

多様な企業・人材・技術が交わる新産業創造拠点 「三井不動産インダストリアルパーク海老名(MFIP 海老名) & forest」竣工 三井不動産グループの木造建築ブランド「& forest」第1号竣工物件

本リリースのポイント

- 「MFIP 海老名 & forest」が、物流・研究施設・ラボ機能を備えた複合業務施設として2026年6月30日(火)に竣工予定。海老名駅近接の立地を活かし、新たな産業創造拠点となることを目指す。
- 研究拠点やPCテクニカルセンター、ラボなどが入居し、新たなイノベーション創出を促進する拠点を形成。
- 海老名市と連携し、ボール遊び広場や沿道整備を通じた地域共生型のまちづくりを推進。
- 三井不動産グループの木造建築ブランド「& forest」第1号竣工物件として、森林資源の循環と脱炭素社会の実現に貢献。
- 海老名の田園風景をモチーフとしたアートや、三井不動産グループ保有林の木材・自然音を活用したラウンジを整備。働く人の交流や共創を促す木質感あふれる空間を創出。

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、「三井不動産インダストリアルパーク海老名(MFIP 海老名) & forest」(以下「本施設」)が2026年6月30日(火)に竣工することをお知らせいたします。

本施設は、神奈川県海老名市の海老名市役所周辺地区に位置しています。物流用途に加え、建物全体の約半分をオフィス・研究施設・ラボ等に対応可能なマルチユーススペースで構成しています。テナント企業の柔軟な拠点創造を支援し、社会のイノベーション・付加価値の創出の場となることを目指した複合業務施設です^{※1}。

また本施設は、複数テナント型の物流用途を含む施設として国内で初めて^{※2}建物構造の一部に木造を採用した、三井不動産グループの新たな木造建築ブランド「& forest」の第1号竣工物件です。三井不動産グループの「&マーク」における「共生・共存・共創」の理念のもと、木造化による木材活用を推進し、自然資源を循環させ、未来につづく持続可能な街づくりに貢献してまいります。



MFIP 海老名 & forest 外観

※1: 参考リリース <https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2024/0830/> (2024年8月30日付)

※2: (株)日本ロジスティクスフィールド総合研究所調べ

1. 物流・研究施設・ラボ機能を備えた「新産業創造拠点」

「MFIP 海老名 & forest」は、地上 4 階建ての複合業務施設であり、1・2 階を物流用途、3・4 階をオフィス・研究施設・ラボ等に対応可能なマルチユース区画として整備しました。全フロアに給排水設備を備えるほか、積載荷重 1.5t/m²・天井高 5.5m 以上(4 階のみ 7.5m)、72 時間対応の非常用発電機も備えています。1 フロアは約 9,000m²、マルチユーススペースでは約 1,000m² の小割区画に対応し、空調・換気設備やフォークリフトも乗り入れ可能な環境を整備することで、テナント企業の幅広いニーズに対応します。

本施設には、新日本空調株式会社が長野県茅野市から研究開発拠点を移転し、「SNK EBINA Innovation X HIVE®」を開設予定です。同拠点では、環境・エネルギー分野を中心とした研究開発や技術展示、地中熱をはじめとした未利用エネルギーの利活用や検証に加え、異業種との共創によるイノベーション創出を推進します。

また、企業向けに IT 機器のレンタル事業を展開する横河レンタ・リース株式会社は、利便性の高い本施設に拠点を集約し、国内最大級となる PC のライフ・サイクル・マネージメントサービスの拠点となるテクニカルセンターを新たに開設します。同センターは、PC・IT 機器の高度なキittingや運用支援サービスを提供し、企業のデジタル活用を支える中核拠点として機能します。

さらに、株式会社ファスマックが食品遺伝子検査等を実施するラボ用途として入居予定。食の安心・安全を支える検査・分析機能の強化に加え、ライフサイエンス分野における研究開発や品質管理を支える拠点として活用します。物流・研究施設・ラボ機能が集積することで、新たなイノベーション創出を促進する拠点形成を目指します。



2. 海老名の新たな賑わいを生む地域共生のまちづくり

本施設は、海老名市役所周辺地区内における全 5 ブロックの開発事業等のうち、最初に竣工を迎えます。小田急線・相鉄線・JR 相模線「海老名駅」から徒歩約 10 分という交通利便性に優れた立地に加え、海老名市役所周辺地区内に位置することから、物流用途のみならず、オフィス・研究施設・ラボ等の用途に対応し、多様な産業機能の集積による新たな産業創造拠点の形成を目指しています。

海老名市と連携し、敷地の一部には高さ約 5m のネットで囲まれたボール遊び広場を含む、広さ約 2,000 m² の中央第一公園を整備。沿道(市道 332 号線)には、幅 2m・長さ約 200m の歩道状空地进行を整備するとともに、ジンダイアケボノ等の四季を感じる樹木やベンチを配置し、ウォーカブルなまちなかを形成しました。

建物デザインを手掛けたのは、オーストラリアのデザイン事務所 JACKSON TEECE。「変容 - 自然の抽象化」をテーマに、周辺環境との調和を重視した街並みに溶け込む外観デザインを採用しました。有機的でありながら洗練された雰囲気の実現を意図しています。

本施設が位置する D ブロックでは、今後、温浴施設や住宅の建設等も予定されています。本施設を起点に、企業や人材の集積を促し、海老名駅周辺のさらなる賑わい創出や地域活性化に貢献してまいります。



中央第一公園



市道 332 号線の整備

3. 木造建築ブランド「&forest」第1号竣工物件、森林資源の循環・脱炭素社会の実現に貢献

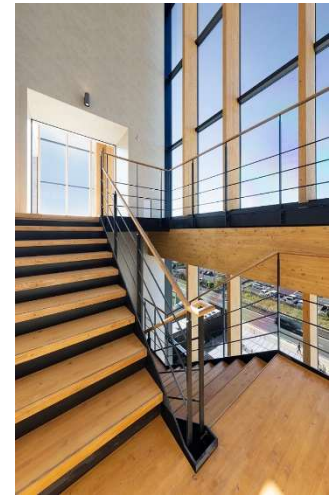
本施設は、マルチテナント型物流用途を含む施設としては国内で初めて一部木造を採用しており、三井不動産グループ木造建築ブランド「&forest」の第1号竣工物件となります。構造材や内装材の一部には、三井不動産グループの保有林(北海道美瑛町)から採取したトドマツ材等を使用し、“終わらない森”創りのサイクルを実現しています。



木造共用部 内観

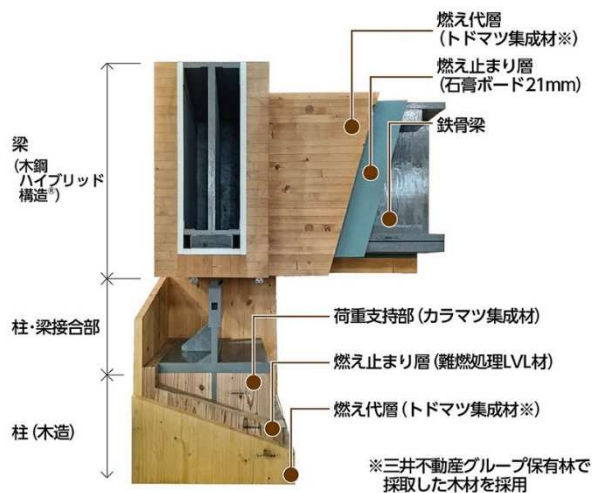


木造共用部 外観



木質化した屋内階段

共用部には国産材を活用した木質空間を整備し、約 6.6m の高い階高と約 10.8m×13m の開放的な空間に木の温もりを感じられる環境を創出しました。構造には木造柱と木鋼ハイブリッド梁(2 時間耐火)を採用し、国土交通大臣認定を受けた 2 時間耐火構造部材により安全性を確保しています。また屋内階段には、一部に三井不動産グループ保有林のトドマツ材等を活用した木質化を施しています。木造構造や木質デザインを積極的に取り入れることにより、木造とした部分は鉄骨造で建築した場合と比較して CO2 排出量も低減され、環境面でも貢献します。



木造構造部イメージ



SGEC プロジェクト CoC 認証

また、三井不動産として初めて、当社グループの保有林を含む森林における伐採・搬出から現場施工までの商流をつなぐことで、SGEC プロジェクト CoC 認証※3を取得しました。森林資源の調達から施工に至るまで、持続可能な木材利用のトレーサビリティを確保しています。さらに、屋上全面に設置した太陽光パネルの活用に加え、屋内照明の LED 化をはじめとする各種省エネルギー施策を導入することで、「Nearly ZEB」を取得するとともに、BELS 最高評価となる星 6 を取得しています。また、DBJ Green Building 認証および CASBEE A ランクの取得も予定しており、高い環境性能と快適性を兼ね備えた施設として、脱炭素社会の実現に貢献してまいります。

※3: SGEC/PEFC 認証森林由来の木材が、加工・流通を経て建築物等のプロジェクトで使用されるまで、適切に管理・追跡されていることをプロジェクト単位で第三者が証明する CoC 認証の一形態。

4. 木の温もりと交流を育む施設デザイン

本施設のメインエントランスは、木と植物の風合い、香りを感じられる有機的で柔らかい空間としています。壁面には、海老名の地に広がる田園風景をモチーフとしたアートワークを設置しています。日本の伝統工芸である欄間の繊細な木工技術を用い、大小さまざまな木片を連続的に構成することで、風に揺れる稲穂の情景を表現しました。背景には錆による発色を施した真鍮板を採用し、土地と建物がともに刻む時間の蓄積をアート作品「実りの軌跡」として表現しています。さらに、素材の一部には三井不動産グループ保有林の木材を活用し、地域の記憶と未来への想いをつなぐシンボルとしています。



メインエントランス



アート作品「実りの軌跡」

3階には、コンセプトが異なる2つのラウンジを整備しました。木質感あふれる Forest Lounge は、三井不動産グループ保有林の自然音を再現する「KooNe」を導入※4。自然界の音環境に包まれた中で、保有林の木材を用いた什器でくつろぐことができます。壁面は海老名市内から一望できる丹沢大山の眺望をモチーフとしたデザインとし、一人ひとりのワーカークのリラックスを促し、快適な環境づくりを図っています。交流を育む「EBINA HUB」は、バー空間を思わせるカウンターとともにプロジェクターやモニター、スピーカー、マイクを設置しており、平常時は入居ワーカークの交流・休憩空間として利用できるほか、入居企業による社内イベントやプレゼンテーション等にも活用可能な空間として整備しています。企業や業種を超えたコミュニケーションや交流を促進することで、新たなアイデアや共創が生まれる環境づくりを目指しています。



Forest Lounge



EBINA HUB

※4: 「KooNe(クーネ:ハイレゾ空間音響デザインソリューション)」:株式会社 JVC ケンウッドの登録商標

■位置図

<広域図>



<狭域図>



■ 物件概要

所在地	神奈川県海老名市中央5丁目2番1号
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9分 JR 相模線「海老名」駅より 徒歩11分
敷地面積	約19,823㎡(約5,996坪)
延床面積	約40,219㎡(約12,166坪)
規模・構造	地上4階建て・鉄骨造一部木造
用途	事務所および倉庫
設計・施工	日鉄エンジニアリング株式会社
内装・外装デザイン	JACKSON TEECE
着工	2025年4月1日
竣工	2026年6月30日(予定)

■ 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、本格的に物流施設開発に取り組んでおります。三井不動産は、これまで、「MFLP 船橋Ⅲ」などの旗艦ブランド「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)」のほか、物流用途のみならずオフィス・データセンター等の複合用途施設として「三井不動産インダストリアルパーク(MFIP)」を国内外で開発施設 76 物件(国内:66 物件 海外:10 物件)を展開しており、今後も積極的に新規展開を図ってまいります。また、「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。

■ 三井不動産グループの保有林について

三井不動産グループは、「&」マークに象徴される「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、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献する活動の一環として、北海道に約5,000ha(東京ドーム約1,063個分)の森林を保有しており、「植える→育てる→使う」のサイクルをまわし続けながら、持続可能な森林経営による“終わらない森”創りに取り組んでいます。

https://www.mitsufudosan.co.jp/and_forest/



三井不動産グループの保有林のドーマツ

《参考 1》三井不動産グループの木材活用について

三井不動産グループは、木造建築ブランド「&forest」や、三井ホームが誇る木造化技術ブランド「MOCX」、その他各施設における取り組みを含め木材活用を行っています。

<https://www.mitsufudosan.co.jp/business/development/earth/mokuzai/>

《参考 2》三井不動産グループ木造建築ブランド「&forest」について

「&forest」は、2025年4月に定められた三井不動産グループの新たな木造建築ブランドの名称です。三井不動産グループの「&マーク」における「共生・共存・共創」の理念のもと、三井不動産グループの保有林、「“終わらない森”創り」に取り組むとともに、木造化による木材活用を推進し、自然資源を循環させ、未来につないでいく街づくりに取り組んでいくという想いを込めております。日本の林業において国産木材の使い道の拡大が課題となる中、森林資源と地域経済の持続可能な好循環の実現に寄与するため、三井不動産グループでは、当社事業における建物の木造化に挑戦し、未来につづく持続可能な街づくりに貢献してまいります。



「日本橋本町三井ビルディング &forest」
外観イメージ



「(仮称)日本橋本町一丁目5番街区計画」
外観イメージ

■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」 <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、街づくりに関す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

<リリース画像のダウンロードサイト>

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