

# 物流施設(ロジスティクス)

## 事業領域

物流施設およびデータセンターの開発・運営、テナントへの賃貸、投資家への分譲等

## 市場環境

### リスク

- 新規プレーヤー参入等による用地取得競争の激化
- 新規物件の大量供給によるリーシング競争の過熱

### 機会

- 築古倉庫からの移転ニーズやEC市場拡大に伴う物流の効率化・集約化
- 労働力不足を背景とした、DXによる省人化、機械化ニーズも拡大

## 競争優位性

- 国内外 **76物件**<sup>\*1</sup> に及ぶ先進的物流施設の開発実績
- 荷主への直接営業やCREソリューション提供を可能とする厚いテナントリレーション  
(オフィステナント約**3,000社**<sup>\*1</sup>、商業テナント約**2,500社**<sup>\*2</sup>等)
- DXを活用した物流ソリューション提案力
- オリジネーターとの共同事業など多様な協業・事業手法
- 業界トップクラスの顧客満足度を実現するMFLPクオリティ

※1 2024年7月末時点 ※2 2024年4月1日時点

## 事業戦略

- 周辺企業との協業強化、顧客企業をはじめとするコミュニティの構築を通じ、「インダストリアルプラットフォーマー」へと深化。
- MFLP ブランドの多角化、デジタル技術を活用した各種ソリューション提案や GX 対応を通じ、物流倉庫内での課題解決のみならず、サプライチェーン全体への貢献を目指す。

### MFLP・MFIPブランドの多角化

#### 街づくり型物流施設のブランド化

- MFLP船橋に代表される「街づくり型」物流施設のブランドを確立。
- 三大都市圏でのさらなる展開を図る。



MFLP船橋

#### テナントニーズ対応型施設(BTS)の展開

- 立地やマーケット、テナントニーズに応じた設計/管理仕様による商品展開を強化。

#### 冷凍・冷蔵倉庫の開発推進

- 冷凍・冷蔵倉庫の集積エリアを中心に全館冷凍・冷蔵倉庫の開発を推進。

#### データセンターの積極展開

- アジア最大級のデータセンター計画をはじめ、用地取得を加速し、事業規模を更に拡大。

#### ビジネスモデルの多様化

##### EC特化型物流センターの汎用化(シェアリング)

- 複数テナント利用可能なEC自動化物流センターを開設。デジタル技術を活用し、省人化・業務効率化を実現。



## 荷主企業への課題解決力の強化

### 物流変革プラットフォーム「&LOGI Solution」

- 物流業界全体の課題にオープンイノベーションで取り組むプラットフォーム。
- 当社グループの総合物流コンサル会社「MF ロジソリューションズ」、約50社の提携パートナーとともにSCMにかかるサービスを提供。
- 当社が運営する荷主コミュニティ「ロジイノベーションコミュニティ」には、約60社が集う。



## 収益の基盤

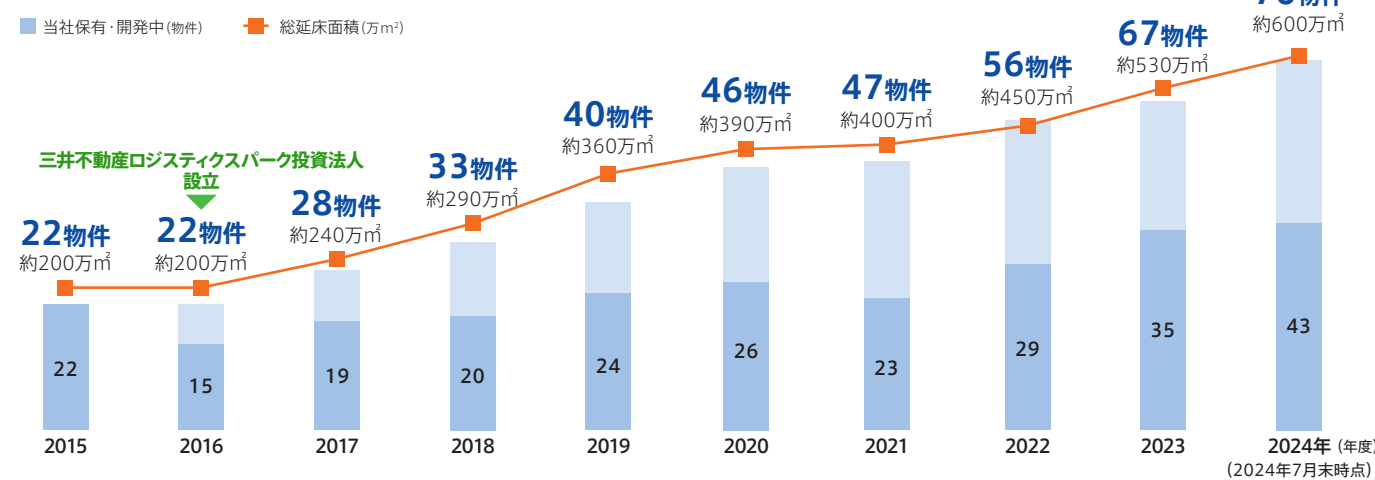
### 当社過去開発物件を含む累計

(2024年7月末時点)



## 安定的な事業の拡大

### ■ 各年度末時点 開発・運営施設数、総延床面積の推移



### 今後の開発パイプライン

(2024年7月末時点)

プロジェクト **25** 物件 うち首都圏 **17** 物件、海外 **8** 物件