JLL SEE A BRIGHTER WAY

Investment Opportunity

エスエス製薬 大阪DCのご紹介

2025年11月

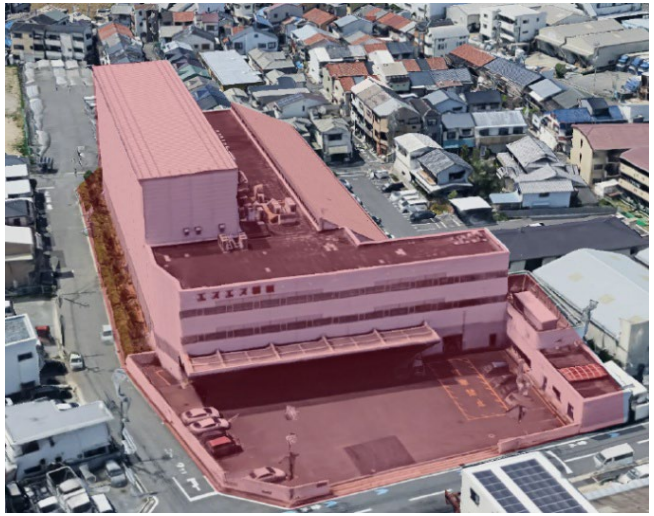
ジョーンズ ラング ラサール株式会社
キャピタルマーケット事業部
インダストリアルチーム

Investment Highlights

- 市場に出回らない既存倉庫を空室で取得できる希少な投資機会
- 大阪中心部から15キロ圏内　吹田JCTまで15分の物流適地
- 準工業地域内で物件周辺には住宅が点在するエリア
  雇用確保に優位性有り
- 薬事法に準拠した定温倉庫として利用されており
  空調設備を導入、複数回設備更新済み

 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

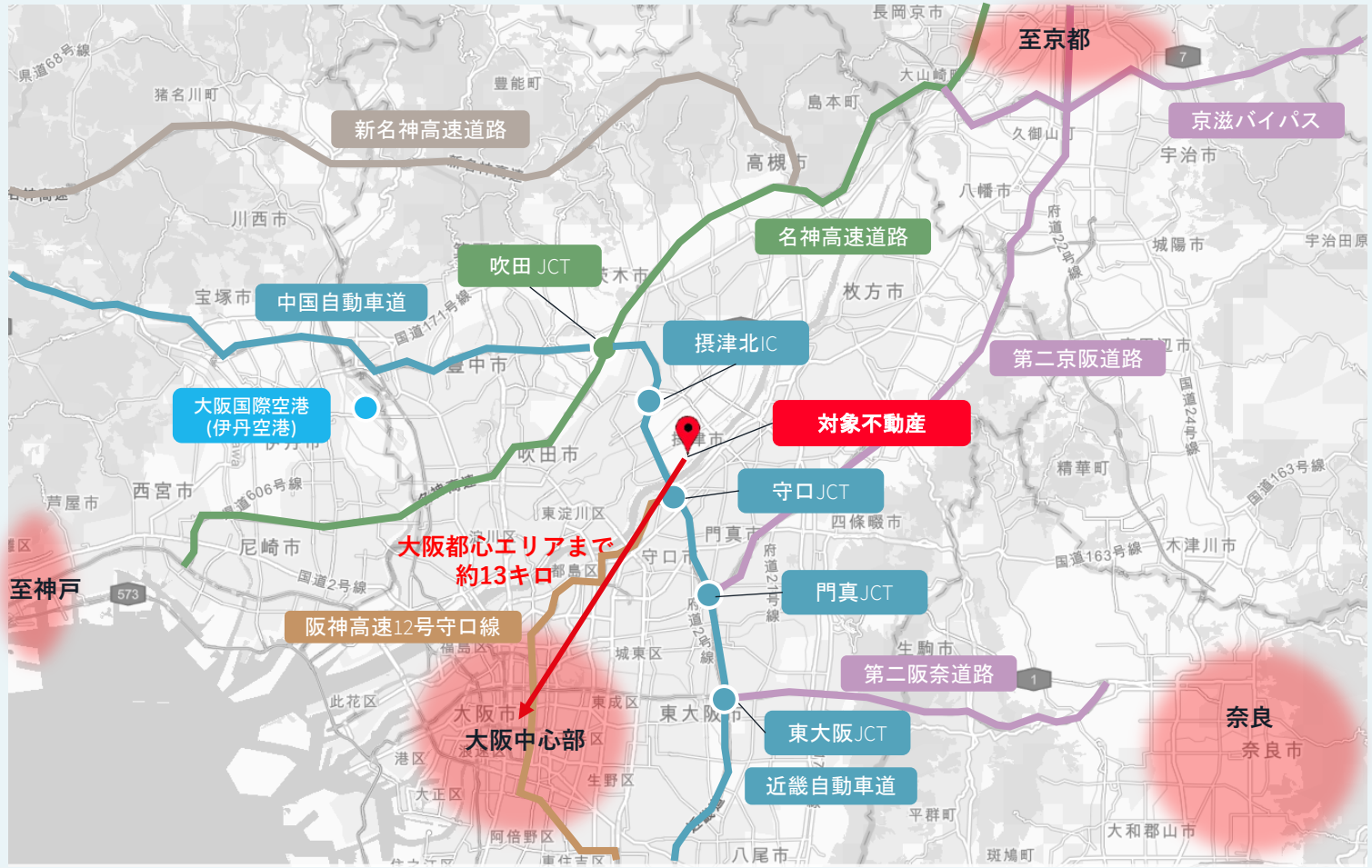
物件概要　エスエス製薬大阪物流センター



所在地	大阪府摂津市鳥飼本町５丁目６番18号	
アクセス	近畿自動車道「摂津北」ICから約3.7km 阪急バス「西鳥飼」停留所から徒歩5分 大阪モノレール「摂津南」駅　徒歩24分	
敷地面積	4,363.34 ㎡　　1,319.91 坪　（公簿面積）	
権利形態	所有権	
用途地域	準工業地域	
建蔽率	60％	
容積率	200％	
法令上の制限	準防火地域	
前面道路	北東側公道: 幅員9m, 南東側公道: 幅員8m, 南西側公道: 幅員4.76m-5.24m	
道路規制	前面道路に積3t規制有り	
竣工年月	1990年3月	
構造/規模	鉄骨造 / 3階建	
建物用途	倉庫	
延床面積	5,796.86㎡　　1,753.55坪　　（竣工図記載面積）	
建物設備	梁下有効高	1F 4.2m/ 2F 3.0m / 3F 2.6m
	床荷重	1F 最大2,000kg/㎡　2F 最大1,000kg/㎡ 3F 最大300kg/㎡
	自動倉庫機能	パレット枚数: 最大3,190枚 パレットサイズ: 1m (W) x 1m (D) クレーン3基
	トラックバース	8台
	プラットフォーム	高床式　0.6m
	荷物用ELV / 乗用ELV	1基 / 1基
現況/引渡	売主使用中 / 退去後空渡し	
取引様態	媒介 ※成約の際には正規手数料(売買価格の3%＋6万円)を申し受けます	
価格	相談	

 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

位置図　広域エリア



大阪中心部へ:

約 13.5 km

府道14号線を利用して梅田(大阪駅)まで**約30分**で到着

京都へ:

約 44 km

名神高速道路/第二京阪道路によるダブルアクセス、**約50分**で到着

神戸へ:

約 44.5 km

名神高速道路、阪神高速3号神戸線利用して**約1時間**で到着

 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

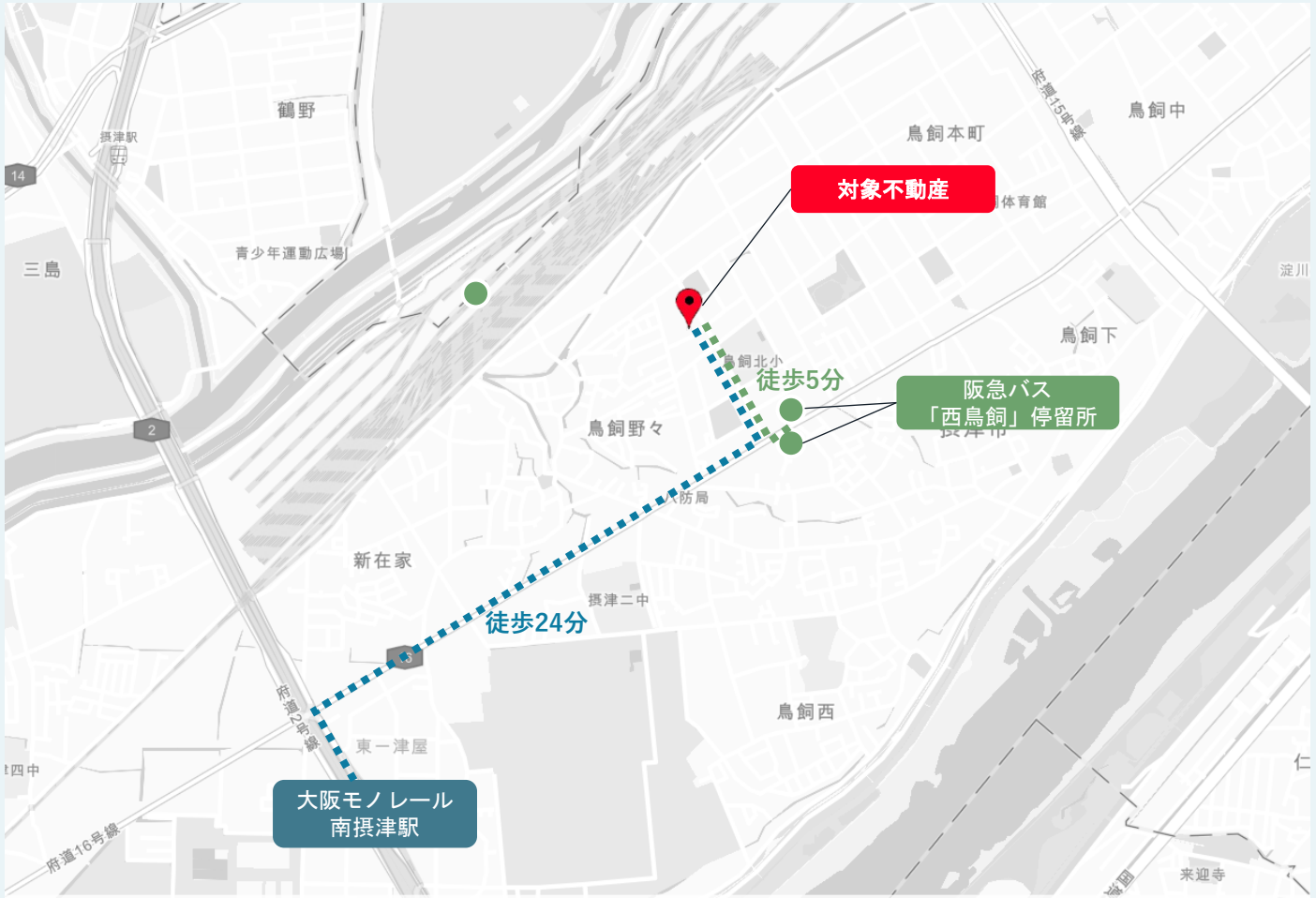
位置図　中域エリア

交通要衝へのアクセスに優れた物流適地

近畿自動車道「摂津北」ICから
3.7km、**約8分**で到達
北摂地域の交通要衝である
吹田JCTまで**約15分**
阪神高速2号守口線を
利用すれば大阪中心部まで**約30分**で
ダイレクトアクセスが可能です

 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

位置図　狭域エリア



バス便によるアクセス

阪急摂津市駅/JR千里丘駅から
阪急バス33,34,35,36系統
「柱本団地」行
乗車 約20分/約30分
「西鳥飼」停留所下車
徒歩5分

発車予定時刻表　　JR千里丘駅②　停留所

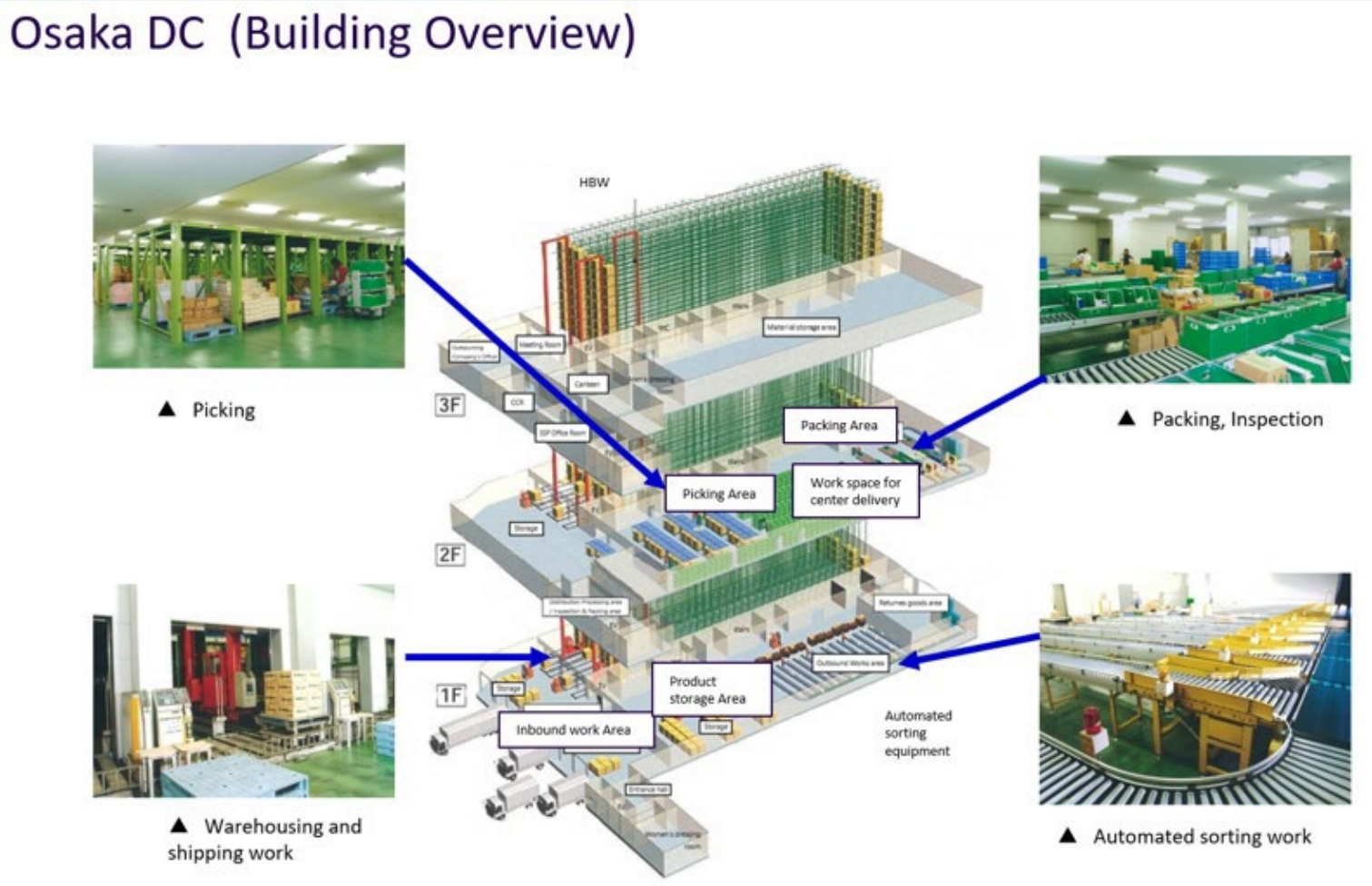
行先／時	平日				土休日		
	市民文化ホール前→摂津市役所前→鐘化前 経由				市民文化ホール前→摂津市役所前→鐘化前 経由		
	[33][34][35][36] 鳥飼八防→鳥飼五久→上鳥飼 経由 柱本団地				[33][34][35][36] 鳥飼八防→鳥飼五久→上鳥飼 経由 柱本団地		
6	里 27	42	里 57		上 50		
7	12	里 24	36	里 48	里 15	40	
8	00	里 20	40		里 00	上 20	40
9	◎ 00	30			◎ 00	上 20	40
10	◎ 00	30			◎ 00	上 20	40
11	◎ 00	30			◎ 00	30	
12	◎ 00	30			◎ 00	30	
13	◎ 00	30			◎ 00	30	
14	◎ 00	30			◎ 00	30	
15	◎ 00	30			◎ 00	30	
16	◎ 00	30			◎ 00	上 30	
17	● 00	上 20	40		● 00	上 30	
18	● 00	上 20	40		● 00	上 30	
19	● 00	20	40		● 00	上 30	
20	● 00	20	40		▲ 00	▲ 40	
21	▲ 00	20	▲ 40		上 20		
22	10	▲ 47			▲ 00	40	

注
上＝[33]上鳥飼 止
◎＝[34]阪急摂津市駅・南摂津駅・摂津ふれあいの里 経由
▲＝[35]南摂津駅 経由
●＝[36]南摂津駅・摂津ふれあいの里 経由
里＝[36]南摂津駅 経由 摂津ふれあいの里 行き

道路状況等により遅延が生じることがあります　　P 706-01 2021/03 阪急バス株式会社

 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

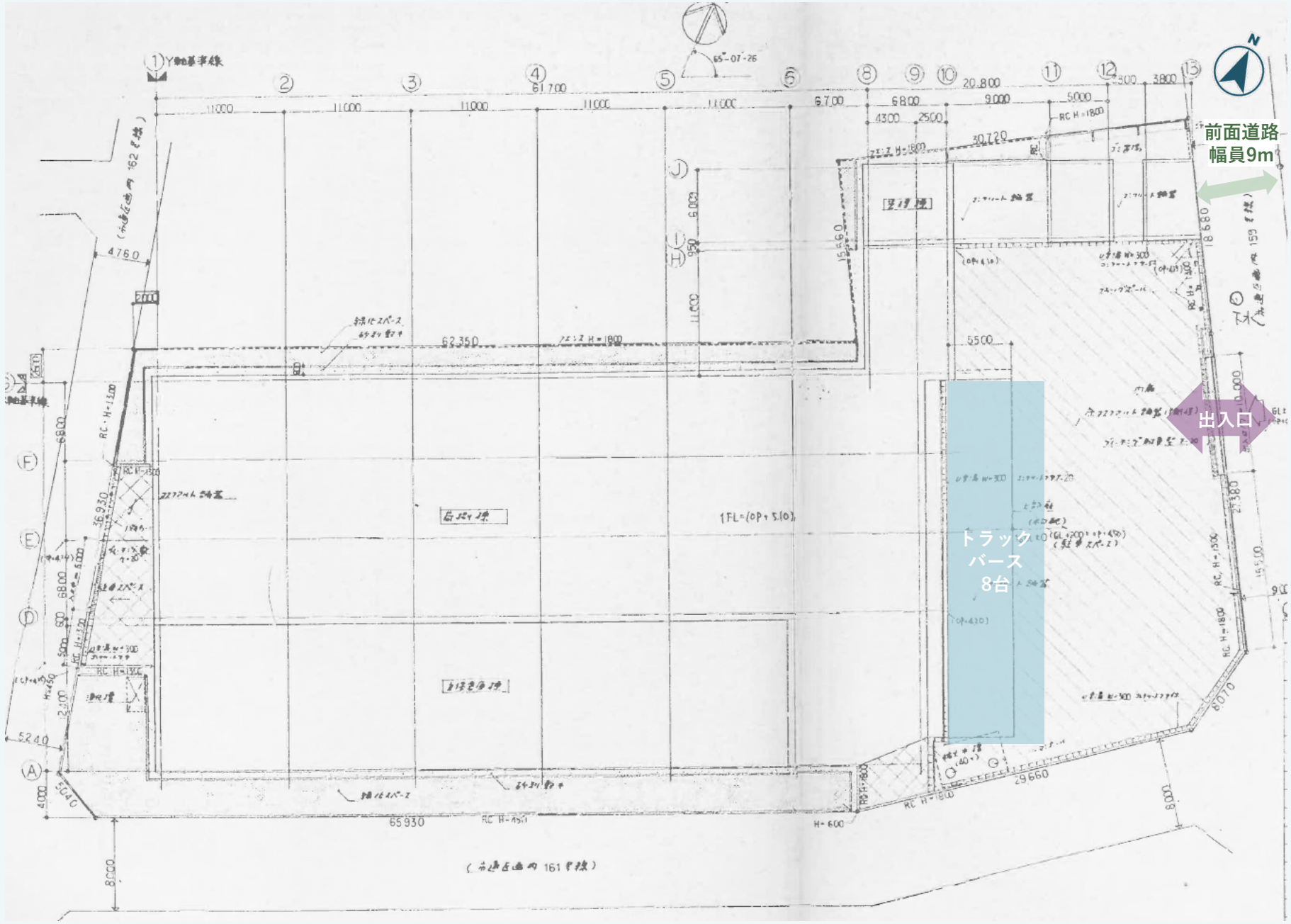
建物使用イメージ（現所有者による使用時）



Source: Google

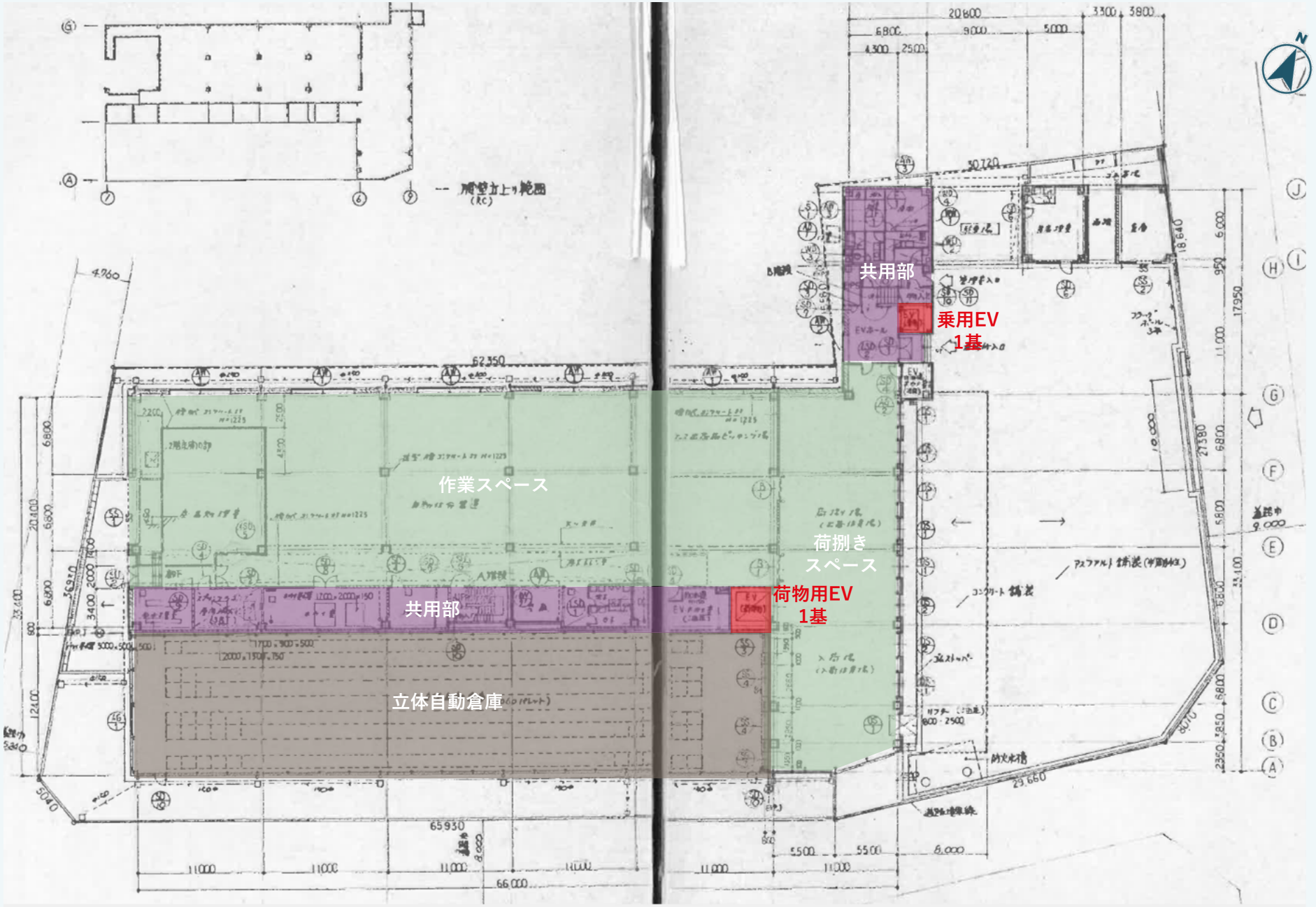
 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

配置図



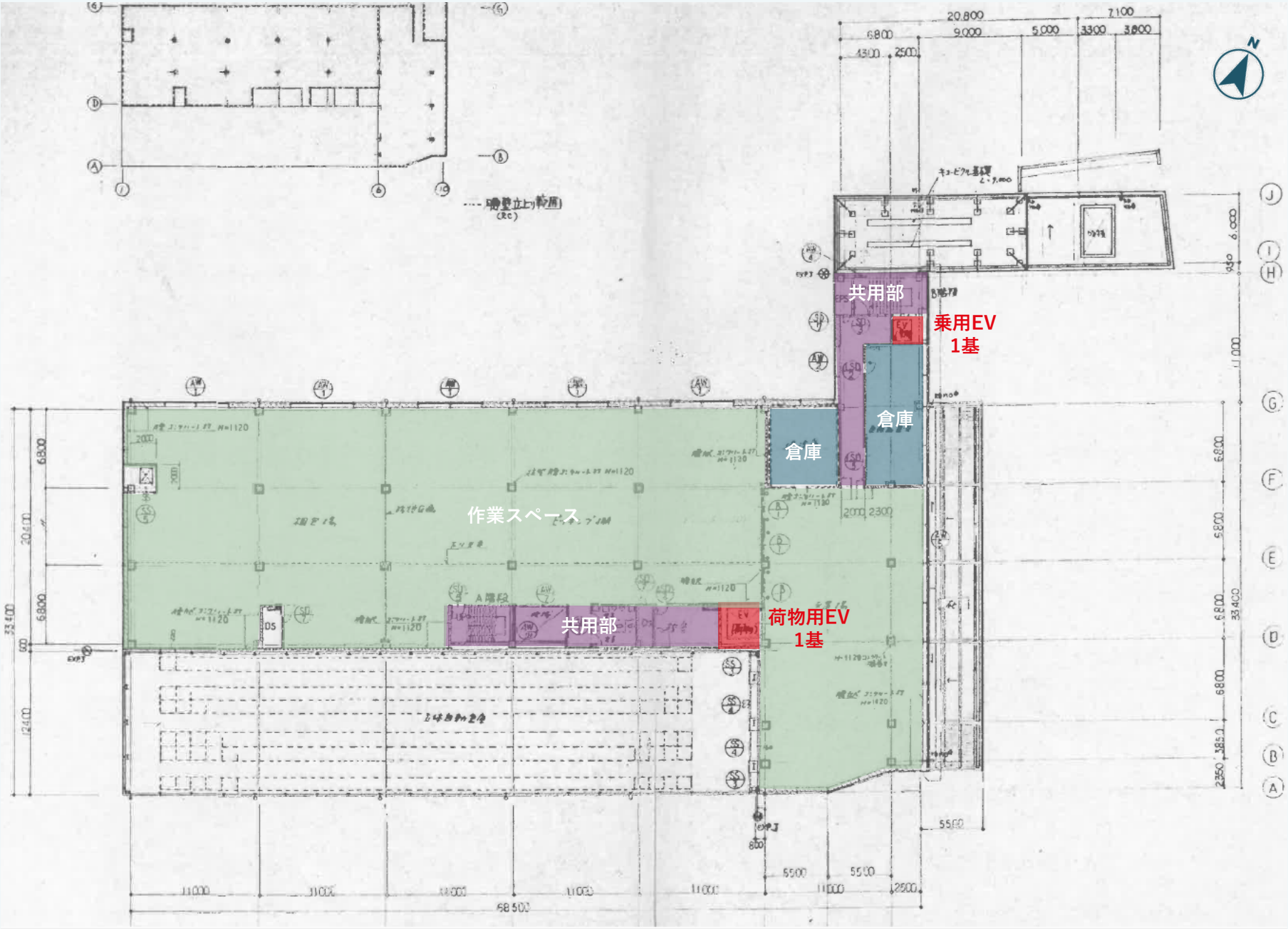
 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

平面図
1階



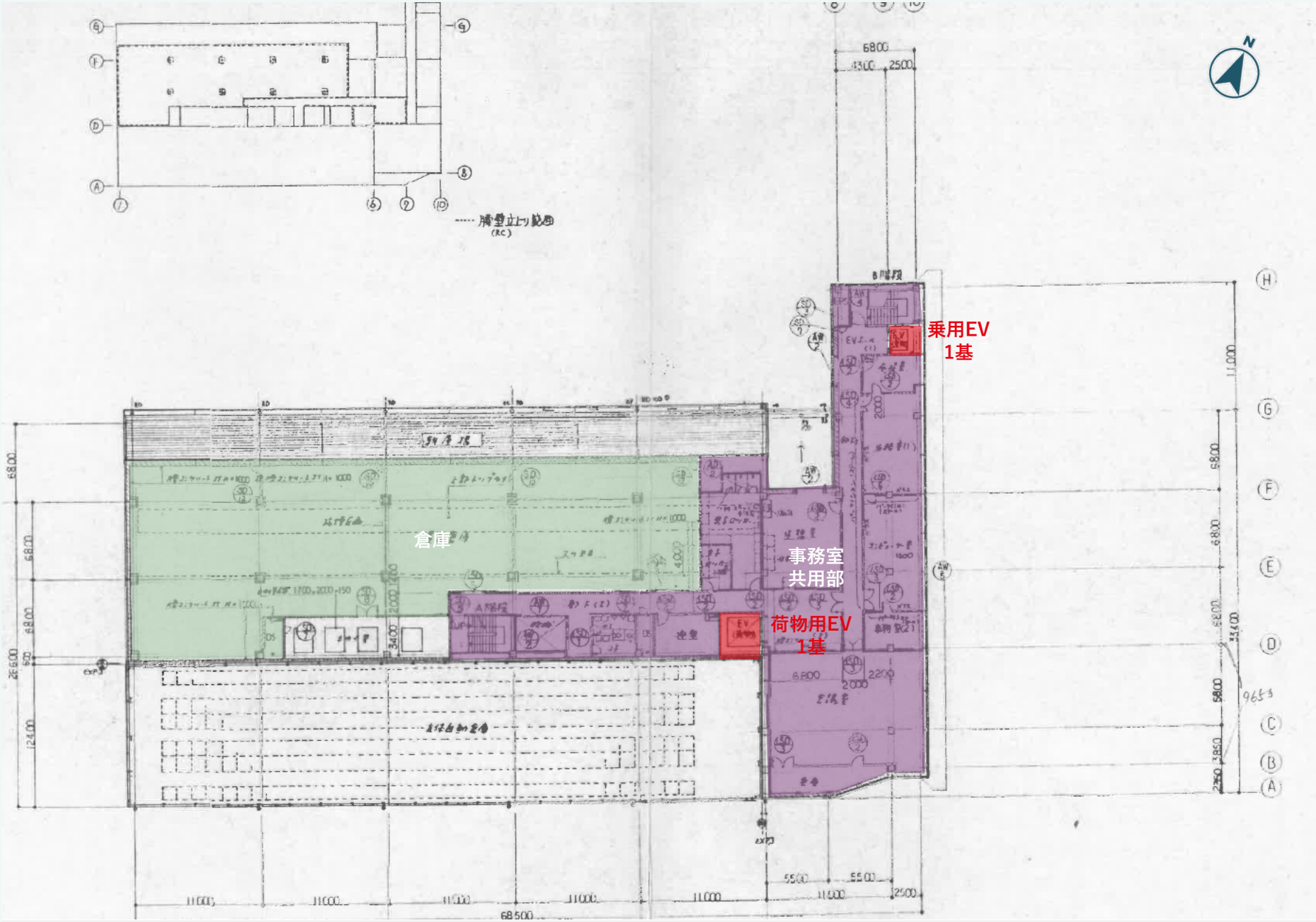
 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

平面図
2階



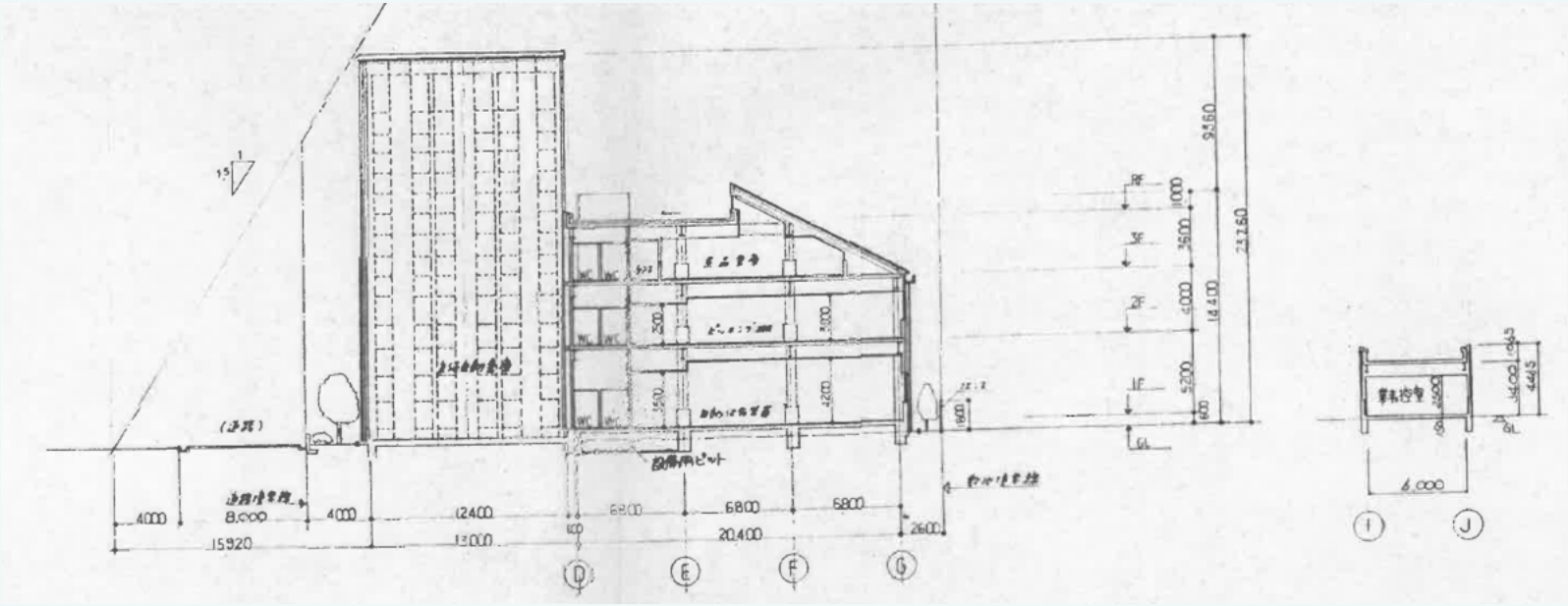
 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

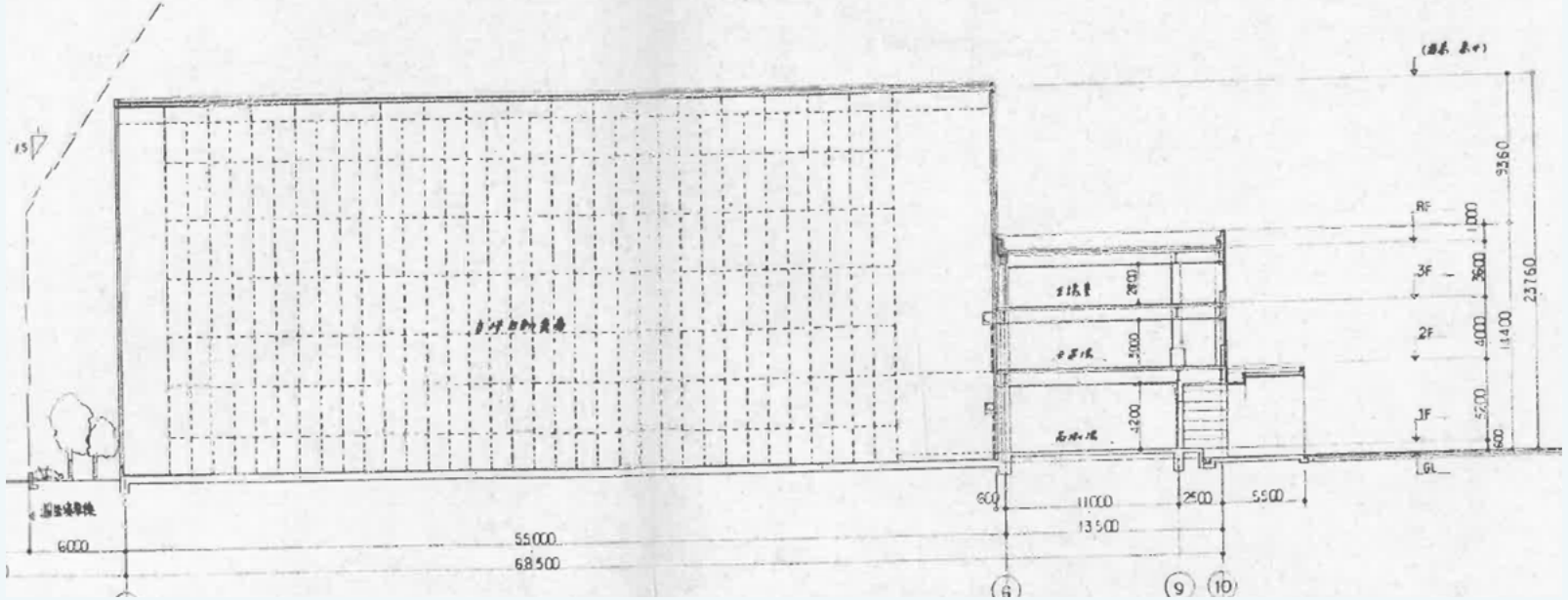
平面図
3階



 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

断面図





 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

物件写真

 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

物件写真

 © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Thank you

佐久間 譲治

Senior Director
+81 90-9106-0431
Joji.Sakuma@jll.com

アンドリュー ドラン

Director
+81 80-7385-8834
Andrew.Dolan@jll.com

和田 朋大

Manager
+81 70-6572-0836
Tomohiro.Wada@jll.com

JLL SEE A BRIGHTER WAY

©Jones Lang LaSalle 2025 All rights reserved.
This document has been produced solely as a general guide and does not constitute advice. We have used and relied upon information from sources generally regarded authoritative and reputable, but the information obtained from these sources may not have been independently verified by Jones Lang LaSalle. Whilst the material contained in the presentation has been prepared in good faith and with due care, no representation is made for the accuracy of the whole or any part of the presentation. No liability for negligence or otherwise is assumed by Jones Lang LaSalle for any loss or damage suffered by any party resulting from their use of this presentation. The whole or any part of this presentation must not be reproduced or copied without Jones Lang LaSalle 's written consent. The whole or any part of this presentation must not be reproduced or copied without Jones Lang LaSalle's written consent.