

2024年3月13日

報道関係各位

大和ハウス工業株式会社  
日本貨物鉄道株式会社

## 大型マルチテナント型物流施設「DPL千葉レールゲート」着工

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市北区、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、代表取締役社長兼社長執行役員：犬飼 新、以下「JR貨物」）は、2024年4月1日より、千葉市美浜区において、大型マルチテナント型物流施設※1「DPL千葉レールゲート」（地上4階建て、総敷地面積：48,539.02㎡、総延床面積：113,915.48㎡）を着工します。



【「DPL千葉レールゲート」イメージパース】

今回開発する「DPL千葉レールゲート」は、「札幌貨物ターミナル駅」構内に立地する「DPL札幌レールゲート」に続く共同事業第2弾です。

当施設は、東京都心から約30km圏内の大型マルチテナント型物流施設で、京葉道路「穴川インターチェンジ」より約3.5km、東関東自動車道「湾岸千葉インターチェンジ」より約5kmに位置しているため、複数の幹線道路にもアクセスしやすく広域配送にも適した立地です。

また、各フロアに直接アクセスが可能な、らせん状のランプウェイ2基（ダブルランプウェイ）を採用するなど、効率的な物流オペレーションを可能にしました。あわせて、共用施設には保育施設やコンビニエンスストアなどを設けることで、テナント企業の従業員が働きやすい環境を整備します。

今後も両社は、お客さまのニーズに合わせた物流施設の展開を進め、物流施設を検討されている企業に対して誘致活動を行っていきます。

※1. テナント企業が複数入居可能な物流施設のこと。

### ●ポイント

1. 複数の幹線道路や陸・海・空路の物流インフラに至近した交通利便性の高い好立地
2. テナント企業のニーズに対応できるマルチテナント型物流施設
3. 使い勝手の良い豊富なバースを備えたマルチテナント型物流施設

## 1. 複数の幹線道路や陸・海・空路の物流インフラに至近した交通利便性の高い好立地

「DPL 千葉レールゲート」は、千葉の湾岸エリアに位置する、東京都心から約 30km 圏内の大型マルチテナント型物流施設です。立地面では、京葉道路「穴川インターチェンジ」より約 3.5km、東関東自動車道「湾岸千葉インターチェンジ」より約 5km に位置。首都高速都心環状線や首都高速中央環状線・東京外かく環状道路（外環道）・首都圏中央自動車道路（圏央道）の首都圏三環状道路にもアクセスしやすく交通利便性に優れています。また、常磐自動車道、東北自動車道などに繋がる複数の幹線道路にも容易にアクセスできるため、広域配送にも適しています。

あわせて当施設は、貨物鉄道輸送の全国ネットワークへのアクセスが可能な京葉臨海鉄道臨海本線「千葉貨物駅」より約 9km に位置するほか、貨物取扱量が全国第 2 位で、国際拠点港湾に指定されている千葉港の新港地区に位置することに加え、「成田国際空港」より車で約 40 分と、陸・海・空路の物流インフラが充実しているため、国内はもとより海外輸送の拠点としても優れた立地です。



【広域地図】



【詳細地図】

## 2. テナント企業のニーズに対応できるマルチテナント型物流施設

当施設は、地上 4 階建て、敷地面積：48,539.02 m<sup>2</sup>、延床面積：113,915.48 m<sup>2</sup>で、最大 8 社のテナント企業が入居可能なマルチテナント型物流施設です。各区画には事務所を設置するなどテナント企業の多様なニーズにも対応可能です。

また、従業員の働き方改革の支援として、当施設内にテナント企業の従業員専用の保育施設を設置します。あわせて、カフェテリアやコンビニエンスストアが入るスペースを設け、就労環境を整備するとともに、普通乗用車 286 台分、バイク 30 台分、自転車 95 台分の駐車スペースを用意しました。

EC（電子商取引）事業者や小売業者等の入居を想定したマルチテナント型物流施設として、自社専用に建設する BTS 型物流施設<sup>※2</sup>と比べ、事業開始までの期間を短くできるため、昨今の物流業界における市場環境の変化に合わせた幅広い物流ニーズに応えることができます。

※2. Build to Suit の略で、特定のお客さま専用の物流施設のこと。

## 3. 使い勝手の良い豊富なバースを備えたマルチテナント型物流施設

当施設は、各フロアに直接アクセスが可能なダブルランプウェイを採用し、1 フロアにつき 58 台分のトラックバースを備えるほか、効率的な物流施設の運営をサポートするトラックの入場予約システムやオンラインチェックインシステム<sup>※3</sup>も採用することで、荷物の積み降ろしのために待機する「荷待ち」時間の短縮や、入出庫業務の効率化を図ります。

2024 年 4 月から「働き方改革関連法」によりトラックドライバーの時間外労働の上限規制が適用される「2024 年問題」が迫る中、効率的な物流オペレーションを支援します。

※3. 有償サービス。

## ■建物概要

|             |   |
|-------------|---|
| 名称          | ：「DPL 千葉レールゲート」   |
| 所在地         | ：千葉県千葉市美浜区新港 32 番 11 他  |
| 交通          | ：京葉道路「穴川インターチェンジ」より約 3.5km<br>東関東自動車道「湾岸千葉インターチェンジ」より約 5km                                    |
| 敷地面積        | ：48,539.02 m <sup>2</sup> (14,683.05 坪)   |
| 建築面積        | ：29,122.75 m <sup>2</sup> (8,809.63 坪)  |
| 延床面積        | ：113,915.48 m <sup>2</sup> (34,459.43 坪)  |
| 賃貸面積        | ：88,500.49 m <sup>2</sup> (26,771.39 坪)<br>(最大 8 テナント、1 区画の面積 5,922.63 m <sup>2</sup> から入居可能) |
| 構造・規模       | ：鉄骨造・耐震構造・地上 4 階建て  |
| 建物用途        | ：マルチテナント型物流施設   |
| 事業主         | ：千葉貨物施設開発特定目的会社<br>(大和ハウス工業株式会社 100% 出資特定目的会社)  |
| 設計・施工       | ：株式会社浅沼組  |
| 着工日         | ：2024 年 4 月 1 日   |
| 竣工日         | ：2025 年 9 月 16 日 (予定)   |
| 入居可能日       | ：2025 年 9 月 17 日 (予定)   |
| お客さまお問い合わせ先 | ：大和ハウス工業株式会社 東京本店建築事業部 03-5214-2200   |



【2024 年 3 月 13 日に実施した地鎮祭の鍬入れの様子】  
大和ハウス工業株式会社 執行役員 東京本店長 更科 雅俊

### ●大和ハウス工業の物流施設事業について

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、物流施設3,000棟以上を開発してきました。

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。

これまでも「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329カ所・総延床面積約1,274万㎡の物流施設の開発を手がけてきました。<sup>※4</sup>

※4. 2023年9月30日現在。施工中含む。

### ●JR貨物の物流施設事業について

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年から本格的なBTS型物流施設「エフ・プラザ」の開発を進めており、現在全国の貨物駅構内で17棟を運営中です。

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、続く2022年6月には「DPL札幌レールゲート」を札幌貨物ターミナル駅構内に、2022年7月には「東京レールゲートEAST」を東京貨物ターミナル駅構内に開設し、営業開始しました。

そして「DPL千葉レールゲート」は「DPL札幌レールゲート」に続く大和ハウス工業との共同事業第2弾となり、「JR貨物グループ長期ビジョン2030」に掲げた社会に提供する4つの価値の一つである「物流生産性の向上」を目指します。

以 上