

# CREDO加須 物件概要



所在地	埼玉県加須市戸崎字上310番1
交通	東北道「加須IC」から約8.5km 圏央道「白岡菖蒲IC」から約9.5km 東武伊勢崎線「加須駅」から約3.6km
構造・規模	鉄骨造・地上4階
都市計画区域	市街化区域
用途地域	工業専用地域
敷地面積	23,399.30㎡ (7,078.30坪)
延床面積	50,226.91㎡ (15,193.64坪)
竣工時期	2024年2月末 (予定)
前面道路	北側：16m 南側：12m 西側：16m
昇降機	荷物用EV6基、垂直搬送機6基、乗用EV2基
駐車場	普通車106台・トラック待機場14台
駐輪場	駐輪場43台・バイク置場10台

4F	A : 1,450.60坪	B : 885.72坪	C : 1,461.03坪
3F	D : 1,433.18坪	E : 833.51坪	F : 1,433.18坪
2F	D : 1,077.50坪	E : 743.82坪	F : 1,087.92坪
1F	A : 1,335.47坪	B : 850.36坪	C : 1,346.03坪

合計面積 (賃貸区画)	A : 2,786.07坪	B : 1,736.08坪	C : 2,807.06坪
	D : 2,510.68坪	E : 1,577.33坪	F : 2,521.10坪
	A+B : 4,522.15坪		
	D+E : 4,088.01坪		
			B+C : 4,543.14坪
			E+F : 4,098.43坪
	A~C : 7,329.21坪		
	D~F : 6,609.11坪		

- ・最小区画面積 : 1,577.33坪
- ・最大区画面積 : 7,329.21坪  
(1棟賃貸面積 : 13,938.32坪)

- ・最大6分割可能
- ・各区画毎に荷物用エレベーターと垂直搬送機設置

18年間の実績 事業用不動産専門店にお気軽にご相談してください。

048-423-5568  
info@souko.tokyo

〒333-0844  
埼玉県川口市上青木4丁目2-17 埼玉県知事免許(3)第22232号  
株式会社さかす不動産 TEL : 048-268-3170 FAX : 048-423-5581

■取引態様 媒介

※成約時、仲介手数料1ヶ月分申し受けます。  
※図面と現況が異なる場合は現況を優先します。

---



# CREDO 加須



2024年2月竣工

## 次世代トラック輸送に対応したマルチテナント型物流施設



国道122号線が至近 東北自動車道「加須IC」より8.5km



館内でも利用可能な太陽光発電、72時間稼働の非常用発電機

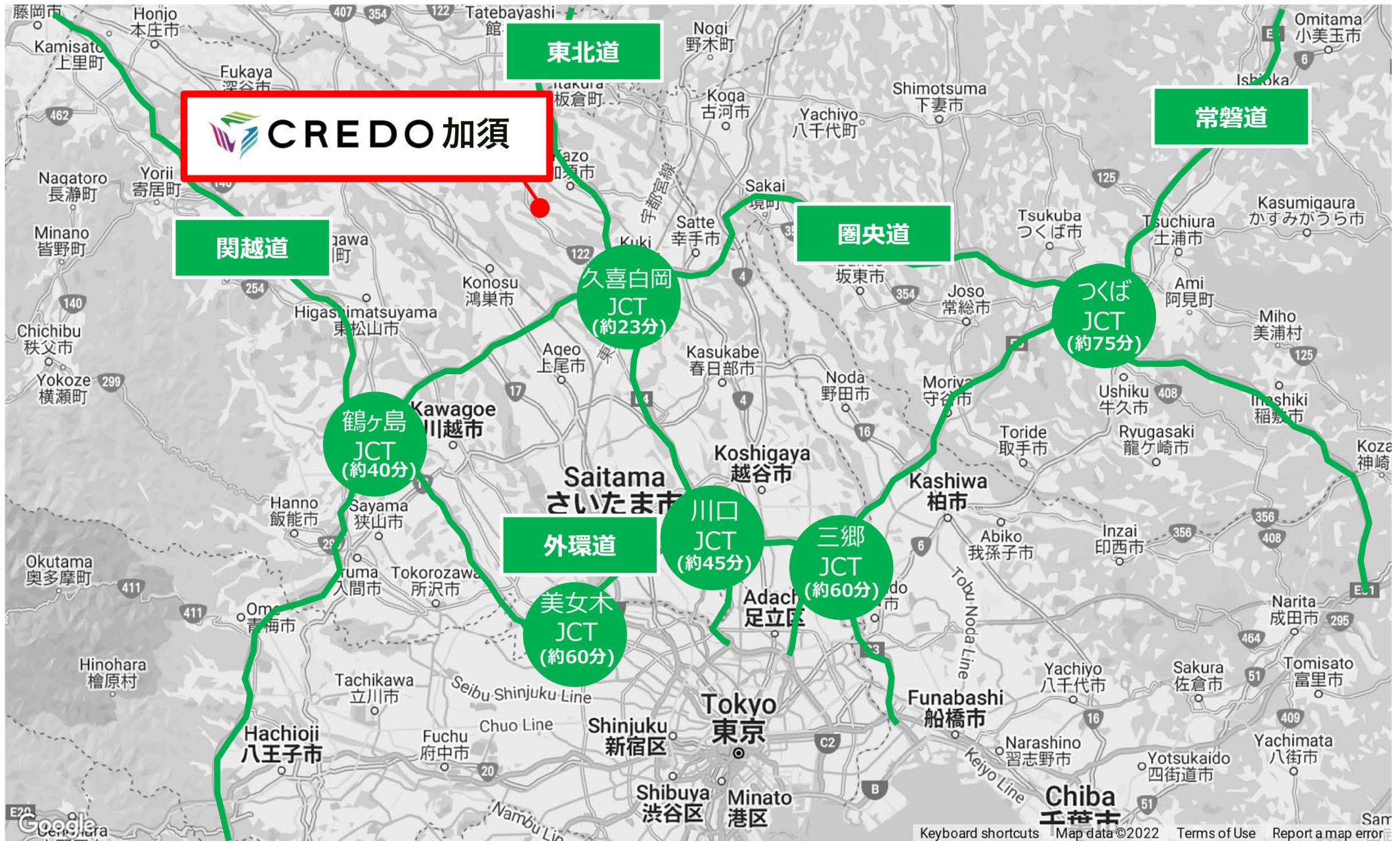


カフェテリアやシャワーブースなど充実したアメニティ



最大6分割が可能な1-2階アクセスのスロープ式マルチタイプ<sup>o</sup>

# 01. 広域図



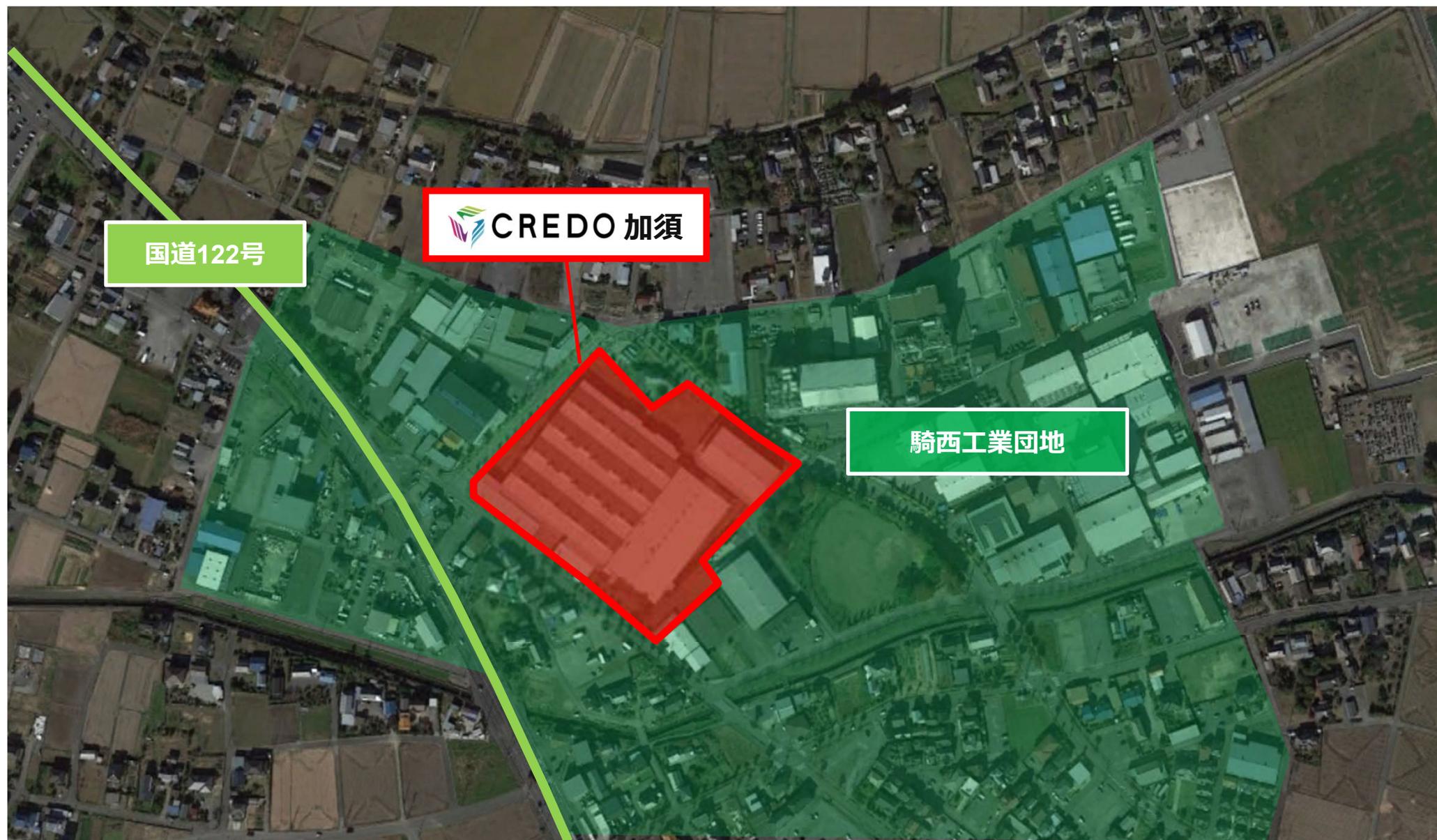
## 02. 周辺図・施設へのアクセス



### 03. 周辺図



## 04. 航空写真



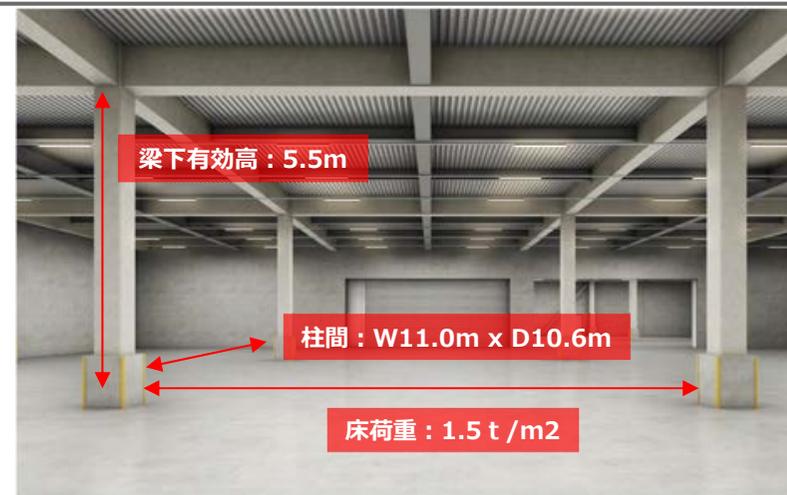
# 05. 物件概要

所在地	埼玉県加須市戸崎字上310番1
交通	東北道「加須IC」から約8.5km 圏央道「白岡菖蒲IC」から約9.5km 東武伊勢崎線「加須駅」から約3.6km
構造・規模	鉄骨造・地上4階
都市計画区域	市街化区域
用途地域	工業専用地域
敷地面積	23,399.30㎡ (7,078.30坪)
延床面積	50,226.91㎡ (15,193.64坪)
竣工時期	2024年2月末 (予定)
前面道路	北側：16m 南側：12m 西側：16m
昇降機	荷物用EV6基、垂直搬送機6基、乗用EV2基
駐車場	普通車106台・トラック待機場14台
駐輪場	駐輪場43台・バイク置場10台

## ■ 施設構造



マルチ・スロープ型



## ■ BCPと環境配慮



CASBEE認証  
Aランク



BELS 5☆



ZEB  
Ready



太陽光発電



全館  
LED照明



自然材  
の利用



72時間  
非常用発電



サンドイッチ  
パネル

## ■ 次世代トラック輸送対応と ドライバー配慮



スワップボディ・  
45Ftトレーラー  
置き配区画対応



ドライバーに配慮  
したアメニティ

## ■ ニーズに応じる各種オプション



庫内空調・マテハン増設用  
電気容量確保  
(増設対応はオプション)



EV充電スタンド完備  
(使用はオプション契約)

## ■ 快適な就労環境



誰でもトイレ



ラウンジ  
カフェテリア



リラックス  
スペース



個室ワーク  
スペース



シャワーブース

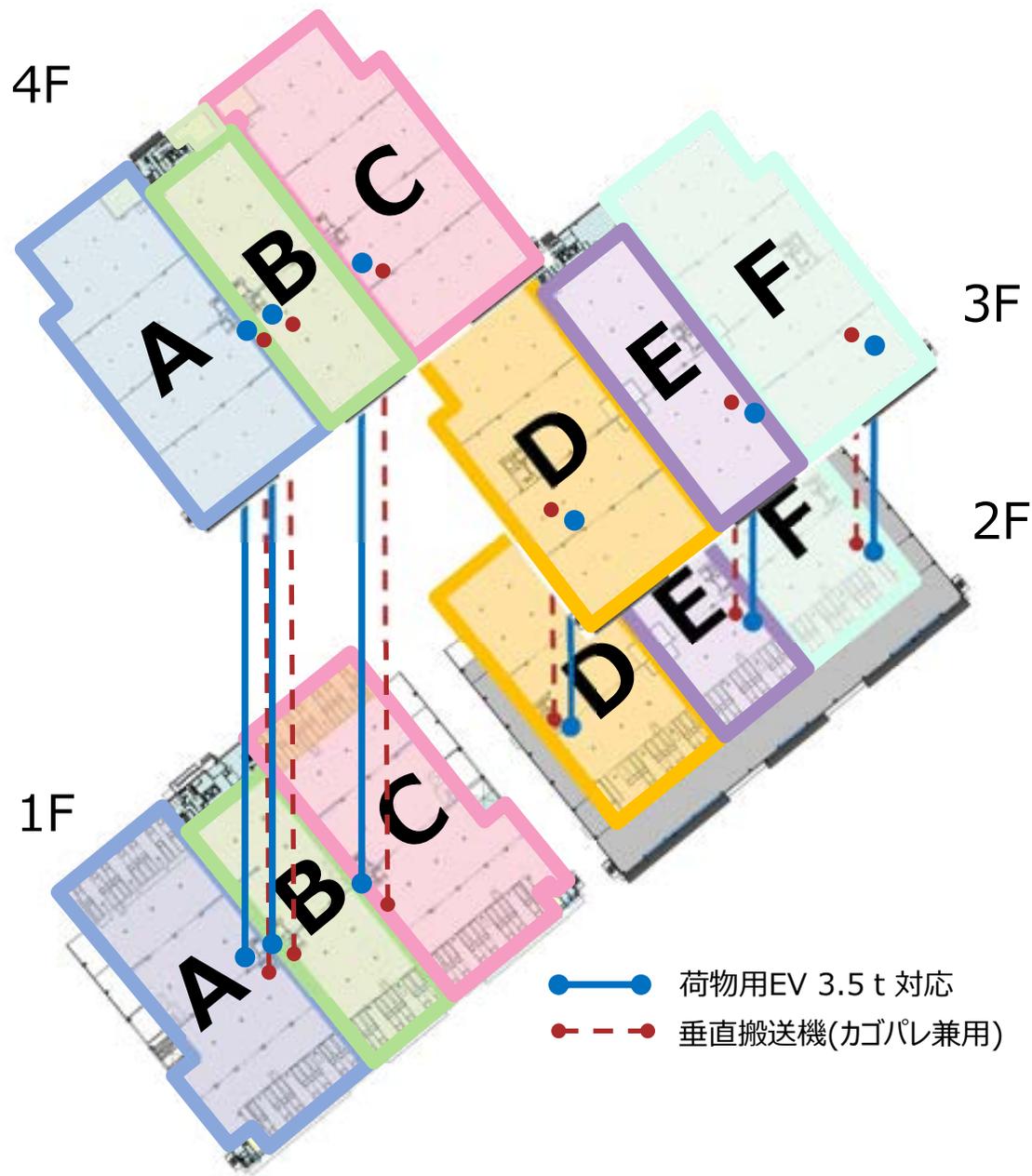
※現時点での図面及び仕様であり、今後変更になる可能性があります。

# 06. 配置図



※現時点での図面及び仕様であり、今後変更になる可能性があります。

# 07. 賃貸区画パターン



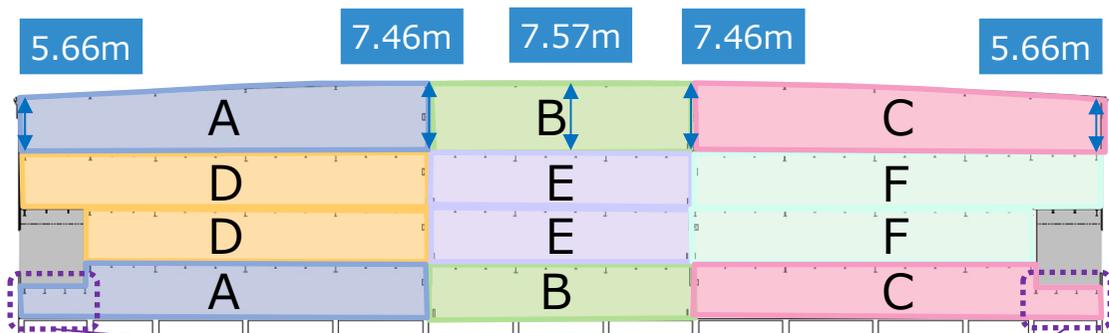
4F	A : 1,450.60坪	B : 885.72坪	C : 1,461.03坪
3F	D : 1,433.18坪	E : 833.51坪	F : 1,433.18坪
2F	D : 1,077.50坪	E : 743.82坪	F : 1,087.92坪
1F	A : 1,335.47坪	B : 850.36坪	C : 1,346.03坪

合計面積 (賃貸区画)	A : 2,786.07坪	B : 1,736.08坪	C : 2,807.06坪
	D : 2,510.68坪	E : 1,577.33坪	F : 2,521.10坪
	A+B : 4,522.15坪		
	D+E : 4,088.01坪		
			B+C : 4,543.14坪
			E+F : 4,098.43坪
	A~C : 7,329.21坪		
	D~F : 6,609.11坪		

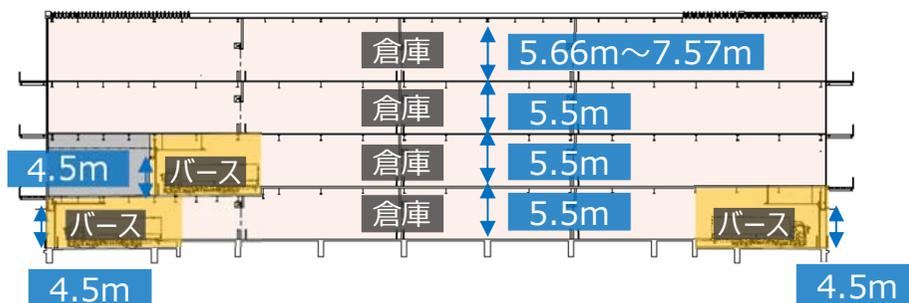
- ・最小区画面積 : 1,577.33坪
- ・最大区画面積 : 7,329.21坪  
(1棟賃貸面積 : 13,938.32坪)
- ・最大6分割可能
- ・各区画毎に荷物用エレベーターと垂直搬送機設置

※現時点での図面及び仕様であり、今後変更になる可能性があります。

# 08. 断面図・面積表



※スロープ下、バース下有効は平面図参照

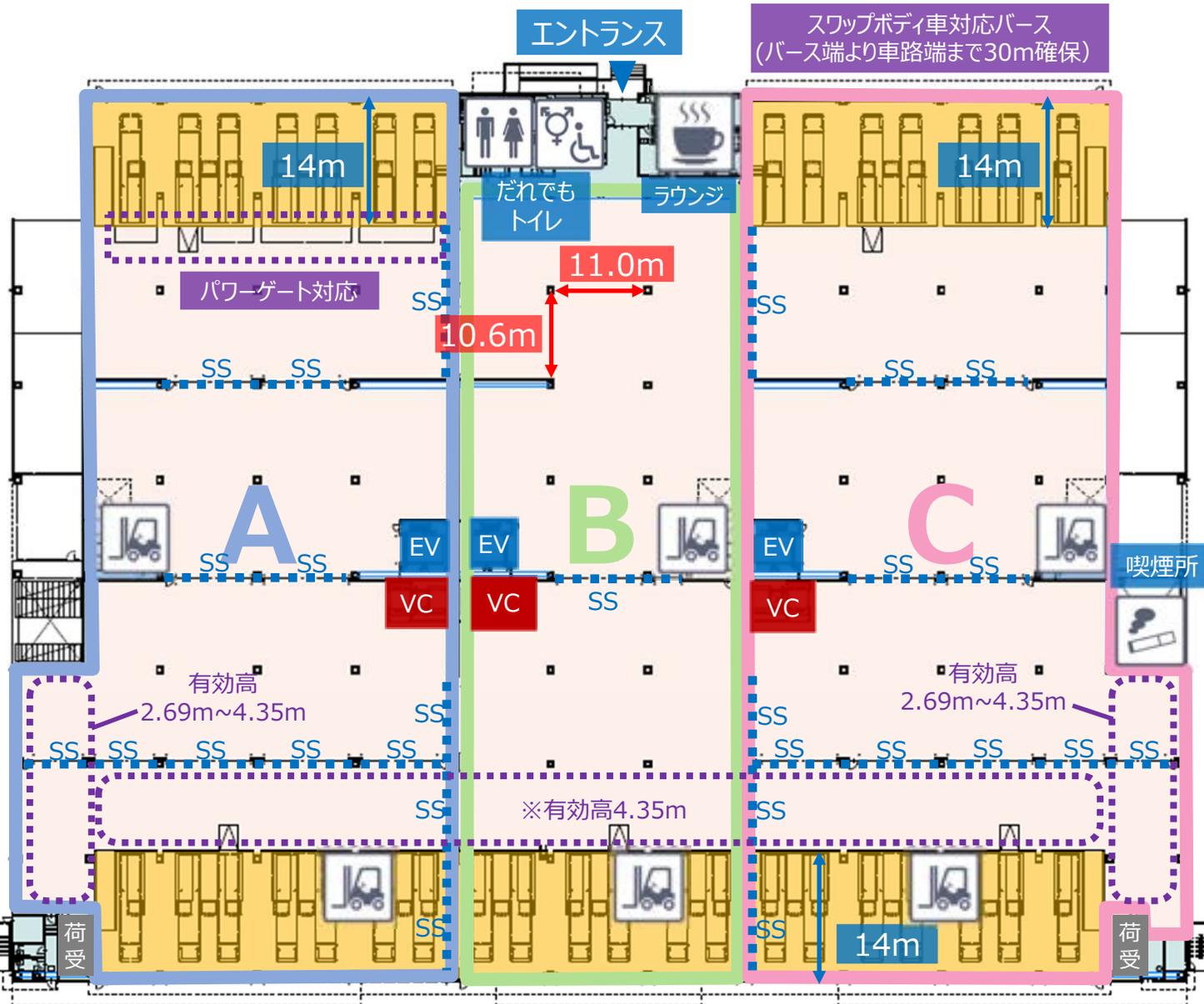


※ケーブルラックの一部で有効5.5m以下有り

	倉庫 バース	区画						事務所	区画						総計
		A	B	C	D	E	F		A	B	C	D	E	F	
4F	3,675.60坪	1,408.45坪	850.36坪	1,416.79坪				121.75坪	42.15坪	35.36坪	44.24坪				3,797.35坪
3F	3,699.87坪				1,433.18坪	833.51坪	1,433.18坪	—							3,699.87坪
2F	2,753.51坪				1,018.36坪	708.46坪	1,026.69坪	155.73坪				59.14坪	35.36坪	61.23坪	2,909.24坪
1F	3,508.63坪	1,326.91坪	850.36坪	1,331.36坪				23.23坪	8.56坪		14.67坪				3,531.86坪
合計	13,637.61坪	2,735.36坪	1,700.72坪	2,748.15坪	2,451.54坪	1,541.97坪	2,459.87坪	300.71坪	50.71坪	35.36坪	58.91坪	59.14坪	35.36坪	61.23坪	13,938.32坪

※現時点での図面及び仕様であり、今後変更になる可能性があります。

# 09. 平面図 1F

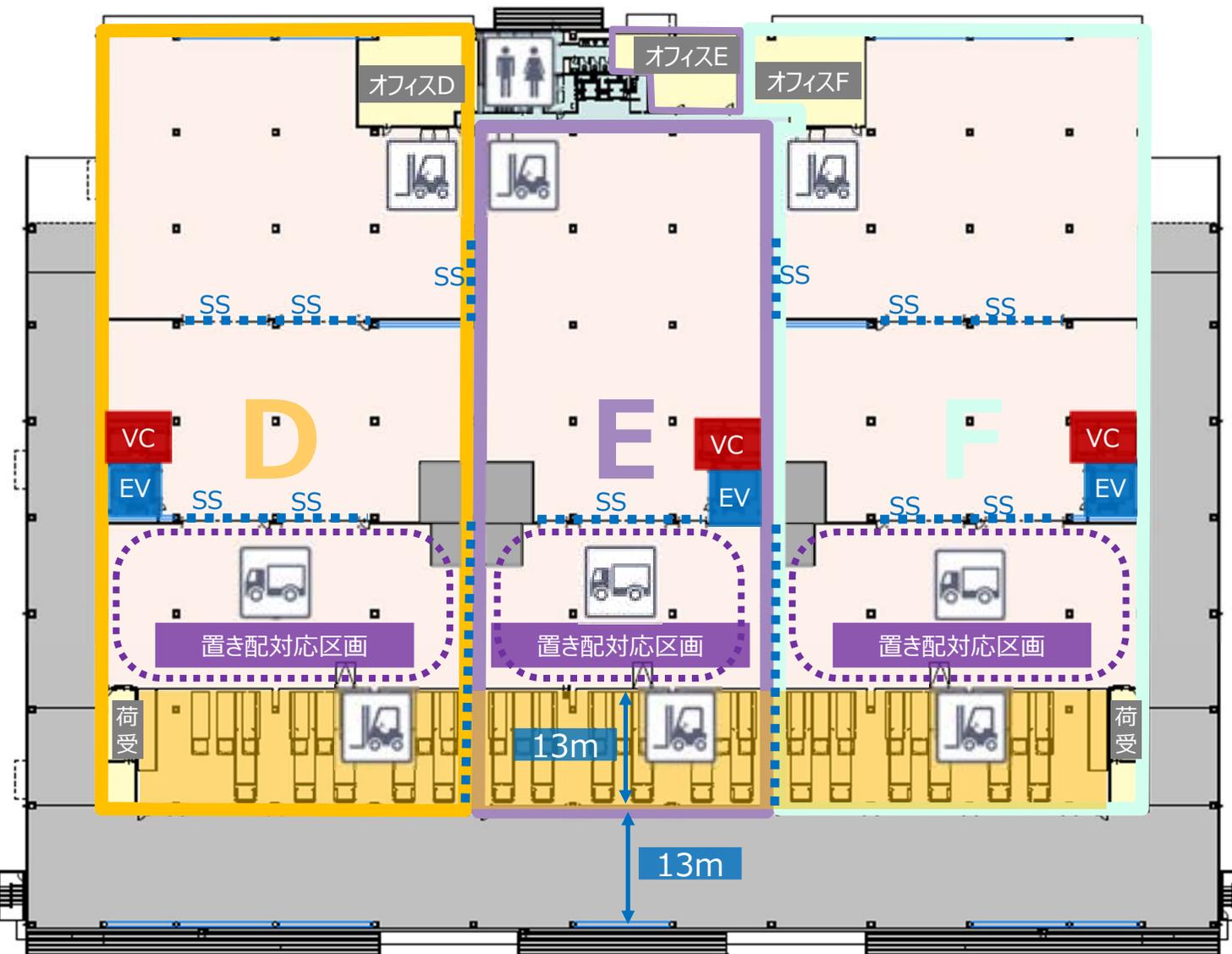


項目	A	B	C
倉庫	960.72坪	710.40坪	965.17坪
バス	366.19坪	139.96坪	366.19坪
倉庫+バス	1,326.91坪	850.36坪	1,331.36坪
賃貸区画面積	2,177.27坪		
		2,181.72坪	
	3,508.63坪		
バス 10t	14台	6台	14台
バス 4t	19台	9台	19台
ドッグレベラー	2基	1基	2基
フォーク充電	バス：1口 倉庫：2口	バス：1口 倉庫：2口	バス：1口 倉庫：2口
荷受事務所	8.56坪	-	14.67坪



※現時点での図面及び仕様であり、今後変更になる可能性があります。

# 10. 平面図 2F

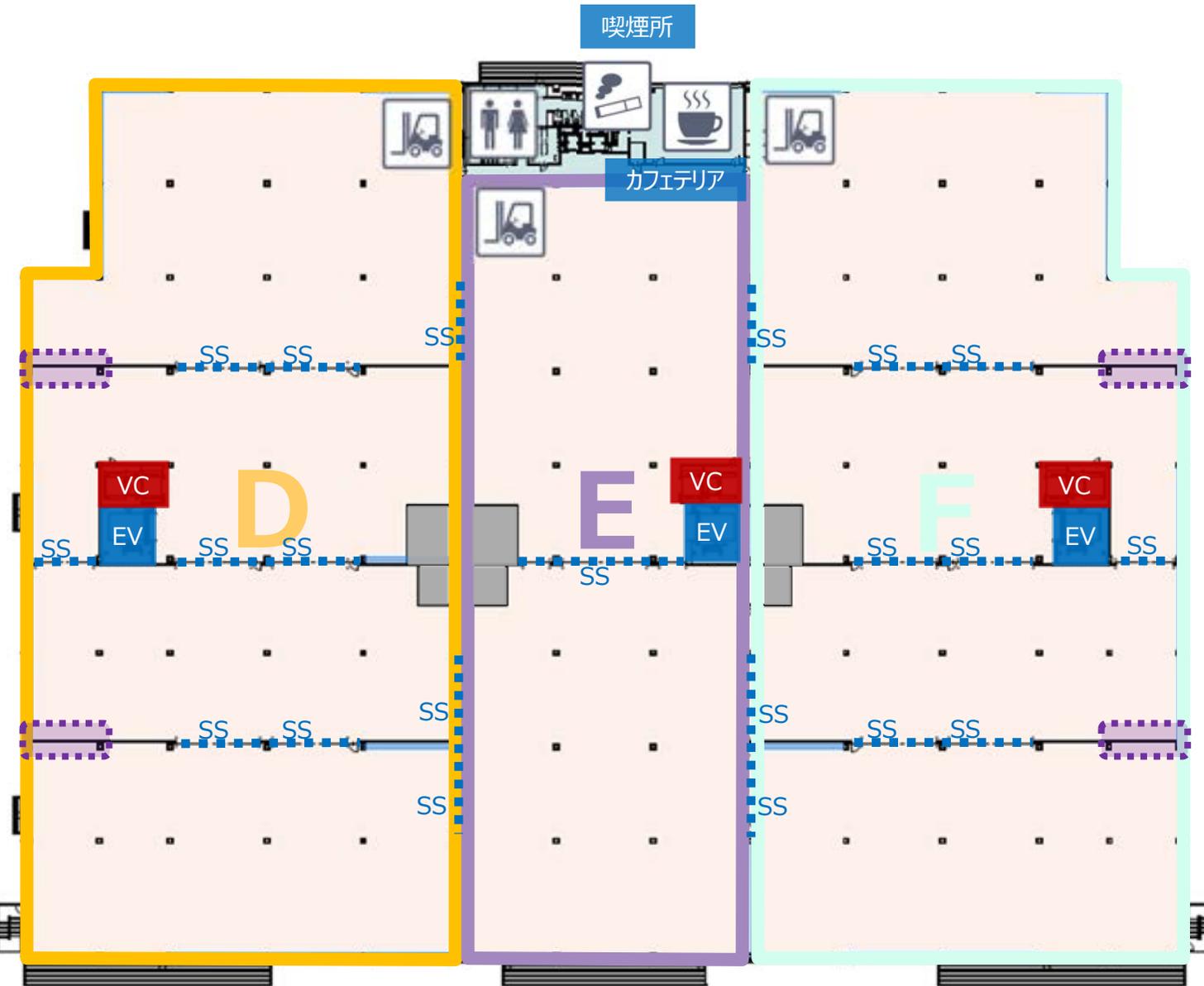


項目	D	E	F
倉庫	860.46坪	576.67坪	868.79坪
バス	157.90坪	131.79坪	157.90坪
倉庫+バス	1,018.36坪	708.46坪	1,026.69坪
賃貸区画面積	1,726.82坪		
		1,735.15坪	
	2,753.50坪		
バス 10t	5台	6台	6台
バス 4t	9台	9台	9台
ドッグレベラー	1基	1基	1基
フォーク充電	バス：1口 倉庫：2口	バス：1口 倉庫：2口	バス：1口 倉庫：2口
事務所	42.15坪	35.36坪	44.24坪
荷受事務所	16.99坪	-	16.99坪
事務所計	59.14坪	35.36坪	61.23坪



※現時点での図面及び仕様であり、今後変更になる可能性があります。

# 11. 平面図 3F

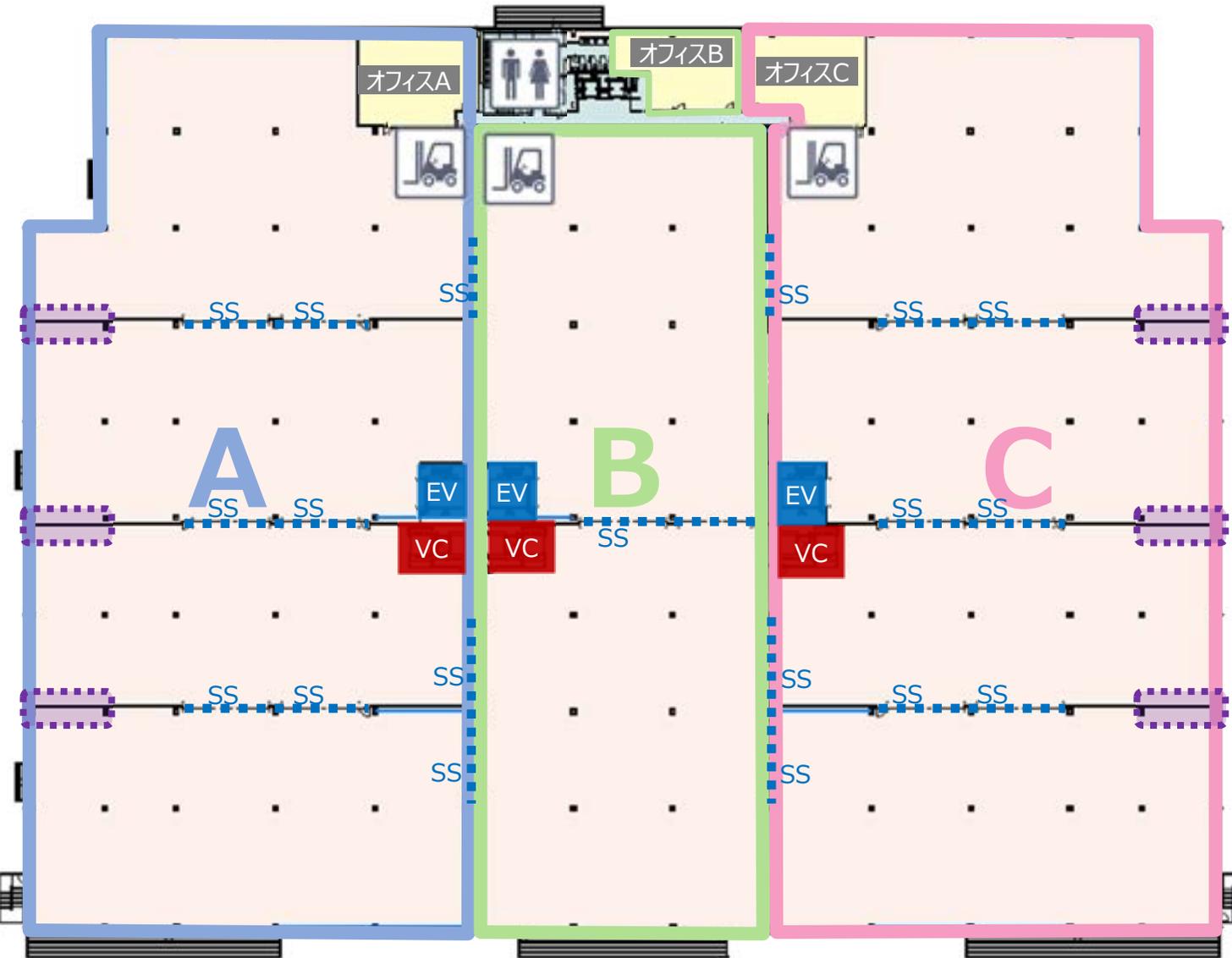


項目	D	E	F
倉庫	1,433.18坪	833.51坪	1,433.18坪
賃貸区画面積	2,266.69坪		
		2,266.69坪	
	3,699.87坪		
フォーク充電	倉庫：3口	倉庫：2口	倉庫：3口



※現時点での図面及び仕様であり、今後変更になる可能性がございます。

# 12. 平面図 4F



項目	A	B	C
倉庫	1,408.45坪	850.36坪	1,416.79坪
賃貸区画面積	2,258.81坪		
		2,267.15坪	
	3,675.60坪		
フォーク充電	倉庫：3口	倉庫：2口	倉庫：3口

事務所	42.15坪	35.36坪	44.24坪
-----	--------	--------	--------



※現時点での図面及び仕様であり、今後変更になる可能性があります。

# 13. 仕様表

<b>天井高</b>	倉庫（梁下有効） : 各階5.5m 事務所 : 3.0m バース（有効高さ） : 5.2m	<b>利用可能電力</b>	【テナント利用可能電力】 事務所コンセント：10㎡に1箇所ハーネスジョイント（40VA/㎡） 倉庫コンセント：3グリッドに1箇所（4.5VA/㎡） フォークリフト用電力： A・C・D・F区画 合計6口（1か所：3Φ30AE） B・E区画 合計5口（1か所：3Φ30AE）
<b>床荷重</b>	倉庫(各階) : 1.5t/㎡ 事務所 : 0.3t/㎡  対応フォークリフト：1.5t カウンター/リーチフォーク ※バースは2.5tフォーク対応	<b>設備将来増設想定</b>	【設備将来増設想定】 倉庫空調・マテハン増設用電力：動力30VA /倉庫㎡の容量確保 将来対応用空調用室外機置場スペース・ドレン用スリーブ有
<b>柱スパン</b>	柱芯：11.0m×10.6m（一部8.0m × 10.6m）	<b>荷物用EV</b>	基数：6基（各テナント区画1基） 積載荷重：3.5t 3枚上開戸：W3.0m×H3.0m 内寸（有効）：W3.0m×D4.0m×H3.15m 速度：45m/min
<b>バース</b>	1F:34台（10t車）・47台（4t車） 2F:17台（10t車）・27台（4t車）  高床式 1.0m ドックレバラー：1階 5基、2階 3基 固定式スロープ：1階 4基、2階 2基 ショックアブソーバーからOS内側まで：1階14m、2階13m	<b>垂直搬送機 （カゴ車・パレット兼用）</b>	基数：6基（各テナント区画1基） 積載荷重：1.5t 最大荷姿寸法：W1.7m×L1.6m×H2.5m 最小荷姿寸法：W1.1m×L1.1m×H0.14m パレット寸法：W1.1m×L1.1m×H0.14m 最大台車寸法：W0.8m×L1.1m×H1.7m 最小台車寸法：W0.65m×L0.85m×H1.7m 速度：昇降60m/min、横行24m/min
<b>シャッター高</b>	手動オーバースライダー高さ（対外部区画）：H4.5m×W9.5m 手動防火シャッター高さ（倉庫内区画）：H4.0m×W9.5m	<b>乗用エレベーター</b>	15人乗 90m/min 2基
<b>照明・照度</b>	全館LED 倉庫内：200lx 事務所内：500lx（机上照度）	<b>ドックレバラー</b>	基数：8基（A・C区画：2基、B・D・E・F区画：1基） 通過荷重：6.0t 本体寸法：W2.15m×D3.0m
<b>屋根仕様 外壁仕様</b>	断熱ダブル折板葺 断熱サンドイッチパネル	<b>ガス</b>	なし
		<b>セキュリティ</b>	監視カメラ（ITV）・カードリーダー・設備機器・配管配線あり
		<b>BCP対応</b>	非常用発電設備（72時間対応）

# 14. 太陽光発電の館内利用について

- 屋上の太陽光発電システムにより、館内電力の一部を「20～22円/kWh(税抜)」にて利用いただけます。(予定)

## 【太陽光発電館内利用のメリット】

- ・環境付加価値の高い再生可能エネルギーを使用することで、企業価値の向上に寄与します。
- ・市中電気料金が高騰する状況においても、太陽光発電料金は一定のため電気料金負担の軽減につながります。



太陽光パネル設置イメージ

## 【契約スキーム】



## 【免責事項】

- ・2024年11月末日時点で作成したものであるため、変更となることもございます。

# 15. 次世代トラック輸送への対応

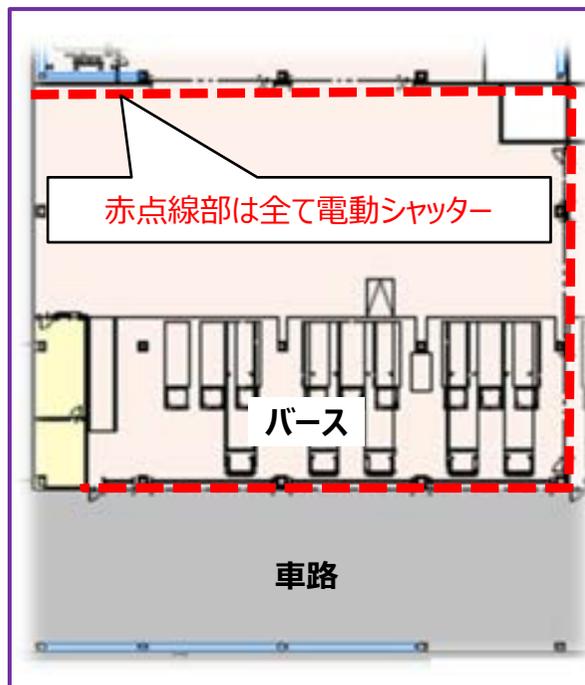
## ■ 置き配対応区画

### こんなお悩みありませんか？

- 深夜、早朝の納品/出荷対応のために従業員に非効率な負担が生じている、
- 人件費（深夜手当、残業代など）がかさんでしまう、
- ドライバーを長時間待機させてしまっている、



対応区画：  
2F「D」「E」「F」区画



### 置き配対応区画の活用の流れ

- ①左図の赤点線シャッターが閉じてある状態で退出
- ②ドライバーが納品or積荷のためにバス前に到着
- ③ドライバーが事前通知されたパスワードでバスに入り、車路-バス間のシャッターを開ける
- ④納品or積荷作業を実施
- ⑤車路-バス間のシャッターを閉じて出発！！

将来的にロボットによる荷下ろし、荷積みが可能となれば、ドライバーは接車するのみ！！

\* オプションで監視用のカメラ設置も提案可能

## ■ スワップボディ対応

### スワップボディコンテナ車両とは？

- 車体と荷台を分離することができ、分離中に荷役作業の実施が可能
  - 国土交通省も活用を促進
- 輸送業務と荷役業務を分離することにより、無駄な荷待ち時間ひいては無駄な労働時間を削減し、物流の生産性向上を実現！！

対応区画：  
1F「A」「C」区画



スワップボディコンテナ車両  
出典：国土交通省生産革命プロジェクト（第4版）

活用には、

**高床式バスと着脱のため 直線距離が「30m以上」必要**

※現時点での図面及び仕様であり、今後変更になる可能性があります。

# 16. エントランスデザイン (イメージ)

## ■ エントランス(外観)



モトーンの大庇と袖壁により、メインエントランスとして強く認識させるアプローチデザイン

## エントランス(外部)デザイン

天井を内部へと繋がる木目調ルーバーとすることで、エントランス内部へと連続する＝“誘う”イメージとしています。

## エントランスホール・EVホールデザイン

アプローチから続く天井木目ルーバー、袖壁と同じコールテン鋼風タイル、モトーン基調の空間を連続させることで建物奥へと導きながら、全体的には静謐で高級感のある空間デザインとしています。

## ■ エントランスホール・EVホール



無機質なコールテン鋼風タイルと温かみのある木目調による変化のある空間

アプローチから続く木目調ルーバー天井と、袖壁と同じコールテン鋼風タイルによる連続性の強調



※現時点での図面及び仕様であり、今後変更になる可能性があります。

# 17. ラウンジデザイン（イメージ）

## ■ 1F：ラウンジデザイン

### 先進の雰囲気を持ちつつ、人に寄り添った温かみのあるデザイン

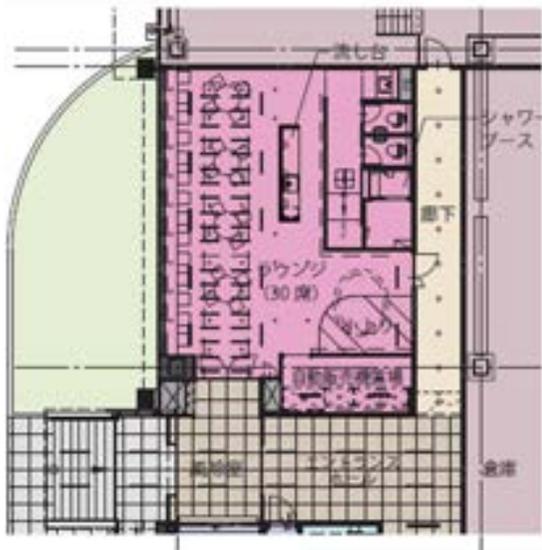
全体的に木目調マテリアルを採用。人に寄り添った温かみのあるデザインとしています。最も視線を集める『ラウンジコア』は アクセントとしてシャープなイメージで設えました。

フィットネスや寝転がれる人口芝調の小上り、『ラウンジコア』内のシャワーブースやトイレ等、来訪者やドライバーが質の高い休憩、リラックス時間が持てる空間構成としています。

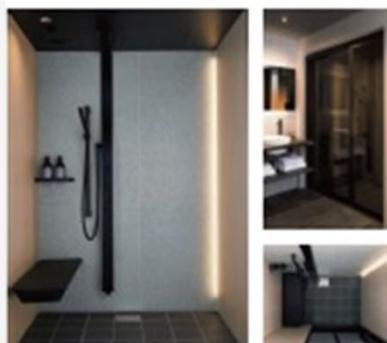


木目調マテリアルによる一体感のある温かみ空間  
エントランスホールからラウンジ内部へ誘う折上げ天井

アクセントとなるシャープなイメージの『ラウンジコア』



ラウンジレイアウト



シャワーブースイメージ



※現時点での図面及び仕様であり、今後変更になる可能性があります。

# 18. カフェテリアデザイン（イメージ）

## ■ 3F：カフェテリアデザイン

### 機能的で効率的な座席配置とグレード感のある空間デザイン

ホテルラウンジの様な、少し高級感の漂うデザインとすることで、落ち着いた雰囲気での休憩、打合せを行える、ワンランク上の空間を提案いたします。

アメニティとして、「自動販売機、無人コンビニ(仮)、喫煙室、リモート会議や電話を行うためのテレワークブース」を設けています。

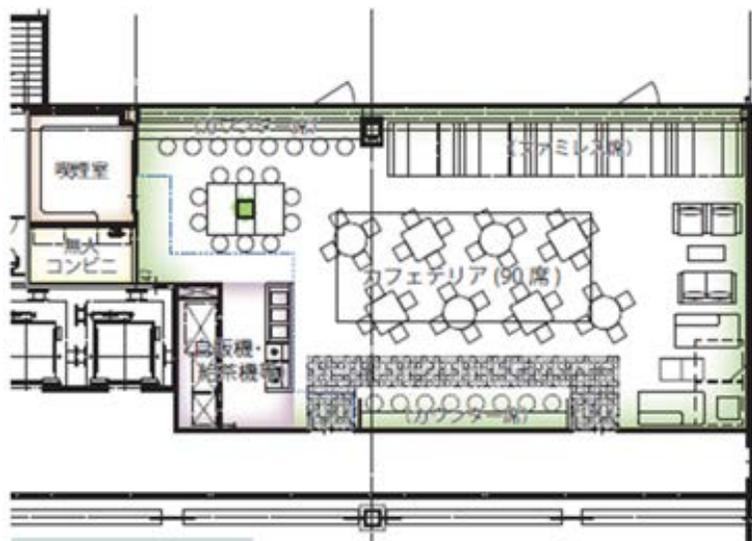
様々な形態の座席を配しており、従業員のリフレッシュする場として、多様な過ごし方・自分時間を支える環境を提供いたします。



テレワークブースイメージ



ゆったりとした時間を過ごせる『ソファゾーン』



カフェテリアレイアウト

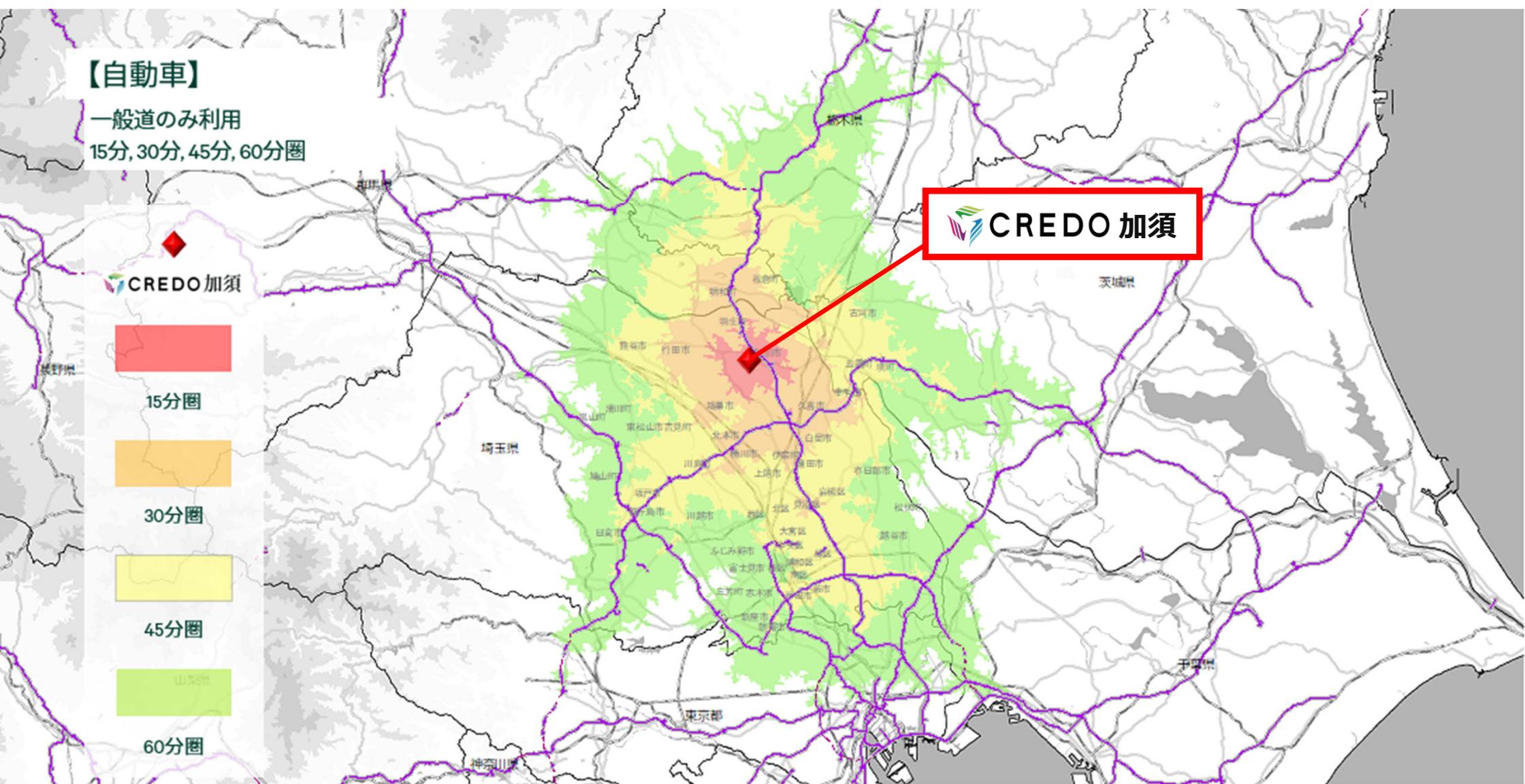


カウンター席、ファミレス席、テーブル席など様々な利用形態に対応

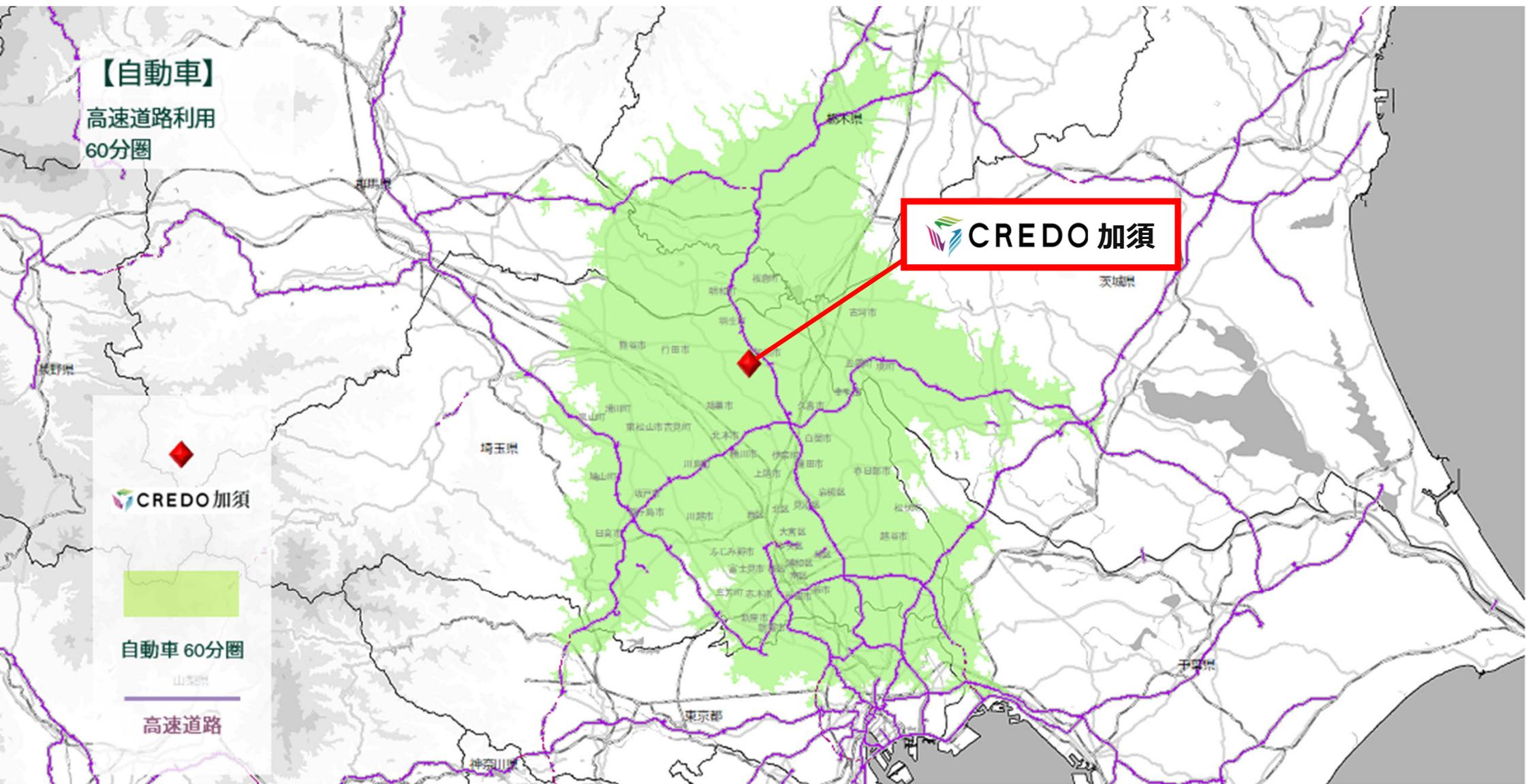
※現時点での図面及び仕様であり、今後変更になる可能性があります。

## 參考資料

# 参考01. 到達圏マップ（一般道利用）

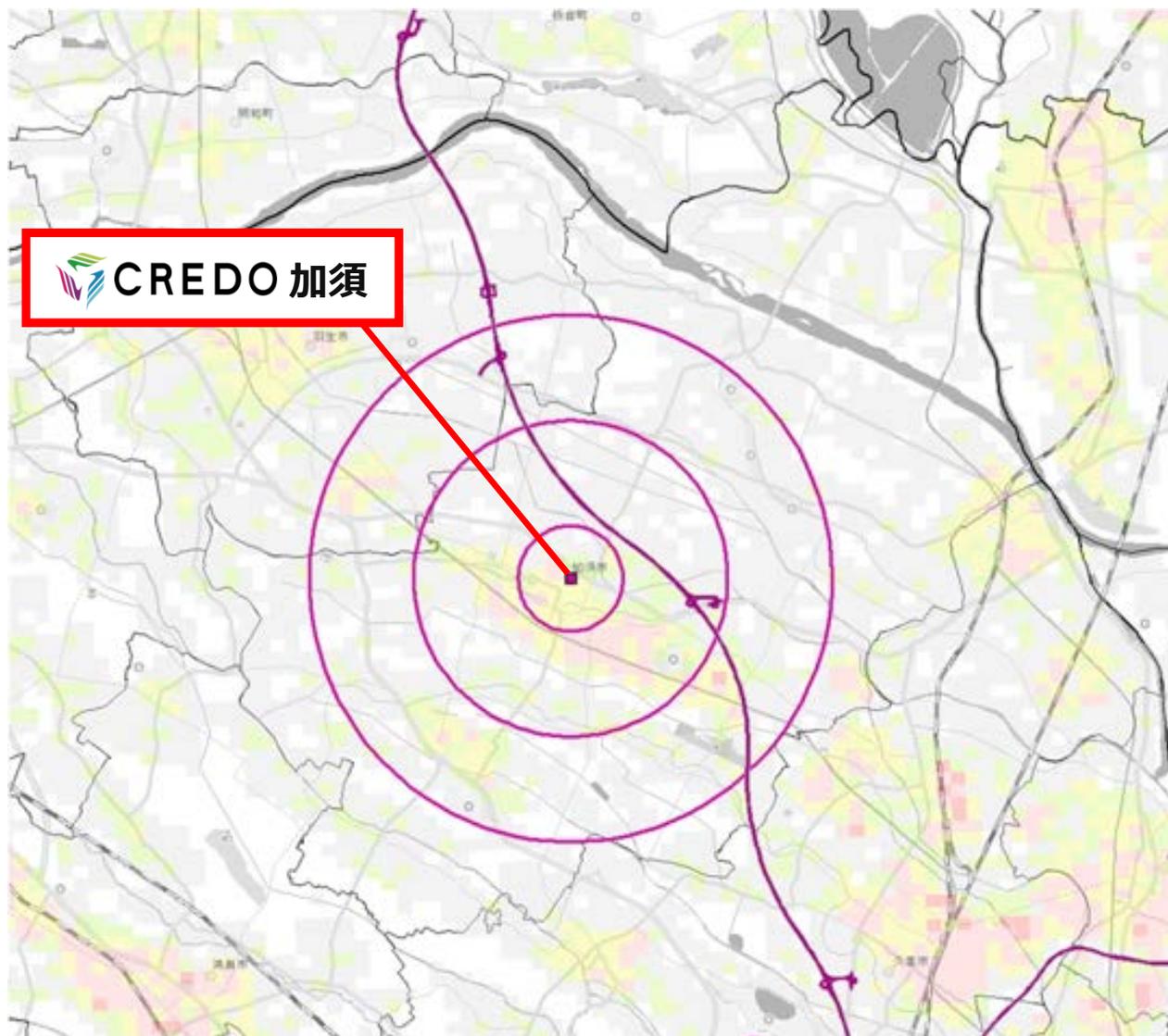


## 参考02. 到達圏マップ（高速道利用）



# 参考03. 周辺人口マップ

【平成27年国勢調査 労働人口調査 15歳-64歳人口(人)】



半径	労働人口 総数	労働人口 男	労働人口 女
1km	4,720	2,659	2,061
3km	23,317	13,455	9,862
5km	44,518	25,785	18,733

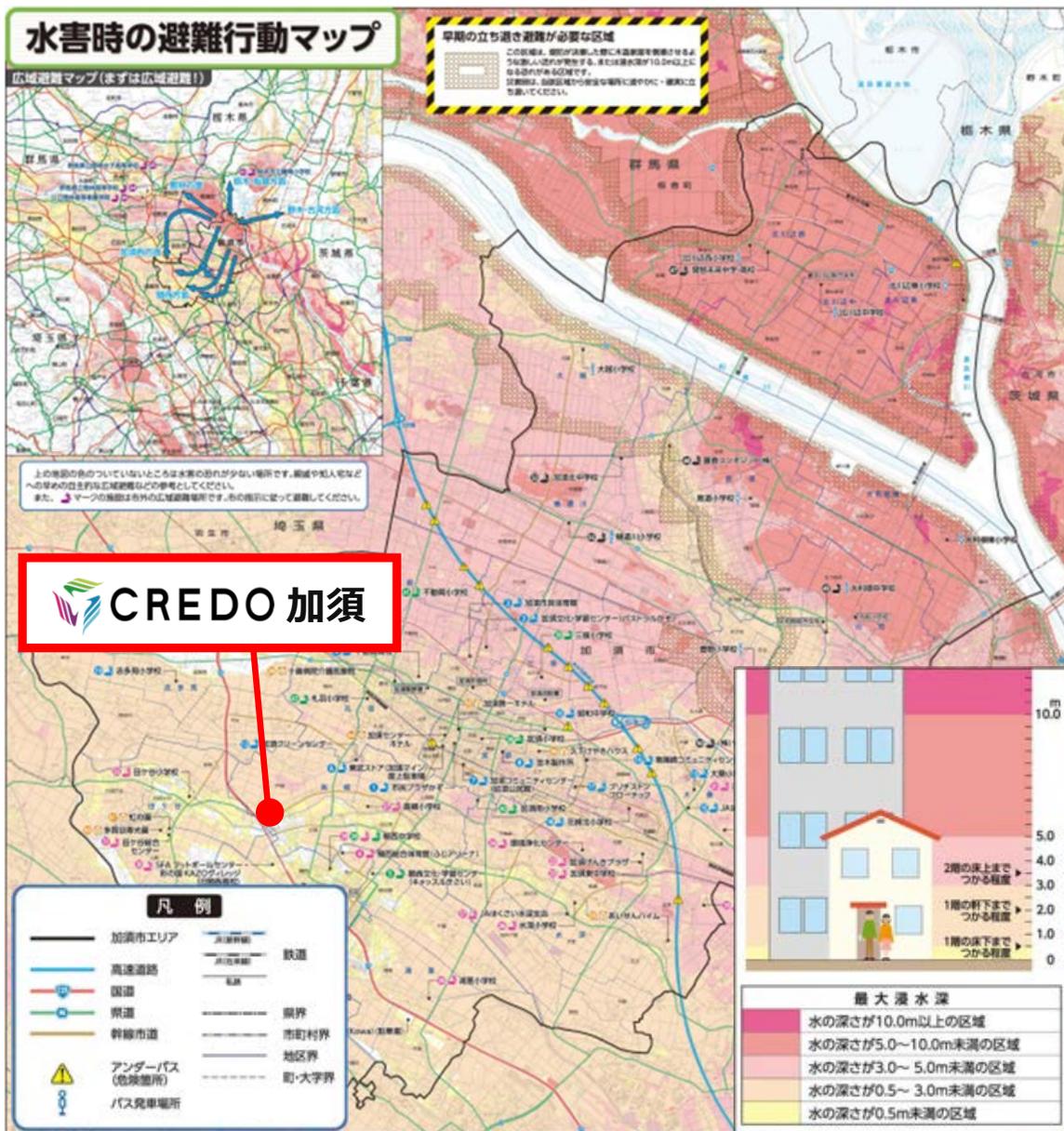
## 【凡例】

H27国勢調査(250mメッシュ集計)

- 0 - 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 400
- 401 - 946

# 参考04. 洪水ハザードマップ

利根川が氾濫した際に「最大浸水深0.5m未満の区域」に位置



# 参考05. 地震ハザードマップ

茨城県南部地震（想定）が発生した場合、「震度5弱」程度の揺れとなる地域に位置

液状化発生率は「極めて低い」地域に位置

## 震度分布(揺れやすさ)マップ

この「震度分布(揺れやすさ)マップ」は「茨城県南部地震」を想定地震として揺れの大きさ(震度)を評価し、それぞれの地域で生じる可能性のある最大の揺れの大きさとして取りまとめたものです。  
なお、このマップで表示した震度は、地震の規模や震源の距離から予測した平均的な揺れの大きさであり、地震の発生仕方によっては、揺れがこれよりも強くなったり、弱くなったりすることがあります。

**凡例**

震度別  
震度5弱以上  
震度5弱  
震度4強  
震度4弱  
震度3強  
震度3弱  
震度2強  
震度2弱  
震度1強  
震度1弱  
震度0

施設別  
河川  
道路  
鉄道  
主要道路  
一般道路  
公園  
緑地  
農地  
森林



## 液状化危険度マップ

この「液状化危険度マップ」は「震度分布(揺れやすさ)マップ」に示した揺れの大きさに基づいた液状化の可能性について表示したものです。  
なお、このマップで表示した液状化危険度は、得られた地層情報に基づく予測値であり、実際には造成などで局部的に発生することもあるため、液状化の発生場所や規模は変動することがあります。

**液状化とは**  
液状化とは、地震の揺れにより地盤を構成する砂粒子がばらばらになり、地下水で満たされた地層が一時的に液体のような状態になることで、地盤に泥水や砂が吹き出し、地盤が流動したり沈下したりする現象です。

**液状化発生のメカニズム**

1. 震動発生  
2. 砂粒子の分離  
3. 空隙水の圧力上昇  
4. 液状化発生



このマップは、埼玉県に甚大な影響を及ぼす可能性のある次の5つの地震のうち、加須市において発生確率が高く、切迫している地震でも「茨城県南部地震」を想定し、250m四方(メッシュ)ごとに揺れやすさを計算しています。  
このマップで想定される震度より大きな揺れなどが発生する可能性があります。日ごろからの備えが大切です。

5つの地震想定(平成24-25年度 埼玉県地震被害想定調査より)

震 度 別	メッシュ数	被害の最大規模	発生確率
液状化発生地域	7.3	480	70%
震度5弱以上地域	7.3	540	70%
1000人以上の被害	6.2	50	800%
震度4強以上の被害	5.1	400	1000%
100人以上の被害	7.4	500	250%

**凡例**

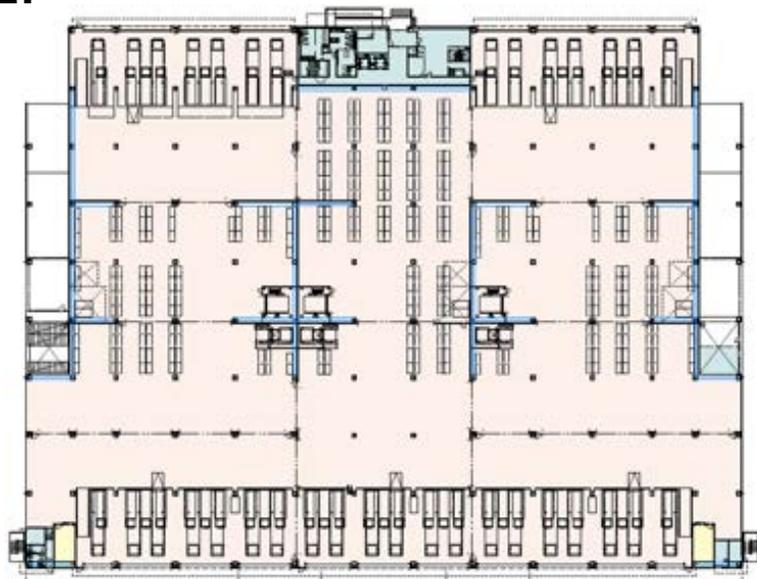
液状化発生率  
高い  
中～高い  
低い  
極めて低い

施設別  
河川  
道路  
鉄道  
主要道路  
一般道路  
公園  
緑地  
農地  
森林

1 : 45,000

## 参考06. ラックレイアウト想定案

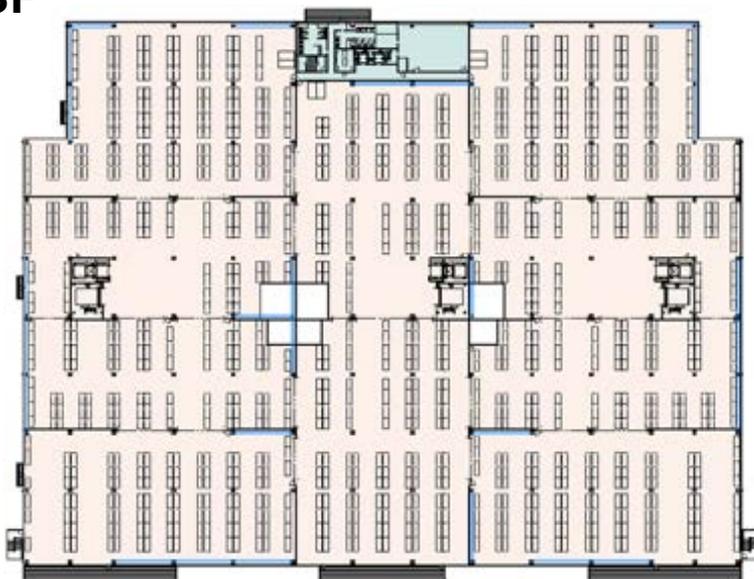
1F



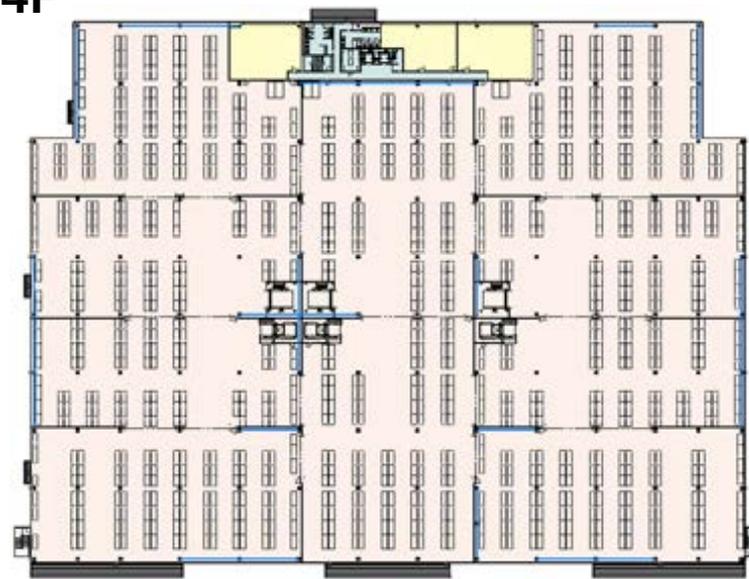
2F



3F



4F



# 参考07. 事務所税

## 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. 対象都市および課税額

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	

課税都市と比較した場合、  
加須市は資産割の  
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、3/4もしくは1/4の減免がございませぬ。