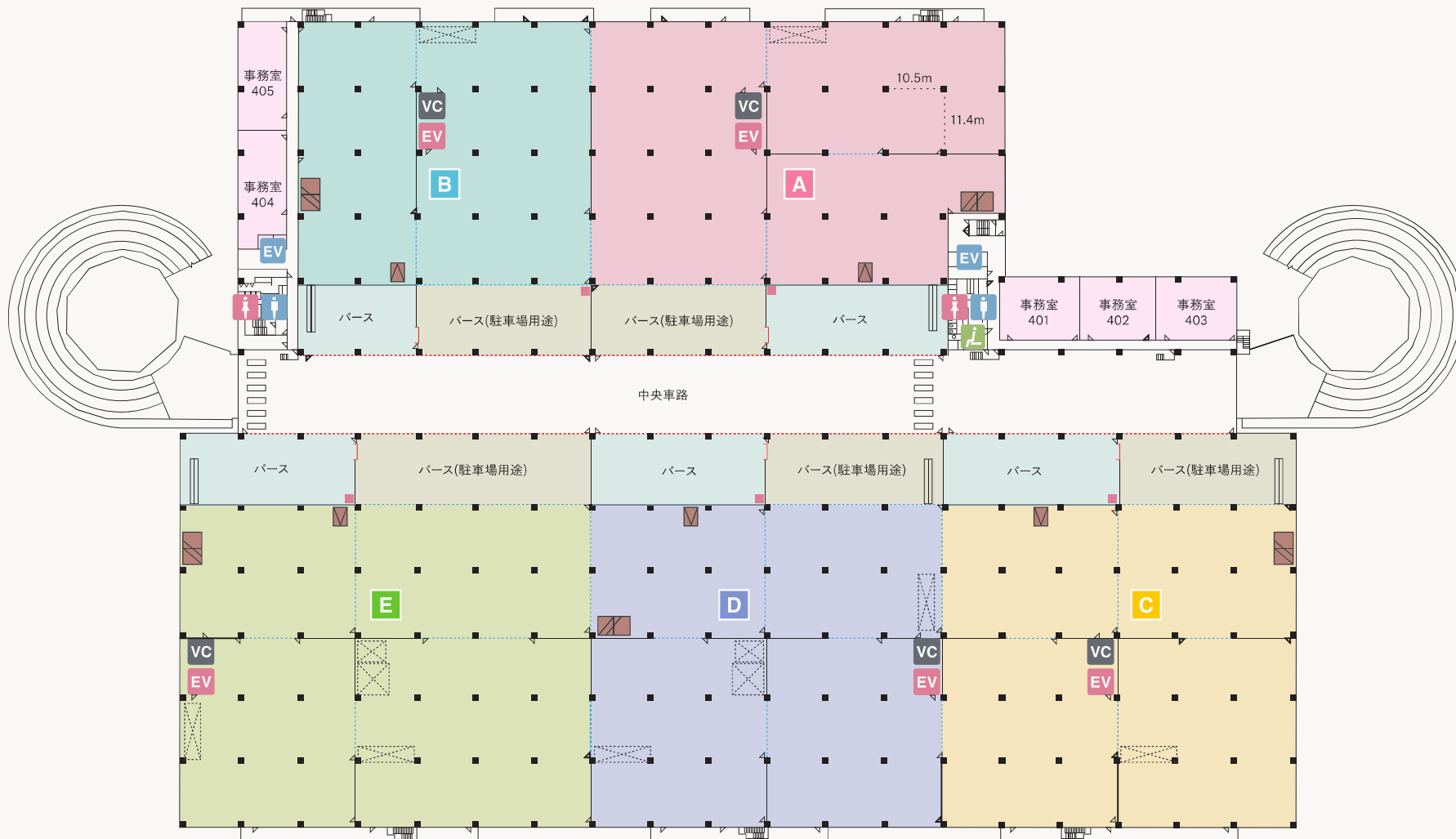


3F

	301	302	303	304	305	合計
事務室	164.99㎡ / 49.91坪	155.62㎡ / 47.08坪	167.69㎡ / 50.73坪	174.67㎡ / 52.84坪	169.77㎡ / 51.36坪	832.74㎡ / 251.92坪

	通常トラックバス	バス(駐車場用途)
--	----------	-----------

	A	B	C	D	E	合計
倉庫	3,356.85㎡ / 1,015.45坪	2,468.22㎡ / 746.64坪	3,716.39㎡ / 1,124.21坪	3,661.24㎡ / 1,107.53坪	4,291.13㎡ / 1,298.07坪	17,493.83㎡ / 5,291.90坪
トラックバス	423.53㎡ / 128.12坪	278.45㎡ / 84.23坪	411.70㎡ / 124.54坪	411.70㎡ / 124.54坪	416.85㎡ / 126.10坪	1,942.23㎡ / 587.53坪
	415.80㎡ / 125.78坪	415.80㎡ / 125.78坪	428.91㎡ / 129.75坪	415.80㎡ / 125.78坪	554.40㎡ / 167.71坪	2,230.71㎡ / 674.80坪
	バス合計 839.33㎡ / 253.90坪	バス合計 694.25㎡ / 210.01坪	バス合計 840.61㎡ / 254.29坪	バス合計 827.50㎡ / 250.32坪	バス合計 971.25㎡ / 293.81坪	バス合計 4,172.94㎡ / 1,262.33坪
総合計	4,196.18㎡ / 1,269.35坪	3,162.47㎡ / 956.65坪	4,557.00㎡ / 1,378.50坪	4,488.74㎡ / 1,357.85坪	5,262.38㎡ / 1,591.88坪	21,666.77㎡ / 6,554.23坪

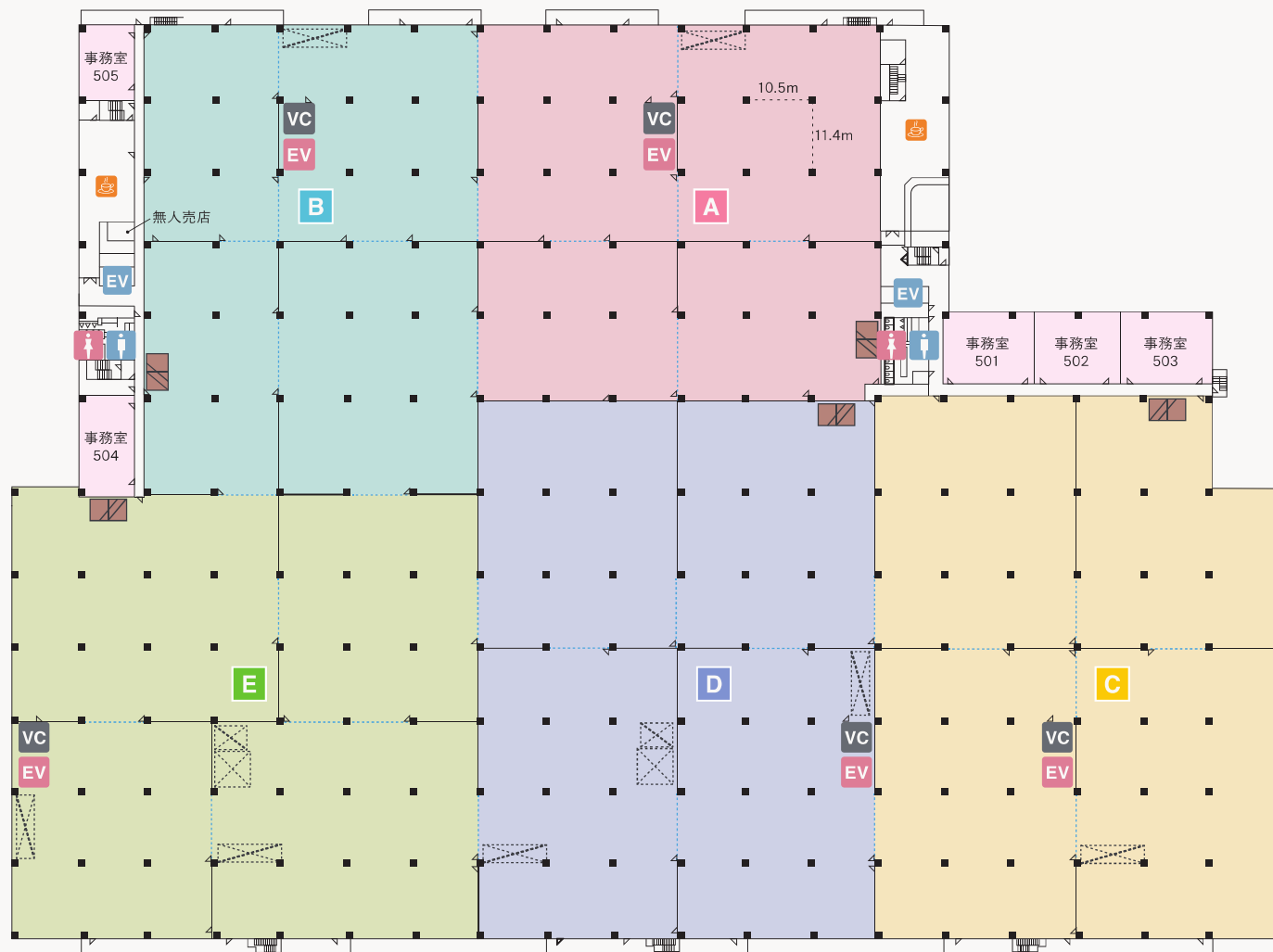


4F

	401	402	403	404	405	合計
事務室	164.99㎡ / 49.91坪	155.62㎡ / 47.08坪	167.69㎡ / 50.73坪	174.67㎡ / 52.84坪	169.77㎡ / 51.36坪	832.74㎡ / 251.92坪

	通常トラックバス	バス(駐車場用途)
--	----------	-----------

	A	B	C	D	E	合計
倉庫	3,356.85㎡ / 1,015.45坪	2,468.22㎡ / 746.64坪	3,709.57㎡ / 1,122.14坪	3,668.06㎡ / 1,109.59坪	4,291.13㎡ / 1,298.07坪	17,493.83㎡ / 5,291.89坪
トラックバス	423.53㎡ / 128.12坪	278.45㎡ / 84.23坪	411.70㎡ / 124.54坪	411.70㎡ / 124.54坪	416.85㎡ / 126.10坪	1,942.23㎡ / 587.53坪
	415.80㎡ / 125.78坪	415.80㎡ / 125.78坪	428.91㎡ / 129.75坪	415.80㎡ / 125.78坪	554.40㎡ / 167.71坪	2,230.71㎡ / 674.80坪
	バス合計 839.33㎡ / 253.90坪	バス合計 694.25㎡ / 210.01坪	バス合計 840.61㎡ / 254.29坪	バス合計 827.50㎡ / 250.32坪	バス合計 971.25㎡ / 293.81坪	バス合計 4,172.94㎡ / 1,262.33坪
総合計	4,196.18㎡ / 1,269.35坪	3,162.47㎡ / 956.65坪	4,550.18㎡ / 1,376.43坪	4,495.56㎡ / 1,359.91坪	5,262.38㎡ / 1,591.88坪	21,666.77㎡ / 6,554.22坪



5F

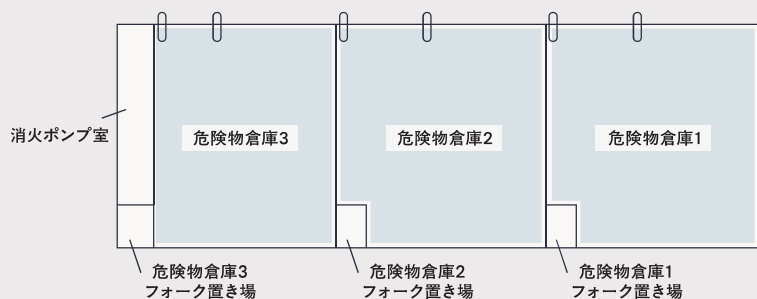
	501	502	503	504	505	合計
事務室	164.99㎡ / 49.91坪	155.62㎡ / 47.08坪	167.69㎡ / 50.73坪	139.72㎡ / 42.27坪	104.74㎡ / 31.68坪	732.76㎡ / 221.67坪

	A	B	C	D	E	合計
倉庫	3,801.45㎡ / 1,149.94坪	3,939.96㎡ / 1,191.84坪	5,350.94㎡ / 1,618.66坪	5,376.88㎡ / 1,626.51坪	5,201.64㎡ / 1,573.50坪	23,670.87㎡ / 7,160.45坪
総合計	3,801.45㎡ / 1,149.94坪	3,939.96㎡ / 1,191.84坪	5,350.94㎡ / 1,618.66坪	5,376.88㎡ / 1,626.51坪	5,201.64㎡ / 1,573.50坪	23,670.87㎡ / 7,160.45坪

危険物倉庫をはじめとしたハイスペックな設備

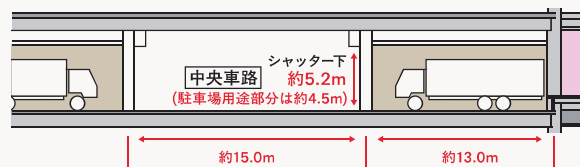
危険物倉庫

ロジクロス三郷では施設内に危険物倉庫を設置。最新の物流施設として多様なニーズにお応えします。



	危険物倉庫1	危険物倉庫2	危険物倉庫3
床面積	328.28㎡ / 99.30坪	323.75㎡ / 97.93坪	292.71㎡ / 88.54坪
梁下有効高	4.61m ~ 5.12m		
床荷重	2.5t		
保管可能危険物種別	第1類～第6類(※) ※[第1類 アルカリ金属の過酸化物等][第2類 鉄粉、金属粉、マグネシウム等][第3類 禁水性物品]は貯蔵不可(貯蔵する場合は囲いをつくりB工事で消火設備を設置する)		
指定数量の倍数	制限無し		

トラックバス寸法

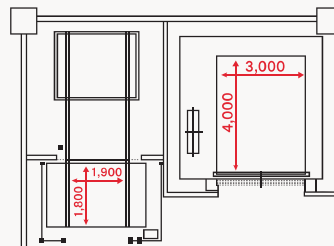


中央車路の幅員は約15m、トラックバスは約13m。

昇降機スペック

VC 垂直搬送機

- 荷姿寸法
W=1.7m×D=1.5m×H=2.5m
- 循環トレー
W=1.9m×D=1.8m
- 重量/1,500kg
- 速度/60m/min



EV 荷物用エレベーター

- カゴ寸法
W=3.0m×D=4.0m×H=3.15m
- 重量/3,500kg
- 速度/45m/min



梁下有効高5.5m

天井高は5.5m以上を確保し、保管効率の向上と保管コストの削減に寄与します。



床荷重1.5t/㎡(1階2.0t/㎡)

特に荷重のある貨物の保管に関してはお問い合わせください。



柱スパン10.5m (W) × 11.4m (D)

マテハン設置にも対応できるよう十分な柱スパンを確保しております。



プラットフォーム1.0m

スムーズな搬出入及び衛生環境の確保に寄与します。



ドックレベラー

トラックの荷台とプラットフォームの高低差を調整するドックレベラーを1～4階の各区画に1基設置しております。



垂直搬送機・荷物用EV将来対応区画

全区画に縦搬送将来対応区画を実装しているため様々な使用用途に対応致します。



全館LED照明

環境への配慮とランニングコストの削減を追求し、全館LED照明を採用しております。



幹線設備実装

キュービクルから各階EPS分電盤までの電気幹線をあらかじめ実装しています。



乗用車駐車場300台

必要台数に関してはお問い合わせください。



トラック待機場34台

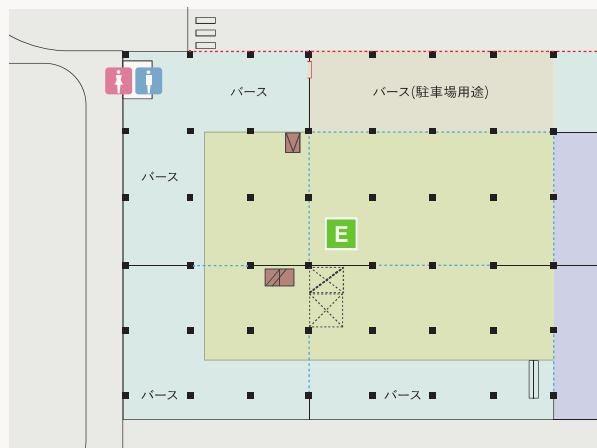
十分なトラック待機場を用意しスムーズな運営に寄与します。



フルタイム稼働

24時間365日稼働できる施設環境を提供します。

三菱地所のノウハウを集結した最新の物流施設



三面バース

1階E区画のバースを三面化することにより、約14スパン分のトラックの接車が可能となります。バースを複数面で使用できることにより配送効率向上に寄与します。



バース(駐車場用途)

各区画のバース半分を駐車場として使用でき、車庫証明の取得等テナントの車両運用の自由度を向上させます。
※駐車場用途のため荷捌き用途として使用することはできません。



小割区画

1フロア5区画に分割しており、最小区画約950坪(バース含)から1フロア約5,000坪とテナントニーズに合わせやすい施設設計としています。



屋上テラス

施設内で働く方々にリフレッシュいただけるよう、屋上テラスを設置しています。

※画像はすべてイメージです



ドライバー休憩室

ドライバーの方にご利用いただける専用の休憩室を5箇所設けています。



ラウンジ

ロジクロスでは「オアシス」をコンセプトに空間をデザインしており、自然を感じる豊かな空間を創り出すことで働く方の癒しやモチベーション向上に貢献します。



エントランス

間接照明がやわらかく空間を照らし、重厚な石壁が醸し出す気品とともに、上質なラグジュアリー空間が皆様を温かくお迎えいたします。



売店

施設内で働く従業員の方々がご利用頂ける売店を設置します。



電気容量

近年の省人化・自動化などに伴う電力使用増加を想定し、電気容量の標準仕様を30VA/㎡としています。



テレキューブ

オンライン会議や作業にご利用頂けるテレキューブを設置します。



会議室

お取引先様との打ち合わせや社内会議でご利用頂ける会議室を複数設置します。

環境に配慮したサステナブルな物流施設



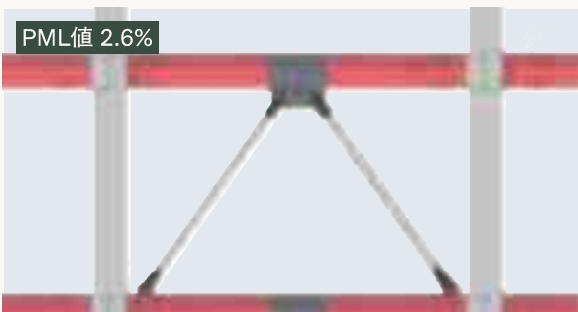
非常用発電機

万が一災害で電力供給が止まっても、非常用発電機にて施設内へ電力供給（想定48時間）することで非常時にも建屋の機能を維持します。



太陽光発電

太陽光発電設備によって発電した電力を施設内で使用し、施設に必要な電力の一部を再生可能エネルギーにて稼働しています。



制振ダンパー

地震に備え制振ダンパーを構造に組み込んでおり、装置が変形することによってエネルギーを吸収し揺れを抑制します。本物件において、地震リスク評価の指標となるPML値は2.6%と免振構造と同等レベルの値を示しています。



防災備蓄倉庫

災害時に備え、施設内に防災備蓄倉庫を設置します。



災害用自動販売機

共用部に設置している一部の飲料自動販売機は災害対応自販機として、非常時に中の商品を取り出して在館者の方々に配布することを想定しています。

※画像はすべてイメージです

ロジクロスは、物流施設に求められる機能を多角的な観点から提供し、
これからの時代に求められる機能を実装した価値ある物流施設の開発を進めています。



三菱地所がオフィスビル事業を中心にこれまで培ってきた技術や経験に加え、物流施設ならではのノウハウを取り入れ、開発を進めています。自然災害への対応や高いセキュリティを提供する「安全性」、働く方の癒しや負担を軽減する「快適性」、効率的な運営を行うための「機能性」、将来のニーズにも対応するための「柔軟性」を軸に、多彩な価値をもった施設を提供します。

ロジクロス三郷 物件概要

建物概要	
所在地	／埼玉県三郷市三郷北部地区土地区画整理5街区2、5街区 1-1、1-2、1-3、1-4、1-5、1-6、1-7、1-8(地番表示)
構造	／倉庫:RC+S造、耐震構造 危険物倉庫:S造
外壁	／倉庫:角波鋼板 危険物倉庫:角波鋼板
基礎	／倉庫:杭基礎、危険物倉庫:杭基礎
階数	／倉庫:地上5階建て、危険物倉庫:地上1階建て
敷地面積	／54,535.01㎡
延床面積	／135,040.07㎡
賃貸面積	／倉庫:108,226.86㎡ 事務所:4,026.90㎡ 危険物倉庫:944.74㎡
駐車場	／300台
トラック待機場	／34台分
駐輪場	／189台
バイク置き場	／65台
営業時間	／24時間365日
セキュリティ	／ICカードリーダー方式による入退館管理方式(電気錠制御)
乗用エレベーター	／5基(北側コア2基、南側コア3基)
光回線	／メタル及び光引込用配管 敷地境界〜MDF 空配管82φ×5条 2系統 MDF〜各テナント端子壁までの 引込配線ルート(ケーブルラック・一部配管)を設置
インフラ	／上水、汚水排水、雨水排水、特高電力、通信
設計・施工	／東急建設株式会社
コンストラクションマネジメント	／株式会社三菱地所設計

着工	／2025年1月
竣工	／2026年8月末
倉庫仕様	
倉庫タイプ	／マルチテナント型物流施設
倉庫柱間	／標準10.5m(W)×11.4m(D)
梁下有効高	／5.5m(一部5.5m未満)
床荷重	／1.5t/㎡(1階2.0t/㎡)
照明照度	／平均200lx(床面)
コンセント	／例倉庫内約300㎡毎に1箇所設置、バーステナント区画毎に 1箇所設置
フォークリフト用電源	／倉庫区画毎に2箇所設置
テナント動力対応	／倉庫空調・マテハン設備用予備容量(3φ200V, 30VA/㎡) を各受変電設備内変圧器に見込み、幹線ケーブルにて 共用EPS内分岐盤まで供給
IT対応	／EPSから各テナント区画内のテナント用端子盤までケーブ ルラック(一部配管)を設置
非常用発電機	／48時間稼働想定(共用部及び一部倉庫内含む専有部)
ドックレベラー	／1〜4階テナント区画毎に1基設置(合計20基)
垂直搬送機	／4〜5階着床 計5基(1〜4階将来対応) ※バレット・カゴ車兼用
荷物用エレベーター	／4〜5階着床 計5基(1〜4階将来対応)
受電方式	／特別高圧受電方式
シャッター	／電動シャッター

危険物倉庫仕様	
梁下有効高	／4.61m〜5.12m
床荷重	／2.5t/㎡
貯蔵可能な危険物	／第1類〜第6類(※) ※[第1類アルカリ金属の過酸化物等][第2類 数粉、金属磁、マグネシウム等] [第3類 禁水性物品]は貯蔵不可(貯蔵する場合は追加工事の必要あり)
貯蔵量	／制限なし
事務所仕様	
天井高	／3.0m
床荷重	／300kg/㎡
OAフロア	／50mm
空調・換気	／空調:天井カセット型エアコン 換気:天井隠蔽型全熱交換器
全体照度	／平均700lx(机上面)
交通アクセス	
自動車	／東京外環自動車道「外環三郷西IC」から約2.0km 常磐自動車道「三郷IC」から約2.0km
電車	／JR武蔵野線「新三郷」駅から約1.8km JR武蔵野線「吉川美南」駅から約1.6km
バス	／東武バス「十街区」、「彦郷小学校前」、 「彦成二丁目北」そば
※計画時点の概要であり、今後変更となる可能性がございます。	

人を、想う力。街を、想う力。



三菱地所株式会社

〒100-8133 東京都千代田区大手町 1丁目1番1号
大手町パークビル
TEL.03-3287-6380



九州旅客鉄道株式会社 事業開発本部開発部

〒812-8566 福岡市博多区博多駅前 3丁目25番21号
TEL.092-474-2383



株式会社住友倉庫 開発事業部

〒105-0011 東京都港区芝公園 2丁目11番1号
TEL.03-6430-2671