

2022年7月22日
日本貨物鉄道株式会社
三井不動産株式会社

「東京レールゲートEAST」の竣工について

日本貨物鉄道株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：犬飼新、以下「JR貨物」）は、2021年1月より東京貨物ターミナル駅（東京都品川区）構内において、マルチテナント型物流施設「東京レールゲートEAST」の建設を進めてまいりましたが、2022年7月15日に竣工しました。三井不動産株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：菰田正信、以下「三井不動産」）の物流施設開発・営業・運営のノウハウを生かした施設となります。陸・海・空の結節点という絶好の立地条件を生かして、幅広い客層に向けた積極的な営業展開を図り、新たな鉄道輸送需要を創出し、CO₂削減に貢献いたします。

JR貨物では、この「東京レールゲートEAST」と、先行稼働した「東京レールゲートWEST」（2020年3月営業開始）、「DPL札幌レールゲート」（2022年6月営業開始）と併せて、JR貨物グループ各社の機能を結集し、ご入居テナントに対する集荷・配達・保管・荷役・梱包・流通加工等の物流関連事業まで一貫した総合物流サービスの提供が可能になります。環境特性と労働生産性に優れた貨物鉄道輸送を生かした総合物流事業を推進することで、「JR貨物グループ長期ビジョン2030」に掲げた社会に提供する4つの価値の一つである「物流生産性の向上」を目指します。

また、三井不動産は、「三井不動産ロジスティクスパーク（MFLP）」を旗艦ブランドとして、先進的物流施設を国内外で53物件展開しており、「ともにつなぐ。ともに、うみだす」を事業ステートメントとして掲げ、入居企業の皆さまの課題解決パートナーとして、既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦しています。「東京レールゲートEAST」では、開発計画の企画立案、テナント誘致を行い、竣工後は施設の運営・管理を行います。

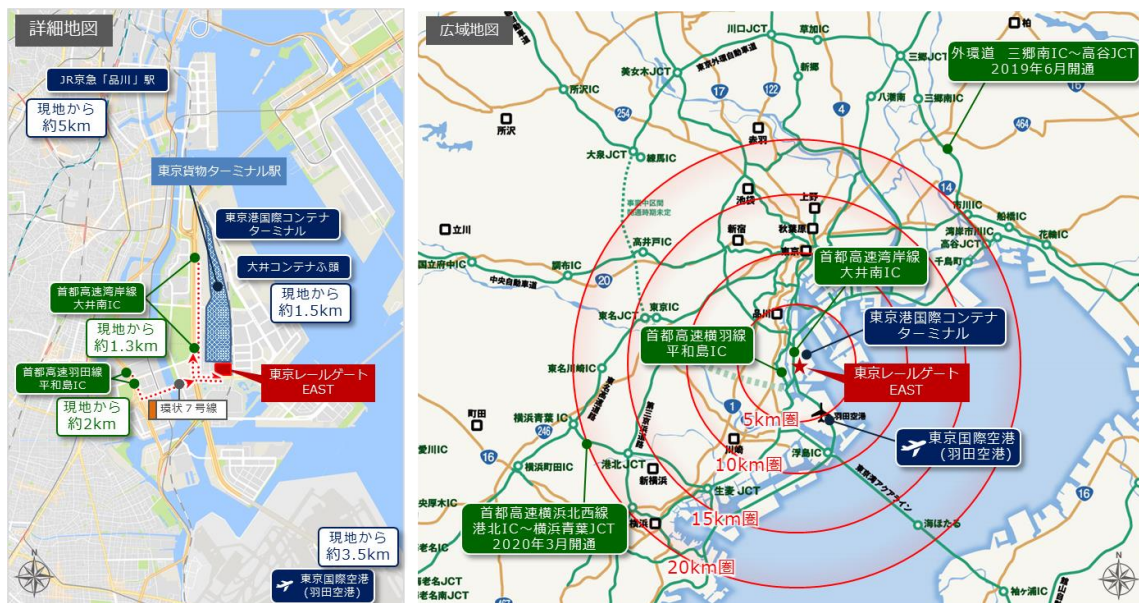


1. 物件特長

(1) 陸・海・空の物流結節点

「東京レールゲート EAST」は首都高速湾岸線大井南インターチェンジから約 1.3km、首都高速羽田線平和島インターチェンジから約 2km、東京港国際コンテナターミナルから約 1.5km、羽田空港から約 3.5km に近接した立地であり、陸・海・空の物流結節点としてお客様の多様なニーズにお応えします。

また、首都圏の半径 20 km圏をカバーでき、配送拠点として優位性のある立地です。

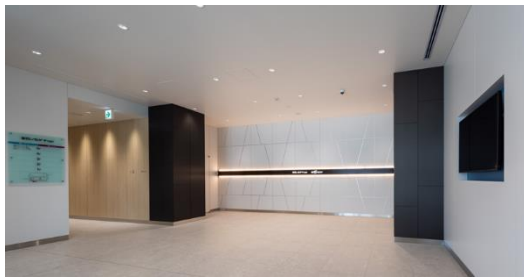


(2) 多様なニーズに応える施設

事務所の天井高は全フロア約 3.5m を採用し開放的なオフィス空間を実現。倉庫の天井高は 5.5m、シャッター下は 4.0m（車路は 4.5m）を確保しています。

将来対応として、倉庫 1 階倉庫北側は冷蔵庫(5℃)対応エリアと冷凍庫(-20℃)対応エリアを設ける他、北側バースは 12ft コンテナ用フォークリフト乗入対応可能な仕様としました。

また、施設利用者のためにカフェテリアや各階にベンダー室を設置。外部にはドライバー用の休憩室を設け、快適な職場環境を提供いたします。



エントランス



カフェテリア



倉庫



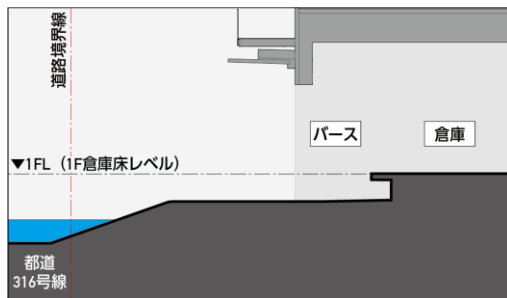
事務所

(3) BCP 対応

1 階倉庫フロアは、東京湾平均海面から 7.45m に位置し、高潮・津波発生時の浸水可能性が低い立地です。さらに、接道（都道 316 号線）より高い地盤面に建設しています。

地震発生時には、地盤との間に設けられた免震装置が建物内の揺れを軽減し、荷物転倒の可能性を軽減し、被害を最小限に抑えることが可能です。

停電発生時には、非常用発電設備が倉庫・事務所等の一部に電気を 72 時間供給し、事業継続を可能にします。また、災害時に断水しても、プライベートな空間を確保した衛生的なマンホールトイレを備えています。



水害対策



免震装置



非常用発電機

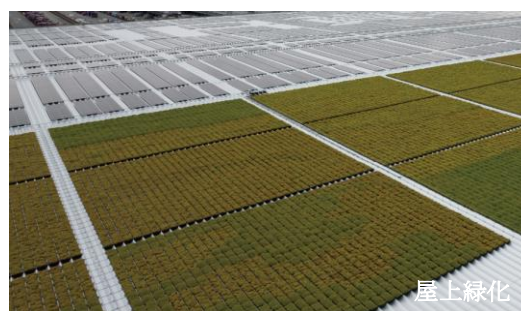


非常用衛生設備

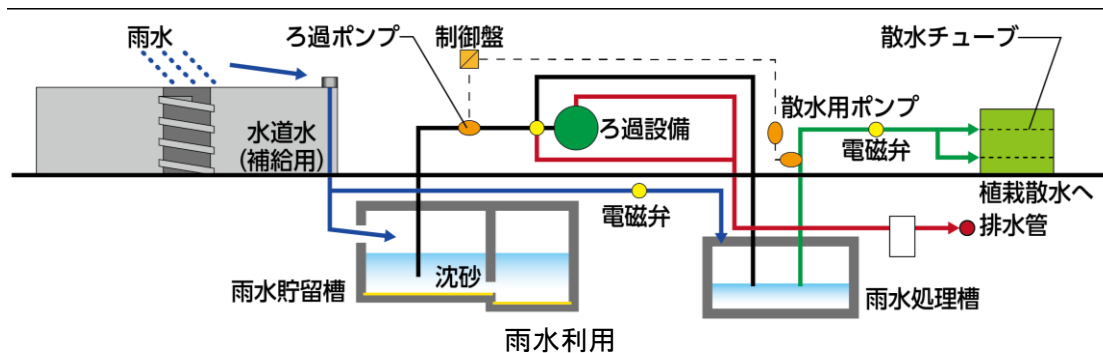
(4) グリーン社会の実現を目指した取り組み

環境認証では、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）において☆☆☆☆☆評価を取得したほか、実施設計段階でCASBEE（建築環境総合性能評価システム）のAランク相当の仕様にて建設しており、竣工後、認証取得の申請を行います。

屋上に設置された太陽光発電設備で、共用部電力を賄う程の電力を館内に供給します。倉庫においてはLED照明のほか、人感センサーを採用しており、不在時には減光し消費電力量を低減しています。このほか、庫内の熱負荷軽減のための屋上緑化や、雨水を利用した植栽灌水設備、電気自動車（EV）へのエネルギーシフトを見据えた電気自動車充電スタンドの設置、敷地入口付近にシェアサイクル用のサイクルポートの整備等、様々な環境配慮型設備を導入しています。



屋根面の活用



雨水利用



電気自動車充電スタンド



シェアサイクル

建物概要

所在地	東京都品川区八潮 3 丁目 1 -3 (地番) (東京貨物ターミナル駅構内)
敷地面積	76,493.40 m ² (23,139.25 坪)
延床面積	174,404.85 m ² (52,757.46 坪)
賃貸床面積 (専有部)	147,014.49 m ² (44,471.88 坪)
構造・階層	鉄骨造(一部 CFT 造)・地上 5 階建て
BCP	免震構造・72 時間対応非常用発電機・24 時間有人管理
施工者	株式会社フジタ
入居開始	2022 年 7 月 15 日