

2026 年 2 月 4 日

各位

東京建物株式会社
三井物産都市開発株式会社

都心近接のマルチテナント型冷凍・冷蔵物流施設 「T-LOGI 船橋南海神」着工 拡大する食品系 EC 市場に対応

東京建物株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役 社長執行役員 小澤 克人、以下「東京建物」）と三井物産都市開発株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長 土原 伸、以下「三井物産都市開発」）は、千葉県船橋市においてマルチテナント型冷凍・冷蔵物流施設「T-LOGI 船橋南海神」（以下「本物件」）が 2026 年 2 月 2 日に着工したことをお知らせします。本物件の竣工は 2027 年 10 月を予定しています。



T-LOGI 船橋南海神 外観イメージ

● 本物件開発の背景

冷凍・冷蔵物流施設は、これまで荷主企業による自社所有開発が主流となっており、一般的なドライタイプの物流施設と比較すると賃貸型施設の開発例が少ない状況です。一方、冷凍食品を中心とした食品系 EC の伸長や老朽化した自用の冷凍・冷蔵物流施設における設備更新費用の高騰、物流効率化を目的としたコールドチェーンネットワークの再構築などを背景に、消費地である都心部に近接した立地を中心とした冷凍・冷蔵物流施設の賃貸ニーズが今後一層高まると考えられています。

東京建物と三井物産都市開発では、こうしたニーズに応えるため、引き続き、冷凍・冷蔵物流施設を含む賃貸物流施設開発事業を強化・拡充してまいります。

● 本物件の特徴

首都圏全域への配送拠点として優れた立地

本物件は、京葉道路「船橋 IC」から約 0.6km、東関東自動車道路「湾岸市川 IC」から約 4.6km に位置し、東京都心から約 20km 圏という、消費地である都市部への短時間配送が求められる物流ニーズに適合した交通条件を備えています。複数高速道路を使い分けられる交通利便性により、都心配送向け食品保管ニーズをはじめとする都市近接型物流と首都圏全域への広域配送の双方に対応できる優れた立地特性を有しています。

また、本物件は、人口約 65 万人^{※1}を擁する船橋市に立地しており、テナント企業の雇用確保においても、有利な立地です。

※1 2026 年 1 月時点、出典：「常住人口（人口の推移）」（船橋市）



広域図



狭域図

多様な温度帯に対応する高機能冷凍・冷蔵倉庫

本物件は、延床面積約 3,100 坪の保管効率に優れた BOX 型冷凍・冷蔵倉庫として、1・2 階に温度可変式（-25℃～+5℃）の倉庫を採用しています。冷凍・チルド・生鮮など幅広い商材の保管に対応し、多様な事業者の高度なニーズに応えます。

衛生性・効率性を高める設備仕様

バスには 12 基のシェルターを設置し、そのうち 3 基には外気遮断性が高いエアシェルターを採用することで、荷役時の温度変動リスク低減と衛生性の確保を図ります。また、垂直搬送機 2 基と荷物用エレベーター 1 基を配置し、館内の荷物移動効率を向上させ、ピーク時の作業負荷軽減に寄与します。

働きやすい就業環境

従業員向け休憩室を 3 階に整備し、働きやすい就業環境にも配慮した施設計画としています。



エントランス（イメージ）



ラウンジ（イメージ）

● 環境配慮への取り組み

本物件の冷凍・冷蔵設備には、電力使用量の抑制が期待できる自然冷媒（CO2）方式を採用し、テナント企業の電気料金削減および環境負担低減に寄与します。

また、本物件では、他の T-LOGI シリーズと同様に、屋上に設置した太陽光パネルにより発電された電力を商用電力と併せて施設内で自家消費する予定です。自家発電・自家消費の仕組みにより、環境に配慮した施設の証である「CASBEE^{※2}」A ランクを取得予定です。

※2 建築環境総合性能評価システムのこと。建築物の環境品質と建築物の環境負荷の両面から建物の性能を評価する手法。

● 物件概要

竣工	2027 年 10 月（予定）
所在地	千葉県船橋市南海神一丁目 1896 番地 9 他（地番）
交通	京葉道路「船橋」IC まで約 0.6km、京葉道路「原木」IC まで約 2.1km 東関東自動車道路「湾岸市川」IC まで約 4.6km 首都高湾岸線「千鳥町」出入口まで約 5.7km JR 京葉線「二俣新町」駅徒歩約 23 分 JR 総武本線・武蔵野線、東京メトロ東西線、東葉高速線「西船橋」駅徒歩約 27 分 京成本線「海神」駅徒歩約 18 分
敷地面積	4,959.22 m ² （約 1,500 坪）
延床面積	10,320.62 m ² （約 3,121 坪）
規模	4 層 BOX 型（1 階片側バース）
設計・施工	東洋建設株式会社
構造	S 造
耐震区分	耐震
プラットフォーム	1 階：高床式 1.0m
梁下有効天井高	各階 5.5m
柱スパン	11.0m(W) × 9.025m(D)
床荷重	1.5t/m ² （1～4 階）
ドックレベラー	3 基
垂直搬送機	2 基
荷物用 EV	1 基（積載荷重 3.5t） ※幅 3,000mm × 奥行 4,500mm × 高さ 3,200mm
バース数	12 台（エアシェルター3 基、ドックシェルター9 基）
普通駐車場	9 台 ※一部軽専用を含む
トラック待機場所	5 台
アメニティ	休憩室設置

以上