

霞ヶ関キャピタル株式会社

# 2021年8月期 決算説明資料

2021年10月7日

霞ヶ関キャピタル株式会社

東証マザーズ（証券コード：3498）

# Index

<b>1</b>	<b>2021年8月期 決算概要</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>2021年8月期 事業内容</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>中期経営計画</b>	<b>39</b>
<b>4</b>	<b>ビジネスポリシー</b>	<b>45</b>
<b>5</b>	<b>Appendix</b>	<b>47</b>

1

## 2021年8月期 決算概要

## 2021年8月期 決算概要

物流施設開発事業の立上げを実施、  
開発用地(4件)の売却が収益に大きく寄与

## 2022年8月期 業績予想

- 物流施設開発への注力は継続
- レジファンド等のファンド組成にも取組む
- ホテルは2件(熊本・伊勢)が開業予定
- 1株あたり配当は前期と同額(20円)以上を見込む\*

## 中期計画策定 (霞ヶ関キャピタル2.0)

- 物流事業において、国内大手事業会社との基本合意を締結。JV設立後3年間で総事業費2,000億円規模の物流施設開発を目指す
- 5年後は営業利益200億円、最終利益100億円を目指す

\* 当社は、2021年9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。2021年8月期の1株あたり配当40円を換算した金額（20円）と比較しております。

# 2021年8月期 トピックス① (物流施設開発)

## ■ 開発フェーズ移行物件：4件 括弧内は開発ファンド投資家

### ① LOGI FLAG COLD 市川 I



2021年2月 開発フェーズ移行  
(J R 西日本不動産開発株)

### ② LOGI FLAG COLD 船橋 I



2021年7月 開発フェーズ移行  
(Brookfield Asset Management Inc.(SPC\*))

### ③ LOGI FLAG 三芳 I



2021年8月 開発フェーズ移行  
(国内投資会社3社と当社との  
集団投資スキーム)

### ④ LOGI FLAG COLD 横浜港北 I



2021年8月 開発フェーズ移行  
(J R 西日本グループ2社)

## ■ 用地取得実績：9件

- |          |            |                         |
|----------|------------|-------------------------|
| 2020年 8月 | 千葉湾岸エリア案件  | (①LOGI FLAG COLD市川 I)   |
| 11月      | 千葉県船橋市案件   | (②LOGI FLAG COLD船橋 I)   |
| 2021年 1月 | 埼玉県久喜市案件   |                         |
| 2月       | 横浜港北エリア案件  | (④LOGI FLAG COLD横浜港北 I) |
| 2月       | 埼玉県ふじみ野市案件 | (③LOGI FLAG 三芳 I)       |
| 2月       | 京都府京都市案件   |                         |
| 3月       | 神奈川県厚木市案件  |                         |
| 6月       | 埼玉県加須市案件   |                         |
| 8月       | 大阪市住之江区案件  |                         |



埼玉県加須市案件イメージ

\*SPC：特別目的会社

※物件画像は全てイメージパースです。

# 2021年8月期 トピックス②（アパートメントホテル・その他）

## ■ 売却実績：4件

2020年 10月	その他	賃貸マンション（東京都板橋区・愛知県名古屋市）
12月	その他	保育園（東京都文京区）
2021年 2月	再エネ	太陽光発電施設（鹿児島県南九州市）
	その他	保育園用地（東京都世田谷区）

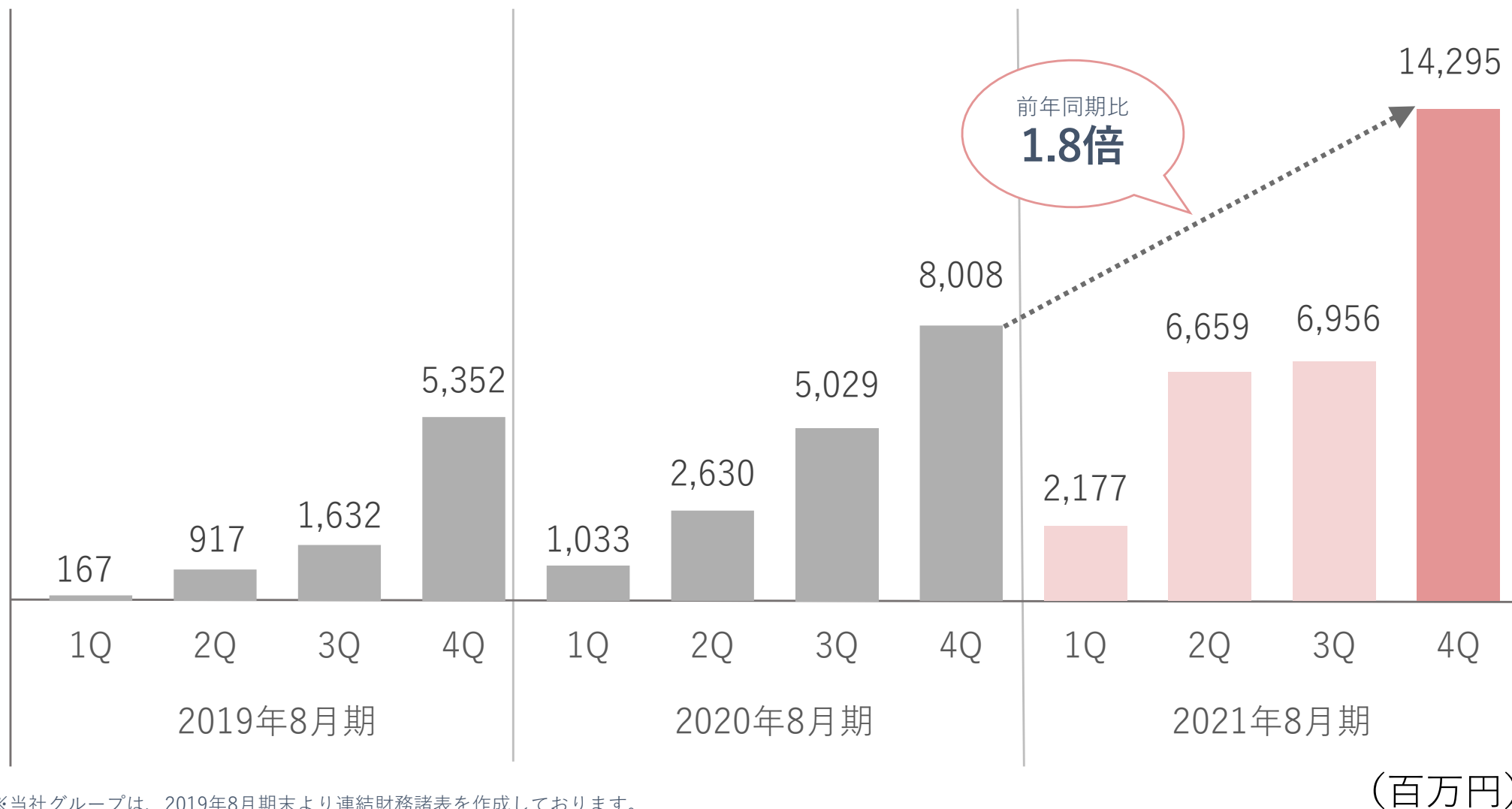
## ■ 取得・その他実績：7件

2020年 9月	ホテル	伊勢プロジェクト <b>開発ファンド組成</b>
2021年 2月	ホテル	アパートメントホテル3件の <b>開発ファンド組成</b>
	ホテル	ホテル開発用地 <b>取得契約</b> （福岡県福岡市）
3月	その他	KC Technologies（100%子会社） <b>設立</b>
4月	その他	ホテル開発用地 <b>取得契約</b> （長崎県長崎市）
	再エネ	風力発電施設及び風力発電施設開発用地 <b>取得</b>
	再エネ	メゾンドツーリズム社の <b>取得・子会社化</b>
5月	その他	インドネシアでの戸建て住宅開発に <b>投資</b>



# 2021年8月期 連結売上高（年度累計）の推移

2021年8月期の売上高は物流開発用地や賃貸マンション、保育園の売却が牽引し、前年同期比1.8倍と大きく伸長（年度累計において過去最高を記録）



※当社グループは、2019年8月期末より連結財務諸表を作成しております。

# 2021年8月期 P/L対前期・対予想比較

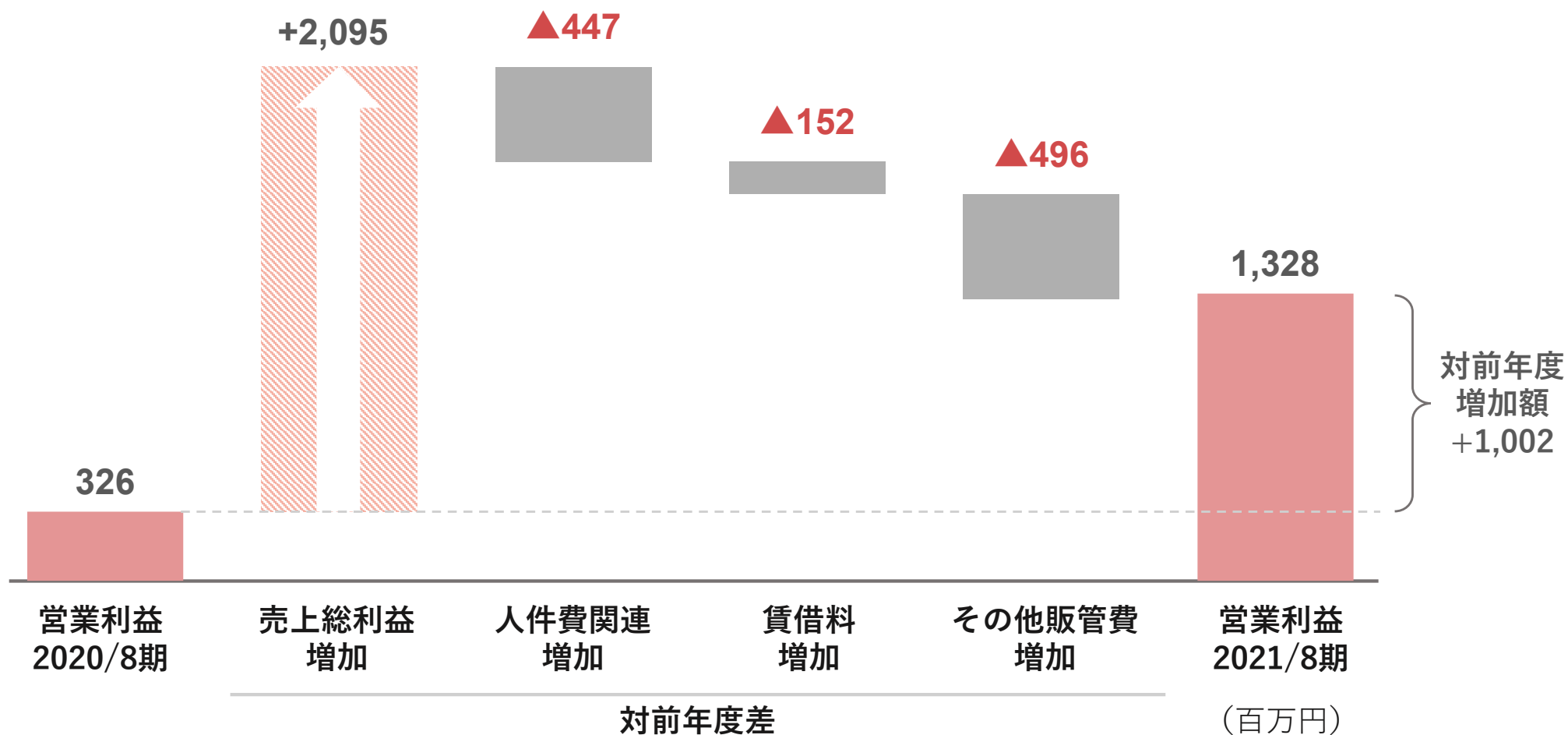
(百万円)	2020年8月期 通期実績(A)	2021年8月期 通期予想*(B)	2021年8月期 通期実績(C)	対前年差異 (C-A) (C÷A-1)	予想比差異 (C-B) (C÷B-1)
売上高	8,008	14,200	<b>14,295</b>	+6,286 (+78.5%)	+95 (+0.7%)
売上総利益	2,315	—	<b>4,410</b>	+2,095 (+90.5%)	—
営業利益	326	1,250	<b>1,328</b>	+1,002 (+306.9%)	+78 (+6.3%)
経常利益	180	1,100	<b>1,037</b>	+857 (+475.6%)	▲62 (▲5.7%)
親会社株主に 帰属する当期純利益	134	770	<b>793</b>	+659 (+489.9%)	+23 (+3.1%)

\*2021年8月30日発表の業績予想



# 2021年8月期 営業利益増減分析

物流施設開発事業の組織体制立上げに係る人材採用は一巡、人員増に伴うオフィス増床等の費用や案件関連の費用が増加



# 2021年8月期 B/S

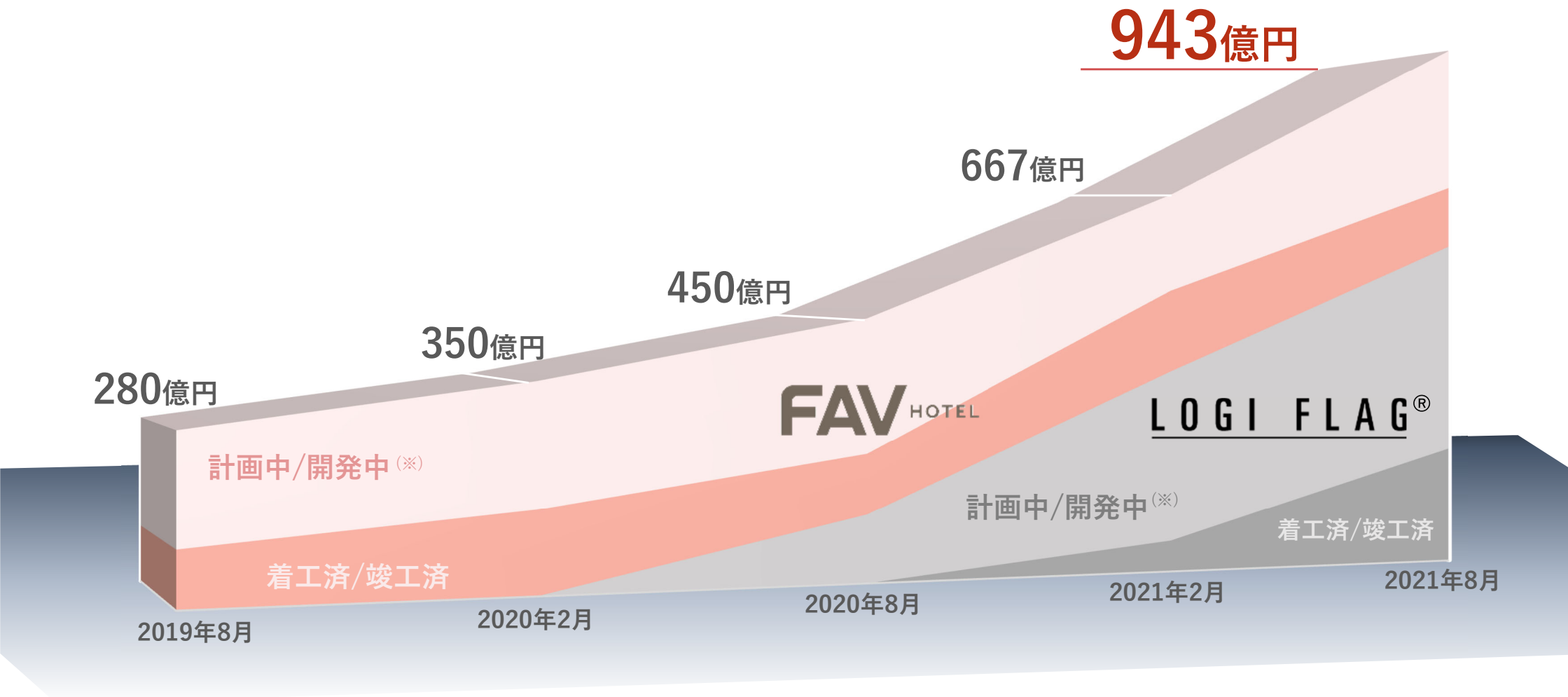
案件の仕込みは順調に推移、一部アセットは保有目的変更に伴い販売用不動産から固定資産に移動。  
既存案件の売却と併せて販売用不動産のアセットミックスの入替えを実施

(百万円)	2020年8月 末時点 (A)	2021年8月 末時点 (B)	対前年比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
現金及び預金	2,179	3,607	1,427	24.0%
売掛金	29	137	107	0.9%
営業投資有価証券	156	—	▲ 156	0.0%
開発事業等支出金	15	2	▲ 13	0.0%
販売用不動産	3,905	5,139	1,233	34.2%
前払金	144	1,082	938	7.2%
その他	693	736	42	4.9%
<b>流動資産合計</b>	<b>7,125</b>	<b>10,705</b>	<b>3,579</b>	<b>71.2%</b>
有形固定資産	774	3,276	2,501	21.7%
その他の資産	538	1,045	506	7.0%
<b>固定資産合計</b>	<b>1,312</b>	<b>4,321</b>	<b>3,008</b>	<b>28.7%</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>0.1%</b>
<b>資産合計</b>	<b>8,440</b>	<b>15,040</b>	<b>6,599</b>	<b>100.0%</b>

(百万円)	2020年8月 末時点 (A)	2021年8月 末時点 (B)	対前年比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
短期借入金	1,708	1,754	46	11.6%
1年内返済予定の 長期借入金	315	850	535	5.7%
未払金	112	482	369	3.2%
その他	457	1,051	594	7.0%
<b>流動負債合計</b>	<b>2,593</b>	<b>4,139</b>	<b>1,545</b>	<b>27.5%</b>
長期借入金	1,832	4,378	2,546	29.1%
その他	141	1,615	1,474	10.8%
<b>固定負債合計</b>	<b>1,973</b>	<b>5,994</b>	<b>4,020</b>	<b>39.9%</b>
資本金	1,586	1,643	57	10.9%
資本剰余金	1,495	1,561	66	10.4%
利益剰余金その他	791	1,700	909	11.3%
<b>純資産合計</b>	<b>3,873</b>	<b>4,906</b>	<b>1,033</b>	<b>32.6%</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>8,440</b>	<b>15,040</b>	<b>6,599</b>	<b>100.0%</b>

# 2021年8月期 プロジェクトパイプラインの推移

物流施設開発への参入により、パイプラインが急速に拡大  
着実なプロジェクトパイプラインの積み上げを実現



※計画/開発中の案件に関しては、一部非開示の案件を含んでおります

# 2021年8月期 プロジェクトパイプラインの詳細

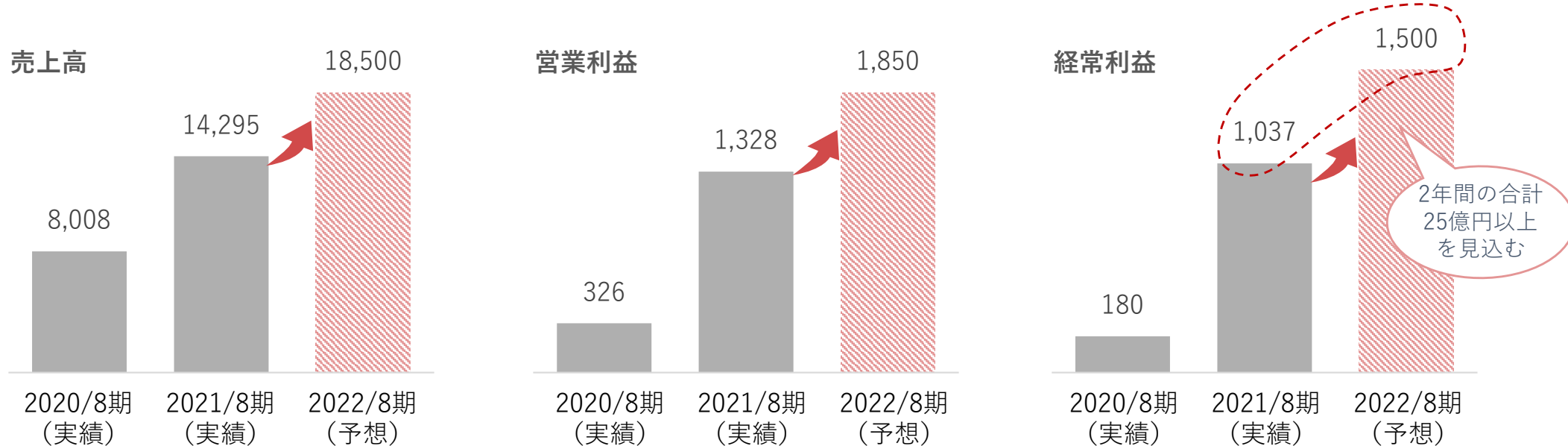
物流は新規案件の獲得に成功、ホテルプロジェクトは順調に開発を進捗

		2020年8月末		2021年8月末		増減額	増減比
		件数	事業規模	件数	事業規模		
物流	計画中/開発中 <sup>(※)</sup>	3 件	116 億円	7 件	372 億円	+ 255 億円	+219.6%
	着工済/竣工済	—	—	4 件	207 億円	+ 207 億円	—
ホテル	計画中/開発中 <sup>(※)</sup>	12 件	230 億円	7 件	254 億円	+ 24 億円	+10.5%
	着工済/竣工済	11 件	104 億円	10 件	108 億円	+ 4 億円	+4.2%
合計		26 件	450 億円	28 件	943 億円	+ 492 億円	+109.1%

※計画中/開発中の案件に関しては、一部非開示の案件を含んでおります

# 2022年8月期 業績見通し

物流施設開発事業を軸としつつ、他セグメントも成長力を強めていく



(百万円)	2021年8月期 (実績)	2022年8月期 (予想)	増減額	増減率
売上高	14,295	18,500	+4,204	+29.4%
営業利益	1,328	1,850	+521	+39.2%
経常利益	1,037	1,500	+462	+44.6%
親会社株主に 帰属する当期純利益	793	1,000	+206	+26.0%
1株当たり当期純利益 (円)	121.43円	153.03円	+31.60円	+26.0%

## 2

# 2021年8月期 事業内容

1. 物流施設開発事業
2. アパートメントホテル開発事業
3. 再生可能エネルギー発電施設開発事業 + その他事業

# 1. 物流施設開発事業

## LOGI FLAG®

『LOGI FLAG®』はロジスティクス品質の向上と、人々の生活を豊かにするべく、時代とお客様のニーズに沿った、環境にやさしく、新しい物流拠点を日本各地に提供し、旗揚げしていくことで皆様のビジネスと暮らしをサポートいたします。

※『LOGI FLAG』は、霞ヶ関キャピタル株式会社の登録商標です。



# LOGI FLAG® | コンセプトと施設タイプ

- 当社は、Eコマースの拡大による物流施設需要の高まりや、2030年フロン規制に向けた冷凍冷蔵倉庫の設備投資、冷凍食品の消費増加による冷凍冷蔵倉庫の需要拡大に着目して、物流施設開発事業を展開しています
- 物流ブランド「LOGI FLAG」を設立し、お客様の様々な需要に応え、汎用性の高い物流施設を開発していきます

## 事業展開における2つのコンセプト

コールドチェーン  
×  
環境配慮

環境配慮型コールドチェーン物流施設で  
高付加価値の物流施設開発を実現

市街化調整区域  
×  
開発ノウハウ

開発ノウハウを生かし、  
市街化調整区域において不動産価値を創造

## 注力する2つの施設タイプ

LOGI FLAG  
COLD



コールド型倉庫

急速に伸び続ける冷凍食品ニーズに応え、  
2030年フロン問題にも適応した冷凍冷蔵設備を  
貸主側で設置した冷凍冷蔵倉庫を提供

LOGI FLAG

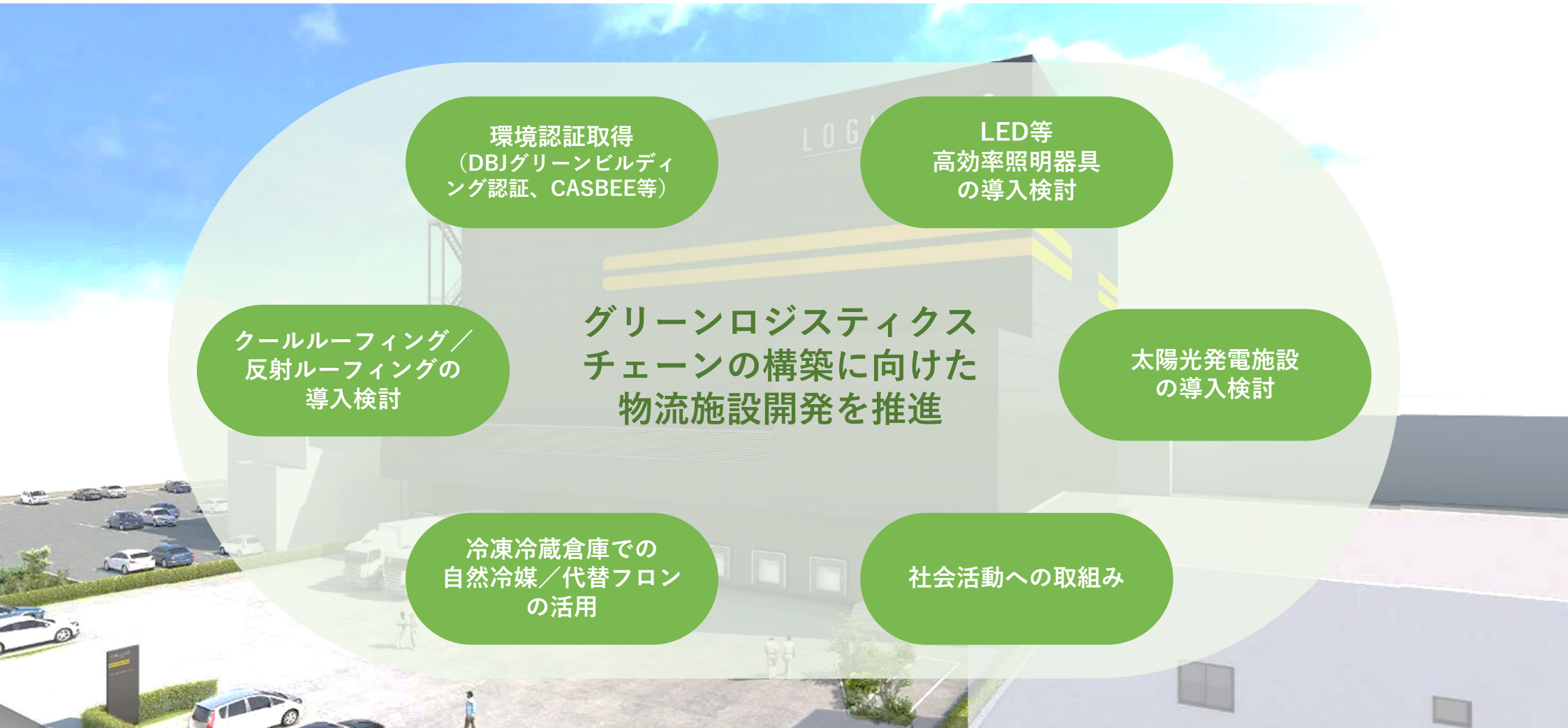


ドライ型倉庫

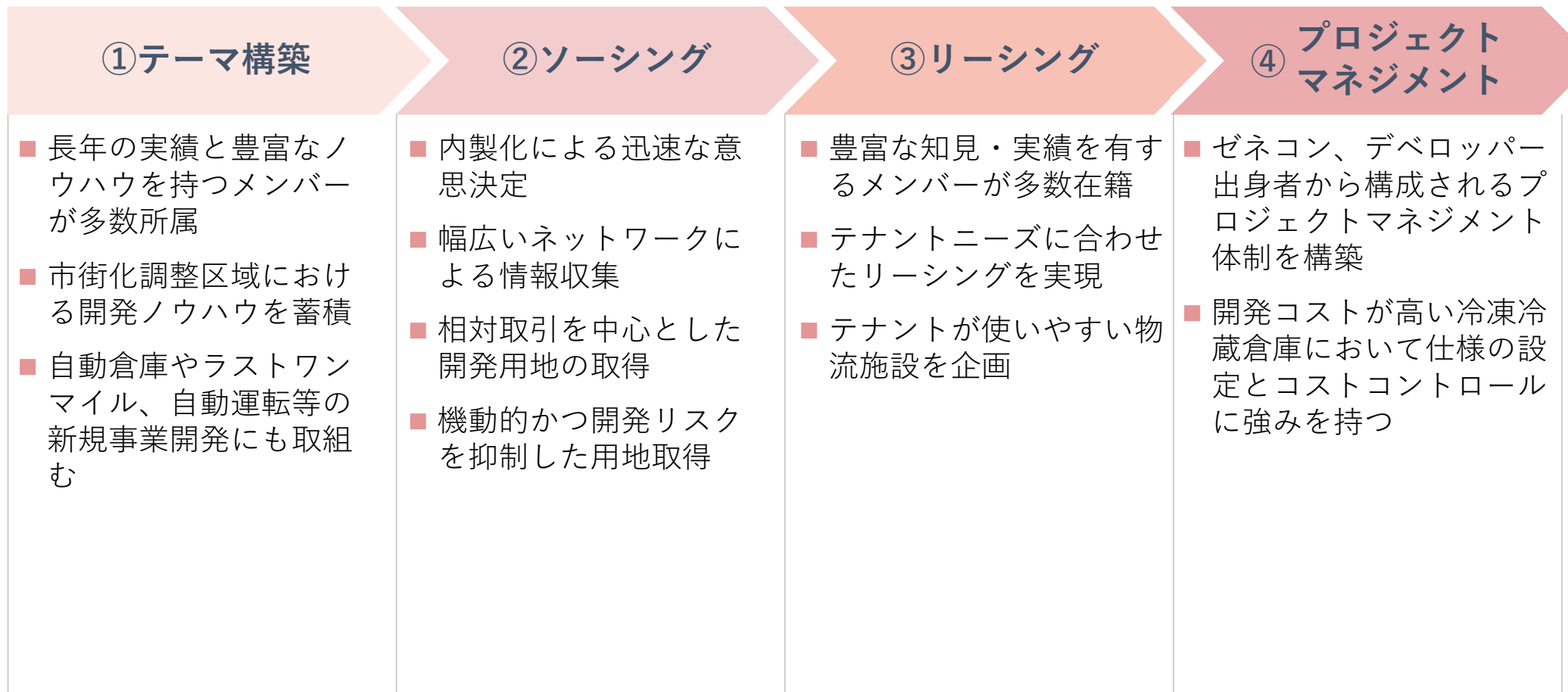
お客様のご要望にマッチした  
立地・スペックの常温倉庫を提供



- 当社は、ESGやカーボンニュートラルへの取組みの重要性の高まりを受けて、開発する物流施設のすべてについて、環境へ配慮した施設にすることを目指しています
- 当社は創業以来、SDGsに着目した取組みを行ってきており、物流施設開発を通じて当該活動を一層加速させていく予定です



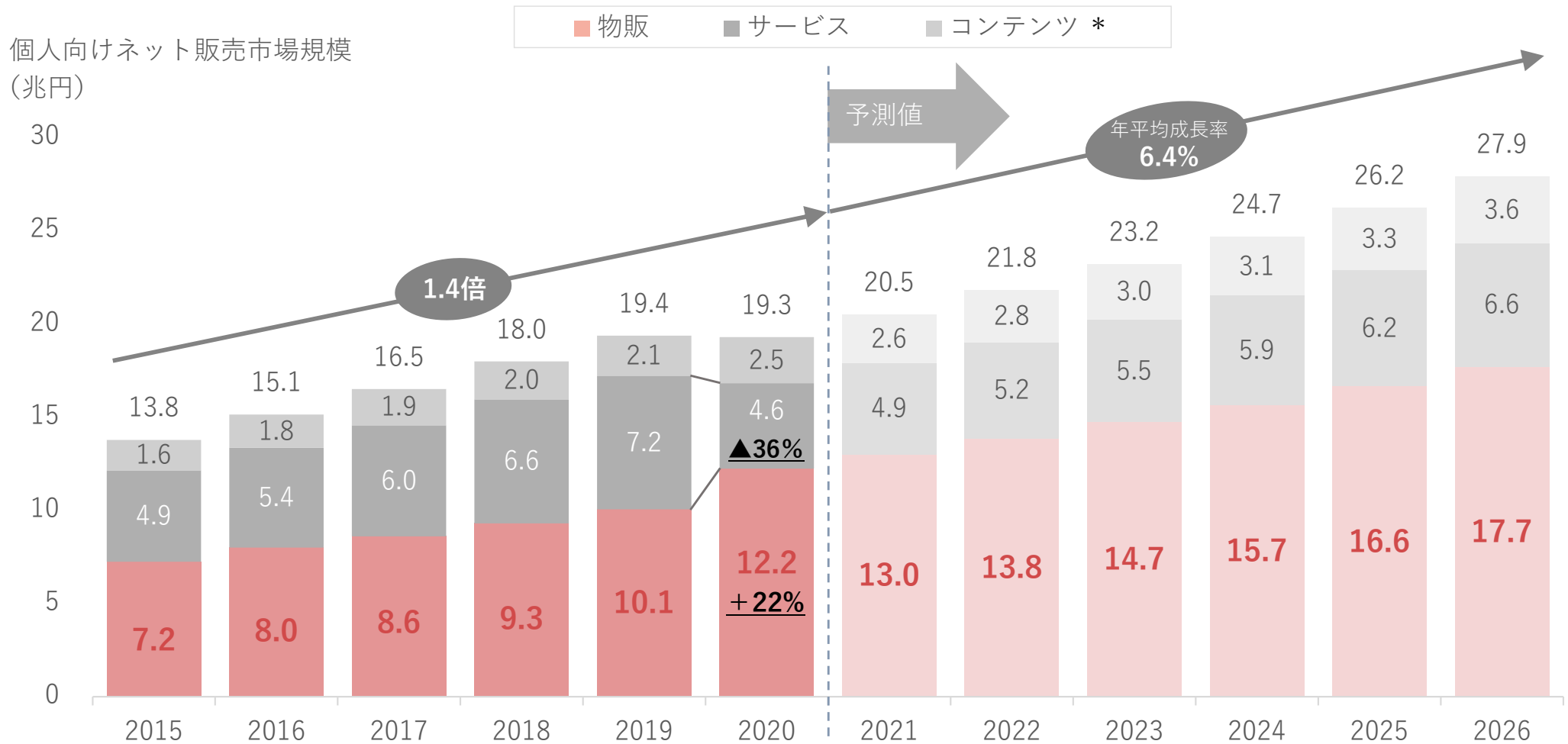
物流施設開発のプロセス（①テーマ構築、②ソーシング、③リーシング、④プロジェクトマネジメント）を内製化。市街化区域では付加価値の高い冷凍冷蔵倉庫を選択、ドライ倉庫は調整区域での開発を行うことで競争優位性を実現



	所在地	アセットタイプ	延床面積(※)	着工予定	竣工予定
			m <sup>2</sup>		
1	千葉県市川市	冷凍冷蔵	8,743m <sup>2</sup>	2021年8月期4Q	2022年8月期1Q
2	埼玉県ふじみ野市	ドライ	14,500m <sup>2</sup>	2022年8月期1Q	2022年8月期2Q
3	千葉県船橋市	冷凍冷蔵	7,076m <sup>2</sup>	2022年8月期2Q	2022年8月期2Q
4	埼玉県久喜市	ドライ	14,000m <sup>2</sup>	2022年8月期3Q	2023年8月期3Q
5	横浜港北エリア	冷凍冷蔵	12,000m <sup>2</sup>	2022年8月期4Q	2023年8月期3Q
6	京都府京都市	未定	18,000m <sup>2</sup>	調整中	調整中
7	神奈川県厚木市	冷凍冷蔵	14,100m <sup>2</sup>	調整中	調整中
8	埼玉県加須市	ドライ	15,580m <sup>2</sup>	調整中	調整中
9	大阪南港エリア	冷凍冷蔵	35,000m <sup>2</sup>	調整中	調整中
開発予定延床面積 合計			138,999m <sup>2</sup>		

※延床面積は小数点以下を四捨五入しております。現在プランニング中の為、延床面積及び着工・竣工予定は、大まかな暫定の内容にて記載しております。

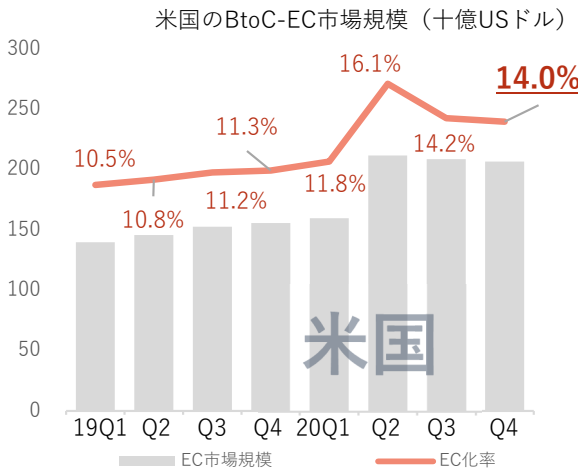
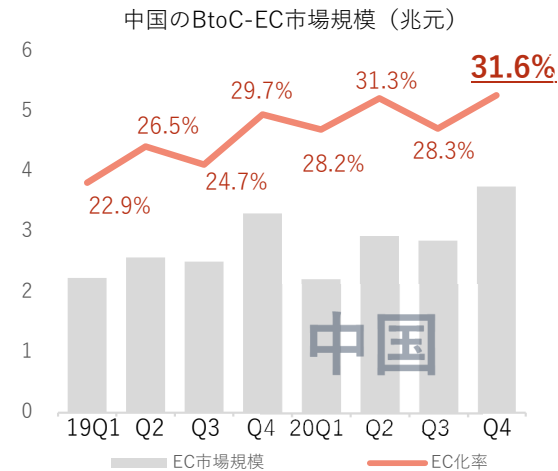
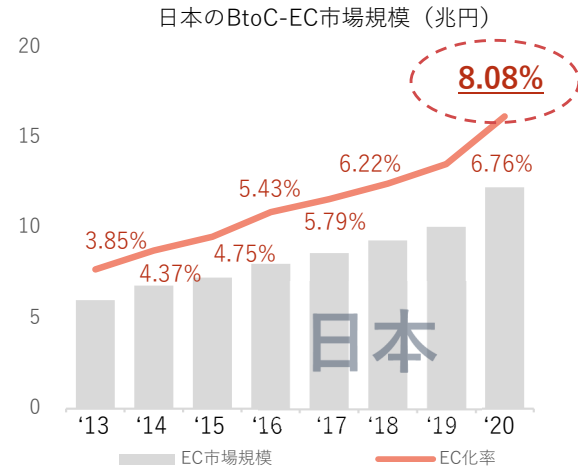
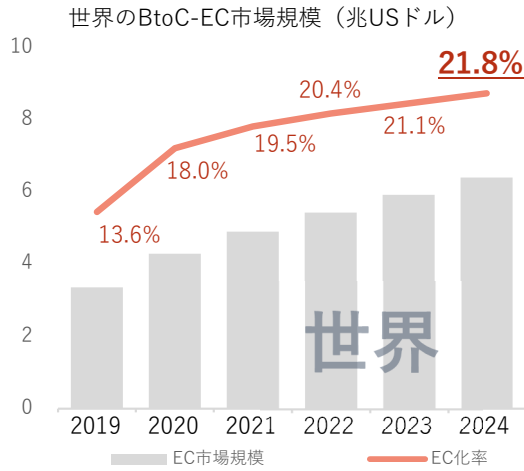
2020年のEC市場は、コロナ禍の影響で消費支出（特にサービス）が縮小するも、巣ごもり消費等を背景に物販系のオンラインシフトは拡大、今後もEC市場は堅調な成長が見込まれている



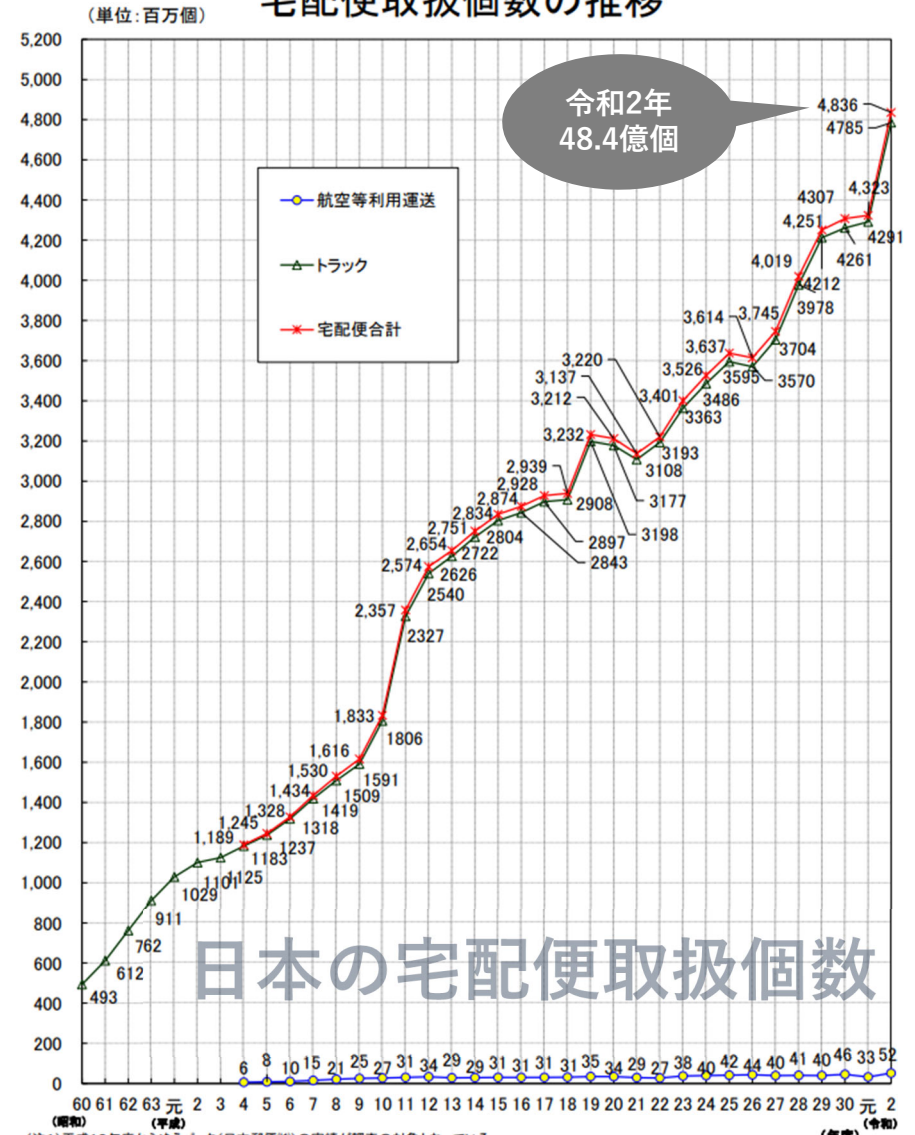
\* 『物販分野』 = 食品・家電・書籍・化粧品・雑貨・衣類・自動車等、『サービス分野』 = 旅行・飲食・チケット・金融・理美容・フードデリバリー等、『コンテンツ分野』 = 電子書籍・音楽配信・動画配信・オンラインゲーム等

出所：経済産業省「産業経済研究委託事業 電子商取引に関する市場調査 報告書」、2021年以降は野村総合研究所「ITナビゲーター2021年版」と経済産業省の市場規模との差分調整後の市場成長率である6.4%を使用し、2021年以降の分野別の市場規模を作成

EC市場の拡大をうけ、宅配便取扱個数は過去最大を更新中だが、日本のEC化率は低く今後もこの増加トレンドは継続すると見られる。物流システム全体の強化、スケールアップ、効率化は社会的課題と言える



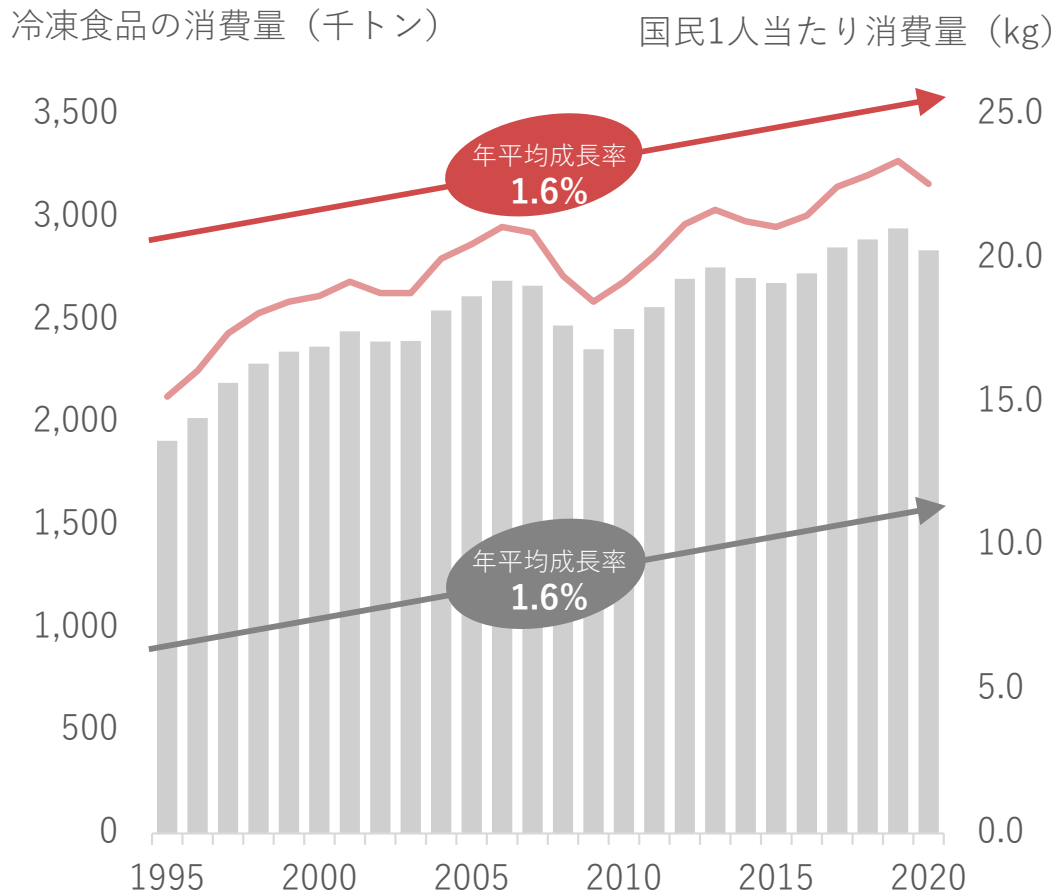
宅配便取扱個数の推移



日本の宅配便取扱個数

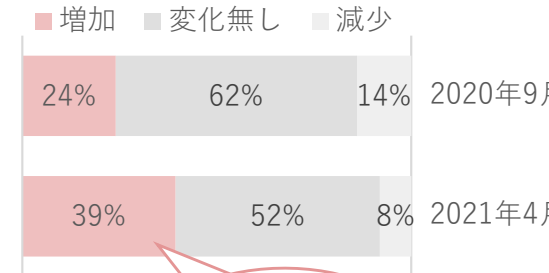
(注1) 平成19年度からゆうパック(日本郵便)の実績が調査の対象となっている。  
 (注2) 日本郵便については、航空等利用運送事業に係る宅配便も含めトラック運送として集計している。  
 (注3) 「ゆうパケット」は平成28年9月まではメール便として、10月からは宅配便として集計している。  
 (注4) 佐川急便(株)においては決算期の変更があったため、平成29年度は平成29年3月21日~平成30年3月31日(376日分)で集計している。

少子高齢化を受け食料消費が減少する傾向の中、冷凍食品消費量は①加工技術の向上、②保存期間の長期化、③共働き世代の増加、④冷凍食品に対する抵抗感の減少などの要素により増加傾向にあり、今後も需要は拡大すると想定される

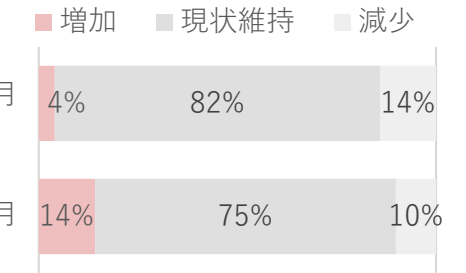


冷凍食品に関する利用者アンケート

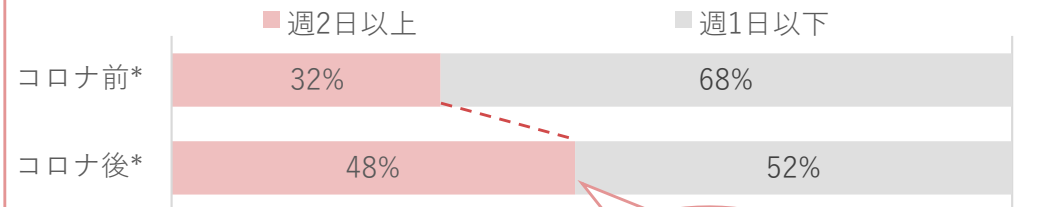
Q1. コロナ前と比較して冷凍食品の利用回数は変わりましたか？



Q2. 冷凍食品を利用する回数を今後どのようにしていきたいか？



Q3. コロナ前後の冷凍食品の利用頻度はどの程度ですか？\*



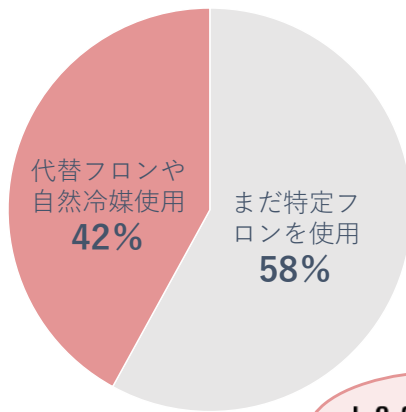
冷凍食品に対する抵抗感が減少

冷凍食品の利用増加

出所：一般社団法人日本冷凍食品協会統計資料、ヴァズ株式会社調査「約4割が、コロナ禍以降に冷凍食品の利用頻度が「増えた」と回答。コロナ禍前後で「週2回以上」利用者は3割から5割に増加。」(2021年6月25日)をもとに作成。【料理写真共有アプリ「スナッパディッシュ」調べ】

\*コロナ前=2020年2月以前、コロナ後=2020年3月以降

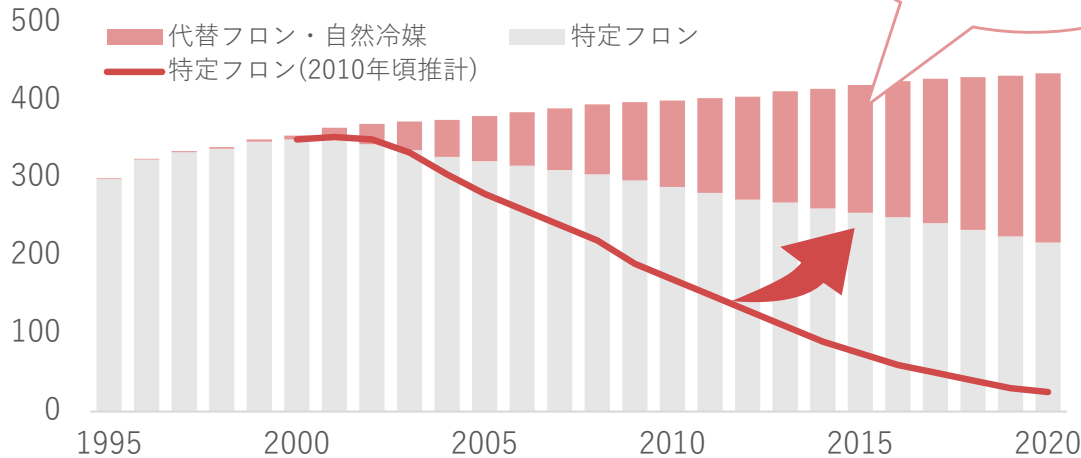
冷凍冷蔵倉庫の冷媒使用状況



	オゾン層影響	温室化効果	特徴
特定フロン (HCFC等)	✕	△	2020年に生産中止。現在ガスは在庫のみ
代替フロン (HFC等)	○	✕	温室効果が非常に高く、削減が求められている
自然冷媒 (CO2等)	○	○	環境負荷が低く、冷凍効率も良い

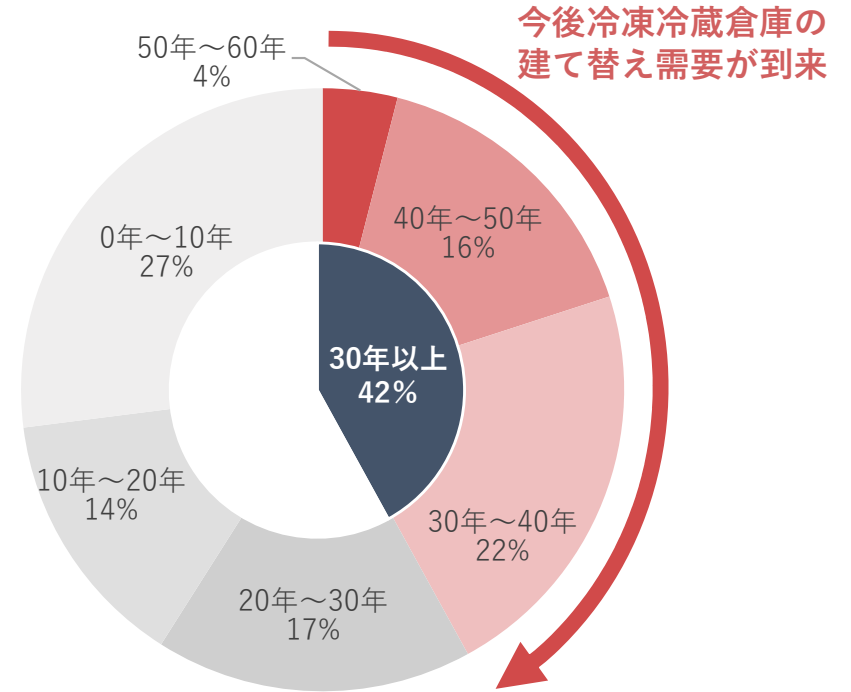
LOGI FLAG COLD

冷媒ストック量 (百万t-CO2) 遅れる特定フロンからの転換



2010年頃の推定では2020年には特定フロンはほぼ全廃する予定だったが依然として58%が継続使用中

東京都の冷凍冷蔵倉庫の築年数割合

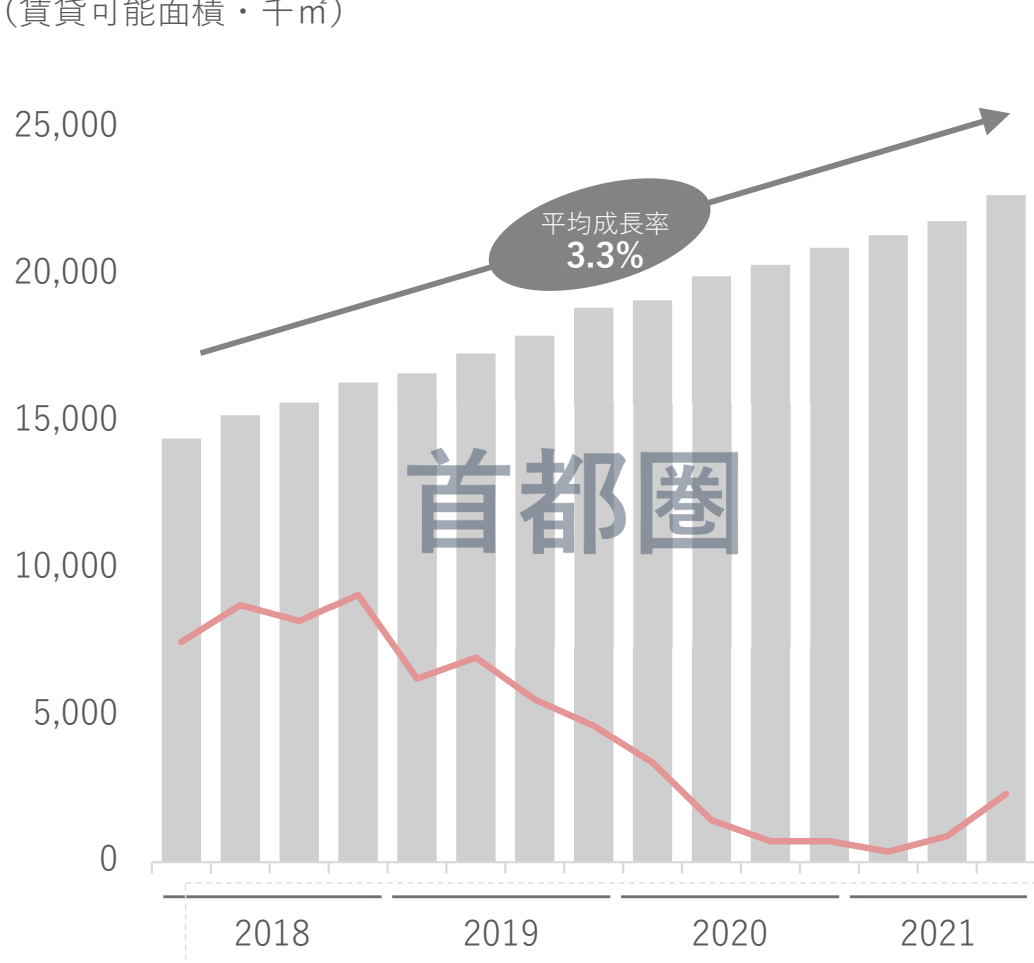


自然冷媒への転換を行うには（保管能力が8,000トン以上の事業所の場合）数億円単位の設備投資が発生する為、投資対効果や企業体力、減価償却・耐用年数（19-21年）等の観点から、設立後30年以上経過している冷凍冷蔵倉庫の建て替え需要が順次到来すると思われる

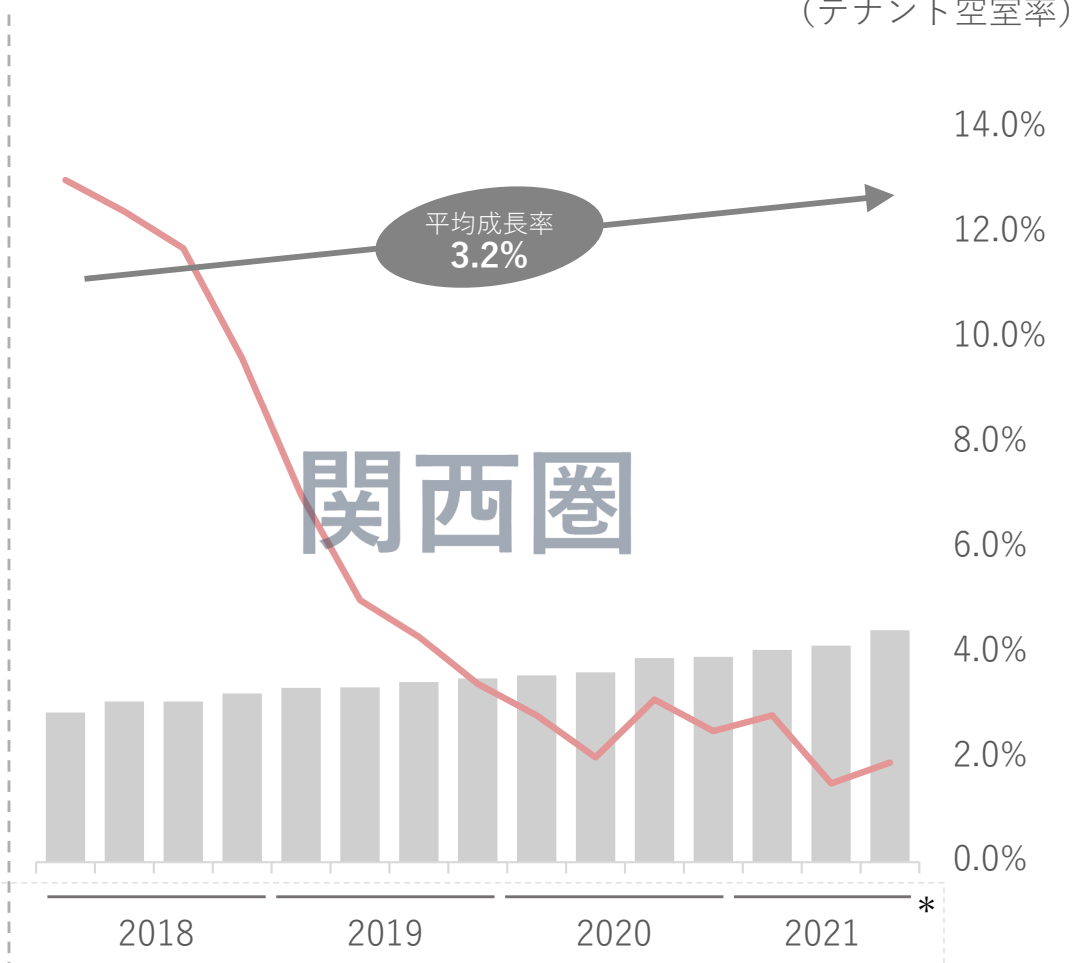
出所：一般財団法人 日本冷媒・環境保全機構「冷媒フロン類の危機：課題と解決」、経済産業省「フロン対策の現状について」、一般社団法人 日本冷蔵倉庫協会「営業冷蔵倉庫の課題、取り組みと要望・政策提言について」から作成

増加する需要に呼応して賃貸倉庫も継続して増加しているが空室率は低く需給が逼迫する状態が続いている。近年関西圏も同様に急速に需給がタイトになっており、今後地方圏へこの状況が広まっていくことが見込まれている

(賃貸可能面積・千㎡)



(テナント空室率)



出所：一五不動産『物流施設の賃貸マーケットに関する調査』をもとに作成

\* 各月1日時点の数値を記載



## 2. アパートメントホテル開発事業 (FAVホテル開発事業)

**FAV** HOTEL

### Good for Group

家族でも、大人4人の仲間でも  
窮屈でない空間。

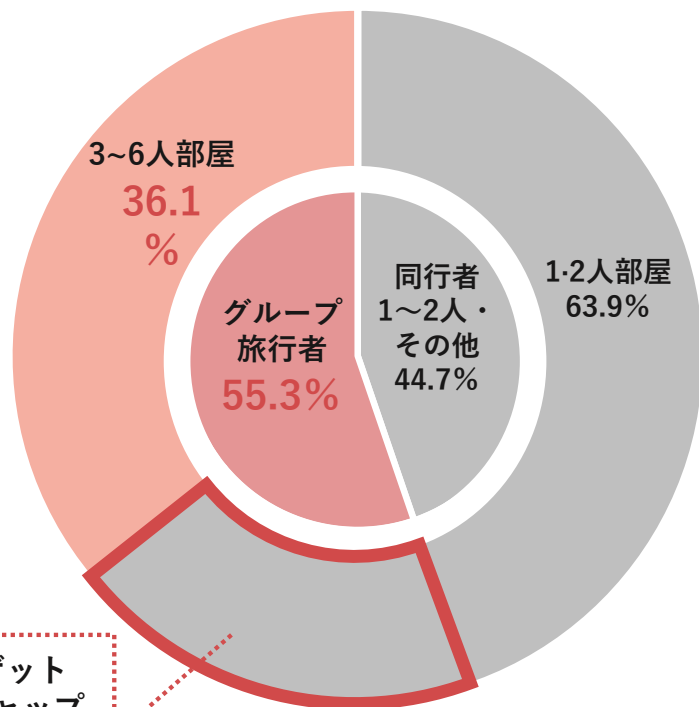
手の届きそうな非日常を提供する、  
GROUP STAYに最適なHotel



※『FAV HOTEL』は、霞ヶ関キャピタル株式会社の100%出資子会社である霞ヶ関パートナーズの登録商標です。

## ■ ターゲット

多人数向けの客室における需給ギャップに着目



ターゲット  
需給ギャップ  
**19.2%**

宿泊施設ストック

需給ギャップ

**1,700,000室 × 19.2%**

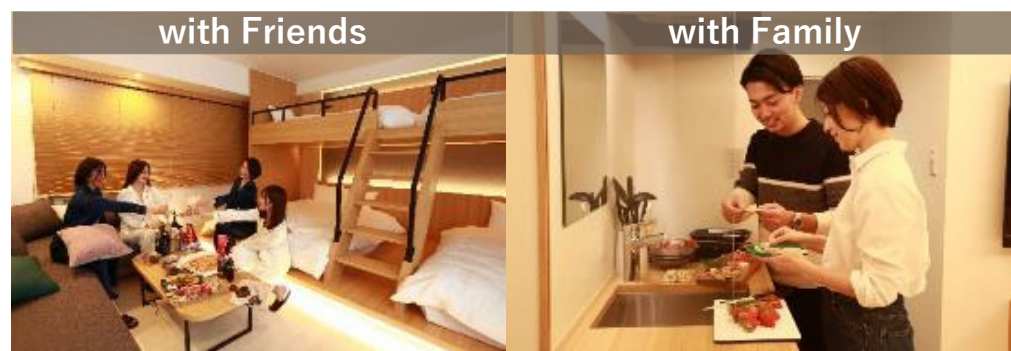
.....→ **約 325,800 室**

## ■ コンセプト

# Good for Group

家族でも、大人4人の仲間でも窮屈でない空間。

手の届きそうな非日常を提供する、GROUP STAYに最適なHotel



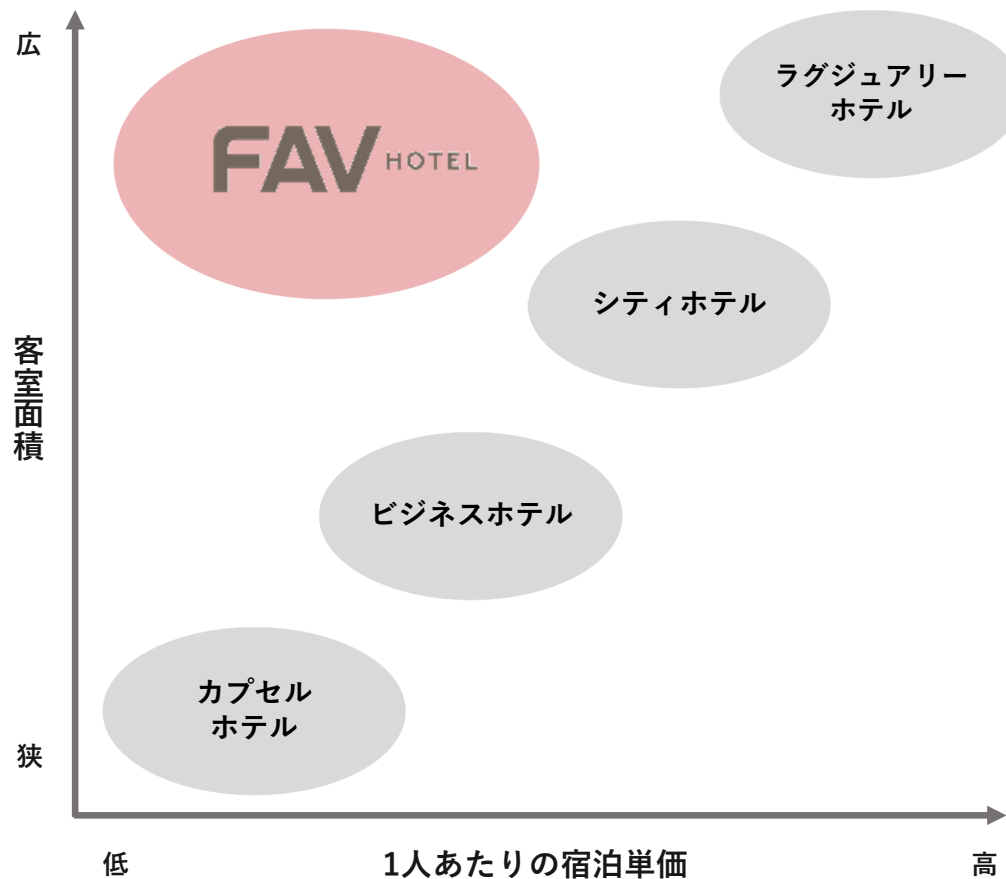
お部屋のイメージ



出所：左グラフ／国土交通省観光庁「旅行・観光消費動向調査 2018年1~12月期」、「2020年旅行・観光消費動向調査 年報 集計事項一覧」、一般財団法人日本旅館協会「営業状況等統計調査」、厚生労働省「令和元年度衛生行政報告例」より当社作成

## FAV HOTELのポジショニング

多人数で宿泊できる広い部屋を客室単位で価格設定することにより、一人あたりの宿泊単価が低価格となり、他のホテルとは異なる新しいポジションを確立



## ポストコロナにも対応した運営

徹底した省力化・低コスト化オペレーションにより、コロナ禍でも収益を生む運営体制を構築

### 飲食分離経営

宿泊特化したサービスにより人件費を削減。地元飲食店の利用を促進し、地域との共存を目指す

### 低リスク収益構成

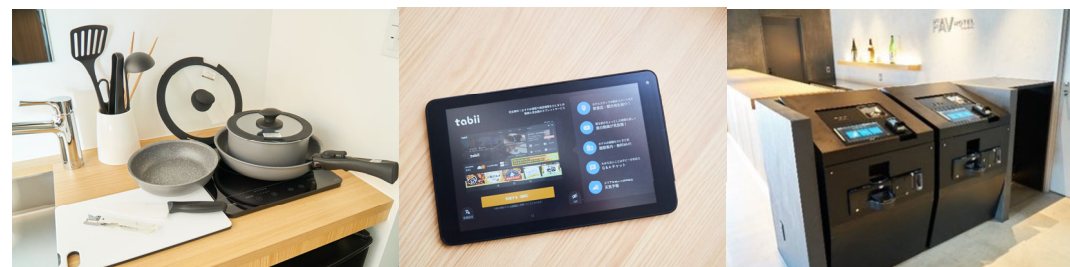
各種固定費削減・運営効率の徹底により、損益分岐稼働率はNOIベースで15~20%を達成

### 省力化オペレーション

- 無人チェックイン機の導入
- ICTシステム化
- アウトソース活用
- 簡潔な業務マニュアル

### 多種多様な利用用途

- ロングステイ
- ワークेशन
- リモートワーク
- Weekly / Monthly



石垣島真栄里 (119室)



広島西平塚 (52室)



高山花里町 (38室)



Good for Group

広島西蟹屋 (33室)



函館大手町 (31室)



鹿児島加治屋町 (50室)



糸島 (47室)



両国 (22室)

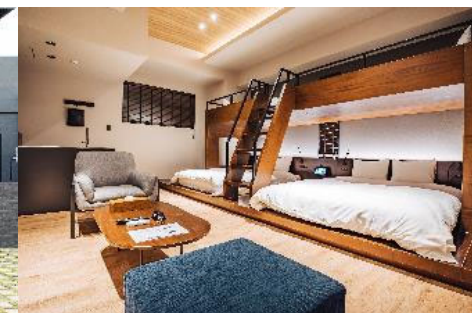


西日暮里 (25室)



No	ホテル名	状況	延床面積	客室数
1	FAV HOTEL TAKAMATSU	稼働中	1,953㎡	41室
2	FAV HOTEL TAKAYAMA	稼働中	1,715㎡	38室
3	FAV HOTEL KUMAMOTO	11月18日開業	2,962㎡	67室
4	FAV HOTEL ISE	12月01日開業	1,179㎡	31室
5	SH by the square hotel (京都)	稼働中	2,790㎡	75室

No	プロジェクト名	竣工予定日	開業予定日	延床面積	客室数
1	鹿児島加治屋町	2022年08月	2022年11月	2,228㎡	50室
2	広島西蟹屋	2022年05月	2022年08月	1,298㎡	33室
3	函館大手町	2022年06月	2022年08月	1,378㎡	31室
4	札幌南6西7	2024年03月	2024年05月	4,093㎡	88室
5	札幌南5西8	2024年01月	2024年03月	3,796㎡	70室
6	高山花里町	2022年12月	2023年02月	1,715㎡	38室
7	広島西平塚	2022年09月	2022年12月	2,259㎡	52室
8	両国	2022年11月	2022年12月	730㎡	22室
9	西日暮里	2022年09月	2022年10月	772㎡	25室
10	石垣島	2024年03月	2024年07月	16,994㎡	119室
11	福岡西浦	2023年03月	2023年04月	3,743㎡	47室
12	長崎	2023年03月	2023年06月	2,673㎡	58室

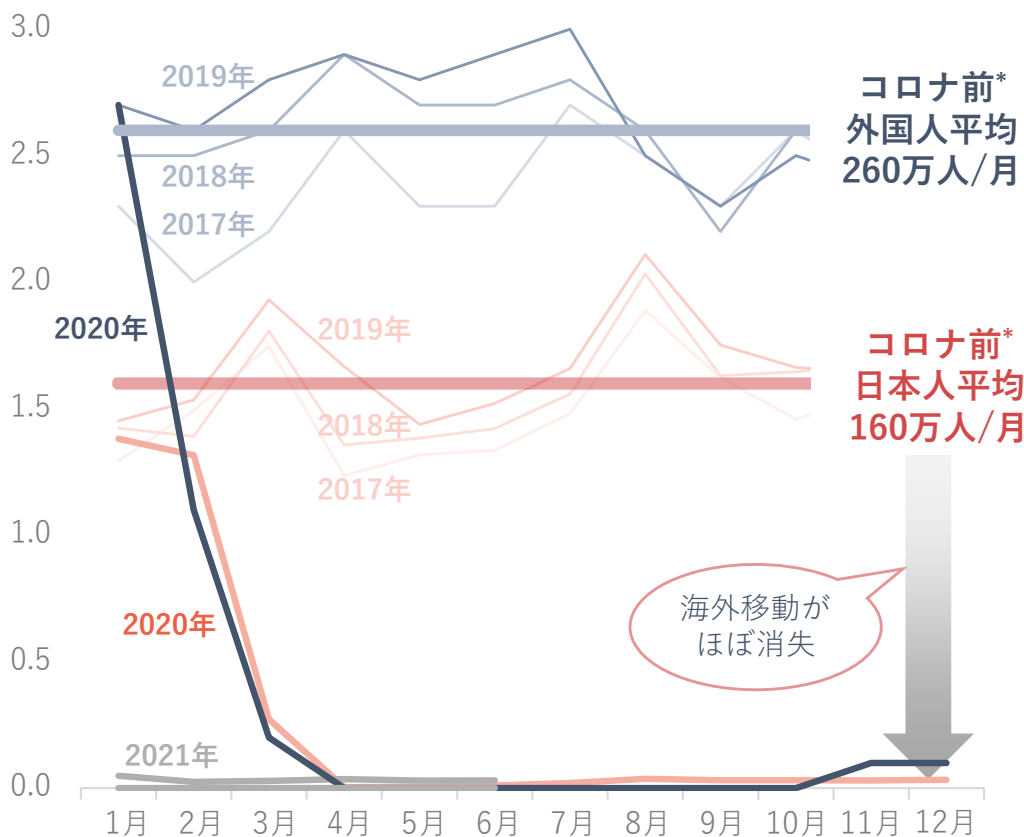


11月18日開業

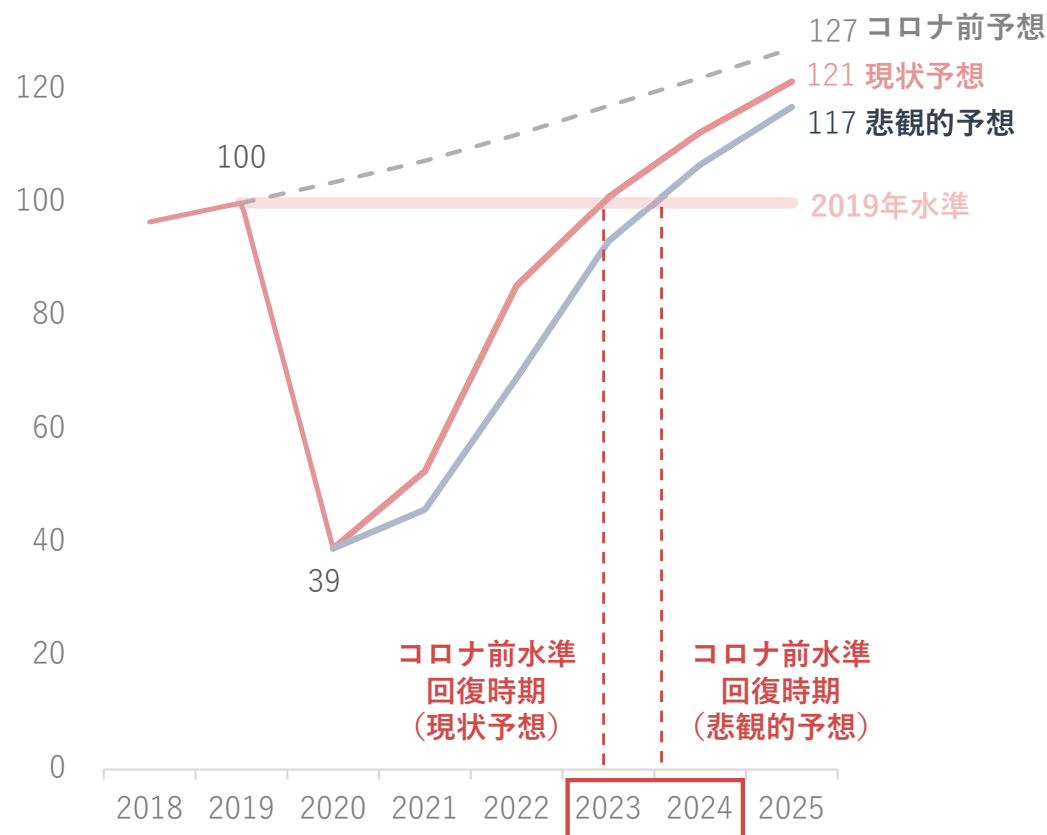
12月1日開業

訪日外国人260万人及び日本人出国者160万人の海外旅行需要が消失。多くの訪日需要が無くなると共に、これまで海外に出ていた月平均160万人の日本人の旅行者が国内に留まっている

日本人出国者及び訪日外国人数（百万人）



中期的な世界の旅客輸送予測（2019年 = 100とする）

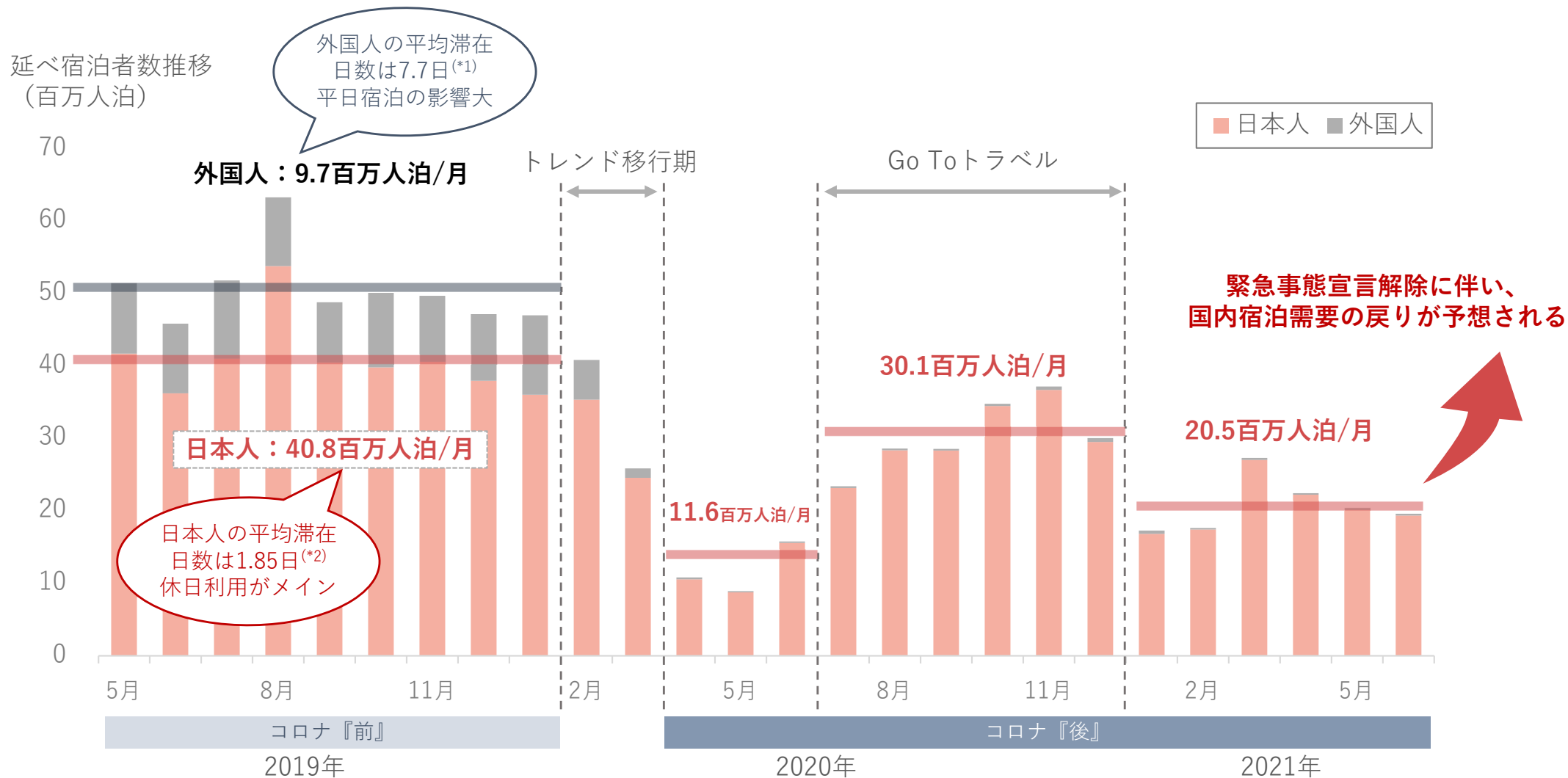


出所：左グラフ / JTB経済研究所「アウトバウンド 日本人海外旅行動向」、「インバウンド 訪日外国人動向」

右グラフ / Airport Council International, "The impact of COVID-19 on the airport business and the path to recovery"

\* コロナ前平均は2017年～2019年の平均値を用いて算出

宿泊需要への新型コロナウイルス感染症拡大の影響は大きいですが、今後は景気刺激策や行動制限の解除/緩和による需要回帰の動きが期待される

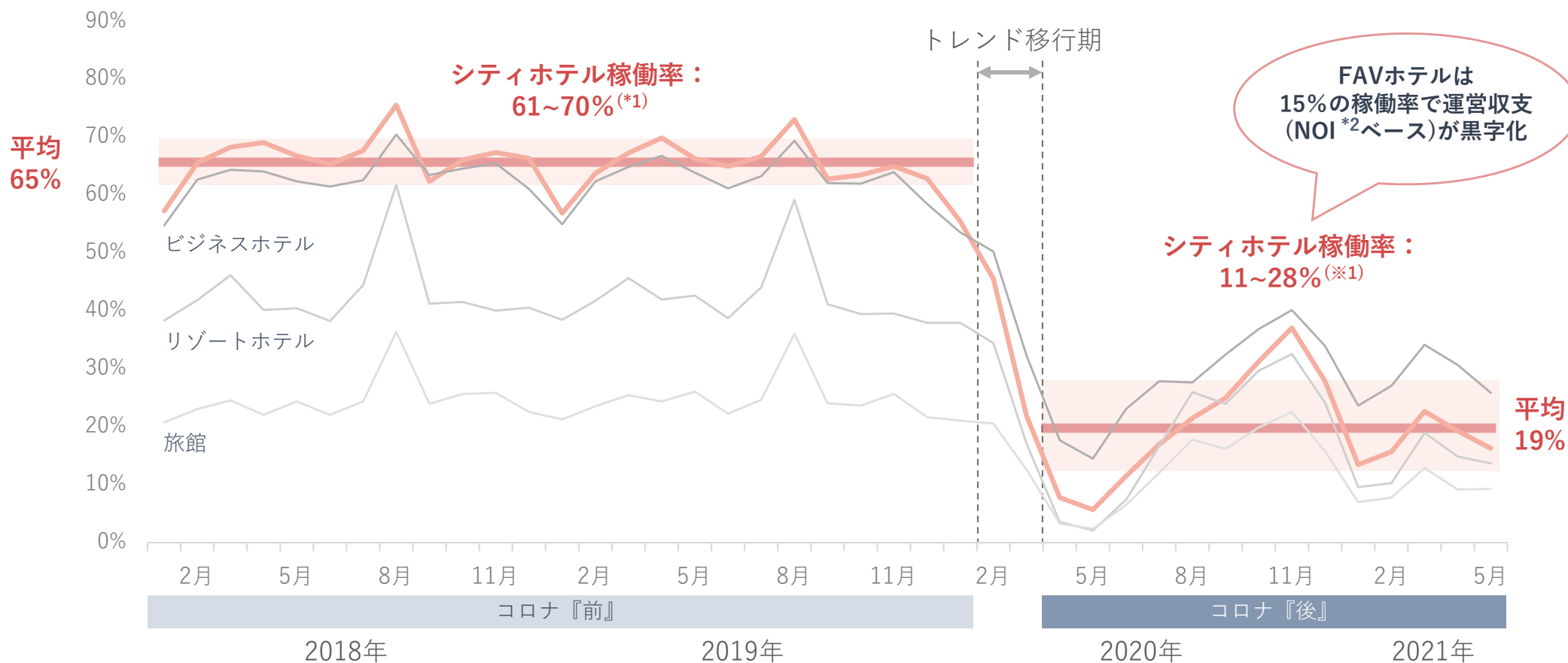


出所：みずほ総合研究所「インバウンド蒸発による悪影響の総括的検証」、観光庁「訪日外国人消費動向調査」「旅行年報2020」

\*1:2020年1~3月における全国籍・地域の観光・レジャー目的で訪れた訪日外国人の平均泊数7.7泊 \*2:2019年の日本人国内旅行における平均宿泊数1.85泊

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、稼働中シティホテルの平均定員稼働率は65%から19%に下落。多くのホテルが対応を迫られ、休業・赤字経営を強いられる中、FAVホテルは低い稼働率で収益を生む運営を実現している

宿泊施設別の定員稼働率推移（％）



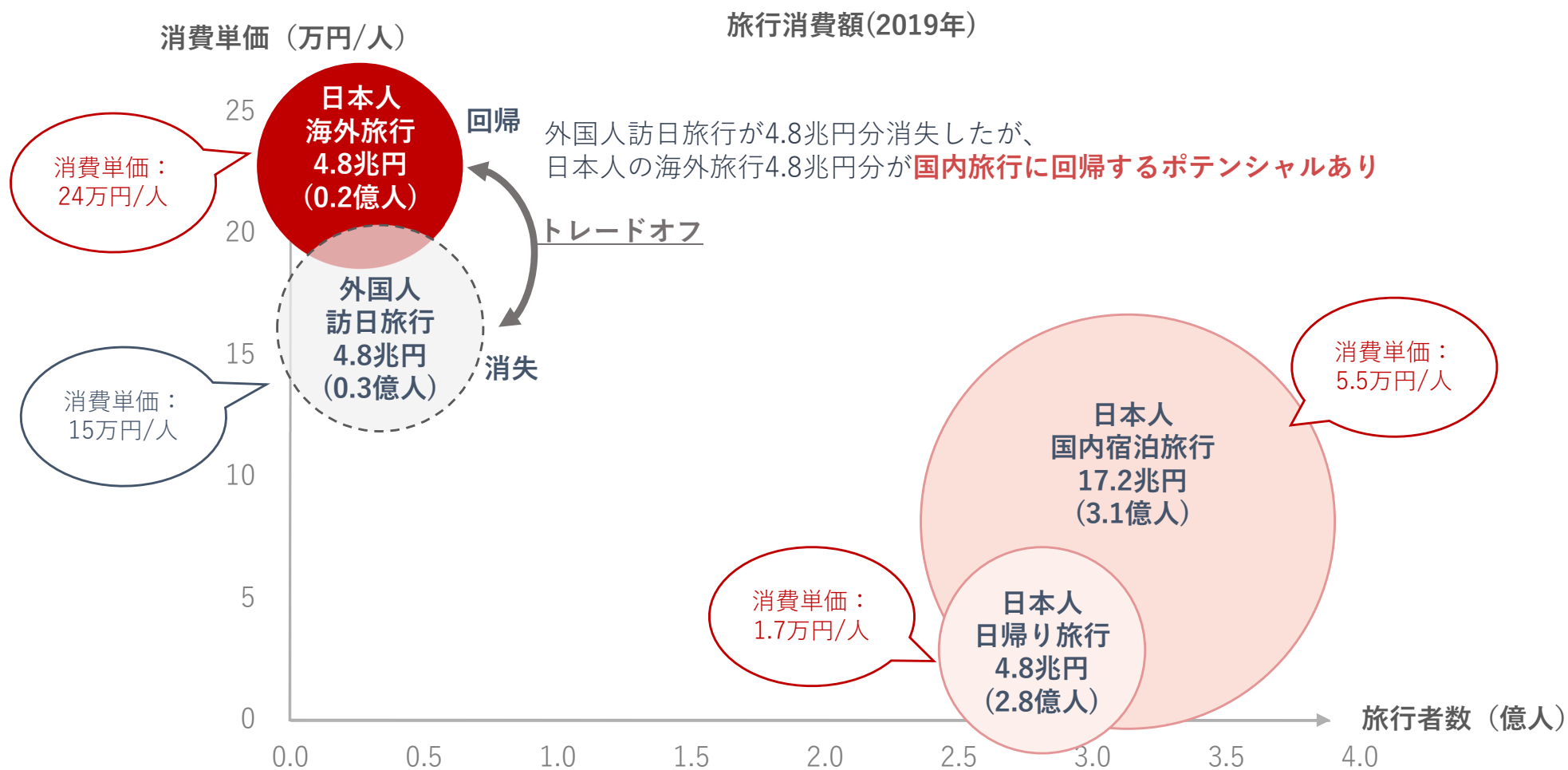
出所：国土交通省 観光庁「旅行・観光消費動向調査」、なお、非稼働状態の客室数は客室稼働率から算出されるため、稼働率実体はこのより低いと想定される

(\*1) シティホテルにおける定員稼働率の平均及び±1σの範囲をトレンド移行期（2021年2月～3月）の前後で算出

(\*2) NOIとはNet Operating Incomeの略。純収益という意味で、収入（賃料）から、実際に発生した経費（管理費、固定資産税など）のみを控除して求める



消失した訪日旅行に替わり、日本人の海外旅行消費分が今後国内旅行の消費へ向かうと見られており、消費単価の高い旅客ニーズの獲得が重要となる



出所：みずほ総合研究所「インバウンド蒸発による悪影響の総括的検証」、観光庁「訪日外国人消費動向調査」「旅行年報2020」

### 3. 再生可能エネルギー発電施設開発事業 + その他事業



### 3. 再エネ発電施設開発事業 トピックス

風力発電施設及び開発用地を取得 → 当社使用電力を再エネ電力100%へ



#### ■ 風力発電施設の概要

所在地	北海道松前郡松前町
風車数	8基
年間発電量	約600,000kWh/年

- 当社本社オフィスの使用電力量（昨年度実績：約100,000kWh/年）をカバーする発電量
- 今後は非化石証書などの認定を取得する計画



#### ■ 風力発電施設用地の概要

所在地	北海道松前郡松前町
敷地面積	約130,000㎡
建設予定風車数	4基
見込み年間発電量	約52,000,000kWh/年

- これまでのノウハウを活かし大型風力発電施設開発にも参画予定
- 今後は再エネ電力の利用をオフィスだけでなく、保有物件や開発物件にも対象範囲を拡大予定

(当社グループが所有する発電施設を含む周辺写真)

### 3. 再エネ発電施設開発事業 実績



#### 宮崎県

- 高千穂太陽光発電施設 (2件)

#### 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
- 穎娃新牧太陽光発電施設 (7件)
- 穎娃牧之内太陽光発電施設



#### 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



 ● 太陽光 ... 25件  
 ● 風力 ... 8基

#### 栃木県

- 那須寺子ソーラーパーク



#### 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



#### 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

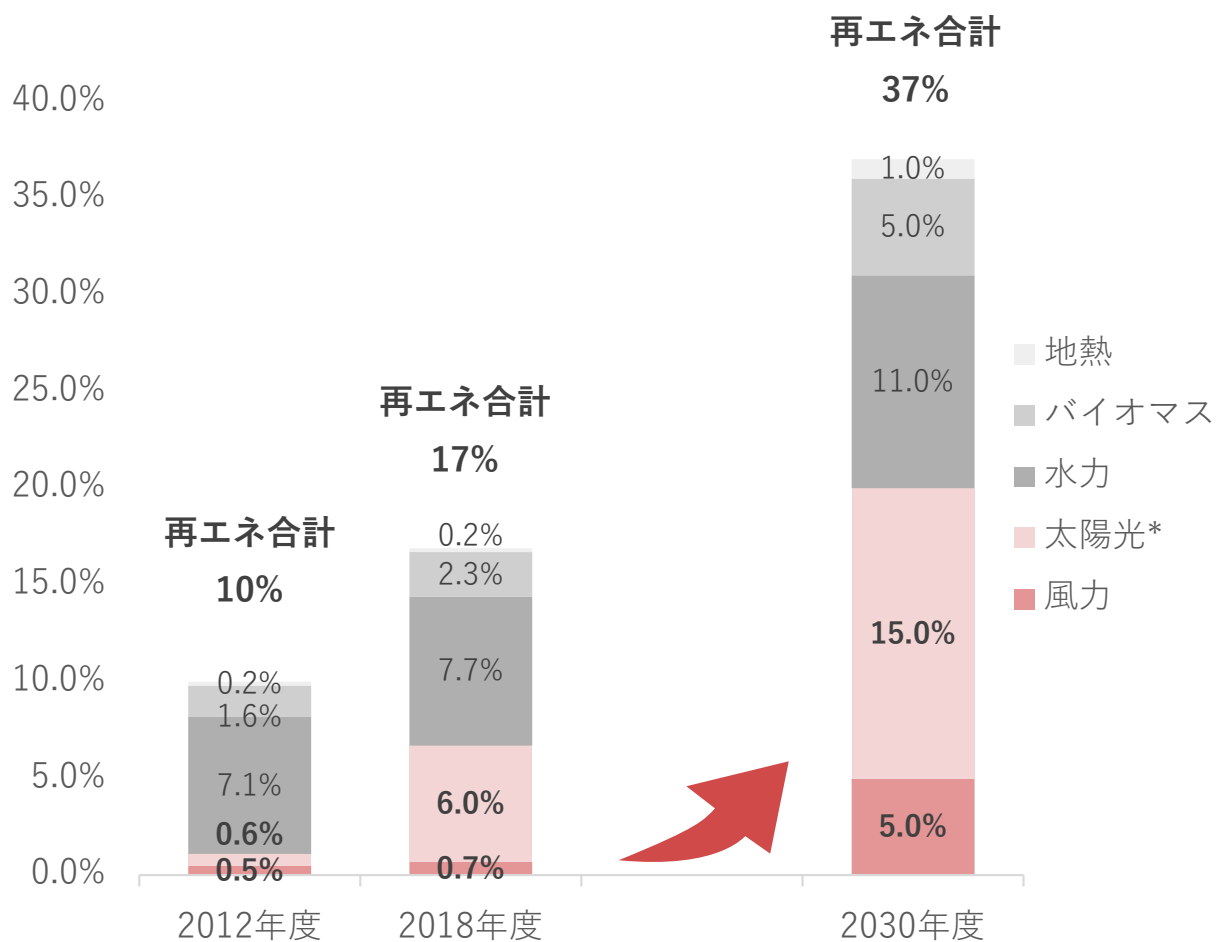


※風力発電施設の写真は、当社グループが所有する発電施設を含む周辺写真です。

### 3. 再エネ発電施設開発事業 市場の見通し

## 風力発電は再エネにおける比率は少ないが、今後の成長率は最も高い

再生可能エネルギーの電源構成比推移

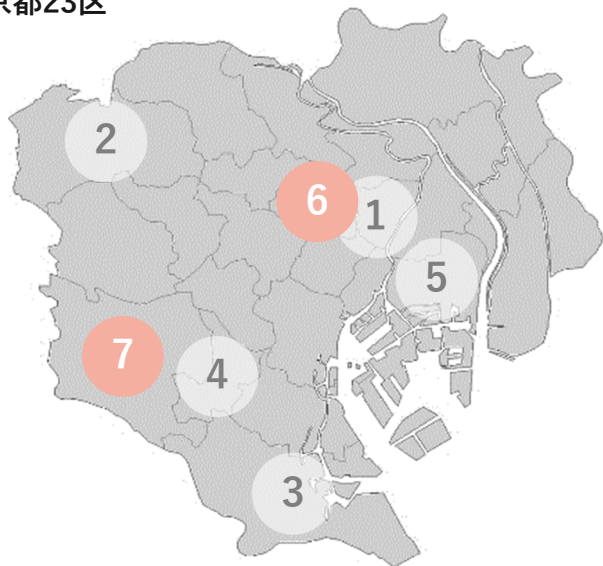


出所：資源エネルギー庁「エネルギー基本計画の見直しに向けて」「エネルギー基本計画（案）の概要」

\*太陽光発電の2030年度の見通しは14~16%のため、平均の15%を記載

### 3. その他：保育園開発事業 2021年8月期通期トピックスと実績

東京都23区



**1 さくらさくみらい入谷保育園**  
 所在地 東京都台東区入谷  
 用途 住宅付き認可保育園  
 敷地/延床面積 487.15 / 1,025.72 m<sup>2</sup>  
 開園 2019年4月

**3 大田区保育園開発**  
 所在地 東京都大田区  
 用途 認可保育園  
 敷地/延床面積 262.37 / 484.94 m<sup>2</sup>  
 開園 2020年4月

**5 江東区保育園開発**  
 所在地 東京都江東区  
 用途 認可保育園  
 敷地/延床面積 337.53 / 487.39 m<sup>2</sup>  
 開園 2020年4月

**7 世田谷区保育園用地**  
 所在地 東京都世田谷区  
 用途 認可保育園  
 敷地面積 547.51 m<sup>2</sup>

**2 練馬区保育園開発**  
 所在地 東京都練馬区  
 用途 認可保育園  
 敷地/延床面積 497.74 / 464.73 m<sup>2</sup>  
 開園 2020年4月

**4 目黒区保育園開発**  
 所在地 東京都目黒区  
 用途 認可保育園  
 敷地/延床面積 319.13 / 401.48 m<sup>2</sup>  
 開園 2020年4月

**6 文京区保育園開発**  
 所在地 東京都文京区  
 用途 認可保育園  
 敷地/延床面積 275.33 / 513.77 m<sup>2</sup>  
 開園 2020年10月

● 今期売却した案件

### 3. その他：海外事業 重点エリア



#### タイ

- 日本とアジア、世界をつなぐ「ハブ」となる立地
- 高速鉄道・路線複線化計画により、国内交通インフラの整備が進められている

#### C.P. Groupの関連子会社

「Alpha Capital Enterprises Limited」の株式取得



・タイのバンコクを本拠点とし、世界中に複数の上場会社を傘下に持つ、世界有数のコングロマリット

バンコク現地法人設立



#### インドネシア

- インフラ整備が急務な中、太陽光をはじめとした分散型電源に期待が高まっている
- 消費市場を牽引する中間所得層の拡大が進み、住宅をはじめとする不動産市場の需要拡大が期待される



#### 戸建て住宅開発プロジェクト

『Citaville Pilar Cikarang』始動

・インドネシアの不動産デベロッパー  
PT Baruna Realty (GREENWOODS社)  
とジョイントオペレーションスキーム  
を用いた投資契約を締結



インドネシア現地法人設立

3

中期経営計画(2022年8月期～2026年8月期)

霞ヶ関キャピタル2.0計画



# 霞ヶ関キャピタル2.0(KC2.0)：計画の概要

## 新たな収益モデルとして霞ヶ関キャピタル2.0を策定し、物流施設から始動

### パートナーシップ型 (KC2.0)

#### ■ ビジネスモデル

- パートナーと合併会社(JV)を設立し、計画の立案から開発までを実施
- 開発基本スキームはSPC\*を設立し、ノンリコースローンとパートナーからの資金で開発を行う形式
- JVが開発利益を受領し、当社は出資比率分(66%)を享受
- JVは当社の連結子会社となるが、SPCは非連結が基本スキーム

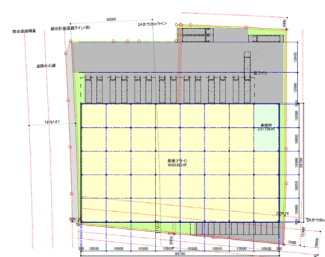
#### ■ 当社のメリット

- JVが用地取得から開発まで実施するため、これまで機会逸失していた開発利益(の66%)を得ることが可能
- SPCを活用した開発の場合、ノンリコースローンを活用するため、当社事業へのリスクは限定的
- 事前にパートナーと合意した物件を開発するため、用地取得・物件開発をスムーズに進めることが可能

まずは、物流施設開発からKC2.0化、中期的にアパートメントホテルや再生可能エネルギー施設などのアセットに対してもKC2.0を拡大予定

### 【検討中のシードアセット一覧】

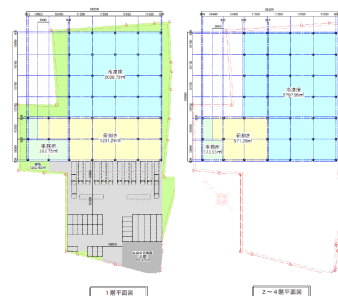
	所在地	アセットタイプ	延床面積**	着工予定	竣工予定
①	埼玉県久喜市	ドライ	14,000㎡	2022年8月期3Q	2023年8月期3Q
②	京都府京都市	未定	18,000㎡	調整中	調整中
③	神奈川県厚木市	冷凍冷蔵	14,100㎡	調整中	調整中
④	埼玉県加須市	ドライ	15,580㎡	調整中	調整中



① 埼玉県久喜市案件イメージ図面



② 京都府京都市案件イメージ図面



③ 神奈川県厚木市案件イメージ図面



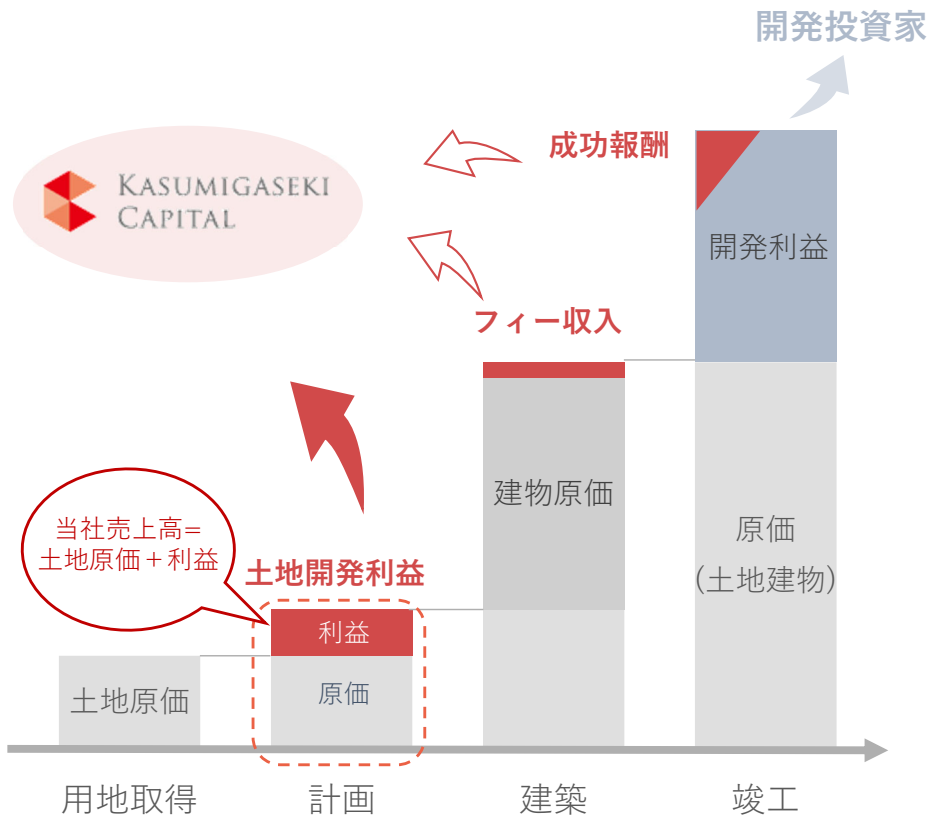
④ 埼玉県加須市案件イメージパース

\*SPC：特別目的会社、 \*\*延床面積は小数点以下を四捨五入しております。現在プランニング中の為、延床面積及び着工・竣工予定は、大まかな暫定の内容にて記載しております。

# 霞ヶ関キャピタル2.0(KC2.0)：収益構造

## コンサルティング型 (KC1.0)

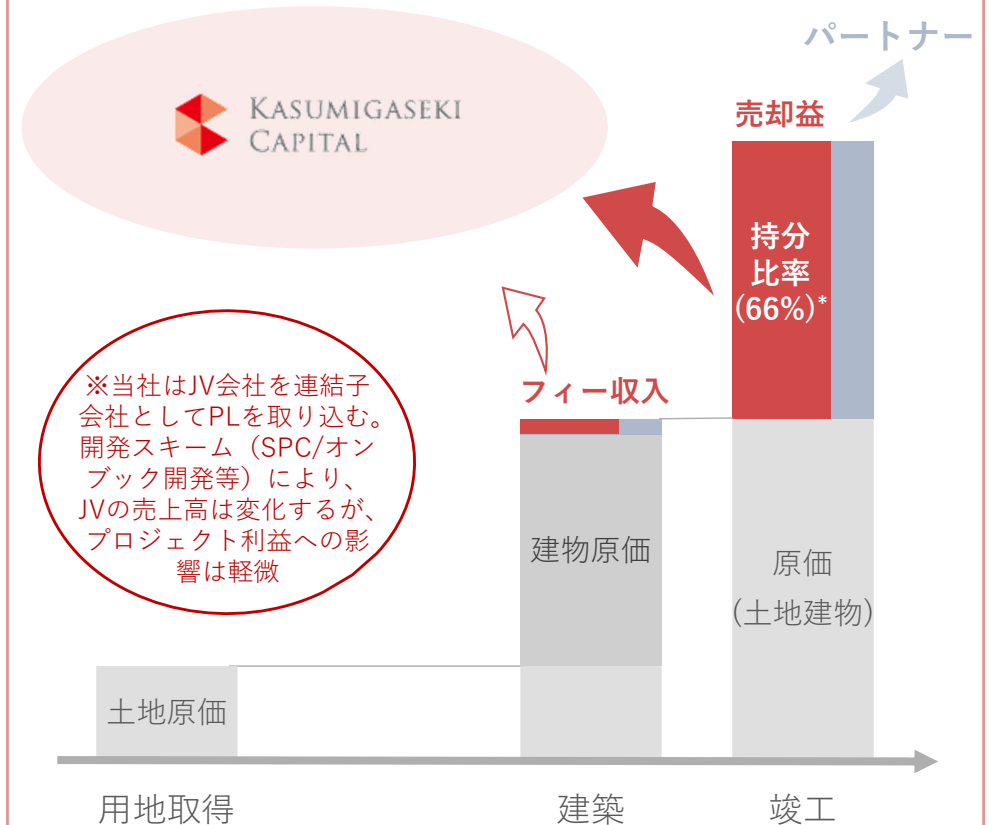
土地売却によるキャピタルゲインと  
コンサルティングによる運用フィー及び成功報酬



収益化が早く、資金効率を高めた経営が特徴

## パートナーシップ型 (KC2.0)

JVの出資比率に応じた運用フィー及び開発利益



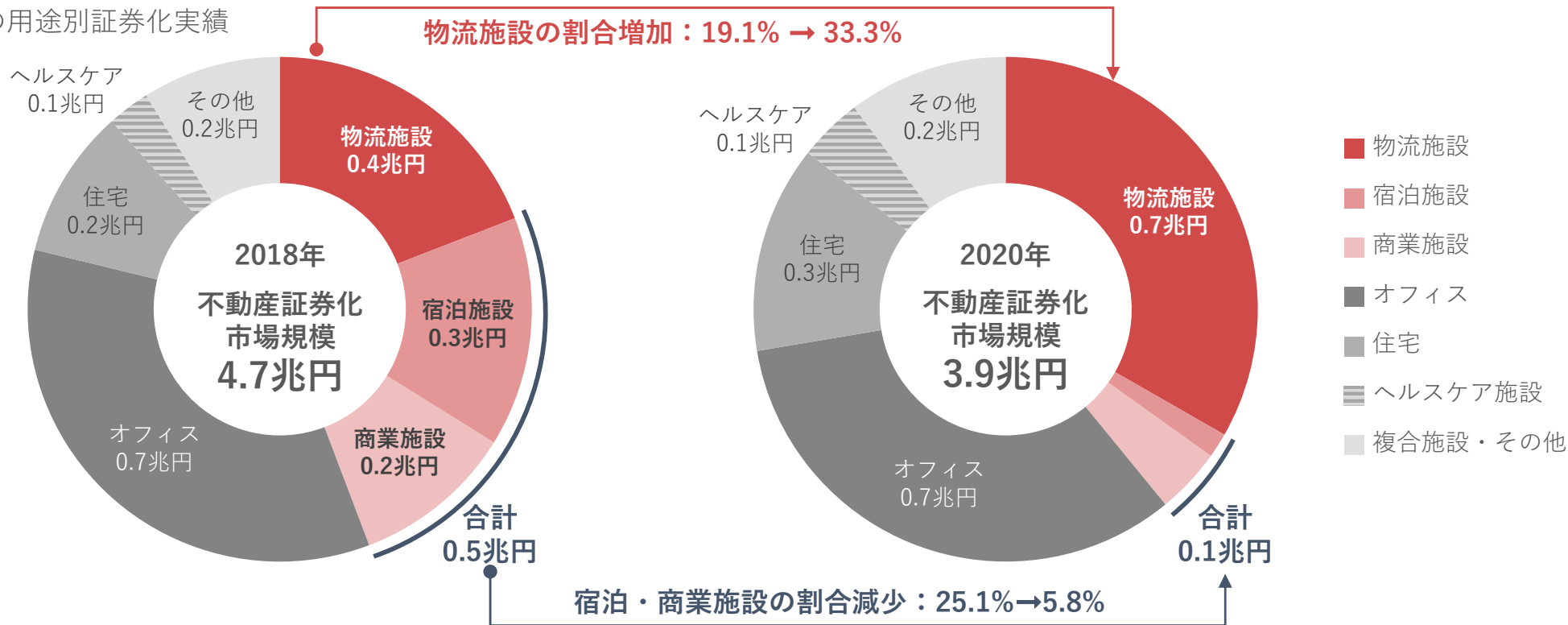
収益化のタイミングは遅くなるが総額は大きくなる

\*パートナー分の34%は非支配株主に属する利益として当期純利益で調整

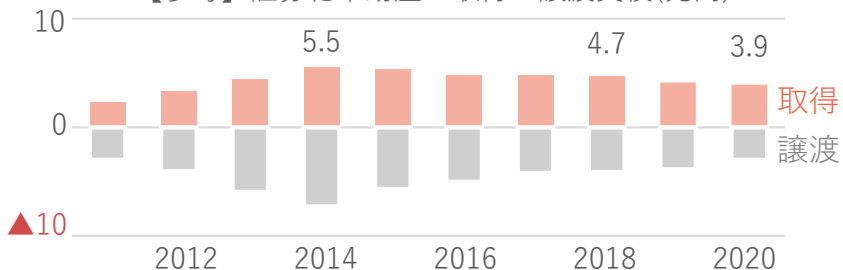
# 霞ヶ関キャピタル2.0(KC2.0)：証券化市場において存在感を増す物流施設

## 不動産証券化市場は宿泊施設や商業施設が減少する中、物流施設の割合が増加

不動産の用途別証券化実績



【参考】証券化不動産の取得・譲渡実績(兆円)

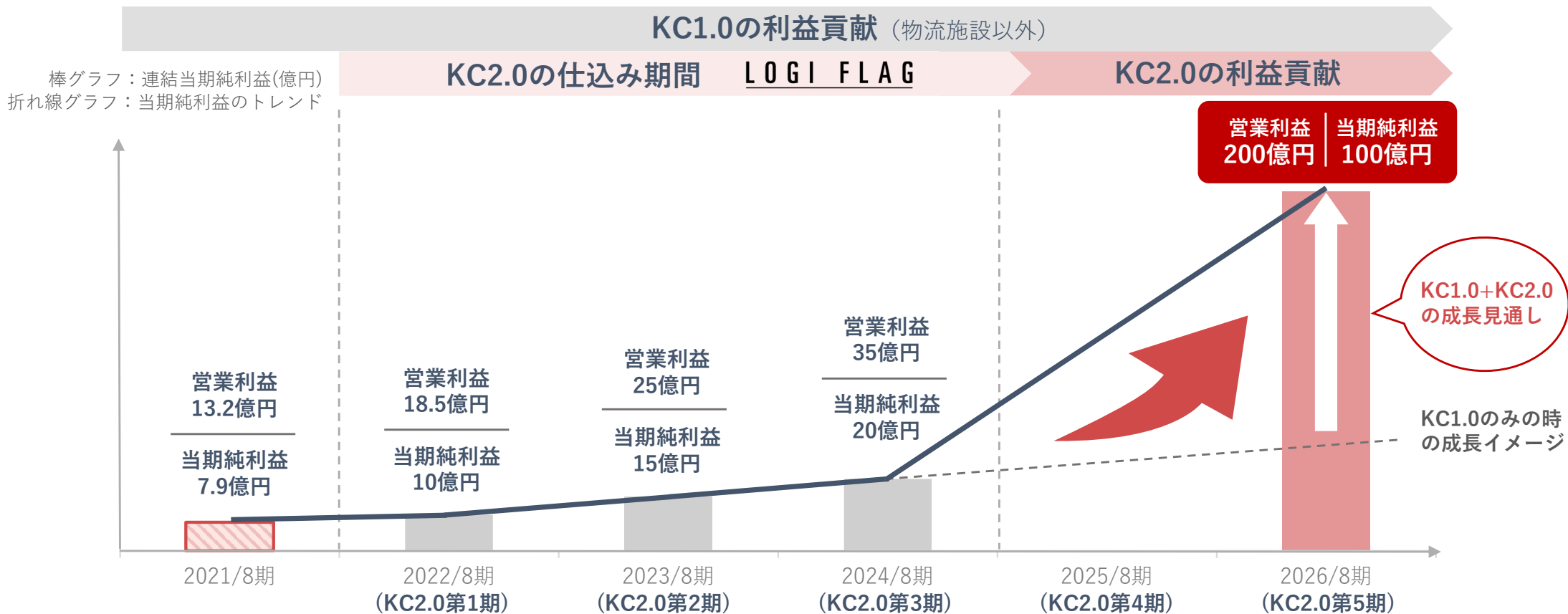


- 2020年度の証券化された不動産や信託受益権の資産額は約3.9兆円
- 直近約10年間における日本の大規模な土地取引件数は2010年～2020年において年平均成長率3.7%で成長
- 用途別の不動産取得実績を見ると、コロナの影響を受け、宿泊施設と商業施設が減少、物流施設の割合が増加

出所：国土交通省「令和2年度不動産証券化実態調査」\*内訳には私募ファンドの不動産取得推計値を含まないため、合計資産額と一致しない。

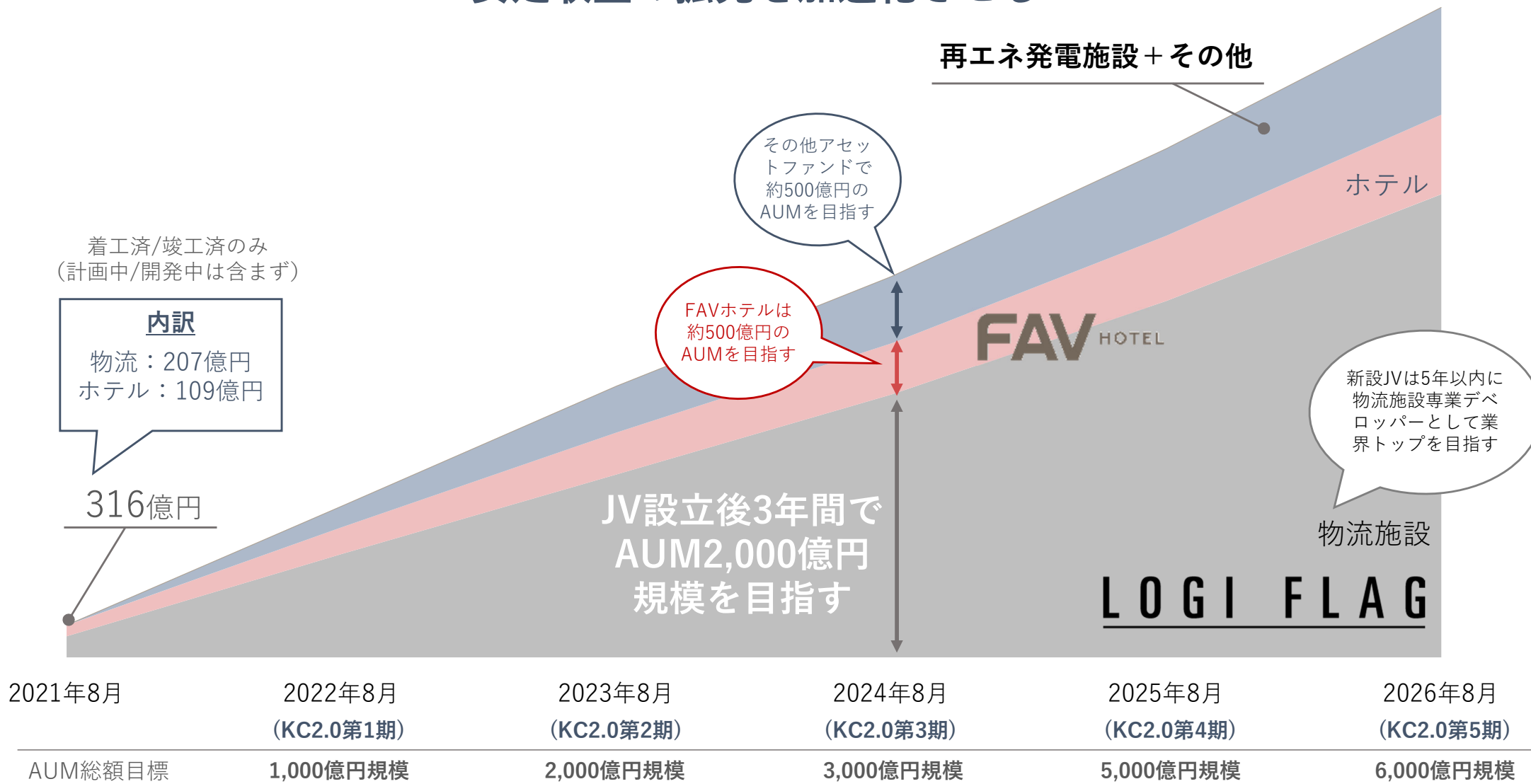
# 中期経営計画：KC2.0による利益成長への貢献

中期計画の足元ではKC2.0は仕込み期間となり、KC2.0の利益貢献は2025年8月期以降から徐々に本格化。2026年8月期にはグループ当期純利益で100億円達成を目指す



# 中期経営計画：AUM(着工済/竣工済アセット)拡大イメージ

物流・ホテル・再エネの3本柱でAUM(着工済/竣工済アセット)を積み上げ  
安定収益の拡充を加速化させる



4

## ビジネスポリシー



## 霞ヶ関キャピタルの成長 二 よりよい社会への前進

EC社会への対応(倉庫不足) ➔ 物流施設開発



環境問題・地球温暖化問題 ➔ 冷凍冷蔵物流施設開発



地方創生 ➔ アパートメントホテル開発



待機児童問題 ➔ 認可保育園開発



エネルギー問題 ➔ 再生可能エネルギー発電施設開発



5

## Appendix



# 会社概要

会社名	霞ヶ関キャピタル株式会社
設立／決算期	2011年9月（決算期：8月）
代表	代表取締役 河本 幸士郎
本社	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
資本金	3,192,161千円（資本準備金含む） ※2021年8月31日時点
従業員数	112名（連結グループ、役員含む） ※2021年8月31日時点
主な事業	<ul style="list-style-type: none"><li>不動産コンサルティング事業（物流施設開発、アパートメントホテル開発、認可保育園開発、海外投資）</li><li>自然エネルギー事業</li></ul>
沿革	<p>2011年9月 宮城県仙台市において当社を設立し、ショッピングセンター事業を開始</p> <p>2013年6月 ショッピングセンターの屋上に太陽光パネルを設置し、自然エネルギー事業を開始</p> <p>2014年9月 マンション開発に係るコンサルティングを行い、不動産コンサルティング事業を開始</p> <p>2015年8月 当社の商号を現在の霞ヶ関キャピタル株式会社に変更</p> <p>2018年11月 東京証券取引所マザーズ市場へ上場</p> <p>2019年9月 海外現地法人2社および国内子会社3社を設立</p> <p>2021年4月 国内子会社2社を設立</p>
免許登録	第二種金融商品取引業／投資助言・代理業 関東財務(支)局長（金商）第3178号 貸金業者 東京都知事（1）第31747号 宅地建物取引業者 東京都知事（1）第101364号
取引銀行	(株)三井住友銀行、(株)みずほ銀行、(株)滋賀銀行、(株)きらぼし銀行、(株)千葉銀行、(株)武蔵野銀行

# 株主還元と新市場区分

当社は、新市場区分として「グロース市場」を選択致しました。  
今後も引き続き、株主の皆様への還元が出来るよう努めてまいります。

## 2021年8月期配当

1株あたり配当金額 **40円 00銭**  
(分割考慮後：**20円 00銭\***)

## 2022年8月期配当予想

前年度と同額以上

1株あたり配当金額 **20円 00銭以上**を見込む

	2020年8月期	2021年8月期	2022年8月期
1株あたり配当金	分割考慮後：10円	分割考慮後：20円	20円以上

## 株主優待制度

霞ヶ関キャピタル・プレミアム優待クラブ



毎年8月末の株主名簿に記載された  
**200株**以上保有の株主様が対象

2021年9月1日に株式分割をしたため、2021年8月末日時点は100株以上

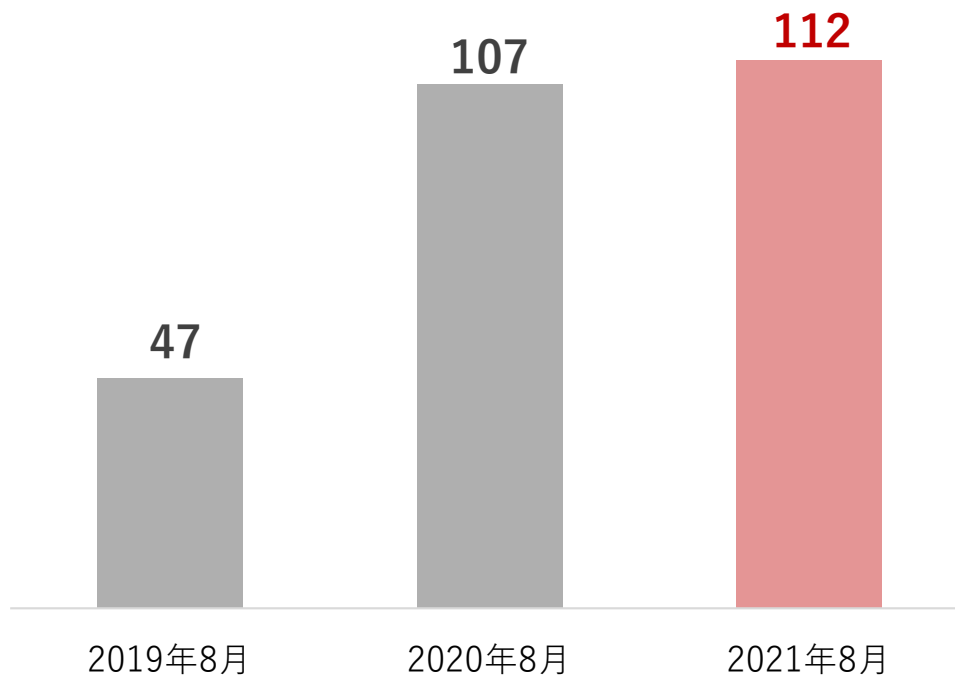
保有株式数	初年度	2年目以降
200株～399株	<b>5,000</b> ポイント	<b>5,500</b> ポイント
400株～599株	<b>10,000</b> ポイント	<b>11,000</b> ポイント
600株～999株	<b>15,000</b> ポイント	<b>16,500</b> ポイント
1,000株～3,999株	<b>20,000</b> ポイント	<b>22,000</b> ポイント
4,000株～7,999株	<b>50,000</b> ポイント	<b>55,000</b> ポイント
8,000株以上	<b>100,000</b> ポイント	<b>110,000</b> ポイント

\* 当社は、2021年9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております

# メンバー構成

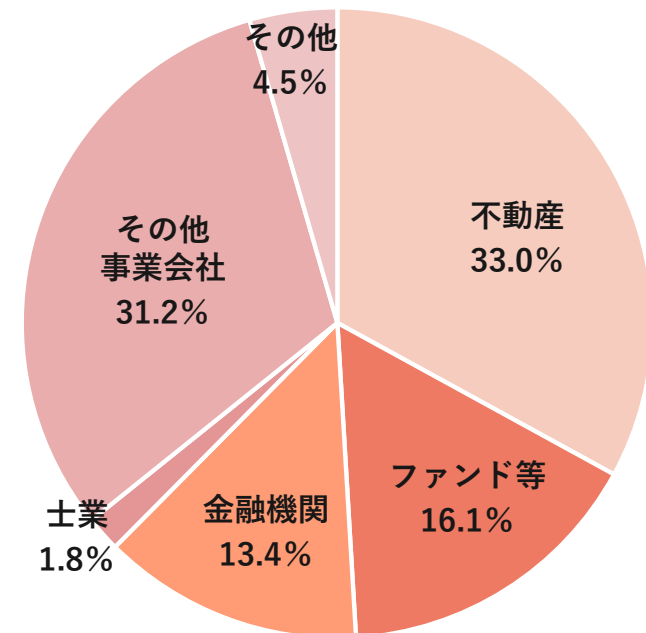
金融・不動産業界出身者、専門資格保有者の積極採用により、  
少数精鋭のプロ集団を構築

従業員数推移（連結）



※：常勤・非常勤役員、子会社従業員含む

出身業界別割合（本社）



※：2021年8月31日時点、社外役員は含まない

# 変化を起こす側へ、 回れ。

社会は、課題にあふれている。  
その課題はしかし、  
未来を創造する手がかりでもある。  
社会が求めるところに、価値は生まれる。  
しなやかな感性と突破力で、  
私たちは今日を見つめ、明日を切り拓いていく。  
変化を恐れては、前へ進めない。  
本気で社会を良くするために。  
私たちはつねに前を向き、挑み続ける。

<https://kasumigaseki.co.jp/>



KASUMIGASEKI CAPITAL



証券コード:3498

Career  
新卒・中途採用情報へ



霞ヶ関キャピタル株式会社  
代表取締役

## 河本幸士郎

本資料は、業績見通し等の将来の予測に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料の作成時点で入手可能な情報および当社が合理的であると判断する一定の前提に基づくものであり、将来の業績を保証するものではありません。

実際の業績等は、経済情勢、市場動向、経営環境の変化などの要因により、本資料における予測と異なる可能性があることをご承知おきください。

本資料の業績に関する記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。そのため内訳の計が合計と一致しない場合があります。

本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、第三者機関の情報の正確性、完全性等を保証するものではありません。ご了承ください。

本資料は情報提供を目的とするものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。



KASUMIGASEKI CAPITAL

Copyright(c) Kasumigaseki Capital Co., Ltd. ALL Rights Reserved.

51