

CBRE

# アライプロバンス浦安



ダウンロード  
はこちらから

# 1

## 特徴

### ✓ 立地 都心部配送のみならず、首都圏広域配送に至便な立地

- ・都心より約15km 首都高速湾岸線「浦安出入」より約3km
- ・外環道へ接続する高谷JCTまで約9km

### ✓ 雇用環境 住宅地域が近接・潤沢な労働力

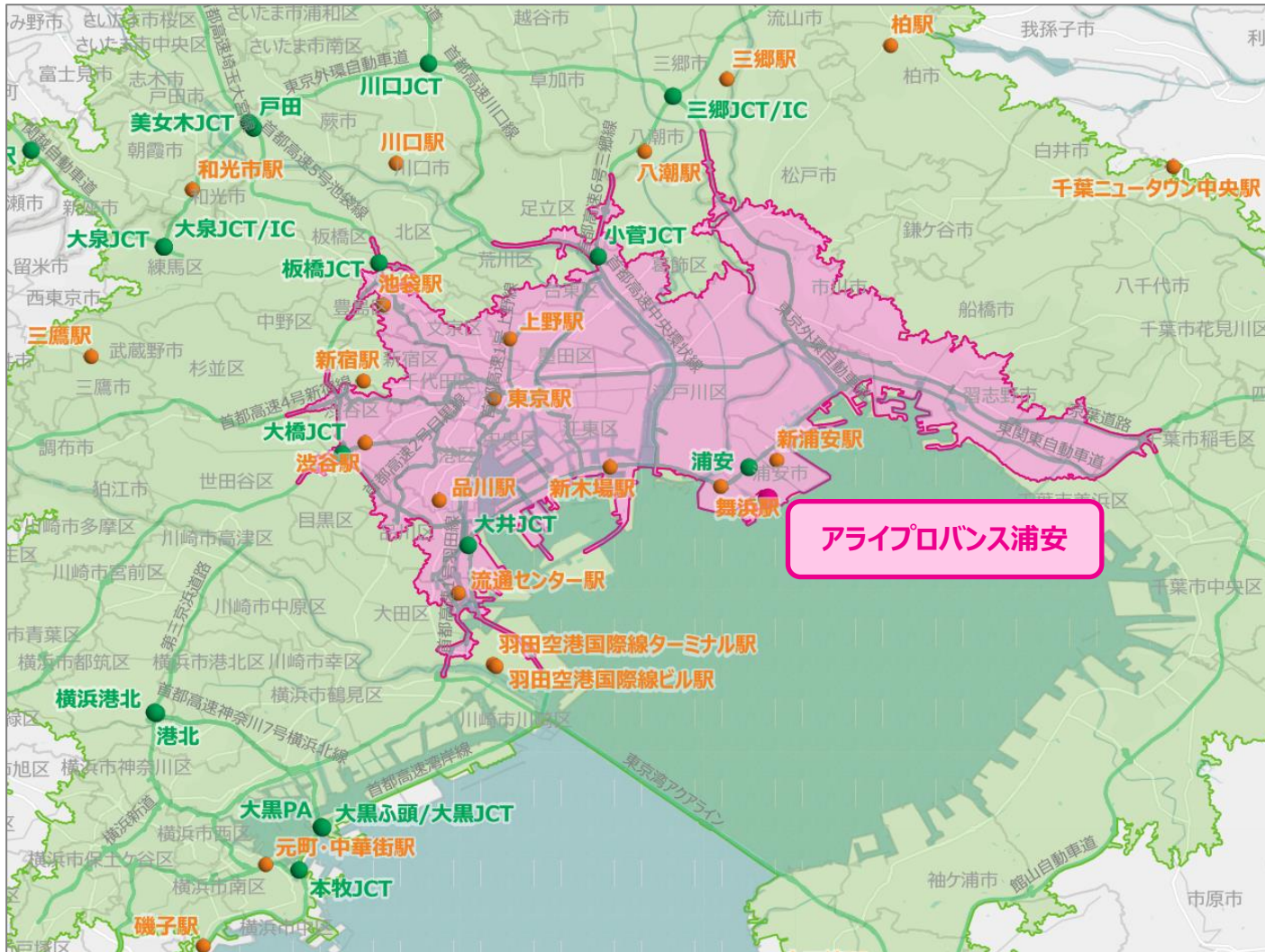
- ・約1km先には住宅街に到達、約3.2kmでJR京葉線「新浦安」駅へ
- ・増加し続ける人口 千葉県で最も狭い市ながら、170,978人 と過去最高を記録（令和2年度）
- ・千葉県全54市町村の中で、市川市を凌ぐ人口密度第1位（1km<sup>2</sup>に10,069.4人）（令和2年度）
- ・働く人へ健康と癒しを提供しパート採用・定着率を高める 四季を感じる豊かな植栽・外構デザイン

### ✓ 機能・設備 最高水準の施設仕様

- ・災害時用バックアップ電源にてライフラインの確保
- ・働く人と環境に配慮した、高断熱屋根/外壁、太陽光発電、CASBEE認証取得予定
- ・最小賃貸区画、倉庫約2,100坪に対し、上下搬送機2基実装（EV2基 or EV+垂直搬送機）

# 2 広域MAP

**30分**で主要5区をカバー **60分**で首都圏全域へ



## 車アクセス

最寄り 有料道路	首都高速湾岸線浦安料金所 (上り) 約3km (下り) 約3.7km
首都圏配送 アクセス	東京駅20km圏内 外環道路三郷IC 約28km (約30~35分)
空港	成田国際空港 約58km (約50分~60分) 羽田空港 約20km (約35分~40分)
主要港	東京港(青海埠頭) 約17km (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

最寄りまでの ルート	京葉線東京駅から浦安駅まで 7駅 20分 浦安駅からバス 約9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

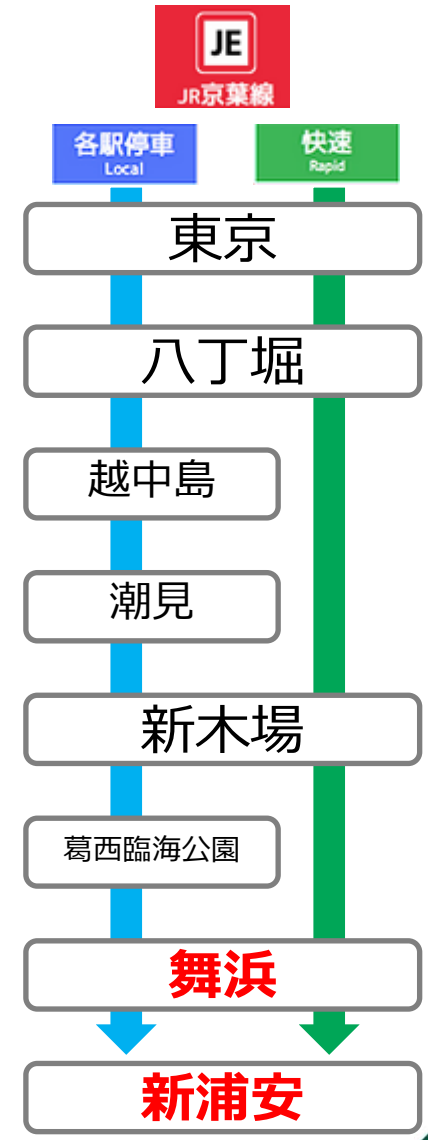
     ●●30分圏
      ●●60分圏

# 3

## 立地・公共交通

東京駅⇔舞浜駅17分

東京駅⇔新浦安駅20分



# 4

## バス時刻表（行き） 充実したバスアクセス 通勤退勤時間帯は物件前にて発着



バス停前に待合所を計画

停留所名	新浦安駅	通過時刻予定表	みなと
行先	【19】【10】(東京学館前・高洲四丁目経由) 高洲海浜公園・みなと南(鉄鋼団地)		
時刻	平日		土休日
5			
6	35 50		42 49
7	05 19 23 28 37 42 46 54		24 39 50
8	03 08 15 22 28 33 40 44 53		06 23 45
9	00 08 15 30 45		00 15 39 57
10	00 15 35 55		25 49
11	10 30 45		07 33
12	05 20 40		07 17 49
13	00 20 40		04 31 48
14	00 20 40		06 28 48
15	00 20 40		05 28 46
16	00 15 30 45		06 29 48
17	00 15 30 42 55		11 30 44
18	06 19 32 44 56		12 26 52
19	08 20 32 44 56		08 20 34 50
20	08 20 32 44 56		03 21 36 51
21	08 20 32 44 56		06 21 36 51
22	11 26 41 56		06 27 48
23	08		
0	南口ロータリー Fのりば発		

無印:【19系統】東京学館前・高洲四丁目・浦安南高校・特養ホーム経由 高洲海浜公園行き  
 み:【10系統】東京学館前・高洲四丁目経由 みなと南(鉄鋼団地)行き

【8月13日～15日と、12月29日～1月3日は、土休日ダイヤで運行いたします】  
 東京ベイシティバスをご利用いただきまして、ありがとうございます。  
 交通渋滞等により遅延することがありますので、ご了承ください。  
 お問い合わせは:千鳥営業所 電話047-352-2111 へどうぞ

実施日: 2022年1月29日

# バス時刻表（帰り）

## アライプロバス あらいぶろぼんす

系統・行き先：【10】（東京学館前経由）新浦安駅

2022年01月29日改正

平日	土曜	休日
時	分	
5		
6		
7	03 49	
8	07	
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17	11 32 54	
18	12 33	
19		
20		
21		
22		
23		
0		
1		

無印；【10系統】東京学館前経由 新浦安駅行き  
 【8月13日～15日と、12月29日～1月3日は、土休日ダイヤで運行いたします】

## 高洲三丁目 たかすさんちようめ

系統・行き先：【深夜】【19】（東京学館前経由）【10】【19】新浦安駅

2022年02月14日改正

平日	土曜	休日
時	分	
5		
6	04 19 34 49	
7	04 07 12 21 30 39 48 53 58	
8	07 11 16 25 35 45 59	
9	14 29 44 59	
10	19 39 54	
11	14 29 49	
12	04 24 44	
13	04 24 44	
14	04 24 44	
15	04 24 44 59	
16	14 29 44 59	
17	15 24 36 44 58	
18	04 16 24 37 44	
19	04 24 44	
20	04 22 40 58	
21	15 34 52	
22	10 40	
23	*た 30	
0	*た 06	
1		

無印；【10・19系統】東京学館前経由 新浦安駅行き ◇ま；今川消防署経由 舞浜駅行き ★た；【18系統 深夜バス】高洲北小学校行き（運賃倍額）

# 5

## 3km圏内に豊富な住宅

自転車通勤約15分圏内には住宅地域が広がる



## 6

## 施設概要

所在地	千葉県浦安市港69番
交通	JR京葉線 新浦安駅 約3km 舞浜駅 約3.5km 東京ベイシティバス「新浦安駅」発 「アライプロバンス」前 首都高湾岸線 浦安IC 約3km
敷地面積	14,878.49㎡・4,500.74坪
延床面積	34,596.00㎡・10,465.29坪
用途地域	準工業地域 (港地区地区計画)
建蔽率/容積率	60% / 200%
天井高さ	5,500mm (5.5m) 以上 (一部空調・幹線経路を除く)
積載荷重	倉庫：1F <b>2.0 t/㎡</b> 2～4F 1.5 t/㎡ 対応フォークリフト：1.5 t カウンターフォーク、 <b>2.0 t リーチフォーク対応</b> 事務所：300 k g/㎡
柱スパン	D11.1m W10.0m
駐車場	乗用車駐車場 65台 トラック待機場7台 バイク置き場12台 駐輪場55台
スケジュール	2021年10月末 竣工予定 (今後の計画により、変更することがございます。)



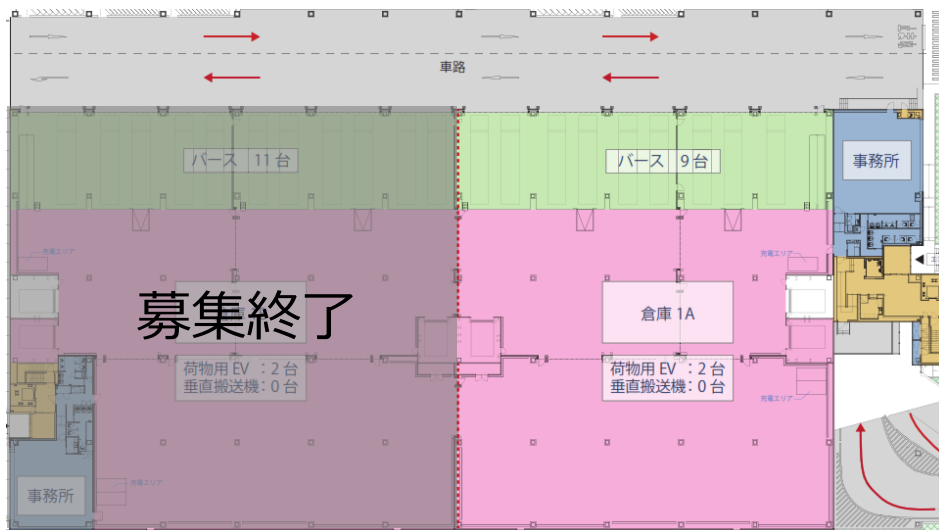
# 7

## 1・4F分割面積表 最小約2,200坪からご提供可能

1-4 A						
	倉庫		バス		事務所	
4F	3,991.95㎡	(1,207.56坪)	—		130.12㎡	(39.36坪)
1F	2,176.93㎡	(658.52坪)	691.17㎡	(209.07坪)	233.55㎡	(70.64坪)
小計	6,168.88㎡	(1,866.08坪)	691.17㎡	(209.07坪)	364.98㎡	(110.40坪)
賃貸面積	倉庫・バス			事務所・その他		
	6,860.05㎡ (2,075.16坪)			363.67㎡ (110.00坪)		

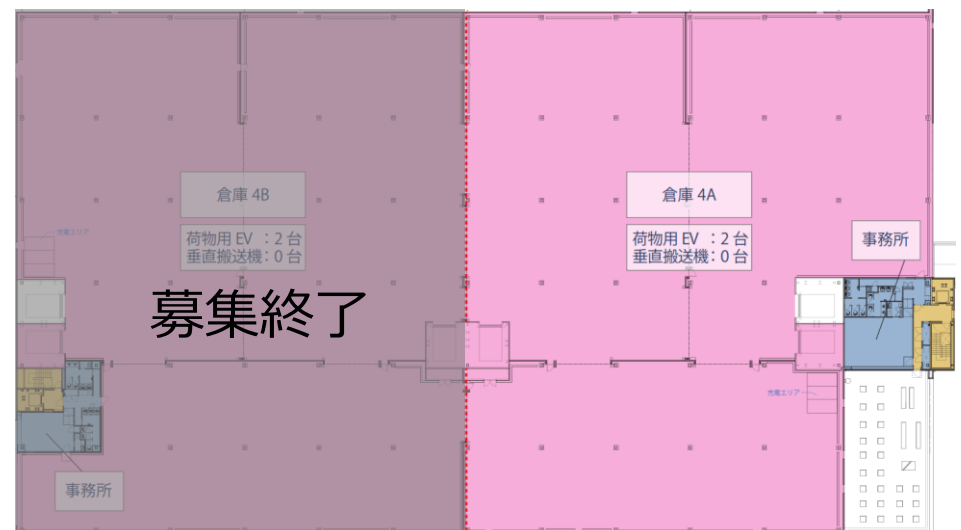
1F

A区画



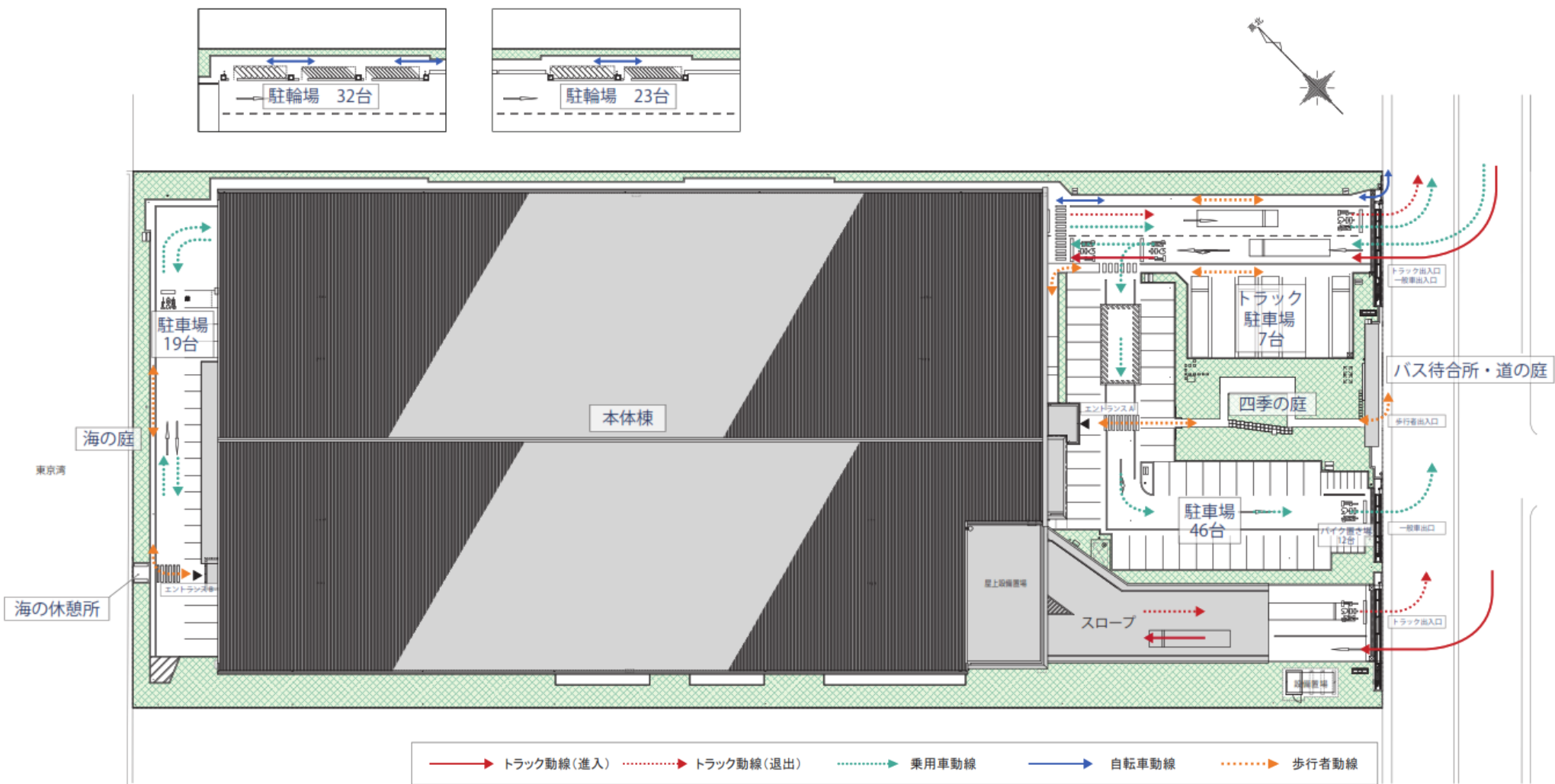
4F

A区画

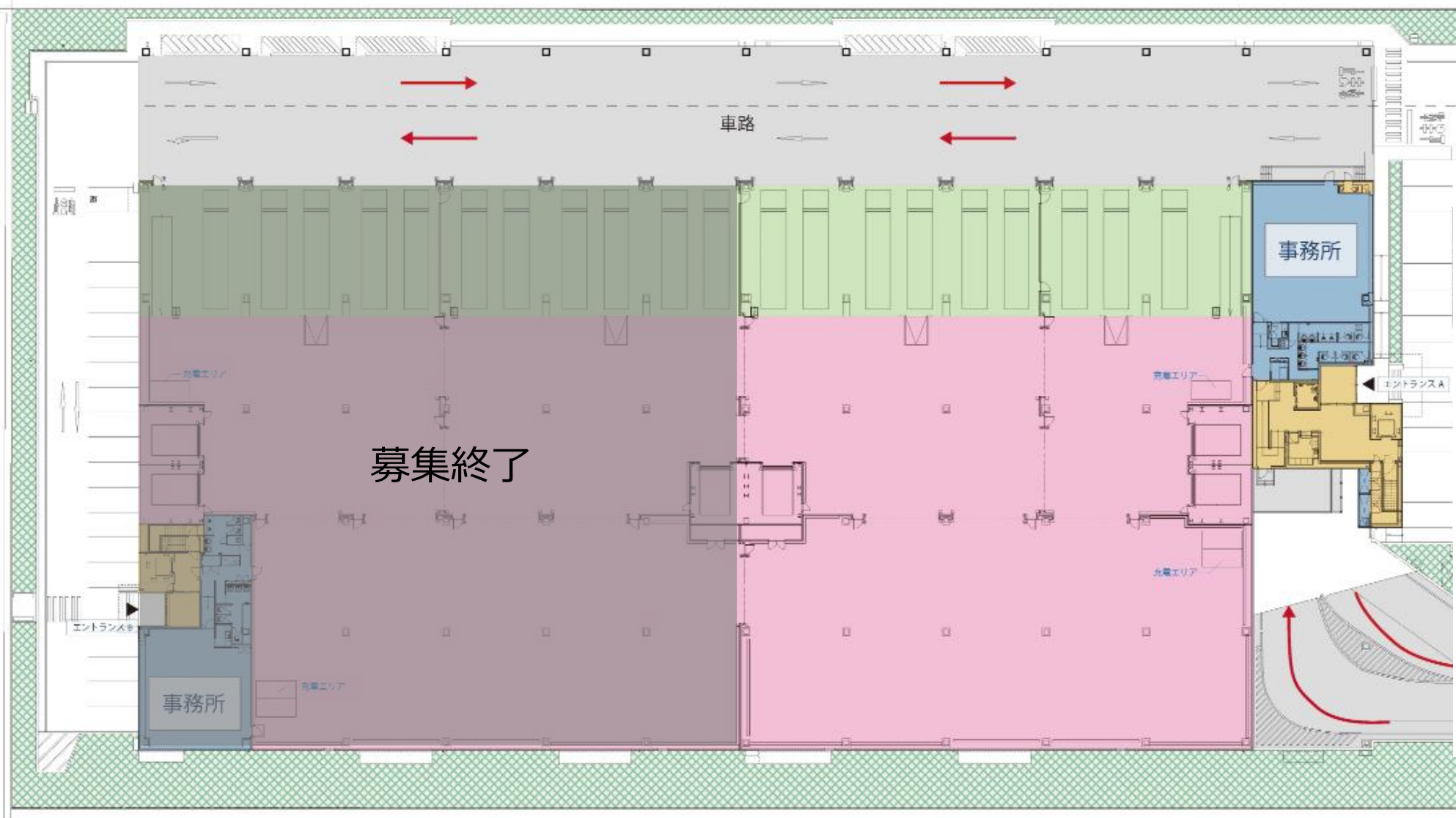


# 8

## 配置図 1階2階バスへの独立動線 大型待機場場7台完備



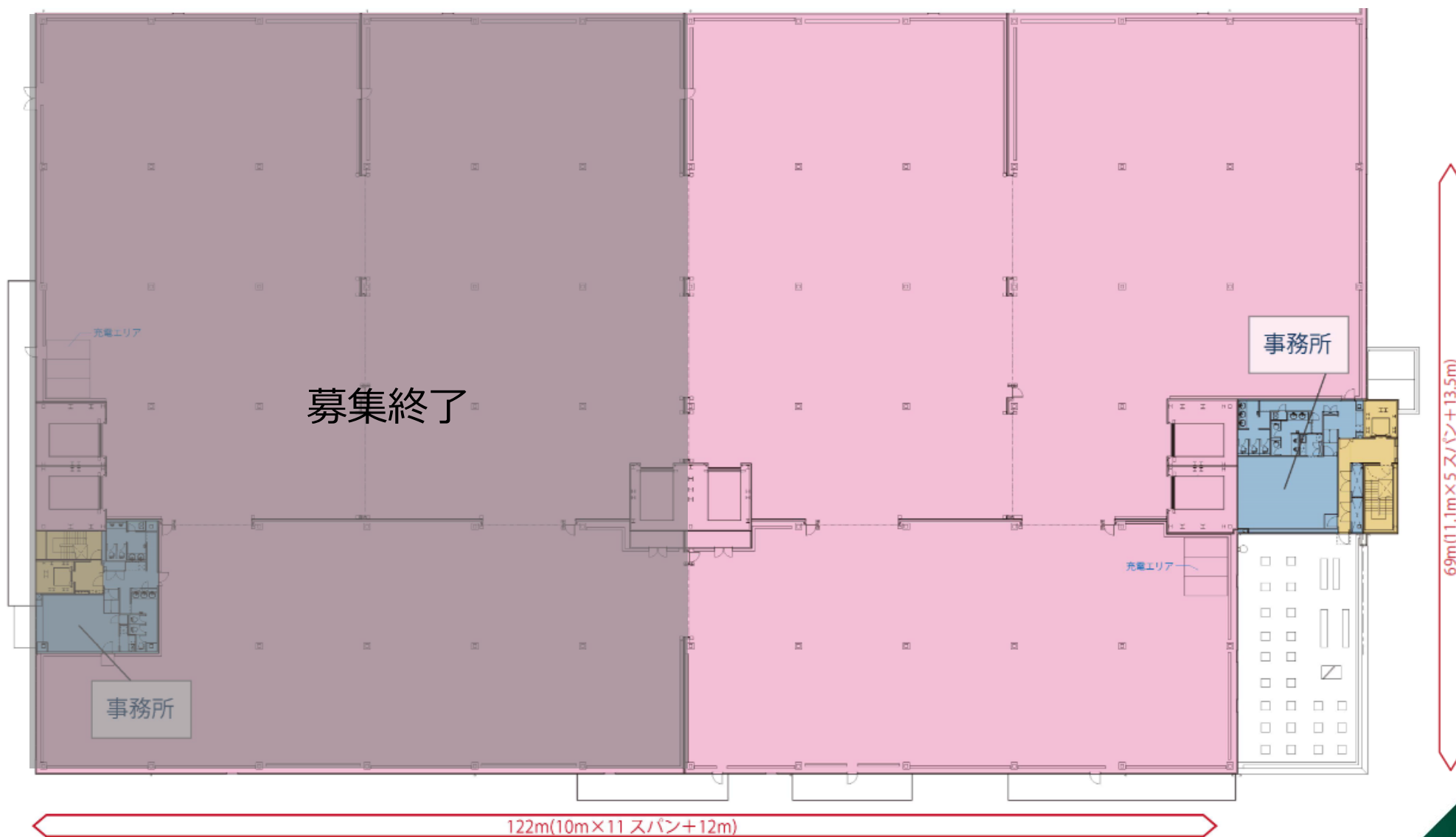
# 各階平面図 1階 防火区画を最大限防火シャッターに



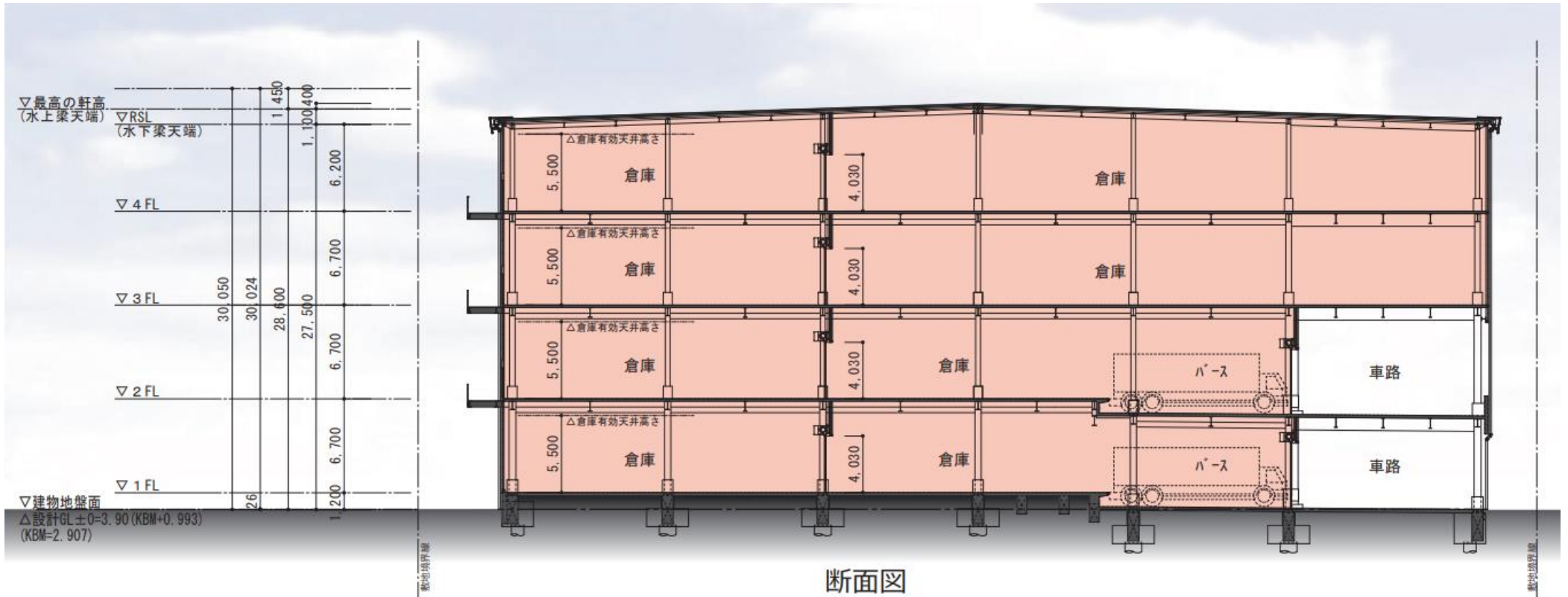
122m(10m×11 スパン+12m)

69m(11.1m×5 スパン+13.5m)

# 各階平面図 4階 最大8基の上下搬送機が迅速なオペレーション支援



# 断面図 快適な荷捌きを実現する全天候型車路



# 9

## 竣工イメージ



①バス待合所・道の庭(前面道路側イメージ)



②四季の庭(植栽イメージ)



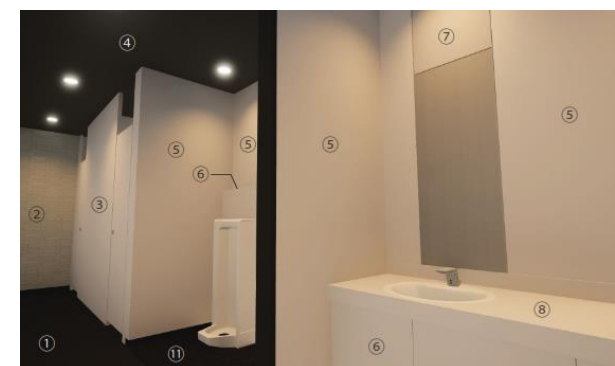
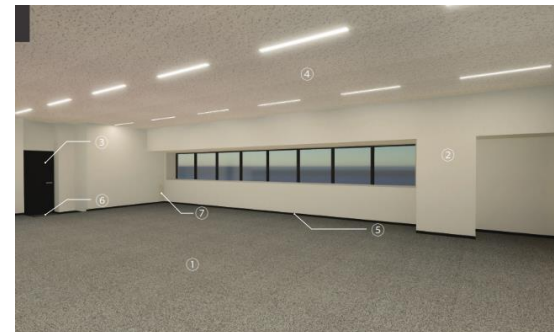
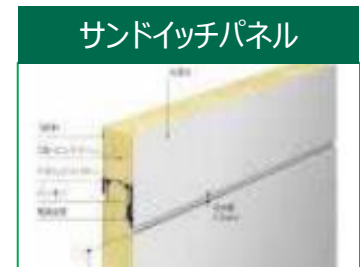
③海の庭(西側外構イメージ)

# 10 主な仕様

天井高	<ul style="list-style-type: none"> <li>*倉庫（梁下有効） 1-4階： 5.5m</li> <li>*事務所： 3.0m</li> <li>*バース： 5.8m ※消火設備による高さ制限あり</li> </ul>	荷物用EV	<ul style="list-style-type: none"> <li>*基数：各階6基</li> <li>*積載荷重：3.5t</li> <li>*3枚上開き戸：W3.0m x H3.0m</li> <li>*内寸（有効）：W3.0m x D4.5m x H3.15m</li> <li>*速度：45m/min</li> </ul>
床荷重	<ul style="list-style-type: none"> <li>各階：【倉庫】1.5t/m<sup>2</sup>（1Fのみ2.0t/m<sup>2</sup>） 【事務所】300kg/m<sup>2</sup></li> <li>対応フォークリフト：1.5tカウンターフォーク、2.0tリーチフォーク対応</li> </ul>	垂直搬送機	<ul style="list-style-type: none"> <li>*基数：2F~3F 2基</li> <li>*積載荷重：1.5t</li> <li>*パレット最大：1.5m x 1.5m</li> <li>*カゴ車2台対応</li> <li>*最大荷姿：W1.9m x D1.7m x H2.5m</li> <li>*搬送能力：【2F→3F 75パレット/時間】</li> </ul>
柱スパン	<ul style="list-style-type: none"> <li>*柱芯： 10.0m（12.0m） x 11.1m（13.5m）</li> </ul>	乗用エレベータ	<ul style="list-style-type: none"> <li>*15人乗 90m/min 2基（日立）</li> </ul>
バース数	<ul style="list-style-type: none"> <li>*1F：20バース+2F：20バース 計：40バース （40fコンテナ車クラスを想定）（一部4t・10t車制限有り）</li> <li>*ドックレベラー：1F：4基・2F：4基 計8基</li> <li>*可動式スロープ：1F：2基・2F：2基 計4基</li> <li>*バース～シャッターまでの寸法：12.95m</li> </ul>	ドックレベラー	<ul style="list-style-type: none"> <li>*基数：1F・2F 各テナント区画 2基</li> <li>*通過荷重：6.0t（静止荷重：12.0t）</li> <li>*本体寸法：2.108m x 2.875m x 0.585m</li> </ul>
シャッター高	<ul style="list-style-type: none"> <li>*手動防火シャッター（倉庫内区画）高さ： 4.03m</li> <li>*電動防火シャッター（対外部区画）高さ： 4.63m</li> </ul>	下水	<ul style="list-style-type: none"> <li>浄化槽処理後合流排水</li> </ul>
照明・照度	<ul style="list-style-type: none"> <li>全館 LED</li> <li>*倉庫内：200lx（机上照度）</li> <li>*事務所内：700lx（机上照度）</li> </ul>	ガス	<ul style="list-style-type: none"> <li>無し</li> </ul>
屋根仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>断熱ダブル折板葺</li> </ul>	トイレ	<ul style="list-style-type: none"> <li>*各階WCウォシュレット付き</li> <li>*各階洗面混合水栓</li> </ul>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>*大型車両：7台</li> <li>*乗用車：65台</li> <li>*自転車：55台</li> <li>*バイク：12台</li> </ul>	セキュリティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>監視カメラ（ITV）設備</li> <li>カードリーダー設備</li> </ul>
予備電力	<ul style="list-style-type: none"> <li>[テナント利用可能電力]</li> <li>倉庫コンセント：約200m<sup>2</sup>に1箇所（1箇所：150V A）</li> <li>フォークリフト用電力：6箇所/各区画 合計：24箇所（1箇所：3.7kw 4P30A）</li> <li>倉庫予備（動力）：30V A/m<sup>2</sup> ※キュービクル側に予備設置</li> <li>倉庫予備（電灯）：5V A/m<sup>2</sup> ※電灯盤に予備設置</li> <li>[キュービクル増設スペース]</li> <li>電灯300kVA x 2、動力500kVA x 2の設置スペース有り</li> </ul>	非常用発電機	<ul style="list-style-type: none"> <li>※BCP範囲：BCP照明（倉庫・事務所）、荷物用EV2・3（同時使用不可）</li> <li>フォーク充電1か所/区画、給水ポンプ</li> <li>※乗用EV、バース電動シャッターは対象外</li> </ul>

# 快適・安全な労働環境と環境への配慮

- **太陽光パネルの設置**により環境への配慮 庫内温度上昇対策
- **サンドイッチパネル採用**により、夏は涼しく冬は暖か快適な環境
- **バックアップ電源**により、照明維持や断水対策をし、停電・災害時においても従業員の安全を確保
- **全館LED照明**採用により環境配慮、ランニングコスト削減に寄与
- **CASBEE認証取得**により、企業の環境配慮に対する取り組みを支援





# 11

## 参考資料：浦安市は事業所税対象外

市川・船橋市等の課税都市と比較し資産割の部分だけでも約165円/坪の節税に

### 1. 事業所税について

「事業所税」は都市地域における都市環境の整備および改善に関する事業に要する費用に充てるために、事業所などにおいて行われる「事業」に対して課税される目的税です。

### 2. 対象都市及び課税額

対象都市は、一定規模以上（人口30万人以上）の都市で、千葉県では以下の都市が該当します。

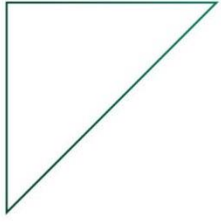
[千葉市・市川市・船橋市・松戸市・柏市]

区分	資産割	従業者割
納税義務者	事業所等において事業を行う者	
課税標準	事業所床面積。ただし、1,000平方メートル以下の場合には課税されません。	従業者給与総額。ただし、市内の従業者数が100人以下の場合には課税されません。
税率	1平方メートルにつき600円	従業者給与総額の0.25%
納付方法	申告納付	
申告期限	法人：事業年度終了の日から2か月以内 個人：翌年の3月15日まで	

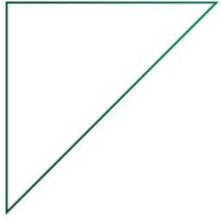
### 3. 非課税の効果

$600円 \div 12ヶ月 \div 0.3025 = 約165円/坪の課税$

※倉庫業を申請した場合は、3/4もしくは1/4の減免がございます。



**MEMO**



**MEMO**

## 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 東京 : 03-5288-9830

**CBRE**