



物流施設

事業領域

物流施設の開発・運営、テナントへの賃貸、投資家への分譲等

市場環境

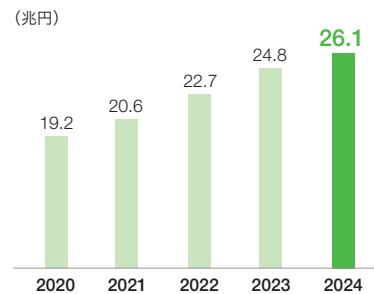
>> リスク

- 新規プレーヤー参入等による用地取得競争の激化
- 新規物件の供給によるリーシング競争の過熱
- 建築費、運営管理費等のコスト増加

>> 機会

- 物流の効率化に基づく、拠点の再配置・建替ニーズや、EC市場拡大等による倉庫内の自動化ニーズの獲得
- 物流戦略や拠点設計・運営等のコンサルティングを起点とした事業機会・テナント獲得のための営業

<日本のEC市場規模の推移(暦年)>



※ 経済産業省データより作成

価値創造の源泉

- 他本部と連携したCREソリューションの提供や高付加価値施設の展開による事業機会の獲得
- オリジネーターとの共同事業など多様な協業・事業手法

>> グループ顧客基盤

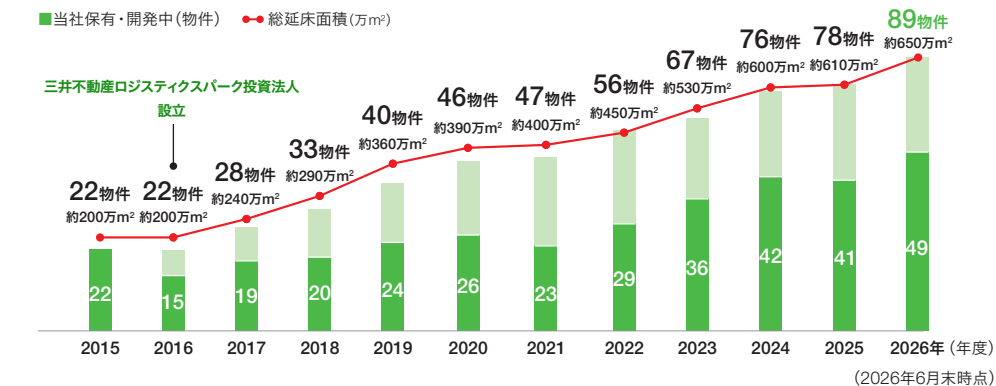
- ・オフィステナント約**3,000**社
- ・商業テナント約**2,500**社 等

>> 高付加価値施設

- ・BTS型(オーダーメイド型)物流施設の展開
- ・冷凍・冷蔵倉庫の開発推進

■国内外89物件に及ぶ先進的物流施設の開発実績

<各年度末時点 開発・運営施設数、総延床面積の推移>



■街づくり型物流施設の開発推進と「人」に寄り添うワークプレイスの提供

物流機能の提供にとどまらず、周辺環境の整備や賑わい創出、地域共生を通じてエリア価値を高め、物件価値を向上させる開発を推進しています。また、当社の開発ノウハウを活かし、ワーカーが快適に過ごせる施設づくりを行うことで、テナント企業の人材確保や定着といった課題の解決に貢献しています。



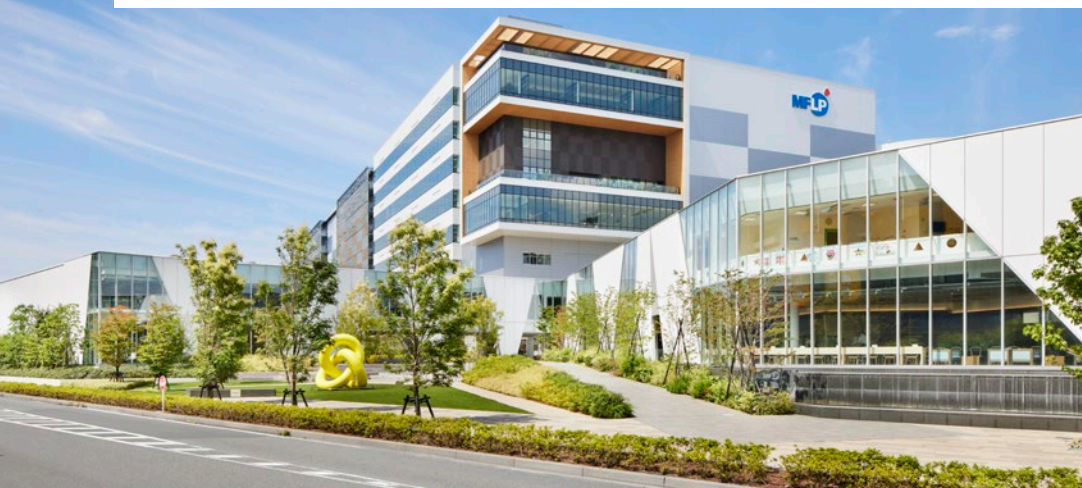
地域を巻き込んだイベントの開催
(MFLP船橋・&PARK)



子持ちワーカーのための託児所
(MFLP船橋III)



人流創出を促す青宙橋の整備
(MFIP羽田)



MFLP船橋III

マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

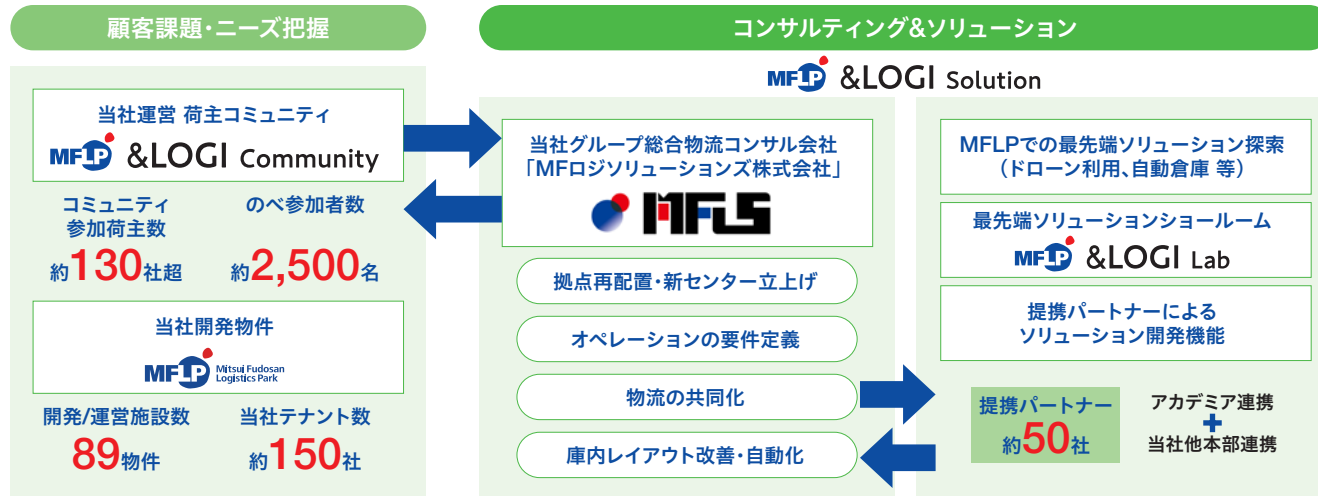
サステナビリティ戦略

物流施設

価値創造の源泉

■ソフトを活用した物流企業とのリレーション構築

単なる施設提供にとどまらず、物流戦略の立案支援や施設内サービスの提供など、コンサルティングとソリューションを包括的に展開。お客様の課題解決を図るとともに、事業機会の獲得やリーシングの促進にもつなげています。



データセンター

事業領域

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

- ・建築費高騰による開発コストの上昇
- ・技術トレンドの転換や法規制の変化

>> 機会

- ・「生成AI」や「クラウド」の進展によるデータセンターの需要拡大
- ・政府のDX戦略をはじめとした、DC供給エリアの拡大

価値創造の源泉

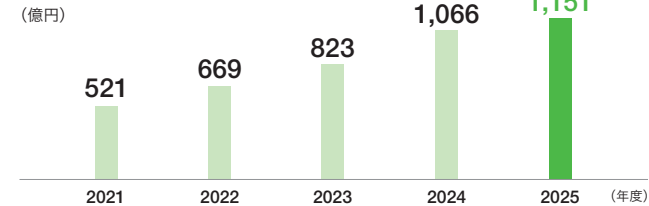
- ・データセンター事業者との強固なネットワーク
- ・電力会社とのリレーション
- ・豊富な開発実績を通じて培った事業推進ノウハウ
- ・多様な規模・エリアに対応する用地情報の収集力

価値創造の成果

- ・累計投資額は約3,000億円に拡大
- ・インドの主要都市におけるデータセンター事業参画

価値創造の成果

<その他セグメント 賃貸収益推移(連結)※1>



※1 物流施設の賃貸収益はその他セグメントに含まれます。

<街づくり型施設の成約事例や当社施設の空室率>



※2 MFLP・LOGIFRONT東京板橋・MFLP船橋・MFLP羽田等の事例

※3 CBRE調べ/2026.1Q 首都圏大型マルチテナント型物流施設空室率(築1年以上)

今後の開発パイプライン (2026年6月末時点)

プロジェクト15物件 うち国内6物件 海外9物件

今後の開発パイプライン (2026年6月末時点)

プロジェクト9物件

うち国内5物件

海外4物件



(仮称) CapitalLand DC Chennai(インド)



(仮称) CapitalLand DC Mumbai(インド)



(仮称) CapitalLand DC Hyderabad(インド)

マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略