

三菱地所株式会社
農林中央金庫
J A三井リース建物株式会社
東銀リース株式会社

冷凍冷蔵物流施設「ロジクロス大阪大正Ⅱ」着工

～全区画温度可変式【 -21°C （増強区画 -27°C ） $\sim +5^{\circ}\text{C}$ 】幅広いニーズに対応～

三菱地所株式会社、農林中央金庫、J A三井リース建物株式会社、東銀リース株式会社の4社は、大阪市大正区鶴町一丁目において推進してきた「(仮称) 大阪市大正区鶴町冷凍冷蔵物流計画」について、プロジェクト名称を「ロジクロス大阪大正Ⅱ」(以下「本物件」)とし、2025年1月20日に着工しましたのでお知らせいたします。

本物件は延床面積約45,430㎡・地上4階建・全区画温度可変式のマルチテナント型冷凍冷蔵物流施設で、2025年1月に着工し2026年10月末竣工を予定しています。

【本物件の特徴】

- (1) 大阪港・関西消費地へ好アクセス、動物検疫所指定倉庫・保税倉庫としても利用可能な好立地
- (2) 全区画温度可変式【 -21°C （増強区画 -27°C ） $\sim +5^{\circ}\text{C}$ 】を採用、柔軟かつ継続的な営業をサポート
- (3) 太陽光、自然冷媒など環境に配慮、『ZEB』『CASBEE』最高ランクを取得予定



▲外観イメージ

冷凍冷蔵食品や医薬品等の低温度帯の保管ニーズが年々増加している中、既存倉庫は老朽化が進んでおり、建て替えや拡充が求められています。一方で、これまで冷凍冷蔵物流施設は荷主企業による自社所有開発が主流でしたが、急激な建築費等の高騰、建て替え時の荷物の一時的な保管場所が確保できないこと等が要因で自社開発が困難な状況となっています。これらの課題に対し、マルチテナント型冷凍冷蔵物流施設を供給することで、初期投資を抑えた迅速な拠点立ち上げや、既存施設建て替えまでの一時利用ニーズに対応します。また、本物件は全区画温度可変式（ -21°C （一部 -27°C ） $\sim +5^{\circ}\text{C}$ ）とすることで、絶え間なく変化する物流網への柔軟かつスピーディな対応を可能にします。

多くの物流施設開発・運営実績を持つ三菱地所と食農関連企業を中心としたステークホルダーの発展を多角的に支える農林中央金庫、冷凍冷蔵物流施設で実績を持ち不動産領域で高付加価値サービスを提供するJ A三井リース建物、及び東銀リースが協働し、物流業界の様々なニーズに向き合い、社会課題の一つとなっている低温物流網の一助の持続・発展に貢献してまいります。

■本物件の特徴

【大阪港・関西消費地へ好アクセス、動物検疫所指定倉庫・保税倉庫としても利用可能な好立地】

建設予定地は、工場や倉庫が集積する湾岸エリアの中でも、大阪都心（大阪駅）から 10km 圏内と、大阪・神戸等大消費地への配送利便性を有するだけでなく、動物検疫検査場所及び保税倉庫としての指定申請が可能な希少性の高い立地で、多様な物流機能の受け皿となる条件を備えています。また、大阪駅やなんば駅など複数駅からのアクセスが可能な大阪シティバス「鶴町一丁目」バス停より徒歩 5 分圏内に位置し、通勤の利便性が高く雇用を確保しやすい環境です。

【全区画温度可変式（ -21°C （一部 -27°C ） $\sim +5^{\circ}\text{C}$ ）を採用、柔軟かつ継続的な営業をサポート】

本物件は全ての区画内温度を柔軟に設定できる可変式（ $-21^{\circ}\text{C} \sim +5^{\circ}\text{C}$ 、一部増強区画について $-27^{\circ}\text{C} \sim +5^{\circ}\text{C}$ ）としており、幅広い業態・荷物のニーズに応えることが可能です。

また、災害時 24 時間の施設稼働（事務所）を可能とする非常用発電設備を有し、電気設備等は地盤面から 5m 以上の高さに設置するなどの浸水対策を講じ、高い事業継続性を確保しております。

【太陽光、自然冷媒など ESG・環境に配慮、『ZEB』『CASBEE』最高ランクを取得予定】

本物件では屋上に太陽光パネルを実装、発電した電力を自家消費することに加え、自然冷媒、節水器具や断熱材にグリーン購入法適合品・エコマーク認定品を採用するなど、環境性能効率の向上と環境負荷低減にも寄与する施設となっています。こうした取り組みにより、本物件は、建物のエネルギー性能の表示制度である「BELS」の中でも最上位の環境性能となる『ZEB』※1の取得、『CASBEE』※2（建築環境総合性能評価システム）においても最上位の S ランクの取得を予定しています。

※1 ZEB：建物内の年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称を ZEB と呼び、4 段階あるうちの最上位のものを『ZEB』（ゼブ）と呼ぶ。

※2 CASBEE：建築物や街区、都市などに係わる環境性能を総合的に評価するための指標。5 段階評価で最高評価が S ランク。

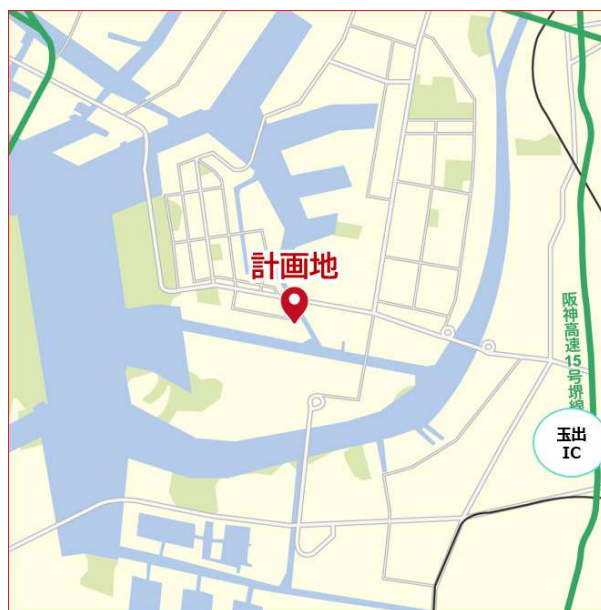
■計画概要

名 称	：ロジクロス大阪大正Ⅱ
所 在 地	：大阪市大正区鶴町一丁目 1-17 他
ア ク セ ス	：【自動車】 阪神高速第 17 号大阪線 「大正東出入口」より約 4.0km 「大正西出入口」より約 4.5km 【電 車】 大阪メトロ 四つ橋線「岸里」駅より約 2.8 km 【バ ス】 「鶴町一丁目」バス停より約 300m
用 途	：マルチテナント型冷凍冷蔵物流施設 ※最大 3 テナント入居可能
規 模 ・ 構 造	：地上 4 階建、ボックス型、鉄骨造、耐震構造
敷 地 面 積	：約 21,660 m^2 （約 6,552 坪）
延 床 面 積	：約 45,430 m^2 （約 13,743 坪）
建 築 主	：メック都市開発 13 号特定目的会社 ※三菱地所単独出資の子会社 大正区鶴町デベロップメント特定目的会社 ※農林中央金庫、J A 三井リース建物、東銀リース出資の特定目的会社
コ ン ス ト ラ ク シ ョ ン マ ー ケ ッ ト	：株式会社三菱地所設計
設 計 施 工	：大末建設株式会社
着 工	：2025 年 1 月 20 日
竣 工	：2026 年 10 月末（予定）

■周辺地図



▲広域図



▲狭域図

■三菱地所グループの物流施設事業について

グループ会社の株式会社三菱地所設計、株式会社東京流通センター、三菱地所投資顧問株式会社及び三菱地所投資顧問が運用する三菱地所物流リート投資法人等と連携して、「用地取得・開発」「運営管理」「保有及びアセットマネジメント」の全てのフェーズに対応、入居企業からのご意見や現場で得た知見を即座に施設開発へ活かすなど、三菱地所グループによる一貫体制を構築しています。

首都圏・関西圏を中心に全国展開を図っており、常温物流施設のほか、冷凍冷蔵物流施設や基幹物流施設（高速道路 IC 直結の物流施設）などの付加価値の高い物流施設計画を推進、新たな価値創造を図るとともに持続可能で豊かな社会の実現を目指しています。

なお、施設ブランド「ロジクロス」には、ロジスティクスの「ロジ」と、ヒト・モノ・ビジネスが交差する「クロス」の意味を込めており、「安全性」「快適性」「機能性」「柔軟性」の4つを軸として施設開発を進めています。



▲「ロジクロス」ブランドHP

【開発済物件】

名称	所在地	延床面積	竣工時期
ナカノ商会辰巳センター (現：日本ロジ辰巳物流センター)	東京都江東区辰巳	約 31,500 m ²	2012 年 2 月
ロジポート相模原	神奈川県相模原市中央区田名	約 210,800 m ²	2013 年 8 月
ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町久原	約 40,000 m ²	2014 年 10 月
ロジポート橋本	神奈川県相模原市緑区大山町	約 156,600 m ²	2015 年 1 月
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市上落合	約 29,900 m ²	2017 年 3 月
【冷凍冷蔵】ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市北区赤松	約 14,500 m ²	2017 年 6 月
ロジポート大阪大正	大阪府大阪市大正区船町	約 122,000 m ²	2018 年 2 月
ロジクロス習志野	千葉県習志野市茜浜	約 39,100 m ²	2018 年 3 月

ロジクロス大阪 (旧：大阪西淀川物流センター)	大阪府大阪市西淀川区佃	約 38,300 m ²	2018 年 9 月
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市中区東又兵衛町	約 80,600 m ²	2019 年 1 月
ロジポート川崎ベイ	神奈川県川崎市川崎区東扇島	約 296,800 m ²	2019 年 5 月
ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地	約 16,400 m ²	2019 年 6 月
ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市上依知字谷戸坂上	約 35,100 m ²	2019 年 7 月
ロジクロス海老名	神奈川県海老名市中新田	約 64,200 m ²	2020 年 11 月
ロジクロス蓮田	埼玉県蓮田市	約 79,400 m ²	2021 年 3 月
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 B 棟	大阪府茨木市	約 31,200 m ²	2021 年 4 月
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A 棟	大阪府茨木市	約 116,000 m ²	2021 年 5 月
ロジクロス春日部	埼玉県春日部市永沼	約 39,300 m ²	2021 年 5 月
ロジクロス船橋	千葉県船橋市南海神	約 23,700 m ²	2021 年 12 月
ロジクロス座間小松原	神奈川県座間市小松原	約 44,300 m ²	2022 年 3 月
【冷凍冷蔵】ロジクロス大阪交野	大阪府交野市星田北	約 20,800 m ²	2022 年 11 月
ロジクロス座間	神奈川県座間市栗原	約 178,700 m ²	2023 年 11 月
ロジクロス相模原	神奈川県相模原市中央区淵野辺	約 173,000 m ²	2023 年 12 月
ロジクロス名古屋みなと	愛知県名古屋市中区品川町	約 125,200 m ²	2024 年 10 月
ロジクロス厚木Ⅲ	神奈川県厚木市上依知	約 52,900 m ²	2024 年 11 月

【開発中物件】

名称	所在地	延床面積	竣工時期
【冷凍冷蔵】ロジクロス大阪住之江	大阪府大阪市住之江区柴谷	約 43,500 m ²	2025 年 3 月
【冷凍冷蔵】ロジクロス大阪大正	大阪府大阪市大正区平尾	約 21,400 m ²	2026 年 1 月
【冷凍冷蔵】ロジクロス大阪大正Ⅱ	大阪府大阪市大正区鶴町	約 45,430 m ²	2026 年 10 月
ロジクロス三郷	埼玉県三郷市彦糸	約 135,040 m ²	2026 年 8 月
(仮称) 京都城陽基幹物流施設開発計画	京都府城陽市東部丘陵地青谷先行整備地区 (A 街区)	約 277,000 m ²	2026 年以降
(仮称) 仙台長町基幹物流施設開発計画	宮城県仙台市太白区郡山北目地区	約 273,000 m ²	2030 年代前半

以 上