

2025年9月18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」竣工

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市北区、社長：大友 浩嗣、以下「大和ハウス工業」）と日本貨物鉄道株式会社（本社：東京都港区、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、敷地面積：48,539.02 m²、延床面積：113,916.11 m²）の開発を進めてまいりましたが、2025年9月16日に竣工しました。



【「DPL千葉レールゲート」外観】

今回竣工した「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、共用施設には当施設で働く従業員が仕事と子育てを両立できるよう保育施設や無人コンビニエンスストア、カフェテリ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した。

環境面では、太陽光発電システムなどを設置※2することで、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）※3において、最高ランクとなる6つ星と『ZEB』※4を取得するなど、環境負荷に配慮した物流施設です。

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。

※2. 2026年7月設置予定。

※3. 建築物省エネルギー性能表示制度のことで、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度のこと。

※4. 年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物のこと。

●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. 入居テナント企業のニーズに対応できる大型マルチテナント型物流施設
3. 各階に直接接車できるダブルランプウェイを採用
4. 『ZEB』を取得し環境負荷低減に配慮

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

当施設は、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. 入居テナント企業のニーズに対応できる大型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 m²、延床面積：113,916.11 m²で、最大 12 社のテナント企業が入居可能な大型マルチテナント型物流施設です。事務所を設置した区画や必要面積に応じて選ぶことができる区画も用意するなど、テナント企業の多様なニーズにも対応しました。

また、従業員の働き方改革の支援として、当施設で働くテナント企業の従業員が仕事と子育てを両立できるよう、保育施設を設置しました。最大 14 名の子どもの受け入れができ、子育て世帯でも働きやすい環境を提供します。

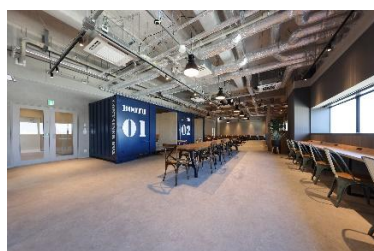
あわせて、鉄道輸送で実際に使用していた JR 貨物の「12 フィートコンテナ」を設置したカフェテリアや無人コンビニエンスストア、トラックドライバー向けの休憩室などを設け、就労環境を整備しました。

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※5 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。

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



【保育施設】



【カフェテリア】



【トラックドライバー休憩室】

3. 各階に直接接車できるダブルランプウェイを採用

当施設は、トラックが各階に直接乗り入れることができるダブルランプウェイを採用。上りと下りの動線が分離しているため、トラック同士の交差や渋滞が発生しにくくなり、スムーズに出入庫することができます。また、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※6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。

※6. 有償サービス。

4. 『ZEB』を取得し環境負荷低減に配慮

当施設には、屋上に太陽光発電システム（3,304kW）を設置し、発電した電力は自家消費し、非化石証書を活用することで、建物全体を再生可能エネルギー100%で運用します。これにより、入居テナント企業の脱炭素化に貢献します。

また、BELSの最高ランク6つ星と『ZEB』を取得するなど、建物の省エネ性能を最大限に高めるとともに、エネルギー消費量を大幅に削減します。あわせて、敷地内緑化や全館LED照明、節水型設備などを設け、環境負荷の低減に配慮した物流施設です。

■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 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 ² (14,683.05 坪)
建 築 面 積	: 29,122.75 m ² (8,809.63 坪)
延 床 面 積	: 113,916.11 m ² (34,459.62 坪)
賃 貸 面 積	: 88,701.01 m ² (26,832.05 坪) (最大 12 テナント、1 区画の面積 5,071.5 m ² 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 (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
入 居 可 能 日	: 2025 年 9 月 17 日
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

●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 351 カ所・総延床面積約 1,430 万 m² の物流施設の開発を手がけてきました。※7

※7. 2025 年 3 月 31 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