

# 展示会/セミナー

## 2024 EXHIBITION/SEMINAR INFORMATION

株式会社 東亜産業 建設事業部

TOA INDUSTRY CO.,LTD. Construction Division.

# 出展開催情報





第3回

# スマート物流EXPO

《会期》2024.1.24[水] - 26[金] 13:00-17:00

《会場》東京ビッグサイト

## 物流業や製造業の物流関係者との商談・技術展示の場。

2024年1月24日[水]~26日[金]にかけて東京ビッグサイトで開催された「第3回 スマート物流 EXPO」に出展。日本最大級の規模で開催する本展には、日本・世界中の物流・製造業関係者が来場。弊社の建設事業をPRする絶好の場になりました。

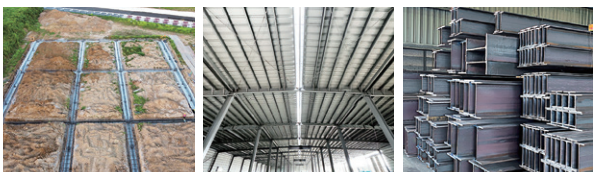
弊社ブースは物流倉庫空間として再現し、スライドショー動画やインフォメーションパネルを組み合わせるなど、弊社建設事業の強みやビジネスモデルの情報を多くの展示会来場者に向けて発信しました。

### 01 インフォメーションパネル

倉庫・工場 建設をお考えの皆さまへ  
物流倉庫建設なら弊社にお任せ！  
—— 坪原価20万円～の低価格で  
倉庫・工場建設を実現！

### 02 インフォメーションパネル

用地探しから設計・施工まで、一貫生産  
だからできる、低価格・高品質・短工期  
建築が可能！



1.用地探しから設計・施工まで 2.一貫生産だからできる 3.構成部材の標準化による  
総合的なご提案 低価格・高品質 建築システム化

ご要望に合わせた自由設計、  
丈夫さと耐久性で長く続く価値、  
安心の建物30年長期保証！



4.ご要望に合わせた自由設計 5.丈夫さと耐久性で長く続く価値 6.長期でご安心いただける建物30年保証

### 03 インフォメーションパネル

弊社建設の売物流倉庫のご紹介  
—— 物流倉庫建設プロジェクト進行中！  
2024年建設予定 全国50件超！

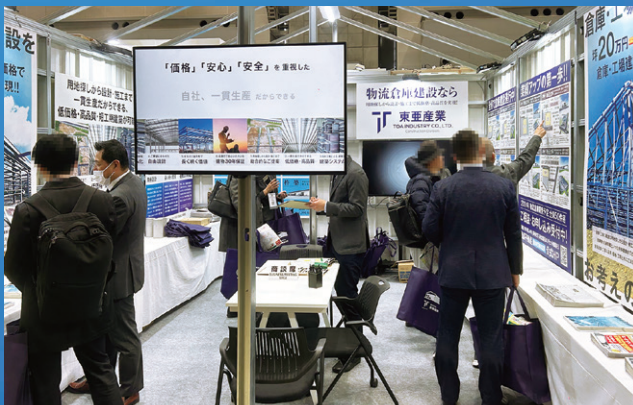
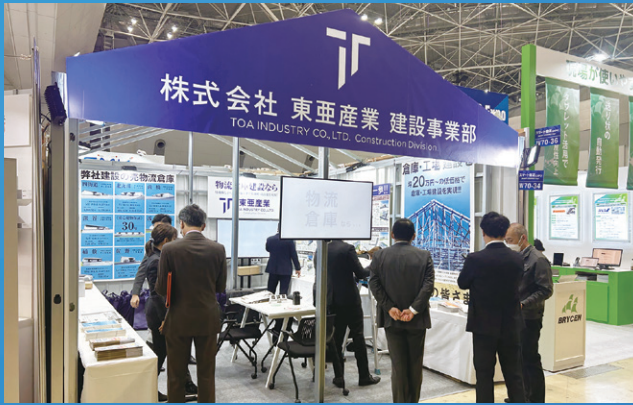
<b>四街道</b>   事業用定期借地 準工業地域 千葉県四街道市たかの社 駅徒歩「四街道」ICより5km ■坪単価 ■敷地面積 1,200.32坪 3,158.46坪	<b>北九州</b>   普通借地 準工業地域 福岡県北九州市若松 駅徒歩「藤ノ木」駅徒歩6分 ■坪単価 ■敷地面積 404.87坪 1,034.55坪	<b>前橋</b>   事業用定期借地 工業地域 群馬県前橋市天川大島町 駅徒歩「前橋大島」駅徒歩3分 ■坪単価 ■敷地面積 606.51坪 1,116.97坪
<b>深谷</b>   事業用定期借地 非線引き区域 埼玉県深谷市武蔵野 駅徒歩「花園」ICより4km ■坪単価 ■敷地面積 420.47坪 938.11坪	<b>《安心建物保証》 30年</b> 弊社はお客様に長期のご安心を ご提供するために保証を30年間としております。	<b>浅口</b>   事業用定期借地 非線引き区域 岡山県浅口市郡里江町 駅徒歩「笠岡」ICより5.5km ■坪単価 ■敷地面積 163.34坪 291.65坪
<b>稲敷</b>   事業用定期借地 準工業地域 茨城県稲敷郡阿見町よしむら 駅徒歩「阿見東」ICより1km ■坪単価 ■敷地面積 399.3坪 754.95坪	<b>佐野</b>   事業用定期借地 工業地域 栃木県佐野市富岡町 駅徒歩「佐野Sアスマート」ICより2km ■坪単価 ■敷地面積 171.51坪 280.50坪	<b>杵築</b>   事業用定期借地 準工業地域 大分県杵築市大字杵築北浜 駅徒歩「杵築」ICより4km ■坪単価 ■敷地面積 779.24坪 1,990.08坪

### 04 インフォメーションパネル

初期費用を抑えて成長する新しい  
借地権型物流倉庫運用プランのご紹介！  
—— 建築費用を10年で回収！  
倉庫購入で大幅経費削減！



# 会期中の様子





圧倒的低価格の理由や、投資としての倉庫運用について仕組みを学ぶチャンス!!

# 第1回 物流倉庫セミナー開催 “打ち出の小槌になる倉庫セミナー”

《開催日》 2024.2.1 [木] 14:00-



■実際の倉庫を見学しながら仕組みを解説!!

## 低価格で高品質な倉庫建設をテーマに 弊社、千葉県四街道市物流倉庫にて開催

セミナー内容

### 1. 現在の国内倉庫建築費と弊社の倉庫建築費

各種建築物の相場は？

2022年『建築着工統計調査』

◆鉄骨造(坪単価)

① 事務所	122万円	③ 工場	84万円
② 店舗	62万円	④ 倉庫	47万円

#### 目標販売価格

現在の国内倉庫建築費は高すぎる!  
設備/地業/外構全て込みで、

弊社は、倉庫建築費 **坪30万円以下**と設定

### 2. 弊社の倉庫建築費

原価低減の基本方針

(1)資材は海外から直接調達!

製造メーカーとして得た繋がりにより、海外からの直接の資材調達を実現します。

(2)下請業者ゼロ!

図面整備 ⇒ 各種申請 ⇒ 施工 ⇒ 建築・消防完了検査まで原則全て自社で行います。

(3)業界のルールに縛られない!

自社で完結することにより、建設業界のルールに縛られません。

#### 具体的な実施策

『全てのお客様にご満足頂き、無駄な出費を防ぐ』

#### ◆オーバースペックの排除

最大公約数として求められる機能・性能を確保する

- 建築基準法等により求められる性能
- 営業倉庫としての求められる機能
- ※その他の機能は必要とする場合に付加する仕組み

#### ◆海外製品にも目を向けた資材選定

- 求める品質・基準を満たす資材を海外製も含めて検討
- リーズナブルな価格で入手するために、コンテナ輸送を前提とした強度・形状として設計

深井 昭匡

株式会社東亜産業  
代表取締役

「安全・安心」「品質」「スピード」に立脚した建設事業の提供を通じて、お客さまと共に新たな価値を創造し、人が心豊かに生きる社会の実現を目指します。



#### ◆主架構部材の合理化

ブレース構造とラーメン構造を使い分け

- 柱および大梁への負担を軽減し、使用鋼材量の削減
- 主架構部材である柱および大梁を組立溶接H形鋼
- 構造計算で求められる最適な断面に近づけ使用材料を削減

#### ◆合理的な床組計画

床が負担する重量を直接地盤に伝える構造

- 床組みとしての部材(基礎小梁・構造床)を削減

#### ◆無駄のない基礎計画

建物内部張間方向大梁を設けない計画

- 使用部材の削減と土の移動によるコストを削減
- 保管物による荷重を基礎に負担を掛けずに地盤へ伝える構造
- 基礎構造のコストを削減

#### ◆屋根材の自社製作

最も軽量の屋根架構の採用

- 下部構造体への負荷を抑え、構造躯体費を削減
- 雨漏を防止する策として屋根材を1枚で施工
- 専用フォーミング機を購入し現場で曲げ加工

#### ◆各部納まりの規格化

鉄骨柱・梁接合部および屋根材接合部を全てボルト若しくは高力ボルト接合とする

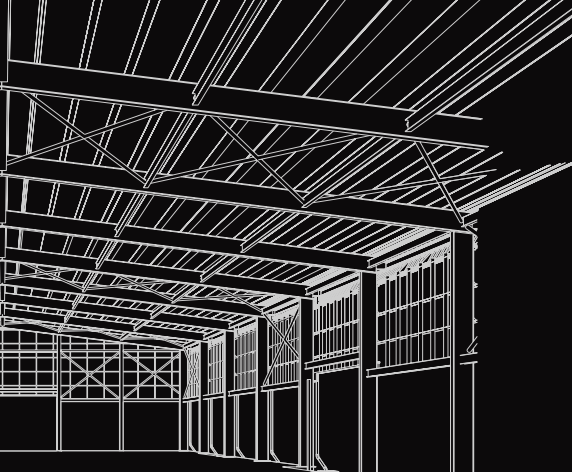
- 専門的な技術の必要性を排除し、多能工による施工が可能
- 建屋施工における人件費を削減

#### ◆残土を減らす地盤高設定

現況平均地盤面高さを把握し、適切に設計地盤高を設定

- 敷地外搬出土量を削減
- 残土処分費を削減





## 2. 東亜産業の倉庫価格

### 2) 具体的な実施策

東亜産業では、2022年から物流にフォーカスした建設事業をスタートさせ、2024年は、全国各地に50棟以上の物流倉庫を建設予定。EC市場の急速な拡大に伴う倉庫需要に、一貫生産による低価格・高品質でご満足いただける建物をご提供し、建設業界の常識を打ち破って行きます。

無駄のない基礎計画

残土を減らす地盤高設定

■ユーザビリティにも優れた倉庫を設計・ご提案!!

## 需要が高い、危険物／冷凍・冷蔵倉庫 法令・消防法規制をクリアして設計・ご提案

### 3. 危険物／冷凍・冷蔵倉庫

システム建築で危険物／冷凍・冷蔵倉庫建築を行います。専門的な法令上の消防設備等をクリアする倉庫の設計・ご提案を致します。それでもなおユーザー目線で使いやすい危険物／冷凍・冷蔵倉庫の建築を行います。

#### POINT

危険物／冷凍・冷蔵倉庫は需要は非常に高いですが、その分建築における制限も多くあります。弊社では危険物／冷凍・冷蔵の取扱いにおける、法令上・消防法上の規制をしっかりクリアし、綿密なお打ち合わせの上、仕様・設計のご提案を致します。

### 危険物倉庫の特長

#### ◆消防法の基準

消防における制限は各地域で異なります。各地域の基準に適合した設計を行います。

#### ◆設備基準

危険物倉庫では換気等の設備が必要になります。運営の内容に合わせて設備のご提案も合わせて行います。

#### ◆運営効率

危険物倉庫では1棟あたりの面積が定められているため、複数棟の建築に及ぶケースもあります。運営効率が良い配置をご提案致します。

#### ◆役所との協議

危険物倉庫では役所との協議が複数回に及びます。建築における役所との協議も合わせて行います。

#### 危険物倉庫販売価格

各種必要設備工事込!

弊社は、坪単価+坪単価の10%と設定  
(30万円以下)

(例)坪単価25万円の場合 25万円+2.5万円=坪27.5万円



野木 章延

株式会社東亜産業 建設事業部 一級建築士

用地探しから設計・施工、事務所併設、危険物・冷凍冷蔵といった特殊倉庫までさまざまなニーズにお応え致します。品質・価格・工期ともにご満足いただける建物をご提供致します。

### 冷凍・冷蔵倉庫の特長

#### ◆冷凍・冷蔵設備

事例に基づいた設備のご提案を行います。結露や、霜付きを防ぎ、長期保管が可能な冷蔵設備を行います。

#### ◆省エネ使用

冷凍・冷蔵倉庫では一般の倉庫に比べて維持管理費用が高くなります。省エネのご提案もさせていただきます。

#### ◆衛生環境

食品を扱うケースがほとんどの為、衛生的な環境を維持できる設備をご提案いたします。

#### ◆役所との協議

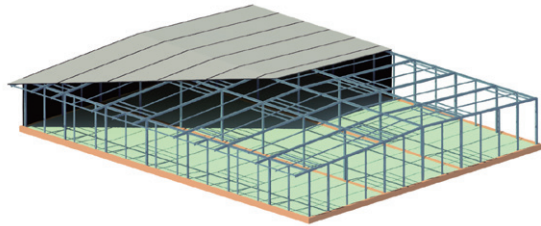
冷凍・冷蔵倉庫では役所との協議が複数回に及びます。建築における役所との協議も合わせて行います。

#### 冷凍・冷蔵倉庫販売価格

各種必要設備工事込!

弊社は、坪単価+坪25万円と設定  
(30万円以下) (冷凍・冷蔵部)

(例)坪単価25万円の場合 25万円+25万円=坪50万円





倉庫経営事業者様へ、収益倉庫についてのビジネスの可能性を解説!!

# EC市場の急速な拡大に伴う 倉庫需要に「倉庫への投資」が 有力な投資対象に



■収益倉庫[不動産投資]についての仕組みを解説!!

**投資は「倉庫」が「マンション」より高利回り!  
最もお勧めしたいものが【収益倉庫】です。**



## 4. 新築マンション(東京都内)投資

ゆうちょ銀行の金利は?

0.001% (通常預金金利)

◆4億円貯金した場合

年間 4,000円 (付与利息※税引き前)

新築マンション(東京都内)投資の利回りは?

表面利回り(平均) **3.5%**

◆4億円投資した場合

月間 約 1,167,000円 (付与利息※税引き前)

年間 約 14,000,000円 (付与利息※税引き前)

## 5. 弊社の倉庫(借地権型)投資

弊社倉庫(借地権型)投資の利回りは?

表面利回り(平均) **10%**

### 表面利回り10%の仕組み

◎1,200坪の倉庫を建設した場合

倉庫建設費 **3.6億円** (坪単価:30万円で算出)

土地経費 (月額)**158万円** (借地権→土地購入不要)

※弊社、千葉県四街道市物流倉庫の借地料で算出 敷地面積:3,158.46坪

◎坪単価3,850円でテナント募集した場合

賃貸収入 (月額)**462万円**

土地賃料158万円を省いて (月額)**304万円**

年額、**3,648万円**の賃料収入

表面利回り **10.1%を実現!!**



### ◆長期間、低リスクで運用可能

- ・土地の購入費用をかけずに、倉庫投資(経営)を開始する事ができ、初期費用を抑えられる
- ・賃料は必要ですが、それ以外に建物の建築費用を用意すれば事業用の物件を確保できる

## 6. マンション・倉庫投資のメリット/デメリット

### ◆マンション投資

- ・入居者が多い
- ・2~3年ごとに入居者が変わる
- ・管理コスト高い
- ・満室賃貸困難
- ・平均利回りが3.5%

### ◆倉庫投資

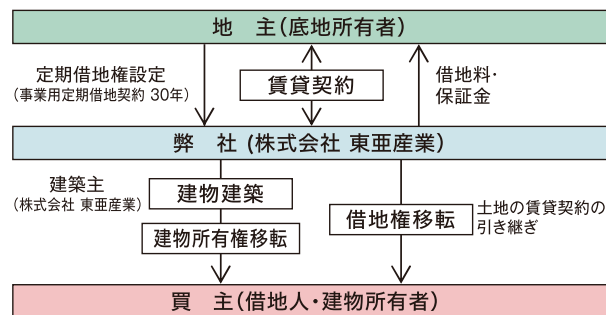
- ・入居者が単一
- ・表面利回りが10%↑↑↑
- ・管理コスト低い
- ・法人入居で安定
- ・満室賃貸簡単

## 7. 弊社倉庫(借地権型)の販売スキーム

底地所有者と弊社(株式会社 東亜産業 以下弊社)が土地の事業用定期借地契約(30年)を締結し、その上に弊社が建物(倉庫)を建設して販売致します。

販売後、土地は買主様に借地権移転を行い、底地所有者との賃貸契約を引き継ぎ致します。

建物は弊社が建築後に買主様に建物所有権移転を行います。



### POINT

倉庫は資産価値として、マンション・アパートのような居住用不動産と比較すると、築年数による家賃下落の影響が少なく、賃貸でお貸した場合、入居者様の長期入居が期待でき【資産価値としても高い】と自負しております。

また、物件管理、メンテナンス費用の点でも相対的にメリットがございます。倉庫需要が高まる現状、私どもは【倉庫への不動産投資】をご提案致します。





倉庫は現在需要が大きく、相場も上昇しており効率的な土地活用の方法と、様々な投資物件の中で投資に対する利回りが非常に良いものになります。今回、事業説明セミナーに総勢200名を超える方々にご参加を頂き、多くのマスメディアの取材も入り、非常に活気のあるセミナーとなりました。

■ご購入後もご安心のアフターサービス!!

## 長期でご安心いただける建物30年保証 丈夫さと耐久性で長く続く価値

### 8. 建物長期保証について

新築住宅において重要な構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分構造・防水の不具合の責任期間は、法律で10年と定められています。そのため、保証は10年間というのが一般的ですが、弊社はお客様に長期のご安心をご提供するために【保証を30年間】としております。

#### ◆建物保証期間例

一般的(法的な義務化) **10年**

大手ハウスメーカー **20年**

#### 冷凍・冷蔵倉庫の保証年数

冷凍倉庫(冷蔵倉庫)の  
建物保証年数は、**15年**と設定※



### 《安心建物保証》

# 30年



弊社はお客様に長期のご安心をご提供するために  
保証を30年間としております。

※「災害などの外的要因」「使用上の過失」など、対象外となる不具合もございます。詳しい保証内容は契約時に約款をご確認ください。

※冷凍倉庫(冷蔵倉庫)の法定耐用年数は「12~24年」とされており、一般的な倉庫より短いです。

#### POINT

弊社は、より良い倉庫をより安く提供するだけでなく、この保証制度により、万が一のときの不安も解消し、ご購入後もご満足いただける倉庫をご提供致します。私たちは、売って終わりではなく、お引渡しからが本当のお付き合いだと考えております。弊社では、アフターサービスを弊社専門部署にて責任をもって対応させていただきます。

## 2024年 参加予定全国展示会

《開催名》第5回 関西物流展

《開催地》インテックス大阪

《開催日》4月10日(水)~ 4月12日(金)

《開催名》JAPAN BUILD内建設DX展(大阪展)

《開催地》インテックス大阪

《開催日》9月11日(水)~ 9月13日(金)

《開催名》運輸安全物流DXEXPO

《開催地》東京ビッグサイト

《開催日》5月29日(水)~ 5月31日(金)

《開催名》JAPAN BUILD内建設DX展(東京展)

《開催地》東京ビッグサイト

《開催日》12月11日(水)~ 12月13日(金)

《開催名》九州都市開発・建設総合展2024

《開催地》マリンメッセ福岡

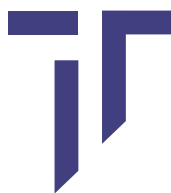
《開催日》6月19日(水)~ 6月20日(木)





# 物流倉庫建設なら

用地探しから設計・施工まで低価格・高品質を実現!



TOA INDUSTRY

一級建築士事務所 東京都知事登録第65339号  
福岡県知事許可(特-3)第114380号

株式会社東亜産業 建設事業部

〈本 社〉 〒101-0021 東京都千代田区外神田2-5-12 2階  
TEL : 03-6260-7039 FAX : 03-3257-9640

〈福岡本部〉 〒819-0379 福岡県福岡市西区北原2-30-5 2階  
TEL : 092-707-7888 FAX : 092-707-7880

事業内容 ●不動産開発 ●総合建設

物流倉庫、賃貸マンション、分譲マンション、  
商業施設、注文住宅などの企画・設計・施工  
解体工事・造成工事

《本パンフレットに関するご注意事項》●本パンフレットに掲載されている事項は、当社のご案内のほか、事業分野および投資一般に関する情報の提供を目的として当社が作成したものであり、投資信託の勧誘を目的としたものではありません。●本パンフレットは特定の商品の勧誘や売買の推奨等を目的としたものではありません。●本パンフレットは特定銘柄および株式市場全般の推移や株価動向の上昇または下落を示唆するものではありません。●本パンフレット中のいかなる内容も将来の運用成果または投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。●本パンフレットは信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。●最終的な投資決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。●暴力団、暴力団員をはじめとする反社会的勢力との取引をいっさいお断りしております。●弊社との取引開始後にお客様が反社会的勢力等であることが判明した場合は、弊社取引を中止させていただきます。●なお、予告なしに本パンフレットの内容が変更または廃止される場合がありますのであらかじめご承知おきください。●当社は本情報に基づいて被ったいかなる損害についても一切責任を負いません。