

「三井不動産ロジスティクスパーク」2025年度開発計画を発表

累計開発施設数は国内外で78件、累計総投資額は約1兆3,000億円に拡大

本リリースのポイント

- 2025年度、6物件の着工を予定。国内外開発施設は78件、総延床面積約610万㎡、累計総投資額約1兆3,000億円に事業拡大。これまで培ってきたノウハウと知見を活かし、今後も着実に事業を展開。
- 「MFLP & LOGI」サービスをシリーズ化し、顧客ニーズに応じた様々なソリューションを提供することで、サプライチェーン全体の基盤強化を支援。また、荷役時間を可視化し、共同輸送を促進する新サービス「(仮称)MFLP & LOGI Berth」の実証実験を開始。「ポスト2024年問題」をはじめとする物流課題に対応。
- 新たに関西にてデータセンターの開発を決定し、データセンター事業への累計投資額は約3,000億円に。加えて、BTS型施設や冷凍冷蔵倉庫、複合用途施設など、インダストリアル領域へさらに事業を拡大。
- 地域交流にとどまらない、都市インフラとしての「街づくり型物流施設」の開発を通じて、地域社会との共生・連携を推進すると共に、地域・産業の活性化に寄与する“次世代”の街づくりを実現。

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、グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」のもと、ロジスティクス事業における、2025年度の開発計画を策定いたしました。

「物流の2024年問題」から1年、未だ輸送力の低下や人手不足の深刻な状況が続き、生活者や働く人々にも多大なる影響を与えています。特に、EC市場の拡大や消費者ニーズの多様化により、宅配便を中心とした商取引が多品種化・小口化の傾向を強め、1件あたりの貨物量は1990年からの30年間で約3分の1に減少^{※1}、貨物全体の輸送量も約40%減少しています^{※1}。一方で、配送件数は約2倍に増加しており^{※1}、持続可能な物流体制の構築が急務であり、国としても次期総合物流施策大綱や、物流拠点の今後のあり方に関する検討が進められています。

このような状況を受け当社は、単なる施設の賃貸・分譲にとどまらず、「MFLP & LOGI」サービスの拡充やデータセンター、マルチユース機能を備えた複合業務施設の開発など、様々なヒト・コト・モノをつなげる事業拡大を継続してまいります。これにより、お客様のあらゆる物流課題の解決に寄与すると共に、「産業デベロッパー」として、街や社会全体のイノベーションを加速させ、より豊かで持続可能な地域・街づくりに貢献してまいります。

「& INNOVATION 2030」を踏まえたロジスティクス事業における戦略

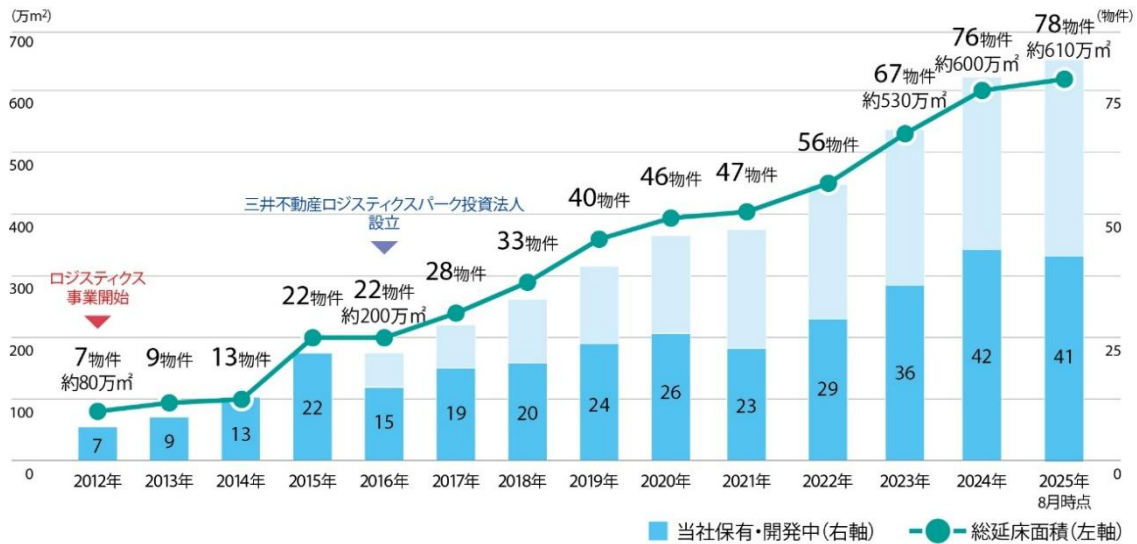


※1 出典:令和6年10月30日:第1回 物流拠点の今後のあり方に関する検討会【資料1】物流拠点を取り巻く環境の変化や課題

■三井不動産 ロジスティクス事業におけるこれまでの歩み

2025年8月時点で、当社のロジスティクス事業として開発・運営する施設は計78物件(国内68物件・海外10物件)、総延床面積は約610万㎡となりました。累計総投資額は約1兆3,000億円に拡大しています。今後も引き続き、これまで培ってきたノウハウと知見を活かし、着実に事業展開してまいります。

開発施設数、総延床面積の推移(各年度)



物件数	国内:68物件 海外:10物件 計78物件 (竣工稼働施設:国内54物件・海外4物件 計58件)
総延床面積	約610万㎡ (竣工稼働施設:約465万㎡)
累計総投資額	約1兆3,000億円 (2012年4月事業開始以降)

※2025年8月1日時点

■「MFLP & LOGI」サービスのシリーズ化により、物流サプライチェーン全体の基盤強化を支援

当社は2023年以降、「MFLP & LOGI Solution」や、「MFLP & LOGI Sharing」など、物流課題解決に向けた様々なサービスを提供してまいりました。2025年7月には、「MFLP 船橋」において、荷役時間を自動で可視化し、待機・荷役時間の削減および共同輸送を促進する新サービス「(仮称) MFLP & LOGI Berth」の実証実験を開始しています。この度、「MFLP & LOGI」サービスをシリーズ化することで、多様化・複雑化する物流課題の一つひとつを的確に抽出し解決へと導くのはもちろん、既存の顕在課題の解決から、今後の長期的な成長戦略策定まで伴走可能な体制を整備してまいります。

今後も本サービスをはじめとするあらゆるソリューションの提供を通じて、物流施設の提供のみならず、物流サプライチェーン全体の改革、基盤強化を支援すると共に、「ポスト2024年問題」をはじめとする複雑化した物流課題に対応してまいります。



<p>MFLP & LOGI Solution</p> <p>「MFLPソリューションズ株式会社」と協業しコンサルティングを提供</p> <p>MFLS</p> <p>RFLocus safie Gaussy HACOBU TOSHIBA Sirius 炬星 Geek+ IHI Misono</p>	<p>MFLP & LOGI Community</p> <p>荷主企業様のコミュニティ施設見学会や勉強会・懇親会を開催</p>	<p>MFLP & LOGI Berth(仮称)</p> <p>トラックバースに設置したAIカメラで、テナント様・バースごとに荷役時間を可視化</p>	<p>MFLP & LOGI Sharing</p> <p>入荷から出荷までワンストップの物流サービスを従量利用可能</p>	<p>MFLP & LOGI Lab</p> <p>すべての物流業務を自動化した「フルオートメーション物流モデル」を展示</p>
--	---	--	---	---

■多様化・複雑化する顧客ニーズに対応する拠点開発及び事業領域の拡大

単なる物流施設にとどまらず、オフィス・研究開発・ラボといったマルチユース機能を備えた複合業務施設の開発を通じて、テナント企業の多様なビジネス展開を支援するとともに、イノベーション創出と新たな価値の共創を促進しています。

① データセンター

生成 AI や IoT などによるニーズ拡大を捉え、事業を強化。
 新たに関西エリアにおける新規物件の開発が決定し、累計投資額は約 3,000 億円に拡大しています。今後も DC 事業者とのリレーションを強化すると共に、都心型やコロケーション型にも事業ウイングを拡大し、様々なニーズを探索してまいります。



② BTS 型(オーダーメイド型)物流施設

これまで培ってきた開発実績・ノウハウや、あらゆるステークホルダーとの豊富なリレーションを活かして顧客ニーズを早期に把握し、課題の解決に寄与します。
 開発・営業・運営マネジメント面における支援に加え、不動産の有効活用や、共同事業開発の提案、さらには「MF ロジソリューションズ株式会社」との連携により、拠点戦略の立案・見直しについても支援が可能です。



<(仮称)水戸ロジセンター>

③ 冷凍冷蔵倉庫

ネットスーパー、冷凍食品の拡大を受け、冷凍・冷蔵倉庫が集積している船橋エリアや、厚木エリアを中心に全館冷凍冷蔵倉庫の開発を推進。
 改正オゾン法による、自然冷媒への転換目標の達成に寄与します。



<(仮称)MFLP 杉戸>

④ ラボ・研究開発施設

倉庫・オフィス・ラボ等の産業活性化に寄与する複合用途施設の開発を推進。マルチユースに対応可能な施設の開発を通じて産業及び地域の発展に寄与。
 2025 年 4 月には、「三井不動産インダストリアルパーク海老名 & forest」が着工しました。



<MFIP 海老名 & forest>

⑤ 賃貸工場

2025 年秋頃には、グルメプラットフォーム「mitaseru(ミタセル)」の製造拠点を「MFLP 船橋」内に新設予定。
 商品製造工場から保管、配送まで、一気通貫した独自のサプライチェーンを構築してまいります。



<MFLP 船橋>

■都市インフラとしての「街づくり型物流施設」の開発を通じた“次世代”の街づくり推進

当社は、「物流+αの機能」を持つ場として物流施設を再定義し、「街づくり型物流施設」として、大規模かつ主要インフラへのアクセスが良い好立地に、先進的な物流施設を開発してまいりました。働きやすい快適な空間・地域に調和し洗練された外観デザインや、免震構造や非常用発電機など、お客様の物流インフラを支えるスペック、さらに、地域に開かれた空間の整備や、そこでの各種イベント開催による地域交流、レジリエンスへの取り組みなど、地域の人々の豊かで安全な暮らしに貢献すべく、地域社会との共生・連携にも力を入れております。今後も、地域の価値や利便性向上、さらには企業の課題解決や価値創造をご支援することで、街や企業の皆様とともに成長してまいります。



<MFIP 羽田>



<青宙橋>

2025年3月には、8年にわたる「HANEDA インダストリアルパーク」計画の総仕上げ且つ、街づくり型開発の一つの集大成として、「MFIP 羽田」と東京モノレール「整備場」駅とを結ぶ「青宙橋」が竣工・開通しました。地域・行政・企業の三位一体の街づくりを通じて、羽田旭町エリアをさらに活性化し、地域の賑わい創出や新たな産業の創出、災害時の新避難経路への活用など、人とまち・産業と暮らしを未来へつなぐ架け橋となっています。

(参考) [「HANEDA インダストリアルパーク」計画の総仕上げ 人とまち・産業と暮らしを未来へつなぐ「青宙橋」開通](#)

■街づくりにおける環境との共生宣言「&EARTH for Nature」^{※2}に基づき、環境配慮の取り組み強化

太陽光発電設備の設置を推進し、オフサイト PPA によるグリーン電力の供給や、テナントの要望に応じた専有部への「グリーン電力提供サービス」等、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを推進しています。

※2 「& EARTH for Nature」 <https://www.mitsuifudosan.co.jp/business/development/earth/for-nature>

(1)国内初の木造構造採用新産業創造拠点の開発

2025年4月に国内初の木造構造採用新産業創造拠点となる「三井不動産インダストリアルパーク海老名 & forest」が着工しました。複数テナント型の物流(マルチ型倉庫)用途を含む施設として国内で初めて^{※3}、建物構造の一部に木造を採用しています。木造とした共用部の一部では木質デザインを積極的に取り入れることにより、鉄骨造で建築した場合と比較してCO2排出量が約40%低減することを見込んでいます。

※3 (株)日本ロジスティクスフィールド総合研究所調べ

(参考) [国内初の木造構造採用 新産業創造拠点「三井不動産インダストリアルパーク\(MFIP\)海老名 & forest」着工](#)

(2)グリーン電力の創出と活用

2023年10月には、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の100%グリーン化^{※4}を達成しました。また、新築・既存全物件において、「DBJ Green Building 認証」、各種「ZEB 認証」または「arc」いずれかの外部認証を取得しています。

「MFLP・LOGIFRONT 東京板橋」では施設屋上全面に設置した約4MWの太陽光発電設備から、余剰電力を自治体施設へ供給(オフサイト PPA)するなど、先進的な環境配慮の取り組みを推進しています。「MFLP 入間 I」では非常用発電機や太陽光発電設備の充実により自己託送の仕組みを実現し、さらに「MFLP 横浜新子安」では、2,600kWhの容量の大型蓄電池を導入するなど、先進的な脱炭素社会の実現に向けた取り組みを推進しています。

MFLP・LOGIFRONT 東京板橋



余剰電力は板橋区内区立小中学校(73校)に供給



区立小中学校の
RE100(再生可能エネルギー100%電力導入)に貢献

※4 グリーン化: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

■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】

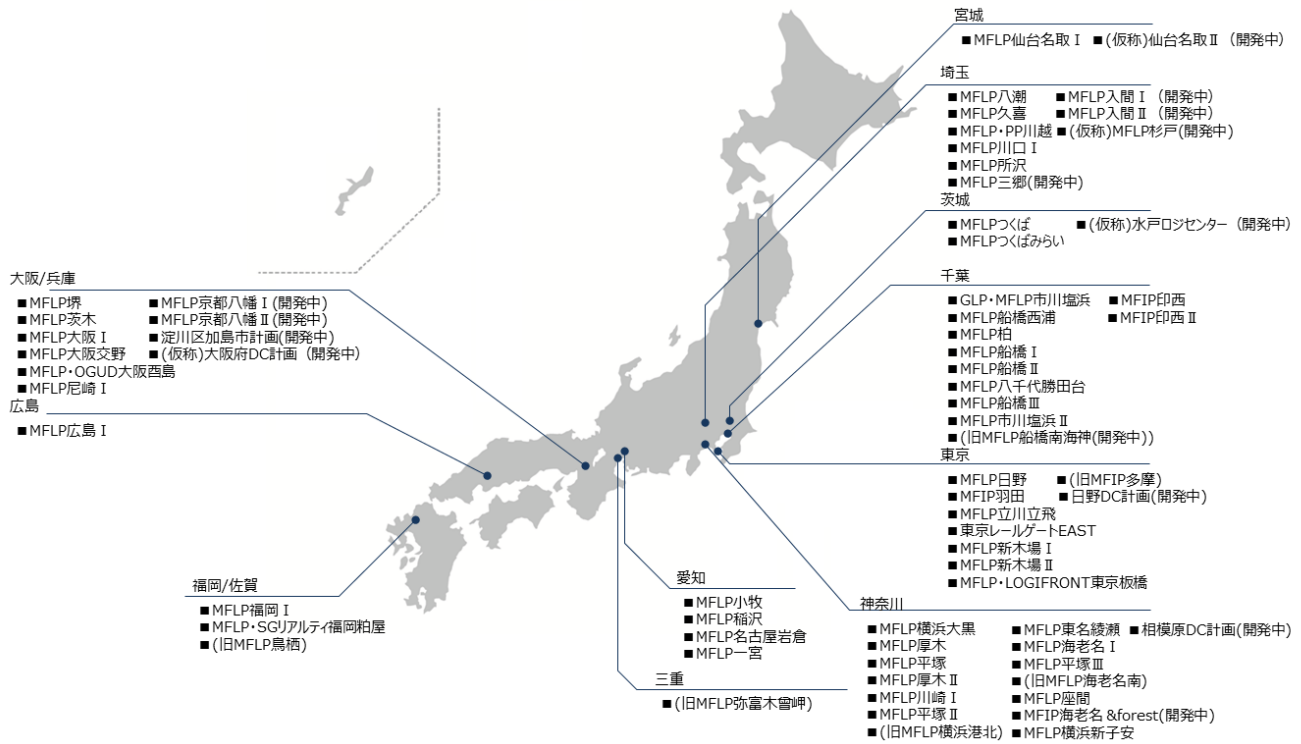
- ・「グループ長期経営方針策定」 <https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>
- ・「グループマテリアリティ」 https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/
- ・「& EARTH for Nature」 <https://www.mitsuifudosan.co.jp/business/development/earth/for-nature/>

また、2025年4月に、街づくりにおける環境との共生宣言「&EARTH for Nature」を策定し、「環境」を自然と人・地域が一体となったものと捉え、豊かな「環境」を広げ、未来の世代へつなぐ街づくりを推進しています。本宣言における重点課題として、「緑を守り育む」「水の魅力を生かす」「生態系を豊かにする」「地域の想いをつなぐ」「自然資源を循環させる」の5つを定めています。本リリースの取り組みは、「&EARTH for Nature」における重点課題の1つに貢献しています。



自然資源を循環させる

<添付資料>三井不動産の国内物流施設マップ(2025年8月1日時点)



※公表済み物件は、国内 68 物件、海外 10 物件 計 78 物件