

2026 年 8 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)

### 中継輸送拠点開発に向けた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、当社が開発用地のソーシングおよび企画立案をおこなった静岡県袋井市の物件が、当社が組成したコールドテック袋井特定目的会社（以下「本ファンド」）に売却されたことに伴い、中継輸送拠点開発に向けたプロジェクト（以下「本プロジェクト」）を始動いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

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ており、本プロジェクトを推進してまいります。

#### 記

#### 1. 本プロジェクトの目的

現在、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に対応するとともに、2024 年問題に起因するトラックドライバー不足や就業者の高齢化等の物流業界における労働力不足、冷凍温度帯での過酷な就労環境の改善にも対応すべく、新しい物流ソリューションを実現する手段の一つとして、冷凍冷蔵倉庫をメインに開発を進めるとともに、冷凍冷蔵に「自動化」の要素を加えた冷凍自動倉庫の開発も推進しています。

本プロジェクトは、当社最大規模の開発プロジェクトであり、賃貸型冷凍自動倉庫としては国内最大級の規模です（公表情報に基づく当社調べ）。東京と大阪の中間地点に位置し、2024 年問題への対応策として国土交通省が推進する「中継輸送」の拠点整備に適した立地であることから、首都圏と関西圏の輸配送の中継拠点としての機能を備え、広域にわたる EC（ふるさと納税等を含む）物流ニーズへの対応力を高めてまいります。また、既存物件とのシナジー創出も目指してまいります。

#### 2. 本プロジェクトの概要

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| (1) プロジェクト名  | (仮称) LOGI FLAG X STATION 静岡袋井I * |
| (2) 所在地      | 静岡県袋井市堀越西字山 1309 番 2 他           |
| (3) 交通       | 東名高速道路「袋井 IC」約 500m              |
| (4) 物件種類     | 土地（冷凍自動倉庫開発用地）                   |
| (5) 敷地面積（公簿） | 41,697.62 m <sup>2</sup>         |

\* 「X STATION（クロス ステーション）」は、保管機能に加え、貨物の集約・積み替えや EC・TC（Transfer Center）

通過型センター) 向けの仕分けを一体的に行うことが可能な物流施設です。また、スイッチング拠点(中継輸送における積み替え拠点)として、往復の運行双方で貨物を積載しやすい環境を整え、ドライバーの効率的な運行を支えます。さらに、車両の待機・入出庫・荷役を円滑化する仕組みにより、荷待ち時間や入出庫時の車両滞留の軽減を図り、中継輸送をはじめとする多様な物流ニーズに対応します。

### 3. 取引先

取引先であるコールドテック袋井特定目的会社との間には、人的関係はございませんが、取引先には当社が優先出資をおこなっており、また取引先は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

本ファンド組成に係る売上につきましては、2026年8月期連結業績予想に織り込み済みです。

#### ■開発予定物件一覧

|    | 所在地       | ステータス | アセット<br>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 <sup>2</sup> | 25年03月 | 27年10月 |
| 2  | 神奈川県川崎市   | 開発中   | 冷凍自動        | 25,863 m <sup>2</sup> | 25年09月 | 28年初頭  |
| 3  | 埼玉県越谷市    | 開発中   | 冷凍自動        | 14,362 m <sup>2</sup> | 25年04月 | 27年05月 |
| 4  | 兵庫県神戸市    | 開発中   | 冷凍自動        | 19,250 m <sup>2</sup> | 26年03月 | 28年02月 |
| 5  | 静岡県袋井市    | 開発中   | 冷凍自動        | 50,046 m <sup>2</sup> | 27年 春  | 30年 春  |
| 6  | 神奈川県綾瀬市   | 開発中   | HAZMAT 自動   | 6,811 m <sup>2</sup>  | 26年08月 | 27年08月 |
| 7  | 埼玉県入間郡三芳町 | 開発中   | 冷凍自動        | 32,066 m <sup>2</sup> | 26年08月 | 29年02月 |
| 8  | 神奈川県厚木市   | 開発中   | ドライ自動       | 19,708 m <sup>2</sup> | 26年 冬  | 29年 春  |
| 9  | 京都府京都市    | 開発中   | 冷凍冷蔵        | 39,315 m <sup>2</sup> | 26年07月 | 28年06月 |
| 10 | 神奈川県厚木エリア | 取得済   | 冷凍自動        | 18,845 m <sup>2</sup> | 27年 夏  | 29年 春  |
| 11 | 大阪府茨木市    | 開発中   | 冷凍自動        | 40,791 m <sup>2</sup> | 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。

#### ■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 <sup>2</sup> | 取得済   |
| 2 | 埼玉県加須市花崎 | ドライ     | 7,678 m <sup>2</sup>  | 運用中   |
| 3 | 埼玉県加須市大桑 | ドライ     | 7,349 m <sup>2</sup>  | 運用中   |
| 4 | 宮城県岩沼市   | ドライ     | 36,021 m <sup>2</sup> | 運用中   |
| 5 | 宮城県仙台市   | 冷凍冷蔵    | 27,121 m <sup>2</sup> | 運用中   |

**■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 <sup>2</sup>  | 23 年 01 月 |
| 2  | LOGI FLAG COLD 市川 I         | 冷凍冷蔵    | 8,609 m <sup>2</sup>  | 22 年 09 月 |
| 3  | LOGI FLAG COLD 横浜港北 I       | 冷凍冷蔵    | 10,979 m <sup>2</sup> | 23 年 06 月 |
| 4  | LOGI FLAG Fresh 京都 I        | 冷凍冷蔵    | 12,012 m <sup>2</sup> | 24 年 01 月 |
| 5  | LOGI FLAG DRY & COLD 福岡古賀 I | 3 温度帯** | 35,901 m <sup>2</sup> | 24 年 05 月 |
| 6  | LOGI FLAG DRY & COLD 仙台泉 I  | 3 温度帯** | 36,758 m <sup>2</sup> | 24 年 06 月 |
| 7  | LOGI FLAG COLD 厚木 I         | 冷凍冷蔵    | 14,257 m <sup>2</sup> | 24 年 06 月 |
| 8  | LOGI FLAG TECH 所沢 I         | 冷凍自動    | 9,579 m <sup>2</sup>  | 24 年 08 月 |
| 9  | LOGI FLAG TECH 八戸 I         | 冷凍自動    | 15,918 m <sup>2</sup> | 24 年 09 月 |
| 10 | LOGI FLAG COLD 大阪茨木 I       | 冷凍冷蔵    | 28,488 m <sup>2</sup> | 25 年 01 月 |
| 11 | LOGI FLAG TECH 名古屋みなと I     | 冷凍自動    | 20,345 m <sup>2</sup> | 26 年 05 月 |
| 12 | LOGI FLAG TECH 東扇島 I        | 冷凍自動    | 19,953 m <sup>2</sup> | 26 年 07 月 |
| 13 | LOGI FLAG COLD 習志野 I        | 冷凍冷蔵    | 8,441 m <sup>2</sup>  | 26 年 08 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。

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