

霞ヶ関キャピタル株式会社

2023年8月期第2四半期 決算説明資料

2023年4月4日

霞ヶ関キャピタル株式会社

東証グロース（証券コード：3498）

Index

1	2023年8月期第2四半期	決算概要	2
2	2023年8月期第2四半期	事業内容	14
3	SDGs・ESG		29
4	Appendix		32

1

2023年8月期第2四半期 決算概要

2023年8月期第2四半期 決算サマリー

2023年8月期 第2四半期決算概要

- ホテルは当社が開発・運営企画を手掛けてきたFAV HOTEL(10件)を対象とする長期運用型ファンドを組成
- ホテル開発用地2件を新規取得
- 物流施設は3件が竣工、4件を開発へ移行
- ヘルスケア関連施設開発用地1件を売却、さらに開発用地3件を新規取得

中期計画進捗 (霞ヶ関キャピタル2.0)

- 中期経営計画の進捗KPIとなるAUM*は2022年8月末より417億円増加
- AUMへのステップとなるパイプラインは半年で約500億円創出
- AUMとパイプラインの合計は2,449億円に到達と順調に進捗

*AUM：Assets under managementの略で運用資産残高のこと。当社ではアセットマネジメントとプロジェクトマネジメントを行っている物件をAUMに含む

トピックス①：2023年8月期第2四半期の主なニュース

2月にはFAV HOTEL 10件を対象とした長期運用型ファンドを組成、ソーシングから開発・ファンド組成まで当社ビジネスモデルを完遂した第1号案件となる

【収益計上】

【案件仕込み・その他】

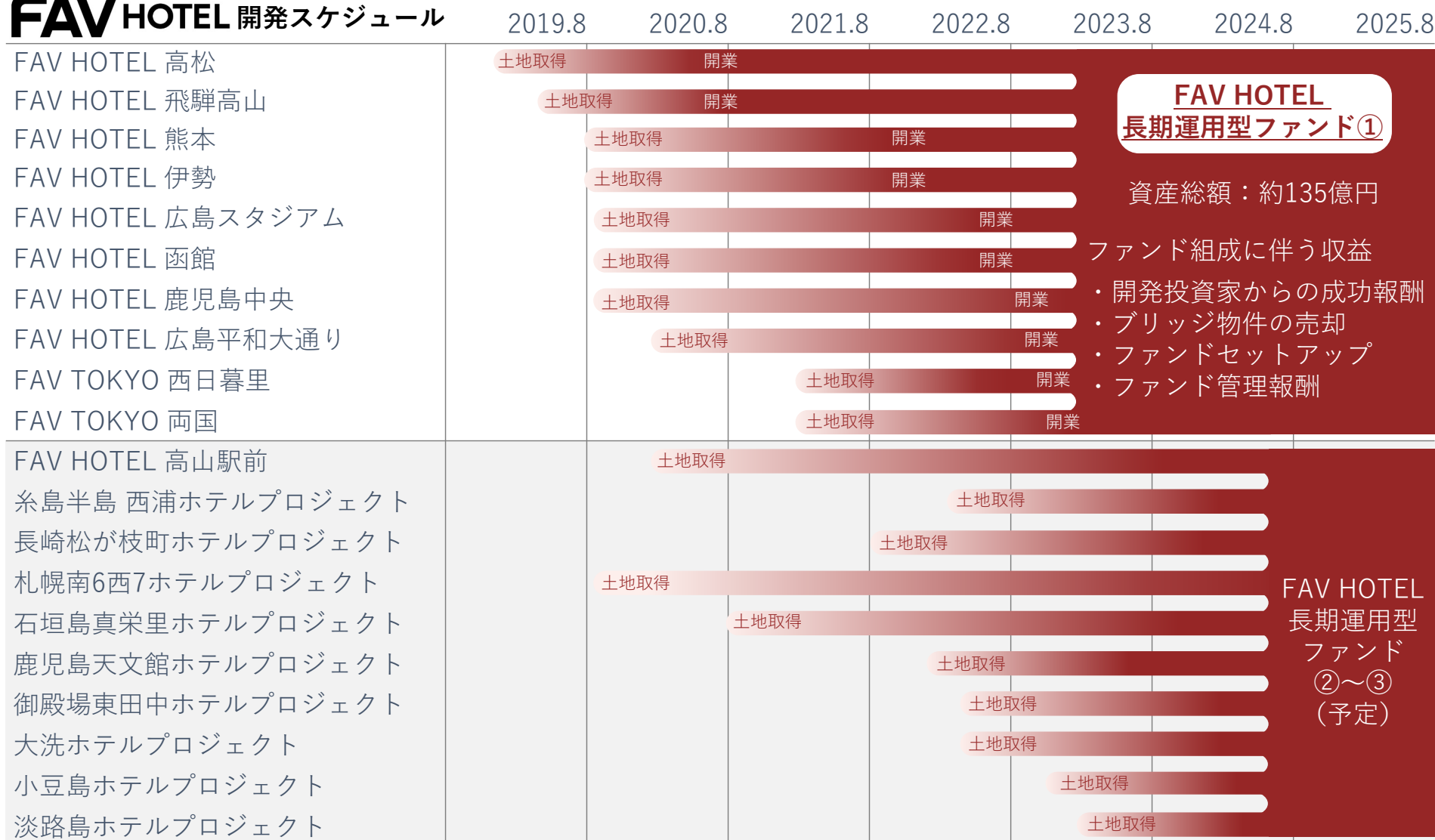


※売却契約であり、売上として計上される売却決済は当該契約の翌四半期となります

トピックス②：FAV HOTEL長期運用型ファンドの組成

コロナ禍においても積極的に開発し、FAV HOTEL10件（総額約135億円）の長期運用型ファンドを組成
 当社ビジネスモデルを完遂した初の事例であり、今後も引き続き開発案件のファンド化を進めていく計画

FAV HOTEL 開発スケジュール



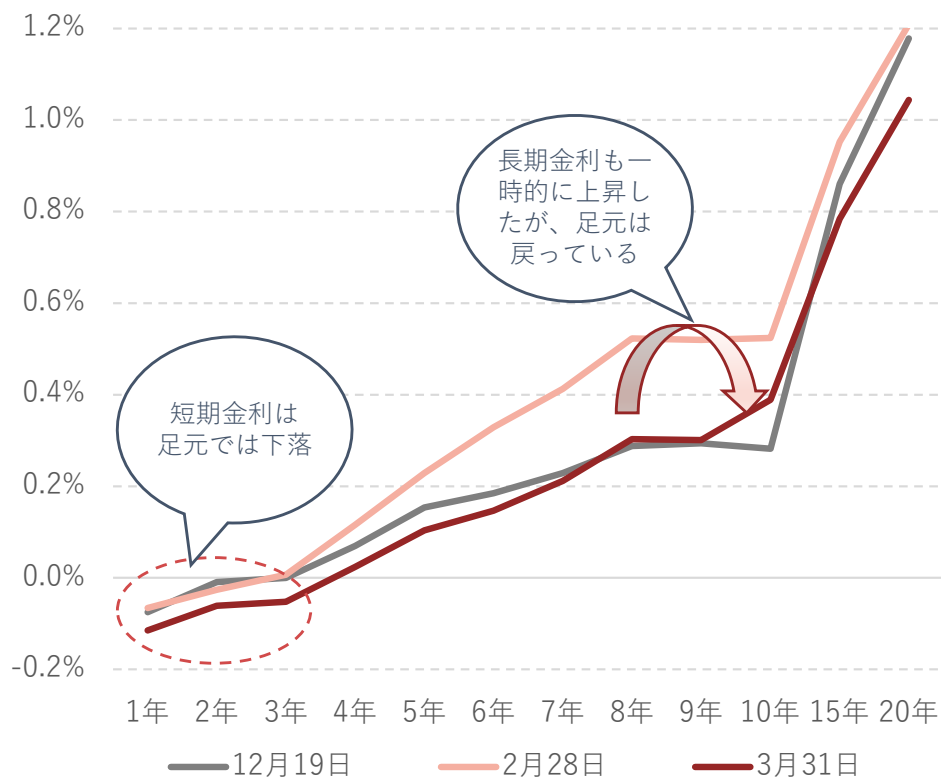
トピックス③：日銀の長期金利の変動許容幅拡大の影響

長期金利の変動許容幅拡大の概要

日銀は2022年12月19～20日に開催した金融政策決定会合で10年物国債金利の許容変動幅を±0.25%から±0.5%に拡大しました。

その結果、一時的に長期金利が上昇しましたが、現在は従前水準近くに帰り、また短期金利については影響がほとんど見られておりません。

日本国債のイールドカーブ



出所：財務省

当社業績への影響

【支払利息への影響（直接影響）】

当社の借入はTIBOR+スプレッドの金利設定が多く、短期金利への影響が見られない足元の状況においては、当社の支払利息への影響はあらわれておりません。

また、当社の借入は土地の取得に伴うものが多く、支払利息は土地の取得原価に近い性質をもちます。そのため5～10年といった長期借入はないために、現時点で業績予想に与える影響はないと見ております。

なお、当社は資金調達が多様化と安定化には継続して取り組んでおり、グリーンローンとソーシャルローンおよびサステナビリティ・リンク・ファイナンスのフレームワークの策定やクラウドファンディングの活用などをおこなっております。

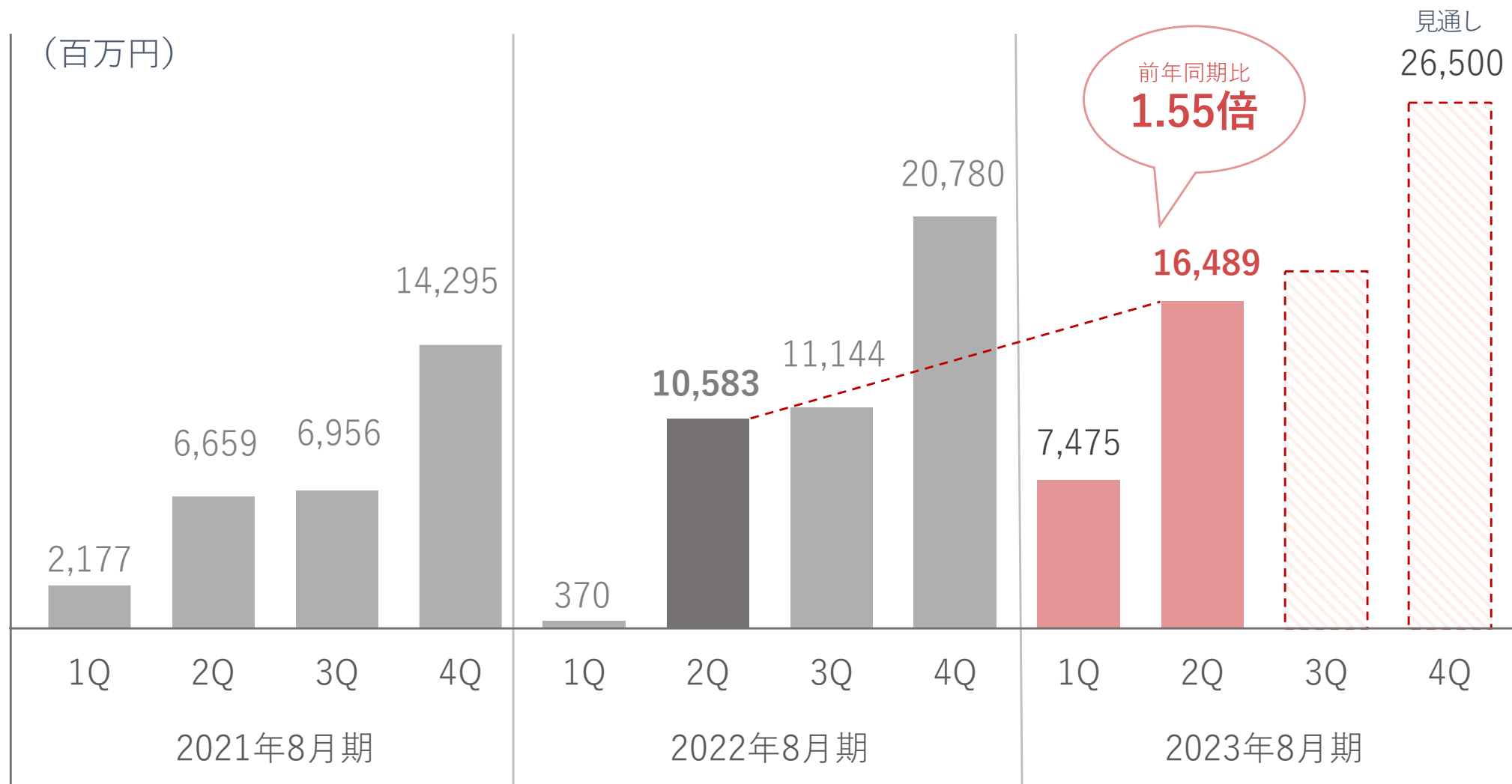
【不動産価格の下落（間接影響）】

現時点では当社開発物件に対する要求利回りに大きな変化はなく、不動産売却や成功報酬に対する影響は出ておりません。

不動産に対する要求利回りが上昇し不動産価格が下落した場合は、当社業績にも影響が出る可能性があります。当社のビジネスモデルの特徴である「不動産を保有しない開発」は不動産を保有する期間リスクを低減します。さらに対象アセットのスイッチングコストが低いことから当該リスクにおける対応力を強く持っていると考えております。

2023年8月期第2四半期 連結売上高（累計）の推移

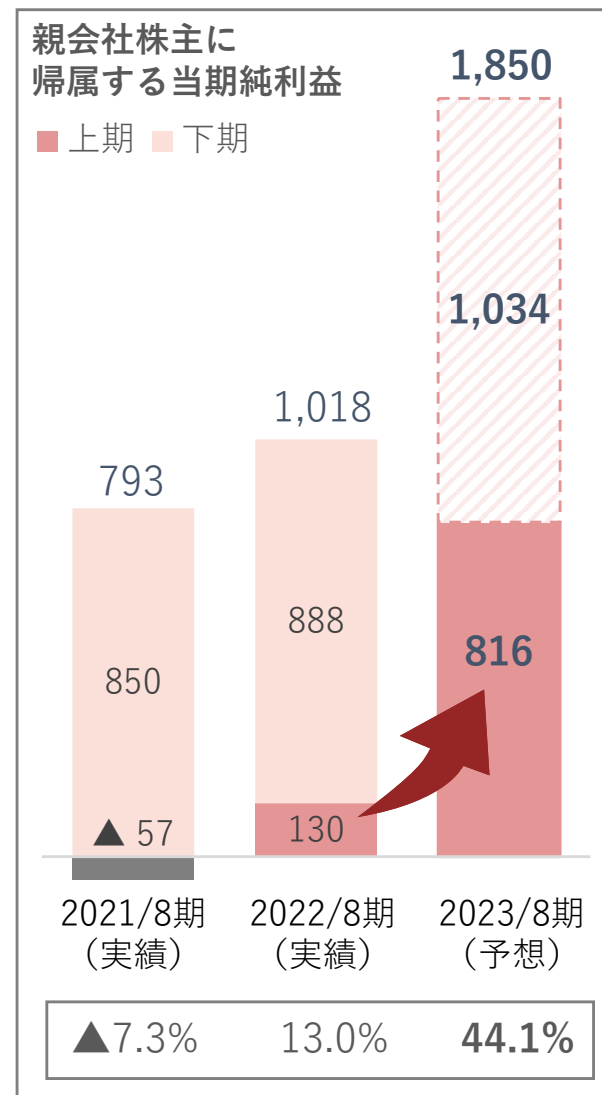
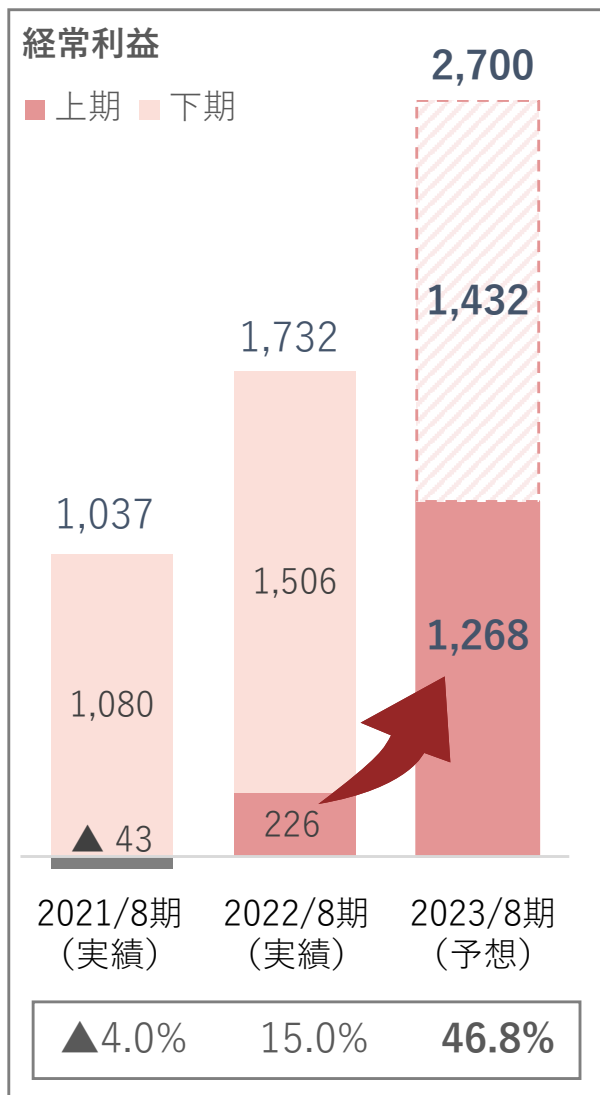
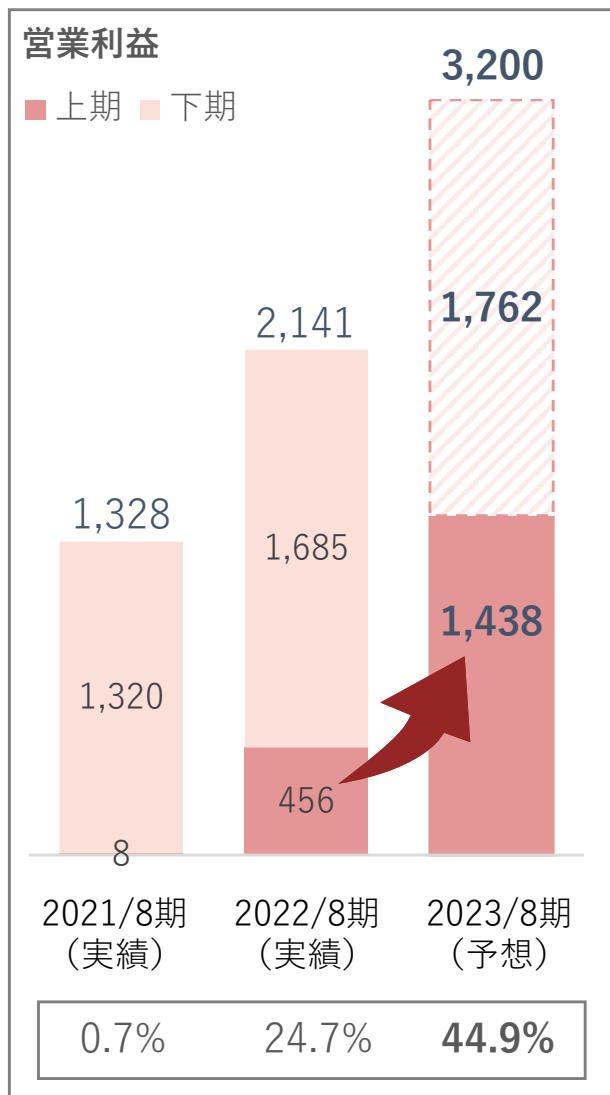
物流施設開発用地の売却やFAV HOTEL（10件）を対象とした長期運用型ファンド組成の成功報酬等が売上を牽引し、前年同期比1.55倍に伸長



2023年8月期第2四半期 業績見通しと進捗

第2四半期累計期間としては過去最高益を達成、通期計画に対しても高進捗となった

(百万円)



* 通期の期初予想に対する進捗率です

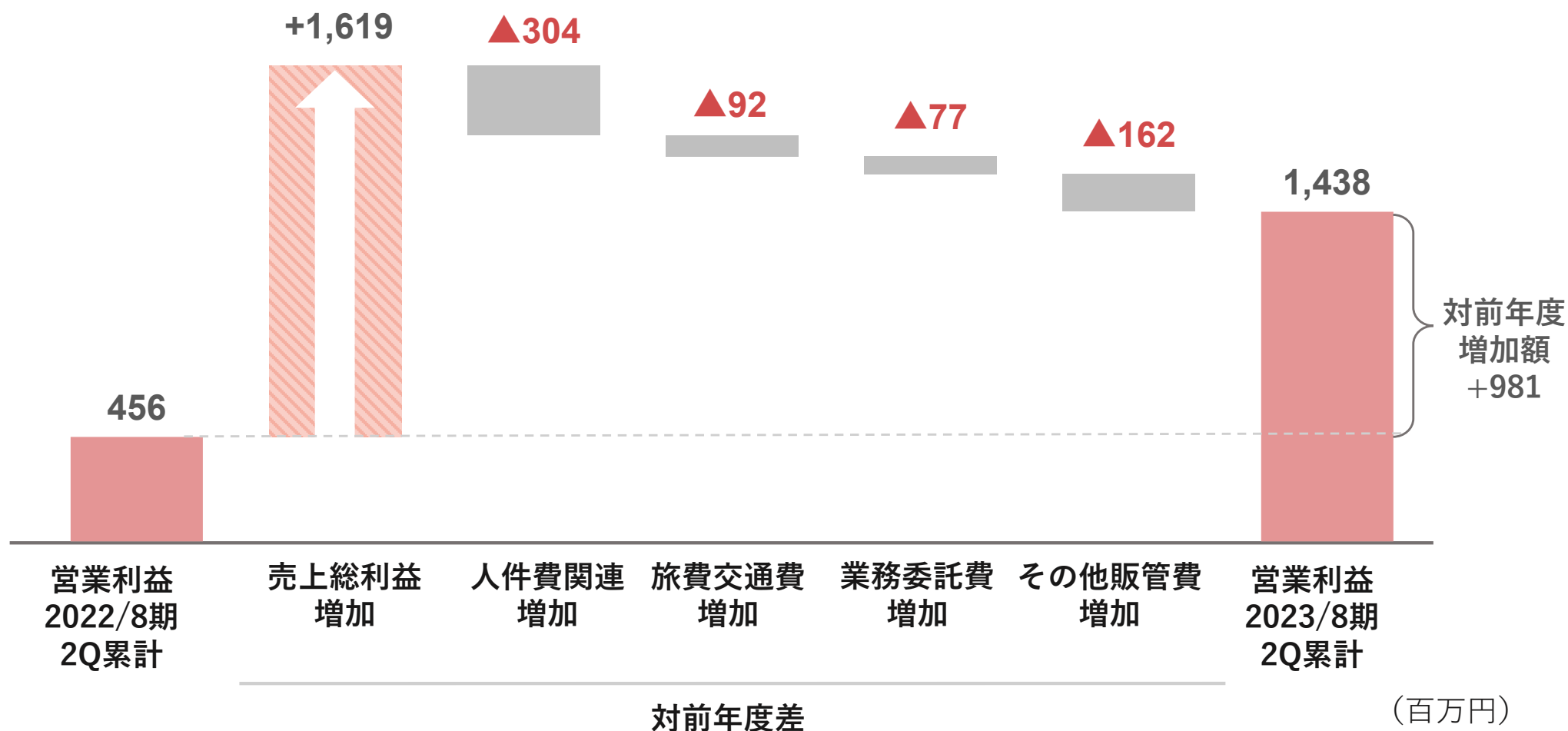
2023年8月期第2四半期 PL対前期・対予想比較

第2四半期の売上・利益ともに過去最高の進捗を達成

(百万円)	2022年8月期 上期実績(A)	2023年8月期 上期実績(B)	2023年8月期 通期予想(C)	対前年同期差 (B-A) (B÷A-1)	対通期予想 進捗率 (B÷C)
売上高	10,583	16,489	26,500	+5,906 (+55.8%)	62.2%
売上総利益	2,303	3,922	—	+1,619 (+70.3%)	—
営業利益	456	1,438	3,200	+981 (+215.3%)	44.9%
経常利益	226	1,268	2,700	+1,041 (+461.0%)	46.9%
親会社株主に 帰属する当期純利益	130	816	1,850	+685 (+527.6%)	44.1%

2023年8月期第2四半期 営業利益増減分析

各事業の規模拡大に伴う人員増と、新型コロナによる移動制限が緩和されたことによる国内外含めた積極的な営業展開により販管費は増加したものの、売上総利益が70.3%増加したのに対して、販管費の増加は34.5%にとどまり、営業利益は215.3%増加した



2023年8月期第2四半期 BS対前期末比較

好調な売上に伴い販売用不動産は原価相当分減少するも仕入れも順調であり、今期業績達成に十分な在庫水準を保っている。財務体質は堅調であり引き続き仕入れに注力する方針

(百万円)	2022年 8月末時点 (A)	2023年 2月末時点 (B)	対比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
現金及び預金	5,393	7,270	1,877	25.6%
売掛金及び契約資産	280	439	158	1.5%
販売用不動産及び 開発事業等支出金	18,705	14,954	▲3,750	52.6%
前払金	669	514	▲154	1.8%
預け金	191	44	▲147	0.2%
その他	519	586	67	2.1%
流動資産合計	25,759	23,809	▲1,949	83.9%
有形固定資産	3,236	2,402	▲834	8.5%
その他の資産	1,430	2,168	737	7.6%
固定資産合計	4,666	4,570	▲96	16.1%
繰延資産合計	10	13	2	0.0%
資産合計	30,437	28,393	▲2,043	100.0%

(百万円)	2022年 8月末時点 (A)	2023年 2月末時点 (B)	対比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
短期借入金	3,281	2,185	▲1,096	7.7%
1年内返済予定の 長期借入金	8,457	6,634	▲1,822	23.4%
未払金	451	297	▲154	1.0%
その他	1,699	1,717	17	6.1%
流動負債合計	13,889	10,835	▲3,054	38.2%
長期借入金	6,186	6,485	298	22.8%
その他	1,000	1,143	142	4.0%
固定負債合計	7,187	7,628	441	26.8%
資本金	3,514	3,514	-	12.4%
資本剰余金	3,438	3,208	▲230	11.3%
利益剰余金その他	2,407	3,207	800	11.3%
純資産合計	9,360	9,929	569	35.0%
負債・純資産合計	30,437	28,393	▲2,043	100.0%

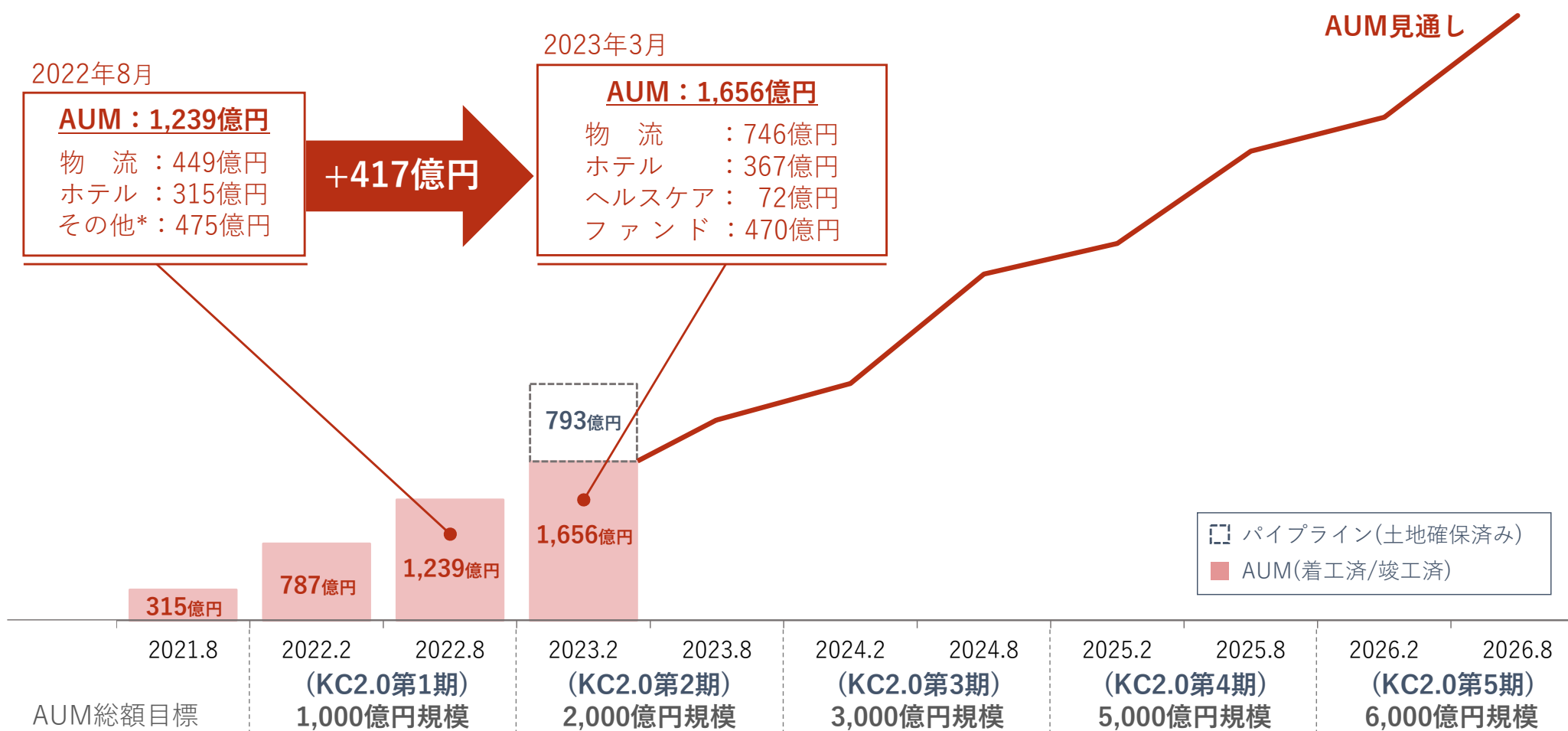
2023年8月期 プロジェクトパイプラインの詳細

		2022年8月末		2023年3月末		増減額	増減比
		件数	事業規模	件数	事業規模		
物流 LOGI FLAG	土地確保済み*	6 件	561 億円	5 件	605 億円	+ 44 億円	+ 7.8 %
	着工済/竣工済	9 件	449 億円	13 件	746 億円	+ 297 億円	+ 66.1 %
ホテル FAV HOTEL	土地確保済み*	4 件	71 億円	5 件	150 億円	+ 79 億円	+ 111.2 %
	着工済/竣工済	15 件	315 億円	16 件	367 億円	+ 52 億円	+ 16.5 %
ヘルスケア	土地確保済み*	5 件	90 億円	2 件	37 億円	+ 19 億円	+ 21.1 %
	着工済/竣工済	4 件	72 億円	4 件	72 億円		
ファンド	運用中	4 件	470 億円	4 件	470 億円	-	-
合計		43 件	1,958 億円	49 件	2,449 億円	+ 491 億円	+ 25.0 %

*土地確保済みの案件に関しては、一部非開示の案件を含んでおります

2023年8月期 AUM進捗

AUMは1,656億円まで伸長。パイプラインも含めると事業規模総額は2,449億円を達成、今期のAUM総額目標に向けて順調に積み上がっており、管理報酬増加につながっている



* その他は、ヘルスケアとファンドの着工済/竣工済の合計値となります

2

2023年8月期第2四半期 事業内容

1. LOGI FLAG[®]（物流施設開発事業）
2. **FAV**HOTEL（ホテル開発事業）
3. ヘルスケア関連施設開発事業
4. ファンド事業
5. 海外投資

- 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 + 1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

Eコマース
×
最適な拠点の提供

大型物流倉庫と各地域の
配送拠点の中継地点の開発推進

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 + 1の施設タイプ

LOGI FLAG
C O L D



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
T E C H



オートメーション型倉庫

空間の有効活用、作業の効率化、省人化など、施設利用者にとってメリットの多い自動倉庫設備を貸主側で設置したオートメーション型倉庫を提供

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

積極的なソーシングでプロジェクトを増やしながら順調に開発を進捗

取得・開発フェーズ移行

開発フェーズ移行

福岡古賀Ⅰ
(3温度帯)

グリーンローンフレームワーク活用した資金調達を実施

LOGI FLAG
DRY & COLD

開発フェーズ移行

仙台泉Ⅰ
(3温度帯)

グリーンローンフレームワーク活用した資金調達を実施

LOGI FLAG
DRY & COLD

開発フェーズ移行

茜浜Ⅰ
(冷凍冷蔵)

地位譲渡をおこなうとともに、プロパティマネジメント業務を受託

LOGI FLAG
COLD

開発フェーズ移行

八戸Ⅰ
(自動冷凍)

J A 三井リース建物株式会社と2件目となる自動冷凍倉庫を共同開発

LOGI FLAG
TECH



竣工・テナント決定

竣工

三芳Ⅰ (ドライ)

CASBEE評価認証Aランク取得

竣工

船橋Ⅰ (冷凍冷蔵)

CASBEE評価認証Aランク取得

テナント決定

京都Ⅰ (冷蔵)

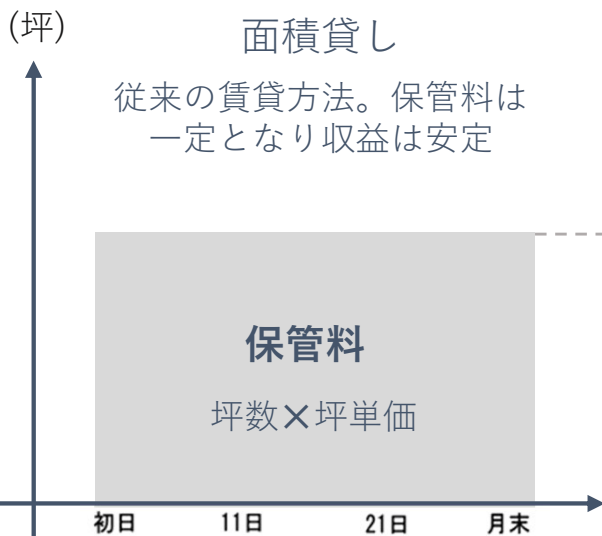
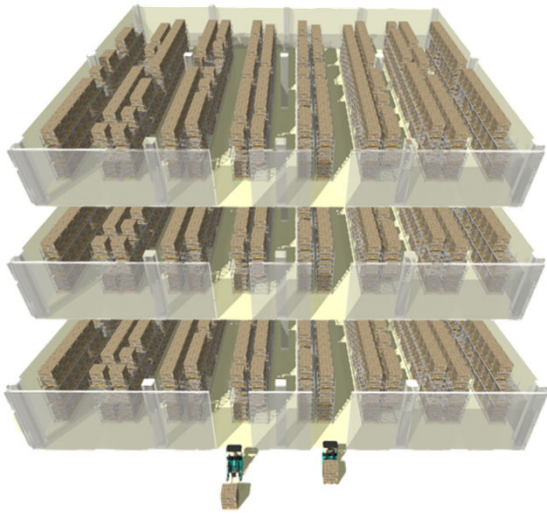
テナント：三友通商株式会社

テナント決定・竣工

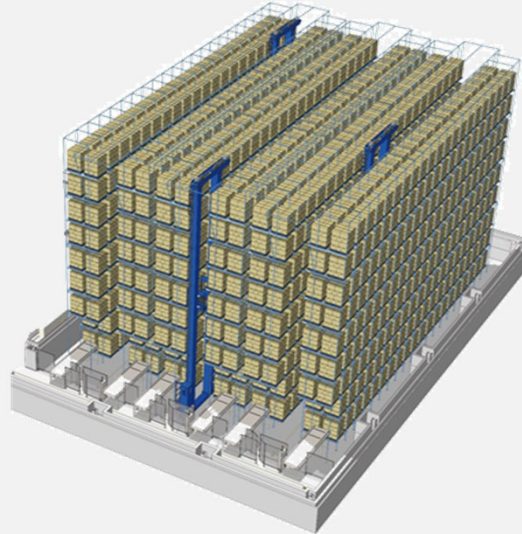
加須Ⅰ (ドライ)

CASBEE評価認証Aランク取得
テナント：株式会社アルプス物流

従来の倉庫



自動(冷凍)倉庫



各階の床を取り払い、無駄な空間を減らすことによる保管容量の最大化やパレット貸しによる荷量の変動に対応

労働環境の改善

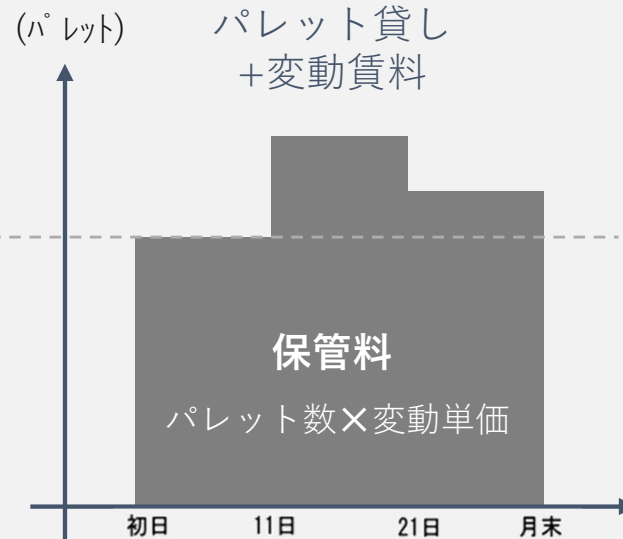
人的エラーの削減

省人化

庫内作業の効率化

自動倉庫内は24時間稼働

トラック待機時間の削減







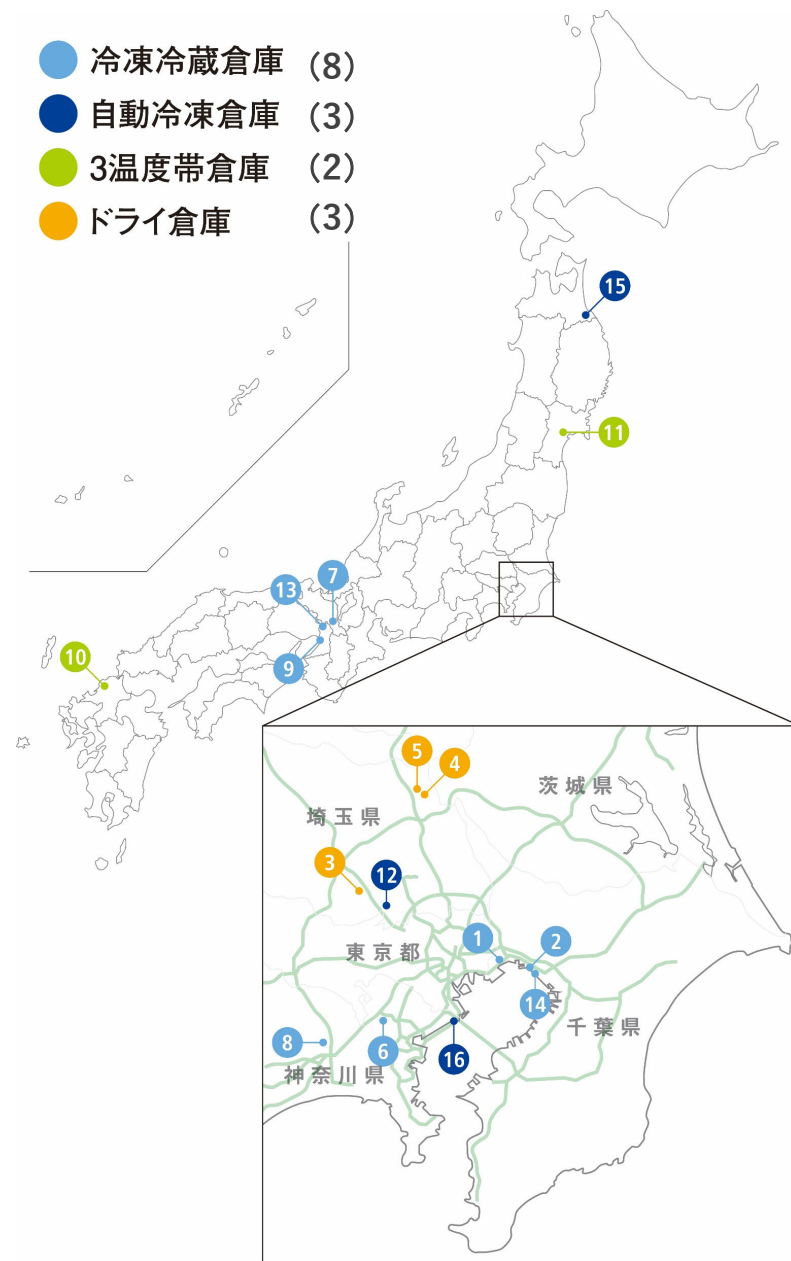
従量課金制にすることで、従来荷物を保管しなくても発生していた倉庫賃料が変動制となり、借主としては需給調整が可能となることでコストダウンに寄与

一方、貸主としてはパレット貸しにより借主の増加やダイナミックプライシングによって新たな収益機会を得ることが可能

パレット貸しとすることで、供給の少ない2030年のフロン問題に対応した賃貸型冷凍倉庫を空いたままの状態にせず、実需用に応じた提供を図る

NO.	所在地	アセットタイプ	延床面積**	着工予定	竣工予定
1	千葉県市川市	冷凍冷蔵	8,743 m ²	-	竣工済 
2	千葉県船橋市	冷凍冷蔵	7,070 m ²	-	竣工済 
3	埼玉県ふじみ野市	ドライ	14,413 m ²	-	竣工済 
4	埼玉県久喜市	ドライ	17,051 m ²	着工済	2023年06月
5	埼玉県加須市	ドライ	15,579 m ²	-	竣工済 
6	横浜港北エリア	冷凍冷蔵	11,499 m ²	着工済	2023年05月
7	京都府京都市	冷凍冷蔵	12,721 m ²	着工済	2024年03月
8	神奈川県厚木市	冷凍冷蔵	14,680 m ²	2023年 夏	2024年 秋
9	大阪南港エリア	冷凍冷蔵	35,000 m ²	計画中	計画中
10	福岡県古賀市	3温度帯*	35,600 m ²	2023年05月	2024年春夏
11	宮城県仙台市	3温度帯*	38,166 m ²	2023年04月	2024年05月
12	埼玉県所沢エリア	自動冷凍	4,268 m ²	2023年06月	2024年 夏
13	大阪府茨木市	冷凍冷蔵	29,702 m ²	2023年夏秋	2025年 春
14	千葉県習志野市	冷凍冷蔵	8,850 m ²	2024年 冬	2026年初頭
15	青森県八戸市	自動冷凍	8,100 m ²	着工済	2024年秋冬
16	神奈川県川崎市	自動冷凍	19,983 m ²	2024年秋冬	2026年 夏
開発予定延床面積 合計			281,425m²		

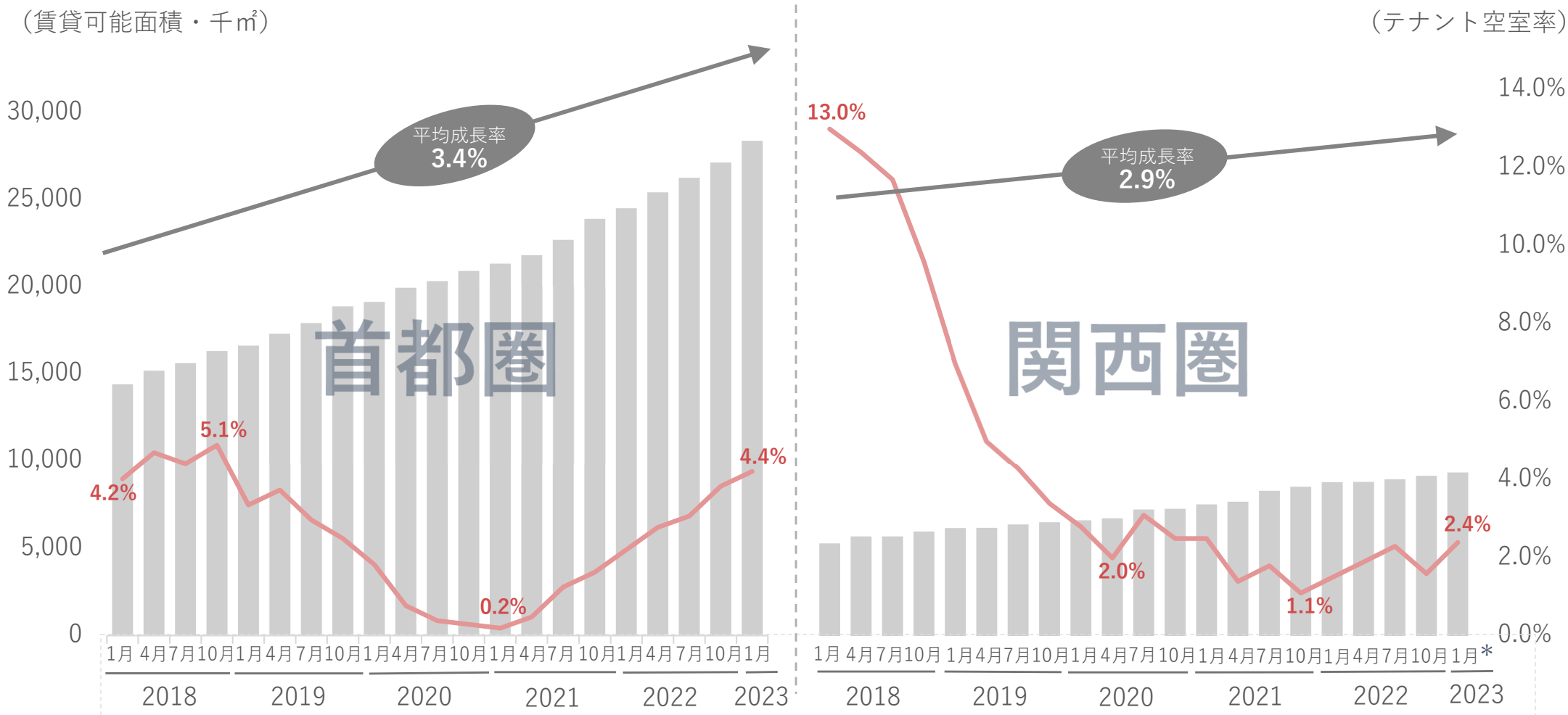
-  冷凍冷蔵倉庫 (8)
-  自動冷凍倉庫 (3)
-  3温度帯倉庫 (2)
-  ドライ倉庫 (3)



* 3温度帯は冷凍・チルド・ドライの3つの温度帯に対応した物流施設

** 延床面積は小数点以下を切り捨てております。延床面積・スケジュールは、開発状況に応じて変更される可能性があります。

継続的な供給により足元は需給緩和が進行、立地条件や倉庫種別によっては競争激化がみられはじめている

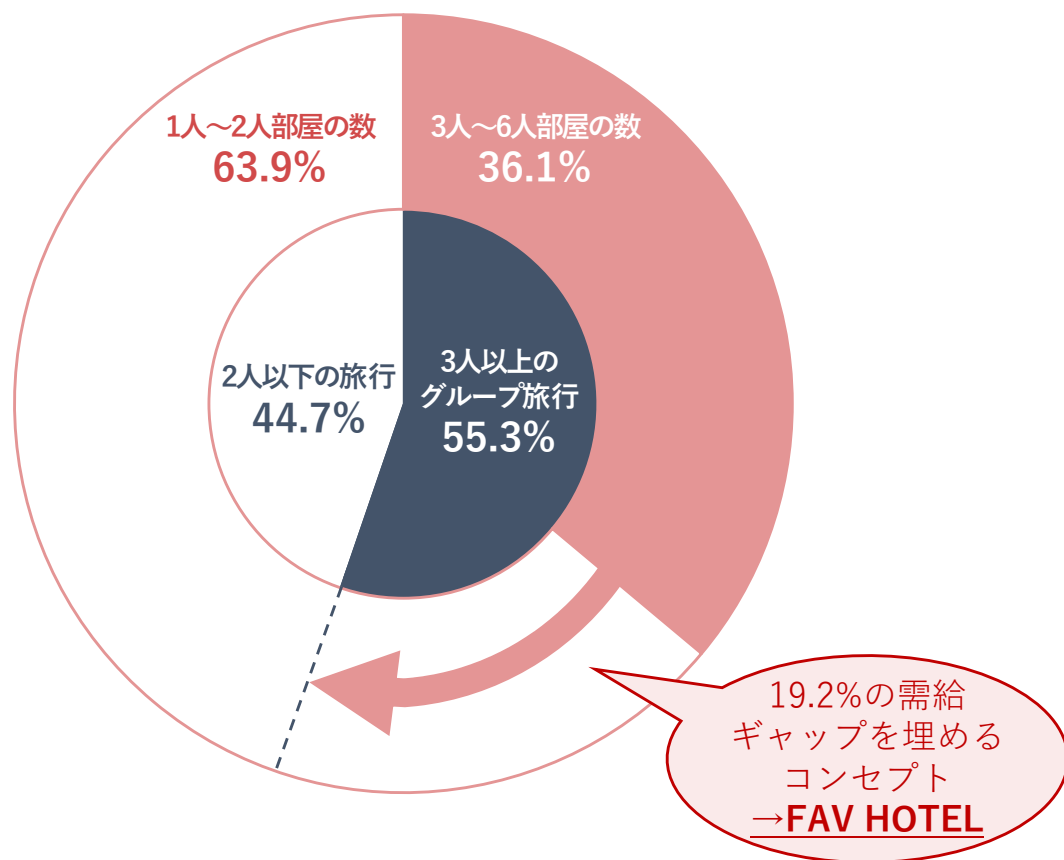


出所：一五不動産『物流施設の賃貸マーケットに関する調査』（2023年1月時点）をもとに作成

*各月1日時点の数値を記載

FAVのターゲット

3人以上のグループ旅行の需要に対して、多人数向けの部屋が少ないことに着目し、多人数・長期滞在のニーズに応える『FAV』ブランドを立上げ



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

事業スキーム

徹底した省力化オペレーションにより、損益分岐稼働率20%未満*の低リスク収益モデルを構築

ブランディング一元管理

各地域のオペレーターとの協業体制を構築しながらもブランディング・プロモーションを当社グループで一元管理。高いレベルの市場競争力を維持します

幅広い使用用途

短期滞在はもちろんのこと、居住に必要な設備を有しているため、マンスリーマンションやサービスアパートメントの領域である1ヵ月以上の中長期滞在にも適しています

ホテル経営のDX化

予約受付から運営管理、会計報告に至るまで、ホテル経営に関わる業務プロセスを標準化。さらにITを積極的に活用し、効率化を推進しています

飲食フロント融合設計

省人化オペレーションに特化しているが、飲食店とホテルフロント機能を融合させたハード設計により、コスト圧縮しながらも、必要なホスピタリティを確保しております

GOPベース：GOP=営業収入－営業費用（営業収入：客室部門収入、レストラン部門収入他）（営業費用：人件費、飲料等の材料費、水道光熱費、修繕費、消耗品費、リネンサプライ費、販売手数料、広告宣伝費他（オペレーター委託費、固定資産税、減価償却費、支払利息等を除く））

FAV HOTEL 2件とFAV TOKYO 2件が新規に開業



FAV HOTEL 鹿児島中央



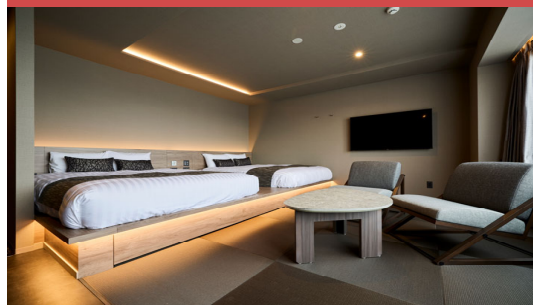
FAV HOTEL 広島平和大通り



FAV TOKYO 西日暮里



FAV TOKYO 両国



所在地	鹿児島県鹿児島市 加治屋町1-15
交通	市電「加治屋町」駅 より徒歩3分
客室数	51室
開業日	2022年11月21日
運営会社	株式会社オックス コンサルティング

所在地	広島県広島市中区 西平塚町7-15
交通	広島電鉄「銀山町」駅 より徒歩約8分
客室数	51室
開業日	2022年12月12日
運営会社	株式会社リクリエ

所在地	東京都荒川区 西日暮里5-31-6
交通	JR「西日暮里」駅より 徒歩約4分
客室数	24室
開業日	2022年12月21日
運営会社	株式会社リクリエ

所在地	東京都墨田区 両国1-9-10
交通	JR「両国」駅より 徒歩約6分
客室数	19室
開業日	2023年3月1日
運営会社	株式会社リクリエ

※「FAV TOKYO」は東京都心部に展開する「FAV HOTEL」ブランドのひとつです

No	ホテル名	状況	延床面積	客室数
1	FAV HOTEL 高松	稼働中	1,985㎡	41室
2	FAV HOTEL 飛騨高山	稼働中	1,702㎡	38室
3	FAV HOTEL 熊本	稼働中	2,957㎡	67室
4	FAV HOTEL 伊勢	稼働中	1,216㎡	36室
5	SH by the square hotel (京都)	稼働中	2,790㎡	75室
6	FAV HOTEL 広島スタジアム	稼働中	1,271㎡	33室
7	FAV HOTEL 函館	稼働中	1,380㎡	30室
8	FAV HOTEL 鹿児島中央	稼働中	2,226㎡	51室
9	FAV HOTEL 広島平和大通り	稼働中	2,500㎡	51室
10	FAV TOKYO 西日暮里	稼働中	772㎡	24室
11	FAV TOKYO 両国	稼働中	730㎡	19室
12	FAV HOTEL 高山駅前	2023年07月開業予定	2,908㎡	53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
13	糸島半島 西浦ホテルプロジェクト	2023年09月	2023年11月	3,803㎡	47室
14	長崎松が枝町ホテルプロジェクト	2023年09月	2023年12月	2,551㎡	51室
15	札幌南6西7ホテルプロジェクト	2025年01月	2025年05月	4,285㎡	84室
16	石垣島真栄里ホテルプロジェクト	2024年04月	2024年07月	16,974㎡	121室
17	鹿児島天文館ホテルプロジェクト	2024年05月	2024年07月	3,463㎡	63室
18	御殿場東田中ホテルプロジェクト	2024年08月	2024年11月	5,048㎡	50室
19	大洗ホテルプロジェクト	2025年01月	2025年04月	3,277㎡	59室
20	小豆島ホテルプロジェクト	計画中	計画中	計画中	計画中
21	淡路島ホテルプロジェクト	計画中	計画中	計画中	計画中



※スケジュール・延床面積・客室数は、
 開発状況に応じて変更される可能性があります。

石垣島真栄里ホテルプロジェクト(121室)



FAV HOTEL 高山駅前(53室)



長崎松が枝町ホテルプロジェクト(51室)



糸島半島 西浦ホテルプロジェクト(47室)



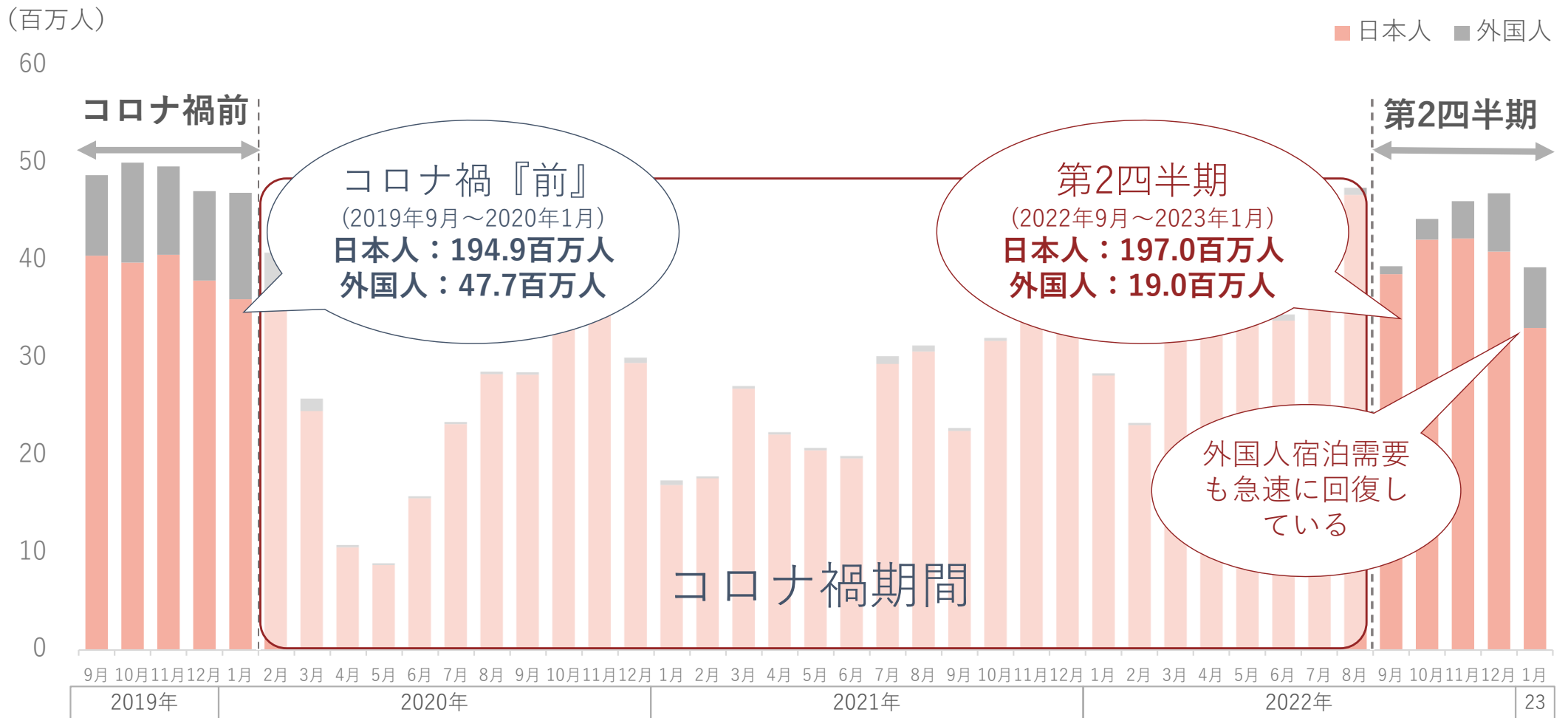
鹿児島天文館ホテルプロジェクト(63室)



札幌南6西7ホテルプロジェクト(84室)



今期とコロナ禍前同期間における合計宿泊者数について、日本人宿泊者数は行動制限緩和や全国旅行支援によりコロナ禍前の水準まで回復、一方で外国人宿泊者数は水際対策措置が見直されたが、本格的な回復には時間が必要な状況であるものの足元は急速に回復



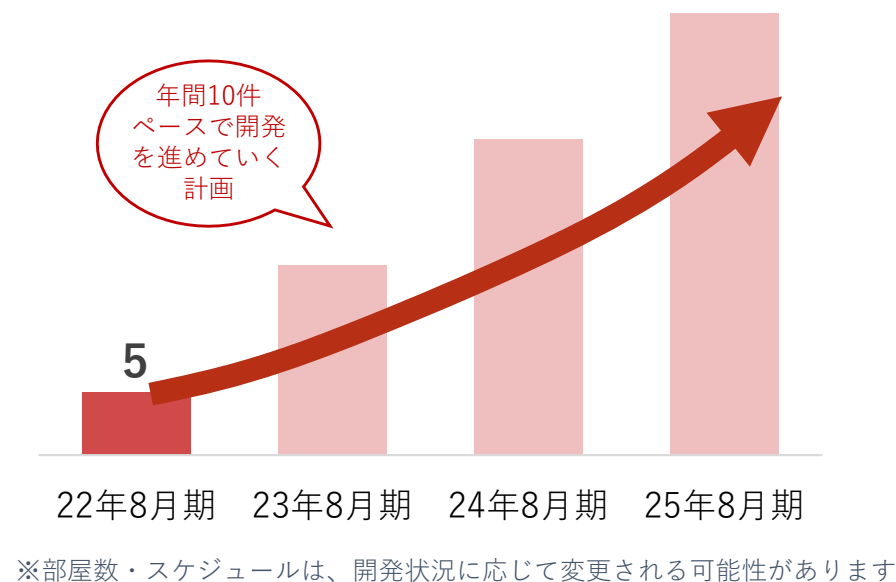
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に作成（2021年12月までは確定値、2022年1月以降は速報値）

3. ヘルスケア関連施設開発事業：トピックスとパイプライン

パイプラインを積上げるとともに、施設および開発用地の売却契約締結を進めた

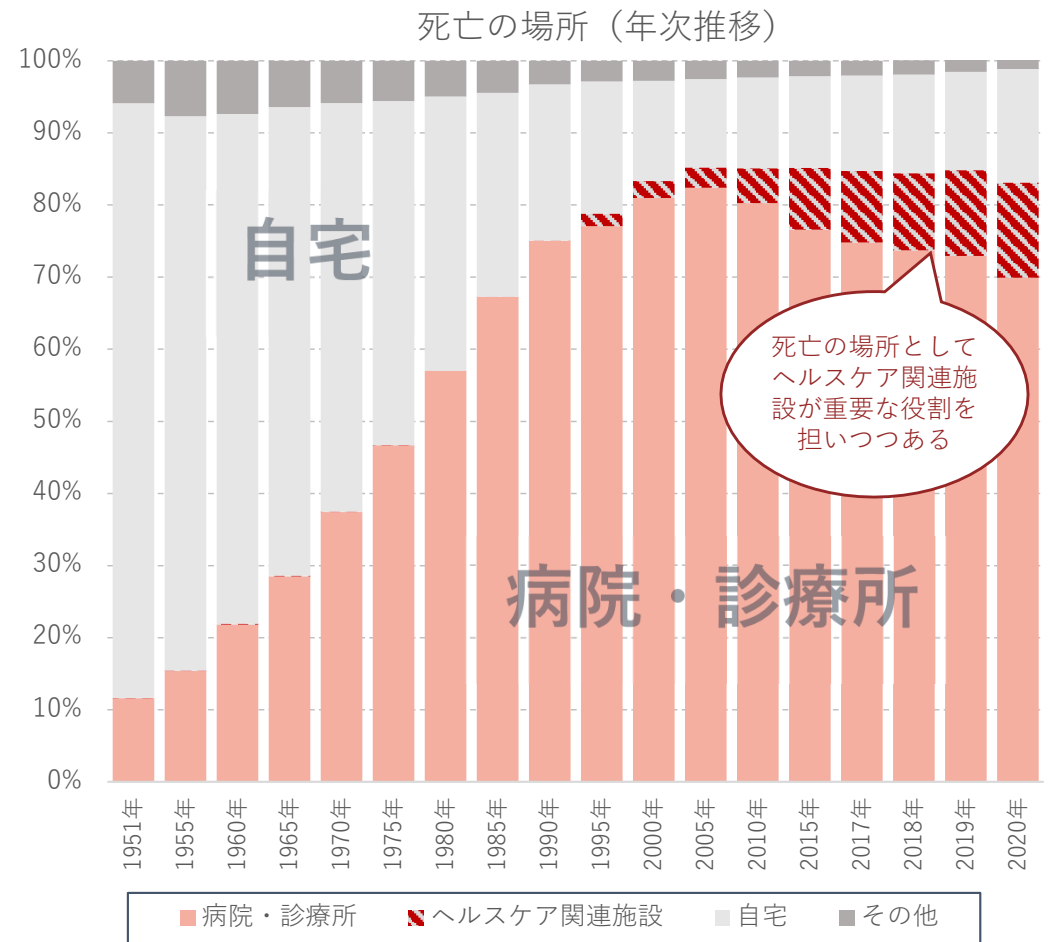
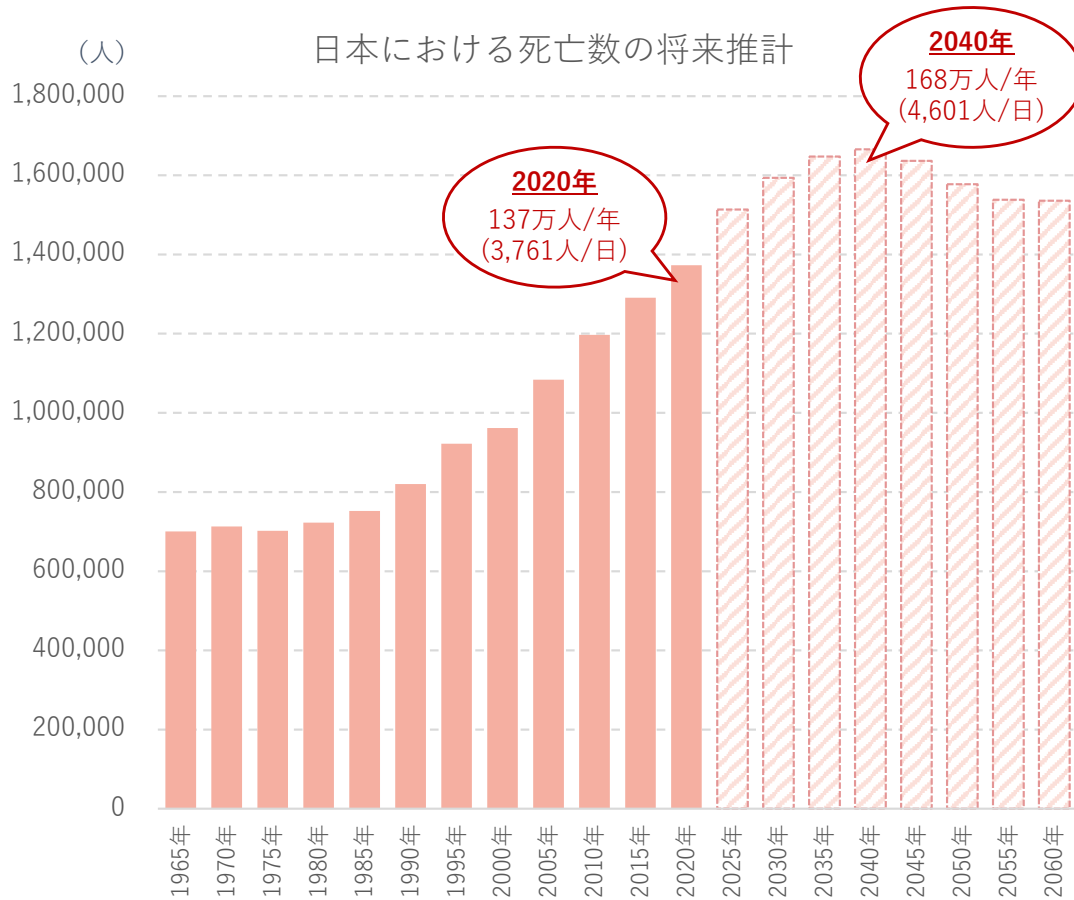
取得	2022年9月	大阪府豊中市の開発用地を取得
	2023年1月	東京都板橋区の開発用地を取得
	2023年3月	東京都練馬区の開発用地を取得
売却	2022年9月	東京都新宿区の開発用地を東レ建設株式会社へ売却
	2023年2月	札幌市南区のホスピス住宅をリコーリース株式会社へ売却する契約を締結
	2023年3月	東京都板橋区の開発用地を芙蓉総合リース株式会社へ売却する契約を締結

No	所在地	状況	部屋数	着工予定	竣工予定	開業予定
1	札幌市南区	運用中	37室	-	-	開業済
2	札幌市中央区	開発中	60室	23年04月	24年03月	24年04月
3	東京都新宿区	開発中	48室	23年 春夏	24年 秋冬	24年 冬春
4	大阪府豊中市	取得済	56室	24年 冬春	25年 春夏	25年 夏秋
5	東京都板橋区	開発中	59室	23年 夏秋	24年 夏	24年 秋
6	東京都練馬区	取得済	50室	23年 秋	24年 秋冬	25年 冬



3. ヘルスケア関連施設開発事業：市場分析

過去において自宅が主だった最期を迎える場所は高度成長期に急速に病院・診療所に置き換わったが、近年は病院・診療所の割合を置き換える形でヘルスケア関連施設の割合が急速に増加。ヘルスケア関連施設は最期を迎える場所としても重要な役割を担いつつある



出所：2020年までは令和3年（2021）厚生労働省「人口動態統計」、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」（出世中位・死亡中位仮定による推計結果）

出所：厚生統計要覧（令和3年度）
 ※ヘルスケア関連施設には、「介護医療院」「助産所」「老人ホーム」を集計

4.ファンド事業：レジデンスファンド

- ・賃貸マンション
- ・ホテル・旅館
- ・物流施設
- ・インフラ施設
- ・その他アセット

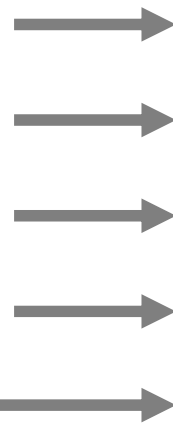
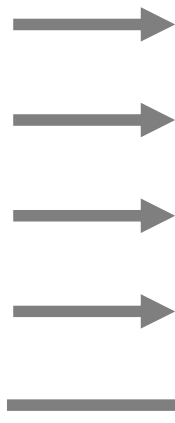
不動産

- ・これまでは限られた投資家のみが投資可能
- ・ファンド組成まで一時的に取得するケース（ブリッジファンド）もある

不動産ファンド

- ・小口化により投資家の裾野拡大
- ・約2,000兆円と言われる金融資産を抱える日本の個人に対して投資機会を提供することで、資本市場の活性化と安定的な資産形成に貢献する

個人向け不動産ファンド(小口化商品)



アセットマネージャー（AM：投資運用業者）



KASUMIGASEKI
CAPITAL

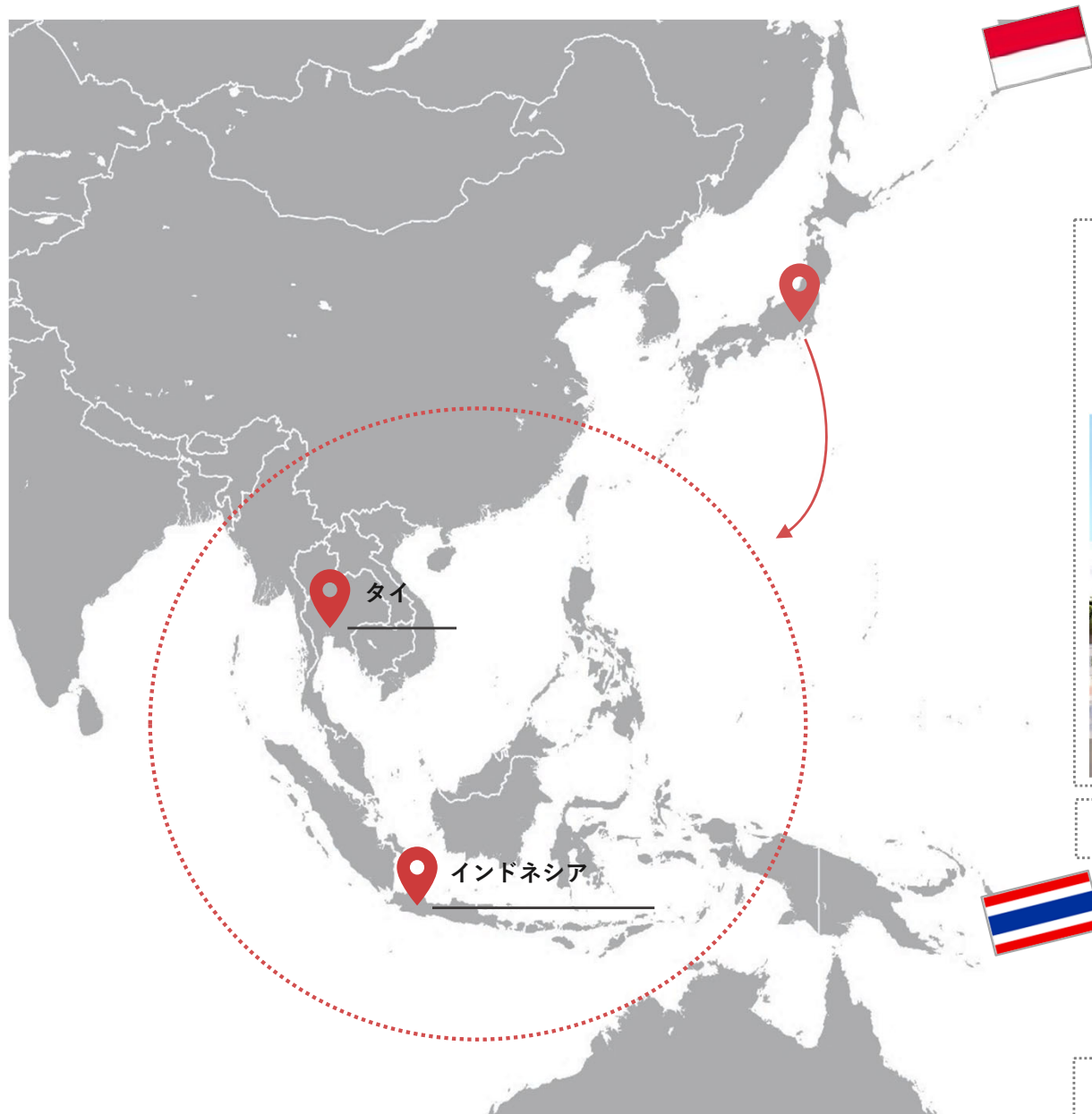


MITSUI & CO.
DIGITAL ASSET
MANAGEMENT

共同アセットマネージャー

- ・金融商品取引業者として金融庁に登録している会社が担当
- ・不動産の取得、収益性の調査を行い投資に適しているかを精査
- ・高度な専門性をもって証券化/STO化や資産運用を行う
- ・投資家からはファンド投資額に応じた管理報酬を受領

5. 海外投資：重点エリア



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



『Citaville Pilar Cikarang』イメージパース

インドネシア現地法人設立

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

バンコク現地法人設立

3

SDGs · ESG

ESGへの取り組み①



LOGI FLAG®

ユニバーサルデザインを導入して、様々な人にとって働きやすい環境を構築しております。また、開発地域における雇用も創出しております。

LOGI FLAG®

当社が開発する物流施設は、屋上に太陽光発電システムを設置し*、温室効果ガスを排出しないクリーンなエネルギーを供給しております。



LOGI FLAG®

冷凍冷蔵倉庫においては代替フロンよりも温室効果の小さい自然冷媒を活用しております。また、竣工した全物流施設においてCASBEE不動産評価認証「Aランク」またはそれと同等の認証を取得する方針です。



FAV HOTEL

観光客を集めることで地域経済の活性化や財政の安定化に貢献しております。



ヘルスケア関連施設開発事業

不足している終末医療の供給改善に貢献致します。また、当社開発のホスピス住宅は交通アクセスが良く、通勤しやすい場所に位置しているため、柔軟な労働環境を提供することを目指しています。

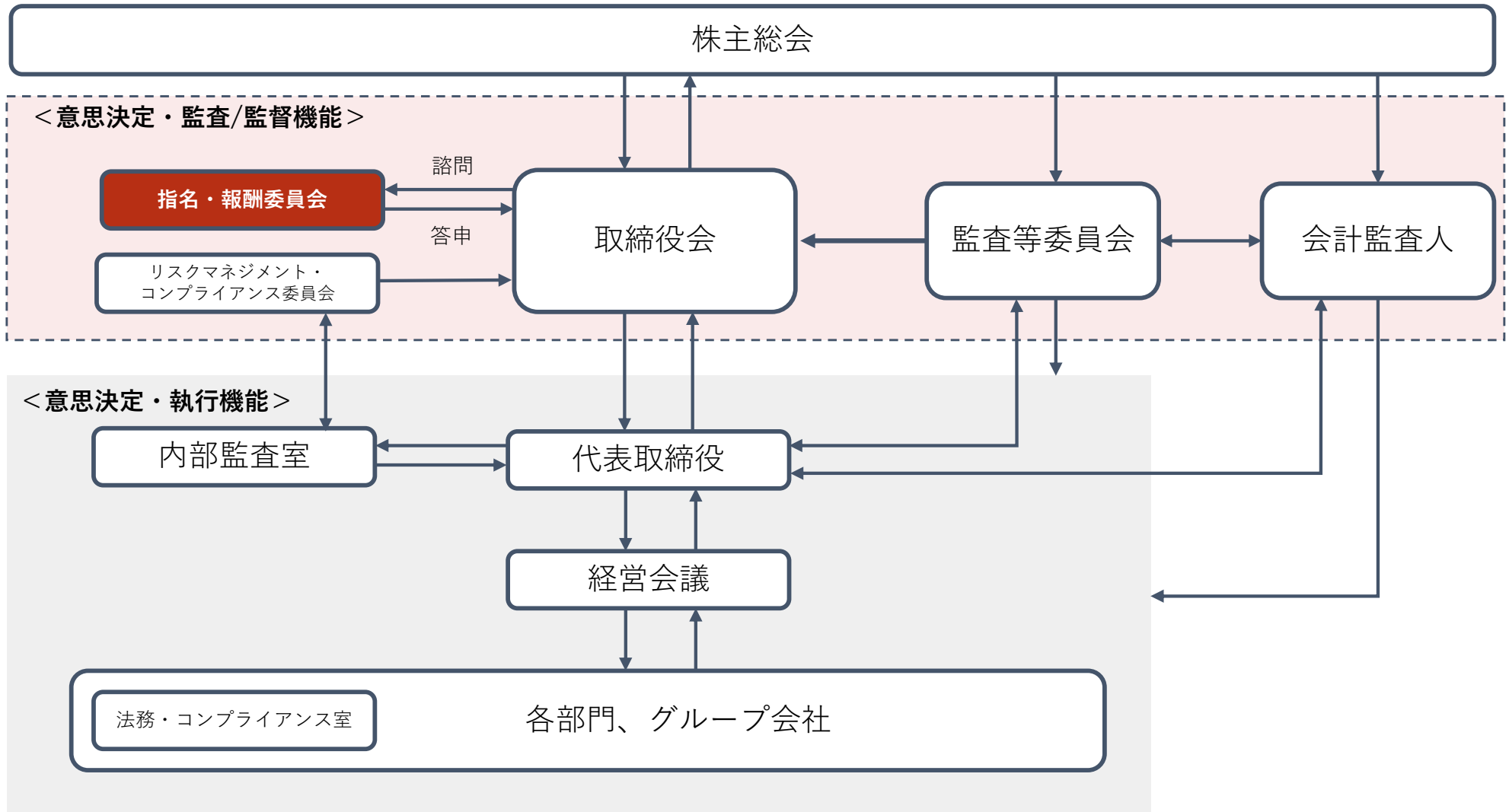
その他（環境、社会に関する第三者評価）

当社事業の環境性や社会性が評価され、資金調達に関するフレームワーク（グリーンローン、ソーシャルローン、サステナビリティ・リンク・ファイナンス）について格付投資情報センターよりセカンドオピニオンを取得いたしました。当社は今後も資金調達の多様化と安定化に努めてまいります。

* 施設によっては耐荷重や規制等の理由により太陽光発電システムを設置していないものがあります

ESGへの取り組み②

2022年9月1日付で指名・報酬委員会を設置、グロース市場上場企業として先進的なガバナンス体制を構築しております



4

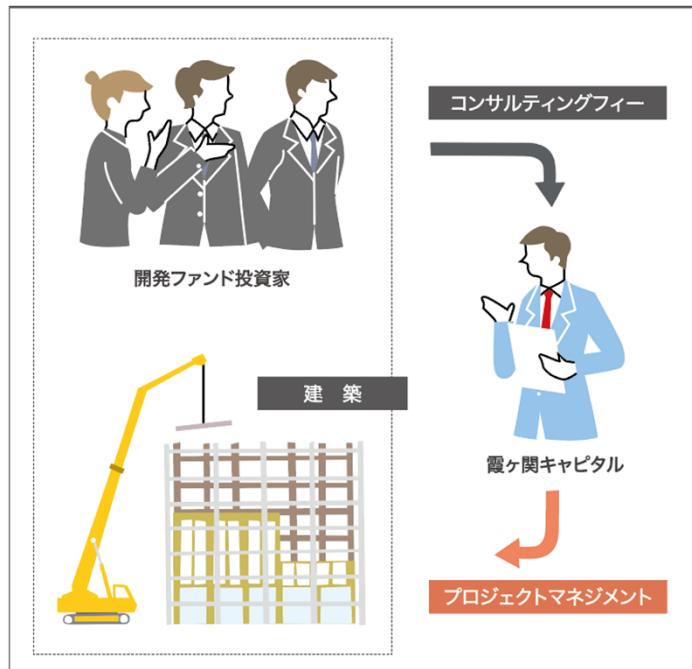
Appendix

ビジネスモデル概要 (KC1.0)

「デベロッパー」と「ファンドマネージャー」を掛け合わせた独自のビジネスモデルにより、低リスクで効率の良い不動産開発を実現

戦略的コンサルティング型デベロッパー

成果報酬志向型ファンドマネージャー



土地に付加価値をつけて開発ファンド投資家に売却

まず、開発用地を当社で取得します。そして最適な企画をプランニングし、土地に付加価値をつけた上で投資家に売却します。第1ステージにかかる期間は約6ヶ月。ここで一度売却することでオフバランスされるため、健全な財務体質が実現します。

プロジェクトを進めながら成果報酬を獲得

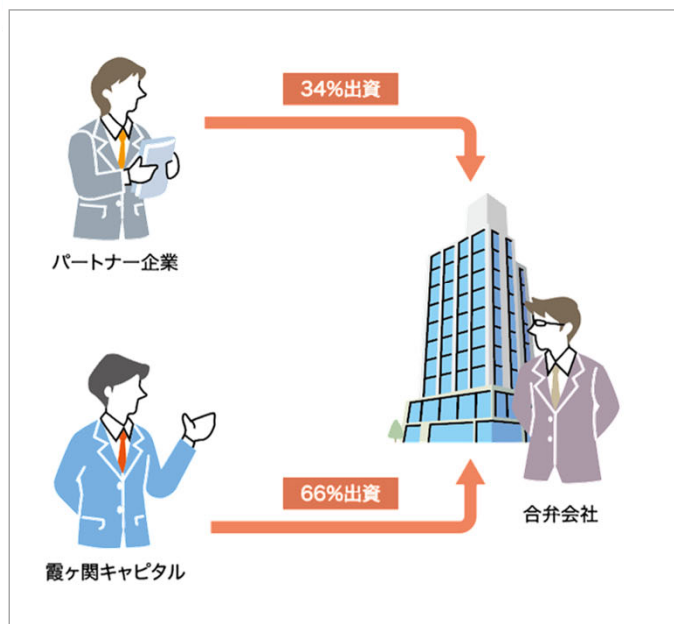
第2ステージは、企画を実際に具現化していく段階です。デベロッパーとしてプロジェクトマネジメントに携わりながら、ファンドマネージャーとして資産運用も同じに行います。そして当社は、開発ファンド投資家からコンサルティングフィーを受け取ります。

完成後、不動産ファンド投資家に売却

建造物が完成すると開発ファンド投資家から不動産ファンド投資家に売却され、当社には成果報酬が支払われます。また、不動産ファンドのアセットマネジメントを行うことで継続的に不動産としての価値を高め、代わりにアセットマネジメントフィーを受け取ります。

ビジネスモデル概要 (KC2.0)

パートナーシップ型収益モデル (KC2.0) により、これまで機会逸失していた開発利益を享受するビジネスモデルを構築

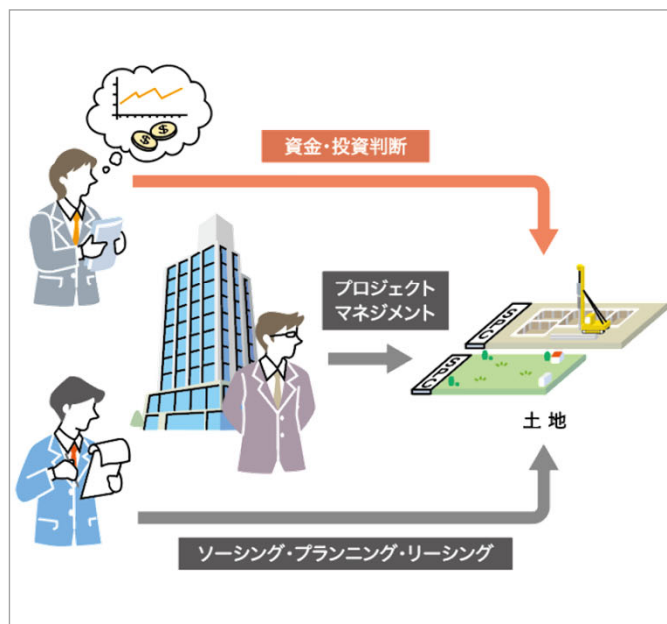


合併会社設立

パートナー企業と当社とで出資し、合併企業を設立します。

(出資比率は霞ヶ関キャピタル：66%、パートナー企業：34%)

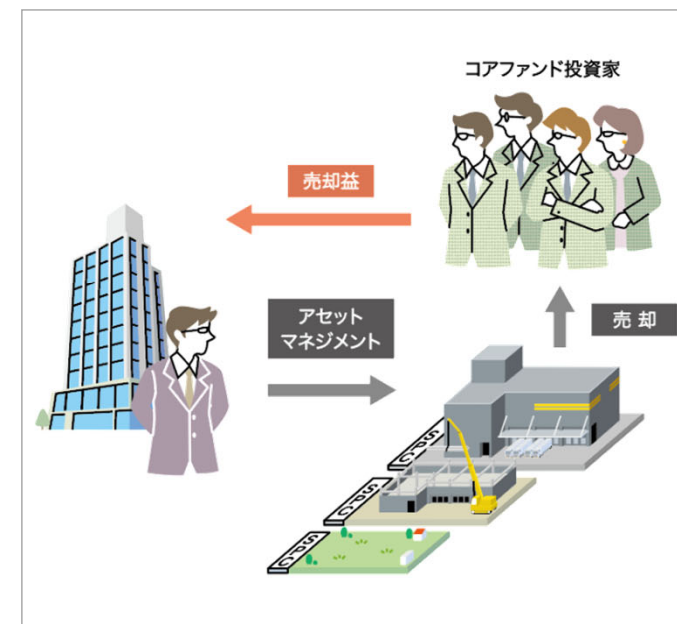
※合併会社：2つ以上の企業が共同で事業を行うために設立する会社



SPCを利用し開発を実行

合併会社が案件ごとに特別目的会社(SPC)を設立。土地の所有権をSPCに移した上で、合併会社は一連のプロジェクトを進行させます。

※特別目的会社：不動産の保有など、特定の目的のために作られる会社



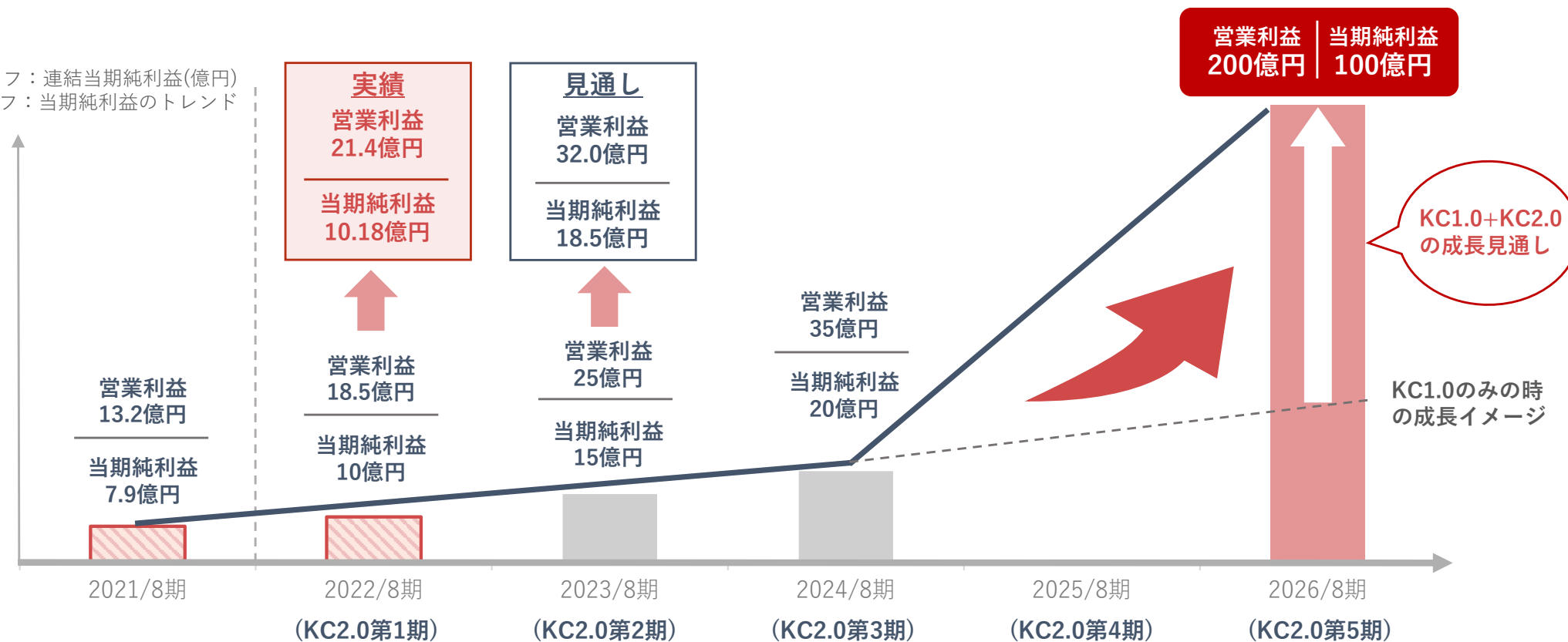
完成後、不動産ファンド投資家に売却

完成したアセットはコアファンド投資家に売却。引き続き合併会社がアセットマネジメントを行い、資産価値の維持・向上に努めます。

2023年8月期 中期経営計画進捗

中期経営計画の第1期は営業利益・当期純利益ともに計画達成。第2期の2023年8月期についても増益を見込んでおり、着実な中期経営計画の進捗を目指す

棒グラフ：連結当期純利益(億円)
折れ線グラフ：当期純利益のトレンド



KC2.0
案件進捗
イメージ

- KC2.0第1期
- KC2.0第2期
- KC2.0第3期
- KC2.0第4期
- KC2.0第5期



株主還元：配当

当社は、株主の皆様への還元が出来るよう努めてまいります

2022年8月期配当実績

1株あたり配当金額

30円 00銭

2023年8月期配当予想

1株あたり配当金額

50円 00銭以上を見込む

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

* 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

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
100株以上保有の株主様が対象

保有株式数	初年度	2年目以降
100株～199株	2,000 ポイント	2,200 ポイント
200株～299株	5,000 ポイント	5,500 ポイント
300株～399株	7,000 ポイント	7,700 ポイント
400株～599株	10,000 ポイント	11,000 ポイント
600株～999株	15,000 ポイント	16,500 ポイント
1,000株～3,999株	20,000 ポイント	22,000 ポイント
4,000株～7,999株	50,000 ポイント	55,000 ポイント
8,000株以上	100,000 ポイント	110,000 ポイント

※2年目以降とは、8月末日現在の株主名簿に同一株主番号で連続2回以上記載されることをいいます

会社概要

会社名	霞ヶ関キャピタル株式会社（東証グロース：証券コード3498）
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	6,933,085千円（資本準備金含む） ※2023年2月28日時点
従業員数	162名（連結グループ、役員等含む） ※2023年2月28日時点
主な事業	<ul style="list-style-type: none">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、ヘルスケア関連施設開発、ファンド事業、自然エネルギー事業、海外投資）
沿革	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 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 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 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 2018年11月 東京証券取引所マザーズ市場（現：東証グロース市場）へ上場 2021年12月 物流子会社としてJV会社設立
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（2）第31747号 宅地建物取引業者 国土交通大臣（1）第10307号 一級建築士事務所 東京都知事 第64817号 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第118号
取引銀行	(株)三井住友銀行、(株)みずほ銀行、(株)三菱UFJ銀行、(株)滋賀銀行、(株)千葉銀行、(株)きらぼし銀行

MEMO

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