

2026 年 10 月 5 日

各位

東京建物株式会社

「T-LOGI」シリーズ関東最大の物流施設「T-LOGI 南船橋」竣工 配送効率と人材確保に配慮した都心近接の湾岸立地、屋上太陽光の余剰電力を都心で活用 食品物流や EC 物流、ラストワンマイル配送など多様化する物流ニーズに対応

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」）は、千葉県習志野市で「T-LOGI 南船橋」（以下「本物件」）が 2026 年 9 月 30 日に竣工したことをお知らせします。本物件は、東京建物の環境配慮型物流施設「T-LOGI」シリーズのうち、竣工済みの物件として関東地方最大規模となります。



【本リリースのポイント】

- ・ 物流施設需要が堅調に推移する東京湾岸エリアにおける、複数 IC へのアクセス性を生かした首都圏・広域配送に適した立地。
- ・ 小規模区画や冷凍冷蔵区画など、多様なテナントニーズに対応する施設設計。
- ・ 駅徒歩圏の立地や従業員向けラウンジの整備による人材確保に配慮した就業環境。
- ・ 太陽光発電の自家消費・余剰電力活用など、環境負荷低減に向けた取り組みを推進。

● 本物件の特徴

複数 IC へのアクセス性を生かした高い配送効率

本物件は、物流施設の需要が堅調に推移する東京湾岸エリアに位置しています。特に東関東自動車道「谷津船橋」IC と京葉道路「花輪」IC に近接し、首都圏および広域への配送に適した立地です。加えて、各 IC 方面に出入口を設け、IC までの移動距離を最小限にすることで、効率的な配送を実現します。

多様な利用形態に合わせた施設設計

本物件は、ランプ型マルチテナント型物流施設で、全 12 区画に分割しています。倉庫床の最小分割面積を約 2,800 m² とすることで、小規模区画の賃貸ニーズにも対応します。

1 階にはトラック同士の荷物を積み替えるターミナル拠点としても利用可能な両面トラックバースを備えた区画や、冷凍冷蔵設備を備えた区画を整備しています。冷凍冷蔵設備の整備は、リーシング活動の過程で寄せられた賃貸冷蔵冷蔵倉庫ニーズの高まりの声をいち早く捉え、BTS 型物流施設※の開発で培ったノウハウを生かして、入居検討企業からの要望に応え、一部区画へ導入しました。

メゾネットタイプの 3・4 階には、各分割区画に荷物用エレベーターおよび垂直用搬送機をそれぞれ 1 基または 2 基ずつ設置することで、入居企業の効率的な荷物運搬動線を実現します。また、区画内を分割利用できる施設設計とすることで、転貸ニーズにも柔軟に対応します。

※ 入居企業の物流オペレーションや事業計画などの要望に応じて、個別に設計・開発するオーダーメイド型の物流施設。BTS は「Build To Suit」の略。東京建物では、「T-LOGI 本庄児玉」などの開発実績があります。

人材確保に資する就業環境

本物件は、JR 京葉線「南船橋」駅から徒歩約 11 分に位置し、人材確保の面でも優位性のある立地です。本物件の 3・4 階には従業員専用のラウンジを計 3 カ所に設置しています。一部のラウンジからはラムサール条約登録湿地である「谷津干潟」を望むことができるほか、Wi-Fi や電源設備、無人コンビニを完備するなど、ワーカーにとって快適な就業環境を実現することで、入居企業の人材確保に寄与します。



従業員向けラウンジ（4 階東側）

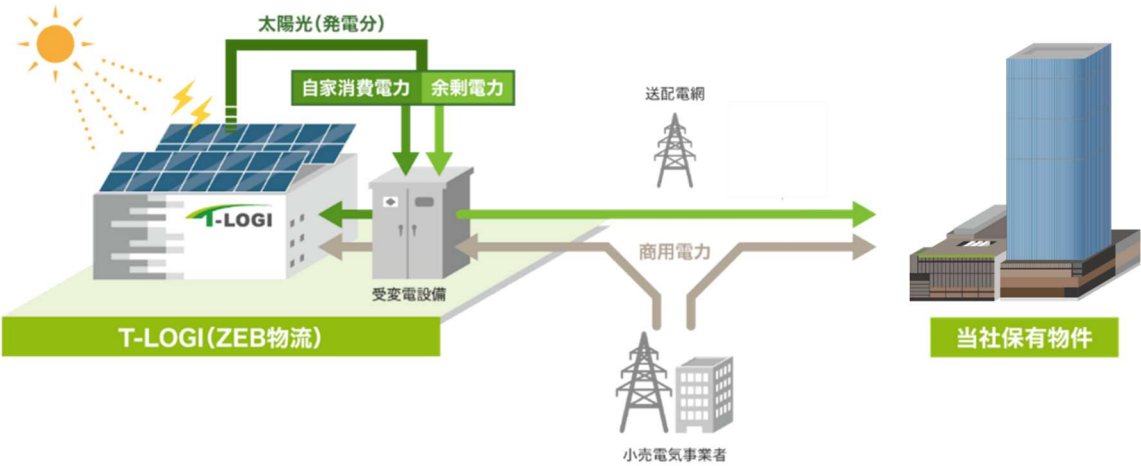


エントランス（1 階西側）

環境配慮の取り組み

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。また、本物件内で消費しきれない余剰電力は、エネルギー創出の余地が少ない都心に立地する「トフロム八重洲 タワー」（東京都中央区）や「ハレザタワー」（東京都豊島区）へ送電することにより、再生可能エネルギーを余すことなく活用します。

本物件はこうした自家発電・自家消費の仕組み等により、環境に配慮した施設の証である「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）」最高ランクである「『ZEB』認証」および「CASBEE」S ランクを取得しました。



● 物件概要

所在地	千葉県習志野市茜浜一丁目1番2号
交通	東関東自動車道「谷津船橋」IC 約0.1km 京葉道路「花輪」IC 約0.8km JR 京葉線「南船橋」駅 徒歩約11分
敷地面積	38,200.71 m ² (約11,500坪)
延床面積	96,391.85 m ² (約29,100坪)
規模	4層ランプ型 (3・4階メゾネット)
設計・施工	前田建設工業株式会社
工期	着工：2024年11月12日、竣工：2026年9月30日
構造	RC・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 ※一部を除く
柱スパン	11.5m (W) × 10.5m (D)
床荷重	1.5t/m ²
ドックレベラー	1～3階：各4基
バース数	1階：100台、2階：76台、3階：76台
普通駐車場	157台 ※軽自動車専用を含む
トラック待機場所	7台
アメニティ	従業員向けラウンジ

● 位置図



広域図



狭域図

● 東京湾岸エリアにおける開発実績および今後の計画

東京湾岸エリアは、都心部への配送ニーズおよび倉庫集約・移転ニーズを取り込み、物流施設需要が堅調に推移しています。

東京建物は、本物件周辺においてこれまで2物件供給し、今後さらに2物件の開発を計画しています。竣工済みの「T-LOGI 習志野」および「T-LOGI 習志野II」は満床稼働しています。また、2027年竣工予定の「T-LOGI 船橋南海神」は竣工前にもかかわらず入居企業が内定し満床稼働となる見込みです。2028年竣工予定の「(仮称)新習志野駅前物流施設計画」においても多数の企業が入居を検討している状況です。

以上