



Daiwa House®
Group

報道関係各位

N e w s R e l e a s e

2024年7月30日

大和ハウス工業株式会社
代表取締役社長 芳井 敬一
大阪市北区梅田 3-3-5

■大阪府湾岸部で2棟の冷凍冷蔵物流施設を新設

マルチテナント型物流施設「DPL大阪舞洲」「DPL大阪南港Ⅰ」を開発

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：芳井敬一）は、大阪湾岸部において2棟のマルチテナント型冷凍冷蔵物流施設を開発します。

2024年7月15日に大阪市住之江区で全館に冷凍冷蔵設備を導入したマルチテナント型物流施設※1「DPL大阪南港Ⅰ」を着工しました。また、同月31日には大阪市此花区において3温度帯（常温・冷蔵・冷凍）に対応できる「DPL大阪舞洲」を竣工します。

※1. 複数テナントの入居を想定した物流施設のこと。



「DPL大阪舞洲」



「DPL大阪南港Ⅰ」（イメージパース）

冷凍食品の需要は、コロナ禍での中食（なかしょく）※2の浸透などにより堅調に推移しています。一般社団法人日本冷凍食品協会によると、冷凍食品の出荷額は2023年に前年比2%増の7,799億円と過去最高を記録し、年間の国内消費量（「冷凍食品国内生産量」「冷凍野菜輸入量」「調理冷凍食品輸入量」の合計）は、2023年で2,880,387トンと2013年と比べて4.5%増えています。

その一方で、建て替え費用や設備更新費の高騰といった、保管施設の老朽化に伴う投資コストの増加を背景に、冷凍食品を扱う事業者が廃業に追い込まれ、冷凍倉庫が不足すると懸念されています。野村総合研究所が2023年8月に公表した「10年後の冷蔵倉庫市場の展望」によると、冷凍冷蔵事業者の3割が廃業した場合、36都道府県で冷凍食品などを保管する冷凍冷蔵倉庫が不足すると試算されています。

冷凍倉庫は建物だけでなく、冷凍設備にも投資が必要なため、常温の物流倉庫と比較して建設費用が高くなる傾向にあります。また、政府が2015年に施行した「フロン排出抑制法」をうけて、老朽化した冷凍倉庫では温暖化への影響が少ない冷凍設備への更新が求められています。そのため、冷凍冷蔵倉庫の建て替えや設備更新の初期費用を捻出できない企業では、事業の継続が困難な状況となっています。

こうした状況を踏まえ、当社ではイニシャルコストを抑制して入居できるマルチテナント型冷凍冷蔵倉庫への需要が高まると見込んで、大阪湾岸部において「DPL大阪舞洲」と「DPL大阪南港Ⅰ」を開発することとしました。

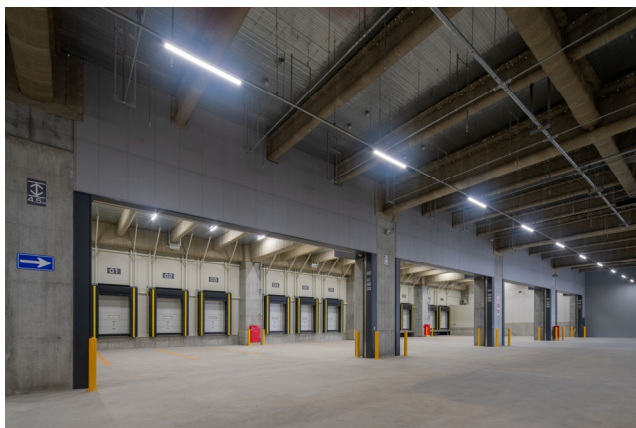
※2. 弁当やそう菜など調理・加工された食品を購入し、家庭や職場などで食事をすること。

1. コールドチェーン（低温物流）に対応する冷凍冷蔵設備を採用

「DPL 大阪舞洲」と「DPL 大阪南港 I」は、冷凍食品の需要の高まりに伴うコールドチェーン（低温物流）に対応するため、冷凍食品から乳製品、野菜までを保管できる冷凍冷蔵設備を採用しました。

また、トラックから積み荷を降ろすバースを 2 層構造にすることで、庫内温度を保てる仕様になりました。設備では、メンテナンスや故障に備えて冷凍冷蔵設備の 2 系統制御を採用しました。

「DPL 大阪舞洲」は 8 階建てのうち 1～4 階で -25°C から 5°C までの温度管理ができ、5～7 階では常温倉庫として機能するため、3 温度帯（常温・冷蔵・冷凍）に対応できます。「DPL 大阪南港 I」では 1 階が $5^{\circ}\text{C}\sim 8^{\circ}\text{C}$ 、2～5 階で -25°C から 0°C までの管理ができる冷凍冷蔵倉庫となります。



「DPL大阪舞洲」冷凍冷蔵倉庫のバース



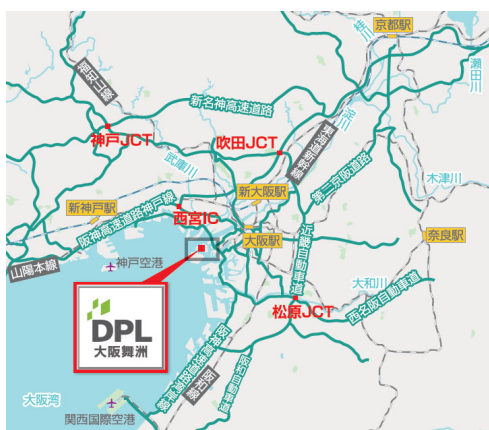
「DPL大阪舞洲」冷凍冷蔵倉庫内

2. 交通アクセスに優れた立地

「DPL 大阪舞洲」と「DPL 大阪南港 I」は、トラックや貨物船によるコンテナ輸送に適しているだけでなく、従業員の確保にも優れた立地です。高速道路のインターチェンジに近く、名古屋市まで約 2 時間 30 分（約 180km）でアクセスできるなど広域輸送拠点として機能します。国際物流ターミナルが整備されている「大阪湾」に近接しており、「関西国際空港」および「神戸空港」も利用できる立地であるため、陸路輸送だけではなく、海路・空路輸送にも対応できます。

(1) 阪神高速湾岸線のインターチェンジも近い「DPL大阪舞洲」

「DPL 大阪舞洲」は、阪神高速湾岸線「湾岸舞洲インターチェンジ」から約 1.5km に立地するため、トラックによる広域輸送拠点としても機能します。また、施設の北側には JR 大阪環状線「西九条駅」から運行している大阪シティバスの停留所「舞洲東」があるため、施設で働く従業員の通勤環境も整っています。



【広域地図】



【周辺地図】

(2) Osaka Metro 南港ポートタウン線「南港口駅」に近接する「DPL大阪南港 I」

「DPL 大阪南港 I」は、大阪市内より約 10km 圏内に位置し、阪神高速湾岸線「南港中インターチェンジ」より約 1km (約 2 分)、「南港南インターチェンジ」より約 1.1km (約 2 分) と高速道路へのアクセスが良い立地にあります。

さらに、Osaka Metro 南港ポートタウン線「南港口駅」より約 100m で、施設で働く従業員が公共交通機関を使って通勤できる環境も整っています。



広域地図



周辺地図

3. 多様な企業の入居ニーズに対応できるマルチテナント型冷凍冷蔵倉庫

「DPL 大阪舞洲」と「DPL 大阪南港 I」は、複数の企業の入居を想定した汎用倉庫で、テナント企業は建設費や維持管理費を抑えて物流事業を展開することができるのが特長です。自社専用に建設する BTS 型物流施設と比べ、事業開始までの期間を短くすることができ、物流ニーズの多様化により、急速に変化する事業環境の中でスピーディに事業を展開することができます。

(1) 企業の規模や用途に応じて入居できる「DPL大阪舞洲」

「DPL 大阪舞洲」は、地上 8 階建て^{※3}、延床面積 115,989.48 m²、最大 27 社のテナント企業が入居できるマルチテナント型物流施設です。大規模区画から小区画 (約 3,000 m²) まで、企業の規模や用途に応じて利用できます。

※3. 8 階は駐車場や従業員休憩スペースになります。

(2) 最大 10 テナントが入居できる「DPL大阪南港 I」

「DPL 大阪南港 I」は、地上 5 階建て、延床面積 85,799.46 m²で、1 フロアを 2 区画に分割することにより、最小約 6,000 m²から賃貸でき、最大 10 社のテナント企業が入居できます。

■建物概要

名称	「DPL 大阪舞洲」	「DPL 大阪南港 I」
所在地	大阪府大阪市此花区北港緑地 1 丁目 1 番 18 号	大阪府大阪市住之江区南港東 1 丁目 8 番 10 号
敷地面積	24,731.17 m ²	34,372.20 m ²
延床面積	115,989.48 m ²	85,799.87 m ²
賃貸面積	81,712.84 m ²	65,414.61 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造および一部鉄骨造、8 階建て	柱が鉄筋コンクリート造、梁が鉄骨造からなる混合構造、5 階建て
建築主	大和ハウス工業株式会社	
設計・施工	戸田建設株式会社	株式会社フジタ
着工日	2022 年 6 月 1 日	2024 年 7 月 16 日
竣工予定日・稼働開始日	2024 年 7 月 31 日	2026 年 7 月 15 日
総事業費	約 350 億円	約 580 億円

●入居に関するお客さまお問い合わせ先

大和ハウス工業株式会社本店建築事業部 TEL : 06-6342-1253

●物流施設事業について

当社の建築事業は、1955年の創業以来、工業化建築のパイオニアとして製造施設、医療・介護施設、オフィスなどさまざまな事業用建築を手がけるとともに、物流施設約3,000棟以上を開発してきました。

2002年以降は、物流施設の設計・施工にとどまらず、物流最適地の提案から維持管理に至るまで、お客さまの事業スキームにあわせた専用の物流施設をコーディネートする独自の物流プロジェクト「Dプロジェクト」を開始。不動産や金融など各分野のパートナーを組み合わせ、自社保有・ノンアセット・不動産流動化など物流不動産ソリューションを展開しています。

これまでも「Dプロジェクト」では、特定企業向けの物流倉庫であるオーダーメイド型のBTS型物流施設に加え、立地条件の良い場所に複数のテナントが入居可能で短期的な物流ニーズにも迅速に対応できるマルチテナント型を展開し、全国で392ヶ所・総延床面積約1,356万㎡の物流施設の開発を手がけてきました。^{※4}

※4. 2024年3月31日現在。施工中含む。

以 上

お問い合わせ先		
広報企画部	広報グループ	06 (6342) 1381
	東京広報グループ	03 (5214) 2112