

未来の街づくりを見据えた
三井不動産のロジスティクス事業

地域に根ざした 物流施設の実現へ



CONTENTS

- 02 ロジスティクス事業開始から10年
未来を切り拓く「新時代の物流」を目指して
- 04 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
- 06 地域にひらかれた物流施設を目指して「MFLP海老名」マルシェイベントレポート
インタビュー
- 07 そこで働く人も、近くに住まう人も共に未来を思い描ける物流施設へ

三井不動産グループでは、ロゴマークの「&」に象徴される「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、グループビジョンに「&EARTH」を掲げています。街づくりを通して、人と地球がともに豊かになる社会に向けた取り組みをお届けしてまいります。今回は、三井不動産が手掛けるロジスティクス事業を特集します。三井不動産のロジスティクス本部では、「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、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います。今回は、持続可能で豊かな街づくりに向けたロジスティクス本部の取り組みについて、地域連携イベントレポートや社員インタビューも交えながらご紹介します。

ロジスティクス事業開始から10年 未来を切り拓く「新時代の物流」を目指して

三井不動産のロジスティクス事業がスタートしたのは、2012年のことです。以来10年間、EC市場の拡大とともに高まる物流施設へのニーズに対応するとともに、労働力不足への対応や脱炭素社会の実現に向けたサステナビリティへの配慮など、多様なニーズを満たす拠点を街づくりの視点で開発・運営し、新しい物流施設のあり方の実現に挑戦してまいりました。

事業は毎年拡大を続けており、開発・運営する施設の数も着実に増加しています。2022年4月時点における国内外での開発・運営施設数は合計53件、総延床面積は約420万㎡にのぼり、累計投資額は約7,000億円となりました。



ロジスティクス事業10年間の事業拡大の実績：開発・運営施設数、総延床面積の推移（各年度末時点）

事業開始から10年の節目となる2022年、これまでに蓄積された知見を新時代の物流に活かすべく、三井不動産はさまざまな新しい取り組みを続けてまいります。ロジスティクスを通じて街づくりに貢献し、より良い未来を切り拓くために、三井不動産が実施する取り組みの一部をご紹介します。



環境保護

利用実態に合わせた施設全体のCO2排出量実質ゼロを目指した環境配慮型施設

この10年間で、地球環境の保護はますます差し迫った社会課題となりました。三井不動産では、グループ全体での温室効果ガス排出量を2030年度までに40%削減（2019年度比）、2050年度までにネットゼロを目指しています。ロジスティクス事業においても多量のエネルギーを必要とする営みであるからこそ、環境への細やかな配慮が必要不可欠です。この課題に対応するため、「三井不動産ロジスティクスパーク（MFLP）」では、太陽光発電設備の設置や全施設共用部の100%グリーン電力化、DBJ Green Building認証*・ZEB認証*の取得推進に取り組んでいます。「MFLP海老名Ⅰ」は、施設内の使用電力の100%を再生可能エネルギーとして供給できる「グリーンエネルギー倉庫*」として、三井不動産だけでなく、入居企業のグリーン化計画に合わせた脱炭素支援をしています。

* [DBJ Green Building認証]：「環境・社会への配慮」を併せ持つ不動産の評価を通じ、「事業者」と「金融機関・投資家」の架け橋となることを目的に創設された環境不動産認証制度。日本政策投資銀行が制度全般の企画・運営、日本不動産研究所が認証実施機関を担っている。

* [ZEB認証]：ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）とは建物で消費するエネルギーを省エネと創エネによって正味（ネット）でゼロにすることを目指した建物のこと。BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）に基づく評価にて、BEI（基準一次エネルギー消費量に対する設計一次エネルギー消費量の割合）の数値および再生可能エネルギー利用の有無に応じて、「ZEB」「Nearly ZEB」「ZEB Ready」といったランク別に第三者認証が得られる。

* [グリーン電力提供サービス]：施設で使用する電力を非化石証書の活用によって実質的に再生可能エネルギーとして提供する三井不動産が独自に構築したサービス。RE100等に対応し導入割合などを柔軟に設計できるのが特徴。

* [グリーンエネルギー倉庫（Green Energy Logistics Center）]：ZEB認証を取得し、再生可能エネルギーを100%供給可能とすることで、利用実態に合わせた施設全体のCO2排出量実質ゼロを目指した環境配慮型施設。（商標取得済み）

MFLP サステナビリティへの取り組み



太陽光発電設備の設置



全施設共用部の
100%グリーン電力化



DBJ Green Building認証
ZEB認証の取得推進



生態系保全

暮らしを快適にするグリーンインフラの導入

三井不動産の物流施設では、緑地空間の整備などを通じたグリーンインフラの導入を積極的に進めています。「MFLP市川塩浜Ⅱ」「MFLP海老名Ⅰ」「MFLP座間」でも、多様性・周辺環境へ配慮した生態系保全の取り組みとして、グリーンインフラを重視した施設計画を採用しました。

グリーンインフラは地域の生態系を守るだけでなく、暑熱緩和や雨水貯留浸透などの機能的役割、リラックス効果による生産性向上などの情緒的役割を果たします。物流施設にこうした役割を付与することで自然環境の多様な機能を活用し、街のポテンシャルを高め、快適な暮らしに貢献します。



「MFLP海老名Ⅰ」のグリーンインフラ



豊かな暮らしに貢献

次の10年を見据えた物流施設のあり方を追求

社会状況がめまぐるしく変化し、人々のニーズも多様化する現代。ロジスティクス領域においても、これまでの慣習や先入観にとらわれない、しなやかな姿勢が求められています。

三井不動産では、EC市場拡大や人手不足の深刻化に対応するためのDX活用、データセンターやアーバン型倉庫、冷凍・冷蔵倉庫など多様な施設の整備、IoT技術を利用した衛生環境向上など、さまざまな施策で環境の変化に対応しています。これからも、既存の枠にとらわれない価値づくりに取り組み、社会の豊かな暮らしに貢献していきます。



「MFLP海老名Ⅰ」外観



「MFLP海老名Ⅰ」屋上に設置された太陽光パネル

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

物流は「いまの暮らし」を便利にしてくれます。しかし三井不動産が目指しているのは、街そのものの機能と持続可能性を向上させ、いまの暮らしだけでなく「未来の暮らし」も豊かにするようなロジスティクス事業です。

そのために三井不動産では、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さまざまな取り組みを実施してまいりました。以下に、日本各地の「三井不動産ロジスティクスパーク (MFLP)」における取り組みの一部をご紹介します。

笑顔あふれる交流の場



働く人びとの輝きの場

ともに、つなぐ。
ともに、うみだす。



暮らしを守る防災の場



命つなげる医療の場

笑顔あふれる交流の場

地域連携イベント：MFLP海老名Ⅰ

神奈川県海老名市にある「MFLP海老名Ⅰ」では、2022年9月に完成したばかりの物流倉庫を地域住民に向けて公開するイベントを開催。倉庫内でのヨガやランニング教室、焚き火を囲みながらのトークなど、幅広い年代の方が楽しめる場を提供しました。同時に、普段はなかなか目にすることのできない広大な倉庫空間や、太陽光パネル・地中熱ヒートポンプのような環境保護設備などを、楽しみながら見学できるスタンプラリーを実施。地域にひらかれ、暮らしに貢献する物流施設として、第一歩を踏み出しました。



焚き火を囲んで焼きマシュマロ体験

暮らしを守る防災の場

防災講習会：MFLP海老名Ⅰ

近年、地震や火事などの災害時の避難場所として物流施設を活用する自治体が増えるなど、物流と防災の関係が深まりつつあります。三井不動産のロジスティクス事業では、避難場所の提供以外にも、地域の防災に貢献する施策を積極的に導入しています。その一例が、「MFLP海老名Ⅰ」で開催された防災講習会です。講習会にステージイベントやサッカー教室を組み合わせることで、子どもから大人まで多くの方が楽しく防災意識を高められるよう工夫しました。人々の暮らしを守る物流施設を目指し、今後もさまざまな取り組みに挑みます。



「MFLP海老名Ⅰ」外観

命つなげる医療の場

救命救急に対応するヘリポート：MFLP東名綾瀬

2022年8月、神奈川県綾瀬市にて竣工した「MFLP東名綾瀬※」では、施設屋上に物流施設初となるドクターヘリや消防ヘリによる救命救急に対応するアルミデッキヘリポートを設置。綾瀬市との協定により実現した、地域の救命医療体制のさらなる充実に貢献する取り組みです。安心して暮らせるまちづくりを目指す綾瀬市消防、東海大学医学部付属病院高度救命救急センターと官民学で連携し、早期の治療開始につなげていくことで、緊急事態における地域住民の医療アクセスの改善に寄与します。

※MFLP東名綾瀬は、「技術をもって社会の発展に貢献する」株式会社IHIと「街づくりを通じて社会課題の解決を推進する」三井不動産が共同開発した物流施設です。



ドクターヘリ訓練の様子

働く人びとの輝きの場

多様な働き方の実現：MFLP市川塩浜Ⅱ

千葉県市川市にて2022年3月に竣工した「MFLP市川塩浜Ⅱ」では、多様な人々が共に働ける環境を目指し、多言語対応サイン・礼拝室・ジェンダーレストイレなどの機能を設けています。また、東京湾を一望できる立地特性を活かし、「シーサイドリゾート」をテーマとして、海を見渡せるデッキテラスやカフェテリアアラウンジなどを設け、開放的ながらも一体感のある、にぎわいあふれるワークプレイスを実現。働く人が皆、自分らしくのびやかに活躍できる場となっています。



「MFLP市川塩浜Ⅱ」外観

地域にひらかれた物流施設を目指して 「MFLP海老名Iマルシェ」イベントレポート

2022年9月25日、三井不動産の物流施設「MFLP海老名I」にて、周辺地域にお住まいの方々を対象としたイベント「MFLP海老名Iマルシェ」が開催されました。同日、海老名運動公園で開催された「海老名SDGsフェスタ」とも連携し、多くの方々にご来場いただいたこのイベントの、おもな内容をご紹介します。

物流施設をめぐるスタンプラリー

施設に隣接する公園にて同日開催された「海老名SDGsフェスタ」との合同スタンプラリーを実施。MFLP海老名I内では、倉庫のスケール感を体験できるだけでなく、太陽光パネル・地中熱ヒートポンプ・雨水貯留池・非常用発電機など、環境保護や防災につながる設備の見学もできるルートでスタンプラリーを行いました。多くのお子様や地域の方々にご参加いただき、施設の特徴を知っていただく良い機会となりました。

倉庫でヨガ／ランニング教室



倉庫で行われたヨガ教室

地権者である人の森株式会社提供によるスポーツ企画。物流施設という普段は足を踏み入れない場所で行うヨガやランニングは、普段からスポーツに取り組んでいる人にも「新鮮な体験になった」と好評でした。

植物工場のいちご試食会

上記と同じく、人の森株式会社の提供企画です。いちご栽培工場の紹介と、そこで育てられたいちごの試食会を開催しました。最新の農業技術（完全閉鎖型人工光栽培システム）により実現した美味しいいちごの味に、会場ではたくさんの笑顔が見られました。

防災講習会

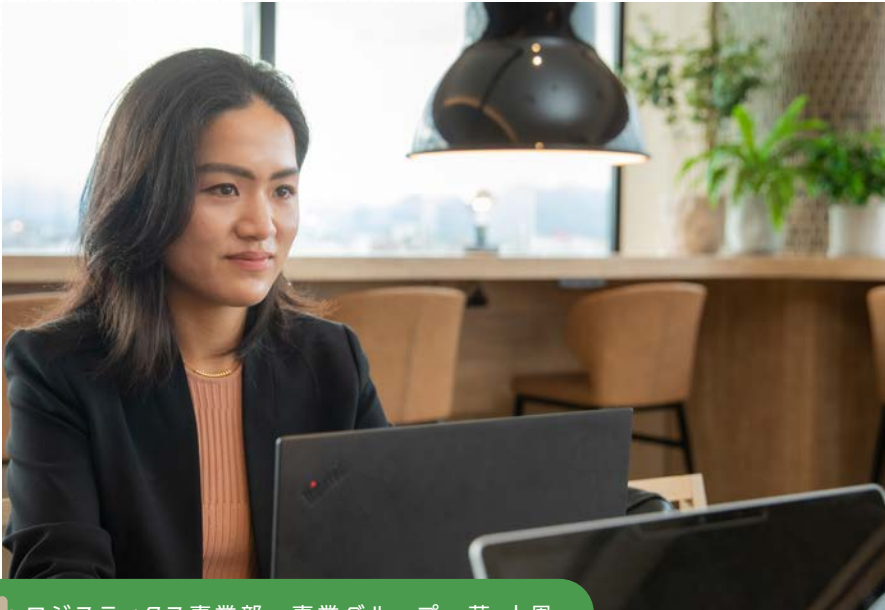
ポイント寄付型の防災サービス「BOSAI POINT」の提供により、地域の方々に向けた防災講習会を開催しました。ステージイベントやサッカー教室と組み合わせることで、堅苦しくなく、クイズ形式で楽しみながら防災知識を得られる企画となりました。

テント設営体験・焚き火を囲んで 焼きマシュマロ体験



テント設営体験

MFLP海老名Iではアウトドアブランドの株式会社スノーピークビジネスソリューションズ協力のもと、災害時に役立つテントなどのツールを備蓄しています。今回は、そのテントの設営体験会を実施。また、焚き火を囲んでマシュマロを焼き、味わいながら会話を楽しむ場も設けました。アウトドアの楽しさを体験して、来場者どうしのコミュニケーションもさらに弾んでいる様子でした。



ロジスティクス事業部 事業グループ 荘 人鳳

そこで働く人も、近くに住まう人も 共に未来を思い描ける物流施設へ

Interview

多様な機能を持つ三井不動産の物流施設。地域の暮らしに貢献するための多種多様な施策は、ロジスティクス事業に携わる社員一人ひとりのアイデアから生まれています。今回は、「MFLP東名綾瀬」や「MFLP市川塩浜Ⅱ」での業務を経て、2020年以來「MFLP海老名Ⅰ」の担当者として着工から竣工までを見守ってきたロジスティクス事業部の荘 人鳳に、三井不動産の物流施設MFLPシリーズの特徴や、「MFLP海老名Ⅰ」での取り組みについて聞きました。

—入社以來3つの施設に関わってきた荘さんから見て、MFLPはどういった物流施設だと思われますか？

ロジスティクス事業部 荘 人鳳(以下、荘)：MFLPは、「物流」に対する考え方を変えると同時に、そこで働く人自身の働き方や生き方も変えてくれる物流施設だと思っています。

当社ロジスティクス本部では、「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ています。この「ともに」の中には、三井不動産のメンバーだけでなく、当社が提供する物流施設で働く人々も含まれていると、私は思っています。つまり、施設をつくる側も使う側も「ともに」価値を生み出していこう、それが実現できるような施設をつくらうという気持ちで、日々の業務に取り組んできました。物流の仕事には「とにかく大変そう」という先入観のようなものがあり、それが人手不足にもつながっています。そこで私たちは、物流施設の職場環境をより良いものにできるよう、さまざまな工夫を重ねてき

ました。物理的な働きやすさだけでなく、たとえばラウンジに心が和むインテリア(熱帯魚水槽、メディテーションチェア、自動演奏ピアノなど)を置いたり、精神的にもリフレッシュできるような環境の提供を目指しています。

こういった取り組みを通じて、物流施設での働き方が変われば、物流に関わる人々の生き方も変化していくと信じています。そういう部分に、MFLPの魅力と、それに関わることへの誇りを感じます。

もう一つ、施設の周辺地域との連携に積極的に取り組んでいるのも、MFLPの特徴だと思っています。「MFLP海老名Ⅰ」でも、地域連携イベントを開催するなど、地域の人々とのつながりを大切にしています。

—物流施設に地域連携の要素を入れることには、**どういった意義があるのでしょうか。**

荘：物流施設は、大規模な建物です。周辺にお住まいの方からすれば、「物流施設ができると暮らしが変わってしまうのではないか」と不安になって当然だ



と思います。

そこで必要になるのは、物流施設そのもののあり方を転換することです。地域の人々の暮らしに溶け込むには、「なんだかよくわからない巨大な施設」ではなく、「地域にひらかれた施設」として運営することが大切だと私は考えています。

また当社の物流施設では、CO2排出量実質ゼロの実現に貢献する省エネ技術（デシカント空調、LED照明、Low-Eガラスなど）、物流に限らずさまざまな領域で活用できる技術がたくさん使われています。そういった最新の技術を、地域の方々にも知っていただきたい。小さなお子様にも、ぜひ興味を持ってもらえたらと思います。そういった取り組みが未来の街の発展に少しでも寄与できれば、これほど嬉しいことはありません。

——「MFLP海老名Ⅰ」で竣工直後に開催されたイベントも、そういった考えから企画されたのですか？

荘：はい。「MFLP海老名Ⅰ」では、当社の物流施設として初めて最高レベルのZEB認証を取得できました。その実現につながった設備や倉庫内の仕組みをくまなくお伝えるには、テナント様が入る前に、実際に施設の中を見ていただくのが最も理想的だということで、竣工直後の開催を決めました。

実はこのイベントの企画には、ホテルやリゾート施設を担当する部署から異動してきた社員が関わっています。物流施設のイメージを塗り替えるような、多彩な内容のイベントが実現したのは、他の事業本部から来たメンバーの新しい視点も取り入れて、柔軟な発想で企画を進められたおかげです。今回のイベント開催を通して、「物流施設」という不動産商品の定義を変えていける可能性を感じました。

——イベントを企画する上で、苦労したことはありましたか？

荘：見学の楽しさと安全性の両立には苦労しました。安全面に配慮して設計されているとはいえ、物流施設の構造は、やはり商業施設とは異なります。「一般の方が入ると危ない場所はないか？」「お子様が走り

出したくなるかもしれないが、その際どうすべきか？」など、さまざまな視点から来場者の安全方策を検討しました。

また今回のイベントでは、多方面の関係者を巻き込む必要もありました。社内でも、広報担当の方など、たくさんの方にご協力いただきました。当社の物流施設では前例のない企画だったので、調整が大変な場面もありましたが、その分やりがいも非常に大きかったです。

——今後もこういった地域連携の取り組みを計画されているのでしょうか。

荘：まだはっきりとは決まっていないのですが、地域の防災に貢献できるような活動を現在検討中です。今回のイベントでも、ステージイベントやサッカー教室と組み合わせた防災講習会を開催し、ご好評をいただきました。たとえば今後も定期的に小学生に災害時の緊急対応についてレクチャーするのも良いかもしれませんね。ほかに、行政との連携も積極的に検討していきたいと考えています。

——ロジスティクス事業全般において、今後目指すところを教えてください。

荘：ECの発展で、日本の物流業界はまだまだ成長を続けるでしょう。当社としても、物流施設をいっそう充実させ、業界に、ひいては社会に貢献していきたいと考えています。チームで共に新しいアイデアを出し合い、「モノを届けるため」だけでなく、「地域の人々のため」にもなるような取り組みを続けていきたいです。

そして、物流施設そのもののあり方も、引き続き模索したいと思っています。たとえば海外には、物流施設の中がショッピングモールになっているケースもあります。日本でも、既存の「物流」の枠組みを越えた、新しいロジスティクス施設が増えることを夢見ています。



三井不動産グループのSDGsへの貢献について

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。さらに「重点的に取り組む6つの目標」に取り組むことで「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。

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

重点的に取り組む6つの目標

1. 街づくりを通じた超スマート社会の実現
2. 多様な人材が活躍できる社会の実現
3. 健やか・安全・安心な暮らしの実現
4. オープンイノベーションによる新産業の創造
5. 環境負荷の低減とエネルギーの創出
6. コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上