

物流現場から考える北海道物流の効率化

— 工場・倉庫融合拠点をもたらす新たなオペレーションと開発モデル —

霞ヶ関キャピタル株式会社
インフライノベーション事業本部
新規事業部
東証プライム（証券コード：3498）

Index

1 会社概要

2 事業概要

3 (仮称) ファクトリー&ロジスティクスパークについて

4 北海道と関東をつなぐ「往復型」広域物流モデル

1 会社概要

会社名	霞ヶ関キャピタル株式会社（東証プライム：証券コード3498）
設立／決算期	2011年9月
代表	代表取締役 河本 幸士郎
本社	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
資本金	190億236万円（資本準備金含む）
従業員数	349名（単独）
主な事業	不動産コンサルティング事業 （物流施設開発、ホテル開発、ヘルスケア施設開発、海外事業等）
沿革	2011年9月 宮城県仙台市において当社を設立し、ショッピングセンター事業を開始 2013年6月 ショッピングセンターの屋上に太陽光パネルを設置し、自然エネルギー事業を開始 2014年9月 マンション開発に係るコンサルティングを行い、不動産コンサルティング事業を開始 2015年8月 当社の商号を現在の霞ヶ関キャピタル株式会社に変更 2018年11月 東京証券取引所マザーズ市場(現：東証グロース市場)へ上場 2021年12月 物流子会社としてJV会社設立 2023年10月 東京証券取引所プライム市場に上場市場区分変更

その課題を、価値へ。

Turning Challenge into Value

堀内 丈治

インフライノベーション事業本部
オペレーションユニット 新規事業部長

- 物流会社で約15年従事
現場センター長を務めフォークリフトでの作業なども経験
- 2014年から物流に特化した総研会社に勤務
- 物流施設の調査業務を行ない、全国にある物流集積地を調査して回る、その数約7,000件以上
- 物流リーシングでは仲介業務を行いながら、大手物流会社とコンサルティング契約を締結し、専用センター建設に携わる
- 2020年7月1日より入社

1 会社概要 | 価値創造プロセス

社会変化/課題

人口減少

高齢化

地方創生

地域環境保全

ライフスタイルの多様化

不動産投資市場の活発化

社会課題を
不動産×金融で解決



社会の「持続可能性」への貢献



人手不足に対応する冷凍「自動」倉庫の開発



省人化オペレーションによるホテル運営



「暮らしの延長線上にある生活」を
コンセプトにしたホスピスの展開



多人数で宿泊できるホテルの全国展開



太陽光パネル設置や自然冷媒の利用等
環境に配慮した冷凍冷蔵倉庫の開発



冷凍食品ニーズの拡大に対応する
冷凍冷蔵倉庫の開発



物流業界の「2024年問題」に対応する
中継輸送拠点の開発



海外不動産への投資機会の提供

1 会社概要 | 事業規模

インフラ イノベーション (旧物流)



3,411億円

ホテル



2,465億円

ヘルスケア



451億円

※事業規模は、原価ベースのプロジェクト総額となり、プロジェクトは一部非開示の案件を含む

2 物流事業 | コンセプトと施設タイプ

- 冷凍冷蔵倉庫を中心に多種多様な物流施設を開発

LOGI FLAG
COLD



LOGI FLAG
TECH



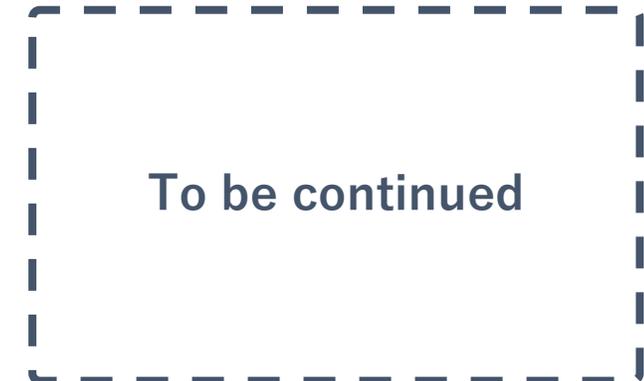
LOGI FLAG
DRY & COLD



* パースはイメージです

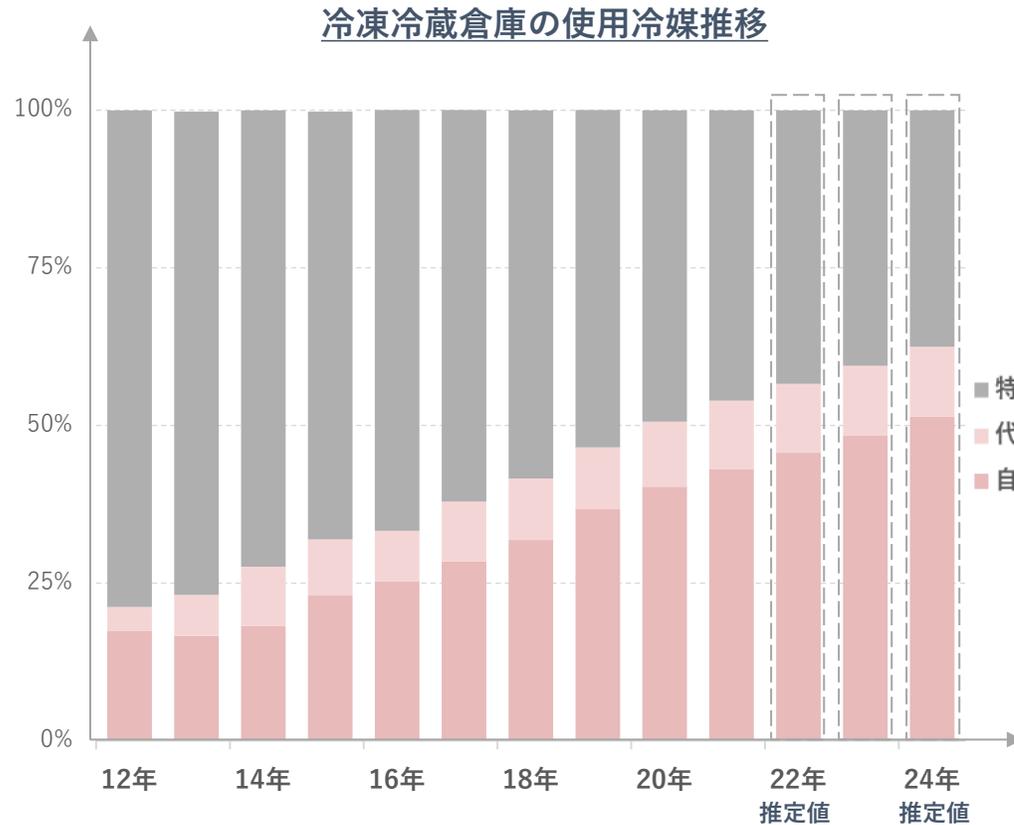


* 事業名称は今後変更の可能性があります
** パースはイメージです

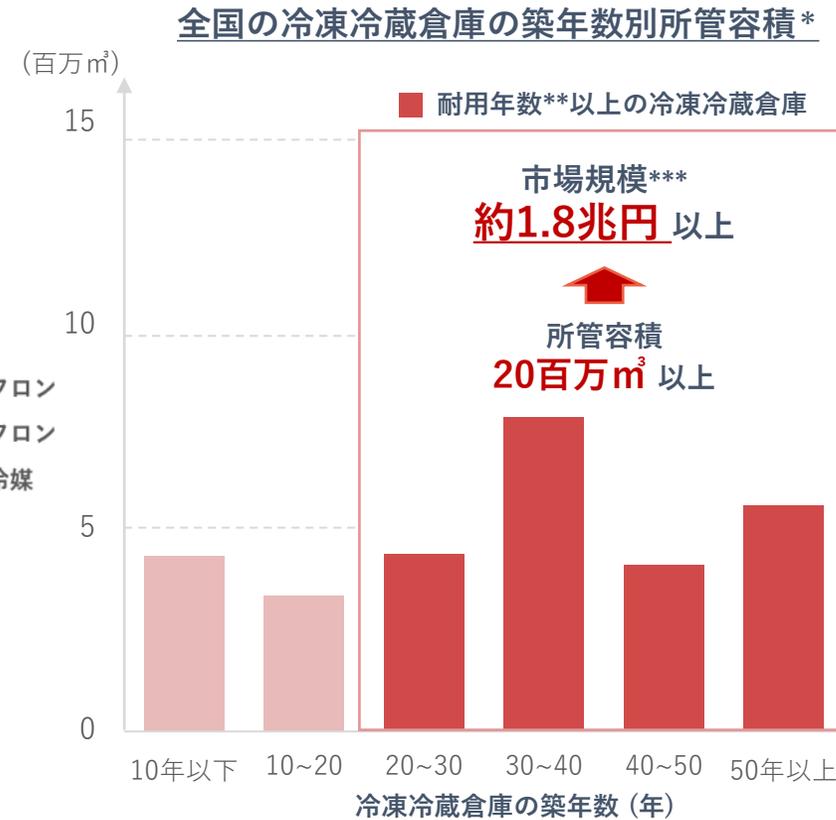


2 物流事業 | 市場環境：冷凍冷蔵倉庫の建替え需要

- 冷凍冷蔵倉庫は地球環境に影響が少ない自然冷媒への転換が求められている
- 築年数20年を超える冷凍冷蔵倉庫が多数存在し、今後建替え需要の増加が期待される



出所：一般財団法人日本冷媒・環境保全機構「今後の代替フロン使用機器予測と将来の危機回避のために」、一般社団法人日本冷蔵倉庫協会のデータより当社作成



出所：一般社団法人日本冷蔵倉庫協会、24年12月データより当社作成
* 所管容積 = 倉庫の荷物を保管できる容積、** 耐用年数 19~21年
*** 市場規模：高さ5.5m、1坪の建築費等を150万円と仮定し試算

2 物流事業 | プロジェクトパイプライン一覧

■ 全国主要エリアにおける物流施設の開発状況

竣工済施設：10件

- ① LOGI FLAG COLD 市川
- ② LOGI FLAG COLD 船橋
- ③ LOGI FLAG COLD 横浜港北
- ④ LOGI FLAG Fresh 京都
- ⑤ LOGI FLAG COLD 厚木
- ⑥ LOGI FLAG DRY & COLD 福岡古賀
- ⑦ LOGI FLAG DRY & COLD 仙台泉
- ⑧ LOGI FLAG TECH 所沢
- ⑨ LOGI FLAG COLD 大阪茨木
- ⑩ LOGI FLAG TECH 八戸

開発中施設：9件

- ① LOGI FLAG TECH 大阪南港
- ② LOGI FLAG COLD 習志野
- ③ LOGI FLAG TECH 東扇島
- ④ LOGI FLAG TECH 東扇島
- ⑤ LOGI FLAG TECH 越谷
- ⑥ LOGI FLAG TECH 神戸須磨
- ⑦ LOGI FLAG TECH 名古屋みなと
- ⑧ 静岡県袋井市
- ⑨ 神奈川県内

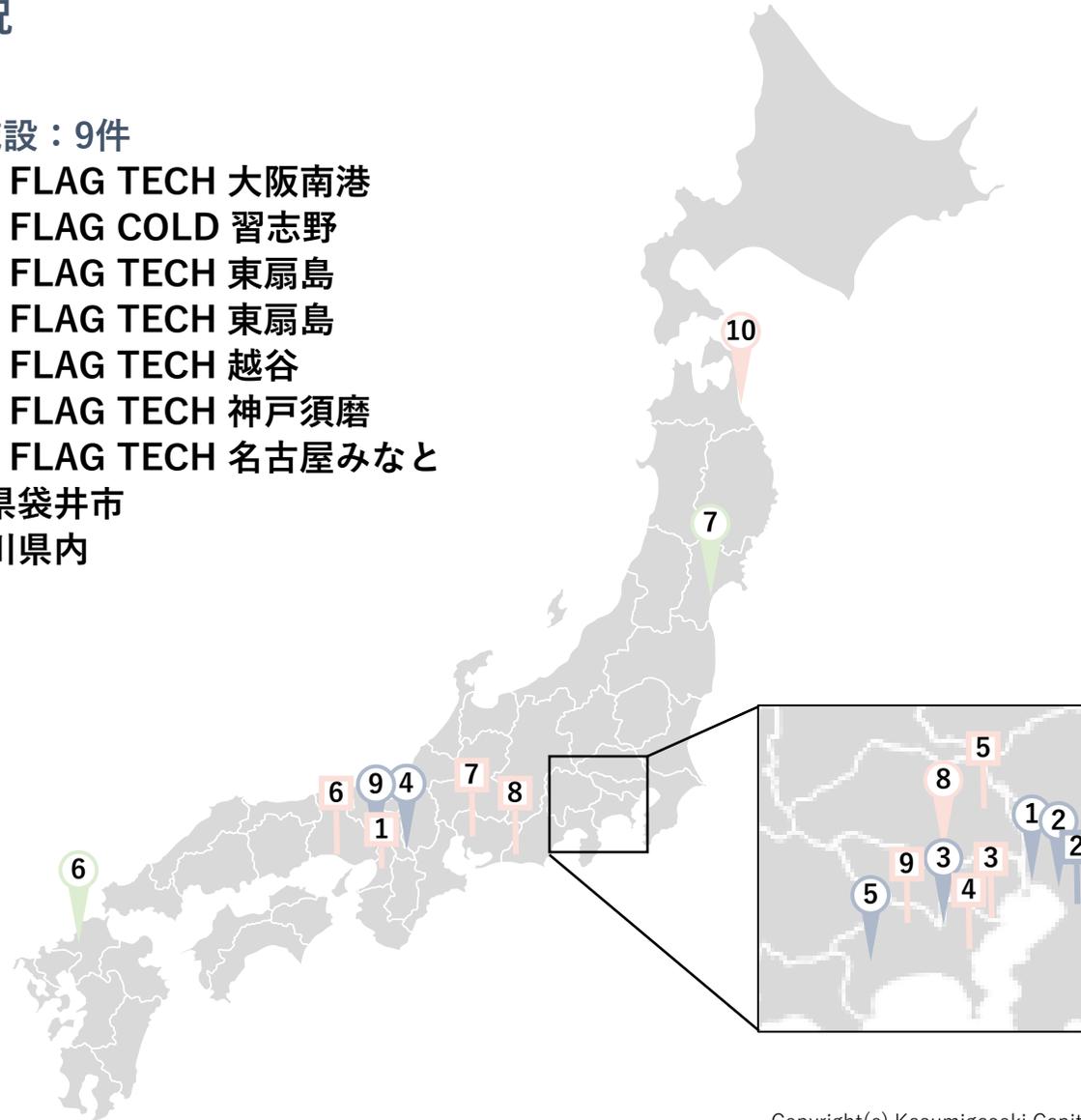
冷凍冷蔵倉庫

自動倉庫倉庫

3温度帯倉庫

…竣工済施設

…開発中施設



2 ホテル事業 | コンセプトと施設タイプ



stay together, play together

みんないれば、もっと楽しい。

A simple and stylish group-stay hotel that balances efficiency and hospitality.
省人化とホスピタリティを両立した、シンプルスタイリッシュなグループステイ向けホテル。

seven
X **seven**
where luxury goes to play
ラグジュアリーを遊べ

A high-end hotel brand offering a new perspective on “modern luxury”.
変わりゆく「今の時代のラグジュアリー」を提案する、ハイエンドホテルブランド。



BASE LAYER HOTEL

ベースレイヤーホテル

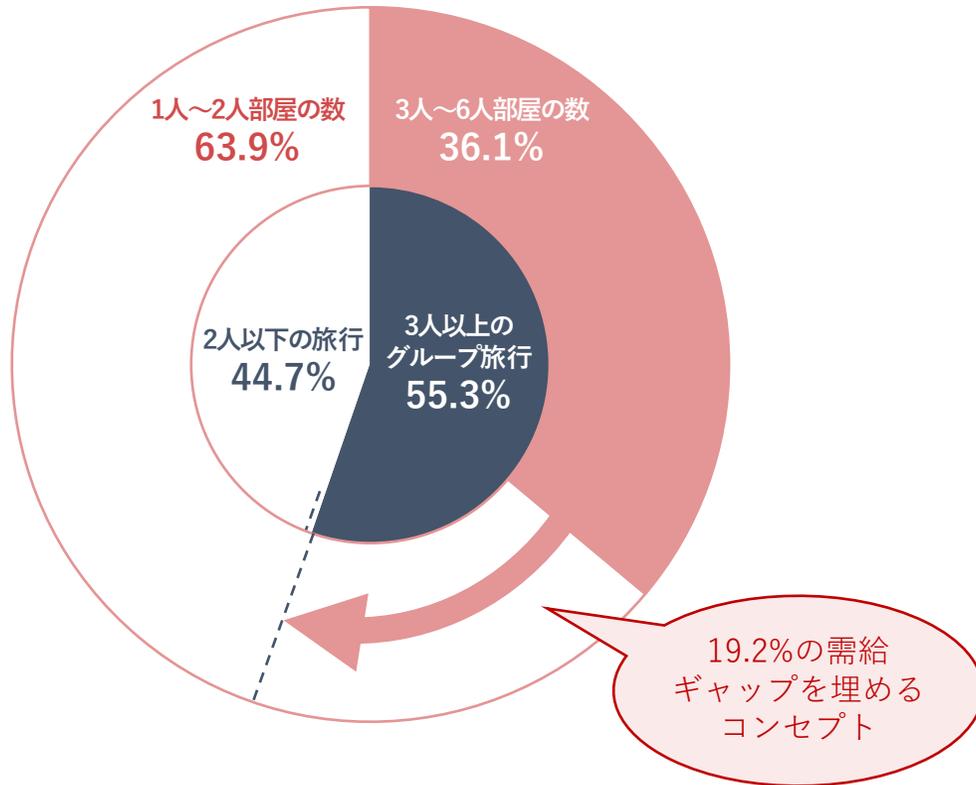
快適な滞在と楽しい街遊びを支える基礎的機能を有するホテル

2 ホテル事業 | ターゲットおよびポジショニング

■ 価格と快適性を両立した新たな宿泊ブランド

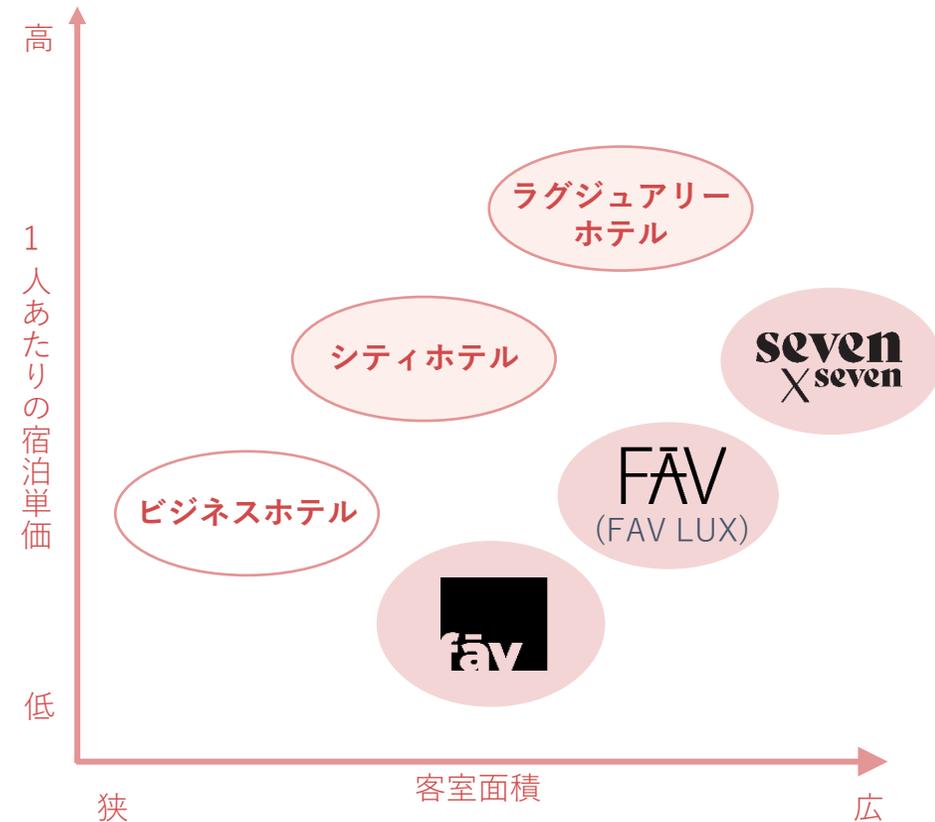
➤ FAVのターゲット

3人以上のグループ旅行の需要に対して、多人数向けの部屋が少ないことに着目し、多人数・長期滞在のニーズに応える『FAV』ブランドを立上げ



➤ FAVのポジショニング

デザインにこだわった多人数向けの広い部屋を客室単位で価格設定し、スタイリッシュでリーズナブルな旅を提供



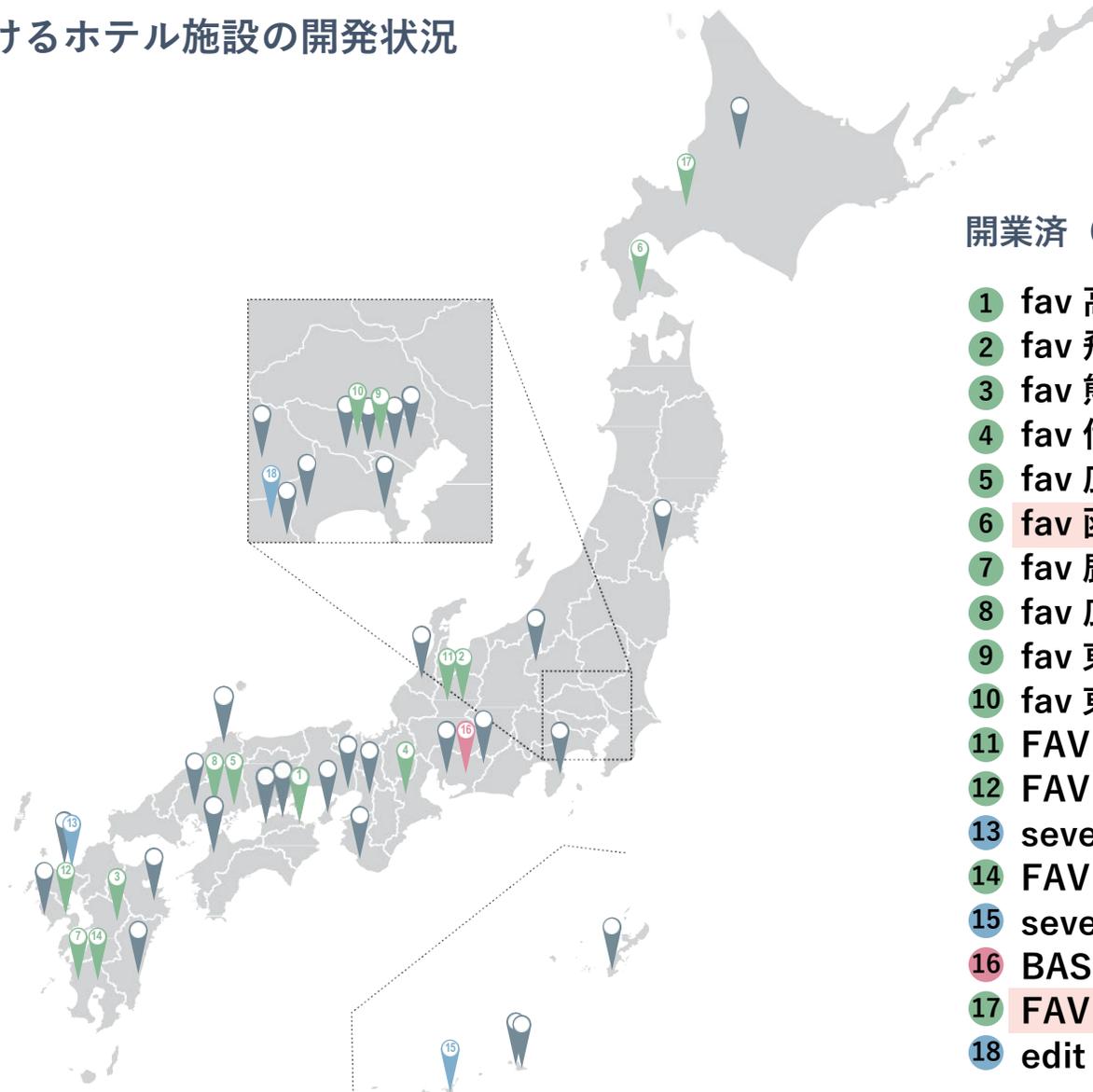
出所：左グラフ/国土交通省観光庁「旅行・観光消費動向調査 2018年1~12月期」、「2020年旅行・観光消費動向調査 年報集計事項一覧」、一般財団法人日本旅館協会「営業状況等統計調査」、厚生労働省「令和元年度衛生行政報告例」より当社作成

2 ホテル事業 | プロジェクトパイプライン一覧

■ 全国主要エリアにおけるホテル施設の開発状況

施設一覧

-  ... 開業済
-  ... 開発中・計画中



開業済 (2025年10月時点)

1	fav 高松	41室
2	fav 飛騨高山	38室
3	fav 熊本	67室
4	fav 伊勢	36室
5	fav 広島スタジアム	33室
6	fav 函館	30室
7	fav 鹿児島中央	51室
8	fav 広島平和大通り	51室
9	fav 東京 西日暮里	24室
10	fav 東京 両国	19室
11	FAV LUX 飛騨高山	53室
12	FAV LUX 長崎	52室
13	seven x seven 糸島	47室
14	FAV LUX 鹿児島天文館	63室
15	seven x seven 石垣	121室
16	BASE LAYER HOTEL 名古屋錦	186室
17	FAV LUX 札幌すすきの	84室
18	edit x seven 富士御殿場	49室

3 (仮称)ファクトリー&ロジスティクスパークについて

- 工場と倉庫を一体で設けつつ役割を明確化し、生産・保管の効率を最大化する賃貸型拠点

テナントの収益性向上を目指す

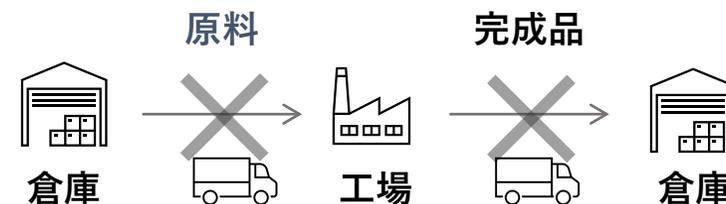
(仮称) ファクトリー&ロジスティクスパーク



- * 事業名称は今後変更の可能性があります
- * パースはイメージです

輸配送
ゼロ

拠点間の配送費やリードタイム削減



生産
最大化

工場内の保管機能を倉庫区画に集約



工場内：■ 生産エリア ▨ 原料保管エリア

効率化

テナント間/工場・倉庫間のリソースシェア



3 (仮称)ファクトリー&ロジスティクスパークについて

- 従来の不効率なサプライチェーンからの脱却、次世代型サプライチェーンを実現

次世代型サプライチェーン

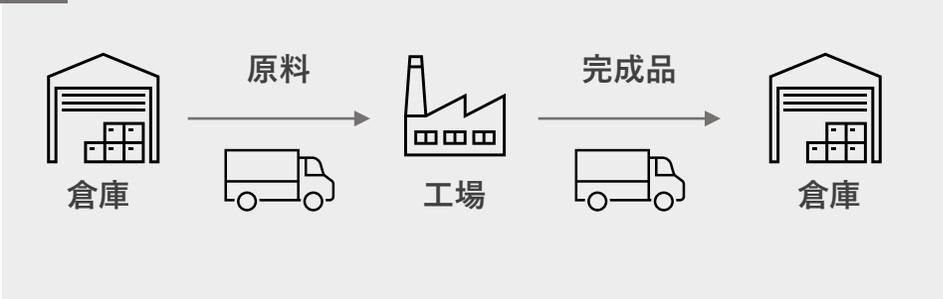


拠点間の配送費や
リードタイム削減

配送費
最大50%*削減可能

配送費削減+積載率UP

従来型



* 霞ヶ関キャピタルにて一定の前提のもと算出した理論値です。

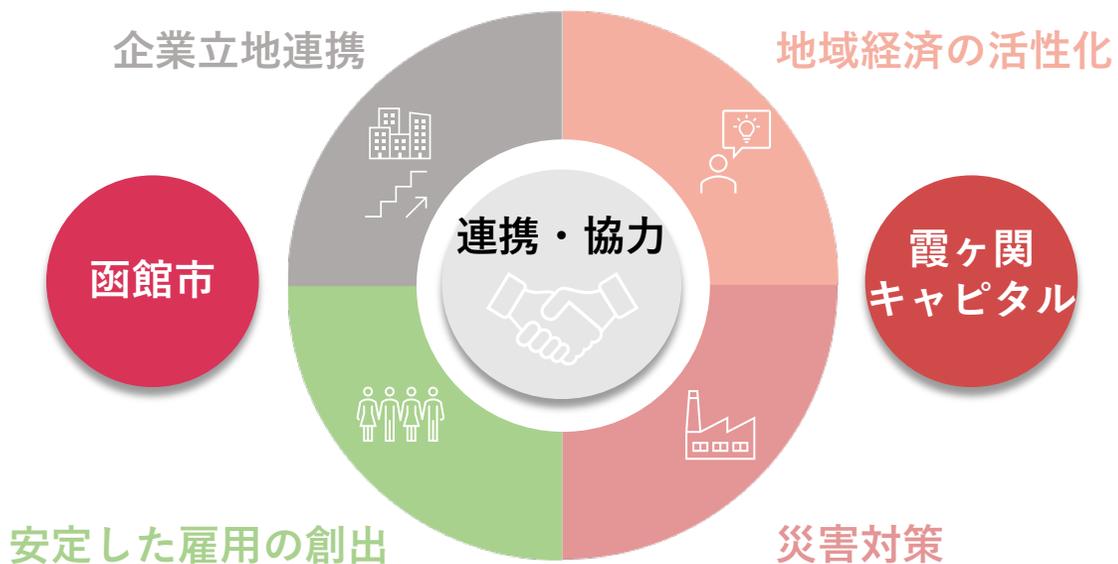
3 (仮称)ファクトリー&ロジスティクスパークについて | 函館市と連携協定を締結

- 「地域活性化」に関する連携協定を結び、地域共創事業モデルの展開を目指す

目的

当社と函館市が協力して工場及び倉庫併設施設に関する情報発信や本施設に入居を希望する企業の誘致を推進し、地域における雇用機会の創出や経済の活性化に資することを目的とする。

地域活性化の連携協定



協定締結式の様子



KASUMIGASEKI
CAPITAL

3 (仮称)ファクトリー&ロジスティクスパークについて | 全国的な課題

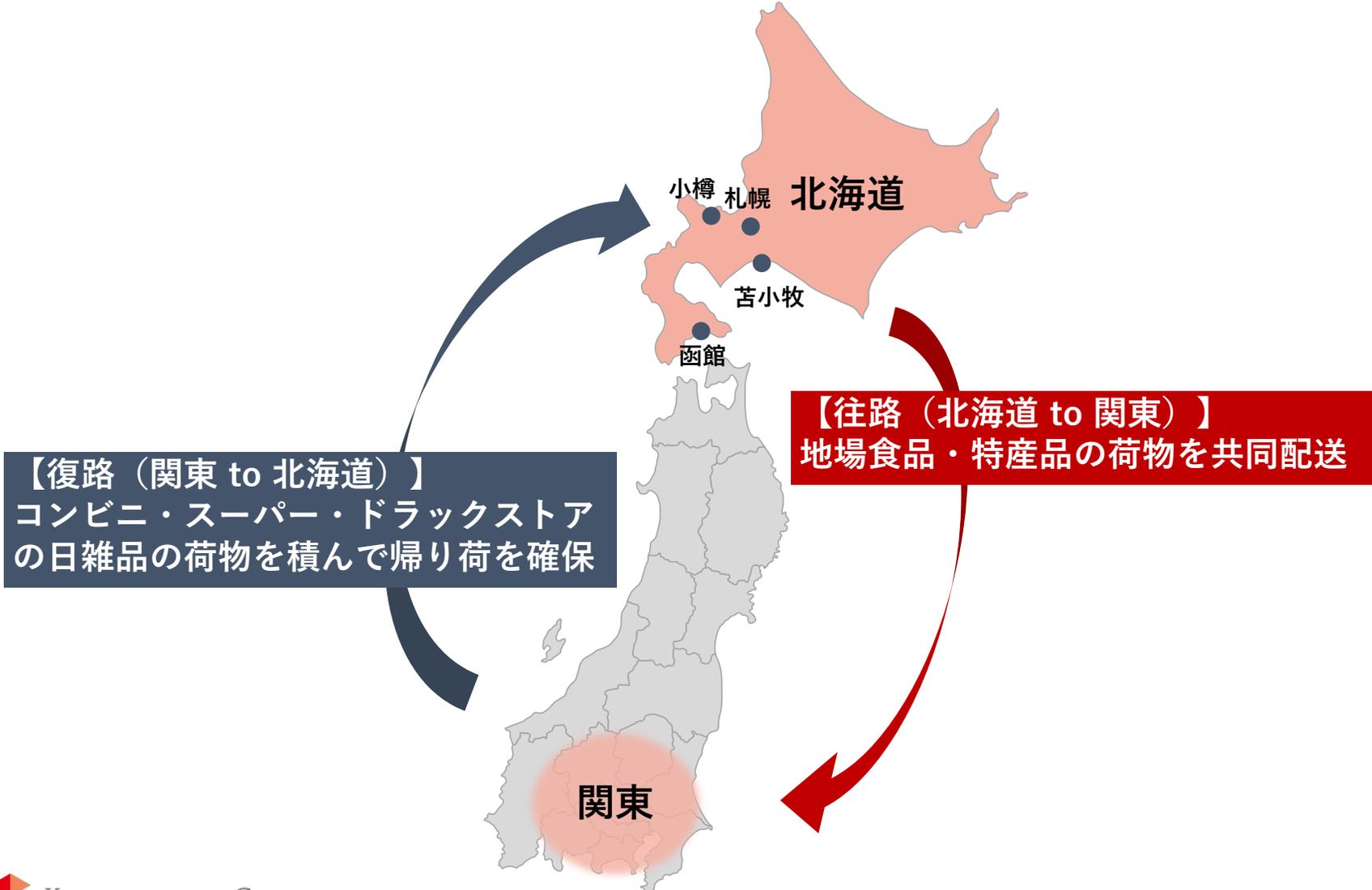
- 国土交通省が示す積載率の目標「2028年度までに5割の車両で、積載効率50%を実現」*に向けて



出所：* 国土交通省「第17回トラック輸送における取引環境・労働時間改善中央協議会」、** 国土交通省「自動車輸送統計調査」、*** 国土交通省『新物効法について』より当社作成

4 北海道と関東をつなぐ「往復型」広域物流モデル

■ 北海道—関東間の双方向配送による積載効率・コスト最適化



月別季節変動マップ

冬に減少し、夏から秋にかけて
 輸送量が増加する傾向がある

年月	トラック輸送量
24年8月	↑
24年9月	→
24年10月	→
24年11月	↑
24年12月	↑
25年1月	→
25年2月	↓
25年3月	↓
25年4月	↓
25年5月	→
25年6月	→
25年7月	↑
25年8月	↑

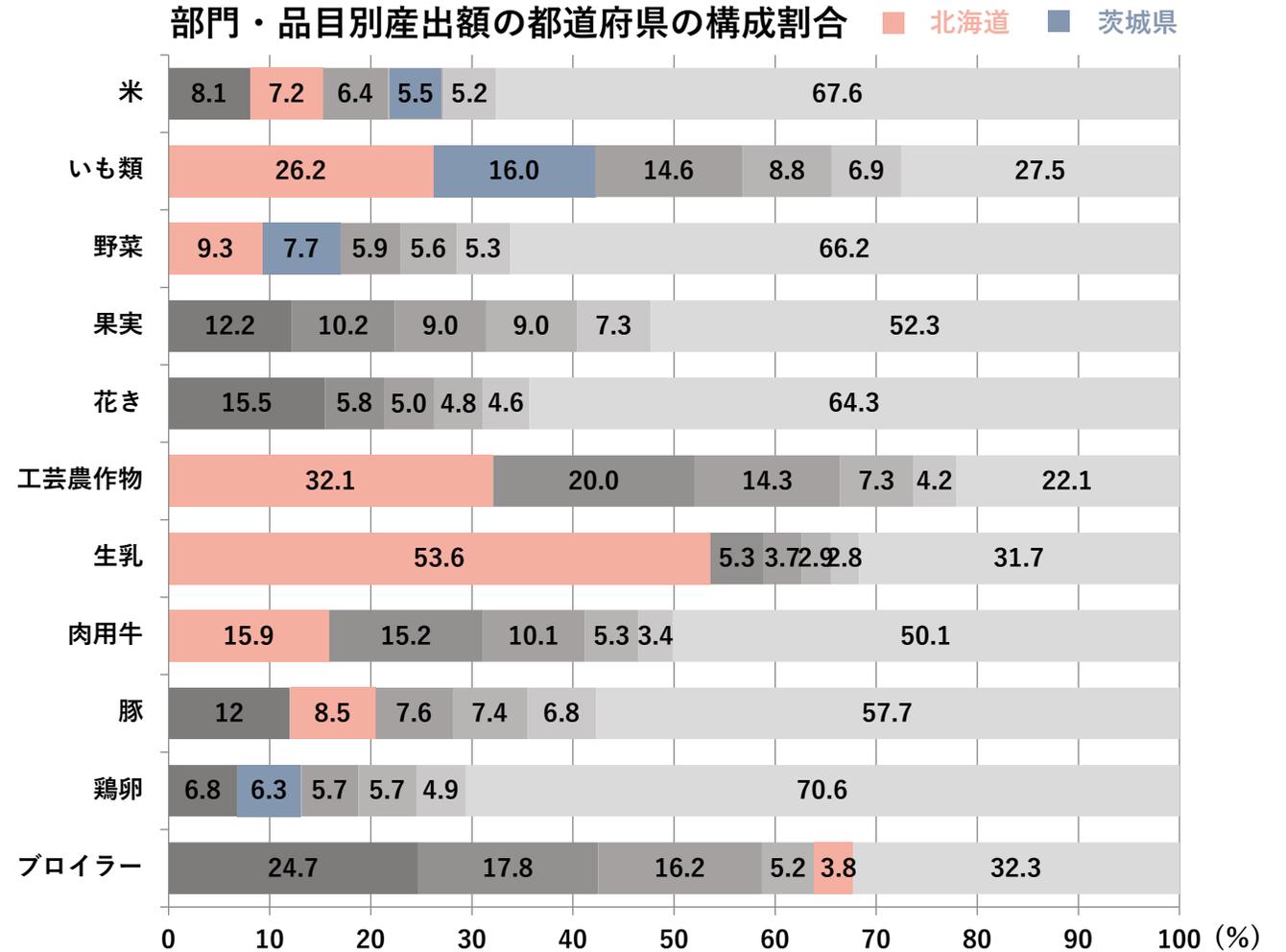
出所：北海道運輸局「北海道の運輸の動き～月別データで示す
 北海道の運輸産業」令和7年12月発表を元に当社作成

4 北海道と関東をつなぐ「往復型」広域物流モデル

■ 北海道は“原料供給地”から“加工拠点”へ転換

一次産業と二次産業の構造比較（2024年）

項目	北海道	茨城県
農業産出額	1.48兆円	0.55兆円
製造品出荷額・全体	6.77兆円	15.0兆円
└事業所数	6,397件	5,689件
└1拠点あたり出荷額	10.6億円	26.4億円
食品製造出荷額	1.37兆円	1.41兆円
└事業所数	1,130件	560件
└1拠点あたり出荷額	12.1億円	25.2億円



出所：農林水産省「令和6年農業産出額及び生産農業所得（都道府県別）」、経済産業省「経済構造実態調査（製造業事業所調査）2024年」を元に弊社作成

驚愕も お任せ

目の前にある「課題」を発見し、誰より早くアクションを起こすことで、新たな「価値」へと転換する。その連続こそ、開け関キヤピタルの原動力。一人ひとりがキープレーヤーとなって、課題の本質を見つめ、解決の手段を模索し、現状を打開するまで徹底的にやり抜くこと。私たちは集団としての強さを求めていく。現状に甘んじ、指示を待つだけの人間は必要ない。求めるのは、圧倒的な行動力と当事者意識。より良い社会を実現したい。世界を一変させるモノやコトを生み出したい。そんな志や野心にあふれた人材と、私たちは前進する。

 KASUMIGASEKI
CAPITAL

変化を起こす側へ、回れ。

お問い合わせ先

物流・製造・サプライチェーンについてご不明な点がございましたら、お気軽にお問い合わせください。



03-5510-7654（営業部門）



sales-nb@kasumigaseki.co.jp