

ご検討企業様 御中

(仮称) T-LOGI千葉北 経済条件シミュレーション資料

2022/12



※募集価格キャンペーンのご案内は最後のページにあります

T-LOGI が提供する「安全・安心・快適」な「環境配慮型物流施設」

1

安全な BCP 対応

災害時対応の防災・保安負荷に加え
建物内設備に電源供給

供給先事例



フォークリフト充電
(一部)



乗用EV(1台)



倉庫・事務所内照明
(一部)



荷物用EV

2

安心なセキュリティ対応

大切な荷物を守るための防犯設備を実装



各テナント区画
出入口に電気錠
+カードリーダーを設置



建物内外に
監視カメラを設置

3

快適な就業環境対応

従業員目線の
働きやすい共有部デザイン



ドライバー休憩室
従業員休憩室(カフェスペース)
来客対応可能なエントランス
各階男女WC

多様な物流ニーズに応える 倉庫スペック



倉庫内有効高
5.5m以上確保



ウィング車開閉可能な
バース内有効高



倉庫内
床荷重1.5t/m²



LED照明



ドックレベラー実装



バース脇に
荷受室配置

4

次世代に向けた 環境配慮型物流施設 (ZEB 物流)

太陽光パネルの実装

屋上に太陽光パネルを実装し、
発電量を施設内共用部等で自家消費

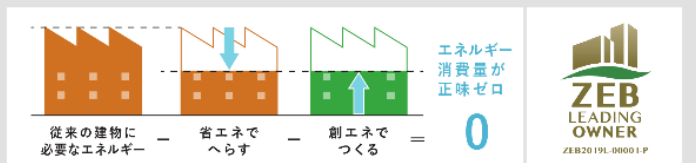


太陽光パネルの実装



ZEB 認証の取得

太陽光パネル実装や、省エネルギー化の推進により、
環境配慮型物流施設としてZEB※ 認証を取得予定



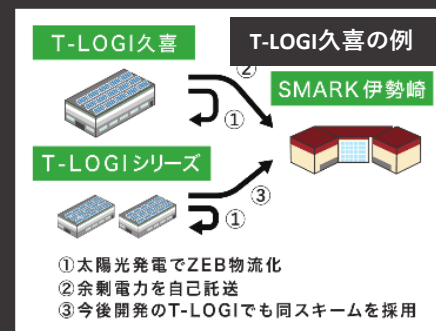
※「Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)」の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。当社は平成31年度ネット・ゼロ・エネルギー・ビル(ZEB)実証事業の一環として、一般社団法人環境共創イニシアチブ(SII)が公募する「ZEB リーディング・オーナー」に同年7月26日付で登録されております。

自己託送の実現

発電量が施設内需要を上回る場合、
余剰電力量分を「自己託送スキーム」
により外部融通するため、発電した
太陽光を余らせることなく活用



自己託送スキーム



- ① 太陽光発電でZEB物流化
- ② 余剰電力を自己託送
- ③ 今後開発のT-LOGIでも同スキームを採用

東京建物の環境への取組み

東京建物グループは、2030年頃をターゲットにした
長期ビジョンとして「社会課題の解決」と「企業としての
成長」をより高い次元で両立する次世代デベロッパー
への進化を、今後も持続可能な社会づくりに向け、
環境に配慮した事業活動を進めてまいります。



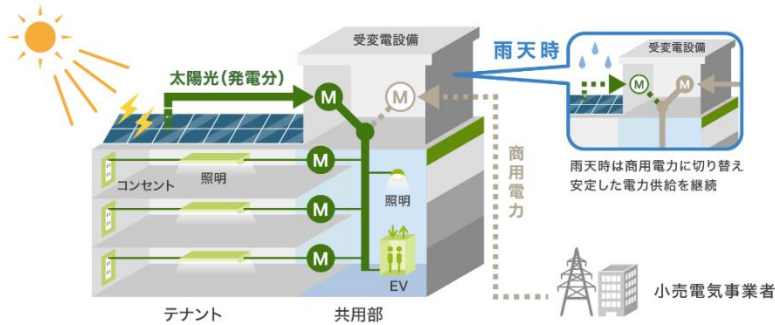
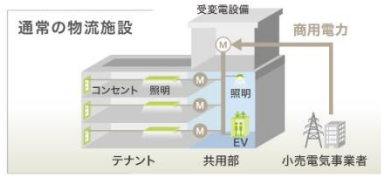
本社をかまえる東京建物八重洲ビルでは、再生可能
エネルギー由来電力を100%導入しています。

※上記は当初設計の想定仕様であり、実際の仕様は物件によって異なる場合がございます。

T-LOGIの太陽光発電

電力利用イメージ

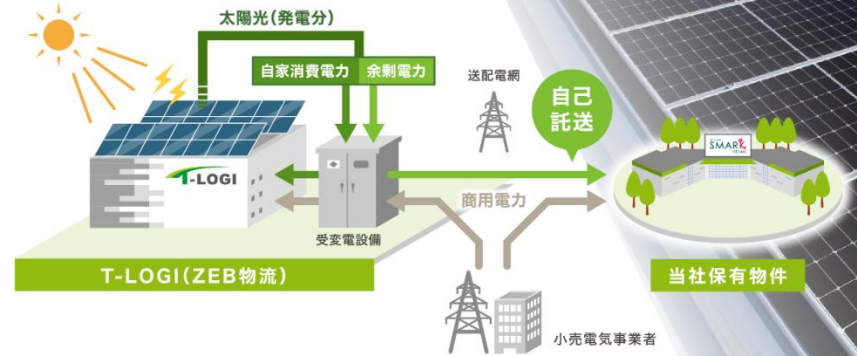
屋上に太陽光パネルを実装し、発電された自然エネルギーを施設内で自家消費しています。雨天時など発電量が不足している場合は、商用電力を利用し安定した電力供給を行っています。



T-LOGIの電力託送

「自己託送」による余剰電力の活用

発電量が施設内の需要を上回る場合、余剰電力を「自己託送スキーム」により当社保有物件に電力を融通し、発電された太陽光エネルギーを余すことなく有効に活用しています。



入居企業様へのメリット：環境認証・行政報告等への活用

太陽光パネルより発電した電気（電力量/kWh）は、再生可能エネルギー由来の電気となりますので、以下、各種環境認証や行政報告等にご利用いただけます。

	太陽光発電電力	非化石証書	トラッキング付 非化石証書	グリーン 電力証書	Jクレジット 証書
地球温暖化対策の推進に関する法律 ※1	○	○	○	○	○
エネルギーの使用の合理化等に関する法律 ※2	○	×	×	×	×
CDP/SBT ※3	○	○	○	○	○
RE100 ※4	○	×	○	○	○

※1：通称「温対法」。省エネ法定期報告書「特定-第12表」にて記載することで、温対法のCO2排出量報告とみなせます。

※2：通称「省エネ法」。「T-LOGI」で発電した自然エネルギーは、省エネ法の電力使用量に加算する必要はありません。

※3：「CDP」環境問題に高い関心を持つ世界の機関投資家や企業・団体の要請に基づき、企業や自治体に、気候変動対策、水資源保護、森林保全などの環境問題対策に関して情報開示を求め、また、それを通じてその対策を促すことを主たる活動としている非営利団体。

「SBT (Science Based Target)」世界の平均気温の上昇を「2度未満」に抑えるために、企業に対して科学的な知見と整合した削減目標を設定するよう求める国際的イニシアチブ。

※4：「RE100 (Renewable Energy 100%)」事業運営を100%再生可能エネルギーで調達することを目標に掲げる企業が加盟するイニシアチブ。

所在地：千葉県千葉市花見川区犢橋（こてはし）町1652番3他（地番）
敷地面積：17,743.09㎡（5,367.28坪）
用途地域：準工業専用地域（60%/200%）
交通：東関東自動車道「千葉北」IC約3.0km 京葉道路「武石」IC約4.1km
 JR総武線「新検見川」駅 バス約30分（京成バス「広尾十字路」バス停 1時間1～2本運行）
 京成本線「八千代台」駅 バス約25分（京成バス「犢橋電話局」バス停 1日5本程度運行）



所在地：千葉県千葉市花見川区犢橋（こてはし）町1652番3他（地番）

敷地面積：17,743.09㎡（5,367.28坪）

用途地域：準工業専用地域（60%/200%）

交通：東関東自動車道「千葉北」IC約3.0km 京葉道路「武石」IC約4.1km

JR総武線「新検見川」駅 バス約30分（京成バス「広尾十字路」バス停 1時間1～2本運行）

京成本線「八千代台」駅 バス約25分（京成バス「犢橋電話局」バス停 1日5本程度運行）

京成バス「犢橋電話局」バス停
徒歩約8分
京成本線「八千代台」駅約25分
1日5本程度運行

(仮称)T-LOGI 千葉北



京成バス「広尾十字路」バス停
徒歩約1分
JR総武線「新検見川」駅約30分
1時間1～2本程度運行

配送企業様センターが近接

2023年2月竣工

4層スロープ (1階/2階バース)



※現在の想定イメージであり、今後予告なく変更の可能性がございます。

延床約12,000坪



※現在の想定イメージであり、今後予告なく変更の可能性がございます。

台地に位置し、高い視認性



入口切下げ

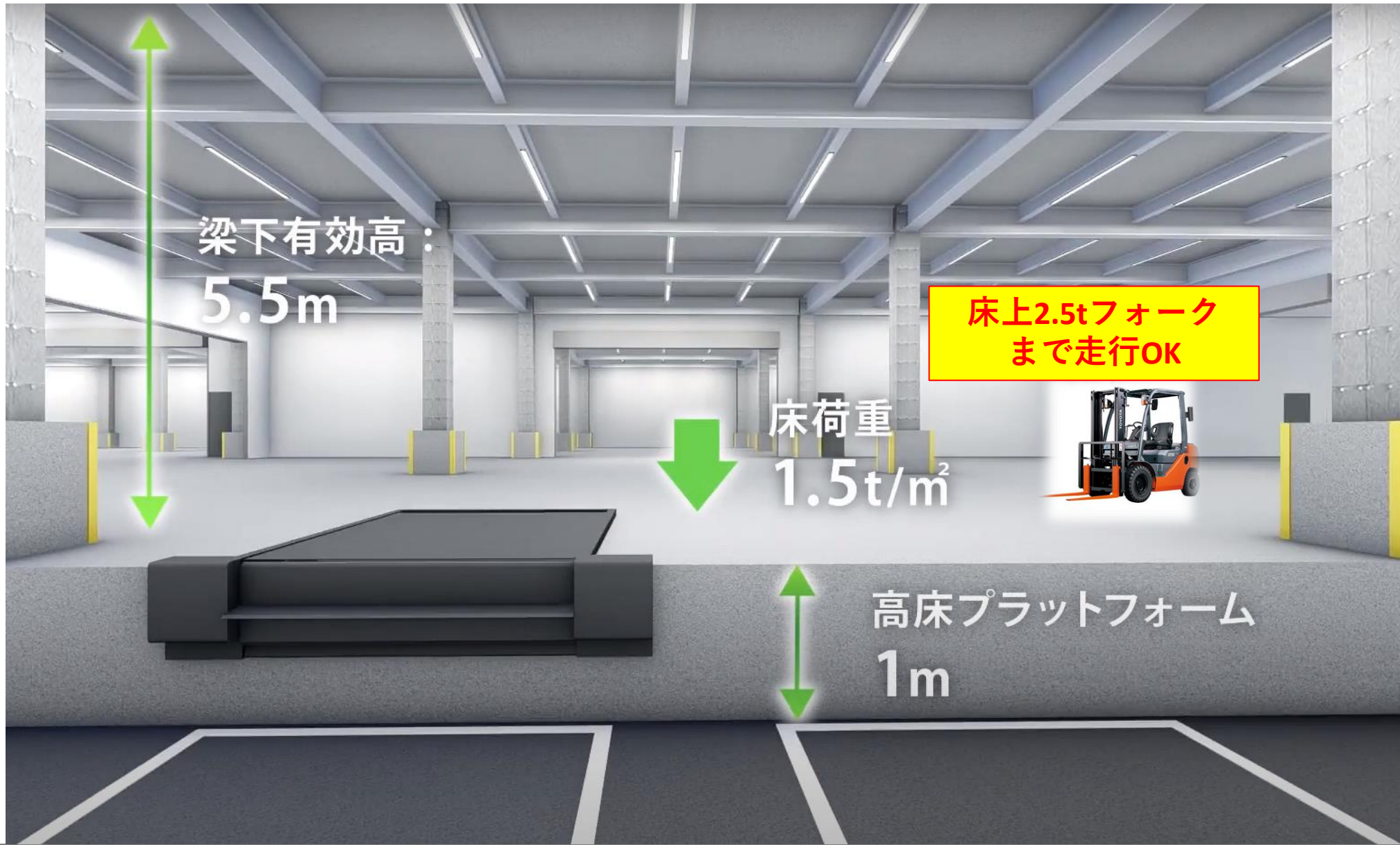
前面道路

※現在の想定イメージであり、今後予告なく変更の可能性がございます。

屋上に太陽光パネル実装予定

「ZEB」認証取得予定





奥行

10.4m

(上層階一部は13.5~14.0mのロングスパン空間)

幅

10.0m

1階にラウンジ(65席※無料Wi-Fi有)をご用意。快適な就業空間をご提供。(奥側に喫煙室有)



1棟ご賃借の場合はご専有いただけます。



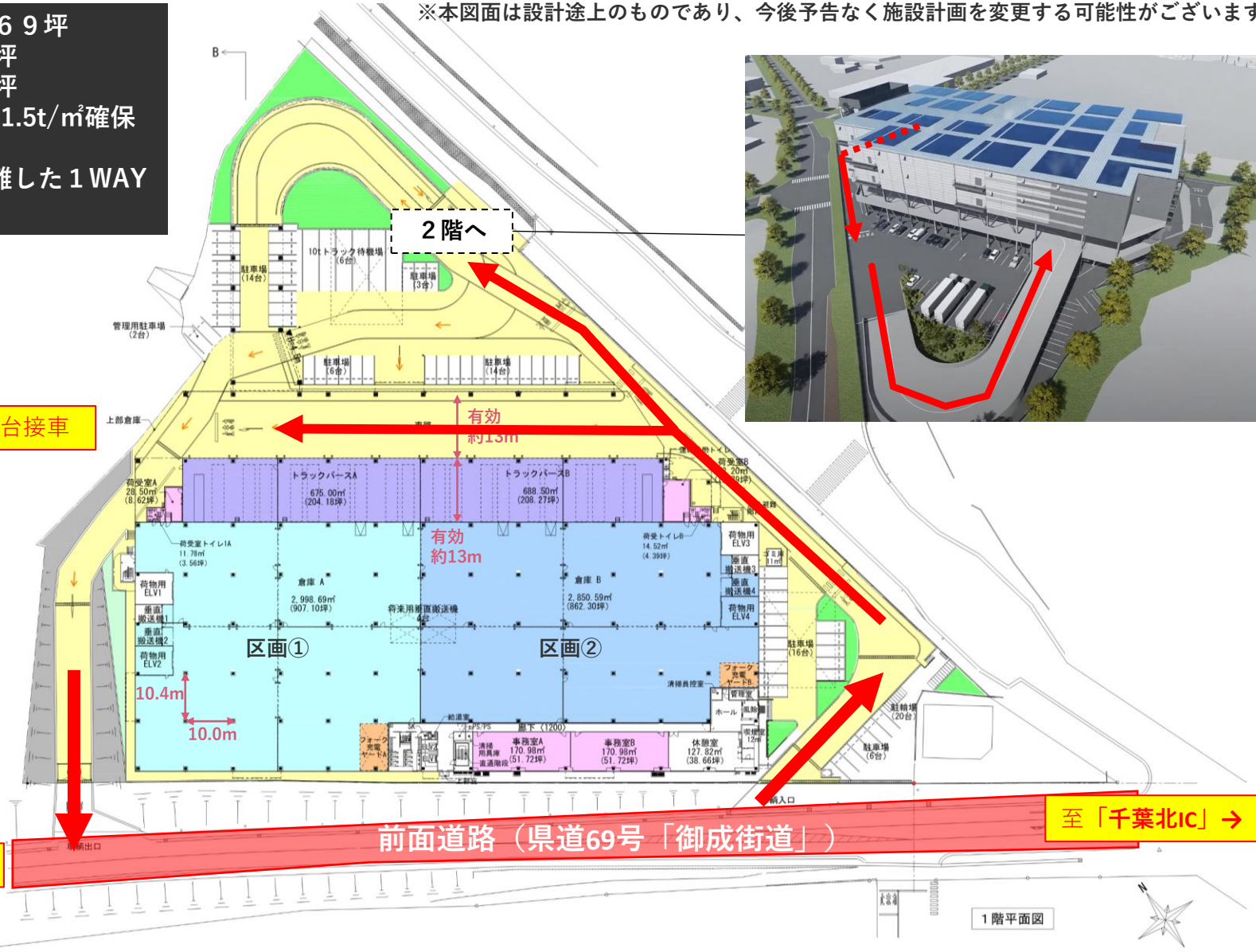


- ・貸室面積 倉庫床 約1,769坪
バース 約412坪
事務所 約136坪
- ・倉庫内有効5.5m確保、床荷重1.5t/m²確保
- ・共用ラウンジ（休憩室）有
- ・トラック動線はIN/OUTを分離した1WAY
- ・ゆとりのある車路幅員を確保

※本図面は設計途中のものであり、今後予告なく施設計画を変更する可能性があります。



1階バース40ft 18台接車



←至「武石IC」方面

前面道路（県道69号「御成街道」）

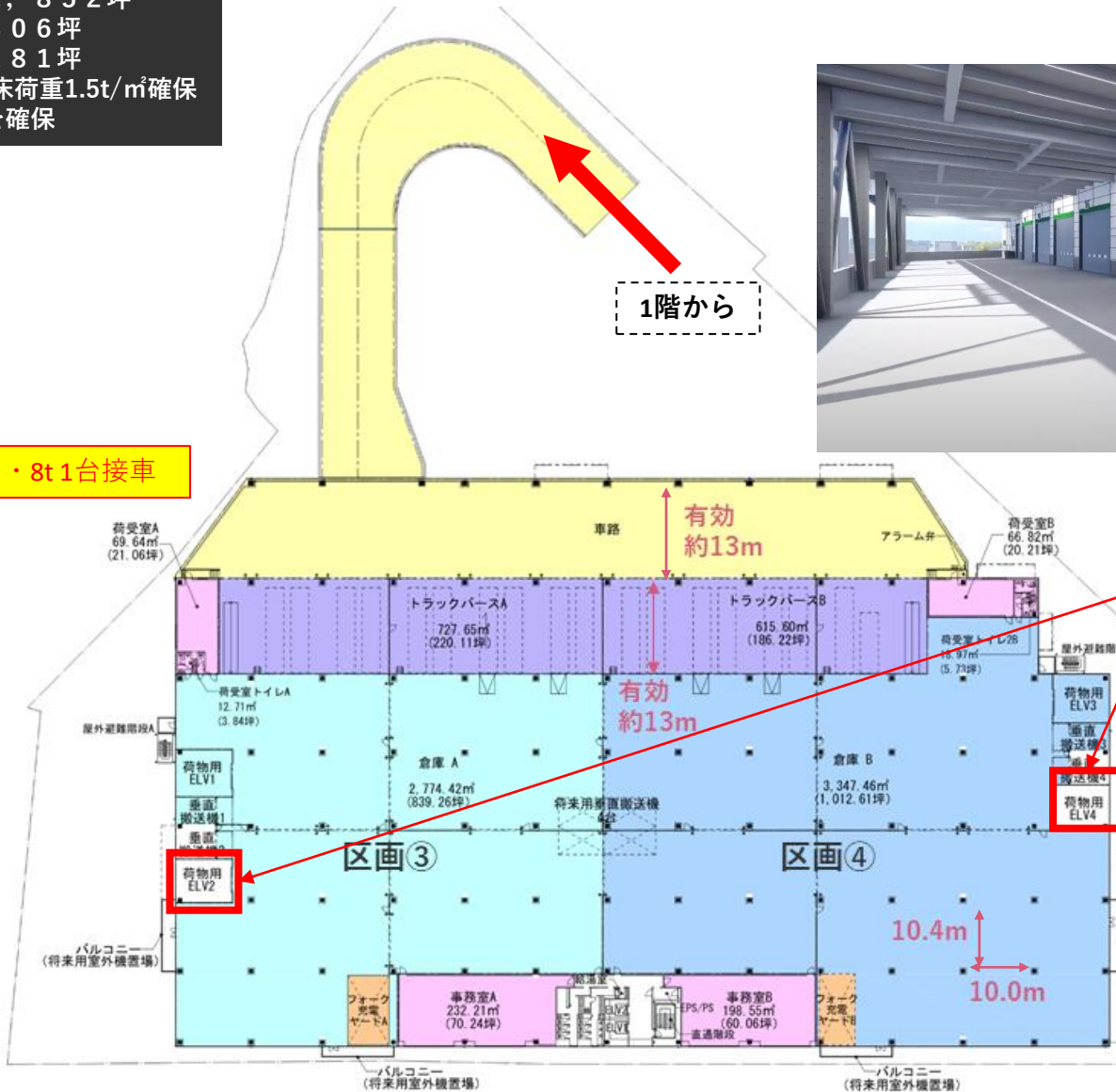
至「千葉北IC」→

1階平面図



- ・貸室面積 倉庫床 約1,852坪
 バス 約406坪
 事務所 約181坪
- ・倉庫内有効5.5m確保、床荷重1.5t/㎡確保
- ・ゆとりのある車路幅員を確保

※本図面は設計途中のものであり、今後予告なく施設計画を変更する可能性があります。

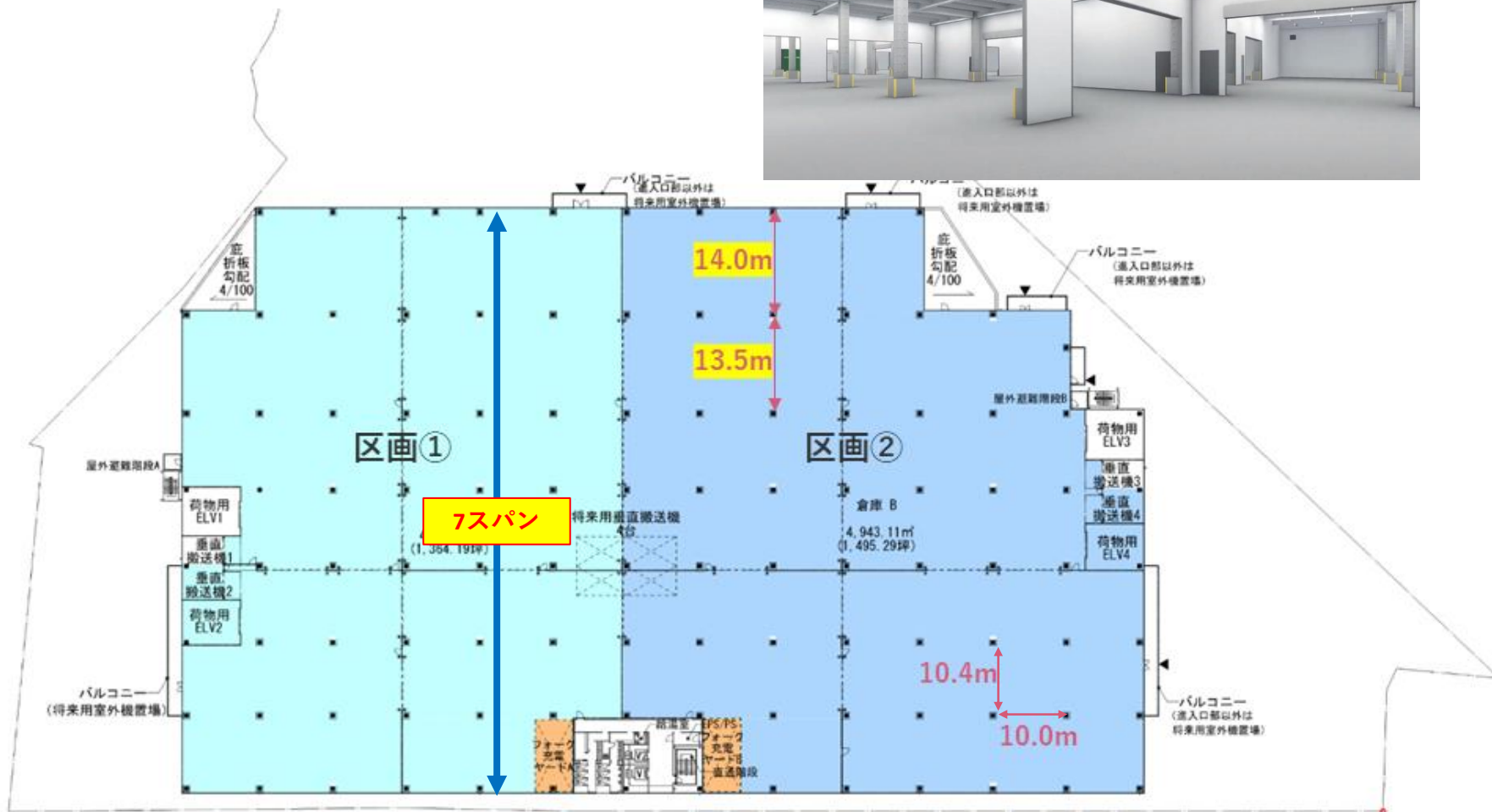
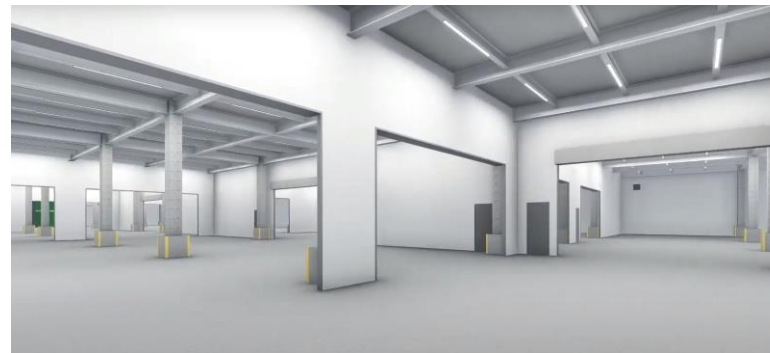


2階バス40ft 17台・8t 1台接車

1棟賃借に際して
 荷物用EV 4基(+ 2基)使用可!
 ※垂直搬送機は応相談

- ・貸室面積 倉庫床 約 2, 8 5 9 坪
- ・倉庫内有効5.5m確保、床荷重1.5t/m²確保
- ・北側倉庫部分は13.5m・14.0mのロングスパン空間

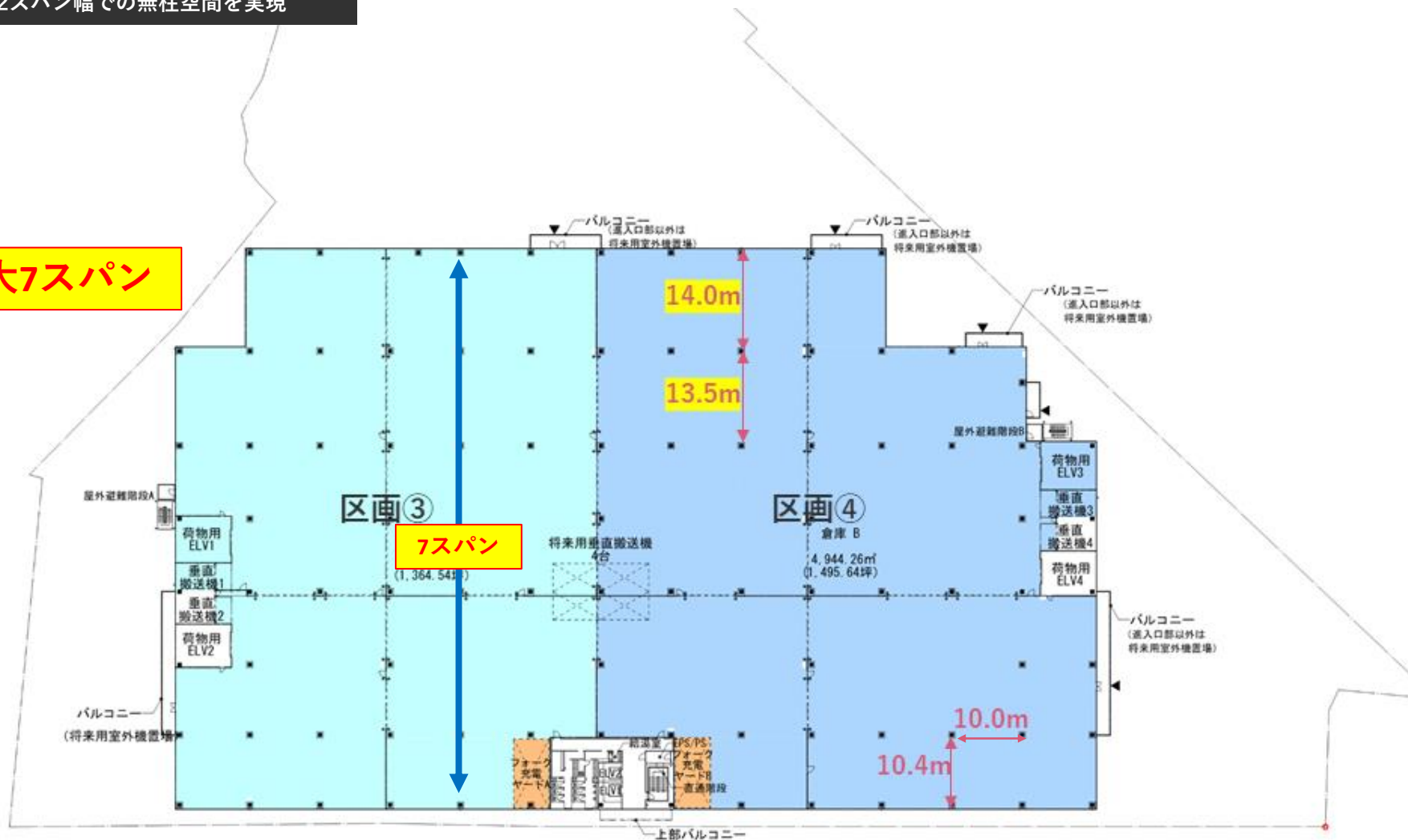
※本図面は設計途中のものであり、今後予告なく施設計画を変更する可能性があります。



- ・貸室面積 倉庫床 約 2,860坪
- ・倉庫内有効5.5m確保、床荷重1.5t/m²確保
- ・北側倉庫部分は13.5m・14.0mのロングスパン空間
- ・中央倉庫部分は2スパン幅での無柱空間を実現

※本図面は設計途中のものであり、今後予告なく施設計画を変更する可能性があります。

奥行最大7スパン



物件概要	竣工	2023年2月 (予定)
	所在地	千葉県千葉市 花見川区犢橋 (こてはし) 町 1652番3他 (地番)
	交通	東関東自動車道 「千葉北」IC約2.9km 京葉道路「武石」IC約4.1km JR総武線「新検見川」駅 バス約30分 京成本線「八千代台」駅 バス約25分
	敷地面積	約5,381坪 (予定)
	延床面積	約12,000坪 (予定)
	規模	地上4階
	形状	4層スロープ (1/2F片側バース)
	設計	坪井工業(株)
	施工	坪井工業(株)
	構造	S造
	耐震区分	新耐震 (予定)

倉庫仕様	プラットフォーム	1階・2階：高床式1.0m (予定)
	梁下有効天井高	各階5.5m (予定)
	柱スパン	10.0m(W)×10.4m(D)
	床荷重	各階1.5t/m ² (予定)
	ドックレベラー	1階：4基・2階：4基 (予定)
	垂直搬送機 ※1	各階2基 (1.5t) 最大荷姿：1700W×1500L×2500H (パレット含む；予定)
	荷物用EV ※2	各階2基 (4t) 3000W×4500D×3150H (予定)
	バース数	35台(40ft)+1台(8t) (予定)
	普通車駐車場	60台 (予定)
	トラック待機場数	5台 (予定)
アメニティ	1階休憩室設置 (予定)	

※1 垂直搬送機 (各フロアシャフト4基分)：1⇄3F/2⇄4Fで2基ずつ専用利用想定

※2 荷物用EV (各フロアシャフト4基分)：全基各階着床可能。

<1棟貸の場合>

- ・敷地内専用利用可能
- ・敷地内駐車料：無償

■ 倉庫

フロア	単位	区画①	区画②	区画③	区画④	小計
4F	㎡			4,510.86	4,944.26	9,455.12
	坪	0.00	0.00	1,364.53	1,495.63	2,860.17
3F	㎡	4,509.71	4,943.11			9,452.82
	坪	1,364.18	1,495.29	0.00	0.00	2,859.47
2F	㎡			2,774.42	3,347.46	6,121.88
	坪	0.00	0.00	839.26	1,012.60	1,851.86
1F	㎡	2,998.69	2,850.59			5,849.28
	坪	907.10	862.30	0.00	0.00	1,769.40
区画計	㎡	7,508.40	7,793.70	7,285.28	8,291.72	30,879.10
	坪	2,271.29	2,357.59	2,203.79	2,508.24	9,340.92

■ バース

フロア	単位	区画①	区画②	区画③	区画④	面積計
2F	㎡			727.65	615.60	1,343.25
	坪	0.00	0.00	220.11	186.21	406.33
1F	㎡	675.00	688.50			1,363.50
	坪	204.18	208.27	0.00	0.00	412.45
区画計	㎡	675.00	688.50	727.65	615.60	2,706.75
	坪	204.18	208.27	220.11	186.21	818.79

※40ft車接車台数 ※9台 ※9台 ※10台 ※8台 ※36台

※上記区画別貸賃借面積（「区画計」の㎡数）は図面上の求積値（小数点第3位）の合計値（小数点第2位）で算出しています。

※㎡面積での契約につき坪面積は参考数値となります。

※上記数値は現計画における参考値であり、今後予告なく変更となる可能性がございます。

■ 事務所（荷受室、倉庫内WC含む）

フロア	単位	区画①	区画②	区画③	区画④	小計
4F	㎡					0.00
	坪	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3F	㎡					0.00
	坪	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2F	㎡			314.56	284.35	598.91
	坪	0.00	0.00	95.15	86.01	181.17
1F	㎡	211.26	237.70			448.96
	坪	63.90	71.90	0.00	0.00	135.81
区画計	㎡	211.26	237.70	314.56	284.35	1,047.87
	坪	63.90	71.90	95.15	86.01	316.98

■ 区画別貸床面積

フロア	単位	区画①	区画②	区画③	区画④	小計
区画計	㎡	8,394.66	8,719.90	8,327.49	9,191.67	34,633.72
	坪	2,539.38	2,637.76	2,519.06	2,780.48	10,476.70

(参考) バース単位接車台数当たり倉庫床面積

単位	区画①	区画②	区画③	区画④	平均
㎡/台	834	866	729	1,036	858

■ 倉庫

フロア	単位	区画①	区画②	区画③	区画④	小計
4F	㎡			4,560.46	4,995.46	9,555.92
	坪	0.00	0.00	1,379.53	1,511.12	2,890.66
3F	㎡	4,563.31	4,998.31			9,561.62
	坪	1,380.40	1,511.98	0.00	0.00	2,892.39
2F	㎡			2,824.02	3,398.66	6,222.68
	坪	0.00	0.00	854.26	1,028.09	1,882.36
1F	㎡	3,052.29	2,905.79			5,958.08
	坪	923.31	879.00	0.00	0.00	1,802.31
区画計	㎡	7,615.60	7,904.10	7,384.48	8,394.12	31,298.30
	坪	2,303.71	2,390.99	2,233.80	2,539.22	9,467.73

■ バース

フロア	単位	区画①	区画②	区画③	区画④	面積計
2F	㎡			727.65	615.60	1,343.25
	坪	0.00	0.00	220.11	186.21	406.33
1F	㎡	675.00	688.50			1,363.50
	坪	204.18	208.27	0.00	0.00	412.45
区画計	㎡	675.00	688.50	727.65	615.60	2,706.75
	坪	204.18	208.27	220.11	186.21	818.79

※40ft車接車台数 ※9台 ※9台 ※10台 ※8台 ※36台

※上記区画別貸借面積（「区画計」の㎡数）は図面上の求積値（小数点第3位）の合計値（小数点第2位）で算出しています。

※㎡面積での契約につき坪面積は参考数値となります。

※上記数値は現計画における参考値であり、今後予告なく変更となる可能性があります。

■ 事務所（荷受室、倉庫内WC含む）

フロア	単位	区画①	区画②	区画③	区画④	コア	小計
4F	㎡					179.52	179.52
	坪	0.00	0.00	0.00	0.00	54.30	54.30
3F	㎡					179.52	179.52
	坪	0.00	0.00	0.00	0.00	54.30	54.30
2F	㎡			314.56	284.35	169.00	767.91
	坪	0.00	0.00	95.15	86.01	51.12	232.29
1F	㎡	211.26	237.70			505.27	954.23
	坪	63.90	71.90	0.00	0.00	152.84	288.65
区画計	㎡	211.26	237.70	314.56	284.35	1,033.31	2,081.18
	坪	63.90	71.90	95.15	86.01	312.57	629.55

■ 区画別貸床面積

フロア	単位	区画①	区画②	区画③	区画④	コア	小計
区画計	㎡	8,501.86	8,830.30	8,426.69	9,294.07	1,033.31	36,086.23
	坪	2,571.81	2,671.16	2,549.07	2,811.45	312.57	10,916.08

(参考) バース単位接車台数当たり倉庫床面積

単位	区画①	区画②	区画③	区画④	平均
㎡/台	846	878	738	1,049	869

■ 募集単価

倉庫：@4,100円※共益費込み

事務所：@7,100円※共益費込み

➡ ■ 期間限定特別単価のご案内

現募集単価（上記）より引下げ致します。
また2023年6月末までフリーレント付与致します。

※詳細はこの後のシミュレーション資料の通り

【ご条件】

・ 年内までのLOI（申込書等）のお差入

※LOI受領後年内までの当社回答が停止条件となる旨、ご了承ください。

※上記の他貸室の使用に伴い電気代・水道代の他、貴社にて利用する電話・インターネット使用料、テナント様にて増設・変更設置した設備の維持管理。法定点検費用、貸室内清掃・廃棄物処理費用等が賃料と別途発生します。