



2026 年 7 月 23 日

各位

会 社 名 横浜冷凍株式会社
代表者名 代表取締役社長 古瀬 健児
(コード番号 2874 東証プライム市場)
問合せ先 取締役広報 I R 部長 岡田 洋
電話番号 045-210-0011

固定資産の信託設定及び信託受益権の譲渡
並びに賃貸借契約の締結、特別利益（固定資産売却益）の計上に関するお知らせ

当社は、2026 年 7 月 23 日付の取締役会において、下記のとおり、当社が保有する固定資産の信託設定及び信託受益権の譲渡並びに賃貸借契約の締結について決定し、2026 年 9 月期に特別利益を計上する見込みとなったため、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の理由

当社は、2025 年 11 月 28 日付で「ベントール・グリーンオーク株式会社との戦略的パートナーシップに関する基本合意締結のお知らせ」（以下「本基本合意」）を開示しておりますが、以降、約 8 カ月間にわたり具体的な実施内容について協議を重ねてまいりました。

今般、本基本合意に基づく具体的な取り組みの一環として、ベントール・グリーンオーク株式会社（以下「BGO K.K.」）が設立した特別目的会社に対して下記 2 に記載の当社保有資産をセール・アンド・リースバックにより譲渡（流動化）（以下「本取引」）することといたしました。本取引により、資産の効率化と財務機動性の向上を図り、経営環境の変化に応じた成長投資へ資金を柔軟に配分する体制を構築いたします。

本取引に伴う調達資金につきましては、拡大を続ける冷蔵倉庫需要への的確な対応を目的とした設備投資など、当社の今後の持続的な事業成長に向けた投資に充当いたします。これにより、収益基盤の強化と資本効率の向上を両立させ、さらなる企業価値の向上を目指してまいります。

なお、対象資産の譲渡後におきましても、買主との間で賃貸借契約を締結し、引き続き従前と同様に当社が運営を継続いたします。したがって、本取引による当社の事業運営及び顧客サービスへの影響はございません。

2. 譲渡する資産の内容

本取引における譲渡益は約 59 億円を見込んでおります。

対象資産の内訳は下表のとおりです。

	資産の名称及び所在地	資産の概要	現況
(1)	東京羽田物流センター 東京都大田区京浜島一丁目 2 番 9	土地 10,900.92 m ² 建物 15,840.60 m ²	当社物流施設
(2)	加須物流センター 埼玉県加須市鴻荃 3205 番 1	土地 10,029.89 m ² 建物 18,464.08 m ²	
(3)	つくば物流センター 茨城県つくば市みどりの東 8 番 1	土地 15,513.55 m ² 建物 20,694.80 m ²	
(4)	長岡 CONNECT 物流センター 新潟県長岡市稲保四丁目 558 番 7	土地 21,290.64 m ² 建物 21,869.13 m ²	

(注) 1. 対象資産を信託財産とする信託を設定したうえで、同信託に基づく信託受益権を譲渡する予定です。

2. 譲渡価額、リース料総額は、信託受益権譲渡先の意向により、開示を控えさせていただきますが、鑑定評価額を基準とし、市場価値を反映した適切な価格での譲渡になります。

3. 長岡 CONNECT 物流センターの建物は、本日現在建設中であるため、建物の面積は、本日現在の計画に基づく想定値を記載しており、実際の建物の面積とは異なる可能性があります。

3. 譲渡資産の選定理由及び意思決定プロセスの妥当性

(1) 対象資産の選定方針及び個別選定理由

当社は、保有するすべての物流施設を一律に流動化するのではなく、各地域の市場環境、今後の需要予測、及び各資産の特性や財務影響を個別に精査し、現時点で本取引の対象とすることが妥当と判断した以下の 4 物件を選定いたしました。本取引を通じて、最適な資金創出と戦略的な成長投資を実現してまいります。

① 東京羽田物流センター

本物件の流動化による譲渡金額を原資として、現在需給が極めてひっ迫している港湾地区において、さらに高い投資効率と収益性が見込める新たな拠点の開発へ再投資を行う計画です。

② 加須物流センター及びつくば物流センター

高回転貨物などの需要が旺盛な圏央道エリアにおいて、稼働中の資産が有する経済的価値を原資とした効率的な資金調達を行います。これにより、同エリアにおける将来的な新規拠点開発やネットワーク拡充に向けた投資余力を柔軟に確保いたします。

③ 長岡 CONNECT 物流センター

BGO K.K.との新設物流センターにおける共同取り組みの第 1 弾であり、当社にとって日本海側

エリアへの初進出となる戦略的拠点です。同エリアにおける中長期的な収益性や事業特性を総合的に勘案し、本基本合意による効率的なファイナンススキームを活用することで、投資の最適化を図り、機動的な事業展開を推進してまいります。

(2) 公正な取引条件及び意思決定プロセスの妥当性を担保するための取り組み

本取引の決定にあたっては、経営の透明性を確保し、恣意性を排除した公正かつ厳格な意思決定プロセスを経ております。

① 検証委員会の設置による多角的な議論

本取引の検討に際し、社内に外部専門家をメンバーに含めた「不動産流動化検証委員会」を設置いたしました。同委員会において、(i)流動化対象物件の選定に関する妥当性、(ii)経済的合理性(売却価格・賃料、財務への影響)、(iii)取引スキーム及び契約条件の妥当性、(iv)その他リスクについて多角的な検証・議論を行っています。

また、同委員会における審議内容及び検証結果については、社外取締役を含む取締役会に適時に報告を行い、十分な意見交換や審議の機会を持つことで、社外取締役を含む取締役会の監督機能に配慮しつつ、本取引を効率的かつ多角的に検証し、議論することを可能とする検討体制を構築しています。

② 客観的な鑑定評価と参考価格取り寄せによる妥当性の確保

譲渡価格の算定にあたっては、独立した不動産鑑定士による評価(不動産鑑定評価額)を基準とし、市場価値を反映した適切な価格設定を行っております。さらに、取引条件の公正性を客観的に検証するため、参考価格として他の不動産事業者に価格提示を依頼し、比較評価を行ったうえで本取引の実施を決定いたしました。

4. 信託受益権譲渡先及び賃貸借契約締結先の概要

(1)	名 称	合同会社 Octopus	
(2)	所 在 地	東京都港区北青山一丁目2番3号	
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員：Octopus 一般社団法人 職務執行者：長坂英樹	
(4)	事 業 内 容	投資事業	
(5)	資 本 金	10 万円	
(6)	設 立 年 月 日	信託受益権譲渡先の意向により開示を控えさせていただきます。	
(7)	純 資 産		
(8)	総 資 産		
(9)	大株主及び持株比率	Octopus 一般社団法人 (100%)	
(10)	当 社 と の 関 係	資 本 関 係	特筆すべき事項はございません。
		人 的 関 係	特筆すべき事項はございません。

	取引関係	特筆すべき事項はございません。
	関連当事者への 該当状況	特筆すべき事項はございません。

5. 譲渡の日程

(1) 取締役会決議日	2026年7月23日
(2) 信託受益権譲渡契約締結日	2026年7月23日
(3) 信託契約締結日※1	2026年7月31日（予定）
(4) 信託受益権譲渡実行日※1	2026年7月31日（予定）
(5) 賃貸借契約締結及び開始日※1	2026年7月31日（予定）
(6) 信託契約締結日※2	2026年10月1日（予定）
(7) 信託受益権譲渡実行日※2	2026年10月1日（予定）
(8) 賃貸借契約締結及び開始日※2	2026年10月1日（予定）

※1. 対象資産は東京羽田物流センター、加須物流センター、つくば物流センターです。

※2. 対象資産は長岡 CONNECT 物流センターです。なお、長岡 CONNECT 物流センターの建物は、本日現在建設中であり、竣工後の信託契約締結、信託受益権譲渡実行及び賃貸借契約開始となるため、建設工事の状況により、上記の信託契約締結日、信託受益権譲渡実行日及び賃貸借契約開始日に変更される可能性があります。

6. 今後の見通し

本取引に伴い、2026年9月期において固定資産売却益を特別利益に計上する見込みです。

本件による2026年9月期の通期業績予想への影響につきましては、第3四半期決算における業績進捗やその他の業績要因と合わせて精査中であり、今後、業績予想の修正が必要と認められる場合には、速やかに公表いたします。

以上