

2023年4月18日

報道関係者各位

三井不動産株式会社

「三井不動産ロジスティクスパーク」国内新規 6 物件の開発を決定
2023 年度中に累計総投資額 1 兆円に到達
「イノベーション推進室」を新設し、DX 活用による物流業界の課題解決に貢献

本リリースのポイント

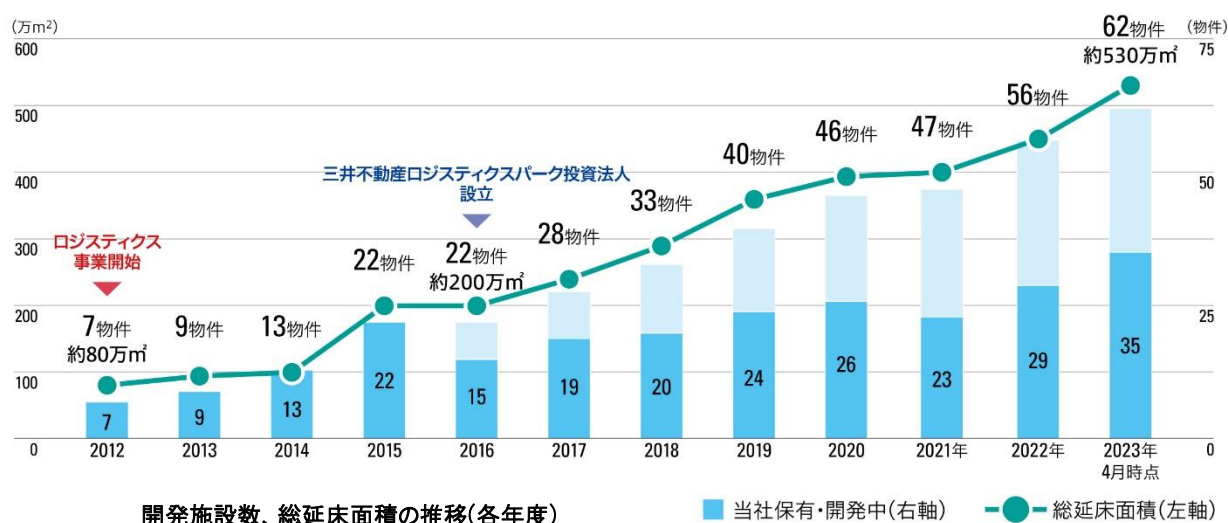
- 国内新規 6 物件の開発を決定、国内外開発施設は 62 物件、延床面積約 530 万㎡、累計総投資額約 8,500 億円に事業拡大、2023 年度中には 1 兆円に達する見込み。
- 「イノベーション推進室」を新設し、本日より物流コンサルティングプラットフォーム「MFLP & LOGI Solution」を提供開始。顧客の抱える課題に対し、最適なソリューションの提案や物流戦略策定を全面的にサポート。
- 倉庫作業の大半を自動化した「EC 特化型物流センター」を開設。今後 EC 事業者への共同利用も提案。
- 2023 年度中に物流施設事業者としては初^{※1}となる、全施設の共用部供給電力 100%グリーン化と外部認証 100%取得。

※1 当社調べ

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:植田俊)は、ロジスティクス事業における新規開発物件を公表、今後の事業計画を策定しましたのでお知らせいたします。

物流業界では EC 市場が拡大する一方、長時間労働や深刻な労働力不足が課題となっており、2024 年には、トラックドライバーの時間外労働の上限規制が適用されるため、限られた人的リソースによる効率的なオペレーション構築や、従業員の負担軽減のための取り組み等、早急な対応が求められています。

当社ではこのような社会環境の変化に対応し、多様なニーズに応える先進的な物流施設を開発・運営するとともに、サステナビリティの取り組みを推進することで、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。



2012 年から事業を拡大し、現在までの累計総投資額は約 8,500 億円、
2023 年度中には 1 兆円に達する見込み

また、先端技術を活用した DX 施策、従業員満足度(ES)向上施策を推進するとともに、当社事業において自ら商業施設や EC サイトにてオムニチャネルを提供してきたノウハウを活かし、「EC 特化型物流センター」を開設いたしました。業界のニーズに対応して数々の物流施設を開発・運営してきた実績、パートナー企業や荷主企業様とのネットワークを活かし、労働力不足をはじめとする物流業界の課題解決のための取り組みを一層推進してまいります。



2024 年問題を始めとする諸課題解決に資する各施策

1. 「イノベーション推進室」を新設し、DX 活用による労働力不足等物流業界の課題解決に貢献

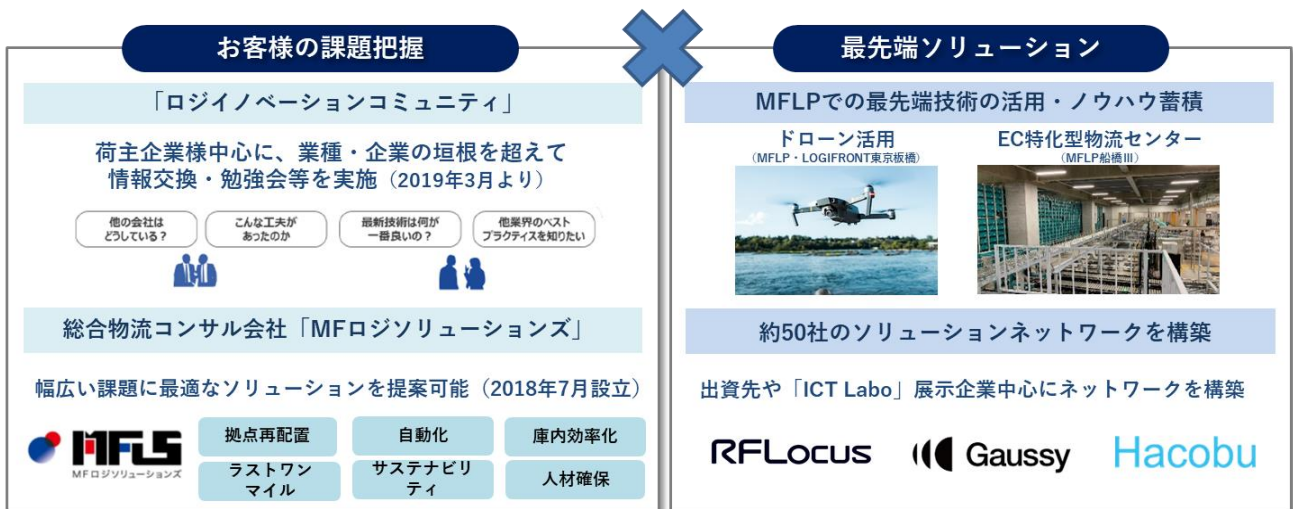
当社ではこれまでも DX を活用した物流事業のイノベーションを推進しており、物流 DX の最先端機器体感ショールーム「MFLP ICT LABO」の開設や、物流総合コンサルティング会社「MF ロジソリューションズ」の設立など、様々な取り組みを行ってまいりました。今般、DX による省力化・機械化ニーズに特化した専門部署として「イノベーション推進室」を新設し、顧客の課題解決や物流戦略策定のサポートに、より一層注力いたします。



「MFLP ICT LABO2.0」

(1) 新サービス「MFLP &LOGI Solution」の提供開始

本日 4 月 18 日より、物流コンサルティングプラットフォーム「MFLP &LOGI Solution」の提供を開始いたします。本サービスでは、まず顧客の課題を洗い出し、次に約 50 社のサポート企業と連携し、各社の最先端技術を結びつけることで、最適なソリューションを提案いたします。



※「MFLP &LOGI Solution」Web サイト : <https://mflp.mitsuifudosan.co.jp/andlogi/>



(2) 倉庫作業の大半を自動化した「EC 特化型物流センター」を開設

2022年11月に、三井ショッピングパーク公式通販サイト「&mall(アンドモール)」の物流拠点として、自動化機器を導入した「EC 特化型物流センター」を「MFLP 船橋Ⅲ」内に開設し、自社利用を開始しております。

今後、他のEC事業者に対して本拠点の共同利用を提案することも予定しており、本取り組みを通じてMFLPをより付加価値の高い倉庫賃貸アセットへ進化させてまいります。



(3) 将来的なドローン配送を見据えた賃貸用 R&D 区画の整備

「MFLP・LOGIFRONT 東京板橋」では広大な敷地を活かしたドローン飛行用のフィールドと、倉庫の一部スペースをドローン事業者等への賃貸用 R&D 区画として整備し、ドローンによるラストワンマイル配送や災害時の支援物資搬送等実証実験の場を提供し、物流におけるドローンの実用化を目指します。



「MFLP・LOGIFRONT 東京板橋」賃貸用 R&D 区画 イメージ

2. サステナビリティへの取り組み

(1) 従業員満足とD&Iを追求した環境づくり

多様な人々が共に働ける環境を目指し、保育施設や、礼拝室、多国語サイン、ジェンダーレストイレ等を設置しています。また、売店・カフェテリアスペース、ラウンジ、デッキテラス等、共用部の更なる充実や、従業員向けのポータルサイトを提供し利便性の向上を図り、従業員の皆さまにより快適な環境を提供することで、従業員の働きがい向上や労働環境の改善、雇用確保に寄与します。



保育施設



礼拝室



多国語サイン

(2) 太陽光発電設備を最大限設置、自然エネルギーの更なる活用

新築物件の屋上には太陽光発電設備を最大限設置し、既存物件についても、積極的に設置を進めております。また、蓄電池を利用した自然エネルギーの更なる活用の検討も進めています。

(3) 全施設の共用部供給電力 100%グリーン化^{※2}

当社と三井不動産ロジスティクスパーク投資法人が保有する全施設の共用部供給電力を 2023 年度中に 100%グリーン化^{※2} する予定です。また、専有部もテナント企業様へのグリーン電力の利用を促進し、ご要望に応じて非化石証書を提供いたします。



※2「グリーン化」とは、太陽光発電自家利用と非化石証書等を利用して使用電力を実質的に再生可能エネルギーとすること

(4) 新築・既存全物件の外部認証取得 100%

当社では、不動産のサステナビリティを ESG に基づく 5 つの視点「建物の環境性能」「テナント利用者の快適性」「危機に対する対応力」「多様性・周辺環境への配慮」「ステークホルダーとの協議」から評価する「DBJ Green Building 認証」、また BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)に基づき評価する、各種「ZEB 認証」もしくは株式会社 Arc Japan がエネルギー・水・廃棄物・交通・快適性の個別のカテゴリにおける建物性能に対して発行する「arc」を取得することで、新築・既存含めた全物件において、外部認証の取得率を 100%にする方針です。

(5) 地域に根差した物流施設の実現

当社では、防災・医療といったインフラ供給、未来を担う次世代への教育、より良い働き方の実現など、「物流＋αの機能」を持つ場として物流施設を再定義し、地域社会のサステナビリティ向上に貢献する様々な取り組みを実施しています。災害時には支援物資の保管・配送拠点として活用いただき、地域住民の方にもご参加いただけるイベントを開催するなど、地域と連携しながら、単なる流通拠点に留まらない街を豊かにする場としての物流施設を実現します。



「災害時等における防災施設整備等に関する4者基本合意書」締結発表の様子(MFLP・LOGIFRONT 東京板橋)



街づくり型イベントの様子(MFLP 船橋)

3. 国内で新たに 6 物件の開発を決定

国内新規 6 物件の開発決定により、当社のロジスティクス事業として開発する施設は、竣工稼働施設が国内 43 物件・海外 1 物件・延床面積約 370 万㎡に、開発中施設の国内 15 物件・海外 3 物件を合わせて計 62 物件、総延床面積は約 530 万㎡になります。2012 年 4 月にロジスティクス事業を開始してからの累計総投資額は約 8,500 億円となり、2023 年度中には 1 兆円に達する見込みです。

- | | | | |
|---|-------------------------|------------|-------------|
| ① | 「三井不動産ロジスティクスパーク船橋南海神」 | 千葉県船橋市 | 2027年1月竣工予定 |
| ② | 「三井不動産ロジスティクスパーク入間Ⅰ」 | 埼玉県入間市 | 2025年7月竣工予定 |
| ③ | 「三井不動産ロジスティクスパーク入間Ⅱ」 | 埼玉県入間市 | 2026年6月竣工予定 |
| ④ | 「三井不動産ロジスティクスパークつくばみらい」 | 茨城県つくばみらい市 | 2025年2月竣工予定 |
| ⑤ | 「三井不動産ロジスティクスパーク尼崎Ⅰ」 | 兵庫県尼崎市 | 2025年5月竣工予定 |
| ⑥ | 「三井不動産インダストリアルパーク海老名」 | 神奈川県海老名市 | 2026年6月竣工予定 |



「MFLP 入間Ⅰ」 外観イメージパース



「MFLP つくばみらい」 外観イメージパース

	国内外開発施設(2023年4月18日時点)
物件数	国内:58物件 海外:4物件 計62物件 ※今般発表の6物件を含む (竣工稼働施設:国内43物件・海外1物件)
総延床面積	約530万㎡ (竣工稼働施設:約370万㎡)
累計総投資額	約8,500億円 (2012年4月事業開始以降)

◆ロジスティクス事業 これまでの歩み

年度	主な開発・取り組み
2012	物流施設事業部発足 ロジスティクス事業への参入(GLP・MFLP 市川塩浜) GLP・MFLP 市川塩浜 (2014年1月竣工)
2014	初めての当社単独開発物件(MFLP 八潮) 関西初の開発物件、初めてのマルチ型倉庫の開発(MFLP 堺)
2015	ロジスティクス本部として独立
2016	入居企業様との親睦を深めるため MFLP THANKS PARTY の実施 三井不動産ロジスティクスパーク 投資法人上場 ※2022年3月時点 資産規模 約3,400億円
2017	省力化・自動化ニーズの高まりを受け「MFLP 船橋Ⅰ」内に 「MFLP ICT LABO」開設
2018	自動化・省人化をはじめとした更なる物流ソリューション営業強化を目的に 物流総合コンサルティング会社 MF ロジソリューションズ(株)を設立
2019	オフィス・研修施設・産業支援施設等の複合型施設竣工(MFIP 羽田)
2020	フルオートメーション物流モデルを展示した 「MFLP ICT LABO 2.0」を開設(2020年2月)
2021	街づくり型プロジェクト「MFLP 船橋」完成 総延床面積約70万㎡
2022	最高ランク『ZEB』認証取得の環境配慮型グリーンエネルギー倉庫 「MFLP 海老名Ⅰ」竣工(2022年9月) 「MFLP 船橋Ⅲ」内に「EC 特化型物流センター」を開設
2023	ハードとソフトの両面での物流の課題解決をミッションとした新組織 「イノベーション推進室」を新設



■三井不動産のロジスティクス事業ステートメント



『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』

入居企業の皆様の課題解決パートナーとして、多種多様なヒト・モノ・コトをつなげ、既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦します。そして、社会のさらなる豊かな暮らしに貢献します。

■三井不動産グループのSDGsへの貢献について

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/

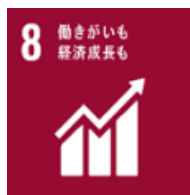
三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021年11月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

【参考】

- ・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」
<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>
- ・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」
https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

*なお、本リリースの取り組みは、SDGs(持続可能な開発目標)における4つの目標に貢献しています。

目標7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
目標8 働きがいも経済成長も
目標9 産業と技術革新の基盤をつくろう
目標11 住み続けられるまちづくりを



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

<添付資料1>新規開発施設概要

■ 「MFLP 船橋南海神」

京葉道路「船橋IC」に近接、東関東・東京外環自動車道・首都高速湾岸線へのアクセス良好
首都圏配送拠点や冷凍冷蔵倉庫の需要も見込まれる好立地



<外観イメージパース>

所在地	千葉県船橋市
アクセス	京葉道路「船橋IC」約500m JR 京葉線「二俣新町」駅より 徒歩約22分
敷地面積	約10,112㎡(約3,059坪)
延床面積	約20,570㎡(約6,222坪)
規模	地上4階建/BOX型
着工予定	2025年7月(予定)
竣工予定	2027年1月(予定)

【位置図】



地図データ ©2023 Google

■ 「MFLP 入間 I」

国道 16 号と圏央道「入間 IC」に近接する広域配送に適した立地
入間周辺では数少ないマルチテナント型物流施設



<外観イメージパース>

所在地	埼玉県入間市
アクセス	圏央道「入間 IC」 約 300m 西武鉄道池袋線「入間市」駅 約 3.6km 西武鉄道池袋線「入間市」駅より 西武バス「工業団地入口」停留所より 約 15 分 「船久保工場前」停留所より 徒歩約 3 分
敷地面積	約 41,058 ㎡(約 12,420 坪)
延床面積	約 90,416 ㎡(約 27,351 坪)
規模	地上 4 階建/ランプウェイ型
着工予定	2024 年 3 月(予定)
竣工予定	2025 年 7 月(予定)

【位置図】



地図データ ©2023 Google

■ 「MFLP 入間Ⅱ」

圏央道「狭山日高IC」を使って関越自動車道、中央自動車道へアクセス可能な広域配送に適した物流施設
 周辺人口も多く、雇用の確保にも有利なエリア



<外観イメージパース>

所在地	埼玉県入間市
アクセス	圏央道「狭山日高IC」約4.4km 西武鉄道池袋線「元加治」駅下車 徒歩約21分 西武鉄道池袋線「仏子」駅より 西武バス「樋ノ上」停留所より 約3分 「樋ノ上」停留所より 徒歩約3分
敷地面積	約32,299㎡(約9,771坪)
延床面積	約65,158㎡(約19,710坪)
規模	地上4階建/スロープ型
着工予定	2025年2月(予定)
竣工予定	2026年6月(予定)

【位置図】



地図データ ©2023 Google

■ 「MFLP つくばみらい」

常磐道と圏央道が利用可能な立地

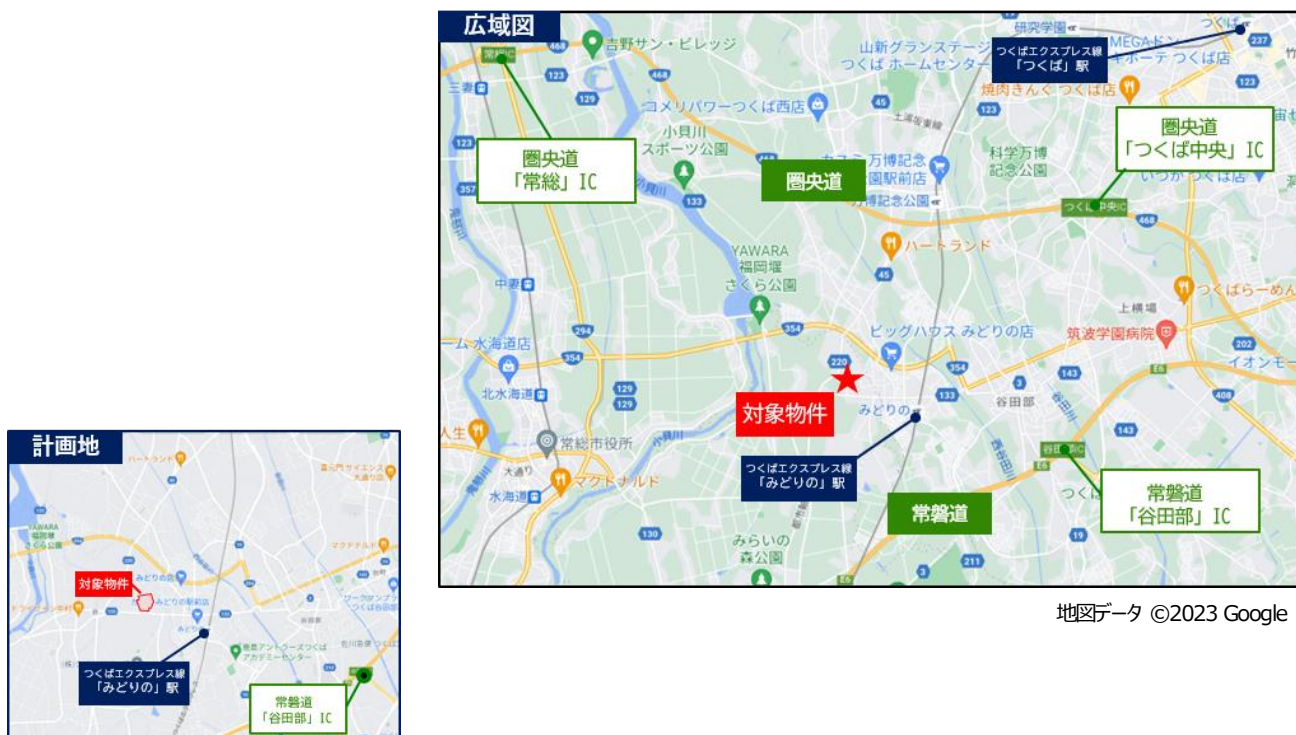
首都圏広域および東北エリアへの配送も可能な物流施設



<外観イメージパース>

所在地	茨城県つくばみらい市
アクセス	常磐道「谷田部IC」約4.0km 圏央道「つくば中央IC」約6.0km/「常総IC」約9.0km つくばエクスプレス線「みどりの」駅より 徒歩約15分
敷地面積	約41,800㎡(約12,644坪)
延床面積	約96,501㎡(約29,191坪)
規模	地上5階建/ランプウェイ型
着工予定	2023年6月(予定)
竣工予定	2025年2月(予定)

【位置図】



地図データ ©2023 Google

■ 「MFLP 尼崎 I」

阪神高速 3 号神戸線「尼崎西」出入口約 1.2km、名神高速「尼崎 IC」約 4.5km
 関西広域全域への配送に加え、大阪・神戸市内への市内配送にも優れた物流立地



<外観イメージパース>

所在地	兵庫県尼崎市
アクセス	阪神高速 3 号神戸線「尼崎西」出入口 約 1.2km 名神高速「尼崎 IC」約 4.5km 阪神電鉄本線「出屋敷」駅より 徒歩約 10 分
敷地面積	約 16,696 m ² (約 5,050 坪)
延床面積	約 35,932 m ² (約 10,869 坪)
規模	地上 4 階建/BOX 型
着工予定	2024 年 1 月(予定)
竣工予定	2025 年 5 月(予定)

【位置図】



■ 「MFP 海老名」

圏央道・東名高速道・国道 246 号線へのアクセス良好

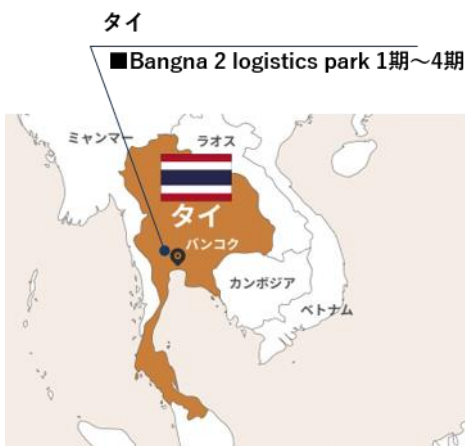
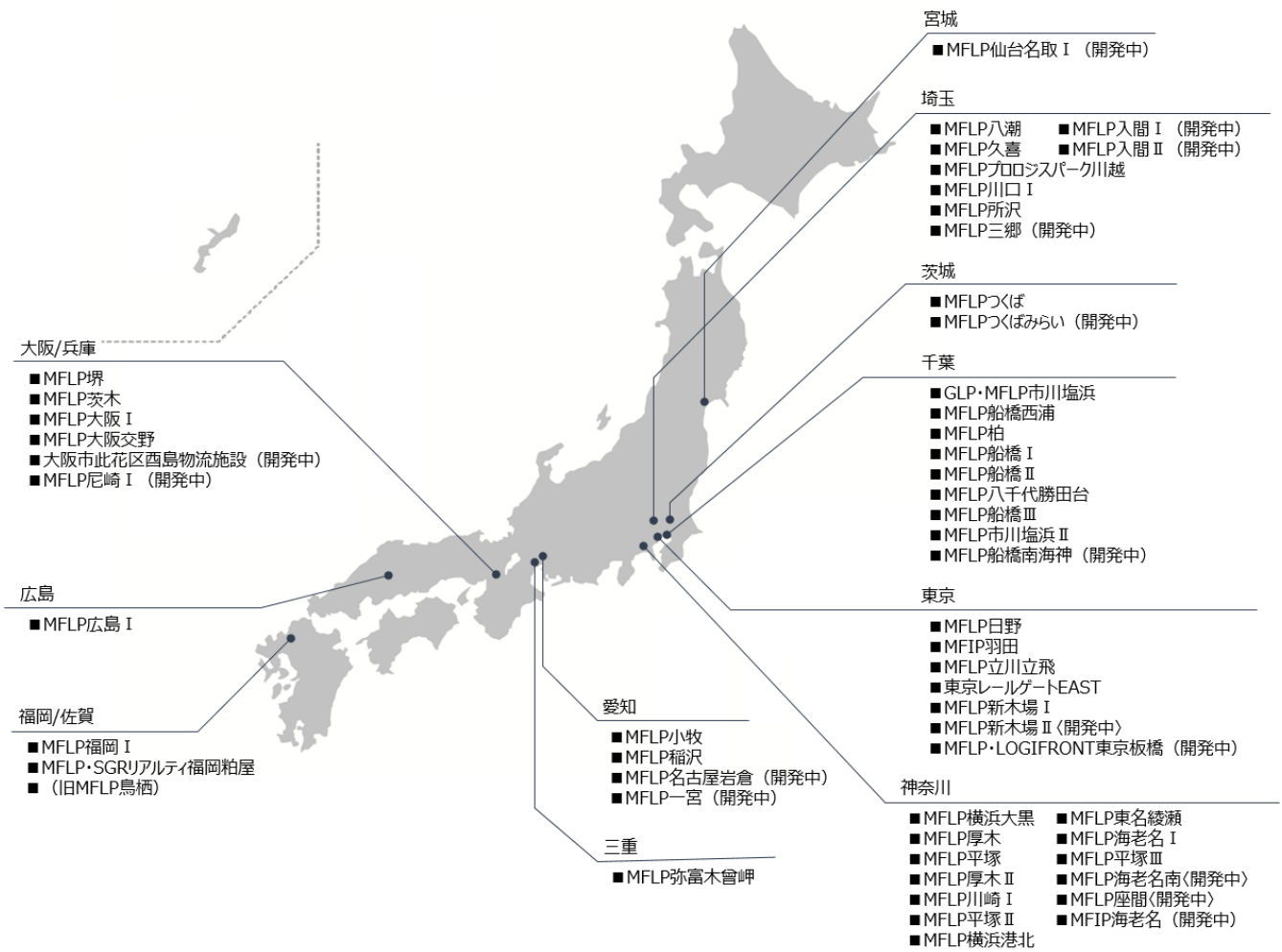
研究所やオフィス入居を想定したマルチユース区画を設け、複合施設として開発



<外観イメージパース>

所在地	神奈川県海老名市
アクセス	圏央道「海老名 IC」 約 2.8km 小田急線相鉄線「海老名」駅より 徒歩約 9 分 JR 相模線「海老名」駅より 徒歩約 11 分
敷地面積	約 29,150 m ² (約 8,818 坪)
延床面積	約 40,040 m ² (約 12,112 坪)
規模	地上 4 階建/BOX 型
着工予定	2025 年 3 月(予定)
竣工予定	2026 年 6 月(予定)

<添付資料 2>三井不動産の国内外物流施設マップ(2023年4月18日時点)



※以上の国内 55 物件、海外 4 物件(タイ)に、その他用途施設 3 物件を加えた、全 62 物件が当社開発施設。