ロジクロス大阪住之江　物件概要

建物概要

所在地	大阪府大阪市住之江区柴谷1丁目1-71(住居表示)
構造	冷蔵倉庫:鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 耐震構造
外壁	冷蔵倉庫:耐火金属サンドイッチパネル
基礎	冷蔵倉庫:杭基礎
階数	冷蔵倉庫:地上4階建て、事務所:地上3階建て
敷地面積	21,345.15㎡
延床面積	42,352.80㎡
賃貸面積	42,873.75㎡
収容トン数	62,143t
駐車場	乗用車77台(内、来客用駐車場1台)、2t車用10台
トラック待機場	13台
駐輪場	4台
バイク置き場	6台
操業時間	24時間365日
セキュリティ	入退館管理:電気錠(各貸室出入口、避難扉、消防進入口)、一部カードリーダー実装ITV設備:敷地入口、建物外周部、車路にITVカメラ設置(専有部実装なし)
乗用エレベーター	4基(A・B・C区画共用部に1基ずつ、事務所棟に1基
光回線	各テナント端子盤までの引込配線スペースを見込む)
インフラ	工業用水引込
事業主	住之江デベロップメント特定目的会社(三菱地所)
設計・施工	東亜・日本国土特定建設工事共同企業体
ｺﾝｽﾄﾗｸｼｮﾝﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ
着工	2023年10月1日
竣工	2025年3月31日

倉庫仕様

倉庫タイプ	マルチテナント型冷凍冷蔵物流施設
倉庫柱間	11.3m×10.25m(一部12.175m×10.25m)
梁下有効高	5.5m(一部5.5m未満)
床荷重	1.5t/㎡
フォークリフト荷重	1階2.5t、2～4階1.5t
照明照度	庫内150lx／荷捌200lx(床面)
コンセント	低温室　約200㎡毎に1箇所設置 バース(リーファーコンセント) A・B区画3φ200V各4基・400V各1基、C区画3φ200V 7基・400V 2基 トラック待機場(リーファーコンセント) A・B区画3φ200V・400V各1基、C区画3φ200V・400V各2基
フォークリフト用電源	各階A・B区画4箇所、C区画8箇所
テナント動力対応	各区画マテハン設備用予備容量(3φ200V, 約5VA/㎡)確保
IT対応	WIFIアクセスポイント用配線の空配管を用意
非常用発電機	1階C&F級倉庫のみ　冷凍機24時間100%稼働可、共用部及び一部倉庫内含む専有部についても24時間分見込む
ドックレベラー	A・B区画に2基、C区画に1基設置(合計5基)
垂直搬送機	A・B区画に2基、C区画に4基(うち1基はパレット・カゴ車兼用)計6基
荷物用エレベーター	A・B区画に1基、C区画に2基設置
受電方式	高圧受電方式
トラックバース	上部可動式ドックシェルター、エアシェルター
冷媒方式	自然冷媒(NH3+CO2)
冷凍機	水冷ユニット型間接式、第2種製造者設備
冷却器	各室に対して2系統確保、1系統の機器が停止した場合も、想定最大負荷の60%程度の冷却能力
デフロスト	温ブライン循環密閉方式、タイマーによる自動制御
庫内温度制御	自動制御設備あり。庫内温度監視の上限値/±3℃
換気	エアファン
オイルタンク	1,950ℓ

事務所仕様

床荷重	300kg/㎡
天井高	27,000mm
OAフロア	100mm
空調・換気	空調:天井カセット型エアコン 換気:天井カセット型
照明照度	平均700lx(机上)

交通アクセス

自動車	電車	バス
阪神高速15号堺線「玉出IC」より約2.2km 阪神高速4号湾岸線 「南港中IC」より約3.4km	大阪メトロ四つ橋線 「北加賀屋駅」より約1.2km	大阪シティバス 「柴谷2丁目」バス停より約400m

本パンフレットの内容については、物件計画段階のため、変更する可能性があります。(2024年7月末日時点の情報をもとに作成しております。)

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所

三菱地所株式会社　〒100-8133 東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビル　TEL.03-3287-6380

三菱地所初※の賃貸型冷凍冷蔵倉庫

Logicross

ロジクロス大阪住之江

※マルチテナント対応の「賃貸型冷凍冷蔵物流施設」は三菱地所として初。

冷凍冷蔵倉庫に賃貸型の選択肢を。

昨今の生活様式の変化による冷凍冷蔵製品の需要拡大を踏まえ、
これまでBTS型※冷凍冷蔵物流施設の開発で得た手応えと知見を活かし、
より幅広いテナントニーズに対応した賃貸型冷凍冷蔵物流施設の開発を積極的に推進します。

※BTS 型：特定の入居予定テナントの要望に応じて建築された施設のこと。

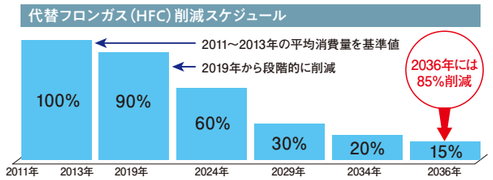
冷凍冷蔵業界全体の課題

【 倉庫・設備の老朽化 】

冷却設備は経年によりメンテナンス費用がかさむことから、老朽化のリスクはドライ倉庫に比べより大きい。一方で冷凍食品を始めとした冷凍冷蔵ニーズは堅調であり、需要は逼迫している。

【 代替フロンガスの全廃 】

世界的な代替フロンガス全廃の対応により、将来的には自然由来の冷媒への転換が必要。



冷凍冷蔵倉庫の自己所有の課題

自社施設建設にあたり、莫大な
初期投資が必要

新施設開設にあたり、
設計・建設期間が必要であり、
利用開始まで時間が必要

減価償却のため長期保有となり、
移転や事業拡大等の
柔軟な対応が難しい

「ロジクロス大阪住之江」は課題対応や柔軟な利用の1つとして賃貸利用が可能となります。

投資低減

初期投資なし

冷却設備機器の
原状回復工事なし
※お客様起因による破損汚損等の修繕清掃費用は、別途必要となります。

自然冷媒採用
自然冷媒採用による
ランニングコスト低減（電気代）

工業用水採用
冷却水に工業用水採用による
ランニングコスト低減（水道代）

環境配慮

自然冷媒の採用
（脱フロン・省エネ）

太陽光発電の設置

全館LED照明

ZEB取得予定

柔軟性

温度可変式
（+10℃～−25℃区画設定）

柔軟な契約年数
（ドライ同等）

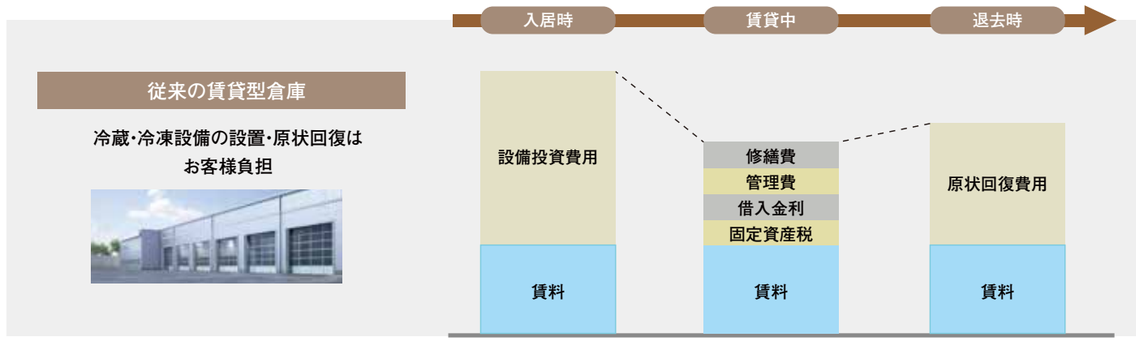
建設期間を抑え
スピーディーな
入居が可能

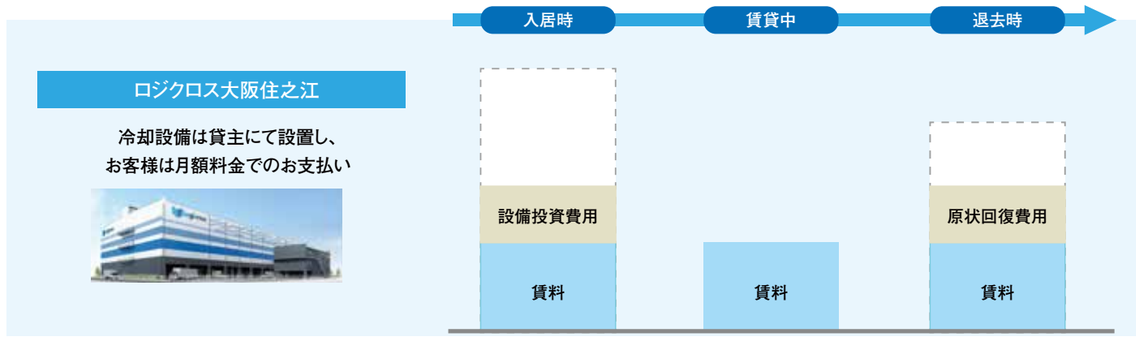
例えばこんな利用の仕方も…

- フロンを利用した冷凍冷蔵倉庫の建替時の仮移転先としてのご利用
- 小規模かつ一定期間（最短5年）からのスモールスタート
- 早急な保管対応が必要な場合の利用

初期投資コストの低減と平準化

多額の初期投資費用がかからず、賃貸中は管理の手間や費用もかかりません。
また、退去時の冷却設備の原状回復工事も必要ありません。





現時点での図面及び仕様であるため、今後変更になることも御座います。

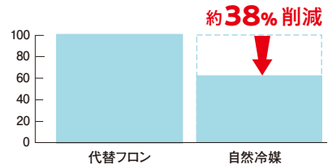
環境配慮

冷却設備では環境に配慮した自然冷媒を採用し、
省エネルギー制御や結露対策により冷却設備の電力消費量を削減します。

省エネルギー制御

冷却負荷に応じ台数制御と回転数制御を併用することで、
中間期・冬季にて、さらなる省エネルギーを計画。

高効率自然冷媒冷凍機

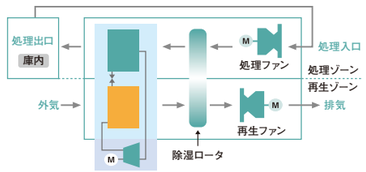


冷媒には、温暖化係数が低く安全な
自然冷媒（NH_3+CO_2）を使用。

結露対策

低温除湿方式によりカビや錆の発生を抑制。省エネルギー型のため、
一般的な結露対策より電力消費量を抑える計画。

デシカント除湿機



CO_2ヒートポンプユニット

冷却設備電力消費量 約38%削減

大阪港・大阪市内、双方へのアクセス性に優れた戦略的物流ハブ拠点。

ロジクロス大阪住之江は冷凍冷蔵倉庫の集積地である南港エリアに隣接し、主要道路へのアクセスも至便。半径5km圏内に2つのICがあり、より広範な配送エリアを実現します。

阪神高速15号堺線「玉出IC」より 約**2.2**km

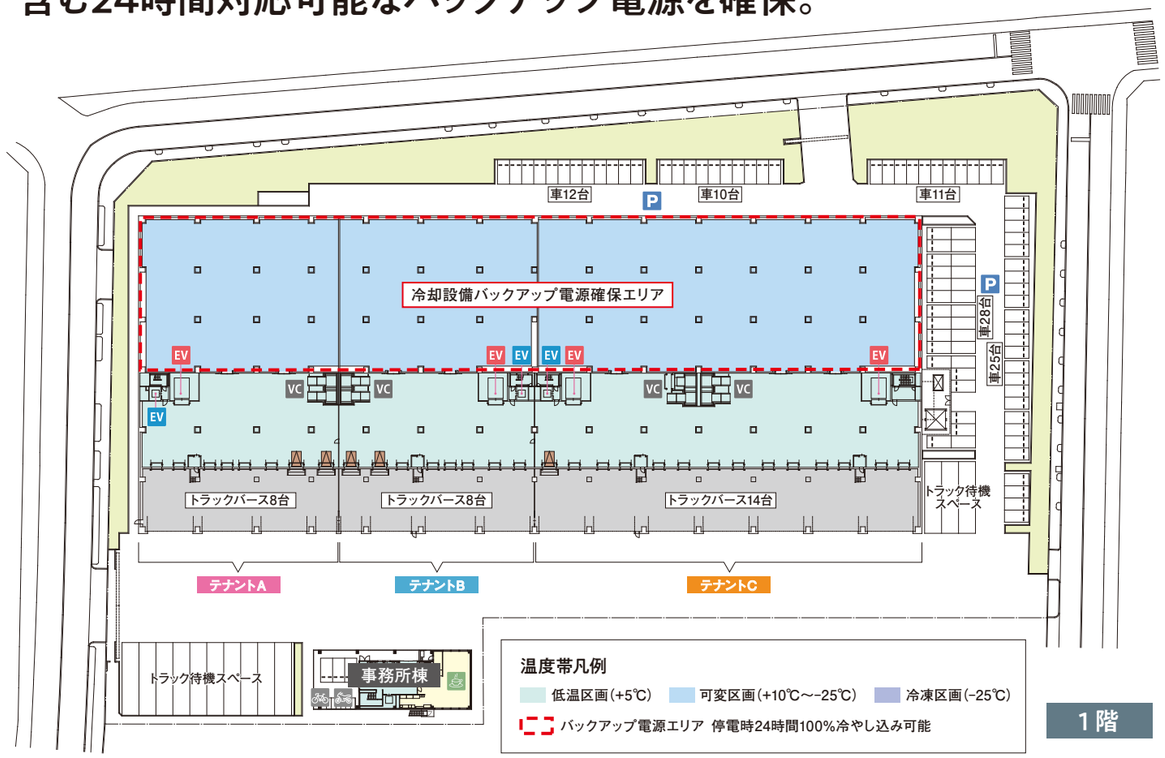
阪神高速4号湾岸線「南港中IC」より 約**3.4**km

大阪シティバス「柴谷2丁目」バス停より約400m、大阪メトロ四つ橋線「北加賀屋駅」より徒歩15分。

大阪メトロ四つ橋線「北加賀屋」駅より徒歩圏に位置し、平日の通勤時間はバス便も充実。駅周辺には居住人口も多いことから、雇用を確保しやすい環境になっています。

大阪シティバス停留所 ※1時間3～4本バス便あり

冷凍庫の一部に温度可変式を採用。1階の冷凍庫部分には冷却設備を含む24時間対応可能なバックアップ電源を確保。



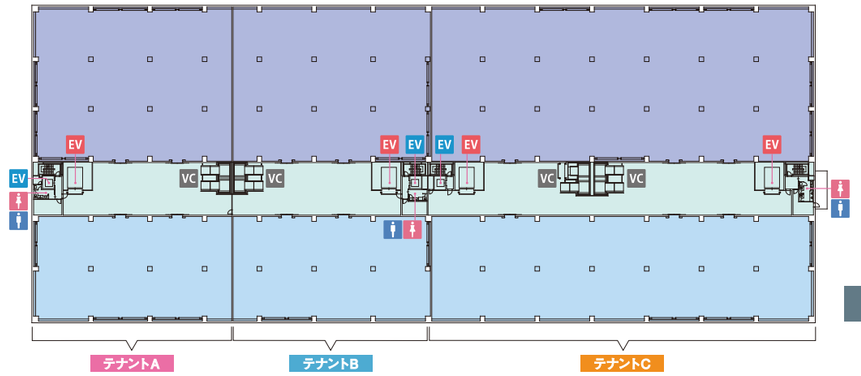
凡例

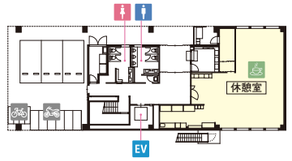
P 駐車場　駐輪場　男子トイレ　EV 乗用エレベーター　VC 垂直搬送機　ドックレベラー
バイク置き場　休憩室　女子トイレ　EV 荷物用エレベーター

賃貸区分別面積表

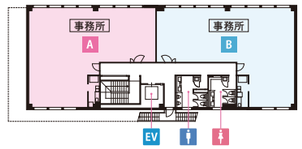
	階	トラックバース	低温区画 (+5℃)	可変区画 (+10℃～-25℃)	冷凍区画 (-25℃)	事務室A	小 計	収容トン数
テナントA	4階	――	465.84㎡ (140.91坪)	902.83㎡ (273.10坪)	1,325.38㎡ (400.92坪)	――	2,694.05㎡ (814.95坪)	4,411t
	3階	――	465.84㎡ (140.91坪)	902.83㎡ (273.10坪)	1,325.38㎡ (400.92坪)	――	2,694.05㎡ (814.95坪)	4,411t
	2階	――	465.84㎡ (140.91坪)	902.83㎡ (273.10坪)	1,325.38㎡ (400.92坪)	145.56㎡ (44.03坪)	2,839.61㎡ (858.98坪)	4,411t
	1階	556.54㎡ (168.35坪)	812.12㎡ (245.66坪)	1,325.38㎡ (400.92坪)		――	2,694.04㎡ (814.94坪)	2,624t
	合計	556.54㎡ (168.35坪)	2,209.64㎡ (668.41坪)	4,033.87㎡ (1,220.24坪)		145.56㎡ (44.03坪)	10,921.75㎡ (3,303.82坪)	15,857t
	階	トラックバース	低温区画 (+5℃)	可変区画 (+10℃～-25℃)	冷凍区画 (-25℃)	事務室B	小 計	収容トン数
テナントB	4階	――	456.79㎡ (138.17坪)	898.45㎡ (271.78坪)	1,318.95㎡ (398.98坪)	――	2,674.19㎡ (808.94坪)	4,390t
	3階	――	456.79㎡ (138.17坪)	898.45㎡ (271.78坪)	1,318.95㎡ (398.98坪)	――	2,674.19㎡ (808.94坪)	4,390t
	2階	――	456.79㎡ (138.17坪)	898.45㎡ (271.78坪)	1,318.95㎡ (398.98坪)	148.11㎡ (44.80坪)	2,822.30㎡ (853.74坪)	4,390t
	1階	545.73㎡ (165.08坪)	796.36㎡ (240.89坪)	1,318.95㎡ (398.98坪)		――	2,661.04㎡ (804.96坪)	2,611t
	合計	545.73㎡ (165.08坪)	2,166.73㎡ (655.43坪)	4,014.30㎡ (1,214.32坪)		148.11㎡ (44.80坪)	10,831.72㎡ (3,276.59坪)	15,781t
	階	トラックバース	低温区画 (+5℃)	可変区画 (+10℃～-25℃)	冷凍区画 (-25℃)	事務室C	小 計	収容トン数
テナントC	4階	――	902.87㎡ (273.11坪)	1,736.67㎡ (525.34坪)	2,549.51㎡ (771.22坪)	――	5,189.05㎡ (1,569.68坪)	8,486t
	3階	――	902.87㎡ (273.11坪)	1,736.67㎡ (525.34坪)	2,549.51㎡ (771.22坪)	350.96㎡ (106.16坪)	5,540.01㎡ (1,675.85坪)	8,486t
	2階	――	902.87㎡ (273.11坪)	1,736.67㎡ (525.34坪)	2,549.51㎡ (771.22坪)	――	5,189.05㎡ (1,569.68坪)	8,486t
	1階	1,078.65㎡ (326.29坪)	1,574.03㎡ (476.14坪)	2,549.49㎡ (771.22坪)		――	5,202.17㎡ (1,573.65坪)	5,047t
	合計	1,078.65㎡ (326.29坪)	4,282.64㎡ (1,295.49坪)	7,759.50㎡ (2,347.24坪)		350.96㎡ (106.16坪)	21,120.28㎡ (6,388.88坪)	30,505t

※計画段階のため変更の可能性がございます。

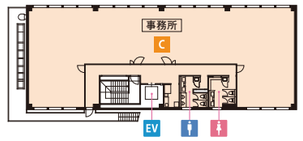




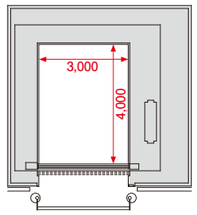
事務所棟 1階



事務所棟 2階



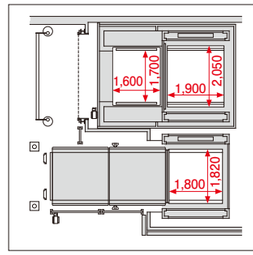
事務所棟 3階



EV 荷物用エレベーター

■カゴ寸法
W3.0m×D4.0m×H3.15m
■重　量／3,500kg
■速　度／45m/min

断面拡大図



VC 垂直搬送機

■専用パレット寸法(C1号機のみ)
W1.7m×L1.6m
■テーブル寸法
W2.05m×L1.9m(C1号機)
W1.82m×L1.8m(C1号機以外)
■重　量／1,500kg
■速　度／60m/min

断面拡大図

フルタイム稼働
24時間・365日稼働できる施設環境を提供します。

館内放送設備
冷凍冷蔵倉庫内に館内放送を実装しております。

アクセスポイント
冷凍冷蔵倉庫内にWiFi用の空配管を実装しております。

Dock shelter Air shelter / BCP & Sustainability

搬入・搬出作業中も室内の環境を守り温度を管理する

ドックシェルター・オーバードア

トラック後部の扉を開けて入口に密着させ、室内側からシャッターを開放し、荷物の出し入れ作業を行います。入出庫時に外気との温度差の影響を抑え、風雨や寒風の流出がないため作業がスムーズに行えます。上部シャッターの操作により4t車～10t車に対応可能です。

エアーシェルター

トラックとの隙間を柔軟に密閉。コンテナ車への対応が可能です。エアーで充填されたトップ・サイドシールは、熱を伝えにくく密閉された空間を作ります。

非常時のBCP対応と環境配慮

非常用発電機

■1階冷蔵庫にはバックアップ電源を確保。
非常用発電機にて1階冷蔵庫部分は、24時間対応可能。

■各室冷媒機器を2系統以上とすることで、もし1基が故障した場合も、想定最大負荷の60%程度の冷却能力確保。

太陽光発電

自家消費太陽光発電設備によって発電した電力を施設内で使用し、施設に必要な電力の一部を再生可能エネルギーにて稼働しています。

物流施設に、オアシスを。

ロジクロスでは、「オアシス」をコンセプトに空間をデザインしています。
低温下での労働環境となる冷凍冷蔵倉庫棟。アネックスである事務所棟の休憩室には、安らぎを感じるバイオフィリックデザインを取り入れました。
自然を感じるあたたかみのある豊かな空間を作り出すことで、冷凍冷蔵施設で働く人の癒しやモチベーションの向上へとつなげていきます。
冷凍冷蔵施設にも、オアシスを。