

物流施設の最新マーケット動向や賃料・価格の決定メカニズムを把握した上で、不動産投資アセットとしての「冷凍冷蔵倉庫」の事業特性、投資ポテンシャル、実際の施設開発・運営における検討事項とポイントを事例から学ぶ。

投資ニーズ  
増大中!

# 冷凍冷蔵倉庫の 開発・投資・運営研究

## 注目事例研究

冷凍自動倉庫  
「LOGI FLAG TECH 所沢」

- 物流施設の最新マーケット動向と将来予測
- 物流施設の価値評価の目線と事業リスク、賃料・価格・利回りの見方
- 「冷凍冷蔵倉庫」の市場動向、開発・運営上の留意点と投資評価

## ご案内

安定した投資先として投資・開発が進んできた物流施設ですが、2022～23年にかけて大量供給がなされた影響から空室率の上昇・利回り低下が起きています。一方で、他施設との差別化のために、追加機能を備えることでバリューアップを図る施設が登場しており、そのなかでも「冷凍冷蔵倉庫」に注目が集まっています。昨今の食品輸送ニーズの増加や、2030年のフロンガス規制に伴う建替えによって、今後の需要増加が見込まれるほか、通常の物流施設に比べて高い賃料設定が可能であることから投資アセットとしても期待されています。しかし、実際の開発では用地選定などの検討事項も多く、運営においても独自のノウハウが必要となります。本セミナーでは、物流施設市場の最新動向を把握するとともに、鑑定評価上の価値・投資評価の考え方について解説いたします。あわせて、今後、投資・開発案件として注目される「冷凍冷蔵倉庫」「三温度帯倉庫」「冷凍自動倉庫」について、霞ヶ関キャピタル株式が取り組む最新事例から投資・開発・運営上の留意点について学んでまいります。

## 参加申込書

### 冷凍冷蔵倉庫の開発・投資・運営研究

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日) ●当日現金支払い希望… <input type="checkbox"/> ●ご担当者名( )
TEL. ( )	FAX. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

## 開催概要

開催日時 2025年4月22日(火) 13:00～17:00

会場 都市センターホテル  
東京都千代田区平河町2-4-1 TEL 03-3265-8211  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 55,000円 (1名様/消費税及び地方消費税を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
48,400円 (1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)  
※テキスト代を含む。

主催 総合ユニコム株式会社 Property  
〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6F  
TEL 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットでお申込み 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXでお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。  
0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)



- お申込み方法  
【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。  
【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。  
【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。  
当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しください。
- 参加費のお支払いについて  
【インターネットでのお申込み】  
弊社HP経由でのお申込みに関し、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジット決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご確認ください。  
・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。  
【FAXでのお申込み】  
・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。  
・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。  
・お振込手数料は貴社にてご負担願います。  
・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について  
・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて  
・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項  
・お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。  
・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。  
・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮をお願いします。  
・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。  
・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。  
・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

## 冷凍冷蔵倉庫の開発・投資・運営研究

セミナープログラム（※随時、休憩を挟んでまいります）

講師プロフィール

【13:00~14:30】

I. 物流施設のマーケット動向と  
価値・投資評価の考え方

- 物流施設のマーケット動向・開発動向
  - ・ 物流施設の基本知識
  - ・ マクロ指標によるマーケットの現状把握
  - ・ 新規供給動向と需要
- 物流施設の鑑定評価において着目すべき要因
  - ・ 物流施設の収益構造の基本理解
  - ・ 物流施設の価値・投資評価の考え方
  - ・ 鑑定評価において注目すべきポイント
- 賃料・価格の決定メカニズム
  - ・ 価格決定のメカニズム
  - ・ 賃料決定プロセス
  - ・ 利回りの把握
- 投資市場において注目すべき要因
  - ・ 賃料ボラティリティの顕在化
  - ・ 今後も成長が見込まれる物流施設の特徴

【14:40~17:00】

II. 冷凍冷蔵倉庫の投資ポテンシャルと  
投資・開発・運営上の留意点

- 冷凍冷蔵倉庫の開発・投資を取り巻く環境
  - ・ 冷凍冷蔵倉庫のマーケット動向
  - ・ 投資目線でみた事業特性(事業計画/出口戦略等)  
…デベロッパー側の視点/投資家側の視点
- 開発における基礎知識と検討事項
  - ・ 施設開発における留意点  
…立地戦略/施設タイプ/施設規模/必須設備/  
付加価値機能(ESG配慮等)/ほか
- 冷凍冷蔵倉庫の賃料マーケット動向と将来ポテンシャル
- リーシングを円滑に進めるハードウェア上のポイント
- 運営における留意点と賃料設定の考え方
  - ・ 施設運営、設備管理
  - ・ 賃料決定のためのアプローチ
- 先行事例研究
  - …施設概要/立地戦略/施設タイプ・規模/設備/事業計画/  
出口戦略/ほか
  - (1) 冷凍冷蔵倉庫「LOGI FLAG COLD 横浜港北I」(2023年6月竣工)
  - (2) 三温度帯倉庫「LOGI FLAG DRY & COLD 福岡古賀I」(2023年5月竣工)
  - (3) 冷凍自動倉庫「LOGI FLAG TECH 所沢I」(2024年9月竣工)
- パレット単位での冷凍貨物の保管サービス  
——「COLD X NETWORK」とは
  - ・ 今後の事業展開 冷凍自動倉庫の地方への展開——LOGI FLAG TECH

【第I講座】

## 植田 晃平

(うえだ・あきひら)

㈱谷澤総合鑑定所  
東京本社 鑑定本部 鑑定1部  
シニアマネージャー



2011年不動産鑑定士試験合格後、同年㈱谷澤総合鑑定所に入社、16年不動産鑑定士登録。前職の食品卸売業では、物流施設内での庫内作業業務に従事していた経験がある。現在は、証券化対象 不動産に関する案件を中心に鑑定評価業務に従事している。また、鑑定評価業務のほか、同社にて発行している物流施設の賃貸市場動向に関するレポート作成にも携わっている。主な著書に共著『不動産鑑定評価の課題と展望』(住宅新報出版)、共著『事業用不動産等のマーケット分析と評価』(清文社)がある。

【第II講座】

## 武内 謙介

(たけうち・けんすけ)

霞ヶ関キャピタル㈱  
ロジスティクス開発本部  
ファンド企画部長



2003年より千葉銀行にて法人融資業務に従事。戸建分譲事業者向けの不動産融資、不動産担保評価、オーナー向け資産運用提案等を担当。05年よりリクルートコスモス(現・コスモスイニシア)にて、約16年間、財務業務に従事。銀行、リース会社、生保損保等多数の金融機関との折衝、マンション・戸建・オフィス・賃貸レジ・ホテル・商業施設等の多様なアセットに対するコーポレートローン、シンジケートローン、不動産流動化等多様な資金調達を担う。現在は、物流施設開発におけるファンド組成業務、デッド、エイクティの調達を担当。21年8月より在職。

## 小野田 年志

(おのだ・かずし)

霞ヶ関キャピタル㈱  
ロジスティクス営業本部  
リーシング事業部長



2011年、大手3PL会社に入社後、営業開発として新規顧客への提案営業に従事し、アパレルや精密機器、EC案件、輸出入案件などを扱う。13年から経営企画部において投資管理や全国営業所の収支管理および予算策定を担い、13年から20年にかけて約11万坪(30物件)の投資を担当。20年12月より在職。

## 宮越 孝

(みやこし・たかし)

霞ヶ関キャピタル㈱  
ロジスティクス営業本部  
COLD X NETWORK事業部長



2010年より物流業に携わりAmazon、LAWSONにてLogistics管理全般とOPS管理に従事。14年よりHAVI、SOFTBANK RoboticsにてSCM全般構築を担当、21年からは三井物産系列にて、WMS、WCSのシステム設計、庫内レイアウト設計をディレクターとして担当。23年8月より在職。