

2026年3月31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CEO 河本幸士郎
(コード番号：3498 東証プライム)
問合せ先 取締役副社長CFO 廣瀬一成
(TEL：03-5510-7653)

既存物流施設のバリュートップファンド組成に関するお知らせ

霞ヶ関キャピタル株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長 CEO：河本幸士郎、以下「当社」）は、当社子会社である霞ヶ関アセットマネジメント株式会社が既存物流施設3件を組入れ資産としたバリュートップファンドを組成しましたことを、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 組成の目的

当社は、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、および2024年問題に起因する労働力不足、就業者の高齢化等の物流業界の課題に対応すべく、冷凍冷蔵倉庫および冷凍自動倉庫の開発をおこなっております。

一方、物流不動産マーケットでは、近年の供給増加により空室率の上昇や賃料の調整が見られましたが、足許では需給ギャップの解消が進みつつあり、2027年頃には需要超過に転じることが見込まれております。加えて、建築費の上昇を背景に新規供給は限定的になると想定されており、今後は空室率の低下や賃料の上昇が期待されます。

本ファンドに組入れた物件は、首都圏を含む物流適地に所在する汎用スペックを備えたドライ倉庫であり、3～5年程度の保有期間を通じて空室消化やバリュートップ施策等により、資産価値の向上を図ります。

2. 本ファンドの概要

(1) 組入れ資産	既存物流施設 3件 ドライ倉庫：埼玉県2件、宮城県1件
(2) 運用開始日	2026年3月31日
(3) アセットマネージャー	霞ヶ関アセットマネジメント株式会社

3. 取引先および取引価格

取引先および取引価格につきましては、当社と取引先との守秘義務契約により公表を控えさせていただきます。なお、当社と取引先の間には、記載すべき資本関係、人的関係はなく、属性について問題はありません。

4. 今後の見通し

本ファンド組成に係る取引の売上は、ファンドセットアップ報酬、アセットマネジメント報酬等がございりますが、2026年8月期連結業績予想に織り込み済みです。

■物流施設開発予定物件一覧

	所在地	ステータス	アセット タイプ	延床面積*	着工予定	竣工予定
1	大阪南港エリア	開発中	冷凍自動	25,247 m ²	25年03月	27年10月
2	千葉県習志野市	開発中	冷凍冷蔵	8,441 m ²	24年12月	26年08月
3	神奈川県川崎市①	開発中	冷凍自動	20,777 m ²	24年11月	26年06月
4	神奈川県川崎市②	開発中	冷凍自動	25,863 m ²	25年09月	28年初頭
5	埼玉県越谷市	開発中	冷凍自動	14,362 m ²	25年04月	27年05月
6	兵庫県神戸市	開発中	冷凍自動	19,250 m ²	26年03月	28年02月
7	愛知県名古屋市	開発中	冷凍自動	21,601 m ²	25年01月	26年05月
8	静岡県袋井市	取得済	冷凍自動	74,000 m ²	27年春	29年春
9	神奈川県内	取得済	HAZMAT 自動	5,000 m ²	26年夏	27年夏秋
10	埼玉県入間郡三芳町	開発中	冷凍自動	32,081 m ²	26年夏	29年冬春
11	神奈川県厚木市	取得済	冷凍自動	19,814 m ²	27年初頭	29年春夏
12	京都府京都市	取得済	冷凍冷蔵	39,405 m ²	26年06月	28年春夏
13	神奈川県厚木エリア	取得済	冷凍自動	18,845 m ²	27年夏	29年春

※延床面積・スケジュールは、開発状況に応じて変更される可能性があります。

■物流施設バリューアップ予定物件一覧

	所在地	アセットタイプ	延床面積*	ステータス
1	埼玉県坂戸市	ドライ	23,202 m ²	取得済
2	埼玉県加須市花崎	ドライ	7,678 m ²	運用中
3	埼玉県加須市大桑	ドライ	7,349 m ²	運用中
4	宮城県内	ドライ	36,000 m ²	運用中

■物流施設開発実績（竣工済物件）

	物件名	アセットタイプ	延床面積*	竣工
1	LOGI FLAG COLD 船橋 I	冷凍冷蔵	6,960 m ²	23年01月
2	LOGI FLAG COLD 市川 I	冷凍冷蔵	8,609 m ²	22年09月
3	LOGI FLAG COLD 横浜港北 I	冷凍冷蔵	10,979 m ²	23年06月
4	LOGI FLAG Fresh 京都 I	冷凍冷蔵	12,012 m ²	24年03月
5	LOGI FLAG DRY & COLD 福岡古賀 I	三温度帯**	35,901 m ²	24年06月
6	LOGI FLAG DRY & COLD 仙台泉 I	三温度帯**	36,758 m ²	24年06月

7	LOGI FLAG COLD 厚木 I	冷凍冷蔵	14,257 m ²	24 年 06 月
8	LOGI FLAG TECH 所沢 I	冷凍自動	9,579 m ²	24 年 08 月
9	LOGI FLAG TECH 八戸 I	冷凍自動	15,918 m ²	24 年 10 月
10	LOGI FLAG COLD 大阪茨木 I	冷凍冷蔵	28,488 m ²	25 年 01 月

* 延床面積は、小数点以下を四捨五入して記載しております。なお、竣工済のものは公簿面積を記載し
自動倉庫は吹き抜け構造で床がないため床面積は仮想床を含む容積対象面積を記載しております。

** 三温度帯は冷凍・冷蔵・ドライの三つの温度帯に対応することです。

LOGI FLAG

専用ウェブサイトはこちら：<https://logiflag.com/>

LOGI FLAG は、霞ヶ関キャピタルが展開する倉庫ブランドです。冷凍・冷蔵・ドライの3温度帯に対応したマルチテナント型物流施設をはじめ、冷凍冷蔵倉庫や冷凍自動倉庫、HAZMAT倉庫など、時代とお客様のニーズに沿った、環境にやさしく、新しい物流拠点を各地に提供していくことで皆様のビジネスと暮らしをサポートしてまいります。

※『LOGI FLAG』は、霞ヶ関キャピタル株式会社の登録商標です。

以 上

<本件に関するお問い合わせ先>

霞ヶ関キャピタル株式会社 広報・IR部 / TEL : 03-5510-7653 MAIL : ir@kasumigaseki.co.jp