

[物流施設]の今後の開発・投資・売買に活かす最新知識を解説!  
投資アセット[冷凍冷蔵倉庫]の事業性について霞ヶ関キャピタルの最新事例から学ぶ

# 物流施設の価値評価・開発投資研究講座

【注目事例研究】冷凍冷蔵倉庫「LOGI FLAG COLD 市川I」

〈物流施設の価値・投資評価〉

(株)谷澤総合鑑定所 植田 晃平氏

〈冷凍冷蔵倉庫の開発・運営実践事例解説〉

霞ヶ関キャピタル(株) 杉本 亮氏・堀内 丈治氏

- ◆物流・倉庫の最新マーケット動向・開発動向と将来予測
- ◆物流施設の価値・投資評価の目線と賃料・価格・利回りの見方
- ◆投資市場において注目すべきポイント・事業リスクとは
- ◆注目アセット「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物流施設の開発・投資が進んでいます。開発に対するリーシングの状況も良好で、地方都市に開発が進むなど市場は活発なものの、投資熱が物流施設に集中しているため利回り自体は下がってきています。そこで今後の投資・開発においては、最新の市場動向・事業リスクを把握し、施設の価値を客観的な目線で評価した上で事業に取り組むことが重要となります。

本セミナーは、今後の物流施設の開発・投資・売買に向け、マーケット市況の分析から、物流施設の価値・投資評価、賃料・利回りの考え方について解説いたします。また様々な施設タイプがあるなかで、食品輸送ニーズの増加やフロンガス規制による建替えから、特に需要増加が見込まれる「冷凍冷蔵倉庫」について、霞ヶ関キャピタルが取り組む最新事例から、その事業構造と開発・運営の実際について学んでまいります。

日時 2022年11月29日(火) 13:00~17:00

会場 明治記念館

東京都港区元赤坂2-2-23 TEL 03-3403-1171(代)  
※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名様につき/消費税およ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/消費税およ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  
management

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6階  
TEL. 03-3563-0025(代表)

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

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけください。

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

## 参加申込書

### 物流施設の価値評価・開発投資研究講座

●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	

#### ●お申込み方法

- 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX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」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
- 開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

#### ●参加費のお支払について

- 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(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛まで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て指定させていただきます。
- 会場内は禁煙です。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、使用に関しては周囲へのご配慮を願います。
- 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やキャンセル料の負担はいたしかねます。

## 物流施設の価値評価・開発投資研究講座

### セミナープログラム

13:00～14:30 [第1講座：物流施設の価値・投資評価]

## I. 物流施設の価値・投資評価&賃料形態研究

### 1. 物流施設のマーケット動向・開発動向・将来予測

- (1) マクロ指標によるマーケットの現状把握
- (2) 新規供給動向と需要について
- (3) 好調な不動産投資マーケットの今後の動向
- (4) 賃料水準の上昇はどこまで続くのか

### 2. 物流施設の鑑定評価において着目すべき要因

- (1) 立地による選好性と個別事由の把握
- (2) 鑑定評価において着目すべき建物スペックのポイント
- (3) 建物タイプによる特性の把握
  - ① マルチテナント型
  - ② BTS型(常温と冷凍冷蔵倉庫)
  - ③ 小規模施設(配送センター等)
- (4) 建物賃貸借契約において重要となるポイント

### 3. 物流施設の賃料と価格の決定メカニズム

- (1) 価格決定のメカニズム～運営収支の把握方法から価格決定まで
- (2) 賃料決定プロセス
  - ・マーケット賃料の把握と評価対象において検討すべき要因
  - ・運営形態によるリスク要因分析
- (3) 利回りの把握
  - ・利回りの推移と事例紹介
  - ・利回り査定プロセス

### 4. 投資市場において注目すべきポイント

- (1) 賃料ボラティリティの顕在化
- (2) 利回りはどこまで下がるのか
- (3) マーケットにおいてリスク要因として考えられる事象
- (4) 今後も成長が見込まれる物流施設の特徴

14:50～17:00 [第2講座：事例研究]

## II. 冷凍冷蔵倉庫の開発・運営上の留意点と事業計画・投資評価

### 1. 冷凍冷蔵倉庫の開発・投資を取り巻く環境

- (1) 冷凍冷蔵倉庫のマーケット動向
- (2) 投資目線でみた事業特性

### 2. 冷凍冷蔵倉庫開発についての基礎的事項

- (1) 施設開発における留意点
  - ・立地戦略(湾岸部or都市近郊)
  - ・施設タイプ(BTS型・マルチテナント型)、施設規模
  - ・ハードウェア上のポイントと必須設備
  - ・付加価値機能(ESG配慮など)
  - ・リーシングを円滑に進めるハードウェア上のポイント

### 3. 冷凍冷蔵倉庫の運営および賃料について

- (1) 開発・運営上の課題と展望
  - ・施設、設備管理
- (2) 賃料決定のためのアプローチ

### 4. 先行事例研究

- (1) [LOGI FLAG COLD 市川I] (2022年9月竣工)
  - ① 施設概要
  - ② 立地戦略
  - ③ 施設タイプ・規模
  - ④ 設備
  - ⑤ 事業計画
  - ⑥ 出口戦略
- (2) [LOGI FLAG TECH 所沢I] (2024年秋竣工予定)
  - ① 施設概要
  - ② 立地戦略
  - ③ 施設タイプ・規模
  - ④ 設備
  - ⑤ 事業計画
  - ⑥ 出口戦略

### 講師プロフィール

[第1講座]

#### 植田 晃平

(うえだ あきひら)

株式会社谷澤総合鑑定所  
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2講座]

#### 杉本 亮

(すぎもと りょう)

霞ヶ関キャピタル株式会社  
取締役  
物流事業本部長 兼  
物流事業部長 兼 事業企画部長



大手電機メーカーでキャリアスタート。2007年、三菱地所投資顧問(株)に転職し10年間勤務。担当はアキュイジション/エクイティ調達/デッド調達/ファンドレイズ。13年から5年間は物流に特化してアキュイジション/ファンドレイズを担当し、7つの物流私募ファンド(10物件・1,200億円)を組成し、私募ファンドで組成した物件を元に物流特化の上場REITも組成。その後、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント(株)に転職し、物流の開発/リノベーション/リースアップ/ファンド/コアファンド等、オポチュニスティックなファンドからバリューアップ、コアファンド等、幅広く手掛ける。20年6月より現職。

#### 堀内 丈治

(ほりうち じょうじ)

霞ヶ関キャピタル株式会社  
新規事業部 部長



物流会社で約15年間従事。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合研究所に勤務。物流施設の調査業務を行ない、全国にある物流集積地を約7,000件以上調査して回る。物流リーシングでは仲介業務を行ないながら、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。20年7月より現職。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。



<https://www.sogo-unicom.co.jp>