

2026年8月28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)

販売用不動産（物流施設開発用地）の売却および ドライ自動倉庫開発プロジェクト始動に関するお知らせ

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、当社が開発用地のソーシングおよび企画立案をおこなった神奈川県厚木市の物件につきまして、本日、ドライテック厚木特定目的会社（以下「本ファンド」）に売却いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、本プロジェクトは当社初のドライ自動倉庫開発プロジェクトであり、当社は本ファンドよりプロジェクトマネジメント業務およびアセットマネジメント業務を受託し、引き続き本件開発に携わってまいります。

記

1. ドライ自動倉庫への参入背景

物流業界では、物流コストの高騰による企業収益の圧迫や労働人口減少による人材確保競争の激化を背景に、自動化への期待が高まっています。一方で、自動化設備の高度化に伴い、荷主企業が負担する設備投資額も大きくなる傾向があり、省人化のニーズを感じながら導入に踏み切れない企業も少なくありません。

当社は2020年より冷凍冷蔵倉庫の開発に取り組み、2030年のフロン規制に向けた設備投資需要や冷凍食品の消費拡大に伴う需要増加に対応してまいりました。また、冷凍温度帯特有の過酷な労働環境や物流業界における労働力不足等の課題に対応すべく、冷凍冷蔵倉庫に「自動化」の要素を加えた冷凍自動倉庫の開発・運用にも注力しております。

当社は、これまで冷凍冷蔵物流領域で培ってきた建物・自動化設備・システムを一体で企画・設計・開発するノウハウ・知見を、ドライ物流領域に展開し、当社として初めてドライ自動倉庫の開発に取り組みます。当社は本プロジェクトを通して、人手不足や物流コストの上昇、輸配送能力の不足といった業界課題の解決に貢献するとともに、ご利用企業様は自ら大規模な設備投資をおこなうことなく、高度に自動化された物流拠点をご利用いただくことができるという点で、企業課題の解決にも貢献できると考えています。

さらに、本プロジェクトは、より大きな市場規模を有するドライ物流領域において当社が手掛けるドライ自動倉庫の第一号案件として、将来的な「完全無人化・装置産業化」を見据えた次世代物流拠点の汎用的なモデルケースとなることを目指してまいります。

2. 開発用地の概要

(1) 所在地	神奈川県厚木市上依知
(2) 物件種類	土地（物流施設開発用地）
(3) 敷地面積	9,913.35 m ²

3. 売却先および売却価格

売却先である特定目的会社の詳細および売却価格につきましては、当社と売却先との守秘義務契約に基づき、詳細の公表は控えさせていただきます。なお、当社と売却先との間には、人的関係はございませんが、売却先は、当社が優先出資をおこなうとともに、プロジェクトマネジメント業務およびアセットマネジメント業務を当社へ委託しております。

4. 今後の見通し

上記開発用地の売却につきましては、2026年8月期連結業績予想に織り込み済です。なお、履行義務の充足（売却決済）時点に売上を計上しております。

■ドライ自動倉庫の将来構想

当社は、本プロジェクトを第一号案件として、「自動化設備を標準装備した物流施設」という新たなアセットクラスの創出、物流施設の「完全無人化・装置産業化」を目指してまいります。

具体的には、①入庫から出庫までの一貫した自動化モデルの確立、②建物×設備×システム一体型の設計、③フィジカルAIによる庫内作業のさらなる高度化、④データ活用によるネットワーク化と収益・価値の最大化により、人手不足や物流コストの上昇、輸配送能力の不足といった業界課題に対応する持続可能な物流インフラを構築し、「物流施設をつくる」から「物流の仕組みそのものをアセットとしてつくる」段階へと進化してまいります。

① 入庫から出庫までの一貫した自動化モデルの確立

入庫・保管・搬送・ピッキング・出庫まで、一連の庫内オペレーションの自動化を推進します。例えば飲料や紙製品など、重量があり荷扱いの負荷が大きい商材を取り扱うオペレーションを自動化することで、省人化と生産性向上の実現を目指します。

② 建物×設備×システム一体型の設計

物流・マテリアルハンドリング・システムの専門人材が、建物から自動化設備、システム、運用までを一体で設計することで、特定の自動化設備やレイアウトに縛られない汎用性の高い建物仕様を確保し、特定の荷主や商材に過度に依存しない汎用性と長期的な資産価値を備えた物流施設の実現を目指します。

③ フィジカル AIによる庫内作業のさらなる高度化

フィジカルAIを活用し、AIが庫内の状況や荷姿を認識・判断し、ロボットや設備を最適に制御することで、より柔軟で高度な物流オペレーションの実現を目指します。

④ データ活用によるネットワーク化と収益・価値の最大化

自動化設備の導入による在庫管理のデジタル化・見える化により、ご利用企業様の在庫管理がより正確かつ効率的になる一方、当社としては今後複数の施設をネットワーク化することで、顧客のニーズ最適化および全施設をポートフォリオベースで連動させ運用することによる収益・価値の最大化を目指します。

■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	開発中	冷凍自動	25,863 m ²	25 年 09 月	28 年 初頭
4	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
5	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
6	静岡県袋井市	取得済	冷凍自動	74,000 m ²	27 年 春	29 年 春
7	神奈川県綾瀬市	開発中	HAZMAT 自動	6,811 m ²	26 年 08 月	27 年 08 月
8	埼玉県入間郡三芳町	開発中	冷凍自動	32,066 m ²	26 年 08 月	29 年 02 月
9	神奈川県厚木市	開発中	ドライ自動	19,708 m ²	26 年 冬	29 年 春
10	京都府京都市	開発中	冷凍冷蔵	39,315 m ²	26 年 07 月	28 年 06 月
11	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
12	大阪府茨木市	開発中	冷凍自動	40,791 m ²	28 年 秋	30 年 冬

※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	宮城県岩沼市	ドライ	36,021 m ²	運用中
5	宮城県仙台市	冷凍冷蔵	27,121 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*	竣工月***
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 01 月

5	LOGI FLAG DRY & COLD 福岡古賀 I	3 温度帯**	35,901 m ²	24 年 05 月
6	LOGI FLAG DRY & COLD 仙台泉 I	3 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 09 月
10	LOGI FLAG COLD 大阪茨木 I	冷凍冷蔵	28,488 m ²	25 年 01 月
11	LOGI FLAG TECH 名古屋みなと I	冷凍自動	20,345 m ²	26 年 05 月
12	LOGI FLAG TECH 東扇島 I	冷凍自動	19,953 m ²	26 年 07 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。

** 3 温度帯は冷凍・冷蔵・ドライの 3 つの温度帯に対応することです。

*** 竣工月は登記簿謄本の新築月を記載しております。

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 自動倉庫など、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