



# T-LOGI習志野 物件概要資料



**T**ransport  
「運ぶ」

**T**rust  
「信頼」

**T**okyo  
TATEMONO  
「東京建物」

## 東京建物が新たに手掛ける物流施設サービス

私たち東京建物 (Tokyo Tatemono) は、  
企業理念「信頼 (Trust) を未来へ」に基づき  
「安全・安心・快適」な先進的物流施設をお客さまにご提供します。  
荷物だけでなく、そこに込められたお客さまの  
“想い”も「運ぶ (Transport)」ことができる、  
それが私たち東京建物の目指す物流施設開発事業「T-LOGI (ティエロジ)」です。



## 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



ウィング車間開可能な  
パース内有効高



倉庫内  
床積重1.5t/m²



LED照明



ドックレベラー実装



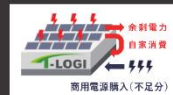
パース脇に  
荷受室設置

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

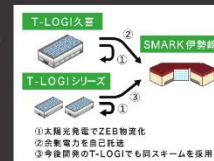


#### 自己託送の実現

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

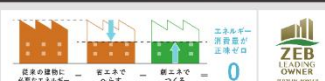


自己託送スキーム



#### 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)」  
の建物で、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築物のことです。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)が公表する「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。

#### 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。

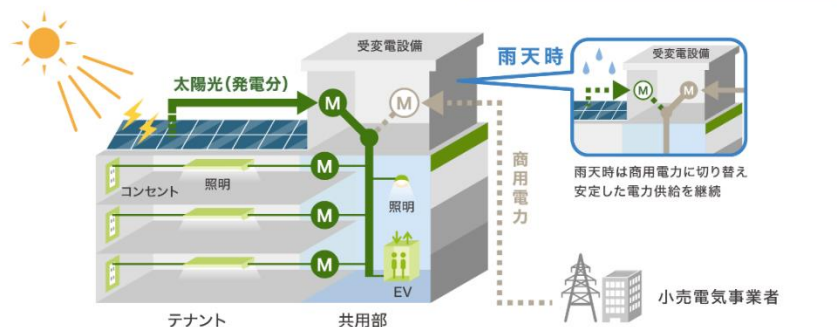
※上記は当初設計の想定仕様であり、実際の仕様は物件によって異なる場合がございます。



## T-LOGIの太陽光発電

### 電力利用イメージ

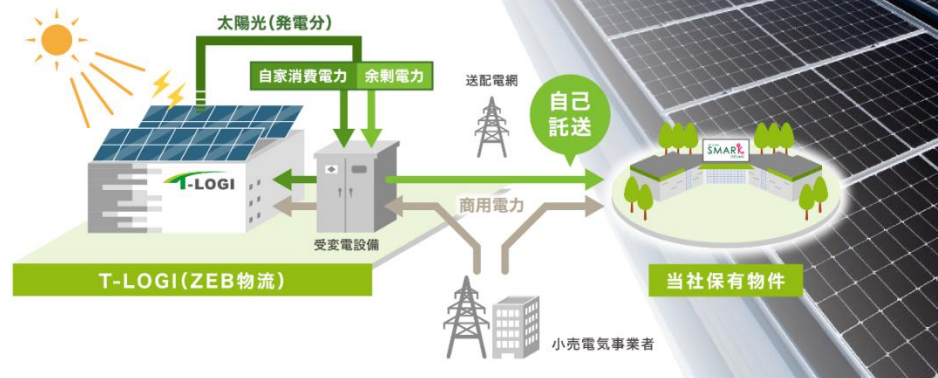
屋上に太陽光パネルを実装し、発電された自然エネルギーを施設内で自家消費しています。雨天時など発電量が不足している場合は、商用電力を利用し安定した電力供給を行っています。



## 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<br>非化石証書 | グリーン<br>電力証書 | Jクレジット<br>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CO<sub>2</sub>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。













物流集積地である市川・船橋エリアに近接する習志野エリア内に所在。  
湾岸習志野ICから首都圏をはじめ関東広域エリアにアクセス可能。



徒歩またはバスでJR新習志野駅などの周辺駅へアクセスが可能。  
2023年春開業予定のJR幕張新駅からは10分程度でアクセス可能で、  
近傍に飲食店舗も立地。

**「芝園東」バス停**

- ・徒歩約2分
- ・京成バス 毎時2～6本
- ・津田沼駅間 約23～27分
- ・新習志野駅間約3分



**J R 京葉線「幕張豊砂駅」2023年春開業予定**

- ・徒歩10分程度でアクセス可能
- ・駅南側には路線バスやタクシーが乗り入れる「駅前広場」を整備予定

→送迎バスに頼らず公共交通機関での通勤が可能な、  
雇用環境に優れた好立地



|      |      |                                                                                                                      |
|------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件概要 | 竣工   | 2022年1月                                                                                                              |
|      | 所在地  | 千葉県習志野市芝園2丁目5番1号（住居番号）                                                                                               |
|      | 交通   | <p>東関東自動車道<br/>「谷津船橋」IC約2.9km<br/>・「湾岸習志野」IC約3.8km<br/>京葉道路「幕張」IC約4.5km<br/>JR京葉線「新習志野」駅徒歩約17分<br/>「幕張豊砂」駅徒歩約10分</p> |
|      | 敷地面積 | 約4,237坪                                                                                                              |
|      | 延床面積 | 約10,100坪                                                                                                             |
|      | 規模   | 地上4階                                                                                                                 |
|      | 形状   | 4層スロップ（1/2F片側バース）                                                                                                    |
|      | 設計   | （株）フジタ                                                                                                               |
|      | 施工   | （株）フジタ                                                                                                               |
|      | 構造   | RC/S造                                                                                                                |
|      | 耐震区分 | 新耐震                                                                                                                  |

### < その他特記事項 >

- ・ 準工業地域内
- ・ 事業所税非課税地域内（習志野市）
- ・ バース内車庫登録可能
- ・ バース外側・バース～倉庫間に防火シャッター実装（テナントにて開閉可能）
- ・ 非常用発電機実装（防災・保安設備すべてと倉庫内一部設備対象；想定稼働時間24時間）

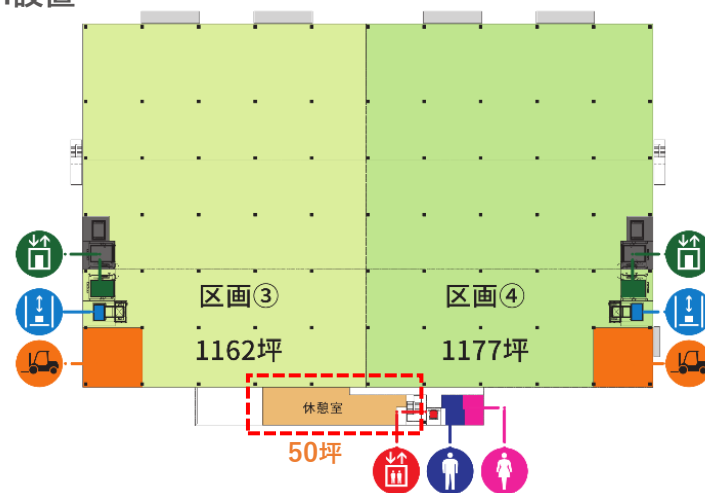
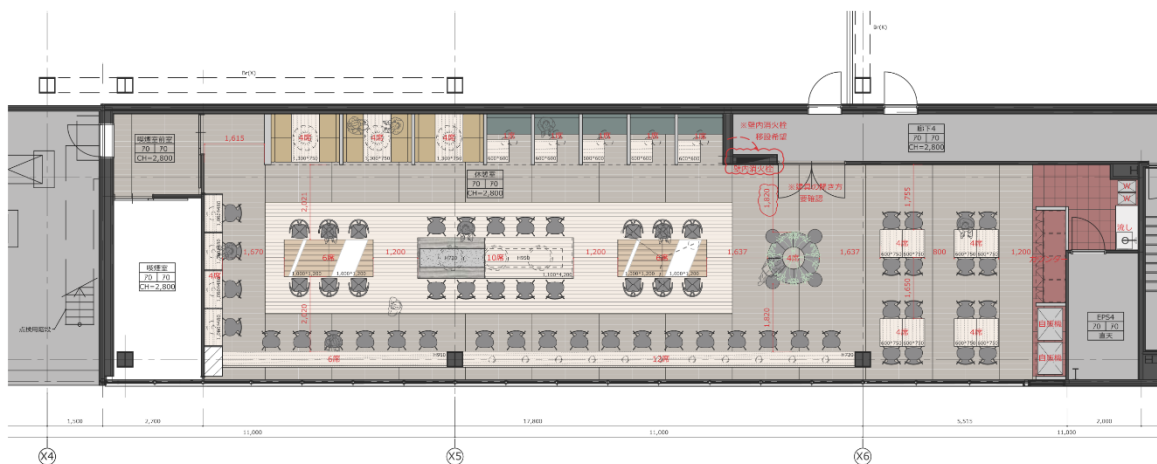


物件周辺鳥瞰写真  
（右奥が海浜幕張駅周辺）

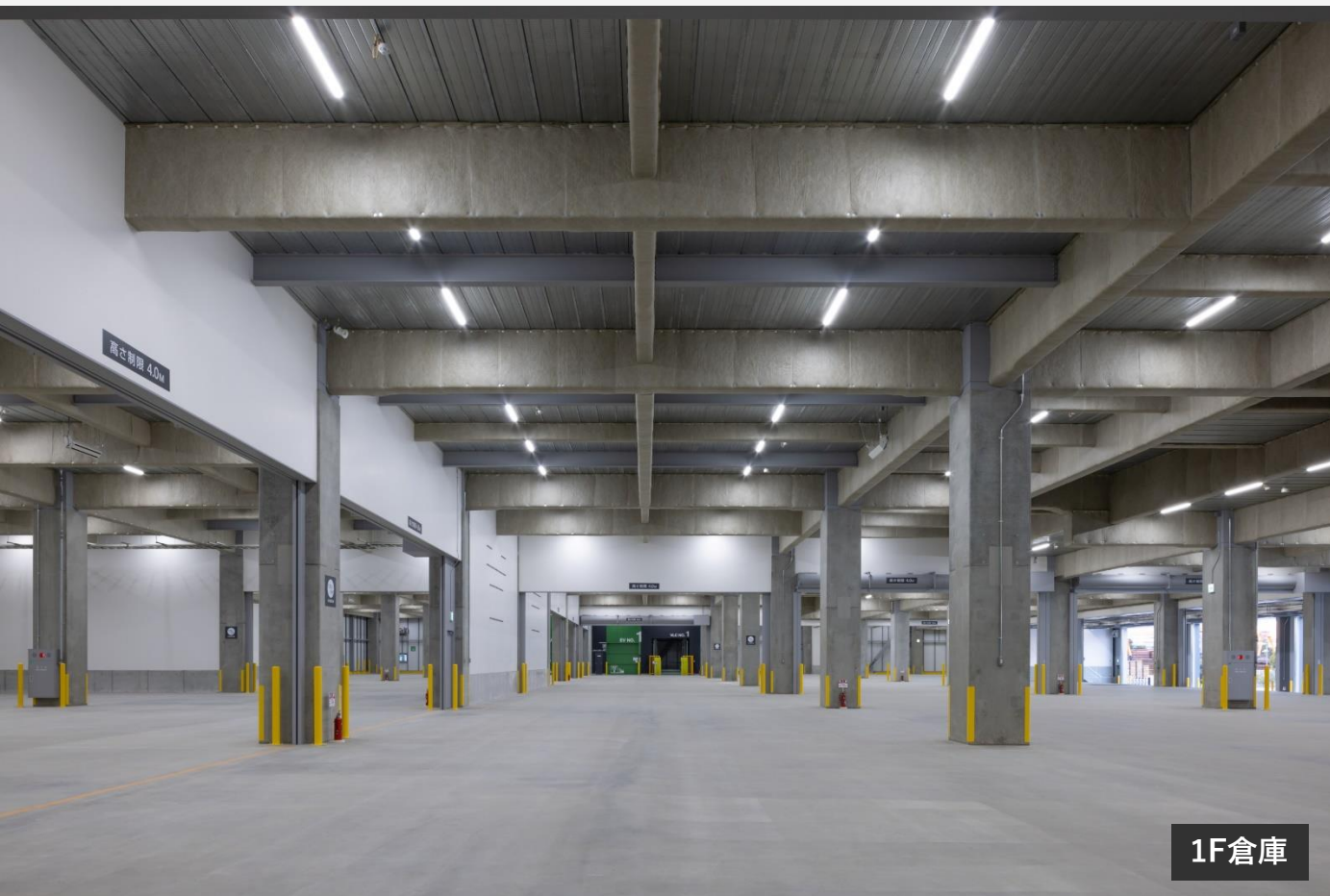




- ・約50坪・総席数81席
- ・東京湾を臨む開放的な空間デザイン
- ・自販機・喫煙室設置
- ・電源 & Wi-Fi設置



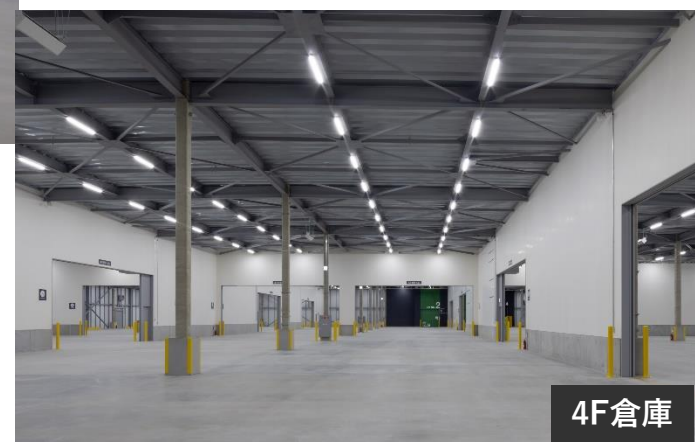




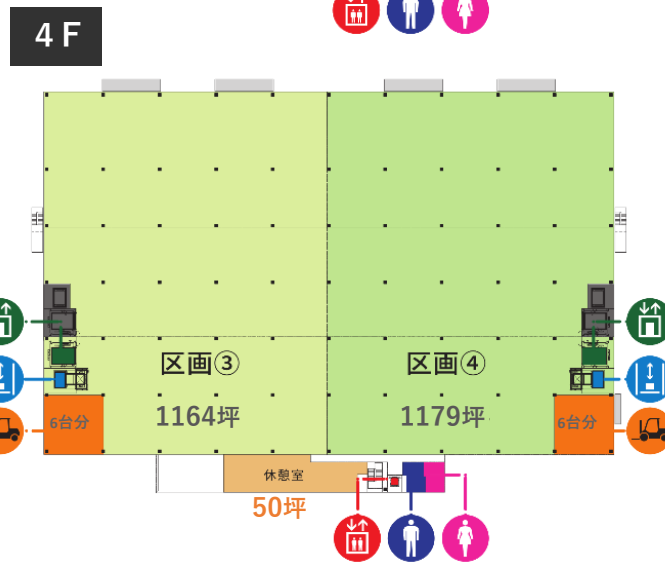
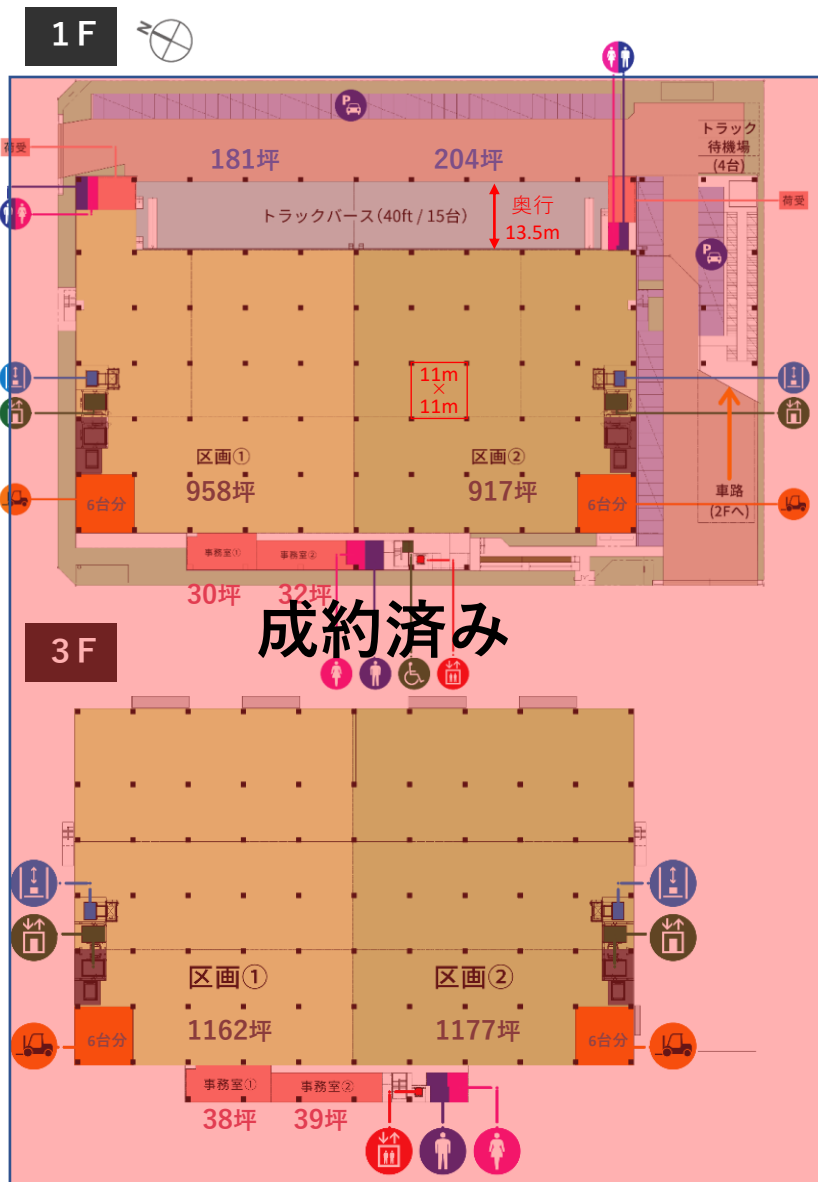
1F倉庫

- ・ 柱スパン11m×11mの整形で効率的な倉庫レイアウトを実現
- ・ 各階有効高さ5.5m確保。（1Fバース前のみ4.5m）
- ・ 4Fは最高有効高さ6.7mを実現

|      |          |                                                  |
|------|----------|--------------------------------------------------|
| 倉庫仕様 | プラットフォーム | 1階・2階：高床式1.0m                                    |
|      | 梁下有効天井高  | 各階5.5m(4F最高6.7m)                                 |
|      | 柱スパン     | 11m(W)×11m(D)                                    |
|      | 床荷重      | 各階1.5t/㎡※2.5tフォーク可                               |
|      | ドックレベラー  | 1階：4基・2階：4基                                      |
|      | 垂直搬送機    | 各階2基（1.5t）<br>最大荷姿：1700W×1500L×2500H<br>（パレット含む） |
|      | 人荷用EV    | 各階2基（3.5t）<br>3000W×4000D×3150H                  |
|      | バース数     | 31台（40ft）                                        |
|      | 普通車駐車場   | 75台＋2台（管理用）                                      |
|      | トラック待機場数 | 4台                                               |
|      | アメニティ    | 4階休憩室設置                                          |



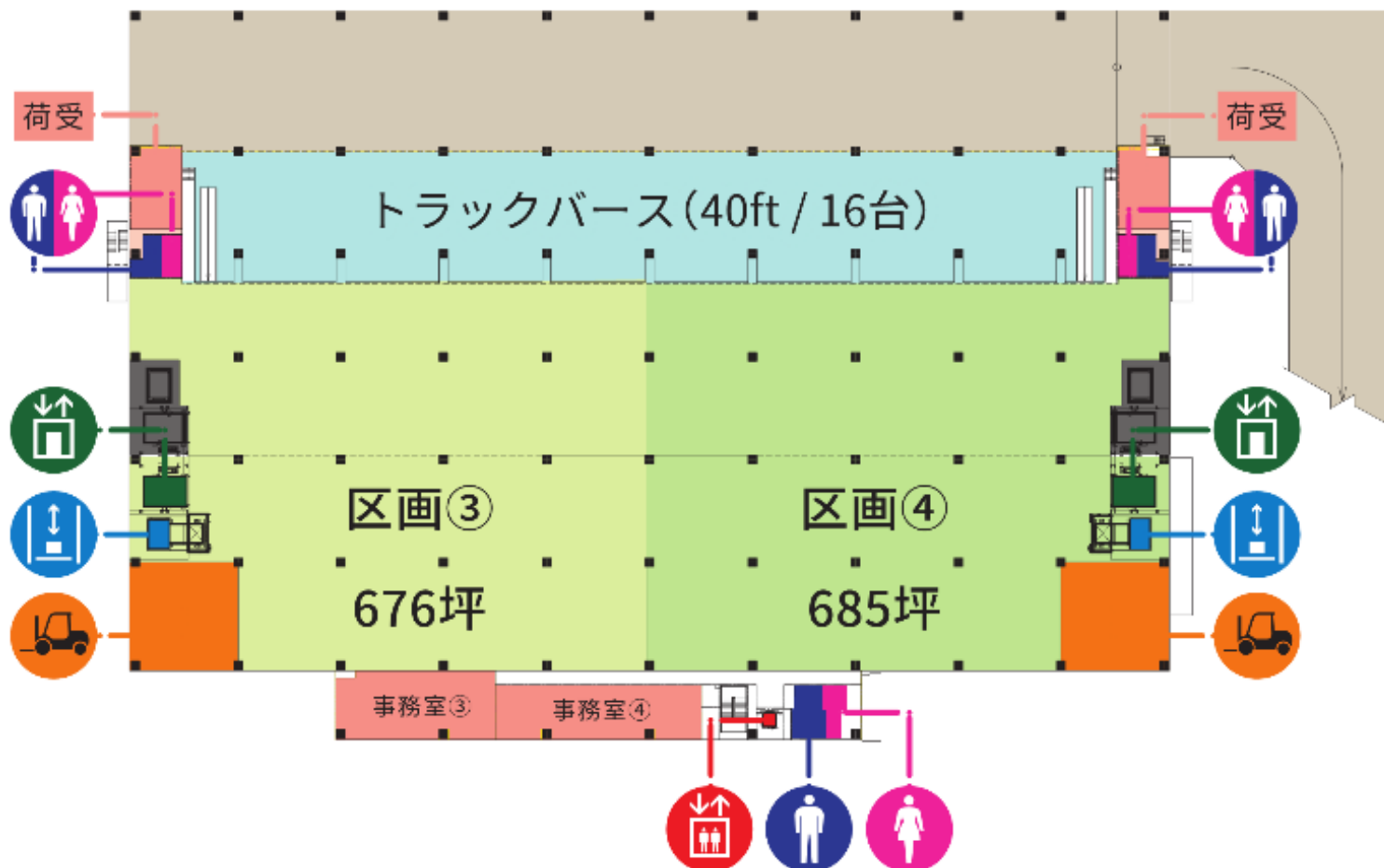
4F倉庫



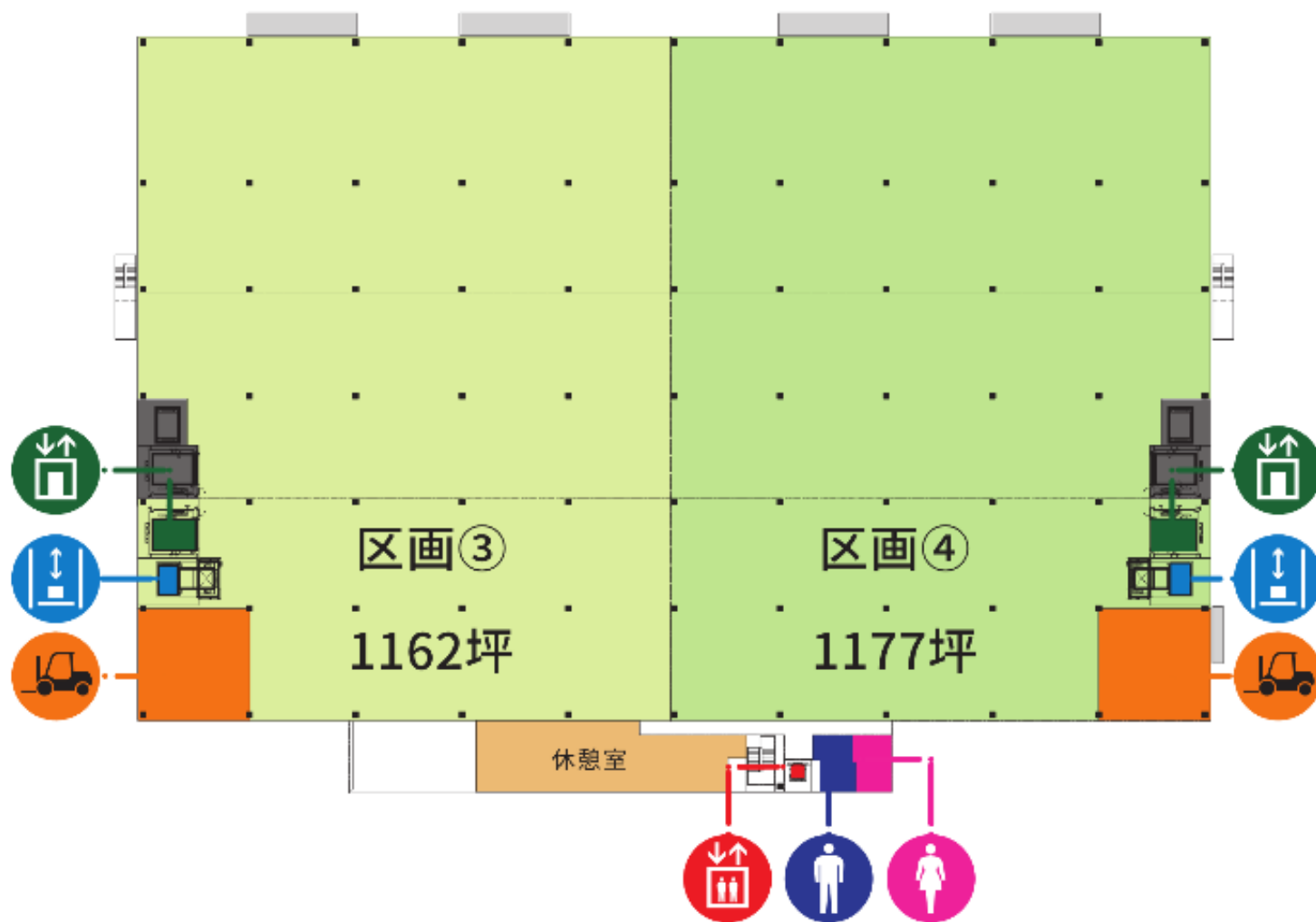
- 区画
- トラックバス
- 事務所・荷受エリア
- 休憩エリア
- 非常出入口
- 防災センター
- 駐車場
- 乗用エレベーター
- 荷物用エレベーター
- 垂直搬送機
- フォークリフト充電エリア
- トイレ
- ユニバーサルトイレ



2F



4 F





倉庫

| フロア | 単位             | 区画①      | 区画②      | 区画③      | 区画④      | 小計        |
|-----|----------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 4F  | m <sup>2</sup> |          |          | 3,846.95 | 3,896.44 | 7,743.39  |
|     | 坪              | 0.00     | 0.00     | 1,163.70 | 1,178.67 | 2,342.37  |
| 3F  | m <sup>2</sup> | 3,842.54 | 3,892.03 |          |          | 7,734.57  |
|     | 坪              | 1,162.36 | 1,177.33 | 0.00     | 0.00     | 2,339.70  |
| 2F  | m <sup>2</sup> |          |          | 2,234.83 | 2,263.85 | 4,498.68  |
|     | 坪              | 0.00     | 0.00     | 676.03   | 684.81   | 1,360.85  |
| 1F  | m <sup>2</sup> | 3,167.80 | 3,032.09 |          |          | 6,199.89  |
|     | 坪              | 958.25   | 917.20   | 0.00     | 0.00     | 1,875.46  |
| 区画計 | m <sup>2</sup> | 7,010.34 | 6,924.12 | 6,081.78 | 6,160.29 | 26,176.53 |
|     | 坪              | 2,120.62 | 2,094.54 | 1,839.73 | 1,863.48 | 7,918.40  |

パース

| フロア | 単位             | 区画①    | 区画②    | 区画③    | 区画④    | 面積計      |
|-----|----------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 2F  | m <sup>2</sup> |        |        | 700.06 | 709.93 | 1,409.99 |
|     | 坪              | 0.00   | 0.00   | 211.76 | 214.75 | 426.52   |
| 1F  | m <sup>2</sup> | 598.40 | 675.24 |        |        | 1,273.64 |
|     | 坪              | 181.01 | 204.26 | 0.00   | 0.00   | 385.27   |
| 区画計 | m <sup>2</sup> | 598.40 | 675.24 | 700.06 | 709.93 | 2,683.63 |
|     | 坪              | 181.01 | 204.26 | 211.76 | 214.75 | 811.79   |

※40ft車接車台数 ※9台 ※9台 ※10台 ※7台 ※35台

※上記区画別賃貸借面積（「区画計」のm<sup>2</sup>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。

※m<sup>2</sup>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    | 小計       |
|-----|----------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 4F  | m <sup>2</sup> |        |        | 0.00   | 0.00   | 0.00     |
|     | 坪              | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00     |
| 3F  | m <sup>2</sup> | 124.86 | 129.63 |        |        | 254.49   |
|     | 坪              | 37.77  | 39.21  | 0.00   | 0.00   | 76.98    |
| 2F  | m <sup>2</sup> |        |        | 203.51 | 205.37 | 408.88   |
|     | 坪              | 0.00   | 0.00   | 61.56  | 62.12  | 123.68   |
| 1F  | m <sup>2</sup> | 178.54 | 181.03 |        |        | 359.57   |
|     | 坪              | 54.00  | 54.76  | 0.00   | 0.00   | 108.76   |
| 区画計 | m <sup>2</sup> | 303.40 | 310.66 | 203.51 | 205.37 | 1,022.94 |
|     | 坪              | 91.77  | 93.97  | 61.56  | 62.12  | 309.43   |

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 | m <sup>2</sup> | 7,912.14 | 7,910.02 | 6,985.35 | 7,075.59 | 29,883.10 |
|     | 坪              | 2,393.42 | 2,392.78 | 2,113.06 | 2,140.36 | 9,039.63  |

（参考）パ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  |
|-------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| m <sup>2</sup> /台 | 779 | 769 | 608 | 880 | 748 |