

三井不動産初のマルチテナント型冷凍冷蔵倉庫 「(仮称)三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)杉戸」 着工

本リリースのポイント

- 圏央道「幸手 IC」・東北自動車道「岩槻 IC」から約 11km に位置し、首都圏全域への配送に適した好立地
- 三井不動産初のマルチテナント型冷凍冷蔵倉庫
 - ・ $-25^{\circ}\text{C} \sim +5^{\circ}\text{C}$ の可変温度設備を全冷凍区画に導入し、多様な商材に対応
 - ・高気密な外防熱方式と陽圧空調システム、除湿器の導入により、結露・凍結リスクを低減し、品質管理の信頼性を向上
- オペレーション効率の最大化と環境負荷の低減に貢献する施設スペック
 - ・配送効率と積載効率を最大化する建物仕様
 - ・改正オゾン法に対応する自然冷媒(CO_2)冷凍冷蔵設備や太陽光発電を採用し、テナントの GX を支援

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、「(仮称)三井不動産ロジスティクスパーク杉戸(MFLP 杉戸)」(以下「本施設」)を 2026 年 1 月 15 日に着工いたしましたことをお知らせします。本施設は、三井不動産初のマルチテナント型の冷凍冷蔵倉庫であり、2027 年 8 月の竣工を予定しております。



(仮称)MFLP 杉戸 外観イメージ

1. 首都圏全域への広域配送に適した好立地

本施設は、埼玉県杉戸町に位置し、国道4号線・16号線に近接、さらには圏央道「幸手IC」および東北自動車道「岩槻IC」まで約11kmと、2つのインターチェンジへのアクセスに優れています。これは、東京・埼玉・神奈川・千葉等の大消費地を含む首都圏全域への広域配送に適した物流拠点であることを意味します。



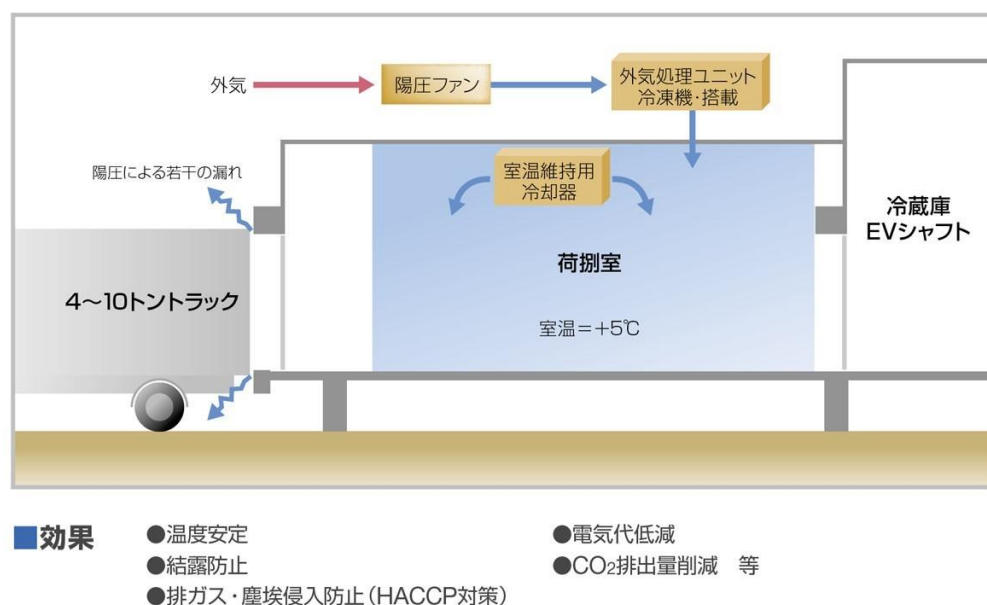
(仮称)MFLP 杉戸 立地図

2. 三井不動産初のマルチテナント型冷凍冷蔵倉庫

近年 EC 市場の拡大や冷凍食品需要の高まりを背景に、冷凍冷蔵倉庫へのニーズは年々増加しています。一方で、国内の物流施設の約 48.3%が築 40 年を超えており、冷凍冷蔵分野においても老朽化対策や環境規制(自然冷媒への転換)への対応が喫緊の課題となっています。

こうした社会課題に対し、三井不動産はサプライチェーン構造の変革を支援する“インダストリアルプラットフォーム”として、新たな価値創造に取り組んでいます。その一環として今回、三井不動産が展開する物流施設ブランド「MFLP(Mitsui Fudosan Logistics Park)」シリーズでは初となる、マルチテナント型の冷凍冷蔵倉庫を開発いたします。本施設は、冷凍冷蔵倉庫の最大の課題である「品質維持」と「柔軟な運用」を両立させています。

機能	メリット	優位性
可変温度設定	冷蔵区画に加え、全冷凍区画で-25℃から+5℃の範囲で温度を可変設定可能。各区画で異なる温度帯を設定できるため、多様な冷凍・冷蔵商材の一括管理が可能になります。	可変温度帯を導入することにより、本施設はマルチテナント型冷凍冷蔵倉庫として時代の変化に対応できる柔軟性を提供します。
高信頼性の防熱	外部からの熱橋の影響を極力抑える外防熱方式と、倉庫内にはウレタン吹付の層間防熱を採用。倉庫内の温度変動を最小限に抑制します。	冷凍冷蔵倉庫における断熱性能の向上は、あらゆる商材の品質管理において強みとなります。
結露・凍結対策	1階には外気の侵入を防ぐ陽圧空調システムを導入。さらに、除湿器、送風機、フロアヒーターを要所に配置することで、結露・凍結を抑制します。	倉庫の老朽化が進む中、最新の防熱計画を導入することにより、高い品質信頼性を求めるテナント企業にとって不可欠な環境を提供いたします。



陽圧空調システムイメージ

3. オペレーション効率の最大化と環境負荷の低減に貢献する施設スペック

(1) 配送効率と積載効率を最大化する建物仕様

スピーディな入出庫に特化した配送型の冷凍冷蔵倉庫として、本施設は荷捌き・積載の効率を最大限に高める設計を採用しています。

- **効率的な荷捌きスペース：** 1 階には十分な広さの荷捌きスペース(冷蔵区画)を備えているほか、冷凍区画も併設することにより、入出荷前の荷物の一時保管に柔軟に対応し、スピーディな積載を可能にします。
- **保管能力の最大化：** 敷地面積に対する保管能力を最大化するため、ピロティ形式のトラックバースを採用しています。
- **輸送効率：** 1 階を 2 分割、2 階・3 階をそれぞれ 1 フロアで利用可能にした 2 層使いの区画割にすることで、垂直輸送機の停止階を最小限に抑え、輸送効率を最大化します。

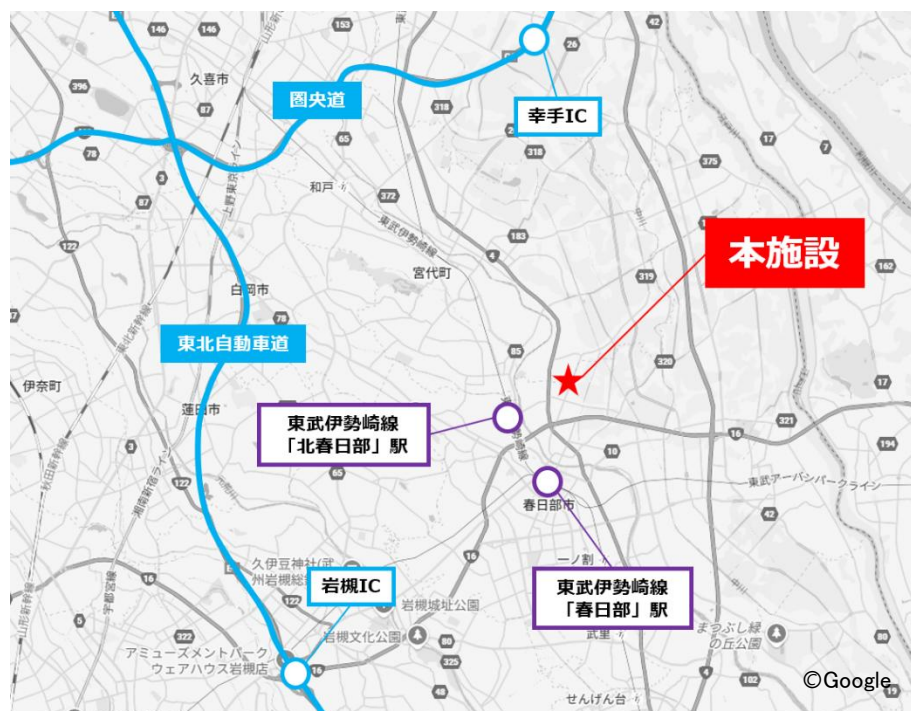
(2) 自然冷媒(CO₂)冷凍冷蔵設備や太陽光発電を採用し、テナントのGXを支援

三井不動産グループが推進する脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画、および「&EARTH for Nature」の宣言に基づき、環境性能にも強くコミットしています。

- **自然冷媒(CO₂)採用:** 環境負荷を低減する自然冷媒(CO₂)を用いた冷凍冷蔵設備を採用しており、改正オゾン法への対応を支援し、テナントのGX推進に貢献します。
- **太陽光発電:** 太陽光PPA(電力購入契約)導入を予定しており、グリーン電力の活用を推進します。

■ 位置図

<広域図>



<狭域図>



■ 物件概要

所在地	埼玉県北葛飾郡杉戸町大字本郷字東下 772 番1
アクセス	圏央道「幸手 IC」 約 11km 東北自動車道「岩槻 IC」 約 11km 東武伊勢崎線「北春日部」駅より 徒歩約 24 分 春日部コミュニティバス 「小淵団地」バス停より 徒歩 7 分
敷地面積	約 7,290 m ² (約 2,205 坪)
延床面積	約 12,805 m ² (約 3,873 坪)
規模・構造	地上 3 階建て・鉄骨造
用途	冷凍冷蔵倉庫
設計・施工	JFE シビル株式会社
着工	2026 年 1 月 15 日
竣工	2027 年 8 月(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 78 物件(国内:68 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/

＜リリース画像のダウンロードサイト＞

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