

「生きる歓びを、未来の景色に。」
 生きる歓びを分かち合える世界の実現に向けて、
 再生と循環の社会インフラと生活文化を創造する。

大和ハウス工業株式会社

今回は、神奈川県寒川町の「田端西地区土地区画整理事業」の一括業務代行者として、新たな拠点開発に貢献した大和ハウス工業株式会社をご紹介します。

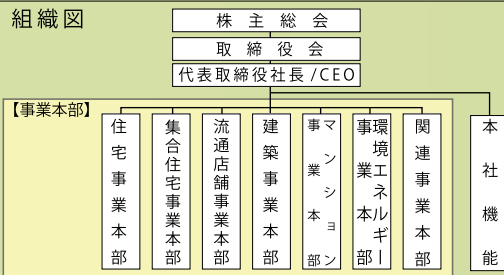
大和ハウス工業の概要

大和ハウス工業は 1955 年に創業し、戸建住宅、賃貸住宅、商業施設、事業施設、分譲マンション、環境エネルギーなど幅広い事業領域で社会に貢献してきました。

また、新築だけではなく、リフォームや買取再販事業などのストックビジネスの強化とともに、かつて開発した郊外型住宅団地の再耕(再生)事業「リブネスタウンプロジェクト」にも取り組んでいます。

- 創業 1955年4月5日（設立1947年3月4日）
- 住所 大阪市北区梅田3丁目3番5号
- 資金 1,622億1,684万212円
- 従業員数 連結：48,483人（2024年3月31日時点）
 単体：16,135人（2024年3月31日時点）

組織図



事業内容

住宅事業



1959 年、大和ハウス工業は「プレハブ住宅の原点といわれる」 「ミゼットハウス」※を世に送り出し、以降半世紀以上にわたって家づくりの技術やノウハウを磨きながら、鉄骨造・木造の戸建住宅を展開。

家づくりにおいては、設計・インテリアコーディネーターなどの専門スタッフが営業スタッフとともに総合提案力でお客さまのニーズをカタチにすることで、ご入居後も、きめ細やかなアフターサポートと長期保証で、安心して快適な暮らしを末永くサポート。

※「ミゼットハウス」は、戦後のベビーブームで急激に家族数が増え、手狭になってしまった住宅問題を解決するために誕生した商品です。離れの勉強部屋として 1959 年(昭和 34 年)に発売し、当時の建築の常識では考えられない 3 時間という速さで建てられることと、11 万円程度に抑えた価格設定で爆発的にヒット。この商品こそが、今日のプレハブ住宅の原点であり、プレハブ住宅の礎となりました。

賃貸住宅事業



「D-ROOM」ブランドで全国展開している賃貸住宅事業は、累計供給戸数約 123 万戸（2024 年 3 月 31 日現在）の実績を基に、ご入居者や時代のニーズを先取りした商品開発を行い、プレハブ住宅のパイオニアとして「持家品質」の満足感をご入居者に提供。

土地オーナーさまに対しては、大和ハウス工業、大和リビング、大和ハウス賃貸リフォームの 3 社が連携して「建ててからが本当のおつきあい」の理念のもと、オーナーさまとのパートナーシップを築き、安心して賃貸住宅経営に取り組む体制を整えます。

流通店舗事業



不動産の有効活用による税務対策や収益性の確保を考えている土地オーナーさまと、新たなビジネス展開のための出店候補地を探しているテナント企業さまのニーズをジョイントするのが、大和ハウス工業の土地有効活用システム「LOC(ロック) システム」。「LOC システム」は全国に展開する大和ハウス工業の情報網を活かし、土地情報と出店情報を集積。豊富なノウハウと綿密な調査をもとに最適な事業計画をご提案するとともに、建物の設計・施工までトータルにプロデュースするシステムです。

建築事業



建築事業は、1955 年の創業商品である倉庫「パイプハウス」※をルーツとする部門であり、法人企業さまの事務所・工場などの事業施設を建築する部門です。不動産開発では、国内外で物流施設「D P L」の開発を推進し、地域の「生活インフラ」整備に貢献しています。物流施設・医療介護施設・食品・医薬品施設・データセンターや、土地活用提案など多岐にわたる事業を専門スタッフがサポート。

※「パイプハウス」は戦後、大型台風で多くの住宅が倒壊した時、強風にも折れない稲や竹をヒントに開発された鋼管(パイプ)構造の規格型仮設建物です。部品化された骨組みや壁を工場で生産し、現場で特殊金具を用いて接合、組み立てを行います。「建築の工業化」を実現した「パイプハウス」は官公庁を中心に倉庫や事務所などに利用され、戦後復興から高度経済成長期へと発展する日本の支えとなりました。

マンション事業



1977 年のマンション事業開始以降、資産価値に加え、環境や社会への配慮、地域への貢献を目指した付加価値の高い商品提供を目指しており、全国でのマンション供給実績は 105,720 戸(2024 年 3 月 31 日現在)。マンションに住まう方々の多彩なライフスタイルに応える為に上質な暮らしを求める「プレミスト」ブランドを全国で提供しています。「愛され続ける場所になる。」というブランドコンセプトのもと、ハウスメーカーとしてのノウハウを駆使しながら、長寿命の住まいに欠かせない基本性能や快適性、安全性、管理体制を提供。

環境エネルギー事業



技術力と提案力を活かし、再生可能エネルギー発電所の設計・施工を行う「EPC 事業」※1、電力小売事業である「PPS 事業」※2、太陽光発電・風力発電・水力発電の再生可能エネルギー発電事業である「IPP 事業」※3 を中心に事業展開を行っており、再生可能エネルギーの普及に貢献。

※1 EPC とは「Engineering, Procurement and Construction」の略で、「設計・調達・建設」のこと。

※2 PPS とは「Power Producer and Supplier」の略で、「特定規模電気事業者」という意味で、一般的には新電力のこと。

※3 IPP とは「Independent Power Producer」の略で、「独立系発電事業者」と呼ばれ、発電設備を持ち、売電する事業者のこと。

海外事業



今日のグローバル時代に先駆けて、当社は、日中国交回復の 1972 年から中国でのビジネスに着手しました。80 年代からは合弁会社や現地法人を設立し、活動を本格化させ、外国人駐在員向け賃貸住宅の建築・運営・管理を行うほか、不動産開発事業、ホテルの運営・管理、アウトソーシングなど、30 年以上にわたって現地に根づいた事業活動を進めてきました。また、今日では ASEAN、オーストラリア及びアメリカにて新規事業を開始し、その他の国々においても新しい事業の可能性についての調査にも着手。

世界最先端のライフサイエンス・環境分野の研究開発拠点 キングスカイフロント「殿町プロジェクト」(2023(R5).11 完成)

大和ハウス工業と川崎市は、国際戦略拠点「キングスカイフロント」において、ライフサイエンス・環境分野での世界最先端の研究開発から新産業を創出する「新しいまち」として、2014年から「殿町プロジェクト」を進めてきました。

キングスカイフロント「殿町プロジェクト」とは、いすゞ自動車川崎工場の跡地で、京浜急行電鉄「小島新田」駅徒歩約12分、JR「川崎」駅より車で約22分に立地。敷地面積46,172.96㎡の敷地に、大和ハウス工業が川崎市と連携し、「賑わい・交流機能」の創出をテーマに、羽田空港に近い立地を生かして研究施設4棟、ホテルをオープンノベーション拠点として開発したプロジェクトです。

4棟ある研究施設「Research Gate Building (リサーチ・ゲート・ビルディング)」は、最先端の医療技術、医療機器の研究開発等を行うことができる最先端のバイオメディカルラボです。すでに、健康・医療・福祉・環境など約70の企業・機関が入居し、さまざまなビジネス、研究開発が展開されています。

「川崎キングスカイフロント東急REIホテル」では、使用済みプラスチック由来低炭素水素とバイオエネルギーが活用され、施設内で使用する電力のCO₂排出量削減など、環境に配慮したホテルとして運営されています。



位置図

キングスカイフロント「殿町プロジェクト」



【「川崎キングスカイフロント東急REIホテル」外観】

【コミュニティパーク】

【プロムナード】



【「Research Gate Building - TONOMACHI 3-」外観】

【「Research Gate Building - TONOMACHI 3-」内観】

【「Research Gate Building - TONOMACHI 4-」外観】

「DPL 流山プロジェクト」東京ドーム15個分の延床面積を誇る 同社最大の物流タウン(2023(R5).4完成)

大和ハウス工業は、千葉県流山市において、2016年7月より開発を進めていた、計4棟のマルチテナント型物流施設(※1)からなる同社最大級の物流タウン「DPL 流山プロジェクト」(総敷地面積:316,716㎡、総延床面積:737,346㎡)について、2023年4月28日に4棟目となる「DPL 流山Ⅱ」が竣工し、当プロジェクトが完成しました。

※1. テナント企業が複数入居可能な物流施設のこと。



■ DPL 流山プロジェクト

「DPL 流山プロジェクト」では、

1. 従業員の働き方改革の支援

物流施設内にテナント企業さまの従業員専用の保育施設やドライバーステーション、カフェテリアなどを完備。

2. 防災・環境に配慮

免震システムを採用し、非常用発電機や防災備蓄倉庫、マンホールトイレなども設置するなど、防災に配慮しています。また、全棟に太陽光発電システムを搭載し、環境にも配慮しています。

さらに、4棟の物流施設の一体感が出るよう、随所に「サクラ並木ゾーン」や「ツツジ・メタセコイア並木ゾーン」などを設けたことに加え、四季を通して花や草木が楽しめるよう植栽にもこだわっています。

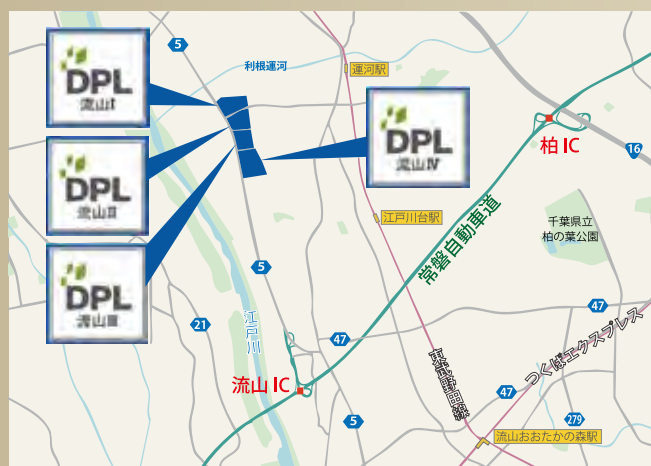
3. 交通アクセス

立地面では、都心から25km圏内、常磐自動車道「流山インターチェンジ」から約2.5km(※2)、首都高速6号三郷線・常磐自動車道「三郷インターチェンジ」から約6.6km(※2)と首都圏をはじめ、東日本全域までアクセスが良好な場所に位置し、既に入居しているテナント企業には、首都圏向け物流の集約拠点や中継物流施設としてだけでなく、世界中からの輸出入に対応できる次世代物流施設としても利用できます。

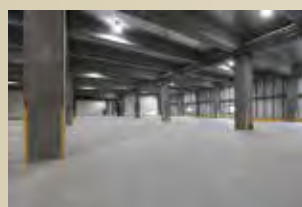
4. 地域との共生

当プロジェクトでは、同社と流山市が災害協定を締結したり、地域の子ども食堂と連携したりするなど、地域との共生に向けた取り組みも行っています。

※2. 「DPL 流山Ⅳ」からの距離。



■ 位置図



■ 物流施設内



■ 四季のひろば



■ 「DPL 流山Ⅳ」入口



■ 保育施設 (イメージ)

「DPL 大阪舞洲」マルチテナント型冷凍冷蔵物流施設(2024(R6).7 竣工)

大和ハウス工業は、大阪湾岸部において 2024 年 7 月に 3 温度帯（常温・冷蔵・冷凍）に対応できるマルチテナント型物流施設（※1）を竣工しました。

※1. テナント企業が複数入居可能な物流施設のこと。



■ DPL 大阪舞洲



■ 位置図

● 開発の背景（冷凍食品の需要と冷凍施設・倉庫の老朽化）

冷凍食品の需要は、コロナ禍での中食（なかしょく）（※2）の普及などにより、大幅に増加しています。

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。

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、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」を開発しました。

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

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」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しました。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。

2. 交通アクセスに優れた立地

「DPL 大阪舞洲」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、陸路輸送だけでなく、海路・空路輸送にも対応しています。



■ 冷凍冷蔵倉庫のトラックバース

「DPL 境古河」大型マルチテナント型物流施設(2024(R6).4 竣工)

大和ハウス工業が開発を進めてきた大型マルチテナント型物流施設「DPL 境古河」が 2024 年 4 月 30 日に竣工しました。

● 茨城県境町と大和ハウス工業が 2024 年 6 月 24 日 「災害発生時における支援協力に関する協定書」を締結



■ 災害協定締結式の様子

【協定の内容】

- (1) 近隣住民の一時避難施設としての提供
- (2) 支援物資の一時保管、集積場所としての提供
- (3) 一時避難住民のための駐車場施設としての提供
- (4) 本協定による支援として行うことが相当と認めたもの



■ DPL 境古河



■ 位置図

● 支援協力を行う物流施設「DPL 境古河」について

(1) 茨城県内における物流施設開発について

大和ハウス工業は、茨城県においては、「DPL つくば阿見Ⅲ」、「DPL つくば中央」などの物流施設を開発しています。

(2) 立地について

「DPL 境古河」は、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「境古河インターチェンジ」に隣接する産業用地「境古河 IC 周辺地区土地区画整理事業内」にあります。都心から 50 km 圏内にあり、茨城県、埼玉県、千葉県との県境に位置することから関東一円への広域配送に適した立地です。

(3) 施設概要について

「DPL 境古河」は、地上 4 階建て、敷地面積 58,438.45 m²、延床面積 126,660.75 m²、最大 8 テナント（1 区画約 13,000 m²）の入居が可能な大型マルチテナント型物流施設です。当施設では、災害発生時の被害を最小限にとどめ、早期に物流事業を再開するために免震システムや非常用電源を採用した他、1 階の床高や主要な設備機器の設置面を、想定浸水位より高く計画するなど、防災にも配慮した施設です。



■ 物流施設内



■ トラックバース



■ 従業員用ラウンジ