



# SPACE FOR SMART COMPANIES



GOODMAN JOSO  
グッドマン常総

# グッドマンジャパン 最大規模の開発物件

52,500坪

総賃貸面積

2023年夏

竣工

## 良好なアクセス

首都圏中央連絡自動車道「常総」IC直下。さらに周辺の一般道からのアクセスも良好。  
常磐自動車道「谷和原」ICからは片側2車線の国道294号線にてストレスなくアクセス可能

## 人集めに有利な場所

車で30分圏内に人口86.5万人、雇用確保に有利な立地。  
つくばエクスプレス沿線駅より、従業員様の通勤にご利用可能なシャトルバスも導入予定

## 豊富なアメニティ施設

グッドマン常総のアメニティスペースの他、エリア内には道の駅、TSUTAYA BOOKSTORE、  
カフェ、子どもの遊び場、レストラン、温浴施設、観光農園、都市公園等が集まり、  
先進的な街づくりを推進中

## 競争力のある賃料設定

土地代、建築費が急激に上昇している中、コスト競争力のある賃料にてご提案



# AN OUTSTANDING OPPORTUNITY



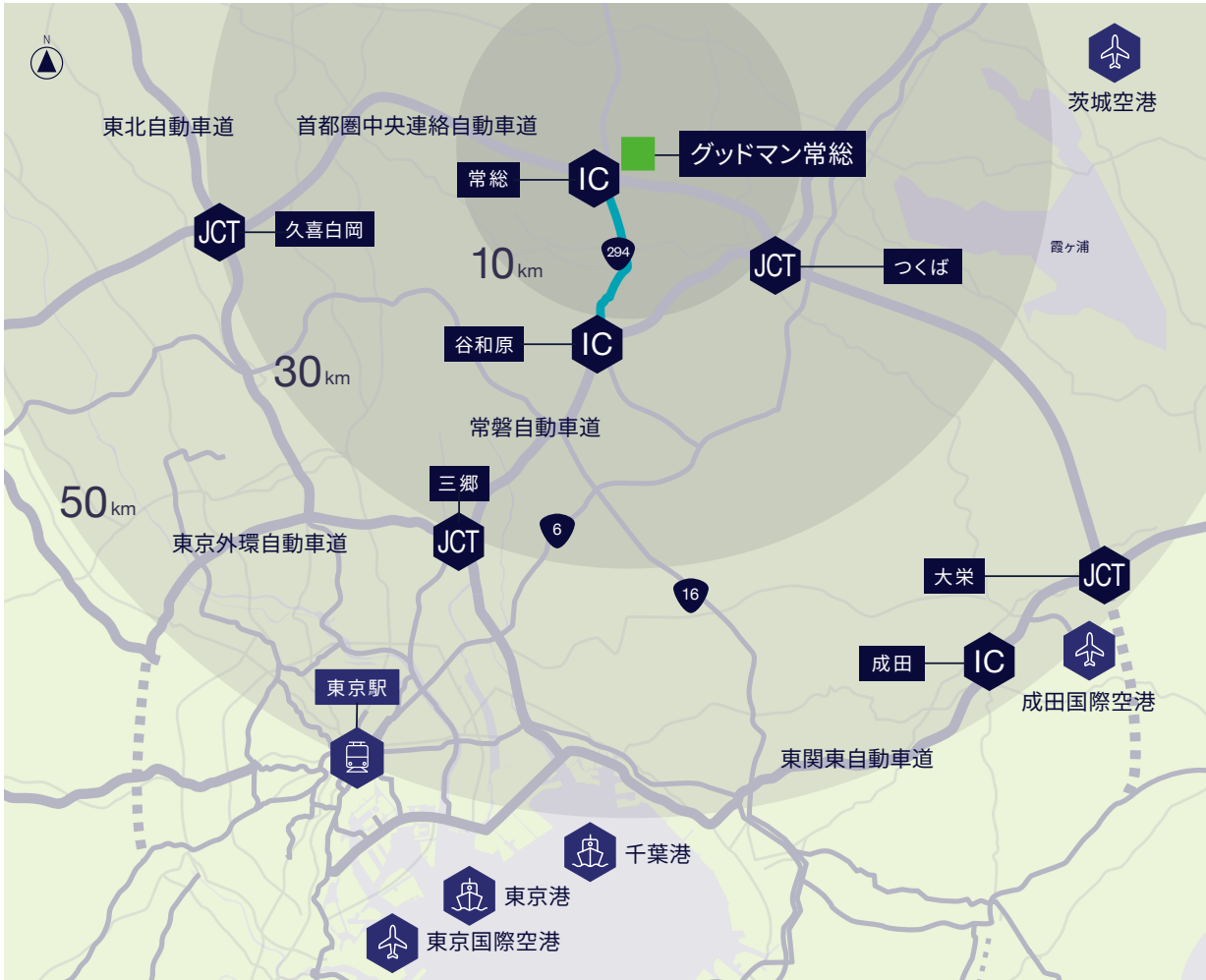
# ロケーション/アクセス

+ 首都圏中央連絡自動車道「常総」IC直下

+ 周辺的一般道からのアクセス良好。常磐自動車道「谷和原」ICからは全線4車線(片側2車線)の国道294号線にてストレスなくアクセス可能

+ 都内からは常磐自動車道を利用し60分以内にてアクセス可能





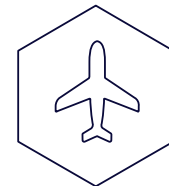
**13km**  
常磐自動車道  
谷和原ICより



**50km**  
東京CBDより



**60min**  
東京駅より  
水海道駅まで  
東京-秋葉原-守谷-水海道



**60min**  
東京国際空港  
成田国際空港  
茨城空港より

# 人材確保



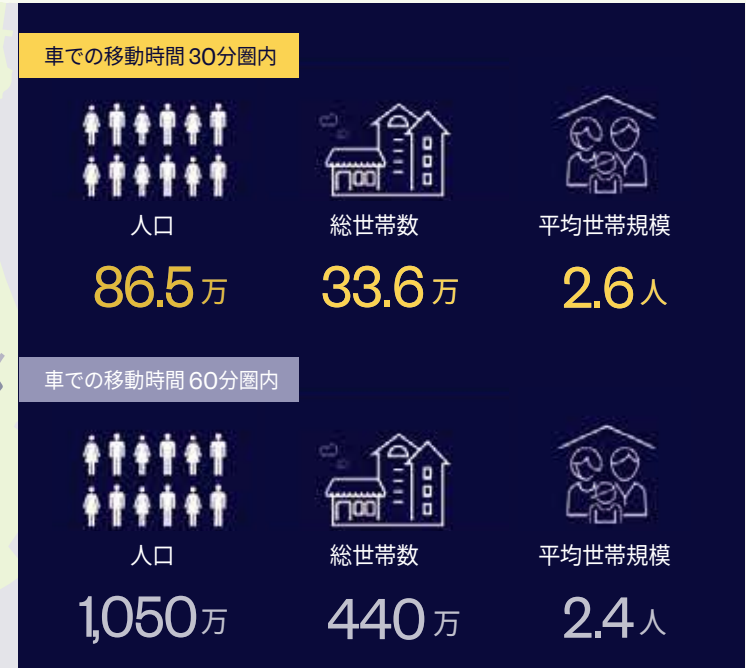
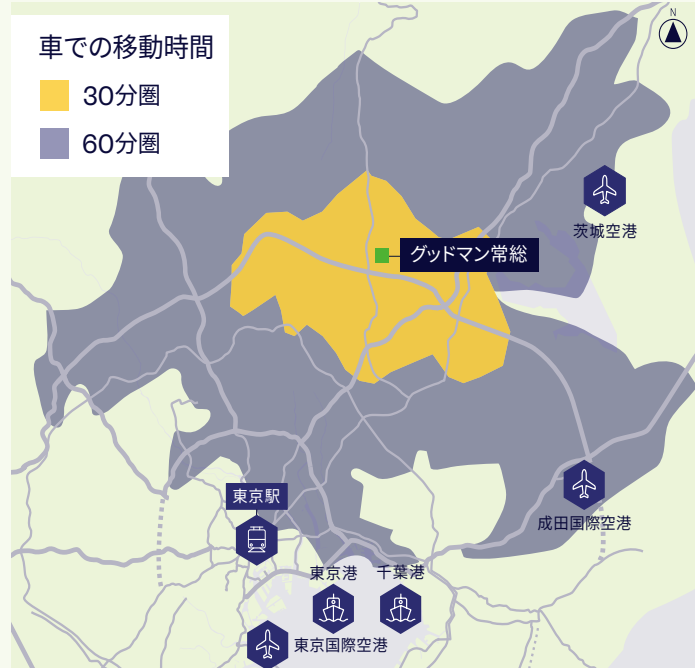
## 車で30分圏内に人口86.5万人。 雇用確保に有利な立地

### 常総市での雇用対策・住宅対策の取り組み例

- + 茨城労働局との雇用対策協定の締結  
(人材確保の支援・UIJターンの促進・創業支援等)
- + 広域でのハローワークとの連携
- + 市民雇用の奨励金を検討
- + 空家等バンクの活用支援事業
- + 市営住宅の積極的な活用
- + 子育て世帯などを対象とした移住・定住の仕組みづくり
- + お住まいオーダーサービスによる住まい探しのサポート

### BUS

- + グッドマン常総への通勤者用に、つくばエクスプレス「守谷駅」「研究学園駅」「つくば駅」などからのバスを導入検討中。ルートは今後ご入居されるお客様とのご相談にて決定予定
- + 常総市コミュニティバスが令和6年度運行予定。アグリサイエンスバレー地内のルート検討中。関東鉄道常総線との連携による公共交通整備を検討



出典: Esri and Michael Bauer Research



検討中バスルート

# エリアマスタープラン



**グッドマン常総**  
2023年夏 竣工

**グッドマン常総2**  
2024年春 竣工予定

**食品総合物流企業**  
2022年4月～操業中

**グッドマン常総  
アメニティ**

**都市公園**  
屋外イベントなどの開催  
2025年4月以降 整備予定

**グランベリー大地**  
国内最大級の空中いちご園でのいちご狩り  
いちごカフェを併設  
2022年12月 開業

**ミニトマト栽培施設**  
2022年 操業開始

**常総IC**

**温浴施設(天然温泉)**  
2024年春 開業予定

**TSUTAYA BOOKSTORE**  
カフェ・子どもの遊び場等  
2023年春 開業

**道の駅常総**  
マルシェ、物販、地産地消レストラン、スイーツカフェ等  
2023年春 開業

**葉物野菜などの植物工場**  
2025年4月 操業予定



＋ 首都圏中央連絡自動車道「常総」IC直下の  
大規模産業団地

＋ 産業団地内には、道の駅、TSUTAYA BOOKSTORE、  
温浴施設、都市公園や観光農園ゾーンが賑わいを創出

＋ 道の駅では、総菜や生鮮食品も販売しており、働く方々の  
日常のお買い物に便利。来場者数は開業2ヶ月で  
50万人を突破

＋ 常総市とHondaはAIや知能化マイクロモビリティを活用した  
「AIまちづくりへ向けた技術実証実験に関する協定」を  
締結し、産業団地内での自動運転実証実験を開始予定

＋ 常総市はゼロカーボンシティを宣言、脱炭素や循環型  
社会に向けた取組み等、地球環境保全を促進



道の駅常総



道の駅常総



TSUTAYA BOOKSTORE 常総インターチェンジ



TSUTAYA BOOKSTORE 常総インターチェンジ

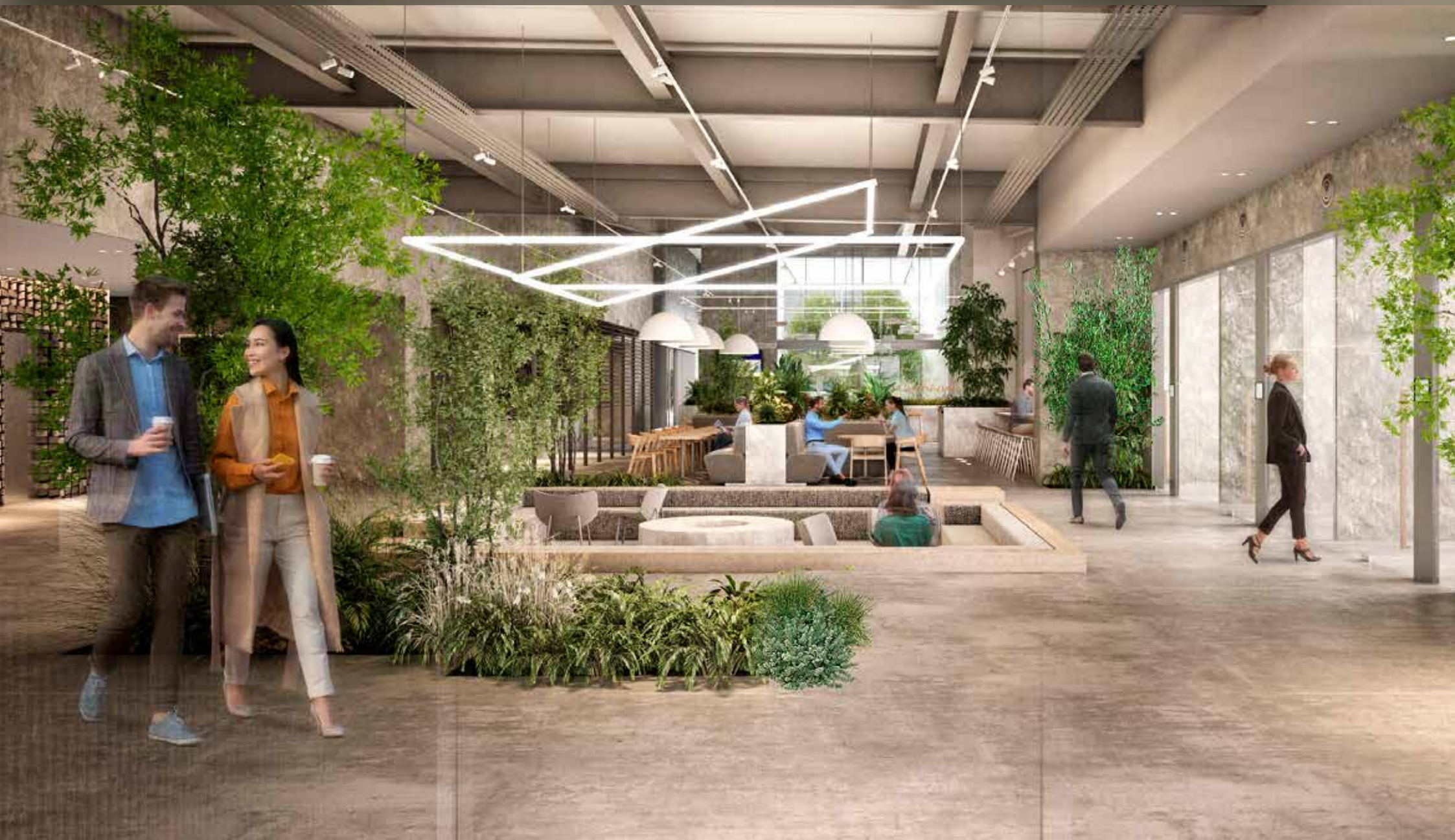


グランベリー 大地



自動車実証実験

# グッドマン常総 アメニティ



中庭を取り込んだ屋外テラスに繋がる  
開放的なアメニティを施設中央に配置。  
快適な就業空間を提供

- + 広々としたラウンジスペースと共用ミーティングルーム
- + 施設で働く人々がリラックスできる屋外テラス・中庭
- + ラウンジ内にコンビニエンスストア・ATM・  
電話ブース・プレイルーム・Wifi完備
- + カフェ、ブックストア、温浴施設などの  
アメニティエリアに隣接



# フロアプラン



## 1フロア賃貸面積約10,500坪の大規模な倉庫空間

- + 長方形でレイアウトしやすく、使いやすい倉庫エリア。自動化・マテハン導入にも最適。
- + 構内はワンウェイ動線とし、安全性に配慮。トラック動線と通勤乗用車動線を分離した安全動線を確保
- + 1～5階までの車路はすべて全天候型ピロティ車路を採用。雨風に影響されず作業が可能
- + シャッターは、トレーラーウィング車対応の高さ5.4mを確保。シャッター高さを気にせず作業が可能
- + バースは柱型が出ない仕様、トラック横付けも可能。倉庫側からの積み下ろしができるため運用効率アップ
- + 3階の一部と5階は契約済

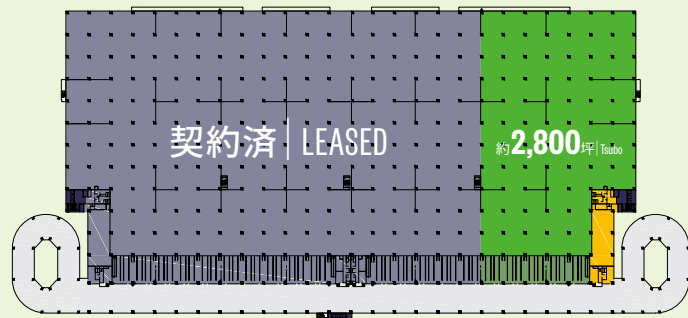
### 計画条件

所在地	茨城県常総市むすびまち10
用途地域	準工業地域
建ぺい率	70%
容積率	200%
防火指定	法第22条指定区域
前面道路	北側：約9.0m 東側：約7.4m 南側：約8.0m 西側：約10.0m

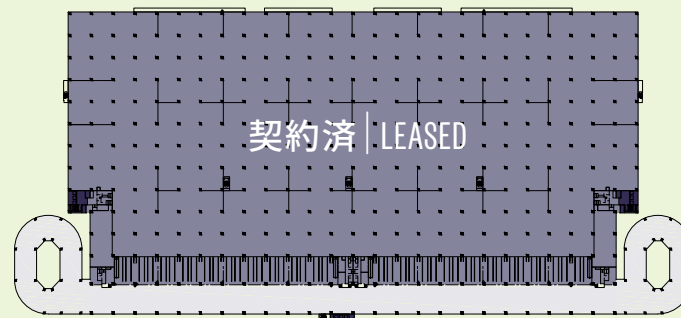
### 計画内容

敷地面積	88,150㎡ (26,660坪)
建物形体	柱RC造 梁S造 5階建 高床式
床荷重	1階 2.0トン/㎡ 2-5階 1.5トン/㎡
建物寸法	建物幅273m、奥行130.8m
天井高	梁下有効5.5m (一部を除く)
駐車場	普通乗用車 700台 電気自動車10台

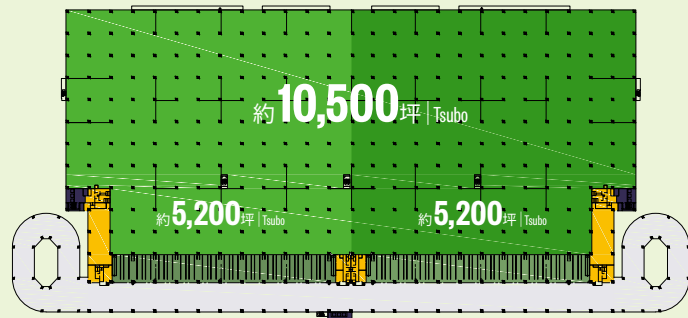
Floor 3



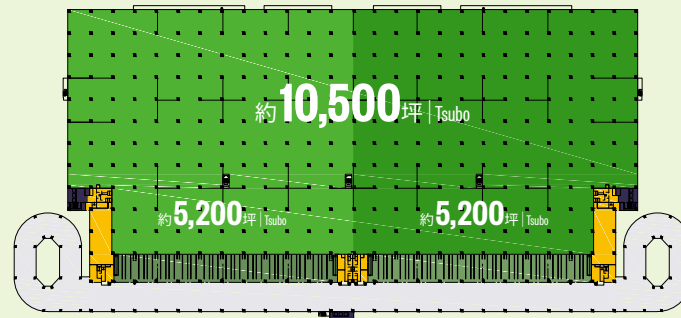
Floor 5



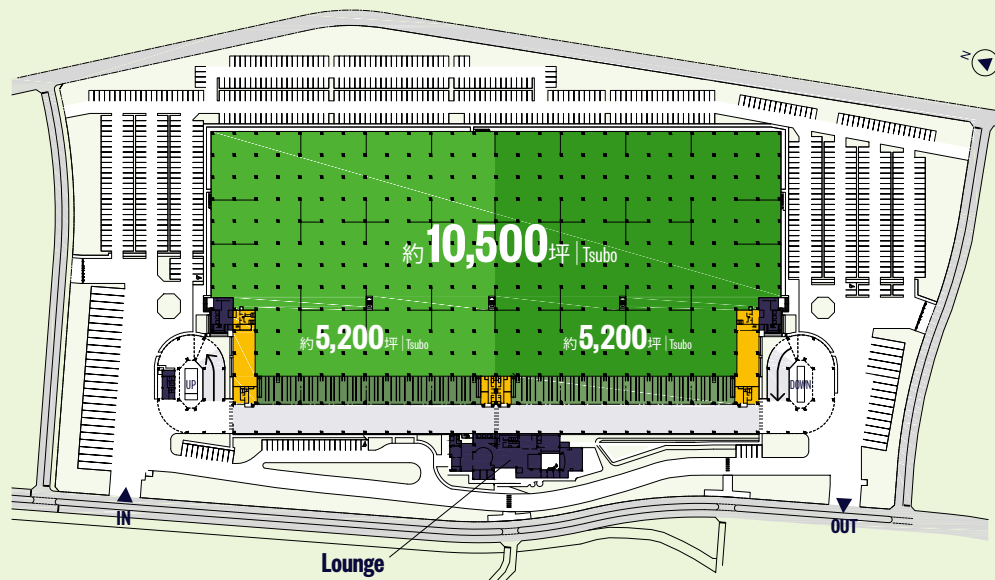
Floor 2



Floor 4



Floor 1

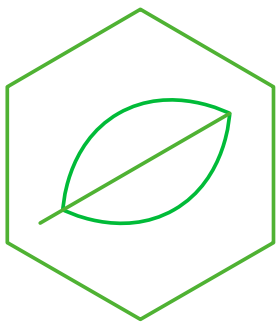


# サステナビリティ



## 物流施設として最高水準の サステナビリティを推進

- + 太陽光発電による4メガワットの電力を施設内で利用
- + 蓄電池を設置
- + EV充電ステーションを設置
- + 充実した植栽とアーバンガーデン
- + BELS評価「ZEB」国内最高評価取得(予定)
- + 環境に配慮した認証CASBEE Sランク取得(予定)
- + 感染症対策として非接触システムを採用



蓄電池



EV充電ステーション



[jp.goodman.com](http://jp.goodman.com)



Goodman Joso

東京

T. 03 6910 3313

F. 03 6910 3301

大阪

T. 06 7777 9988

F. 06 7777 9989

グッドマンジャパン株式会社

〒100-6736

東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

グラントウキョウノースタワー36階

免許番号：国土交通大臣 (4) 第 6483号 取引態様：媒介

本書は、グッドマンジャパン株式会社（「当社」）が作成したものです。本書は、新規開発による賃貸予定物件をご紹介するための情報提供を目的とするものであり、投資や財務に関する助言又は金融商品の取得の勧誘を目的とするものではありません。当社は、本書に掲載の情報の正確性に配慮しておりますが、当社及び当社のグループ会社又は関連会社が、その正確性・完全性等を保証するものではなく、それらにつき責任を負うものでもありません。本書に含まれる情報・画像は、本書作成時点の当社の計画に基づくものであり、本書がご紹介する施設（「当施設」）の最終的な仕様等と必ずしも一致するものではありません。当施設の最終的な仕様等は今後変更される可能性があります。本書のテキスト（文章）、データ及び画像等の著作権を含む知的所有権はすべて当社に帰属します。事前に当社から書面による承諾を得ることなく本書及びその複製物を修正・加工することは、法律によって禁じられています。また、本資料及びその複製物を送信、複製及び配布・譲渡することも禁じられています。