2026 年 10 月 30 日

報道関係各位

三 菱 地 所 株 式 会 社
農 林 中 央 金 庫
ＪＡ三井リース建物株式会社
MUFG ファイナンス＆リーシング株式会社

冷凍冷蔵物流施設「ロジクロス大阪大正Ⅱ」竣工

～全区画温度可変式のマルチテナント型施設により幅広いコールドチェーン物流の需要に対応～

三菱地所株式会社、農林中央金庫、ＪＡ三井リース建物株式会社、MUFG ファイナンス＆リーシング株式会社の 4 社が大阪市大正区において共同で開発を進めてきたマルチテナント型冷凍冷蔵物流施設「ロジクロス大阪大正Ⅱ」（以下「本物件」）が、2026 年 10 月 31 日に竣工します。

本物件は大阪港と関西主要消費地を結ぶ物流結節点に立地しており、港湾物流と関西圏内の配送をつなぐ利便性に加え、全区画温度可変式（－21℃～＋5℃、一部区画は－27℃～＋5℃）を採用することで取扱貨物や物流網の変化に応じた柔軟な区画運用を可能とし、幅広いコールドチェーン物流の需要に対応します。

物流業界においては、冷凍冷蔵食品や医薬品などの低温保管需要が高まる一方、既存の冷凍冷蔵倉庫は老朽化が進み、建て替えや拡充が求められています。また、建築費等の高騰や建て替え期間中の一時保管先確保が難しいことなどを背景に、荷主企業による自社施設の開発・更新は容易でない状況にあります。こうした課題に対し、本物件はマルチテナント型施設として、初期投資を抑えた迅速な拠点開設や、既存施設の建て替え期間中における一時利用などに対応します。

【本物件の特徴】

① 大阪港・関西消費地への高いアクセス性、動物検疫所指定倉庫・保税倉庫としても利用可能な立地
② 全区画温度可変式の採用など、柔軟かつ継続的な施設利用をサポート
③ 太陽光パネルや自然冷媒の導入、国産木材の活用など環境に配慮／『ZEB』『CASBEE』最高ランク取得



▲「ロジクロス大阪大正Ⅱ」外観

本物件は「ロジクロス」シリーズとして大阪市内で 3 棟目となるマルチテナント型冷凍冷蔵物流施設であり、三菱地所は大阪湾岸エリアにおける拠点展開を通じて、関西圏のコールドチェーン物流ネットワークの充実を図ります。多くの物流施設の開発・運営実績をもつ三菱地所、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ＪＡ三井リース建物、および多様なファイナンスサービスを提供する MUFG ファイナンス＆リーシングが協働し、社会の物流ニーズに応えてまいります。

■本物件の特徴

【大阪港・関西消費地への高いアクセス性、動物検疫所指定倉庫・保税倉庫としても利用可能な立地】

・本物件は工場や倉庫が集積する湾岸エリアの中でも、「難波」駅から 5km、「大阪」駅から 10km 圏内と、大消費地への高い配送利便性を有します。加えて、動物検疫検査場所としての指定および保税倉庫の許可に必要な立地条件を備え、多様な物流ニーズの受け皿となります。

・「大阪」駅や「難波」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 分と、通勤面での利便性も高く、雇用の確保が期待できる環境です。

【全区画温度可変式の採用など、柔軟かつ継続的な施設利用をサポート】

・本物件は床荷重 1.5t/㎡、梁下有効高 5.5m を確保するとともに、両面バースの採用により同時接車可能台数を増やすなど、自由度の高いスペックを備えます。

・すべての区画について庫内温度を柔軟に設定できる可変式（－21℃～＋5℃、一部増強区画について－27℃～＋5℃）としており、幅広い業態・荷物のニーズに応えます。

・事務所エリアおよび各区画 1 階電動フォークリフト用充電設備（フォーク充電盤）については、災害時 24 時間の施設稼働を可能とする非常用発電設備を有しているほか、キュービクル・パワーコンディショナー等の電気設備機器は地盤面から 5m 以上の高さに設置するなど浸水対策を強化しており、テナントの事業継続に寄与します。



▲倉庫内イメージ



▲事務所内イメージ

【太陽光パネルや自然冷媒の導入、国産木材の活用など環境に配慮／『ZEB』『CASBEE』最高ランク取得】

・本物件では屋上に太陽光パネルを設置。そのほか自然冷媒の導入や節水器具・断熱材でのグリーン購入法適合品・エコマーク認定品の採用など、環境性能効率向上と環境負荷低減に取り組んでいます。本物件は建物のエネルギー性能の表示制度である「BELS」において最上位となる『ZEB』※1、『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 ランクの取得を実現しています。

※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。

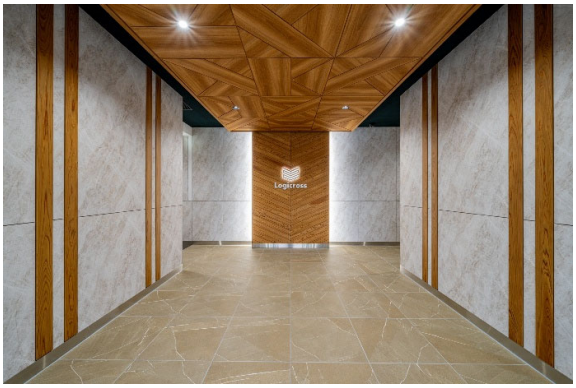
・　三菱地所では国産木材の活用を推進しており、本物件の共用部や休憩室等では三菱地所グループの MEC Industry 株式会社が調達した国産木材を採用しています。木製ルーバーや壁パネル等の内装だけでなく、南九州産 CLT 材※3 を活用した木造プレファブ建築による休憩室や、一部フロアの床には CLT を活用した OA フロア「WOOD FLOOR UNIT 3.2」等を導入することで、施設で働く方々の快適性向上と温かみのある空間づくりを実現しています。また、これらの取り組みにより、木材使用量は 4.7 ㎥※4、木材に係る炭素貯蔵量は 3.0t-CO_2※4 となっています。

※3 CLT： Cross Laminated Timber の略。木材の板を繊維方向が直交するように積層接着した木質材料。

※4 林野庁「建築物に利用した木材の炭素貯蔵量の表示ガイドライン」に準拠。木材使用量は木製ルーバーや壁パネル、WOOD FLOOR UNIT 3.2 等の合算にて試算。



▲休憩室イメージ

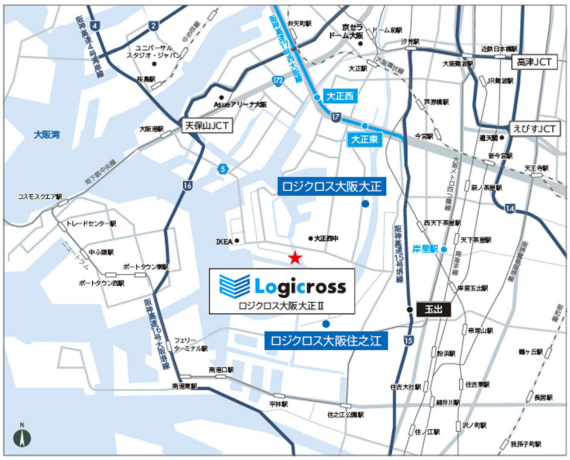


▲エントランスイメージ

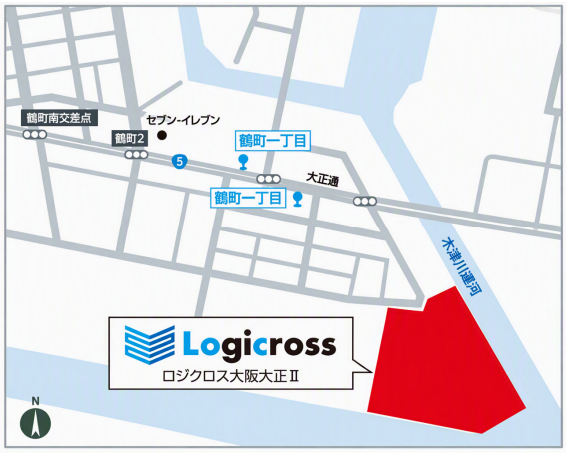
■物件概要

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 1-46
ア ク セ ス：【自動車】阪神高速第 17 号西大阪線　「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 ㎡（約 6,552 坪）
延 床 面 積：約 45,430 ㎡（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特定目的会社
　　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、ＪＡ三井リース建物、MUFG ファイナンス＆リーシング出資の特定目的会社
ｺﾝｽﾄﾗｸｼｮﾝﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ：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 31 日

■地図



▲広域図



▲狭域図

■【ご参考】三菱地所グループの物流施設事業について

三菱地所グループは、物流施設の開発・運営にとどまらず、物流拠点や多様なプレーヤーをつなぎ、物流全体の最適化を支える「物流ネットワークデベロッパー」を目指しています。

三菱地所グループの物流事業では、三菱地所、東京流通センター、三菱地所設計、三菱地所投資顧問および三菱地所物流リート投資法人が連携し、「用地取得・開発」「運営・管理」「保有・アセットマネジメント」のすべてのフェーズに対応する一貫体制を構築しています。その強みを活かし、次世代モビリティに対応した高速道路 IC 直結の「次世代基幹物流施設」、三菱地所の物流施設シリーズ「ロジクロス」、半世紀超にわたり首都圏の物流を支えてきた「東京流通センター」を有機的につなぎ、幹線輸送から地域輸配送、ラストマイルまでを支える、強靭かつ持続可能な物流基盤の構築を推進。また、各物流拠点をイノベーションの実証・実装の場として活用し、自動運転をはじめとする次世代モビリティや先進技術の導入、多様なパートナーとの協創を通じて、輸送・保管・荷役の効率化と新たな物流価値の創造にチャレンジしています。

今後も、「貸す」から「つなぐ」へと進化する物流事業を通じて、拠点と拠点、人とモノ、企業と企業を結び、持続可能な物流インフラの実現と物流の未来を支える新たな価値の創造を推進してまいります。

▲施設ブランド「ロジクロス」
ロゴタイプ

▲「ロジクロス」ブランド公式サイト

【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 ㎡	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 ㎡	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 ㎡	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 ㎡	2015 年 1 月
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市上落合	約 29,900 ㎡	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 ㎡	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 ㎡	2018 年 2 月
ロジクロス習志野	千葉県習志野市茜浜	約 39,100 ㎡	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 ㎡	2018 年 9 月
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市南区東又兵ヱ町	約 80,600 ㎡	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 ㎡	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 ㎡	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 ㎡	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 ㎡	2020 年 11 月
ロジクロス蓮田	埼玉県蓮田市	約 79,400 ㎡	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 ㎡	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 ㎡	2021 年 5 月
ロジクロス春日部	埼玉県春日部市永沼	約 39,300 ㎡	2021 年 5 月
ロジクロス船橋	千葉県船橋市南海神	約 23,700 ㎡	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 ㎡	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 ㎡	2022 年 11 月
ロジクロス座間	神奈川県座間市栗原	約 178,700 ㎡	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 ㎡	2023 年 12 月
ロジクロス名古屋みなと	愛知県名古屋市港区品川町	約 125,200 ㎡	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 ㎡	2024 年 11 月
【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 43,400 ㎡	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 ㎡	2026 年 1 月
ロジクロス三郷	埼玉県三郷市彦糸	約 135,040 ㎡	2026 年 8 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 ㎡	2026 年 10 月

【開発中物件】

名称	所在地	延床面積	竣工時期
ロジクロス横須賀	神奈川県横須賀市夏島町	約 22,700 ㎡	2027 年 3 月
（仮称）船橋市西浦物流倉庫	千葉県船橋市西浦	約 73,900 ㎡	2027 年春以降
（仮称）練馬区大泉学園町倉庫改修計画	東京都練馬区大泉学園町	約 31,900 ㎡	2028 年以降
（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 ㎡	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 ㎡	2030 年代前半
（仮称）横浜上瀬谷基幹物流施設開発計画	神奈川県横浜市旧上瀬谷通信施設地区（物流地区）	約 700,000 ㎡ 東棟・西棟合計	東棟：2030 年頃 西棟：2031 年頃
（仮称）愛知日進基幹物流施設開発計画	愛知県日進市日進北部地区	約 230,000 ㎡	2030 年代前半

以　上

【本件に関するお問い合わせ先】
三菱地所株式会社　関西支店　TEL：06-6881-5160
農林中央金庫 経営企画部 広報コミュニケーション班 TEL：03-6362-7172