

2020年6月24日

大和ハウス工業株式会社
日本貨物鉄道株式会社

■東北・北海道最大の物流施設 大型マルチテナント型物流施設「DPL札幌レールゲート」着工

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：芳井敬一、以下「大和ハウス工業」）と日本貨物鉄道株式会社（本社：東京都渋谷区、社長：真貝康一、以下「JR貨物」）は、2020年7月1日より、北海道札幌市の「札幌貨物ターミナル駅」構内において、両社の共同事業による東北・北海道最大となるマルチテナント型物流施設※1「DPL札幌レールゲート」（敷地面積：50,348.94㎡、延床面積：86,916.13㎡）を着工します。



「DPL札幌レールゲート」外観パース

大和ハウス工業は北海道において、マルチテナント型物流施設「DPL札幌東雁来」（札幌市東区）、「DPL札幌南」（北広島市）をはじめ、BTS型物流施設※2「Dプロジェクト札幌東A・B」（札幌市東区）など、7ヶ所・総敷地面積約188,500㎡※3の物流施設の開発を手掛けてきました。

JR貨物は、「エフ・プラザ札幌」を皮切りに、17棟のBTS型物流施設を全国で展開してきました。「DPL札幌レールゲート」はJR貨物グループが総合物流企業として発展していくため、全国展開を開始したマルチテナント型物流施設「レールゲート」ブランドの第3弾であり、「東京レールゲートWEST」・「東京レールゲートEAST」に次ぐ物流施設です。

今回開発する「DPL札幌レールゲート」は、両社が共同事業で開発する最大12テナントが入居できる東北・北海道最大の物流施設です。道央自動車道「大谷地インターチェンジ」から約1kmと札幌市内だけでなく、道央エリア全域へのアクセスが容易な場所に位置しています。

また、テナント企業様の職場環境整備の一環として、従業員専用の保育施設やカフェテリアを完備しています。

※1. 複数のお客さまが入居できる物流施設のこと。

※2. BTS型（Build to Suit）型の物流施設とは、特定のお客さま専用の物流施設のこと。

※3. 2020年6月24日現在。

●ポイント

1. 東北・北海道最大の物流施設
2. 従業員専用の保育施設を設けるなど、テナント企業様の様々なニーズに対応可能
3. 交通アクセスに優れた好立地

1. 東北・北海道最大の物流施設

「DPL 札幌レールゲート」は、地上3階建て、延床面積 86,916.13 m²で「札幌ドーム」の約 1.6 個分^{※4}の広さを誇る東北・北海道最大の物流施設です。

本物件は、JR 貨物「札幌貨物ターミナル駅」構内に立地しているため、貨物鉄道を利用されている企業をはじめ、モーダルシフト^{※5}を検討されている企業やインターネット通販事業者、小売業者等、複数のテナント企業様の入居を想定したマルチテナント型物流施設として、昨今の物流業界における市場環境の変化に伴った幅広い物流ニーズに応えることができます。

また、天候の影響を受けないよう、1・2階には荷物の積み下ろしができる「中車路」や「屋内スロープ」を設けました。

なお、本施設の開発主体は、「DPL 札幌レールゲート」の開発用に構成された「札幌貨物施設開発特定目的会社」^{※6}です。JR 貨物が所有する土地を「札幌貨物施設開発特定目的会社」が貸借し、事業主となり物流施設を建設します。

※4. 札幌ドームの建築面積 53,800 m²。

※5. トラックなどの自動車で行われる貨物輸送を環境負荷の小さい鉄道などの利用へ転換すること。

※6. 大和ハウス工業 100%出資。



「DPL 札幌レールゲート」鳥瞰パース

2. 従業員専用の保育施設を設けるなど、テナント企業様の様々なニーズに対応可能

「DPL 札幌レールゲート」は、最大 12 テナントの入居が可能で、約 5,000 m²の区画からご入居いただける物流施設です。また、各区画に事務所を設置することもできるなど、テナント企業様の様々なニーズに対応することができます。

また、テナント企業様の従業員の働き方改革の支援として、仕事と子育てを両立させたい家庭でも安心して仕事ができるよう、当施設で働く従業員専用の保育施設を施設内に完備します。あわせて、カフェテリアを設け、従業員の福利厚生をサポートします。



保育施設イメージ

3. 交通アクセスに優れた好立地

「DPL 札幌レールゲート」は、JR 貨物「札幌貨物ターミナル駅」構内に立地していることに加え、JR「札幌駅」より 10km 圏内に位置し、道央自動車道「大谷地インターチェンジ」から約 1km と、札幌市内だけでなく道央エリア全域へのアクセスが容易なため、物流エリアの広域化・複雑化が進む中で、テナント企業様のニーズに応えることができる立地です。また、JR 千歳線「平和駅」より約 2km（徒歩約 25 分、車約 5 分）、地下鉄東西線「南郷 18 丁目駅」より約 2km（徒歩約 25 分、車約 5 分）と職住近接の就労環境が整っています。



「DPL 札幌レールゲート」周辺地図

●大和ハウス工業の物流施設事業

大和ハウス工業の建築事業は、1955 年の創業以来、工業化建築のパイオニアとして製造施設、医療・介護施設、オフィスなどさまざまな事業用建築を手がけるとともに、これまで物流施設については累計 3,000 棟以上を建築してきました。

2002 年以降は、物流施設の設計・施工にとどまらず、物流最適地の提案から維持管理に至るまで、お客さまの事業スキームにあわせた専用の物流施設をコーディネートする当社独自の物流プロジェクト「D プロジェクト」を開始。不動産や金融など各分野のパートナーを組み合わせ、自社保有・ノンアセット・不動産流動化など物流不動産ソリューションを展開しています。

これまで「D プロジェクト」では、特定企業向けの物流倉庫であるオーダーメイド型の BTS 型物流施設に加え、立地条件の良い場所に複数のテナントが入居可能で短期的な物流ニーズにも迅速に対応できるマルチテナント型を展開し、全国で 251 棟・総延床面積約 813 万㎡の物流施設の開発を手掛けています。*7

*7. 2020 年 3 月 31 日現在。施工中含む。

●JR 貨物の物流施設事業

JR 貨物では、1987年の会社設立後、駅構内に物流施設を開設し、1992年には本格的なBTS型物流施設「エフ・プラザ」を札幌において営業開始しました。以来、全国に17棟の同シリーズを展開しました。

2020年3月には、初となるマルチテナント型物流施設「東京レールゲート WEST」を東京貨物ターミナル駅構内に開設し、「東京レールゲート EAST」の着工も決定しました（2022年8月竣工予定）。

「DPL 札幌レールゲート」はその第3弾の位置付の物流施設で、物流を支える全国ネットワークの幹線鉄道とダイレクトにつながること、お客さまのサプライチェーンの生産性向上の一助となるとともに、効率的・安定的な物流を通じて北海道民の暮らしの安定と北海道経済のさらなる発展に貢献することを目指しています。さらに JR 貨物グループ各社が培ってきた力を結集し、集荷・配達・保管・荷役・梱包・流通加工を提供することでワンストップ営業を実現する総合物流企業グループを目指しています。

■建物概要

名 称：「DPL 札幌レールゲート」
所 在 地：札幌市白石区流通センター3丁目 227-172 他
交 通：道央自動車道「大谷地インターチェンジ」より約 1km
敷 地 面 積：50,348.94 m² (15,230.55 坪)
建 築 面 積：29,676.79 m² (8,977.23 坪)
延 床 面 積：86,916.13 m² (26,292.13 坪)
賃 貸 面 積：72,985.10 m² (22,077.99 坪)
最大 12 テナント、1 区画約 5,000 m² (約 1,512.5 坪) からご入居可能
構 造 ・ 規 模：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造 地上 3 階建て
高 さ：24.87m、幅：253m、奥行き：141m
建 物 用 途：マルチテナント型物流施設
事 業 主：札幌貨物施設開発特定目的会社
設 計 ・ 施 工：戸田建設株式会社
着 工：2020年7月1日
竣 工：2022年5月31日（予定）
入 居：2022年6月（予定）
総 投 資 額：約 150 億円
お 客 さ ま：大和ハウス工業株式会社 東京本店建築事業部
お問い合わせ先 03-5214-2200
日本貨物鉄道株式会社 事業開発本部 開発部 管理グループ
03-5367-7411

以 上