

三井不動産グループの概要

- ・ 1673年 三井高利が江戸日本橋に開業した呉服店「越後屋」が当社の起源
- ・ 1941年 三井合名会社から分離独立。三井不動産株式会社の設立
- ・ 「不動産デベロッパー」としての多様な事業領域
- ・ 売上約2兆3,800億円、純利益約2,200億円（2024年3月期）

創始者 三井高利



当時の日本橋



主な事業領域

ロジスティクス事業



オフィスビル事業

日本橋三井タワー
三井本館

東京ミッドタウン日比谷



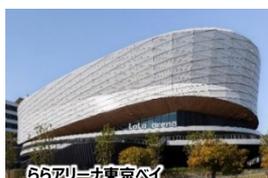
ホテル・リゾート事業



住宅事業



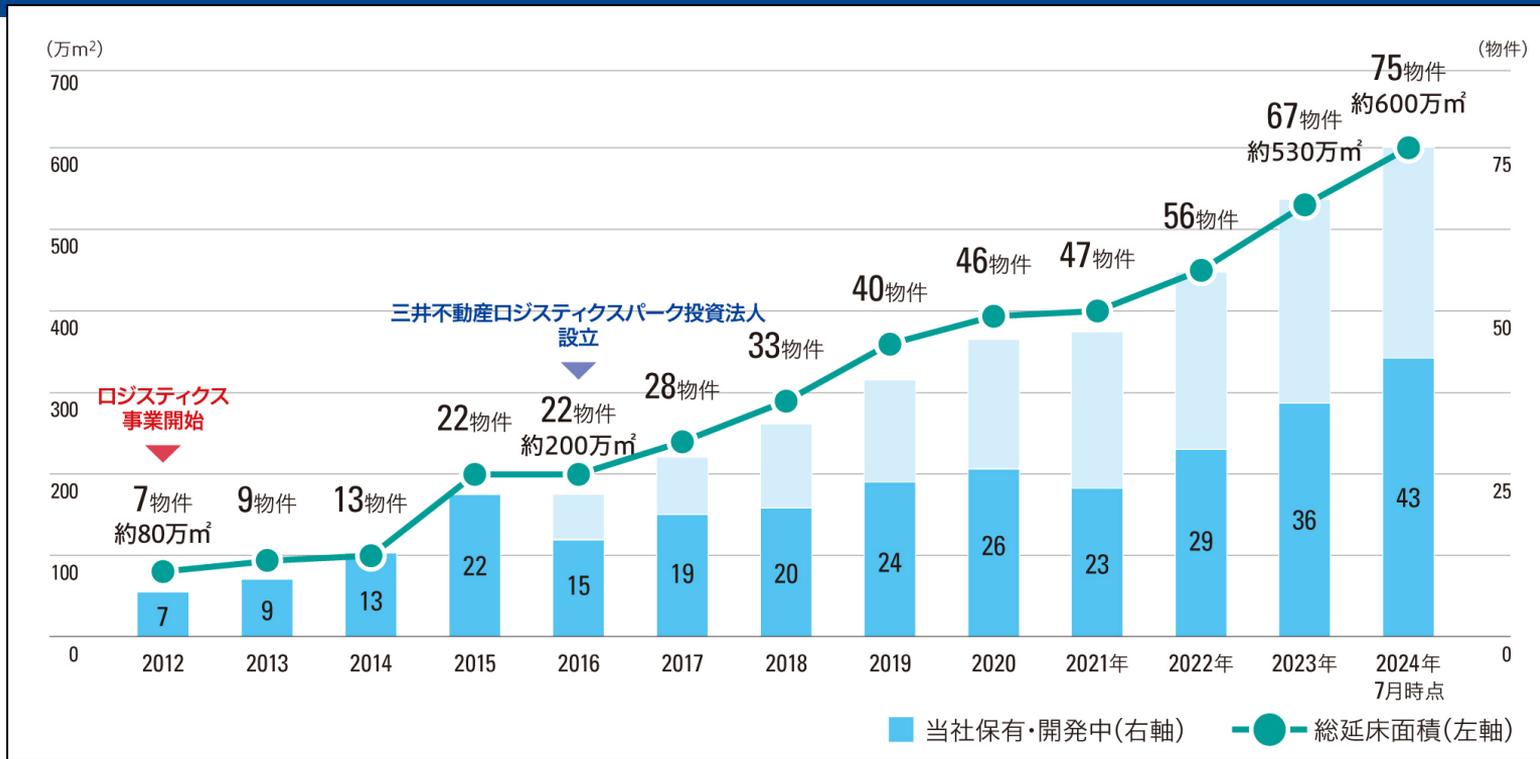
商業施設・スポーツエンターテインメント事業



海外事業



三井不動産のロジスティクス事業の展開



- ・ 2012年 物流施設の開発、保有、賃貸、分譲事業（ロジスティクス事業）に参入
- ・ 現在まで75物件、約600万m²を開発。累計投資額 約1兆2000億円
- ・ 施設開発だけで良いのか。物流逼迫等の物流課題にどう向き合うか??

三井不動産 長期経営方針 & INNOVATION 2030 (2024年4月発表)

「産業デベロッパー」として社会の付加価値創出、新産業創造を目指す

社会的価値の創出

世界のイノベーション・産業発展への貢献

- 場とコミュニティの提供を通じ、様々な人々・企業の英知を結集させ、イノベーション創出・新産業の創造を加速。

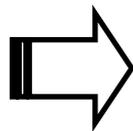
感動体験の創出

- 魅力ある街づくりを進化させ、人々の心が感動であふれる、活力のある社会を実現。

社会課題の解決

- 街づくりやイノベーションを通じ、「働く・住まう・楽しむ・訪れる」人々に対し、様々な付加価値を創出。
- 気候変動への取組みをはじめ、環境との共生に努め、地球規模での持続可能な社会の構築に貢献。

& INNOVATION 2030
DREAM, VISION, REALITY



事業戦略の「三本の道」



キーワード：

- ① 「場とコミュニティの提供」
- ② 「イノベーション創出・新産業の創造を加速」
- ③ 「魅力ある街づくりの進化」

① 街づくりの一環としての物流施設

事例紹介：南船橋エリアでの取り組み

3棟総延床面積
約700,000㎡の
物流施設

約20,000㎡の
広大な
緑地空間

充実した
共用施設
アイススケートリンク

隣接地に
ららアリーナ
オープン



ららアリーナ東京ベイ



- ・ EC企業、小売り流通業等、社会に不可欠な企業の活動を支えるインフラ、物流施設
- ・ そこで働く人々、ドライバーの皆様等にとって快適な物流施設

① 街づくりの一環としての物流施設

地域防災に関する取り組み

ご入居者様とともに
地方行政と連携

防災協定（MFLP座間）



行政の防災倉庫

防災パーク（MFLP座間）



綾瀬市・東海大学と連携し
ドクターヘリポートを設置

アルミデッキヘリポート
（MFLP東名綾瀬）



- ・ 有事の際は地域の防災拠点。ドクターヘリポートは地域の救急医療にも貢献
- ・ 地域コミュニティに開かれた物流施設

地域貢献イベント

地域住民との交流イベントを開催

地域清掃の実施

テナント様参加型地域清掃



プレミアムフェスタ

テナント出展ブース



社会科見学の受け入れ

MFLP船橋



② 物流事業のさらなる深化

MFLP & LOGI Solutionの取り組み

- ・ 物流施設の開発のみならず、顧客の物流課題、サプライチェーンの課題そのものの解決を目指す
- ・ そのためプラットフォーム「MFLP & LOGI Solution」を2023年4月に発足

MFLP & LOGI Solution

荷主・物流事業者

当社グループ総合物流コンサル会社
「MF LOGI Solutions社」

当社運営 荷主コミュニティ
「MFLP & LOGI Community」

当社施設数
約**60**拠点

当社テナント数
約**120**社



ソリューション

MFLPでの最先端ソリューション探索
(ドローン利用、自動倉庫等)

最先端ソリューションショールーム
「MFLP ICT LABO 2.0」

提携パートナー
約**50**社

アカデミア/
他商品連携



② 物流事業のさらなる深化

MFLP &LOGI Sharing の取り組み

- ・当社自ら自動化、機械化倉庫を設置、運営
- ・当該EC自動化物流センターを伸長するDtoCブランド、EC事業者でシェアリング利用
- ・包括的な物流サービスを提供することで、顧客企業の成長をサポート

EC自動化物流センター

物流品質
自動化機器により作業が標準化されているため、安定した物流品質を提供可能

従量課金
少量の荷物からの取り扱いも相談可能、課金は従量制で変動化するため、固定費を抑制可能

安定稼働
機械化比率が高く、人材依存度が低い為、繁忙期でも安定的に稼働可能

即日出荷
14時までの受注（出荷指示）であれば、当日の出荷が可能（応ご相談）

配送料金
配送会社が同居した物流センターの為、比較的料金を抑えた価格設定が可能

自動倉庫「Skypod」のシェアリングによるEC物流フルフィルメントサービス

MFLP &LOGI Sharing

② 物流事業のさらなる深化

- ・ 先端的な技術、ノウハウを有する物流ベンチャー等への出資、協業を積極的に推進

出資先企業の例

株式会社Hacobu

Hacobu

トラック予約受付サービス
ムーボ・バース

MOVOb Berth



Gaussy株式会社

Gaussy

倉庫ロボットのサブスクリプションサービス

RoboWare



RFルーカス株式会社

RFLOCUS

RFIDでモノの位置を可視化する
在庫・物品管理システム



遊休スペースのシェアリングサービス

WareX

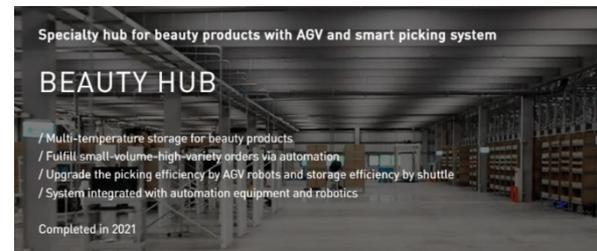
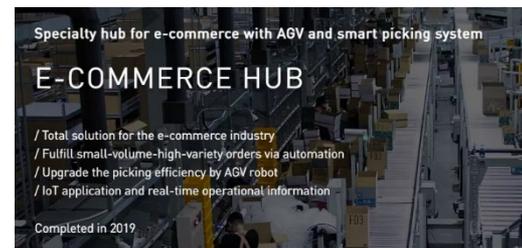


<参考> 台湾のAlly Logistic Property社



- ・ 2014年設立。台湾の物流不動産デベロッパーだが、不動産から物流サービス全般に事業領域を拡大
- ・ 「我々の根っこは物流不動産会社だが、物流業界をよりシンプルに、より賢く、より持続可能にすることがミッション」（ALP社のホームページより）
- ・ 3PL事業、自動化倉庫運営事業、運送事業等もおこなっている

傘下の施設



傘下の事業



ALP社のHPより

MORE THAN LOGISTICS
PROPERTY

OUR MISSION

MAKING THE LOGISTICS INDUSTRY
SIMPLER, SMARTER, AND MORE
SUSTAINABLE

まとめ

既存コア事業領域

- ・ 物流施設の開発、保有、賃貸、分譲



新事業領域

- ・ 物流そのものの課題解決に貢献
- ・ 物流施設の自動化、機械化、効率化等の推進、サポート
- ・ 配送変革（ドローン、自動運転、モーダルシフト等）への取り組み
- ・ グリーン物流（CO2削減）
- ・ 物流DX企業への出資
- ・ 「場」としての物流施設を活用した新産業創造
等々・・・

更なる付加価値づけ

- ・ ソフト・ハード両面で魅力ある街づくり
- ・ 働きやすい環境整備
- ・ 地域コミュニティとの融合
- ・ 災害に強い街
- ・ 先端的な環境対応
等々・・・



→ 不動産の側から、不動産業にとどまらない形で物流をビジネスとして捉えたい