KASUMIGASEKI CAPITAL

2020年11月30日

各　位

会社名　霞ヶ関キャピタル株式会社
代表者名　代表取締役社長　河本　幸士郎
（コード番号：3498 東証マザーズ）
問合せ先　取締役経営企画本部長　廣瀬　一成
（TEL. 03-5510-7653）

物流施設ブランド『LOGI FLAG』を立ち上げ
～EC市場の拡大、冷凍冷蔵倉庫の需要拡大を受け、物流施設開発事業へ注力～

霞ヶ関キャピタル株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役：河本幸士郎、以下「当社」）は、2020年６月より物流事業部を立ち上げています。この度、当社が開発する物流施設ブランドの名称を『LOGI FLAG（ロジ フラッグ）』とし、今後の主力事業として展開していくことを発表いたします。

また、この度千葉県船橋市の開発用地を購入決済いたしましたので、併せてお知らせいたします。



LOGI FLAG

左：イメージパース、右：ブランドロゴマーク

※『LOGI FLAG』は商標出願中（商願2020-121928）の当社の物流施設ブランド名称です。

1.　物流施設開発事業への参入背景

■　EC（Eコマース）市場の拡大による物流施設需要の高まり

BtoC EC（消費者向けEC）の2025年度の市場規模は27兆8000億円に拡大すると予測されており、2019年度の約1.4倍に相当します（※1）。EC向けの物流倉庫は在庫業務に加えて、大量のピッキング作業も中心業務であり、専用のレイアウトが必要になります。そのため、今後新規の施設需要が増え、物流施設市場を拡大する一因となると想定されます。

また、首都圏における物流施設の新規供給が続いており、賃貸可能面積は年々増加している一方、空室率は低下傾向にあり、2020年には過去最低水準を記録するなど、需給逼迫状態が進行していることが明らかになっています。 長期的にみても、消費行動の変化や労働人口の減少といった社会全体の大きな変化を

背景とした、先進的大型物流施設に対するEC企業による需要拡大や、人口減少に伴い省人化・効率化が求められる物流現場での自動化設備導入のための需要拡大は今後も継続するトレンドであると考えられています。

（※1）出所：野村総合研究所『ITナビゲーター2020年版』

■　フロンガス規制と冷凍冷蔵倉庫の需要拡大

1987年に採択されたモントリオール議定書により、現在冷凍冷蔵倉庫の冷媒として主に使用されているHCFC指定フロンは2020年以降段階的に削減、2030年までに生産全廃となり、今後HCFC指定フロンから環境への負荷が少ないCO2、アンモニア等の自然冷媒への冷凍設備の転換期が訪れると考えられます。

一方、国内の既存の冷凍冷蔵倉庫は築30年を超え、冷凍設備の入替えが必要となる倉庫が多数存在しますが、冷凍設備の変換には多額の投資が生じるため、フロン対応を起因とした既存冷凍冷蔵倉庫の廃棄が増加し、国内の供給能力が減少することが懸念されています。

さらに昨今のライフスタイルの多様化やコロナ禍による「内食・中食」の増加等により冷凍食品の国内消費量は増加を続けており、今後も冷凍冷蔵倉庫の需要は拡大していくと想定されます。

このようなECの拡大による物流施設需要の高まりや、2030年のフロン規制に向けた冷凍冷蔵倉庫の設備投資、冷凍食品の消費増加による冷凍冷蔵倉庫の需要拡大などを受け、当社は2020年６月より物流事業部を立ち上げ、物流施設開発に着手しました。

2.　当社の物流施設開発事業の特長

■　３つのコンセプトを軸に事業を展開

①　コールドチェーン　×　環境配慮

環境配慮型コールドチェーン物流施設開発に向けた取組み

②　EC　×　ラスト1.5マイル

大型物流倉庫と各地域の配送拠点の中継地点の開発推進

③　市街化調整区域　×　開発ノウハウ

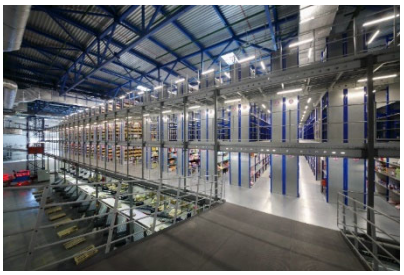
開発ノウハウを生かし、市街化調整区域において不動産価値を創造

■　施設タイプ



①　コールド型倉庫

急速に伸び続ける冷凍食品ニーズに応え、2030年のフロン規制にも適応した冷凍冷蔵機器を貸主側で設置したコールド型倉庫



②　オートメーション型倉庫

空間の有効活用、作業の効率化、省人化など、施設利用者にとってメリットの多い自動倉庫設備を貸主側で設置したオートメーション型倉庫



③　ドライ型倉庫

お客様のご要望にマッチした立地・スペックの常温倉庫

3.　今後の展開

当社は旺盛な物流倉庫の需要を背景に、今後も首都圏のみならず国内の適切な立地において冷凍冷蔵倉庫、ドライ倉庫の開発を実施してまいります。また、戦略的コンサルティング型デベロッパーとして、建物竣工後に倉庫を利用されるテナント様のニーズや想いに寄り添った魅力ある物流施設の開発を行ってまいります。

＜開発中案件＞

・千葉県船橋市

カテゴリ	冷凍冷蔵倉庫
敷地	約 1,100 坪
建物面積	約 2,100 坪
建物構造	4 階建て

＜開発予定案件＞

・千葉湾岸地区

カテゴリ	冷凍冷蔵倉庫
敷地	約 1,500 坪
建物面積	約 2,500 坪
建物構造	4 階建て

・埼玉内陸地区

カテゴリ	ドライ倉庫
敷地	約 2,700 坪
建物面積	約 4,000 坪
建物構造	4 階建て

以　上