



日鉄興和不動産

News Release

2026 年 8 月 3 日

報道関係者各位

日鉄興和不動産株式会社

賃貸 R&D 施設・賃貸工場 「01-LabFactory(ゼロワンラボファクトリー)」シリーズ 近畿圏第1弾 「(仮称)01-LabFactory 西宮」を着工

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 R&D 施設・賃貸工場「01-LabFactory」シリーズを展開しており、この度、兵庫県西宮市において同シリーズとして近畿圏初となる賃貸工場『(仮称)01-LabFactory 西宮』を着工しました。

テナントが本社兼工場として一棟賃貸する BTS 型施設を計画し、2027 年 6 月末の竣工に向けて開発を進めてまいります。



▲「(仮称) 01-LabFactory 西宮」外観完成予想図

日鉄興和不動産株式会社

〒107-0052 東京都港区赤坂1丁目8番1号 赤坂インターシティAIR
Tel.03-6774-8000 (大代表) Fax.03-6774-8328 <https://www.nskre.co.jp>



立地環境

本物件は、兵庫県西宮市の南部、中島町に位置し、JR 神戸線「甲子園口」駅まで徒歩 13 分のほか、阪急電鉄神戸線「西宮北口」駅(同 20 分)、今津線「阪神国道」駅(同 22 分)と、3 駅 3 路線が利用可能な徒歩圏にあります。

都市計画道路 3・4・160 号中津浜線に近接し、JR 神戸線に面する視認性の高さに加え、名神高速道路西宮線「西宮」IC より約 3.9km と、都市部のほか大阪港・神戸港、伊丹空港へのアクセスにも優れた、交通便利性に優れた立地です。周辺は産業施設が集積する一方、公園も点在する閑静な環境が広がっています。

■ 施設計画

本物件は、入居テナントの本社兼工場として稼働を予定しており、BTS 型施設としてニーズに沿った施設計画を同社と共に進めてまいりました。二方接道の整形な敷地において、歩車分離の動線計画としつつ、19 台分の一般車駐車場、56 台分の屋根付き駐輪場を整備し、従業員・来訪者の利便性にも配慮しています。

外観は、ダークグレーの断熱サンドイッチパネルとアルミカーテンウォールによる先進的でシックなイメージを基調とし、ルーバーをランダムに配置することで、都会的で洗練されたデザインを実現しました。機能面においては、奥行 7m の大庇を備え、雨天時の大型車両による荷物の積み下ろし作業にも配慮しています。

1 階は、有効高さ 5.5m を確保した 9.0m×9.0m スパンの整形の工場区画を配置し、テナントのニーズに合わせてフレキシブルに活用できる空間としました。2 層吹抜のエントランスホールには中央階段を配置し、開放感のある空間を演出しています。2 階は事務室区画を中心としたテナントの本社オフィス機能等を集約し、スパンを飛ばして、柱がなく使い勝手の良い執務空間としています。

共用部には、男・女性用の更衣室、休憩室のほか、バリアフリーに配慮した 1・2 階併設の多機能トイレなどを配置しています。

■ 環境配慮への取り組み

本物件では「地球環境への配慮」の取り組みとして、太陽光発電設備の導入や全館 LED 照明の採用に加え、外壁には断熱サンドイッチパネル、開口部には遮熱性能の高い Low-E 複層ガラスを採用し、建物全体の省エネルギー性能の向上を図っています。

当社は、「Think Sustainable」の理念のもと、サステナビリティを意識した取り組みを行っております。本物件を通じて環境負荷の低減と快適な施設環境の両立を目指し、持続可能なまちづくりに取り組んでまいります。

※当社のサステナビリティおよび「Think Sustainable」について : <https://www.nskre.co.jp/sustainability/>



■ 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施設、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多様な産業用不動産事業にも取り組んでまいります。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。

<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、無限の可能性秘めた状態を、「1」は、そこから生まれる新たな価値や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、新たな成長へと繋がる価値創造の場の創出を目指します。第 1 号物件の「01-LabFactory 川崎西口」、第 2 号物件の「LOGIFRONT 01-LabFactory 川崎高津」に続き、本物件はシリーズ初の近畿圏への進出となり、当社は今後も産業集積地をはじめとするエリアにおいて、本シリーズの展開を進めてまいります。

01 ZERO-ONE
LabFactory



▲ 「(仮称)01-LabFactory 西宮」 外観完成予想図



■ 『(仮称) 01-LabFactory 西宮』計画概要

名 称	(仮称) 01-LabFactory 西宮
所 在 地	兵庫県西宮市中島町 116 番 1 (地番)
交 通	JR 神戸線「甲子園口」駅徒歩 13 分 阪急電鉄神戸線・今津線「西宮北口」駅徒歩 20 分、「阪神国道」駅徒歩 22 分 名神高速道路西宮線「西宮」IC 約 3.9km (約 9 分)
敷 地 面 積	4,910.57 m ² (約 1,485.44 坪)
延 床 面 積	3,792.13 m ² (約 1147.11 坪)
構 造 ・ 階 数	S 造一部 RC 造・地上 2 階建
設 計 ・ 監 理	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ
施 工	株式会社松田組
ス ケ ジ ュ ール	2026 年 8 月着工、2027 年 6 月竣工予定

※今後、上記記載の内容が変更する場合がございます。

【地図】



出典：Google Earth

〈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 E-Mail: tomomi.fukuda@nskre.co.jp