

～（即入居可）新習志野物流倉庫～

2023.2.1



所在地

千葉県習志野市茜浜2-3-8

交通

東関東自動車道 湾岸習志野IC 約1.4km

京葉道路 幕張IC 約2.9km

J R京葉線 新習志野 **徒歩3分**

構造・規模

鉄骨造・地上4階

都市計画区域

市街化区域

用途地域

準工業地域

敷地面積

3,301.19m² (998.60坪)

総賃貸面積

6,552.19m² (1,982.04坪)

竣工

2023年2月末

前面道路

12.00m (北東)

駐車場

普通車 7台

駐輪場

敷地内にあり

02 | 仕様表

天井高 倉庫（梁下有効）：1-4階 5.5m

床荷重 各階【倉庫】 1.5t/m²

柱スパン W12.0m × D10.8m

バース数 1階：4バース（40ftコンテナ車クラスを想定）
10tトラック7台同時接車

**ドック
レベラー** 1基（通過荷重6t）

**プラット
フォーム** 高床式1.0m

照明・照度 300lx

EV（荷物用） 基数：2基
積載荷重：3.5t
内寸（有効）W2,800 × D3,800 × H2,500
出入口：W2,500 × H2,500

下水 前面歩道埋設汚水本管に接続し排水

ガス なし

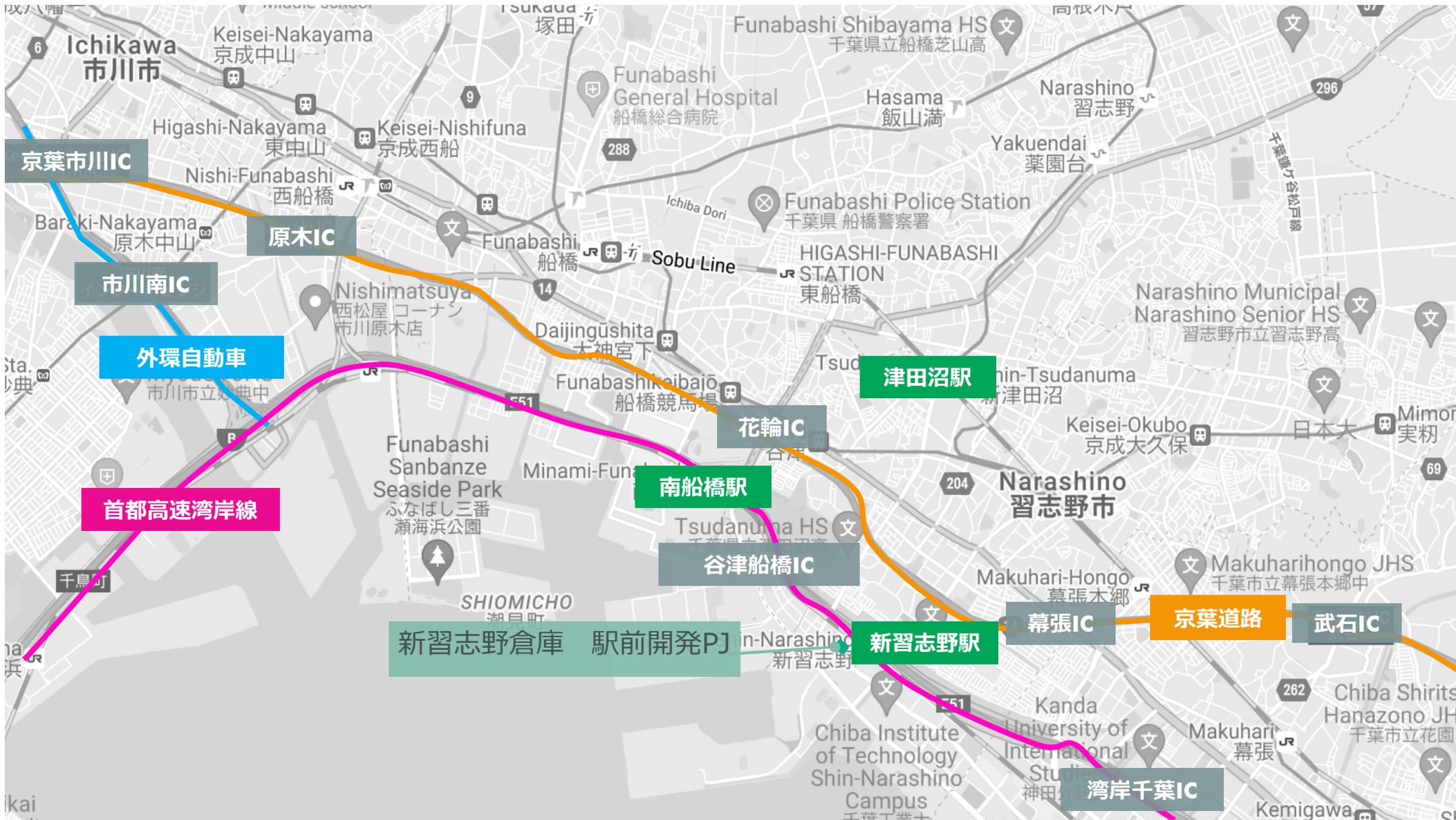
トイレ 各階

セキュリティ テナント負担

<特徴>

- + 首都圏全域の配送を可能にする立地
 - + 新習志野駅から徒歩3分という希少な駅近立地
 - + 東関東自動車道、国道357号線及び京葉道路へのアクセス良好
 - + 充実した上下搬送設備により迅速なオペレーションを支援
- ※荷物用EV2基実装予定

04 | 広域マップ



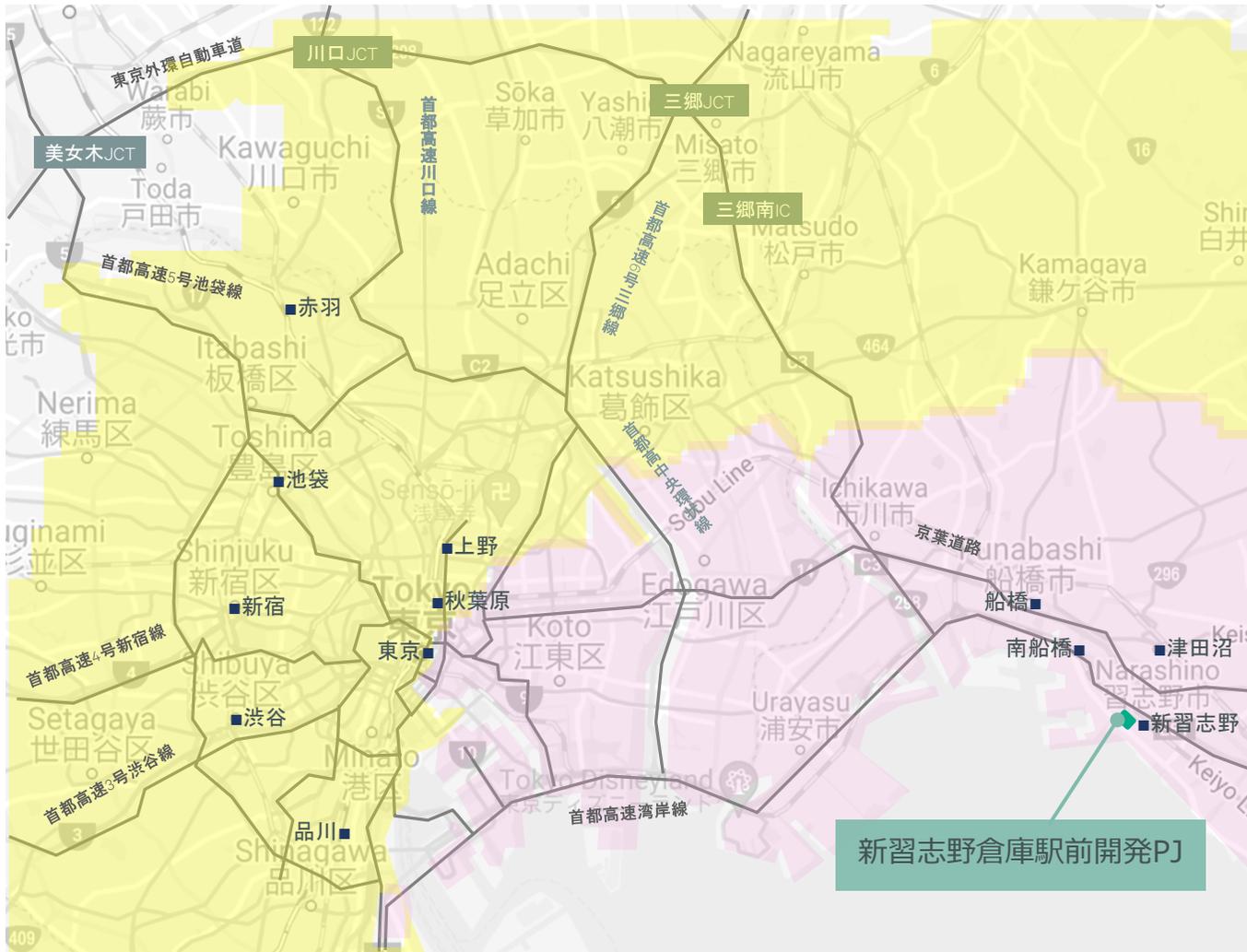
05 | 詳細マップ



06 | 航空マップ



07 | アクセス



車アクセス

最寄り有料道路 東関東自動車道 谷津船橋ICから1.5km
京葉道路 花輪ICから約2.8km

首都圏配送アクセス 東京駅20km圏内
外環道路三郷IC 約27km (約30~35分)

空港 成田国際空港 約43km (約35分~40分)
羽田空港 約38km (約35分~40分)

主要港 東京港(青海埠頭) 約18km (約20分~30分)
東京港(大井埠頭) 約20km (約25分~35分)
川崎港 約34km (約35分~45分)
横浜港(本牧埠頭) 約47km (約45分~55分)

電車アクセス

最寄駅までのルート 東京駅から新習志野駅まで32分

【速度設定】

高速道路：時速87.1km
高速道路：時速57.6km
国道：時速46.5km
国道(その他市街地)：時速33.3km
国道(商業地域)：時速22.8km
国道(人口集中地区)：時速28.7km

地方道幅員小：時速15km
地方道幅員小(人口集中地区)：時速10km
地方道幅員大：時速36.5km
地方道幅員大(その他市街地)：時速28.1km
地方道幅員大(商業地域)：時速19.6km
地方道幅員大(人口集中地区)：時速21.8km

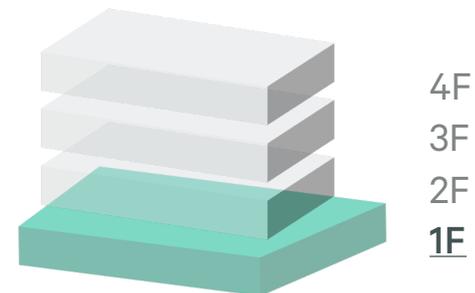
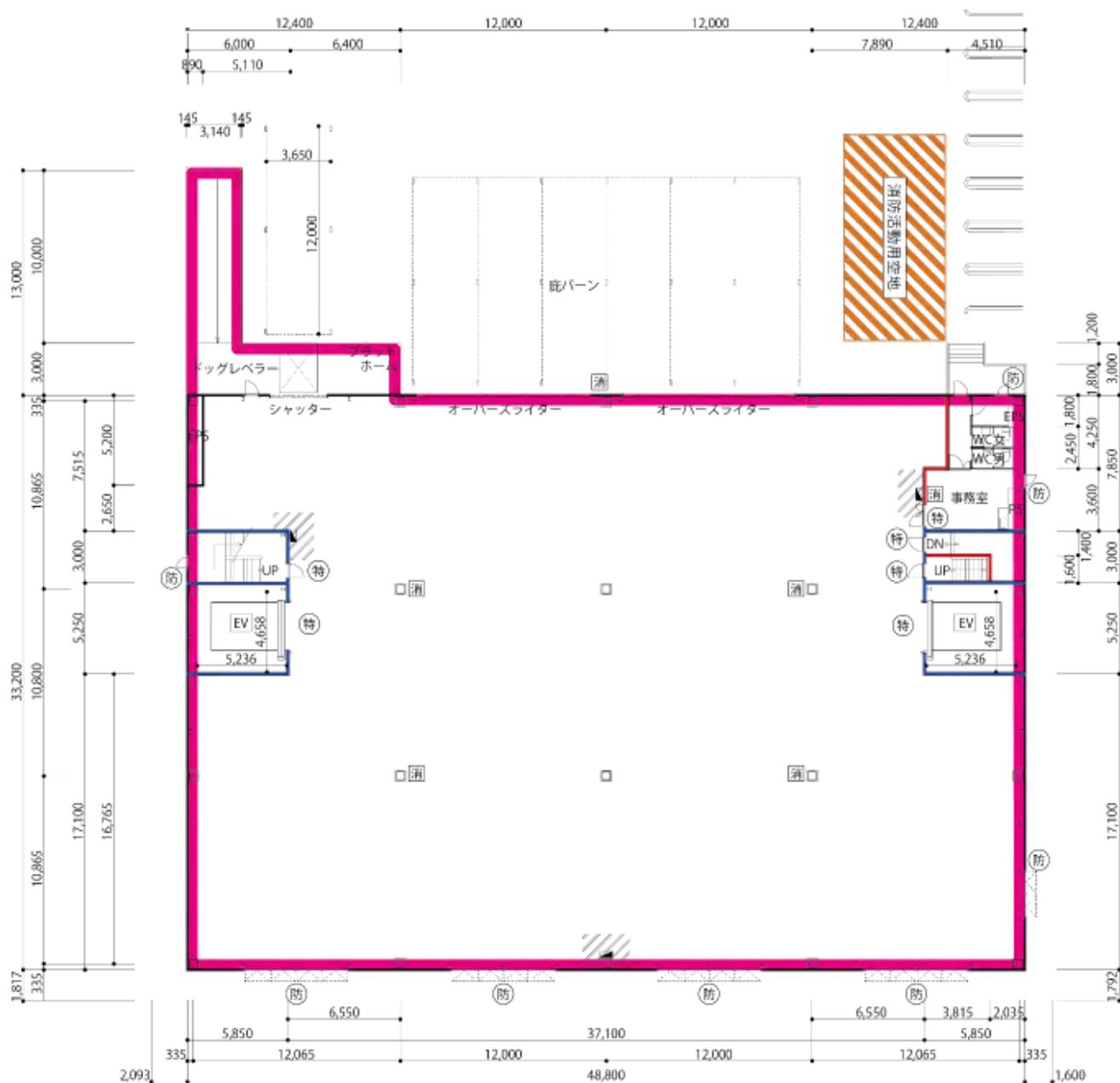
1日の平均乗車人数

	新浦安	市川塩浜	二俣新町	南船橋	新習志野	幕張豊砂	海浜幕張	検見川浜	稲毛海岸
乗車人数	39,377 (人/1日平均)	7,037 (人/1日平均)	4,669 (人/1日平均)	18,027 (人/1日平均)	9,106 (人/1日平均)	2023年 春開業	40,073 (人/1日平均)	17,876 (人/1日平均)	16,776 (人/1日平均)
賃料単価	~6,700 (円/坪)	~5,500 (円/坪)	~5,300 (円/坪)	~5,800 (円/坪)	~5,000円	-	~4,500 (円/坪)	~4,200 (円/坪)	~4,200 (円/坪)

08 | 面積

	倉庫 (プラットフォーム含む)	事務所	EV	その他 (階段・PS等)	合計
4F	1,515.01m ² (458.29坪)	なし	61.42m ² (18.57坪)	43.73m ² (13.23坪)	1,620.16m ² (490.10坪)
3F	1,515.01m ² (458.29坪)	なし	61.42m ² (18.57坪)	43.73m ² (13.23坪)	1,620.16m ² (490.10坪)
2F	1,515.01m ² (458.29坪)	なし	61.42m ² (18.57坪)	43.73m ² (13.23坪)	1,620.16m ² (490.10坪)
1F	1,550.34m ² (468.97坪)	34.16m ² (10.33坪)	61.42m ² (18.57坪)	45.79m ² (13.36坪)	1,691.71m ² (511.74坪)
合計	6,095.37m ² (1,843.85坪)	34.16m ² (10.33坪)	245.68m ² (74.32坪)	176.98m ² (53.54坪)	6,552.19m ² (1,982.04坪)

09 | 平面図 1F

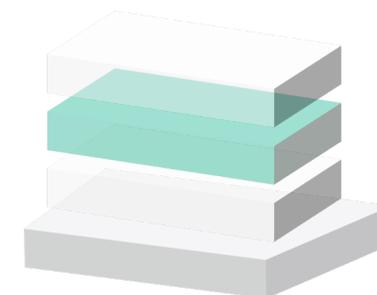
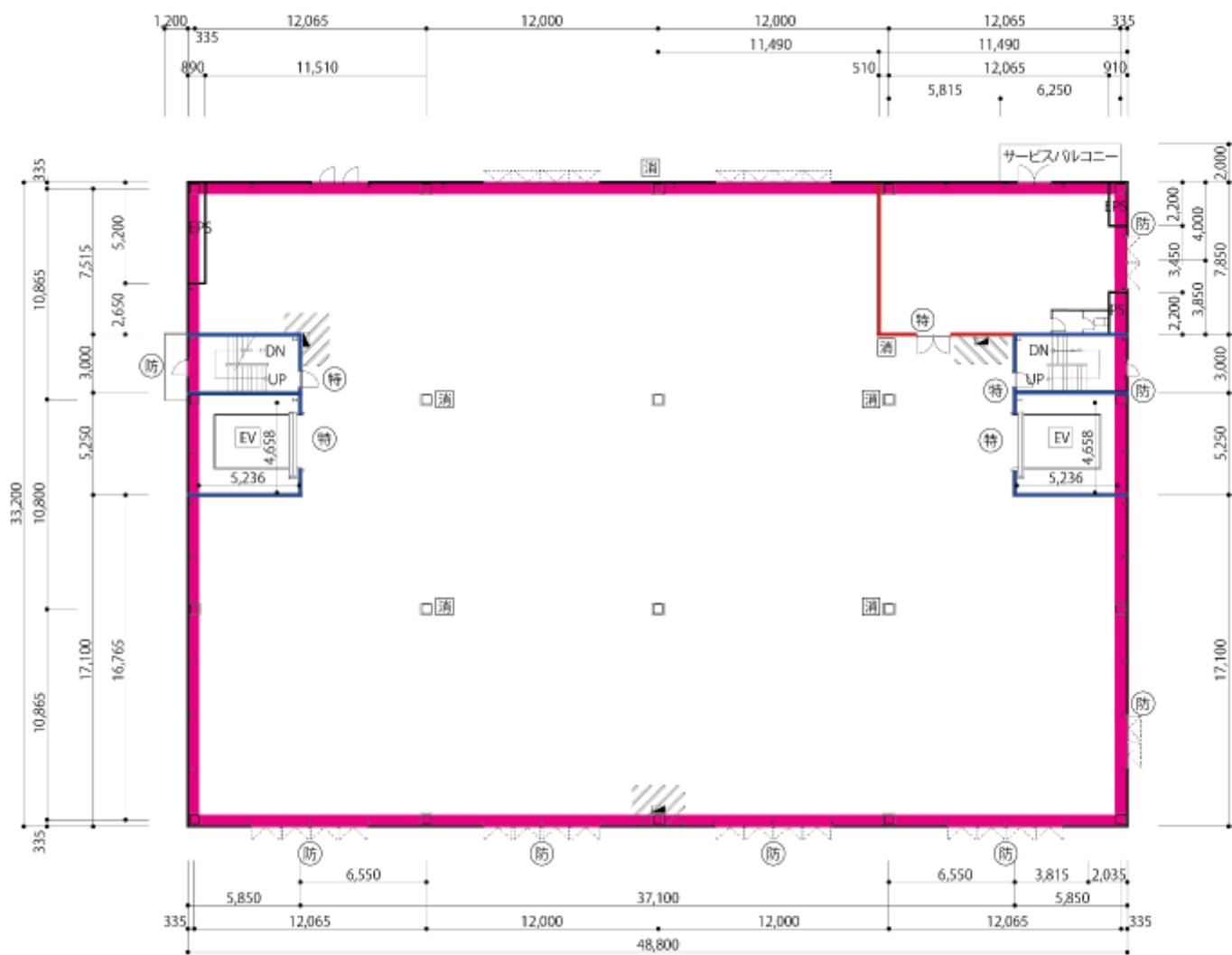


倉庫	1,550.34m ² (468.97坪)
事務所	34.16m ² (10.33坪)
EV	61.42m ² (18.57坪)
その他 (階段等)	45.79m ² (13.36坪)

 = 賃貸面積
 = 防火区画



10 | 平面図 3F



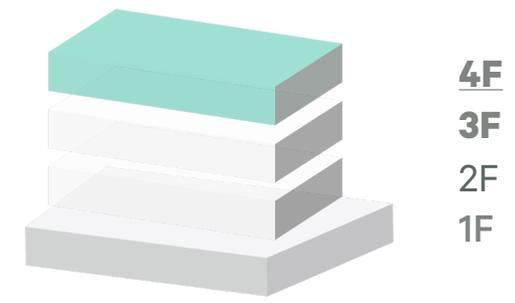
4F
3F
2F
1F

各フロア面積

倉庫	1,515.01m ² (458.29坪)
事務所	-
EV	61.42m ² (18.57坪)
その他 (階段等)	43.73m ² (13.23坪)

=賃貸面積
 =防火区画

10 | 平面図 4F



各フロア面積

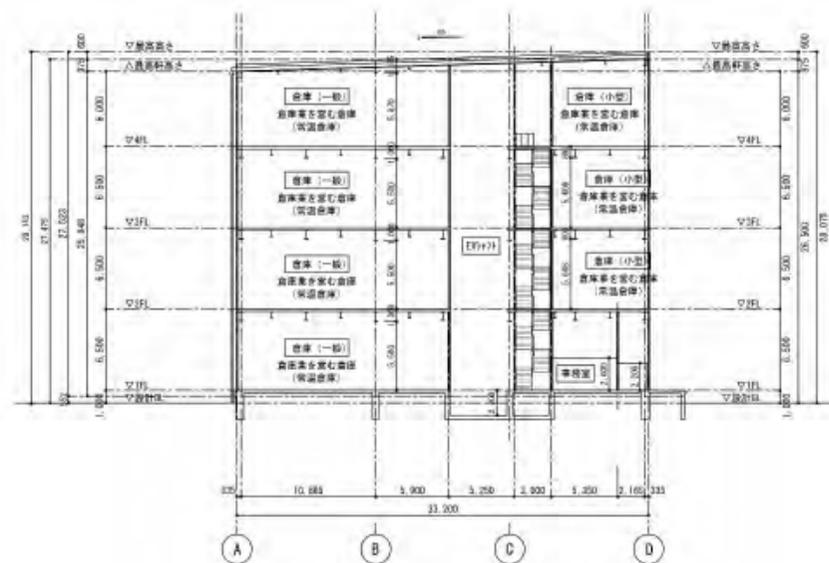
倉庫	1,515.01m ² (458.29坪)
事務所	-
EV	61.42m ² (18.57坪)
その他 (階段等)	43.73m ² (13.23坪)

=賃貸面積
 =防火区画

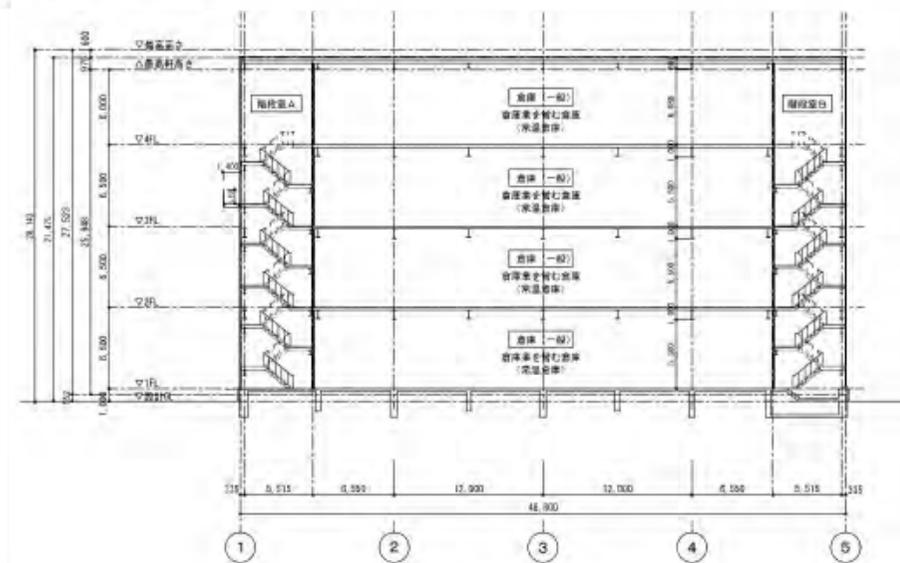
12 | 断面図



a-a 断面図 S=1/200

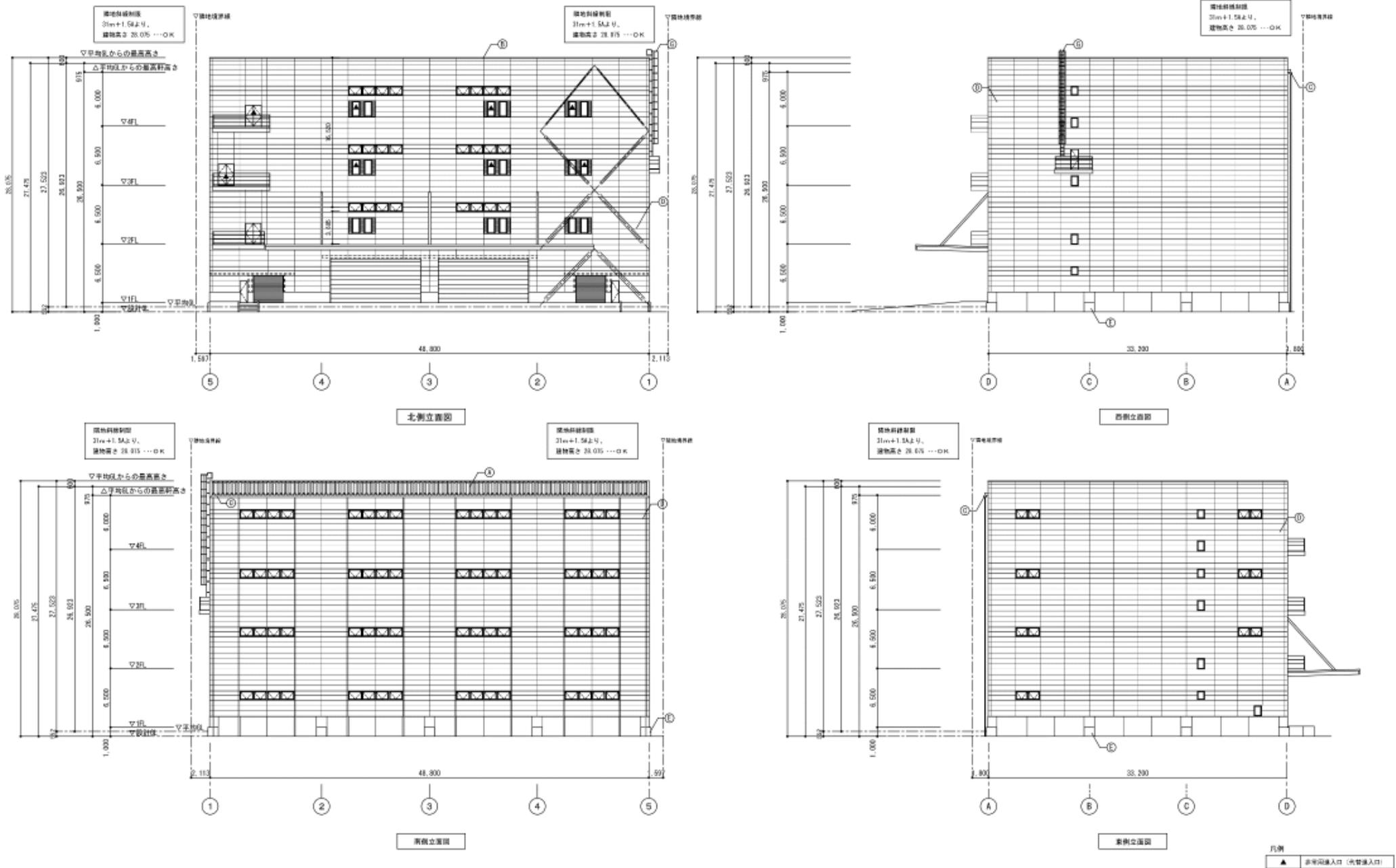


e-e 断面図 S=1/200



b-b 断面図 S=1/200

13 | 立面図



契約面積 6,552.19m² (1,982.04坪)

賃料 相談

共益費 テナント自主管理（別途水道光熱費、警備費等含めてご負担いただきます。）

契約開始日 即入居可

契約形態・期間 定期建物賃貸借契約（中途解約なし）・期間：相談

敷金 6か月（応相談）

フリーレント 相談

備考

- ・プランの変更に伴う契約面積増減の可能性がございますの予めご了承をお願いします。
- ・敷地内の大型車駐車場、普通車駐車場利用料は賃料に含まれます。
- ・ご成約時には別途仲介手数料として賃料の1か月分相当額を申し受けます。
- ・募集条件に記載のない事項につきましては、今後の協議事項とさせていただきます。

15 | 物件メリット① 駅近の希少性

通勤に便利な駅近（徒歩10分以内）立地：1都3県

駅から歩いて通勤できる物流施設

13 / 190という希少性

首都圏（1都3県）の2019-2023年竣工（予定含む）大型物流施設は190棟

そのうち駅徒歩10分以内の施設は本物件を含む13棟 年に1棟程度の好立地

千葉県では6件/45物件 本物件は中でも改札から**3分以内**と超希少物件

千葉県：駅近物件名		延床面積	竣工年	駅徒歩距離
千葉県	東京倉庫 TS茜浜	10,430坪	2019年	約5分
	新習志野倉庫 駅前開発PJ	2,013坪	2023年	約3分
	ESR市川ディストリビューションセンター	68,065坪	2019年	約8分
	アイミッションズパーク市川塩浜	17,881坪	2019年	約9分
	MFLP船橋Ⅱ	69,226坪	2019年	約9分
	MFLP船橋Ⅲ	81,195坪	2021年	約9分

16 | 物件メリット②ランニングコスト：人件費

直接雇用オペレーション人員単価 vs. 派遣会社支払いコスト

仮説：駅近物件の方が、直接雇用で労働力確保が可能

【参考例】 **20人**雇用した場合

前提：直接雇用1,100円/時間 派遣会社1,870円/時間 (1日8時間・25日勤務とした場合)

最大 **1,540円/坪**の
削減効果

直接雇用	派遣会社	【差額】
22万円/月 (110円/坪) 264万円/年 1,320万円/5年	37.4万円/月 (187円/坪) 448.8万円/年 2,244万円/5年	1人当たり：77円/坪 (77円とする) 20人雇用した場合：1,540円/坪

<実質削減想定値範囲>
462円～1,232円/坪
の削減効果が期待される

		直接雇用コスト：派遣会社支払いコスト									
割合		10:0	9:1	8:2	7:3	6:4	5:5	4:6	3:7	2:8	1:9
雇用人数	10	770	693	616	539	462	385	308	231	154	77
	20	1540	1386	1232	1078	924	770	616	462	308	154
	30	2310	2079	1848	1617	1386	1155	924	693	462	231
	40	3080	2772	2464	2156	1848	1540	1232	924	616	308

人件費を本物件延床面積2,000坪で割り戻し直接雇用と派遣会社の割合と人数をマトリックスにて表示。赤枠は実質削減想定値のボリュームゾーン 削減コスト数値 (単位：円/坪)

※1 時給に関しては複数の派遣会社へのヒアリング結果を基に習志野周辺の基準値を弊社にて設定しました。

※2 インフレ率および人件費賃金上昇率は加味せず固定の数値で算出

17 | 物件メリット③ランニングコスト：通勤費

雇用確保のための調達コスト（間接材）が不要

バス運行費用



大型路線バスタイプ	観光バスタイプ
座席定員 約24~30名 (立席含む約80名)	座席定員 約50名

新習志野駅ルート（例）

運航時刻	朝	発	07:35 ,08:05, 08:35
		着	07:50 ,08:20, 08:50
	夕	発	17:15,17:45,18:15
運賃目安	1日1台当たり 44,000円 ※千葉湾岸エリアバス会社ヒアリング		

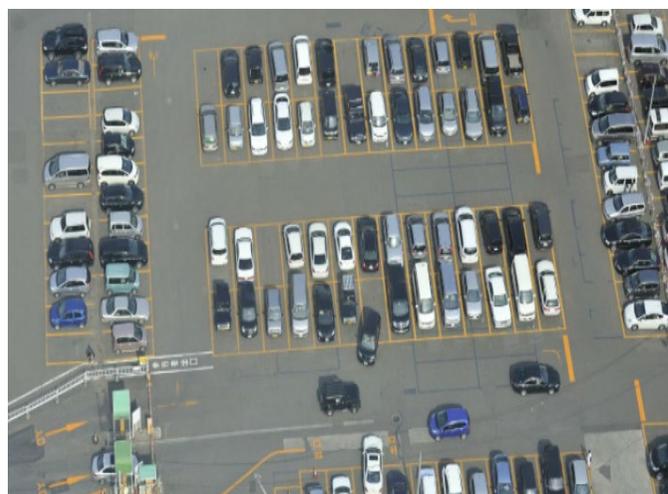
コスト試算

4.4万円/日
110万円/月
1,320万円/年
6,600万円/5年

削減効果

550円/坪

駐車場費用



自動車通勤者

台数	20台 ＜算出根拠＞ 大型マルチ施設延床面積に対し 0.8%~1%の比率で駐車場台数が 設定されているデータを採用
費用	5,000円/月1台あたり 習志野市茜浜月極駐車場相場 9,000円

コスト試算

10万円/月
120万円/年
600万円/5年

削減効果

50円/坪

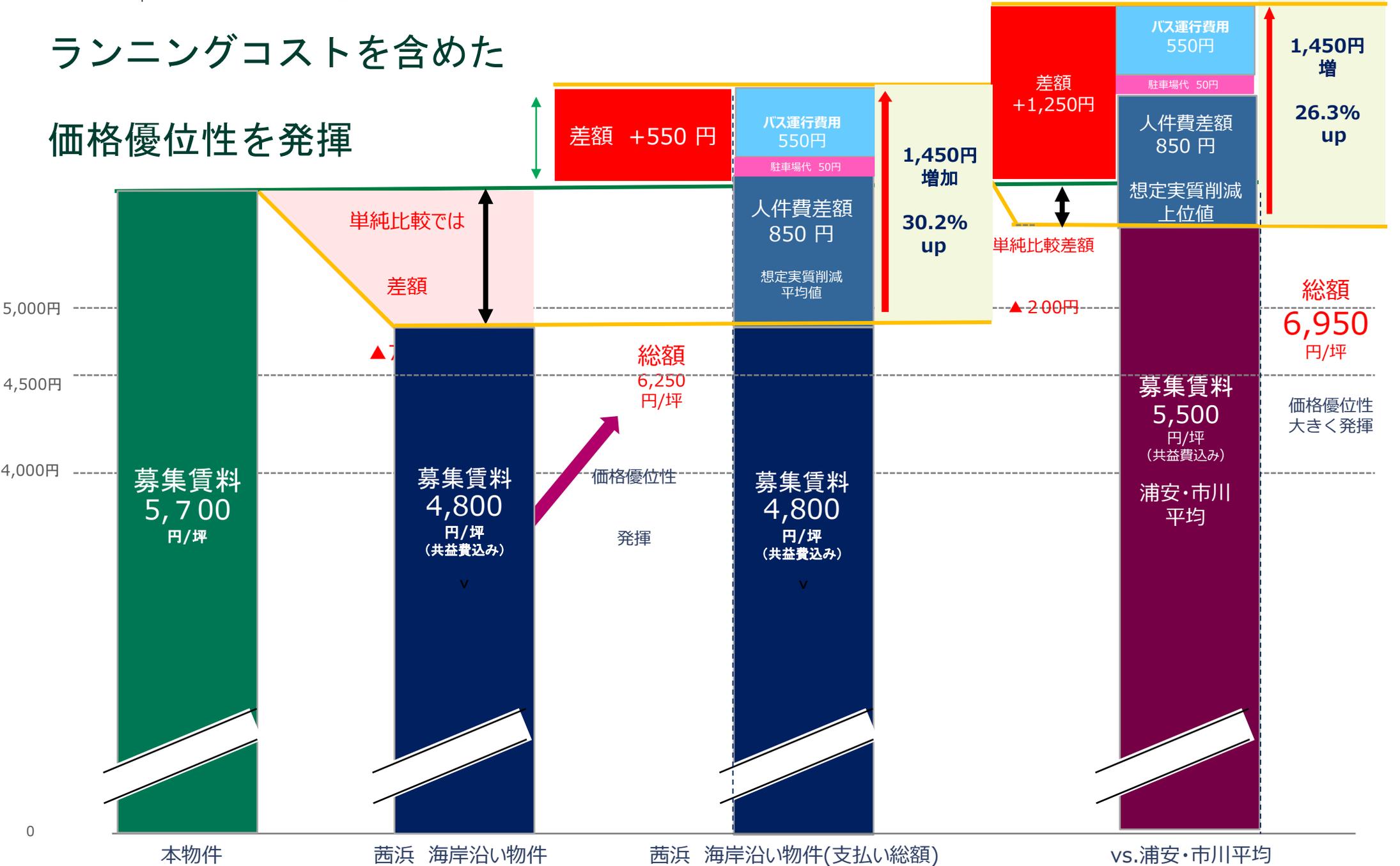
※1 時給に関しては複数の派遣会社へのヒアリング結果を基に習志野周辺の基準値を弊社にて設定しました。

※2 インフレ率および人件費賃金上昇率は加味せず固定の数値で算出

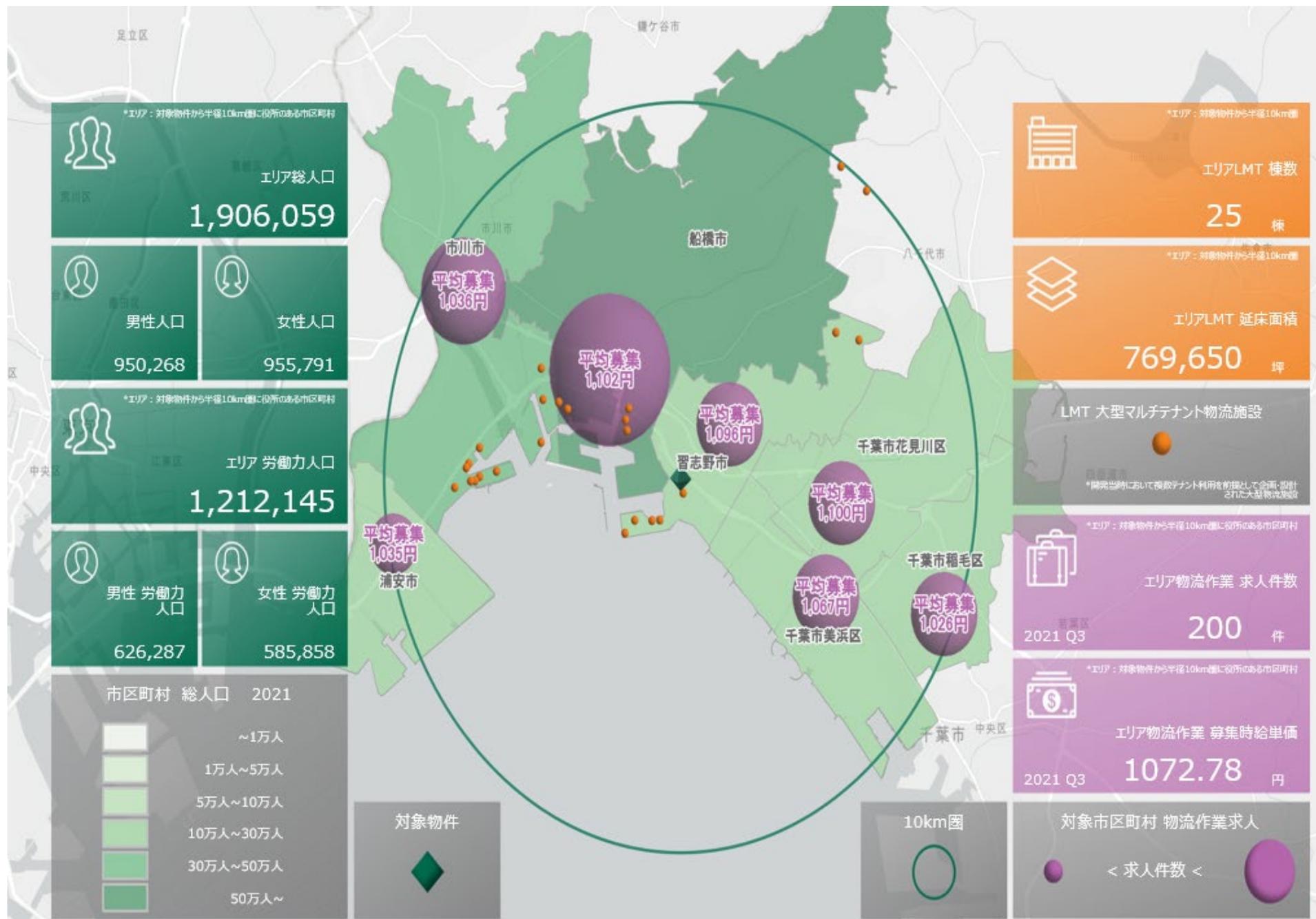
18 | 価格競争優位性

ランニングコストを含めた

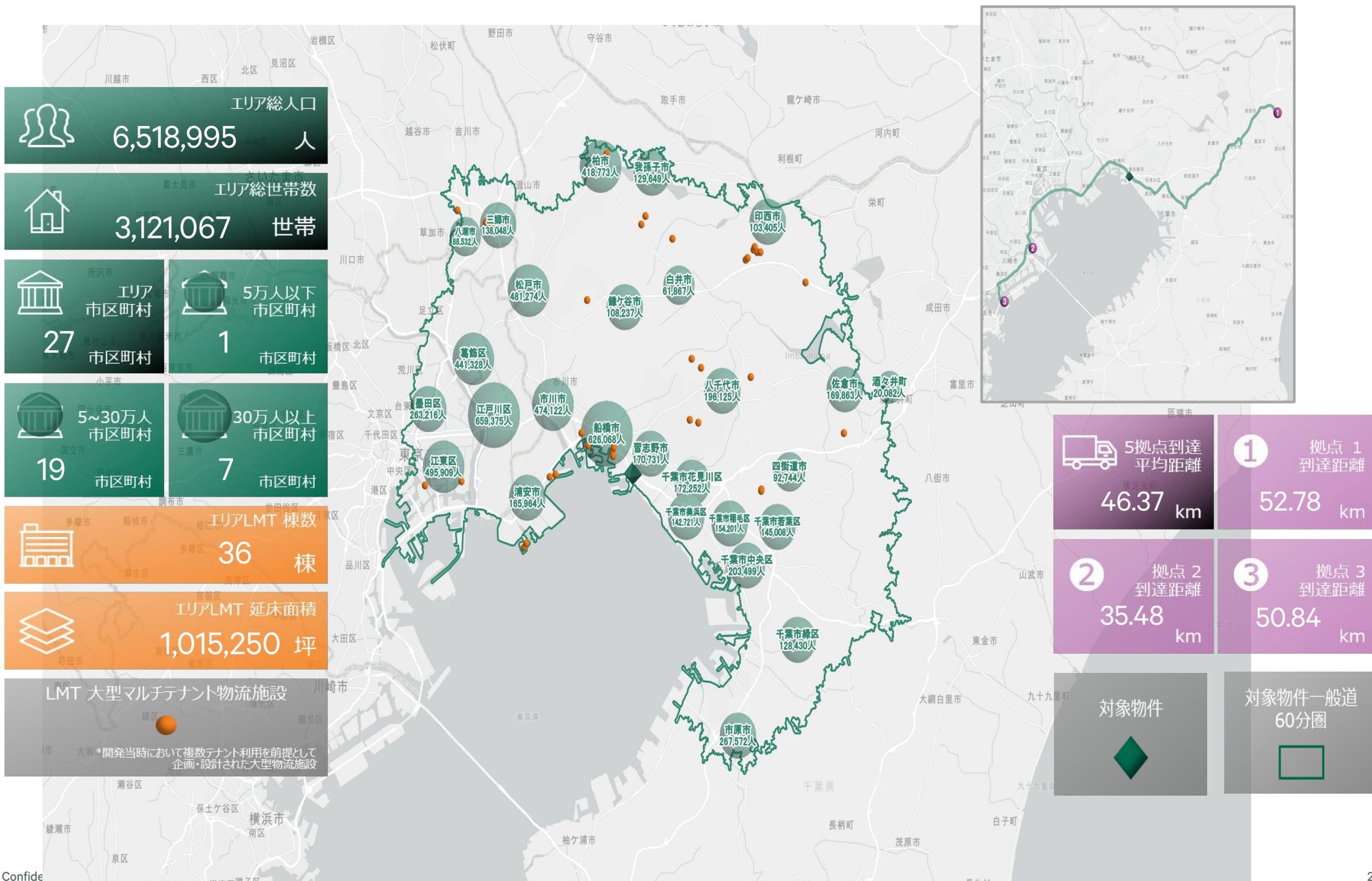
価格優位性を発揮

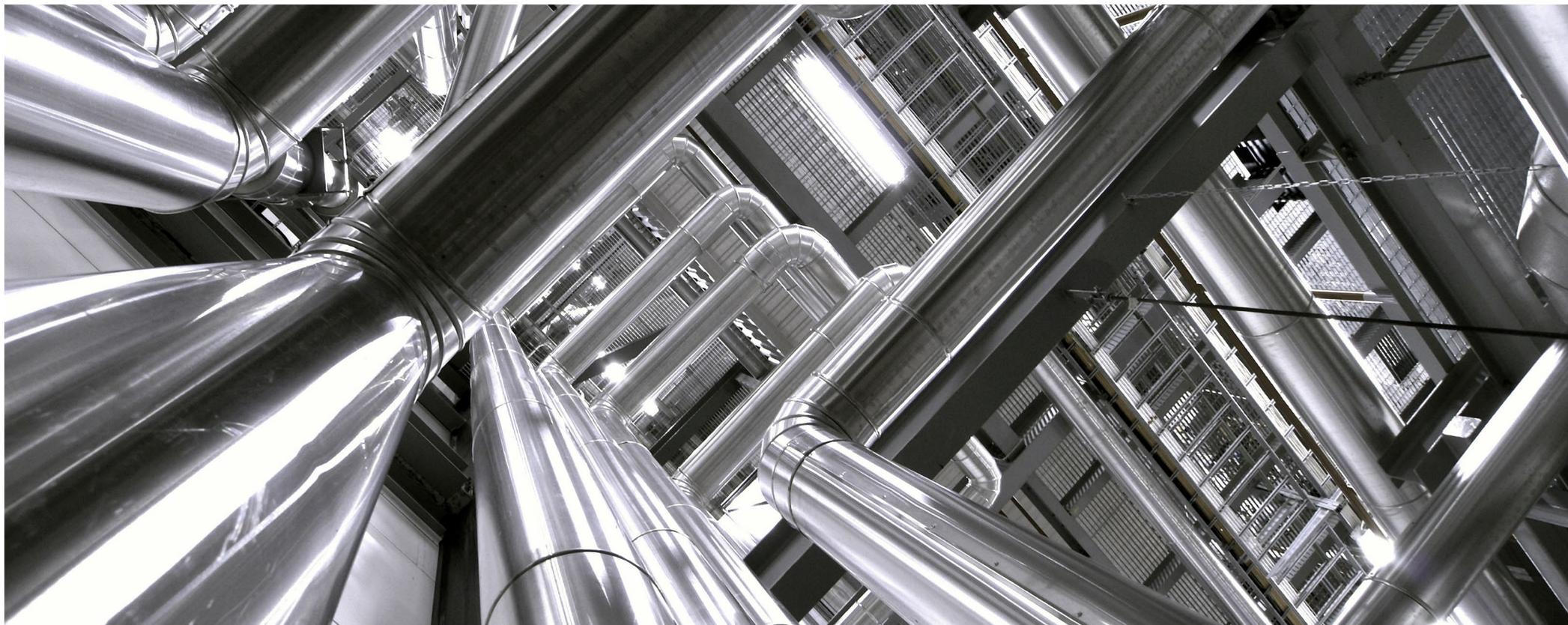


19 | 労働力分析 (10km圏)



20 | 配送圏分析 (一般道60分圏と主要施設からの距離)





Contacts

シービーアールイー株式会社 | インダストリアル&ロジスティクス

〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 明治安田生命ビル18F

TEL 03-5288-9830