

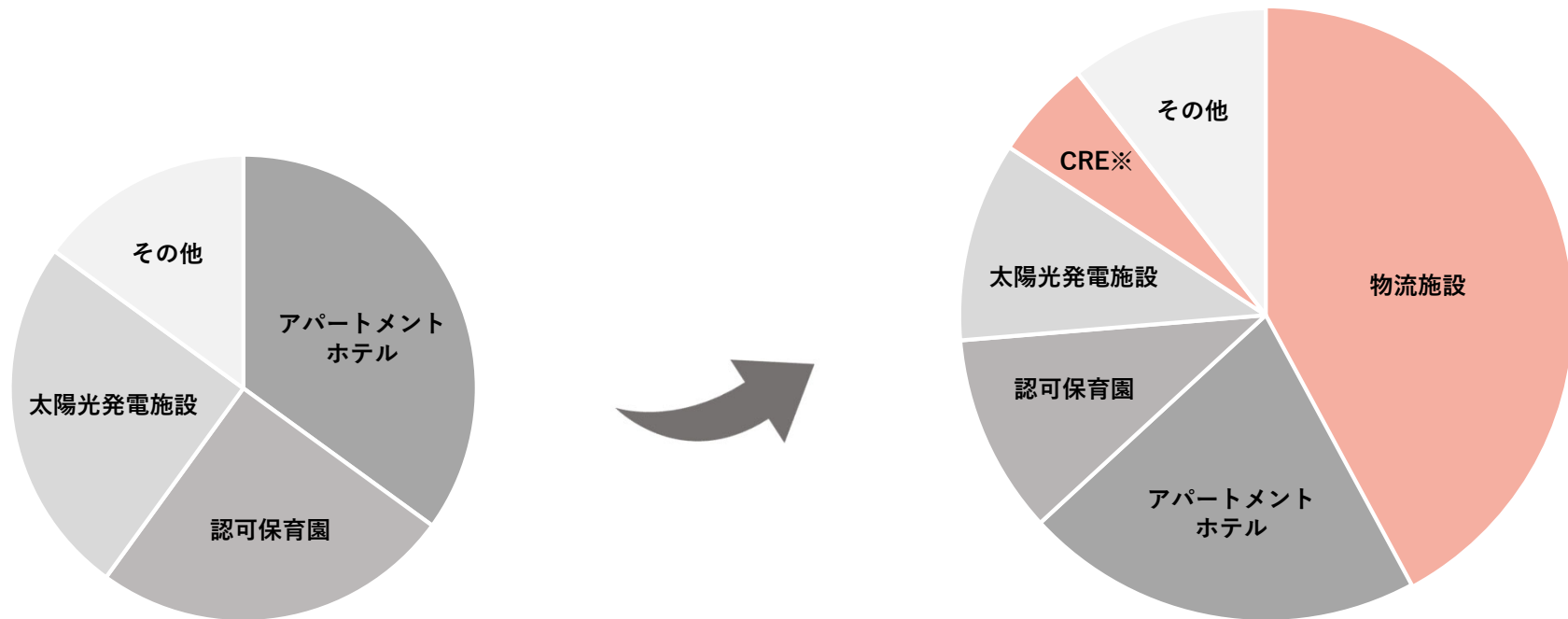
霞ヶ関キャピタル株式会社 今後の施策について

東証マザーズ（証券コード：3498）

事業ポートフォリオの変更

外部環境の変化に対応するため、事業ポートフォリオマネジメントを徹底

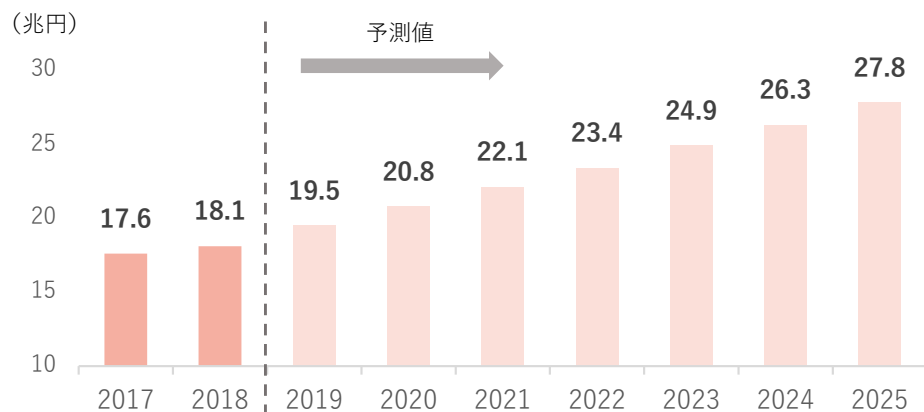
新規事業（6/1～）の立ち上げや既存事業の戦略見直しを実施



※ : Corporate Real Estate

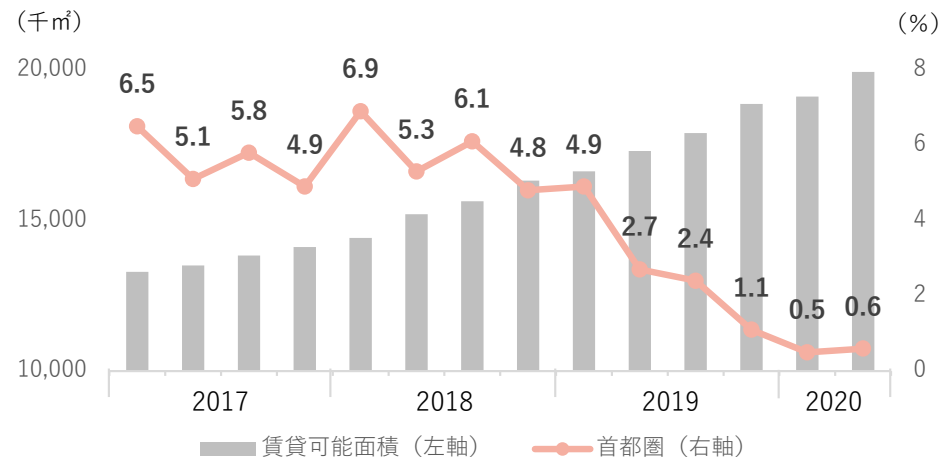
Eコマース市場の拡大によって高まる物流施設需要

Eコマース市場規模（BtoC EC市場規模）



- BtoC EC（消費者向けEC）の2025年度の市場規模は27兆8000億円に拡大すると予測されており、2019年度の約1.4倍に相当するものである。
- EC向けの物流倉庫はピッキング作業が中心となり、通常の倉庫よりも多くの通路や梱包スペースを要するため、専用のレイアウトが必要になる。そのため、従来の店舗・企業間物流のセンターでは対応が難しいことから、新規の施設需要が増え、物流施設市場を拡大する一因となると想定される。

首都圏の賃貸可能面積とテナント空室率



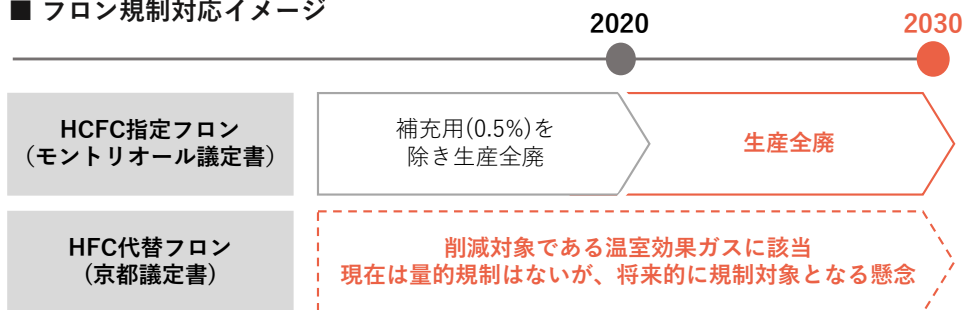
- 首都圏における物流施設の新規供給が続き、賃貸可能面積は年々増加している。一方、空室率は低下傾向にあり、2020年には過去最低水準を記録するなど、需給逼迫状態が進行していることが明らかになっている。
- 長期的にみても、消費行動の変化や労働人口の減少といった社会全体の大きな変化を背景とした、先進大型物流施設に対するEコマース企業による需要拡大や、省人化設備や自動化設備導入のための需要拡大も今後10年は続くトレンドであると考えられている。

出所：左グラフ／野村総合研究所『ITナビゲーター2020年版』、右グラフ／CBRE『ジャパンロジスティクスマーケットビュー』、一五不動産『物流施設の賃貸マーケットに関する調査』をもとに当社作成

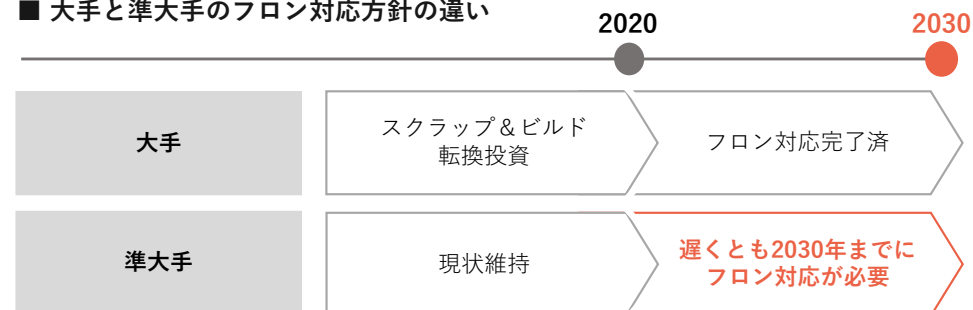
【物流施設】 冷凍冷蔵倉庫マーケット

2030年問題（フロン規制）

■ フロン規制対応イメージ



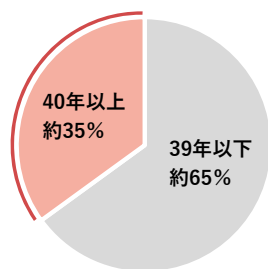
■ 大手と準大手のフロン対応方針の違い



- 1987年に採択されたモントリオール議定書により、HCFC指定フロンの使用を段階的に削減、2020年には実質的に使用不可能となる。
- 2020年にはHCFC指定フロンからHFC代替フロンへの切り替え、あるいはアンモニアへの転換投資が必要となるが、HFC代替フロンは地球温暖化への影響が大きく、今後新たな規制が懸念されることから、アンモニアへの変換が主流になると考えられる。

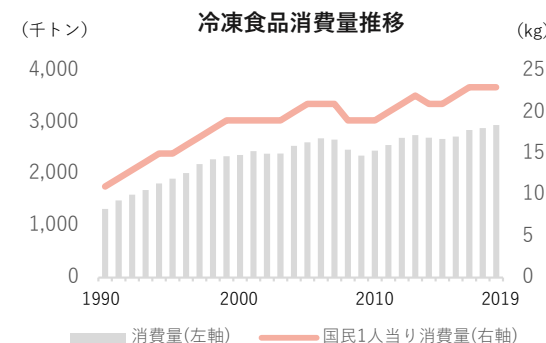
- アンモニアへの転換を行うには（保管能力が8,000トン以上の事業所の場合）数億円単位の設備投資が発生する為、投資対効果や企業体力の観点から、設立後40年以上経過している冷蔵倉庫の多くが一斉に廃棄されると考えられる。

大都市圏における冷蔵倉庫築年数



- 大手は、設立後35～40年以上経過している冷蔵倉庫はスクラップ（&ビルド）し、それ以外についてはアンモニアへの冷媒変更で対応する計画。
- 準大手は、2020年以降も現行のHCFC指定フロンを継続使用する予定。スクラップ、アンモニアへの冷媒変更等は想定していない事業者が多いため、2030年直前に廃棄される冷蔵倉庫が増加すると考えられる。

- 冷凍食品の国内消費量は増加を続けており、今後も冷凍冷蔵倉庫の需要は拡大していくと想定される。



出所：図表/DBJ「冷蔵倉庫業界 業界勢力図を塗り替えるフロン規制対応」、左下グラフ/DBJ「物流、ロジスティクス-その先の大変革へ」、右下グラフ/日本冷凍食品協会統計資料をもとに当社作成