
成長可能性に関する説明資料

霞ヶ関キャピタル株式会社
(東証マザーズ：3498)

会社概要	P2
ビジネスモデル	P9
自然エネルギー事業	P11
不動産コンサルティング事業	P16
ショッピングセンター事業	P22
中長期事業展望	P25

会社概要

会社名	霞ヶ関キャピタル株式会社
設立	2011年9月
取締役	代表取締役 河本 幸士郎 取締役 小川 潤之 取締役 廣瀬 一成 取締役 緒方 秀和 取締役 鈴木 健仁 社外取締役 森 一雄 監査役 佐々木 敏夫 監査役 松村 正哲 監査役 原田 昌平
本社	〒100-0013 東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
資本金	371,204,000円
従業員数	32名 常勤（取締役、監査役含む）※2018年8月末時点
主な事業	自然エネルギー等による発電事業およびその管理・運営ならびに電気の供給、販売等に関する業務 不動産の売買、賃貸、管理および仲介 ショッピングセンターの運営
免許登録	宅地建物取引業者 東京都知事（1）第101364号
取引銀行	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社商工組合中央金庫
主要取引先	大和ハウス工業株式会社、リコーリース株式会社、リニューアブル・ジャパン株式会社、伊藤忠エネクス株式会社

代表取締役社長 河本 幸士郎



建設業界にてキャリアをスタートし、コンストラクションマネジメント業務に従事。その後、不動産業界へ転向し、不動産流動化、不動産ファンド設立、案件ソーシング等幅広い経験を積む。また、不動産ファンド事業における投資家対応、ファイナンス業務、物件取得及び売却業務等を経たのち、2014年に当社に参画し、自然エネルギー事業の立ち上げを推進。2015年より代表取締役に就任。

取締役 小川 潤之

不動産業界にてキャリアをスタートし、不動産鑑定評価及びデューデリジェンス業務に従事。その後、不動産ファンド運用会社においてファンドの組成及び物件の取得・期中運用・売却業務に従事したのち、不動産ファンドのアレンジメントやコンサルティングを行う会社を設立。

2011年に合同会社フォルテ（現当社）を創業し、ショッピングセンター及びソーラー発電施設の運営事業を開始。その後、事業の拡大にともない2016年に取締役に就任し、現在はCOOに就任。

取締役 廣瀬一成

証券業界にてキャリアをスタートし、事業法人向け営業に従事。その後、国内および外資系証券会社で、上場企業に対して、事業戦略に沿った資本政策等の立案、株式価値の向上策等の提案・実行を行う投資銀行業務に従事。2016年に当社に参画し、取締役に就任。管理部門において社内体制構築全般を主導、現在は財務経理部を担当。

取締役 緒方秀和

不動産業界にてキャリアをスタートし、経営企画、エクイティ／コーポレートファイナンス業務等に従事。その後、投資ファンド業界においてメザニン債権投資ファンド・不動産投資ファンド・ヘッジファンドの投資運用およびファイナンスアレンジメントなど幅広い業務経験を積む。2017年に当社に参画し投資事業部を担当。2018年より取締役に就任。

取締役 鈴木健仁

銀行業界にてキャリアをスタート。その後不動産業界へ転向し、不動産会社において開発・投資業務等に従事、上場REITの企画部門責任者、外資系不動産ファンドのコンプライアンス・オフィサー、インフラ上場ファンドの投資部門責任者等を歴任し、不動産会社、REIT、インフラファンドでのIPOを経験。2017年に当社に参画し経営管理部を担当。2018年より取締役に就任。

取締役（社外）森一雄

常勤監査役 佐々木敏夫

監査役 松村正哲

監査役 原田昌平

不動産のプロ

- 的確なデューデリジェンス能力
- 豊富な人脈・高い情報収集力
- 豊富なスキーム構築力

金融のプロ

- 銀行・証券会社出身多数
- マーケット・市況の先見性
- ファイナンスに強み

社内保有資格

- 不動産鑑定士（鑑定士補含）
- 不動産証券化協会認定マスター
- 宅地建物取引士
- 弁護士
- 証券アナリスト

※ 2018年8月末日時点

経営理念

価値の再生

潜在する価値を再生し、価値の化学反応を促進

行動指針

社会貢献

社会貢献のない
持続的成長はない

次世代へのバトン

未来への責任を
負い続ける

突破力

個人のやりきる力が
組織の突破力となる

事業内容

パラダイムシフトによるブルーオーシャンを狙ったビジネス展開

自然エネルギー事業

- » エネルギーミックス目標達成への寄与へ向けた取組み
(2030年目標：22～24% *1 現在の達成状況7.8%：達成率約30% *2)

不動産コンサルティング事業

- » 社会問題解決のための不動産ビジネス

ショッピングセンター事業

- » 脱“大量消費社会” → “豊かな”生活インフラの創造

*1 経済産業省「長期エネルギー需給見通し」平成27年7月

*2 経済産業省 資源エネルギー庁「総合エネルギー統計2016年度確報値」

業績見込み

2期間の経常利益見込み

2018/8月期 (実績見込み)

342百万円

約50%増



2019/8月期 (予想)

512百万円

成長性のある事業分野 × 社会的意義のある事業

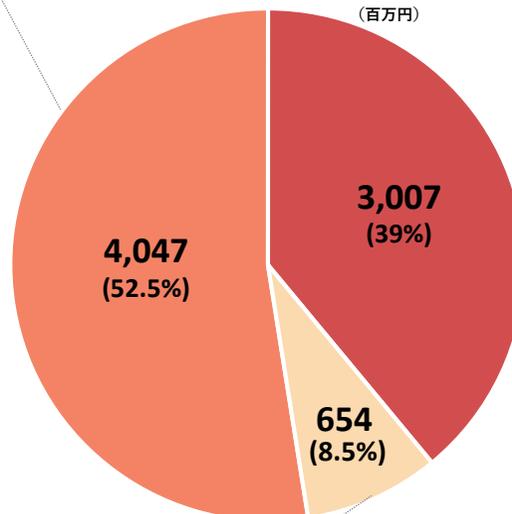
自然エネルギー事業

- 野立て太陽光発電施設開発
- 屋根上太陽光発電施設開発



- 不動産コンサルティング事業
- 自然エネルギー事業
- ショッピングセンター事業

2019/8月期 売上高 (予想)
(百万円)



不動産コンサルティング事業

- アpartmentホテル開発
- 空き家再生事業
- 保育園開発

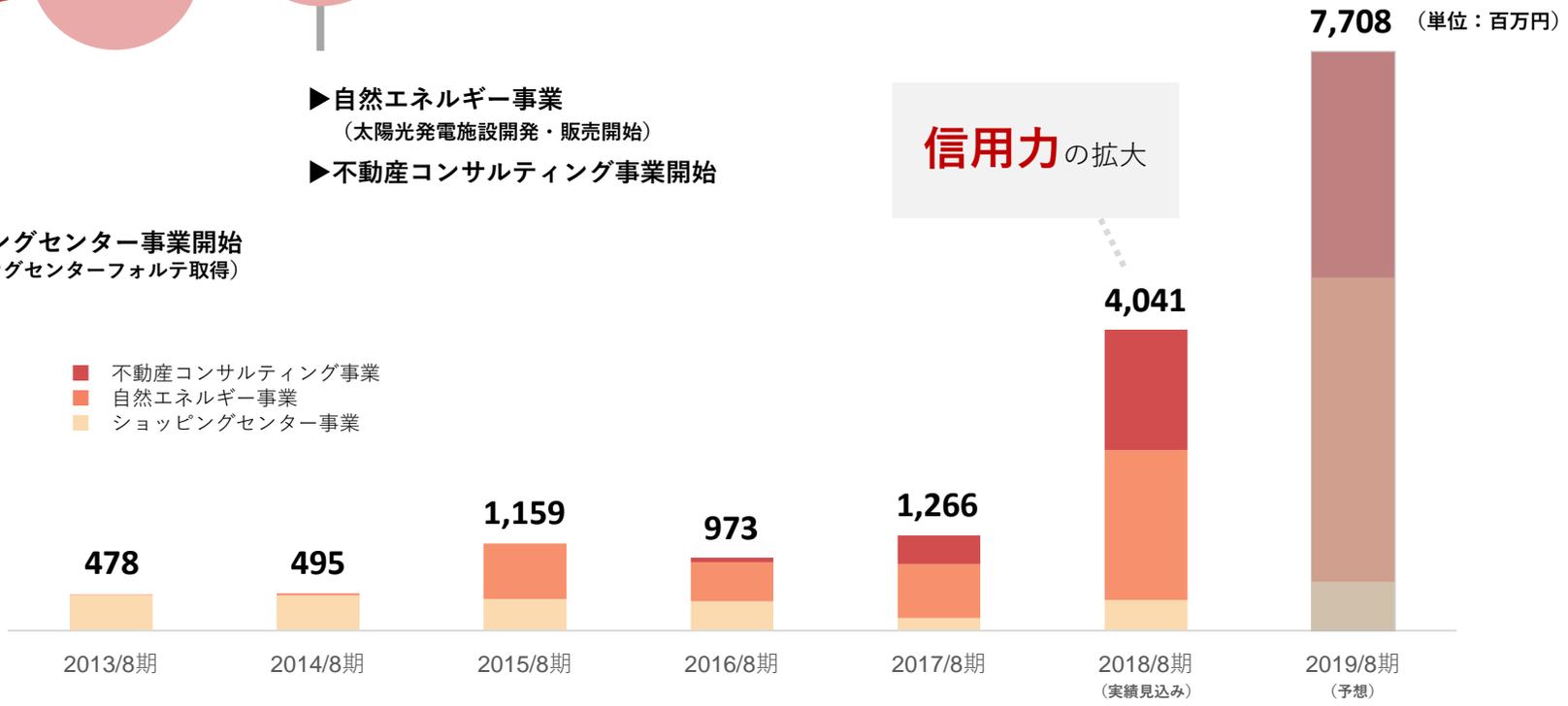
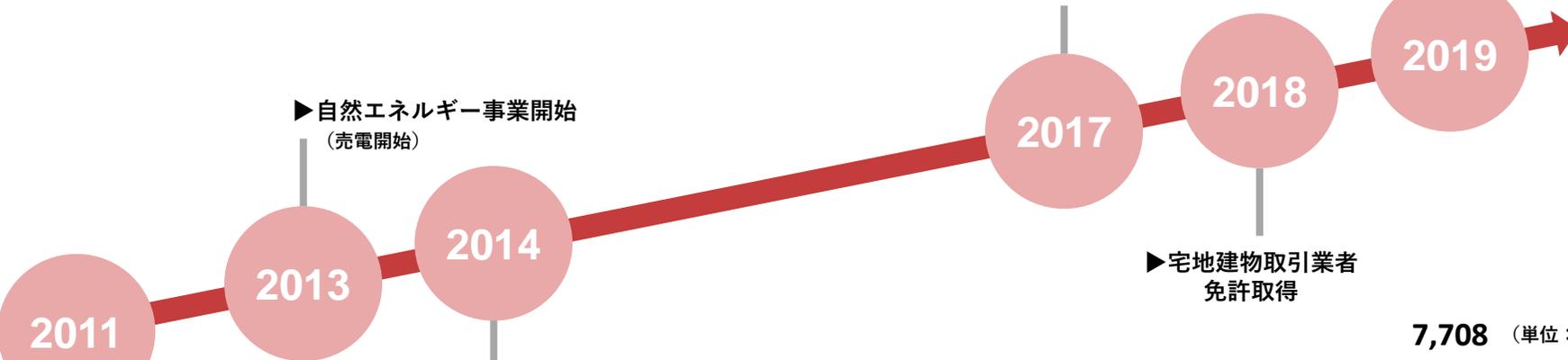
ショッピングセンター事業

- ショッピングセンター運営
- 地方商業施設のアセットマネジメント業務サポート



- ▶ 自然エネルギー事業
(小型陸上風力発電施設開発・販売開始)
- ▶ 上場インフラファンドとサポート契約締結
(日本再生可能エネルギーインフラ投資法人)

ESGの
リーディング
カンパニーへ

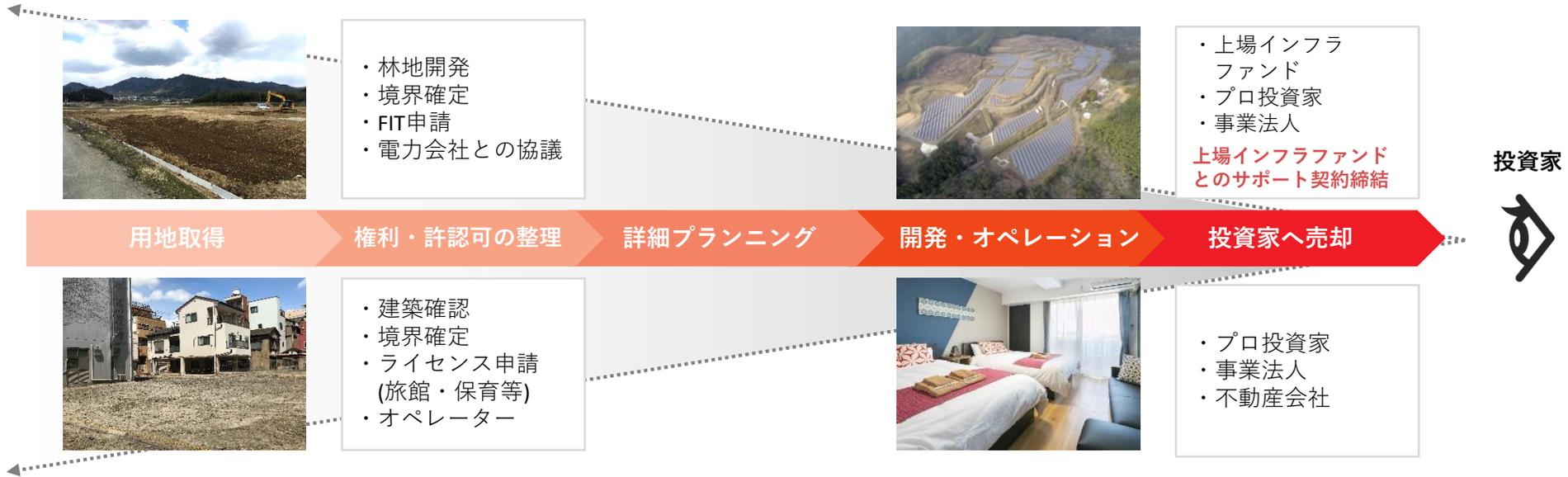


信用力の拡大

- 不動産コンサルティング事業
- 自然エネルギー事業
- ショッピングセンター事業

ビジネスモデル

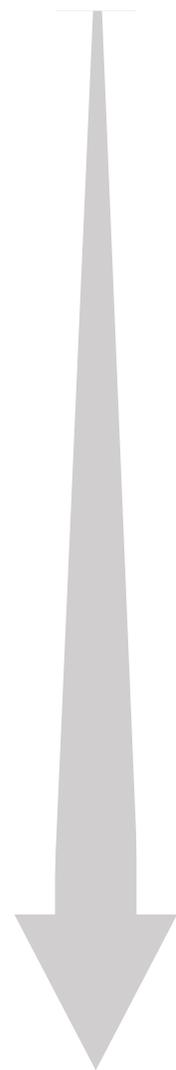
逆算 × デューデリジェンス = 確実な収益化



注力領域

自然エネルギー事業		不動産コンサルティング事業	
大規模太陽光（20億～）	中規模太陽光（5～20億）	アパートメントホテル 保育施設	分譲マンション オフィスビル
<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発リスクが高い ・ 流動性リスクが高い ・ 期間リスクが高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発リスクが低い ・ 流動性リスクが低い ・ 期間リスクが低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安定したインカム ・ 市場の成長性 ・ 社会的意義 (国策・行政支援) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高いポラティリティ ・ 需給の飽和リスク

自然エネルギー事業



実績

- **投資家目線**でのデューデリジェンスと開発マネジメント

短期

- 市場動向を見極める**先見性**

中長期

- 世界的ミッションとしての**RE100**
- エネルギーミックス目標達成へ寄与

(2030年目標：**22~24%** *1 現在達成率**7.8%** *2)

*1 経済産業省「長期エネルギー需給見通し」平成27年7月

*2 経済産業省 資源エネルギー庁「総合エネルギー統計2016年度確報値」

霞ヶ関キャピタルにおける再生可能エネルギー施設の開発実績



北海道

- ▶ 松前小型陸上風力発電施設



三重県

- ▶ 三重久保太陽光発電施設

大阪府

- ▶ 大阪大正ロジ太陽光発電施設

宮崎県

- ▶ 高千穂太陽光発電施設

- ▶ 高千穂太陽光発電施設

鹿児島県

- ▶ 鹿児島加世田太陽光発電施設

- ▶ 高隅太陽光発電施設

- ▶ 穎娃第4発電施設

- ▶ 穎娃第5発電施設

- ▶ 川内寺山発電施設



	保有（売電中）	5件1.9MW
	売却済	11件19MW



栃木県

- ▶ 那須寺子ソーラーパーク



青森県

- ▶ 六戸太陽光発電施設

宮城県

- ▶ フォルテ屋上太陽光発電施設

- ▶ 山元第一太陽光発電施設



群馬県

- ▶ 群馬千代田太陽光発電施設

静岡県

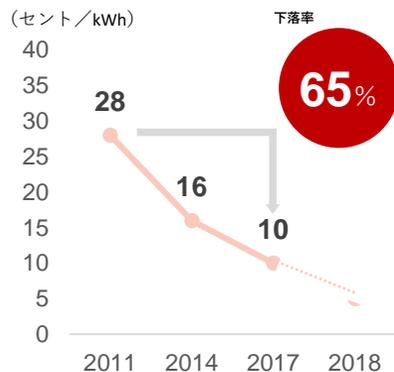
- ▶ 伊豆の国太陽光発電施設



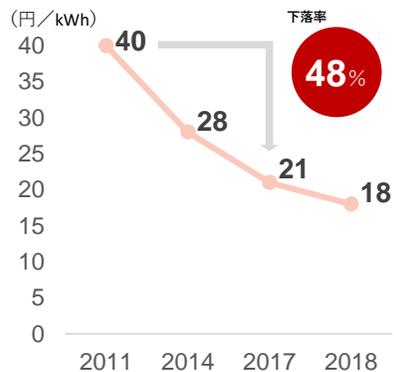
世界の太陽光発電コストの低下とFIT価格の推移

世界の発電コストはこの数年で低減化が進んでおり、諸外国においてはさらなる再エネ導入拡大につながっています。日本においては、FIT法改正を実施し、事業の効率化を高め、制度の適正化を図ることでコスト低減を目指す取り組みを行っています。

世界の太陽光発電コスト



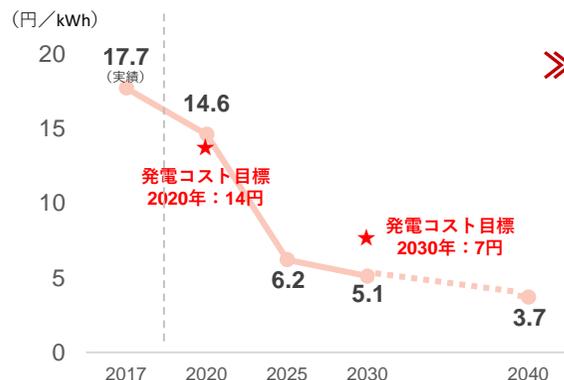
FIT価格



出所: International Renewable Energy Agency (IRENA) "Renewable Power Generation Costs in 2017"

※: コスト、FIT価格の下落率について2011年～2017年の数値で計算

日本の太陽光発電コストの見通し



≫ 2030年に5.1円/kWh程度まで低減する見通し

世界の発電コストの推移に比例して日本の発電コストも低減化が進む見通しとなっており、再エネ市場の拡大が見込まれます。

出所: 資源エネルギー庁「コストダウンの加速化について(目指すべきコスト水準と入札制)」

※: 発電コスト目標(2020年14円/kWh、2030年7円/kWh)はNEDO技術開発戦略目標

太陽光発電施設開発事業の更なる深堀り

屋根上太陽光発電



(当社実績)

カーポート型太陽光発電



(イメージ図)

営農型太陽光発電



(イメージ図)

様々な建物、用途に対応

- ≫ 倉庫・物流施設
- ≫ マンション等の住宅
- ≫ ショッピングセンター
- ≫ 農地

Post-FITを見据えた事業の展開

≫ 2030年までに再エネ比率
22～24%へ (2030年目標*)

* 経済産業省「長期エネルギー需給見通し」平成27年7月

≫ FIT価格の引き下げ

≫ 系統接続容量の空き不足

自家消費型
太陽光発電システム

ソーラーシングュラリティ



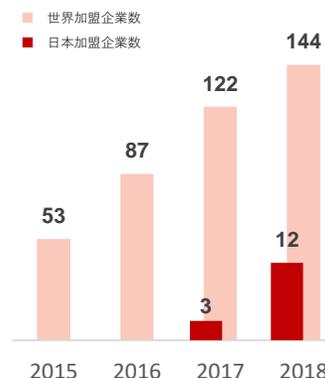
※ソーラーシングュラリティ：太陽光発電が著しく世界に普及し、太陽光だけでなく蓄電池をはじめ電気自動車、自動運転などが密接に結びつき、世界規模でエネルギーシステムの変革が起こること

世界的ミッションとしてのRE100

RE 100

事業運営に必要な電力のすべてを
再生可能エネルギーで調達

RE100加盟企業数推移



出所：RE100HP「Companies」、2018年の世界及び日本加盟企業数は各社ニュースリリースを基に当社入力

加盟企業

世界主要企業

- Apple (米国)
- Google (米国)
- P&G (米国)
- ネスレ (スイス)
- イケア (スウェーデン)
- NIKE (米国)
- BMW (ドイツ)
- GM(米国)

日本企業 (全12社)

- リコー
- 積水ハウス
- アスクル
- 大和ハウス工業 (2017年加入)
- ワタミ
- イオン
- 城南信用金庫
- 丸井グループ
- 富士通
- エンビプロHD
- ソニー
- 芙蓉総合リース (2018年加入発表)

RE100達成のために

- ≫ 自社の敷地内に再エネ発電施設を導入
- ≫ 電力会社、又は新電力と「グリーン電力」購入契約
- ≫ 再エネ発電事業者と電力購入契約 (PPA)
- ≫ 環境価値 (グリーン電力証書等) の購入

等

不動産コンサルティング事業

宿泊施設不足問題

- ≫ インバウンド観光者数の増加と宿泊形態の多様化・長期化

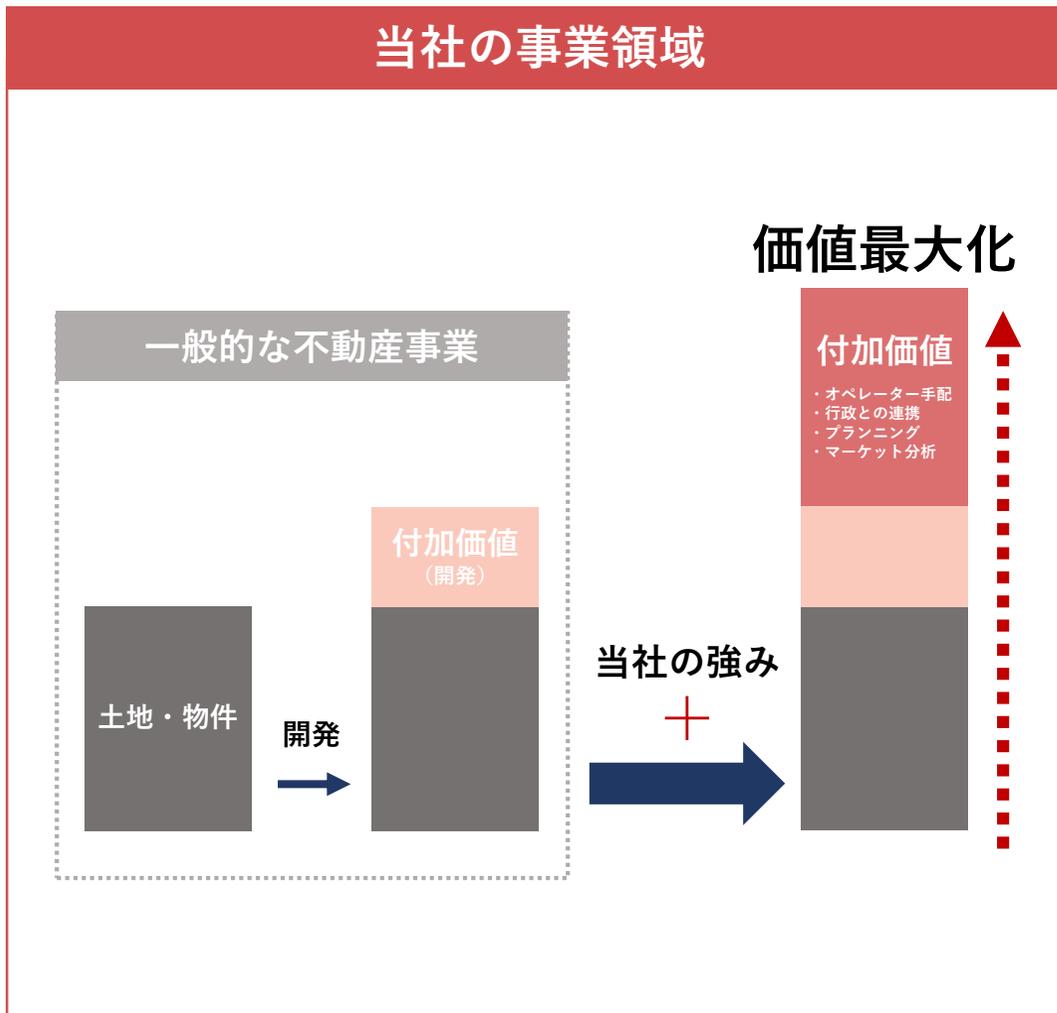
空き家問題

- ≫ 世帯数減少と総住宅数増加に伴う空き家問題

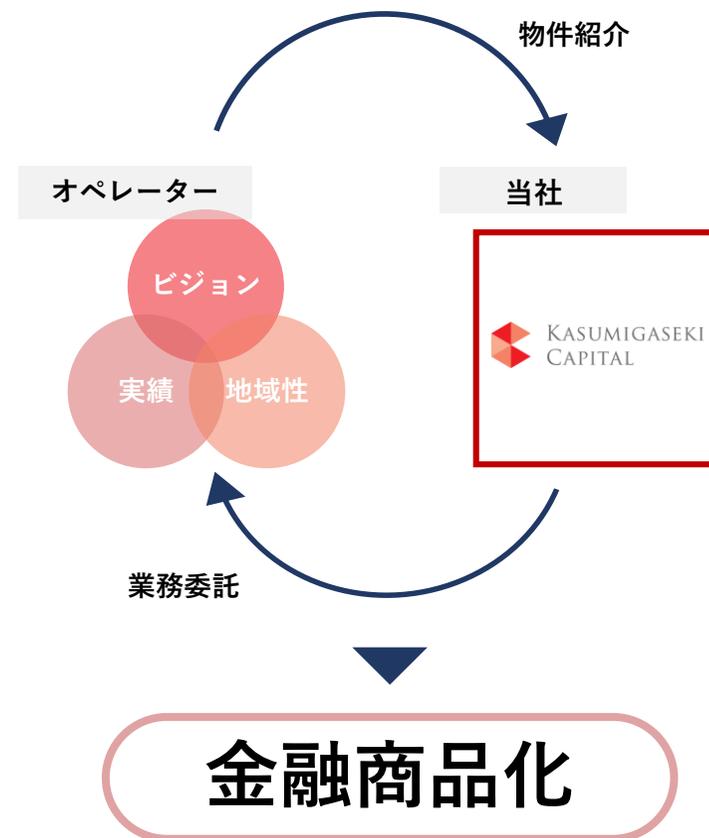
待機児童問題

- ≫ 女性の社会進出と保育利用率の増加による待機児童増加問題

当社の事業領域



成長サイクル



インバウンド観光者数の増加と宿泊形態の多様化

インバウンド需要の増加に伴ってホテル稼働率が上昇する中、有償の住宅宿泊（Airbnb等）等の利用率が増加傾向にあり、宿泊形態の多様化が目撃されている。

訪日外国人旅行者数と宿泊施設「その他」利用率

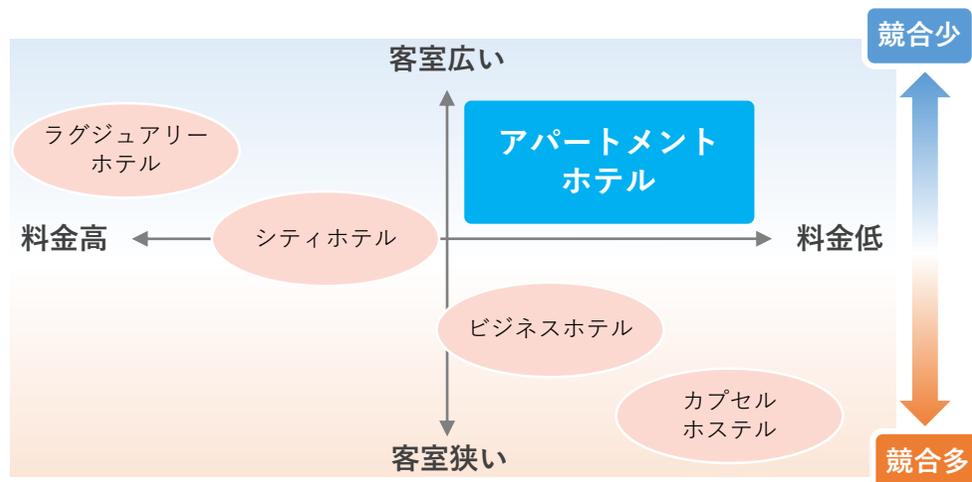


民泊新法施行(2018年6月)前後の民泊・ホテル数の推移



出所：観光庁HP「訪日外国人消費動向調査」、首相官邸HP「明日の日本を支える観光ビジョン」、『朝日新聞DIGITAL』2018年7月19日「民泊新法」は民泊に新たな秩序をもたらすのか

宿泊料金と客室面積におけるアパートメントホテルの優位性



開発事例

事例 01 レジデンシャルホテルIKIDANE町屋



用途	ホテル（住宅から用途変更）
所在地	東京都荒川区
敷地/延床面積	388.1㎡ / 941.2㎡
構造	鉄骨造陸屋根7階建
総戸数/客室面積	19戸/31.03㎡～50.09㎡
運営開始	2018年5月



開発事例

住宅からホテルへの リノベーション+コンバージョン 賃貸物件をより**高収益**な物件へ

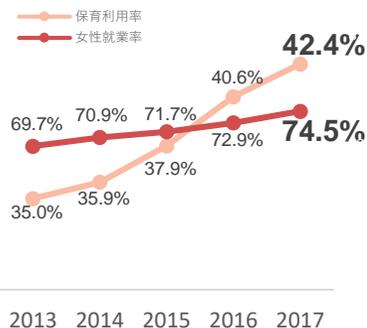
強み

- » 行政との連携
- » **プランニング** (リノベーション)
- » マーケット分析

女性の社会進出に伴う待機児童の増加

女性就業率（25～44歳）と保育利用率の増加に伴い拡大している待機児童問題への対策に注目が集まっている。

女性就業率・保育利用率の推移



待機児童数推移



出所：総務省統計局「労働力調査」、首相官邸HP「待機児童対策」、厚生労働省「保育所関連状況取りまとめ」

当社の保育園開発事業の特徴

事例 02 入谷保育園開発事業



用途	保育園付共同住宅
所在地	東京都台東区
敷地/延床面積	487.15㎡ / 282.63㎡
構造	鉄骨造陸屋根5階建
総戸数/客室面積	15戸 / 487.22㎡(1,2F) 28.70㎡~31.10㎡(3~5F)
運営開始	2019年4月 (予定)



開発事例

保育園の開発事業

出口を見据えたスキーム戦略

強み

- » 行政との連携
- » プランニング
- » マーケット分析

優良オペレーターとの**長期的な**
賃貸借契約の締結

安定したインカム

社会的潮流に着目した事業展開の継続

社会的潮流に着目した事業展開の継続

インバウンド需要の量的拡大



出所：観光庁HP「訪日外国人消費動向調査」、首相官邸HP「明日の日本を支える観光ビジョン」

近年深刻化する空き家問題



出所：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査 特別集計」

都市部を中心に増加する待機児童



出所：厚生労働省「保育所関連状況取りまとめ」

過疎地域における著しい人口減少



出所：総務省「国勢調査」

増加傾向が続く単独世帯



出所：厚生労働省「平成28年 国民生活基礎調査の概況」

「働き方改革」により生み出される多様なワークスタイル



出所：総務省「テレワーク推進に向けた政府の取組について」

ショッピングセンター事業

保有ショッピングセンター

SEASON'S WALK FORTE



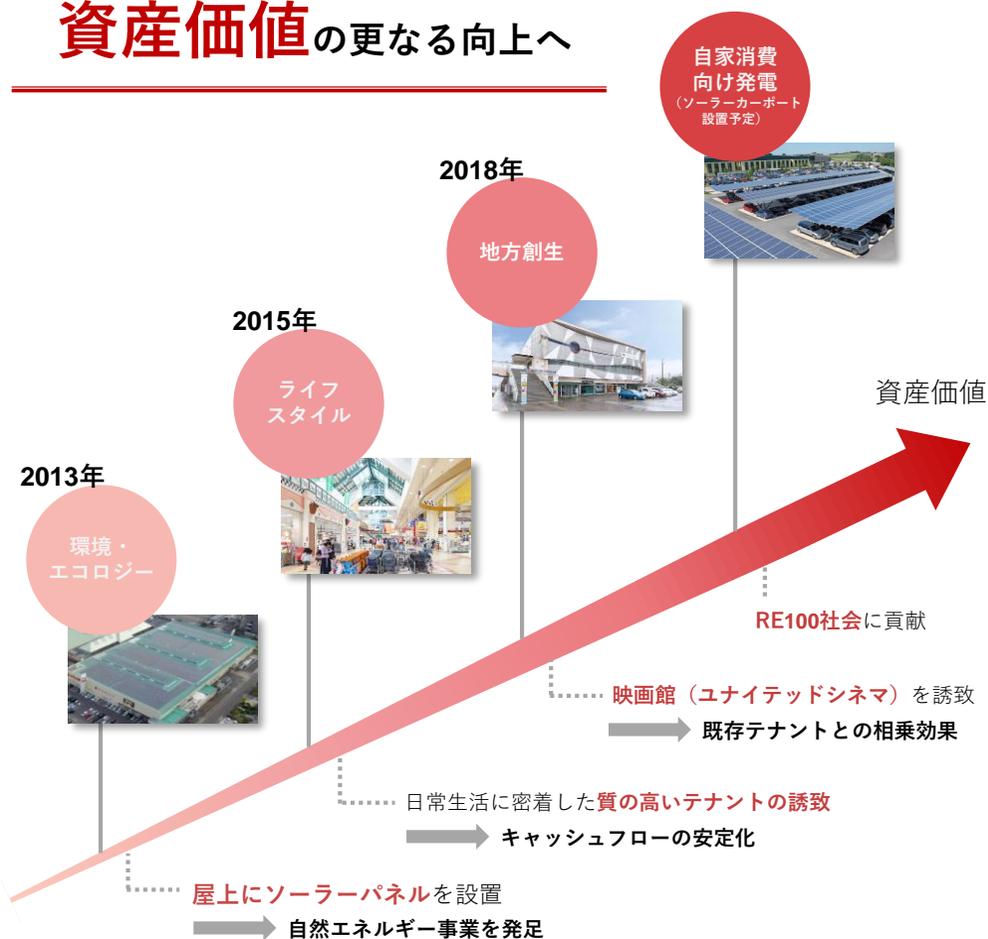
ライフスタイルの充実 **×** 地域経済活性化

所在地	宮城県柴田郡大河原町
テナント数	51店舗 (2018年9月末現在)
主要テナント	食品スーパー、ドラッグストア、100円ショップ、衣服小売店、映画館等
敷地面積	57,327.18㎡
延床面積	35,344.97㎡
建物構造	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート造2階建
ソーラーパネル	屋根置き：572kW (買取価格40円/kWh)

ショッピングセンター事業の歩みと今後の展開

テナントミックスの強化を通じた来店客数の増加により
地域一番店としてのポジショニングを確立

資産価値の更なる向上へ

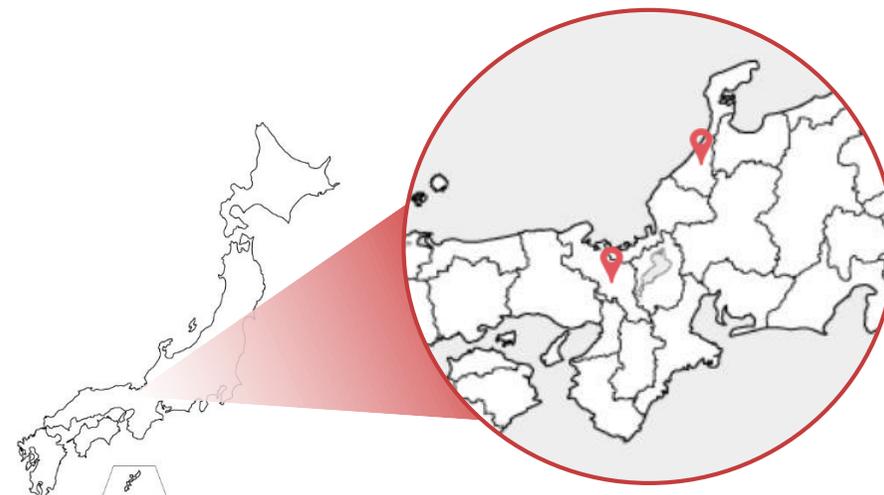
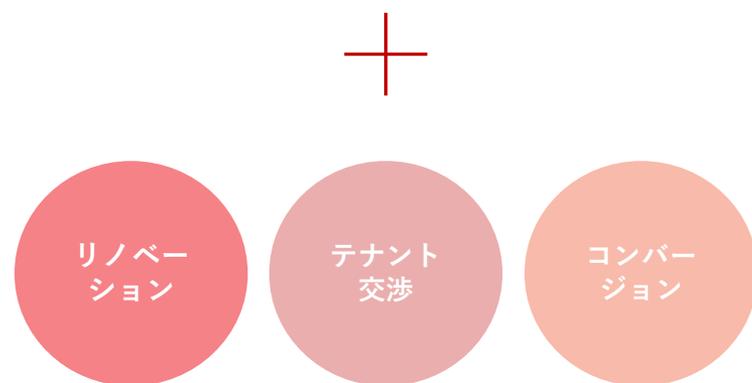


ショッピングセンター事業で培ったノウハウを生かした事業展開

■ 地方商業施設のアセットマネジメント業務サポート

■ 2件のアセットマネジメント受託実績

地方商業施設



- ▶▶ 資産価値の向上
- ▶▶ 地域活性化へ寄与



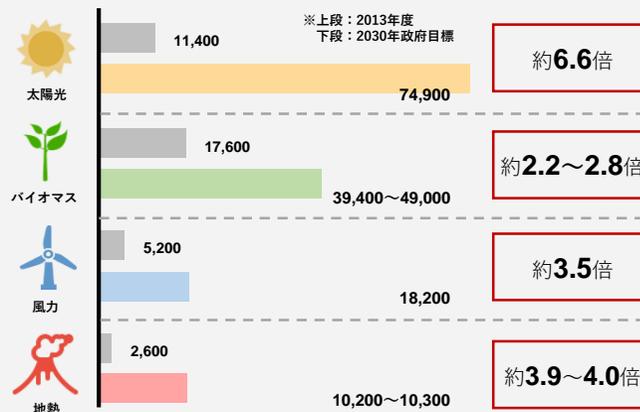
中長期事業展望

ターゲット拡大

- 自然エネルギー事業 >> バイオマス等のプロダクト化
- 不動産コンサルティング事業 >> エリア拡大

▶ プロダクトの多様化

日本国内の再生可能エネルギー発電量 (GWh/年)



出所：経済産業省・資源エネルギー庁「日本のエネルギー 2015年版」

▶ エリア拡大



- 自然エネルギー事業
- 不動産コンサルティング事業
- ショッピングセンター事業

現在

将来

本資料の取り扱いについて

- 本資料には、将来の業績見通し、開発計画、計画目標等に関する記述が含まれております。
- これらの記述は本資料作成時点で入手可能な情報及び不確実性のある要因に関する一定の主観的な仮定に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性を内包するほか、記述通りに将来実現するとの保証はありません。
- 経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、実際の業績等は本資料にある予想と異なる可能性があることにご留意下さい。
- また、本資料の内容については最新の注意を払っておりますが、本資料に関する全ての事項について、新規性、正当性、有用性、特定目的への適合性、機能性、安全性に関し、一切の保証をいたしかねますのでご了承下さい。