

事業開始から10年、開発・運営施設数53物件、累計投資額約7,000億円に拡大
「三井不動産ロジスティクスパーク」、次の10年を見据え
サステナビリティと物流DX化を推進し、社会課題の解決へ

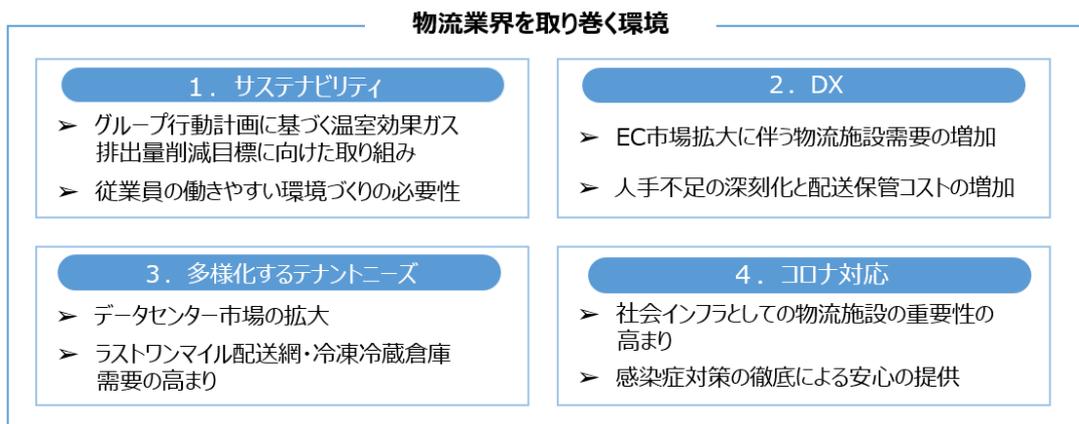
本リリースのポイント

- 2012年の事業開始以降、国内外開発・運営施設物件数は合計53物件、延床面積約420万㎡、累計投資額約7,000億円に事業拡大
- 次の10年を見据えた施策
 - 2030年度に向けた三井不動産グループ脱炭素行動計画に基づき、太陽光発電設備の設置や非化石証書による電力のグリーン化、外部の環境認証取得を積極的に推進
 - 差別化のため、DX活用により入居テナントの配送や庫内の業務効率、従業員満足度を向上
 - 多様化するテナントニーズを受けて、データセンター、アーバン型倉庫、冷凍・冷蔵倉庫を積極的に展開
 - 当社基準の新型コロナウイルス感染対策に加え、IoT技術の活用により更なる感染症対策を実施

■ ロジスティクス事業10年間の事業拡大の実績



■ 次の10年を見据えた施策



変化する事業環境に迅速に対応し、新たな価値提供に取り組むことで
さらなる事業拡大を図り、社会の豊かな暮らしへ貢献

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:菰田正信)は、2012年のロジスティクス事業立ち上げ以来10年を迎えました。

物流業界を取り巻く社会環境は一層変化しており、SDGsや脱炭素社会の実現を目指すサステナビリティに配慮した取組みが強く求められています。また、人口減少やEC市場の急拡大による深刻な労働力不足に対応するために、物流のDX化も重要です。同時に、コロナ禍における感染症対策の強化等、テナントニーズは多様化しています。このような社会環境の変化とテナントニーズに対応するため、次の10年を見据え、「サステナビリティ」「DX」等の各種施策を実施してまいります。

三井不動産は、テナント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、物流ビジネスを推進することで、社会の豊かでサステナブルな暮らしにより一層貢献してまいります。

1. サステナビリティへの取り組み

(1) 太陽光発電の設置

新規物流施設の屋上には太陽光発電設備を最大限設置し、既存施設についても、積極的に太陽光パネルの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おります。

(2) 全施設共用部の100%グリーン電力化*

全施設の共用部分(※1)の電力を2022年度中に100%グリーン化(※2)する予定です。また、専有部へはテナント様の要望に応じて非化石証書を提供いたします。



※1 当社が所有する持ち分共用部相当電力(一部所有を含み、各施設内自家発電電力相当を除く)

※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

(3) DBJ Green Building 認証・ZEB 認証の取得推進

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の認証取得を推進いたします。新築物件に関しては、BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)に基づく評価にて、ZEB認証も取得する方針です。

【代表物件の事例】

・CO₂排出量実質ゼロを目指した「MFLP 海老名 I」

新規物件であるMFLP 海老名 I (2022年9月竣工)には、太陽光発電設備を最大限に設置し、DBJ Green Building 認証を取得する予定です。また、ZEB 認証取得に加え、再生可能エネルギーの100%供給により施設全体のCO₂排出量実質ゼロを目指した環境配慮型施設「グリーンエネルギー倉庫」(※3)として開発中です。

参考リリース:<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/0512/>



MFLP 海老名 I 外観イメージパース

※3「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)

・生態系保全の取り組みを実現する「MFLP 市川塩浜Ⅱ」

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整備しております。「再生緑地」を設置し、雨水を利用したバードバスなど周辺地域に生息する動植物の拠点を目指しています。

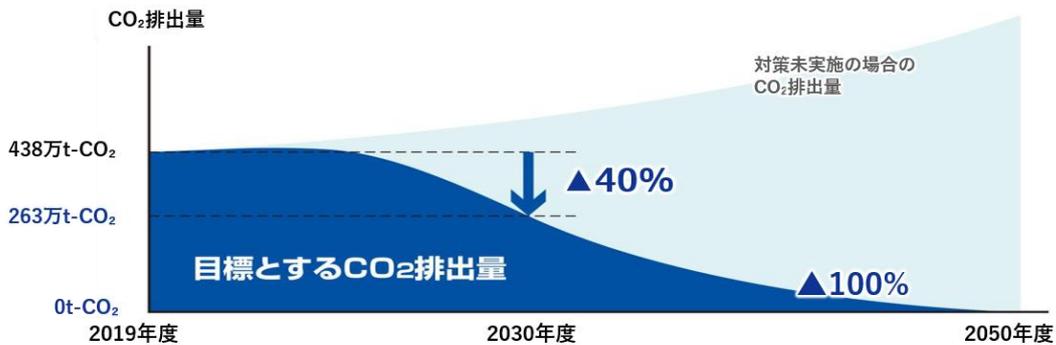
参考リリース：https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2022/0331_02/



MFLP 市川塩浜Ⅱ 外観

＜脱炭素に向けた三井不動産グループ行動計画＞

グループ全体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新たな目標として、2021 年 11 月に掲げております。



参考リリース：<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

2. 最新の物流 DX 技術の提供

最新の DX 技術を活用し、入居テナントの配送・庫内の業務効率や従業員満足度の向上を目指し様々なデジタルソリューションの提供をしていきます。

倉庫内業務効率化

※画像はイメージです。

＜車両管理システム＞

＜三辺計測システム＞

＜平置きスペースの利用状況可視化＞

＜作業動線導出＞

従業員サービスの向上

＜施設設備のWEB予約管理＞

＜宅配弁当予約・決済＞

＜カフェテリアの状況可視化＞

3. 多様化するテナントニーズに対応

・データセンター事業

5G の普及や IoT の活用が増え、市場拡大が見込まれるデータセンター事業を強化いたします。



・「冷凍・冷蔵倉庫」の展開

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、市場拡大が見込まれる食品類 EC へ対応する冷凍・冷蔵倉庫を積極的に検討してまいります。



冷凍・冷蔵倉庫施設 イメージ

・アーバン型倉庫の展開

EC 需要の増加による、ラストワンマイル配送網のニーズの高まりをうけ、都心近郊型配送拠点としてのアーバン型倉庫の開発を進めています。



「MFLP 新木場 I」(2023 年 2 月竣工予定) イメージパース

4. 感染症対策の強化

当社の基本的感染症対策に加え、IoT 技術を活用したアドバンス対策を強化してまいります。

<三井不動産9BOX 感染対策基準>

感染ルートからアプローチした9つの対策項目 三井不動産 感染対策

飛沫感染対策 人からの直接的な感染リスクを低減します	エアロゾル感染対策 感染リスクの低い適切な空気質を確保します	接触感染対策 高頻度接触面からの感染リスクを低減します
<input checked="" type="checkbox"/> 飛沫防御	<input checked="" type="checkbox"/> 換気	<input checked="" type="checkbox"/> 消毒・除菌
<input checked="" type="checkbox"/> フィジカル・ディスタンス	<input checked="" type="checkbox"/> 空気清浄	<input checked="" type="checkbox"/> 非接触
<input checked="" type="checkbox"/> 感染者検知	<input checked="" type="checkbox"/> 調温・調湿	<input checked="" type="checkbox"/> 抗菌・抗ウイルス

+



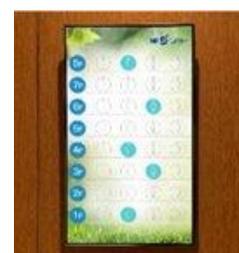
<エレベーターの非接触>



<サーマルカメラの設置>



<非接触 QR コード発券機>



<トイレ利用の見える化>

参考リリース: https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2021/1001_01/

5. 運営体制の強化

サステナビリティの推進と入居テナントの更なる満足度の向上を目指し、ロジスティクス事業部から運営機能を独立させた、ロジスティクス運営部を新設し運営体制を強化いたします。

◆新たに国内 5 物件、海外 1 物件を開発

国内新規 5 物件、海外 1 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・運営する施設は、竣工稼働施設が国内 36 物件・海外 1 物件・延床面積約 310 万㎡、開発中施設の国内 15 物件・海外 1 物件を合わせて計 53 物件、総延床面積は約 420 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 7,000 億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三郷(MFLP 三郷)」 | 埼玉県三郷市 | 2025 年 11 月竣工予定 |
| ② 「(仮称)大阪プロジェクト」 ※詳細は今後発表予定 | | |
| ③ 「三井不動産ロジスティクスパーク名古屋岩倉(MFLP名古屋岩倉)」 | 愛知県岩倉市 | 2024年7月竣工予定 |
| ④ 「三井不動産ロジスティクスパーク一宮(MFLP一宮)」 | 愛知県一宮市 | 2025年6月竣工予定 |
| ⑤ 「三井不動産ロジスティクスパーク仙台名取 I (MFLP仙台名取 I)」 | 宮城県名取市 | 2024年4月竣工予定 |
| ⑥ 「Bangna2 Logistics park 2期」 | チェンマイ県バンパコン(タイ) | 2022年夏以降竣工予定 |



MFLP 仙台名取 I 外観イメージパース



MFLP 名古屋岩倉 外観イメージパース

	国内外開発運営施設(2022 年 4 月 21 日時点)
物件数	国内:51 物件 海外:2 物件 計 53 物件 ※今般発表の 6 物件含む (竣工稼働施設:国内 36 物件・海外 1 物件)
総延床面積	約 420 万㎡ (竣工稼働施設:約 310 万㎡)
累計総投資額	約 7,000 億円 (2012 年 4 月事業開始以降)

◆ロジスティクス事業開始 10 年の歩み

年	主な開発・取り組み
2012	<p>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)</p> <p style="text-align: right;">GLP・MFLP 市川塩浜 (2014年1月竣工)</p> 
2014	<p>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)</p>
2015	ロジスティクス本部として独立
2016	<p>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</p>
2017	<p>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</p> 
2018	<p>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</p>
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	<p>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)</p> 
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㎡

■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9BOX感染対策基準」について

三井不動産グループでは、これまでも施設ごとに新型コロナウイルス感染対策を徹底してまいりましたが、今後新たな変異株が流行した場合においても安心して当社グループの施設をご利用いただくために、医学的・工学的知見に基づくわかりやすい感染対策が必須と考え、グループ共通の「三井不動産9BOX 感染対策基準」を策定しました。当社グループはオフィスビル、商業、ホテル、リゾート、ロジスティクス、住宅等、多様な施設を展開しており、当社グループだけでなく社会全体で共有しやすい項目として提示することで、社会共通の課題解決に貢献したいと考えています。

三井不動産 感染対策基準



当社は引き続き、安心・安全な街づくりを通して持続可能な社会の実現に取り組んでまいります。

※参考リリース: https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1001_01/

■三井不動産グループのSDGsへの貢献について

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/?id=global

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5つの目標に貢献しています。

- 目標 3 すべての人に健康と福祉を
- 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 三郷」

首都高速道路、東京外環自動車道、常磐自動車道が交差し、
首都圏向け物流拠点として最適な立地。住宅地も近接しており、従業員の確保にも優れる。



<外観イメージパース>

所在地	埼玉県 三郷市
アクセス	東京外環自動車道「外観三郷西IC」約2km JR 武蔵野線「新三郷」駅より バス約5分 「十街区」停留所より 徒歩約1分
敷地面積	約19,074㎡(約5,770坪)
延床面積	約38,826㎡(約11,745坪)
規模	地上4階建/BOX型
着工予定	2024年8月
竣工予定	2025年11月

【位置図】



地図データ ©2021 Google

■ 「(仮称)大阪プロジェクト」



<外観イメージパース>

※詳細は今後発表予定

■ 「MFLP 名古屋岩倉」

今後物流立地として期待される岩倉での開発物件。

東名、名神高速道路を介した広域配送に加え、名古屋市内への地域配送も可能。



<外観イメージパース>

所在地	愛知県岩倉市
アクセス	名神高速道路「一宮IC」約 3.5km 名古屋高速道路 16 号一宮線「一宮西春IC」約 2.4km 名古屋高速道路 16 号一宮線「西春IC」約 2.8km 名古屋鉄道犬山線「大山寺」駅 徒歩約 20 分(1.6km)
敷地面積	約 35,128 ㎡(約 10,626 坪)
延床面積	約 58,444 ㎡(約 17,679 坪)
規模	地上 3 階建/ランプウェイ型
着工予定	2023 年 4 月(予定)
竣工予定	2024 年 7 月(予定)

【位置図】



地図データ ©2021 Google



■ 「MFLP 一宮」

東名、名神高速道、東海北陸自動車道へのアクセスが良好なロケーションを活かした広域配送が可能。



<外観イメージパース>

所在地	愛知県一宮市
アクセス	東海北陸道「一宮稲沢北IC」至近 東海北陸道「一宮西IC」約1.5km 名神高速「一宮IC」約6.4km 名鉄尾西線「苅安賀」駅 徒歩約8分
敷地面積	約30,784㎡(約9,312坪)
延床面積	約66,043㎡(約19,978坪)
規模	地上4階建/スロープ型
着工予定	2024年5月(予定)
竣工予定	2025年6月(予定)

【位置図】



地図データ ©2021 Google



■ 「MFLP 仙台名取 I」

MFLP 初の東北エリア物件。

東北全体の物流ハブとしての役割を担う仙台エリアに位置し、東北 6 県への配送にも優れた好立地。



<外観イメージパース>

所在地	宮城県 名取市
アクセス	仙台東部道路「名取中央」SIC 約 900m 仙台空港アクセス線「杜せきのした」駅 徒歩 12 分
敷地面積	約 20,069 m ² (約 6,070 坪)
延床面積	約 44,793 m ² (約 13,550 坪)
規模	地上 4 階建
着工予定	2023 年 1 月(予定)
竣工予定	2024 年 4 月(予定)

【位置図】



地図データ ©2021 Google

■ 「Bangna2 logistics park 2期」



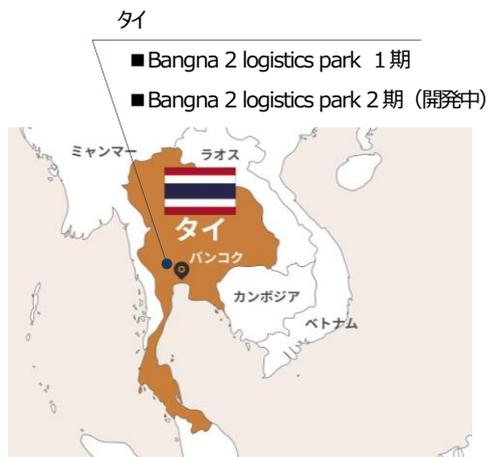
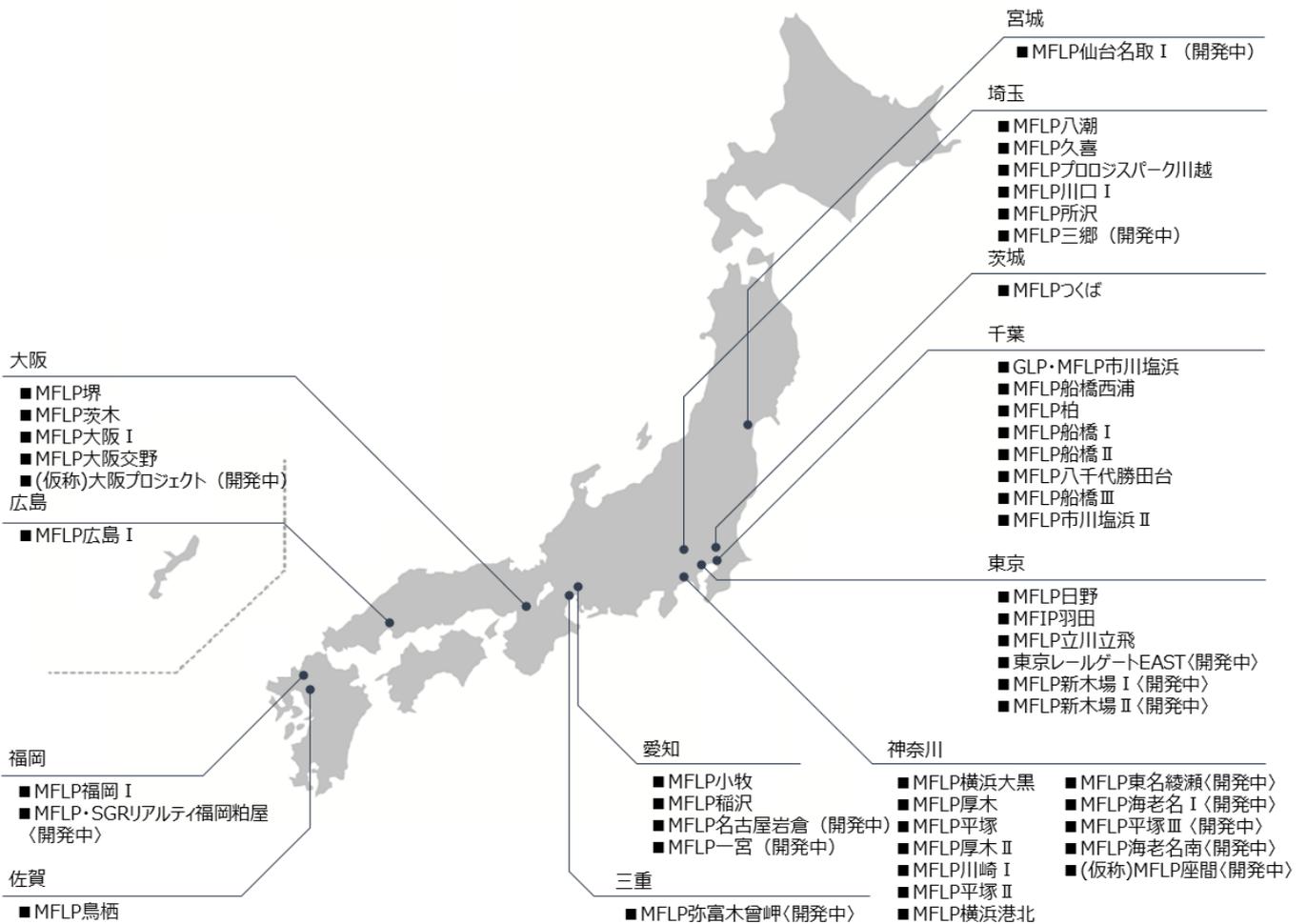
<外観イメージパース>

所在地	チェチエン県 バンパコン
敷地面積	約 31,000 m ² (9,377 坪)
延床面積	約 16,900 m ² (5,112 坪)
規模	地上 1 階建/平屋
着工予定	2022 年夏以降

【位置図】



<添付資料 2>三井不動産の国内外物流施設マップ(2022年4月21日時点)



※以上の国内 48 物件、海外 2 物件(タイ)に、その他用途施設 3 物件、を加えた全 53 物件が当社開発・運営施設。