2026 年 11 月 4 日

三井不動産株式会社
日鉄興和不動産株式会社

三井不動産×日鉄興和不動産
「MFLP･LOGIFRONT 京都八幡Ⅱ」着工

Ⅰ・Ⅱ一体で総延床約 24 万㎡超、地域連携と広域配送を両立する大規模物流拠点

本リリースのポイント

■ **関西の広域配送に対応する立地と、大規模物流オペレーションを支える施設仕様**
第二京阪道路、新名神高速道路等へのアクセスに優れた立地に、地上 4 階建て･ダブルランプ型、延床約 161,565 ㎡の物流施設を整備。全トラックバースでロングウイング車に対応。全階の倉庫エリアで 2.0t フォークリフトが走行可能。

■ **働く人に選ばれる施設づくりを推進**
上層階の倉庫内空調の設置、施設内ラウンジへの売店の導入、快適な休憩空間の創出により、利用者の働きやすさに配慮。

■ **地域農業と連携し、物流施設を地域の新たな接点に**
施設内で地域産品を使用したお弁当等の販売や、通販事業「＆mall」での地域産品の販売を通じ、地域農業の促進および、販売機会･認知向上につながる取り組みを検討･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、以下「三井不動産」)と日鉄興和不動産株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:三輪　正浩、以下「日鉄興和不動産」)は、京都府八幡市内において開発を進める大規模物流施設「MFLP･LOGIFRONT　京都八幡Ⅱ」(以下「本施設Ⅱ」)を、2026 年 11 月 2 日(月)に着工したことをお知らせします。

本施設Ⅱは、同敷地内で先行して開発を進める「MFLP･LOGIFRONT　京都八幡Ⅰ」(以下「本施設Ⅰ」といい、「本施設Ⅰ」と「本施設Ⅱ」を総称して「本施設Ⅰ・Ⅱ」という)と一体で計画してきた、地上 4 階建て･ダブルランプ型の物流施設です。今回の着工により、本施設Ⅰ・Ⅱからなる 2 棟一体の開発計画は、2028 年 9 月末(予定)の竣工に向けて新たな段階に入ります。なお、2026 年 3 月に着工した本施設Ⅰは、現在新築工事が順調に進捗しています。

本施設Ⅰ・Ⅱでは、利用者の利便性向上や地域農業との接点創出につながる取り組みを実施するとともに、大規模物流施設としての運用性にも配慮した施設計画を推進します。



「MFLP･LOGIFRONT 京都八幡Ⅱ」外観パース

参考:「MFLP･LOGIFRONT 京都八幡Ⅰ」着工リリース　https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2026/0316_01/

■ 大規模物流オペレーションを支える施設仕様

本施設Ⅱは、第二京阪道路・新名神高速道路等へのアクセス性に優れた立地に計画する、地上 4 階建て・ダブルランプ型、延床約 161,565 ㎡の大規模物流施設です。大型拠点としての車両運用や荷役効率に配慮し、多様なテナントニーズに対応する施設仕様を導入します。

(1) 1 フロア 1 万坪超の大規模平面と接車機能を活かした柔軟な倉庫運用

本施設Ⅱでは、約 400m の長辺スパンを活かし、1 フロア約 1 万坪超(34,000 ㎡～39,000 ㎡)の大規模な平面利用を可能としています。保管、仕分け、搬送、出荷等の各工程を効率的に配置しやすい倉庫空間に加え、長辺を活かしたバースの配置により、入出庫や荷捌きの分散にも配慮した施設計画としています。また、全ての階で 2.0t フォークリフトの走行が可能な床仕様とし、多様な荷主ニーズや物流オペレーションに対応します。



「MFLP・LOGIFRONT 京都八幡Ⅱ」鳥瞰パース

(2) 普通自動車駐車場・トラック待機駐車場を大規模に確保し、約 930 台規模の車両受け入れに対応

本施設Ⅱでは、普通自動車駐車場が約 585 台、トラック待機駐車場が約 35 台、トラックバースが約 310 台と、多くの車両の受け入れに対応します。大規模な駐車・待機機能を確保することで、利用者の通勤利便性に加え、大型拠点におけるトラックの待機場所のひっ迫緩和にも寄与します。

(3) ロングウイング車対応とダブルランプ・南北両面バースによる効率的な入出庫動線

本施設Ⅱでは、各階の全てのトラックバースにおいてロングウイング車が接車可能です。さらに、1 階東側には南北両面バースを計画しており、入荷、仕分け、出荷等の工程に応じた柔軟な物流動線に配慮しています。ダブルランプ型の施設計画とあわせ、車両の入出庫や構内での運用に配慮することで、テナントの効率的な物流オペレーションを支えます。

(4) 事業継続性を支える強固な BCP 対策

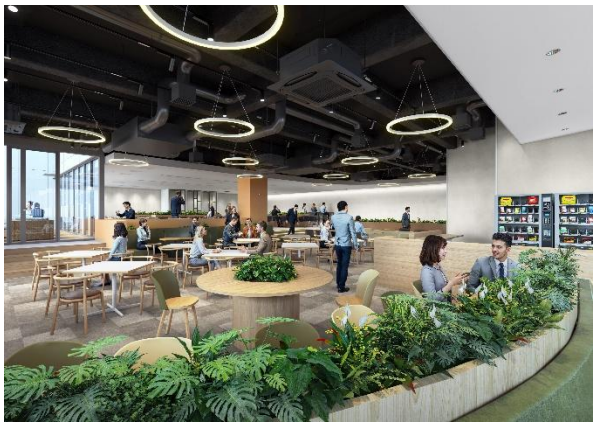
最大 72 時間対応の非常用発電機を備えるほか、付近を流れる大谷川による浸水被害を想定した敷地の嵩上げ等により、災害時の事業継続性にも配慮した施設計画とすることで、物流拠点に求められる安定稼働を支えます。

■ 働く人に選ばれる施設づくり

本施設Ⅰ・Ⅱでは、物流施設としての機能性に加え、施設で働く人の利便性や快適性にも配慮した施設づくりを推進します。利用者が日常的に利用するラウンジや休憩空間の充実を図ることで、テナントの人材確保・定着に寄与する施設環境を目指します。

(1) ラウンジ・休憩空間の充実

本施設Ⅰ・Ⅱでは、ラウンジや休憩空間において、周辺環境や地域性を踏まえた内装デザインを採用し、利用者が休憩時間を快適に過ごせる空間づくりを進めます。本施設Ⅱでは、4 階北側に眺望を意識したラウンジと、レクリエーションスペースとして利用できるテラスを計画しています。また、本施設Ⅰ・Ⅱでは、施設内ラウンジへの売店の導入を予定しており、利用者が日常的に食事や買い物をしやすい環境を整えることで、勤務時間中の利便性の向上を図ります。





「MFLP・LOGIFRONT 京都八幡Ⅱ」メインラウンジ イメージパース



「MFLP・LOGIFRONT 京都八幡Ⅱ」
メインラウンジ テラス イメージパース



「MFLP・LOGIFRONT 京都八幡Ⅱ」
サブラウンジ イメージパース

(2) 庫内作業環境への配慮

上層階の倉庫内空調により、庫内作業環境にも配慮します。利用者の快適性に配慮した施設仕様とすることで、テナント企業の安定的な施設運営を支えます。

■ 地域農業との連携と治水機能の向上

本施設Ⅰ・Ⅱでは、地域農業と連携し、物流施設を地域農産物・食品の新たな消費者接点として活用する取り組みを進めます。また、地域の治水機能向上に寄与する取り組みも実施しています。

(1) 施設内での地域農産物・食品との接点創出

施設内では地域産品を使用したお弁当等の販売を予定しており、利用者の日常的な食事需要に応えるとともに、地域農産物・食品に触れる機会を創出し、地域産品の販売機会の拡大や認知度向上につなげることを目指します。

(2) EC サイト「＆mall」との連携により、地域農産物・食品と新たな消費者接点を創出

三井ショッピングパーク公式通販サイト「Mitsui Shopping Park ＆mall(アンドモール)」(以下「＆mall」)とも連携し、地域産品を出品・販売する予定です。商業施設を運営する三井不動産ならではの取り組みとして、施設内売店での販売に加え、EC サイトを通じて地域産品の消費者接点を拡大します。リアルな施設とデジタルを組み合わせることで、地域の産品と多様な消費者をつなぎ、地域農業の活性化に貢献してまいります。

■「＆mall」とは
三井不動産グループが運営する三井ショッピングパーク公式通販サイト。リアル店舗と EC を連携させた「リアル施設共生型 EC サイト」として、ファッションやコスメ、生活雑貨など幅広い商品を取り扱う。
2025 年 7 月より食品の取り扱いがスタートし、出店店舗が拡大している。
「＆mall」サイト: https://mitsui-shopping-park.com/ec/

(3) 地域の治水機能の向上への寄与

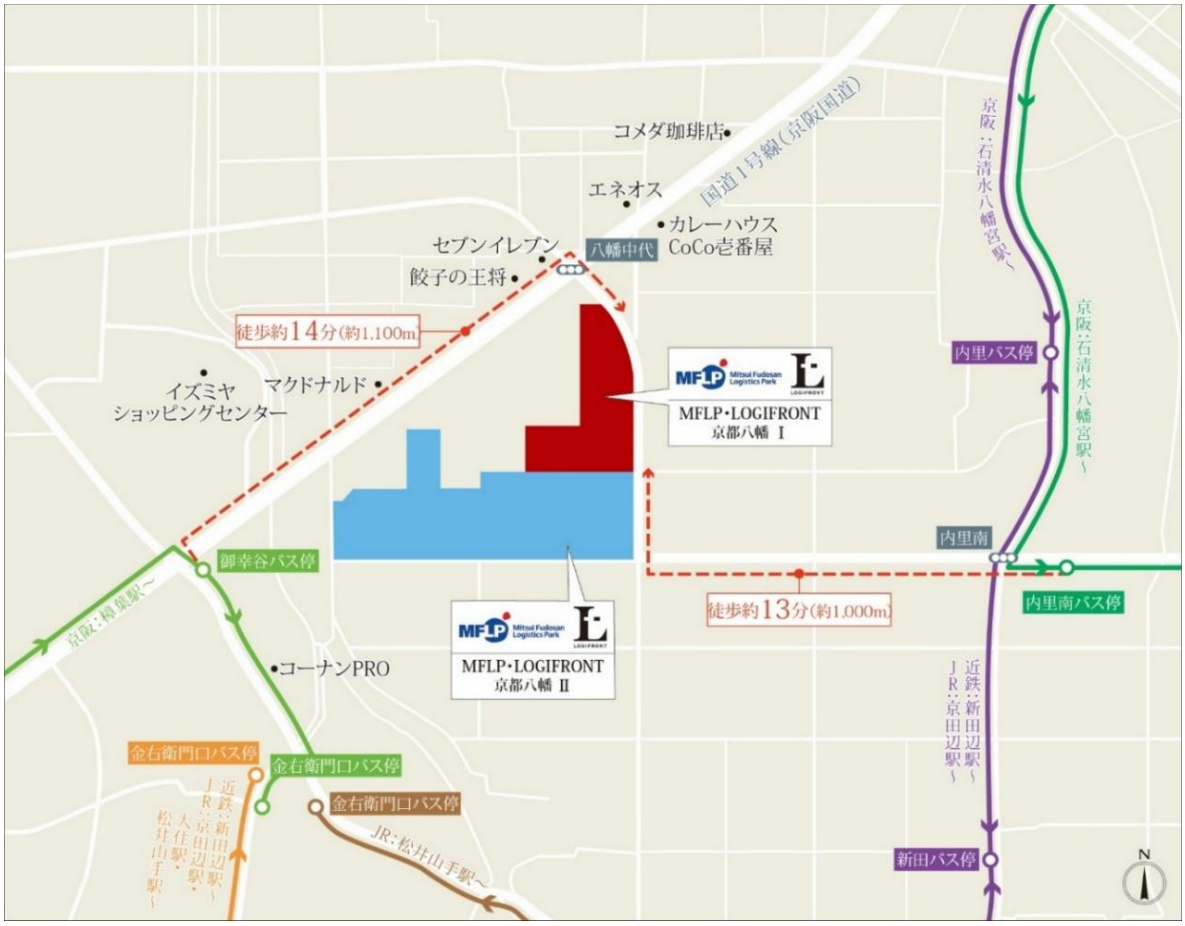
敷地内に多数の雨水貯留槽を設けることで、当初農業用地であった本敷地が有していた保水性を上回る雨水貯留能力を確保し、地域の水害リスク低減に貢献する計画です。さらに、本敷地を縦断する水路のオーバーフローを防ぐために、河川水を一時的に貯留する湛水池を整備するなど、地域の治水機能向上にも寄与します。

■ 位置図

＜広域図＞



＜狭域図＞



■ MFLP･LOGIFRONT 京都八幡Ⅰ･Ⅱ 物件概要

	MFLP･LOGIFRONT 京都八幡Ⅰ	MFLP･LOGIFRONT 京都八幡Ⅱ
所在地	京都府八幡市戸津水戸城 301 他	
アクセス	第二京阪道路「京田辺松井」IC 約 3.7km 新名神高速道路「八幡京田辺」IC 約 2.8km 京阪本線「樟葉」駅 バス約 12 分 京阪バス 「御幸谷」停留所 徒歩 7 分	
敷地面積	約 36,620 ㎡(約 11,077 坪)	約 78,815 ㎡(約 23,841 坪)
延床面積	約 80,359 ㎡(約 24,308 坪)	約 161,565 ㎡(約 48,873 坪)
規模･構造	地上 4 階建て･スロープ･鉄骨造	地上 4 階建て･ダブルランプ･鉄骨造
用途	倉庫(倉庫業を営む倉庫)	
設計者	株式会社大林組	
施工者	大林組･広成建設 特定建設工事共同企業体	大林組･中林建設･広成建設 特定建設工事共同企業体
着工	2026 年 3 月 16 日(月)	2026 年 11 月 2 日(月)
竣工	2027 年 8 月末(予定)	2028 年 9 月末(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)」のほかに、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 88 物件(国内:70 物件 海外:18 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。

■日鉄興和不動産の物流施設事業について

日鉄興和不動産は、ビル事業、住宅事業に次ぐ中核事業として、首都圏・中部圏・近畿圏にて物流施設「LOGIFRONT」シリーズを展開しています。また、2025 年に賃貸 R&D 施設および賃貸工場施設の開発・運営を目的とした新ブランド「01-LabFactory」を立ち上げました。さまざまな企業ニーズに応えながら、物流施設開発にとどまらず、R&D、工場、クレーン付き倉庫、危険物倉庫、冷凍冷蔵倉庫、データセンターなど産業用不動産事業にも取り組んでいきます。 今後もマーケット動向を捉えた優良な事業機会の探索を続け、国内外での積極的な取り組みを行ってまいります。

■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さら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/

■日鉄興和不動産グループのサステナビリティについて

Think Sustainable

私たちは、街づくりを通して社会課題の解決と社会貢献に取り組み、社会の持続的発展・繁栄と、弊社の持続的かつ安定的な成長の両立の実現を図ることをサステナビリティと定義しております。

社員一人一人がサステナビリティを意識し、行動や取り組みを行っていくことが大事であると考え、全社員がその意識・行動を共有することを目的として、この度ロゴマークを策定しました。

「Think Sustainable」とは、すべての行動において、サステナブルな視点でまずは考えてみよう、そして、社員一人一人が自ら考え社会課題の解決に取り組んでいこうという思いをメッセージに込めました。

水色とグリーンのシェイプの組み合わせは、建物と自然が調和し共存する社会を表現しています。また、空・海・森林など幅広い社会課題を想起させることも意図しています。ステークホルダーの皆さまにも、私たちの思いをお示しし、今後も社会課題の解決に取り組んでまいります。

＜リリース画像のダウンロードサイト＞
https://www.mitsuifudosan.co.jp/press/