

## 霞ヶ関キャピタルと三菱HCキャピタル JV設立で物流施設開発「加速」に合意

霞ヶ関キャピタルと三菱HCキャピタルは、12月22日に合弁会社「ロジフラッグ・デベロップメント(LFD)」による物流施設開発合弁事業の開始を発表した。資本金は1億円(出資比率は霞ヶ関キャピタル66%、三菱HCキャピタル34%)。3年間で総事業費2,000億円規模の物流施設開発を計画している。LFDの設立理由は、投資・開発スピードの加速と、物流マーケットの急速な変化にも対応できる最新鋭施設の供給という、両社の方針がマッチしたため。

霞ヶ関キャピタルは、2020年夏に物流施設開発事業に参入。用地の取得を重ね、開発フェーズに突入したプロジェクトだけでも10案件(約700億円)ある。LFDではこのうち、首都圏、関西、福岡の6物件の開発を引き受ける [図表]。

開発施設には「LOGI FLAG(ロジフラッグ)」のブランド名を冠し、ESGを意識した開発、運営を進める方針。物件タイプは冷凍冷蔵倉庫が中心で、脱・フロンなどの環境配慮や、倉庫内の自動化システム実装など労働環境の改善に力を入れる。

三菱HCキャピタルは開発資金として300~500億円を出資し、ノンリコースローンと

組み合わせて事業規模は2,000億円となる。案件ごとにSPC(特別目的会社)を設立し、土地の所有権を移管した上でプロジェクトを進行する。

プロジェクトあたり事業費は50~100億円。延床面積3,000~4,000坪の中型施設となる。大型施設は大手デベによる用地の取得合戦が熾烈であるため、そこを避けて勝負するねらい。当面はシングルテナントを想定するが、ノウハウの蓄積に合わせてマルチテナント型にも挑戦する。テナント候補として、大手冷凍食品メーカーをはじめ中小の食品メーカーから問い合わせがあるという。

完成後は投資家へ早期に売却する。すでに国内外の大手機関投資家より引き合いが来ているという。ストック収益確保の狙いから、売却後の後継ファンドでもLFDがAM業務を積極的に受託する方針。

12月22日に開かれた記者会見では、「大企業ながら投資判断が非常に柔軟で前向きな意見交換ができること」(霞ヶ関キャピタル 代表取締役 河本幸士郎氏)、「市場の変化にも即対応できるベンチャーならではのスピード感が魅力」(三菱HCキャピタル 常務



河本幸士郎氏(左)  
霞ヶ関キャピタル 代表取締役

杉本亮氏(左中)  
霞ヶ関キャピタル 取締役執行役員 物流事業本部本部長  
ロジフラッグ・デベロップメント 代表取締役

若尾逸男氏(右中)  
三菱HCキャピタル 不動産事業部門 不動産事業部長

岡久靖氏(右)  
三菱HCキャピタル 常務執行役員 不動産事業部門長

執行役員 不動産事業部門長 岡久靖氏) など、LFDの設立理由が説明された。

また、霞ヶ関キャピタルの取締役執行役員で、LFDの代表取締役に就任した杉本亮氏は「脱炭素や人手不足の解消などの課題解決力で物件価値に磨きをかける。将来的にはESGをテーマとしたREIT商品の組成も視野に入れている」と話した。

[図表] ロジフラッグ・デベロップメントの開発予定物件

場所	形態	延床面積
神奈川県厚木市	冷凍冷蔵倉庫	1万4,100㎡
埼玉県久喜市	ドライ倉庫	1万4,000㎡
埼玉県加須市	ドライ倉庫	1万5,580㎡
大阪南港エリア	冷凍冷蔵倉庫	3万5,000㎡
京都市	冷凍冷蔵倉庫	1万2,000㎡
福岡県古賀市	ドライ倉庫	未定

「LOGI FLAG(ロジフラッグ)」の施設外観イメージ

