

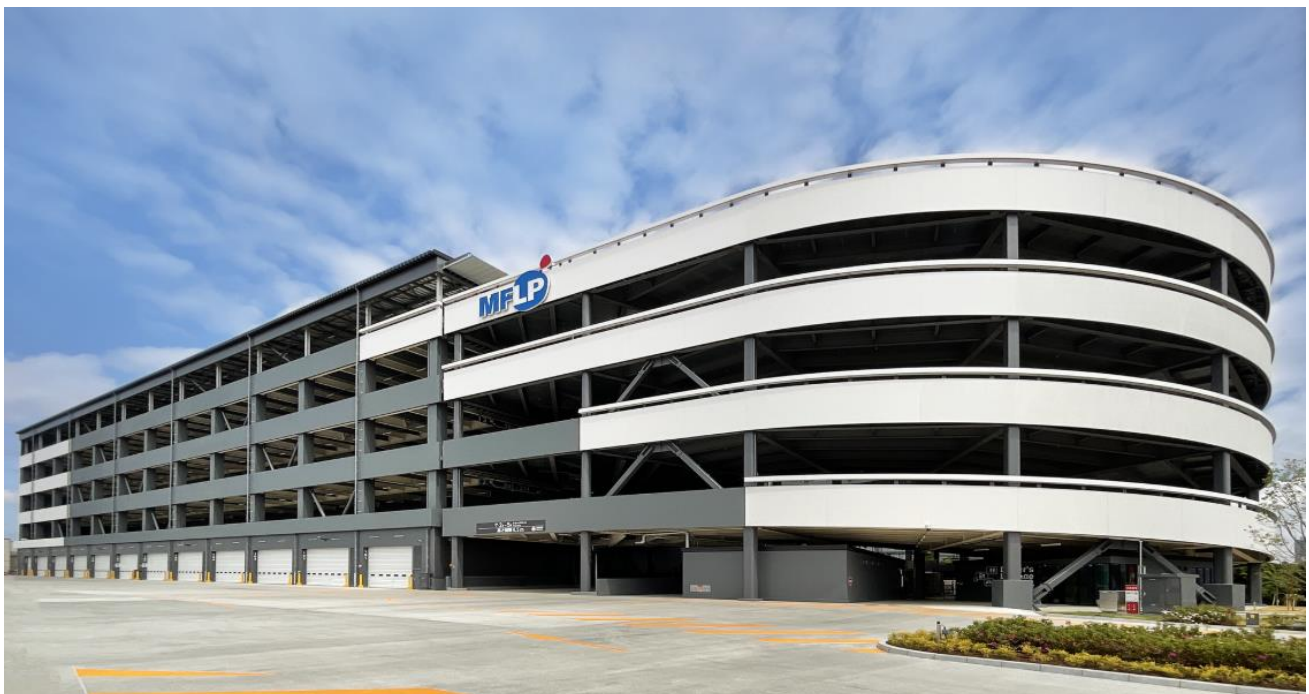
「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)つくばみらい」竣工

～2024 年問題やサプライチェーンの課題解決を支援する複合用途開発を実現～

本リリースのポイント

- 「MFLP つくばみらい」が 2025 年 4 月 30 日に竣工。首都圏から東北エリアまで広域配送が可能な常磐道と、関東近郊へのアクセスを可能とする圏央道に隣接する好立地。
- 2024 年問題への対策として、当社初のダブル連結トラックが走行・転回可能なスペースを用意。また、ドライバー専用の休憩施設「ドライバーラウンジ」を設置。
- 倉庫内の一部を駐車場(自動車車庫)・工場(部品等組立)用途に変更。インダストリアル領域でも活用可能な施設とすることで、入居企業のサプライチェーンの課題解決を幅広く支援。
- 太陽光パネルの屋根全面設置などにより、最高ランクの『ZEB』認証取得済み。

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、以下「三井不動産」)は、茨城県つくばみらい市において開発を進めていた「三井不動産ロジスティクスパークつくばみらい(以下、「MFLP つくばみらい」)」が 2025 年 4 月 30 日に竣工いたしましたことをお知らせいたします。



建物外観

1. 物流効率と人材確保を両立する立地および施設スペック

「MFLP つくばみらい」は、常磐自動車「谷田部」IC から約 4.0km、圏央道「つくば西」SIC から約 3.6km に位置し、国道 354 号線へのアクセスも可能です。常磐道を利用し東京都心まで約 1 時間 30 分程度で配送が可能で、東北エリアへの配送も対応できます。圏央道を利用することで関東近郊へもアクセスが良く、広域配送にも適しています。また、つくばエクスプレス「みどりの」駅から徒歩 15 分と公共交通機関による通勤利便性も高く、入居企業の人材確保においても優位性のある立地です。

ランプウェイによる各階へのスムーズなアクセスを実現し、各階トラックバースは、45ft コンテナ車両やロングウィング車の接車が可能です。1F 倉庫の積載荷重を 2.0t/㎡とし、さまざまな保管ニーズに対応します。また、垂直搬送機の将来対応を行うことで、保管荷物の動線をフレキシブルに設定可能です。BCP 対応として、72 時間対応の非常用発電を取り入れています。

2. 2024 年問題に対応した当社初のダブル連結トラック用スペースおよび「ドライバーラウンジ」設置

当社初の取り組みとして、トレーラーとトラックを連結したダブル連結トラックが敷地内で走行・転回可能なスペースを新たに整備しております。ドライバー不足が予想される中、1 台で通常のトラック 2 台分の物量を輸送することが可能になり、輸送効率を向上させることで、2024 年問題に対応した施設を実現しています。

また、ドライバー専用のラウンジを、施設とは別棟でトラック待機場付近に設置しています。ソファ席やリクライニングチェア、カフェカウンターなどに加えて、シャワールームやトイレも用意しています。全 20 台のトラック待機場と合わせて、ドライバーがリラックスした状態で快適に休憩ができるように設計しています。



ダブル連結トラック荷捌きエリア



ドライバーラウンジ

3. 複合用途開発によりインダストリアル領域で活用可能な施設へ

施設に入居予定のテナント様のニーズにお応えし、通常 MFLP で開発する建物用途である倉庫（倉庫業を営む倉庫）用途に限らず、倉庫内の一部を駐車場（自動車車庫）用途・部品等の組立も行いうることができる工場用途に変更を行う予定です。今後も、様々な建物用途・オペレーションへの対応を行うことで、お客様のサプライチェーンにおける課題解決を幅広く支援してまいります。

4. 地域と調和し従業員に安らぎを与える施設デザイン

外装は、県道沿いのランプウェイ部分を活かしたデザインを行い、トップレールとライン照明を組み合わせたダイナミックかつ夜間にも存在感のあるファサードを実現しました。

内装は、四季をコンセプトに、各階で異なるテーマカラーを設け、共用廊下・EV ホール等をデザイン。5階最上階は「スカイラウンジ」として、ハイサッシから筑波山を臨むことのできる、天高約 4.5mの開放感ある空間とし、入居企業の従業員が心地よく休憩可能なスペースに仕上げています。また、エントランスには折上げ天井と壁面の一部に、つくばみらい市の木である桜と、市の花である菜の花をイメージしたグラデーションのある左官を施し、落ち着いた風合いで従業員を出迎えます。



建物外観



エレベーターホール(2階)



スカイラウンジ



エントランス

5. 環境に配慮した次世代型物流施設

昨今の ESG 推進の高まりを意識しつつ、環境配慮に対しての取り組みを多数行っています。その一つとして、屋上に設置された約 1,600kW の太陽光パネルを館内消費で利用することを予定しています。また、事務所・ラウンジに人感センサ付き空調を導入することで、エネルギーロスを減らしながら快適な空間を提供します。さらに、敷地内に 4 台分の EV 充電器を設置することで、EV 車での来館にも対応。このような環境配慮の取り組みを通して、最高ランクの『ZEB』認証を取得し、CASBEEA ランクを取得するとともに、BELS は星 6 を取得しました。



太陽光発電設備(イメージ)



EV 充電器(イメージ)

■施設概要

名 称	三井不動産ロジスティクスパークつくばみらい(MFLP つくばみらい)
所 在	茨城県つくばみらい市台字西ノ内 1801 番 1
敷地面積	41,789.89 m ²
延床面積	97,972.24 m ²
規模・構造	5 階建て・シングルランプ・柱 RC 梁 S 造
設計者・施工者	JFE シビル株式会社
竣工	2025 年 4 月 30 日

■位置図

＜広域図＞



＜詳細図＞



■三井不動産の物流施設事業について

三井不動産は、2012 年 4 月に物流施設事業部(現 ロジスティクス本部)を立ち上げ、物流施設開発に取り組んでおります。現在では、「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)」を旗艦ブランドとして、「MFLP 船橋Ⅰ」や「MFLP 海老名Ⅰ」など、国内外で開発施設 76 物件(国内:66 物件 海外:10 物件)を展開しております。「ともに、つなぐ。ともに、うみだす。」を事業ステートメントとして掲げ、入居企業の皆さまの課題解決パートナーとして、多種多様なヒト・モノ・コトをつなげること、既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦してまいります。

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/>

■三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によって更に大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024 年 4 月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY(重点的に取り組む課題)」として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】

・「グループ長期経営方針策定」 <https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>

・「グループマテリアリティ」 https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/