

2026 年 7 月 23 日

三井不動産株式会社

物流課題を解決する物流プラットフォーマーから、産業価値を創出する産業デベロッパーへ
 「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)」 「三井不動産インダストリアルパーク(MFIP)」
 2026 年度開発計画を発表

本リリースのポイント

- 国内外開発施設は計 88 物件(うち竣工済み 64 物件)、総延床面積約 630 万㎡、累計総投資額 約 1 兆 4,000 億円に事業拡大。2026 年 6 月には旗艦物件となる「MFIP 海老名 & forest」が竣工し、研究開発(R&D)へ領域を拡大。
- 「街づくり型物流施設」の開発をさらに拡大・推進。「SGリアルティ・MFLP 大阪加島」、「MFLP・LOGIFRONT 京都八幡 I」が着工し、関西エリアにおいても大規模・好立地で希少性の高い施設の供給を継続。
- 将来的な自動運転技術の実装を見据え、株式会社 T2 へ出資。トラックの荷役時間可視化サービス「(仮称)MFLP & LOGI Berth」について、「MFLP 船橋」での実証実験を実施。
- データセンター開発では、2035 年までに累計 6,000 億円超の投資目標を設定し、関西北摂エリア・関東多摩エリアでの新規物件開発が決定。国内外のデータセンター事業者とのルーションをもとに、当社が主体となり企画・開発を推進。

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 2026 年度の開発計画を策定いたしました。

当社はこれまで、単なる施設の賃貸・分譲にとどまらず、サプライチェーン全体を変革する「物流プラットフォーマー」としての取り組みを進めてまいりました。2026 年 4 月には「改正物流効率化法」が全面施行され、物流全体の効率化や生産性向上は依然として喫緊の課題となっています。このような状況を受け当社は、多様なニーズに対応した高付加価値な物流拠点の開発や、サプライチェーン全体の基盤強化を支援する包括的なコンサルティングとソリューションの提供など、複雑化する物流全体の課題解決に資する取り組みを続けています。

今後は、これまでの経験も活かしてさらなる産業発展に寄与すべく、社会インフラとしての需要が高まる研究・開発領域をはじめとする施設のマルチユース機能の拡充や、データセンターの開発など、産業領域における機能をさらに強化し、さまざまなヒト・コト・モノをつなげる「産業デベロッパー」として進化してまいります。

当社は今後もお客様のあらゆる物流課題の解決に寄与するとともに、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。

三井不動産ロジスティクスパーク
 (MFLP)

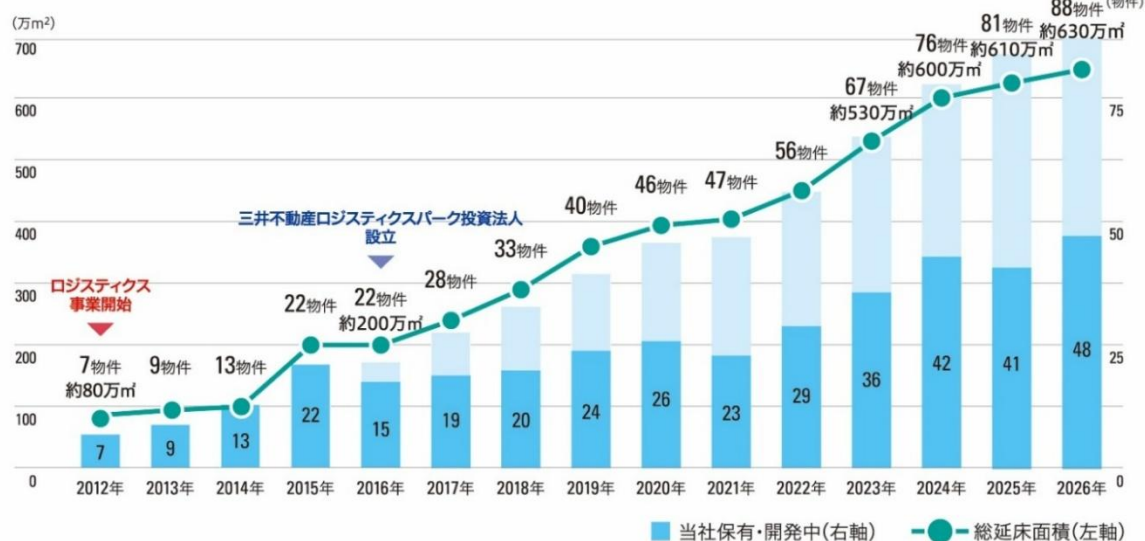
三井不動産インダストリアルパーク (MFIP)
 ロジスティクス+MFIPとして定める機能を兼ね備える拠点



■ロジスティクス事業におけるこれまでの実績

当社はこれまで、多様化・複雑化する物流課題・顧客ニーズに対応した物流拠点・ソリューションの提供を行ってまいりました。2026年6月末時点で、当社がロジスティクス事業として開発・運営する施設は計88物件(国内70物件・海外18物件)、総延床面積は約630万㎡となりました。累計総投資額は約1兆4,000億円に拡大しています。

開発施設数、総延床面積の推移（各年度）



物 件 数	国内:70 物件 海外:18 物件 計 88 物件 (竣工稼働施設:国内 58 物件・海外 6 物件 計 64 物件)
総 延 床 面 積	約 630 万㎡(竣工稼働施設:約 490 万㎡)
累 計 総 投 資 額	約1兆 4,000 億円(2012 年 4 月事業開始以降)

■都市インフラとしての「街づくり型物流施設」開発

当社は「街づくり型物流施設」として、主要インフラへのアクセスに優れた大規模な好立地に、働きやすい空間と先進的なスペックを備えた物流施設を提供しています。開かれた空間の整備や地域交流、レジリエンスへの取り組み等、地域社会との共生・連携にも注力しながら、入居企業にとってサプライチェーン上の重要な戦略拠点としてご利用いただくことで、地域・企業・従業員が一体となって成長していく物流施設を目指します。

➤ 「SGリアルティ・MFLP 大阪加島」

2025年12月に着工した「SGリアルティ・MFLP 大阪加島」は、延床面積21万㎡超を誇る大規模物流施設です。本施設では、レジリエンス強化施策として免震構造を採用し、重要設備を高潮発生時の浸水災害から回避可能な高さに設置しているほか、大阪市が確保を進めている「津波避難ビル」への指定が予定されており、地域の防災に貢献する施設を目指しています。

さらに、蓄電池や半導体・化学・医薬品産業の成長に伴い、リチウムイオンバッテリー、化粧品、塗料等の保管・配送に対応できるマルチテナント型の危険物倉庫を整備予定です。その他、系統用蓄電池やコンテナ型データセンターの設置、ペロブスカイト太陽電池の導入等、時代に先駆けた多機能先端技術の採用も検討しています。



非常用発電機



免震装置

➤ 「MFLP・LOGIFRONT 京都八幡Ⅰ・Ⅱ」

2026年3月には、「MFLP・LOGIFRONT 京都八幡Ⅰ」が着工しました。同年11月には、「MFLP・LOGIFRONT 京都八幡Ⅱ」の着工を予定しており、2棟合わせて総延床面積が24万㎡を超える大規模物流拠点となります。本施設では、大規模な河川の付け替えと湛水池等の整備を行うことで、地域の治水向上に寄与するとともに、地元農産物を用いた商品を施設内にて販売する予定であり、地域農業振興にも貢献してまいります。



「SGリアルティ・MFLP 大阪加島」鳥瞰CG



「MFLP・LOGIFRONT 京都八幡Ⅰ・Ⅱ」外観CG

■当社グループの総合力を活かした物流コンサルティング・ソリューションの提供とコミュニティ形成

当社は、物流施設の開発・運営を通じたサプライチェーンの支援のみならず、物流課題解決に向けたさまざまなソリューションおよびサービスを、2025年より「MFLP & LOGI」としてシリーズ化して提供しています。

コンサルティングについては、当社グループ会社である「MF ロジソリューションズ株式会社」にて、定量的な可視化・分析による物流戦略の策定から各拠点における機能・運用設計・実現の支援、稼働後の運用上の課題に対するソリューション提供までを包括的に対応しており、これまでに35を超える企業から計120件以上のご相談をいただいています。

また、「MFLP & LOGI Community」は、物流に関する課題やノウハウを荷主企業やパートナー企業同士で共有し、ともに解決策を検討するコミュニティです。2019年の発足以降、情報共有・交流の場の提供に加え、異業種間での知見交換、企業間連携の促進を目的としたセミナーやパネルディスカッション、懇親会・座談会、見学会等のイベントを累計100回以上開催し、延べ2,500名以上の方に参加いただいています。



「MFLP & LOGI Community」活動の様子

■次世代の物流を支える基盤づくりに向けた取り組み

物流を取り巻く課題やニーズの変化を踏まえ、荷主企業や物流事業者とともに「物流プラットフォーム」としてサプライチェーン全体の課題解決に取り組むだけでなく、次世代の物流を支える基盤づくりに向けた新たな取り組みも進めています。

➤ 自動運転実装を見据えた物流機能の高度化

当社は、自動運転技術の社会実装を見据え、物流機能および施設オペレーションの高度化に向けた取り組みを進めています。2025年4月にはダイナミックマッププラットフォーム株式会社と基本合意を締結し、当社物流施設向けの高精度地図の提供や、それを活用したサービスの検討を開始しました。さらに、本年7月には自動運転スタートアップである株式会社T2へ出資し、高速道路に近接する物流施設における自動運転トラックへの対応や、有人・無人の切り替えオペレーションなど、物流施設における具体的な自動運転トラックの運用のあり方について検討を進めています。

今後は車番情報や施設内高精度地図などのデータを活用し、受付・誘導・入退場管理・荷役時間計測等、自動運転トラックに対応した施設オペレーションを構築することで、次世代スマート物流施設への進化を目指しています。

※「株式会社T2へ出資」についての詳細は以下よりご覧いただけます。

https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2026/0721_01/download/20260721_01.pdf



➤ 荷役時間を可視化するサービス「(仮称)MFLP & LOGI Berth」の実証

「(仮称)MFLP & LOGI Berth」は、AIカメラによる車番認識を活用し、物流施設におけるトラックの入退場管理や荷役時間の可視化を実現するサービスです。2024年9月から2025年10月末にかけて「MFLP 船橋」にて実施した実証実験では、1日当たり約600台の荷役時間の可視化を実現しました。また、株式会社Hacobiのトラックバース予約システム「MOV0 Berth」ともシステムを連携することで、車番をもとに予約車両の入退場を自動で登録することが可能となり、ドライバーの荷待ち時間削減にも寄与しています。

実証実験に協力いただいた入居企業からも高い評価をいただいております。改正物流効率化法により一部事業者には義務付けられたCLO(物流統括管理者)を設置する事業者への支援や、可視化した結果を踏まえた庫内運用の改善等と一体での提案など、今後のサービス展開についても現在検討中です。



「荷役時間」のイメージ

■「産業デベロッパー」として新産業創造に寄与

物流用途に限定されない新産業創造拠点として、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である MFIP ブランドの施設の開発も進めています。「産業デベロッパー」として、社会全体のイノベーション創出の促進に向け、物流に限らないさまざまな機能を集積させることで、入居企業の多様なビジネス展開やイノベーション創出を支援してまいります。

➤ 新産業創造の旗艦物件「MFIP 海老名 &forest」の竣工

2026 年 6 月には、MFIP ブランドの旗艦物件である「MFIP 海老名 &forest」が竣工しました。新産業創造拠点として研究・開発領域へと用途・産業領域を拡大し、1・2 階は物流用途、3・4 階はオフィス・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ています。入居企業にもラボやオフィス等として利用いただく予定です。



「MFIP 海老名 &forest」外観

【入居企業】

新日本空調株式会社	研究開発拠点を本施設に移転。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する「SNK EBINA Innovation X HIVE®」を開設予定。
横河レンタ・リース株式会社	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。
株式会社ファスマック	食の安心・安全を支える検査・分析機能の強化や、ライフサイエンス分野における研究開発・品質管理を支える拠点として食品遺伝子検査等を実施するラボを開設予定。



新日本空調株式会社



横河レンタ・リース株式会社



株式会社ファスマック

※「MFIP 海老名 &forest」についての詳細は以下よりご覧ください。

<https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2026/0625/download/20260625.pdf>

➤ データセンター開発における累計投資額を 2035 年までに 6,000 億円超に拡大

当社は 2012 年以降、首都圏を中心にデータセンター開発を推進しており、2035 年までに累計投資額を 6,000 億円超に拡大することを目指しています。

生成 AI の急速な普及や企業の DX 推進、クラウド利用の拡大を背景としたデータセンターの社会インフラとしての必要性・重要性が増大する中、国内外のデータセンター事業者との幅広いイリレーションをもとに、当社が主体となって企画・開発を強力に推進しています。今後も関西北摂エリア、関東多摩エリアに新規物件の開発を予定しているほか、コロケーション事業等の新たな領域への進出も検討しており、社会需要の変化に対応してまいります。

また、データセンターの開発にあたっては、地域との調和・共生を図ってまいります。「(仮称)日野市日野台 3 丁目計画」においては、敷地の北側に約 6,900 m²の公園を整備する計画としております。また、緑豊かな遊歩道の整備も行うことで、緑化面積は公園と合わせて約 15,000 m²となり、従前建物の約 7 倍の面積となる生態系ネットワークを構築する予定です。今後も開発においては、地域の皆様との対話を通して地域と一体となった開発を行ってまいります。



「(仮称)日野市日野台 3 丁目計画」において整備予定の公園 CG

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

木材活用や再生可能エネルギーの活用をはじめとする環境配慮施策を通じて、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを進めています。

➤ 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

「MFIP 海老名 &forest」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、三井不動産グループの木造建築ブランド「&forest」の第 1 号物件として竣工しました。構造材や内装材の一部は三井不動産グループの保有林(北海道)由来の木材を活用し、“終わらない森”創りのサイクルを実現しています。木造とした共用部では、鉄骨造で建築した場合と比較して CO2 排出量を削減することを見込んでいます。

※ 株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所調べ



「MFIP 海老名 &forest」木造共用部の内観・外観

➤ オフサイトPPAを活用したグリーン電力の創出・活用

「MFLP 入間 I」の屋根上に設置した太陽光発電設備の余剰電力を、オフサイトPPAを活用して隣地に位置する商業施設「三井アウトレットパーク 入間」へ供給するなど、再生可能エネルギーの創出・活用を推進しています。物流施設で創出した再生可能エネルギーを商業施設で活用することで、施設間連携による脱炭素化に取り組んでいます。



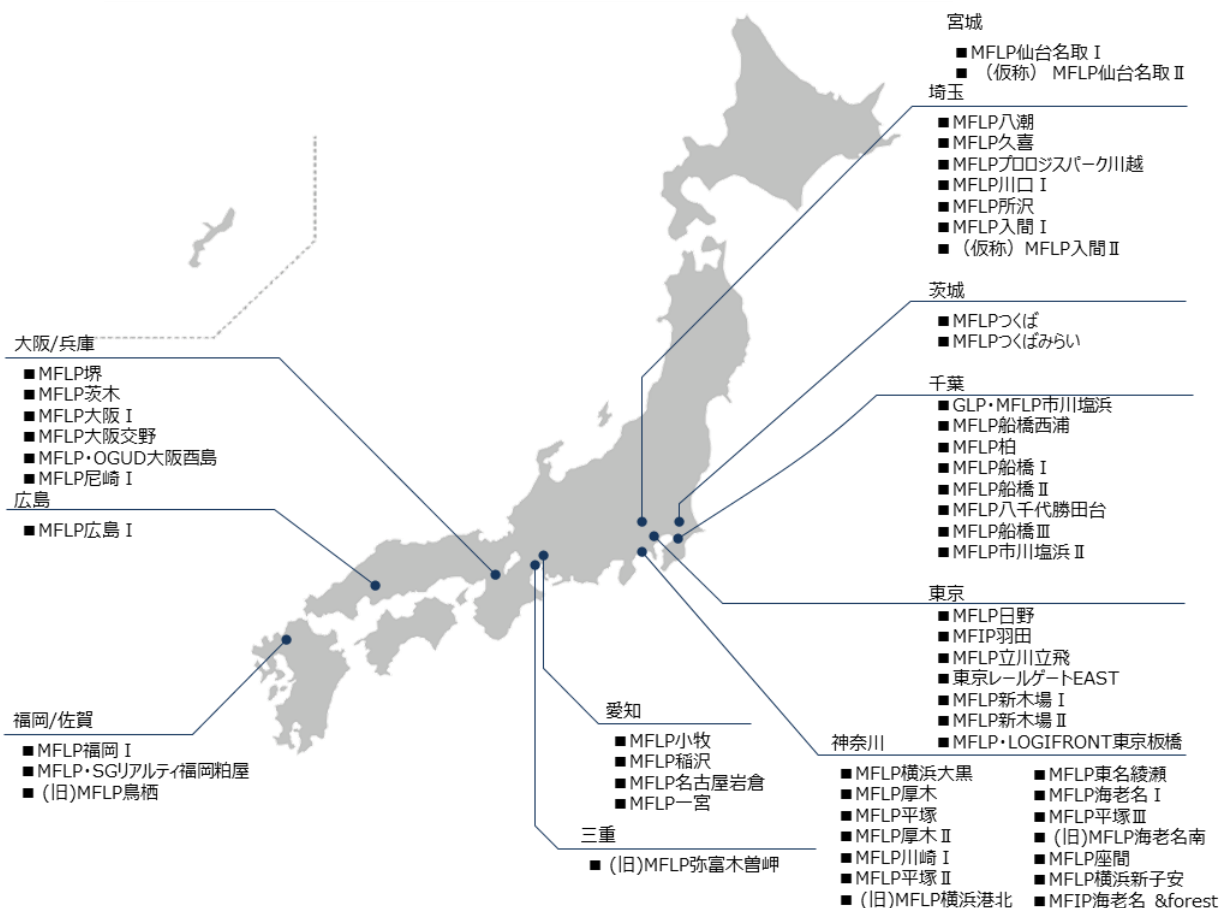
■三井不動産のロジスティクス事業ステートメント



『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。

＜添付資料＞三井不動産の竣工済み国内物流施設マップ(2026年6月末時点)



■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.mitsufudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>
- ・「グループマテリアリティ」 https://www.mitsufudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/
- ・「& EARTH for Nature」 <https://www.mitsufudosan.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

<リリース画像のダウンロードサイト>

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