

霞ヶ関キャピタル株式会社

# 2023年8月期通期 決算説明資料

2023年10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

<b>1</b>	<b>トピックス</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>中期経営計画</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>決算概要・業績見通し</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>事業内容</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Appendix</b>	<b>56</b>

1

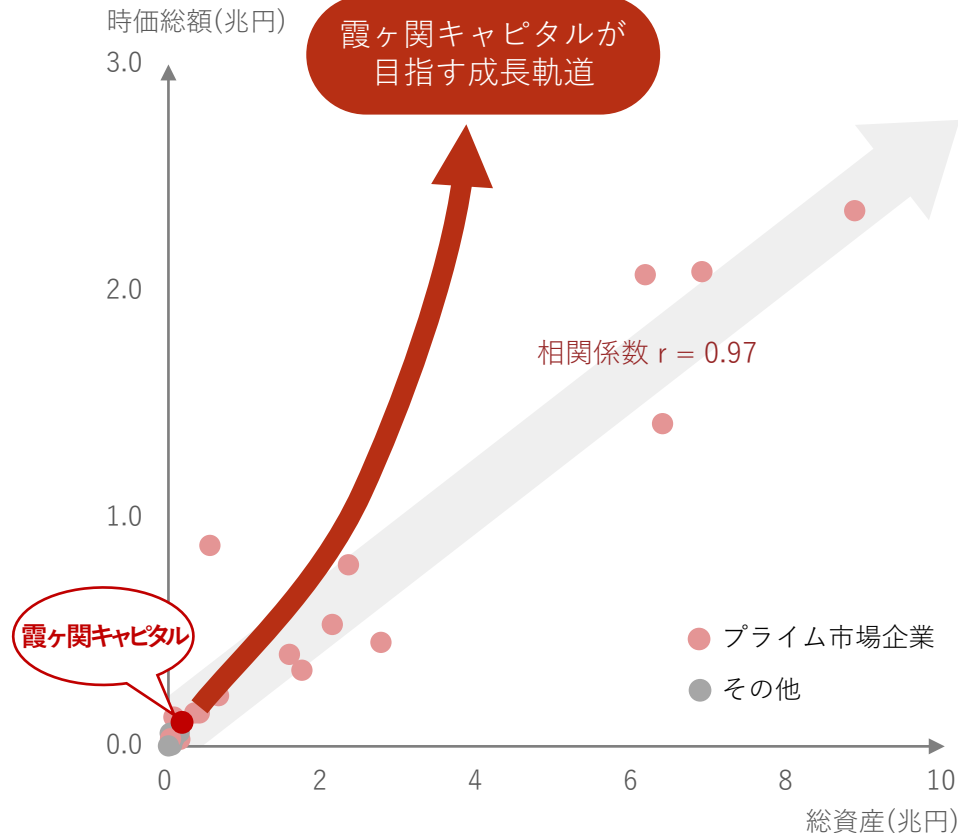
# トピックス

# 東証プライム市場への上場市場区分変更（2023年10月6日）

## 当社、従業員規模・時価総額の推移



## 総資産・時価総額\*の業界マップ



**霞ヶ関キャピタルはここからがスタートです。**

\* 出所：SPEEDA、時価総額・総資産は「総合ディベロッパー」「不動産投資」「オフィス・商業施設開発・賃貸」に該当する上場企業40社の2022年期の数値から算出

# サマリー

## 2023年 8月期 決算概要

- **当期純利益は20.5億円**、当初計画（18.5億円）を2億円超過
- FAV HOTEL（10件）を対象とした長期運用型ファンドを組成、**当社ビジネスモデルの完遂例となった**
- **棚卸資産\***は**294億円**まで積み上がり、2024年8月期計画達成にむけて十分な在庫を確保
- 2023年8月期配当は**1株60円**（翌期 120円に増配予定）

## 中期経営 計画進捗

- **AUM\*\*は2,329億円**に到達(前期末+1,089億円)
- **2024年8月期純利益は20億円→50億円**に計画を上方修正
- 中期経営計画は5カ年計画を4カ年に期間短縮。**営業利益と当期純利益は1年前倒し**の2025年8月期に達成する計画

\* 販売用不動産：販売用不動産と開発事業等支出金の合算値

\*\* 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プロジェクトの事業総額

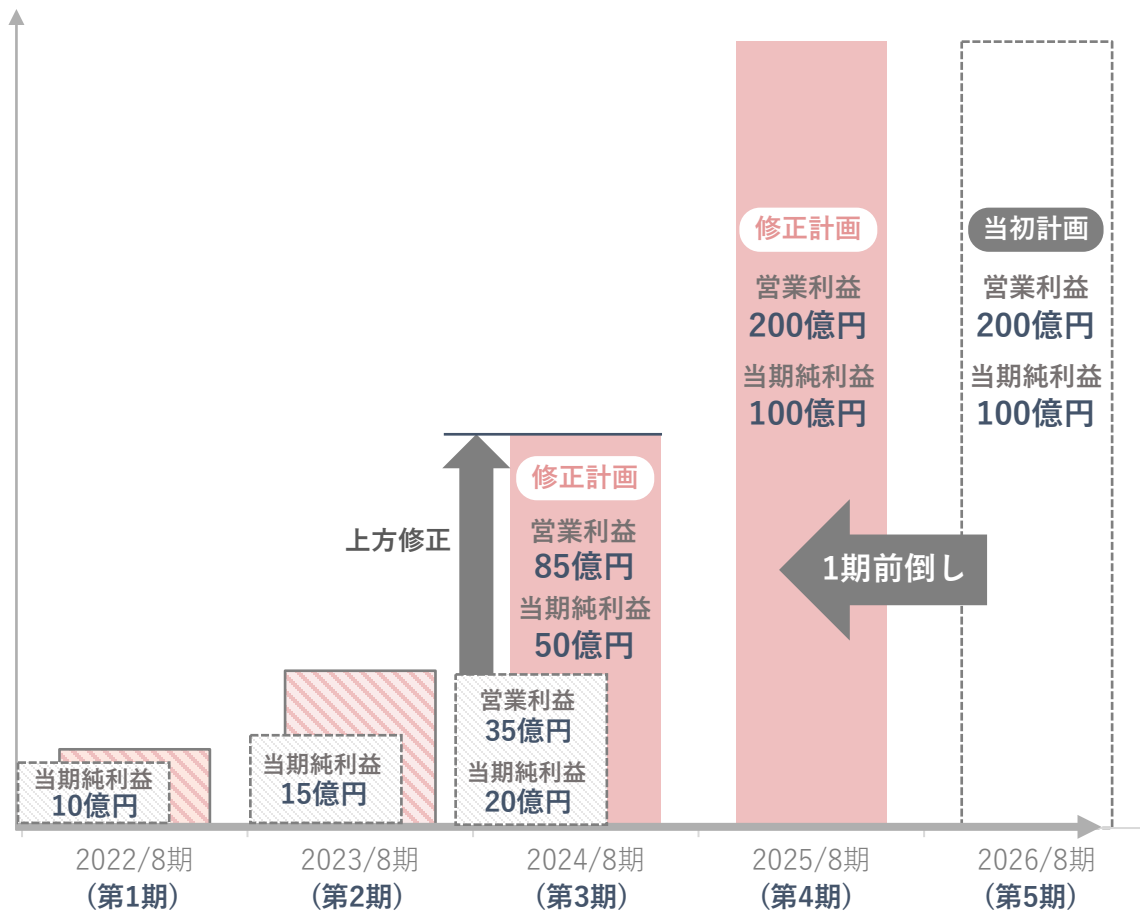
2

## 中期経営計画

# 中期経営計画：上方修正と期間短縮について

「中期経営計画（2022年8月期～2026年8月期）」につきまして、  
5カ年計画を4カ年で達成する計画に修正いたします

連結当期純利益  
(実績・見通し)



## 修正の背景と要因

計画策定時の事業環境からの回復

中期経営計画策定時（2021年10月）はコロナ禍中であり、物流事業を主力として、ホテル事業を保守的に策定

ホテル事業の大幅回復

ホテル需要の急速な回復により当初計画の想定を大きく超えた事業拡大を見込む

要因  
ヘルスケア事業の成長

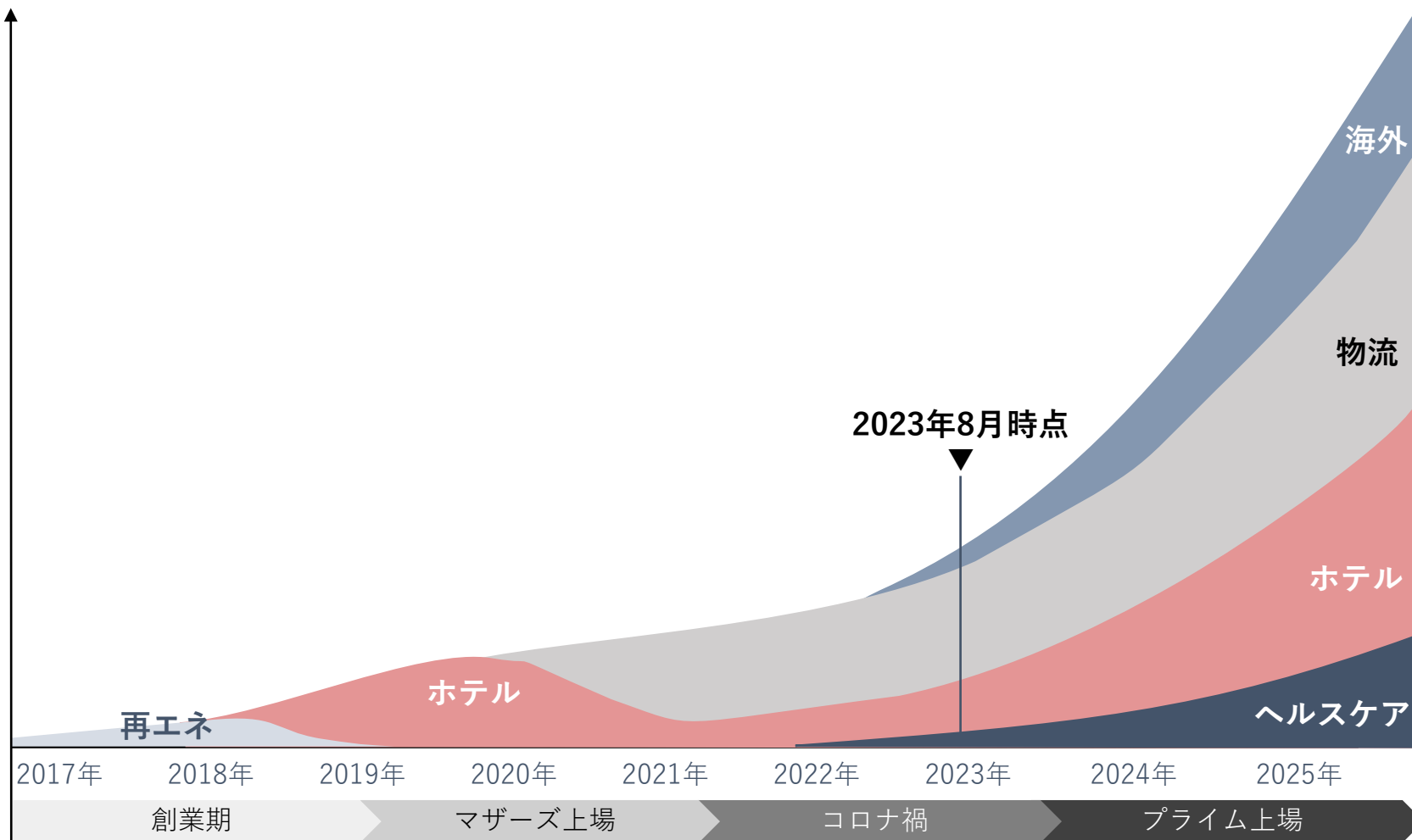
当初計画策定時にはなかった新規アセット。2023年8月期には3本目の柱として成長した

海外事業の再進出

ドバイ市場へ新たに進出。2024年8月期より4本目の柱として成長を牽引する計画

# 中期経営計画：事業ポートフォリオの推移イメージ

コロナ禍を経てホテル事業は急速に回復、物流事業とあわせて当社の主力事業へと成長。  
加えてヘルスケア事業と海外事業の4本柱で中期経営計画を早期達成する計画



(現：グロース市場)



# ビジネスモデル①：概要

## 独自のビジネスモデルにより、不動産開発を対象とした『投資プラットフォーム』を提供

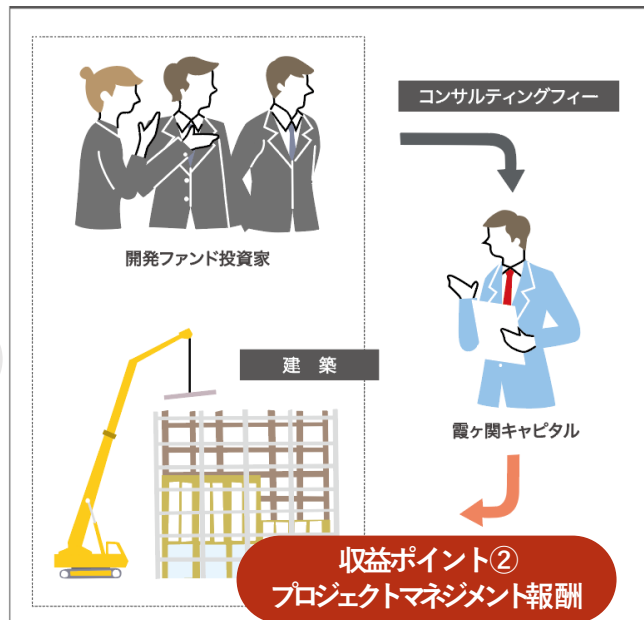


### 収益ポイント①（土地売却）

当社は取得した土地を販売用不動産として保有。土地をプランニングし付加価値をつけ、開発ファンド投資家へ売却。

### オフバランス

販売用不動産を売却しオフバランスされるため、財務の健全性を維持しながら開発実施可能。



### 収益ポイント②（プロジェクトマネジメント報酬）

建築は開発ファンド投資家が主体となって実施。当社は、プロジェクトマネージャーとしてコストや工期の管理を担うとともに報酬としてプロジェクトマネジメント報酬を受領。



### 収益ポイント③（成功報酬）

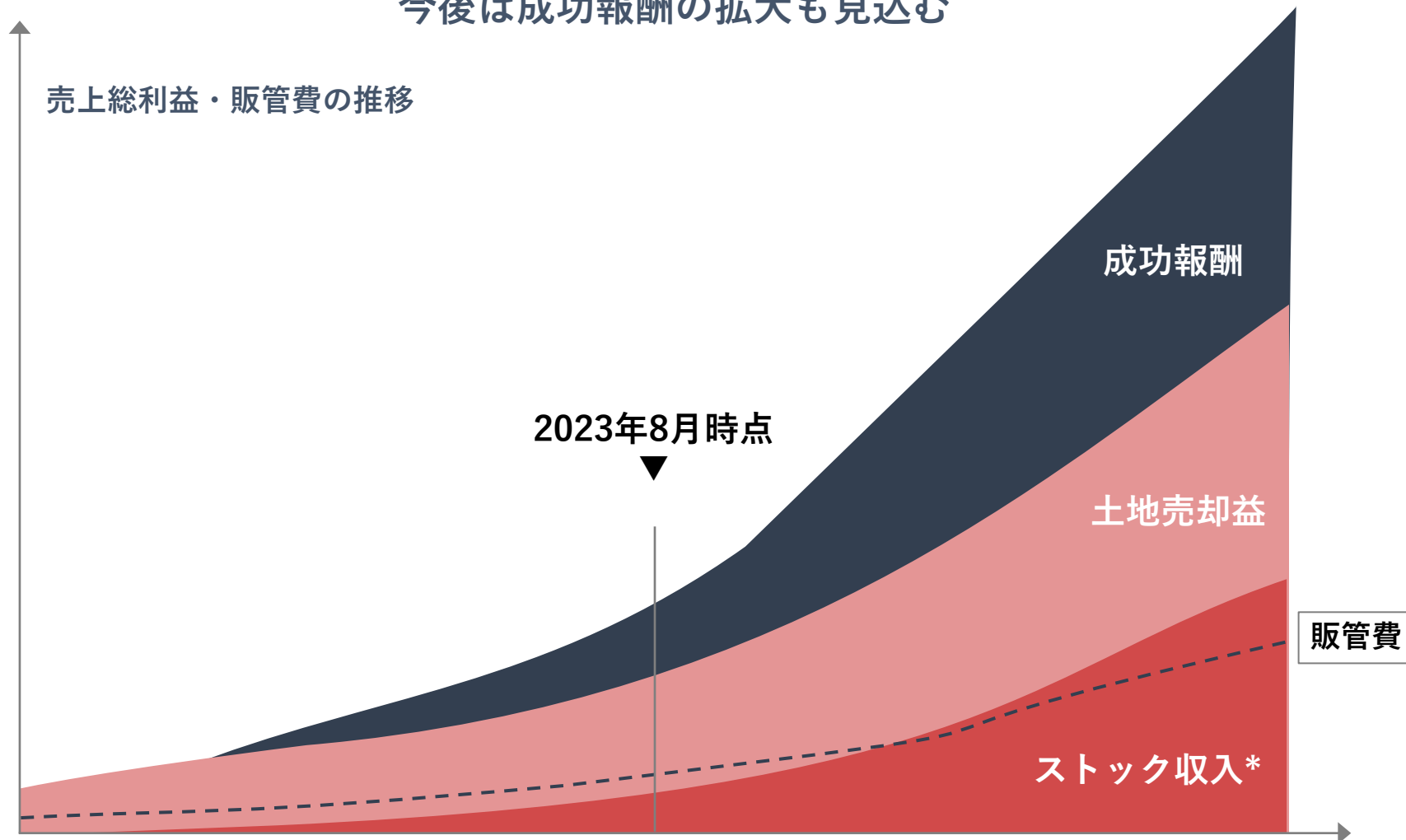
開発ファンド投資家から不動産ファンド投資家へ売却時に期待収益を超過した場合は、開発ファンド投資家より成功報酬を受領。

### 収益ポイント④（アセットマネジメント報酬）

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ることで、アセットマネジメントフィーを受領。

# ビジネスモデル②：収益ポートフォリオの積み上がりイメージ

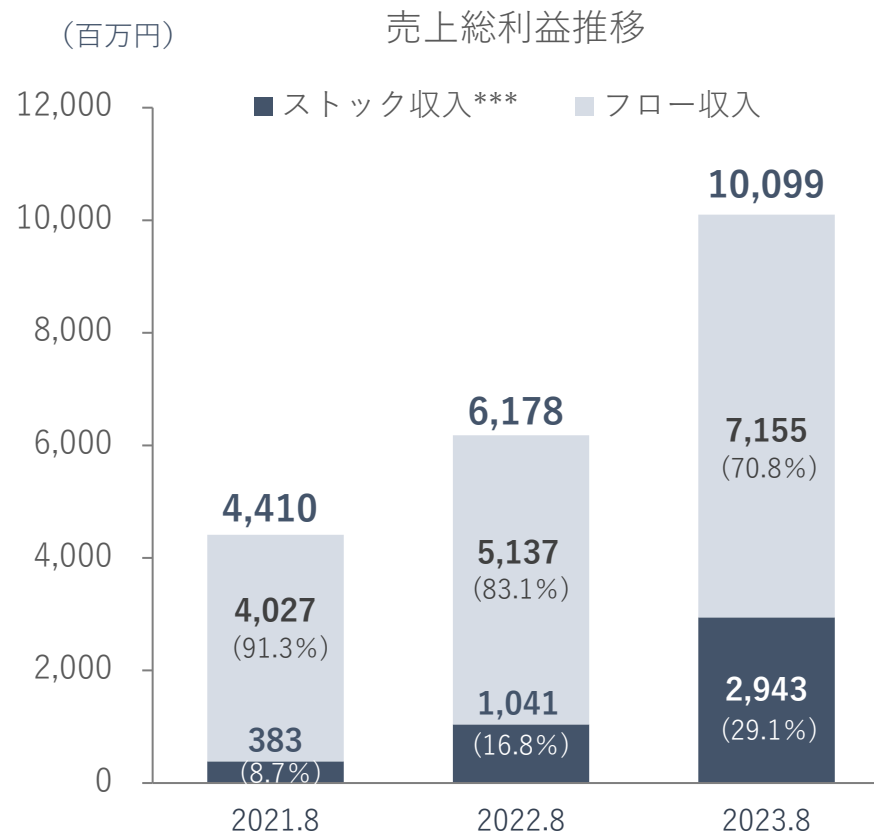
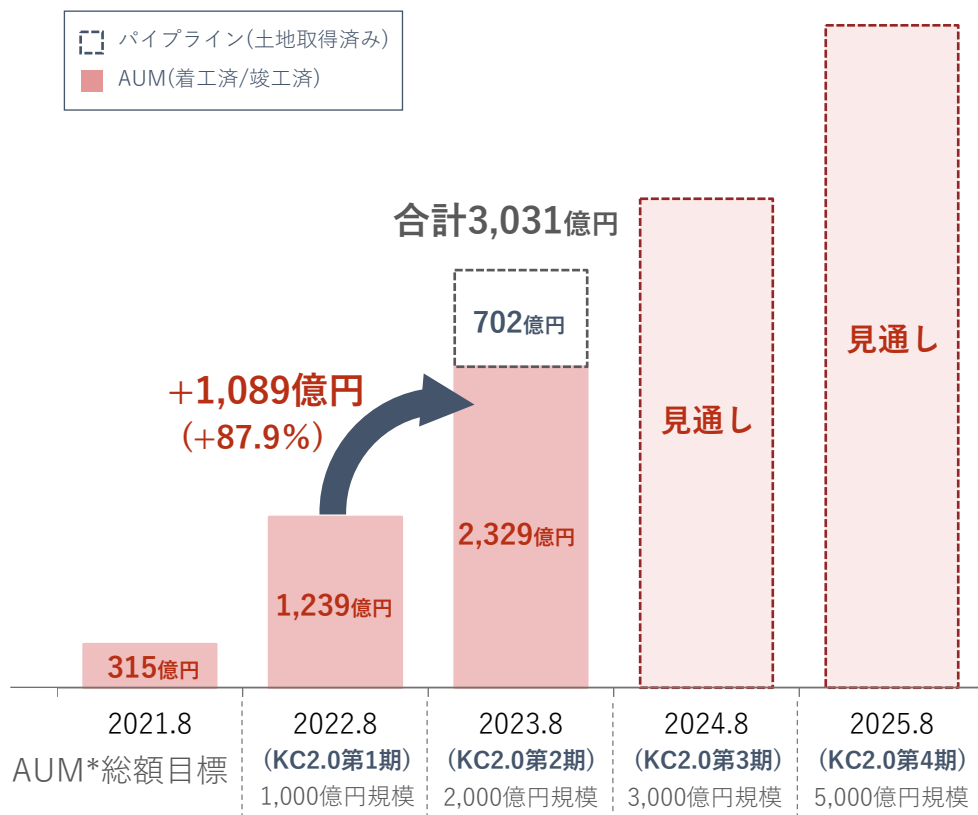
土地売却益だけでなく、ストック収入も順調に積み上がっており、  
今後は成功報酬の拡大も見込む



\*ストック収入：成功報酬、アップフロント報酬、アセットマネジメント報酬、プロジェクトマネジメント報酬、リーシング報酬、賃料収入、地代家賃、売電収入の合計値

# ビジネスモデル③：AUMとストック収入

AUM\*は2,329億円まで伸長。パイプラインも含めると事業規模総額は3,031億円と今期のAUM\*総額目標に向けて順調な積み上げとなり、ストック収入増加に寄与



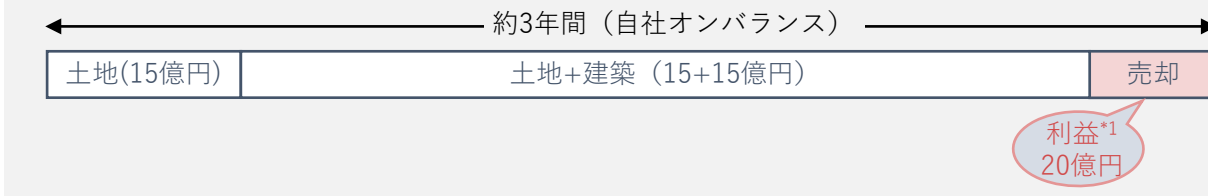
\* AUM：Assets under managementの略で運用資産残高のこと。当社ではアセットマネジメントとプロジェクトマネジメントを行っているプロジェクトの事業総額

\*\* その他：ヘルスケアとファンドの着工済/竣工済の合計値

\*\*\*ストック収入：成功報酬、アップフロント報酬、アセットマネジメント報酬、プロジェクトマネジメント報酬、リーシング報酬、賃料収入、地代家賃、売電収入の合計値

# ビジネスモデル②：高回転・高効率・低リスク・複利成長

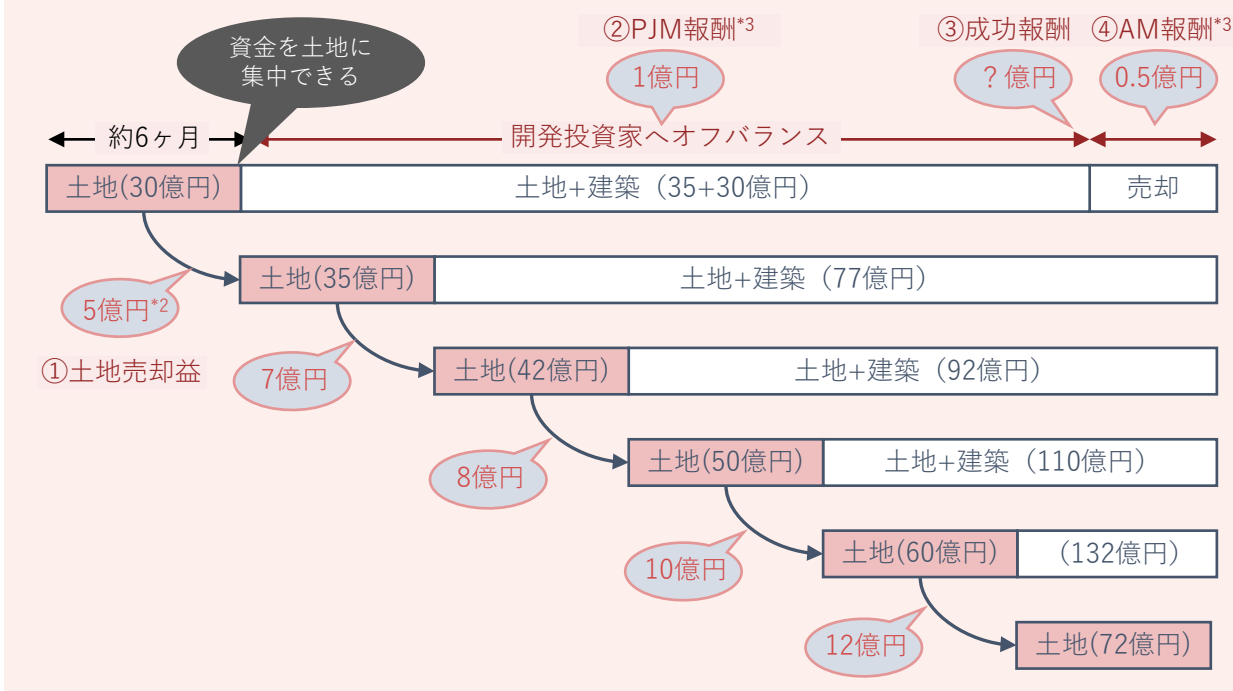
## 【一般的な不動産開発】



土地を購入し利益を回収するまで3年間程度必要

- 資金総額：30億円
- **売却却益：10億円**
- IRR：14.6%

## 【霞ヶ関キャピタルの不動産開発】



土地購入後約6ヶ月で売却、開発投資家にオフバランスしつつ、回収した資金を再投資することで高回転・高効率・低リスク・複利成長を同時に実現する

### 【霞ヶ関キャピタルの収益】

- **土地売却益：30億円**
- **PJM+AM報酬：5億円**
- **プロジェクト総数：6件**
- **AUM：578億円**

### 【開発投資家の投資概要例】

- 投資資金総額：65億円
- 売却益：14億円
- 投資期間：2.5年
- 投資家IRR：10.1%

\*1 業界平均の売上総利益率（34.9%）を参考に35%で設定

\*2 当社2023年8月期の売上総利益率（29.7%）を参考に設定

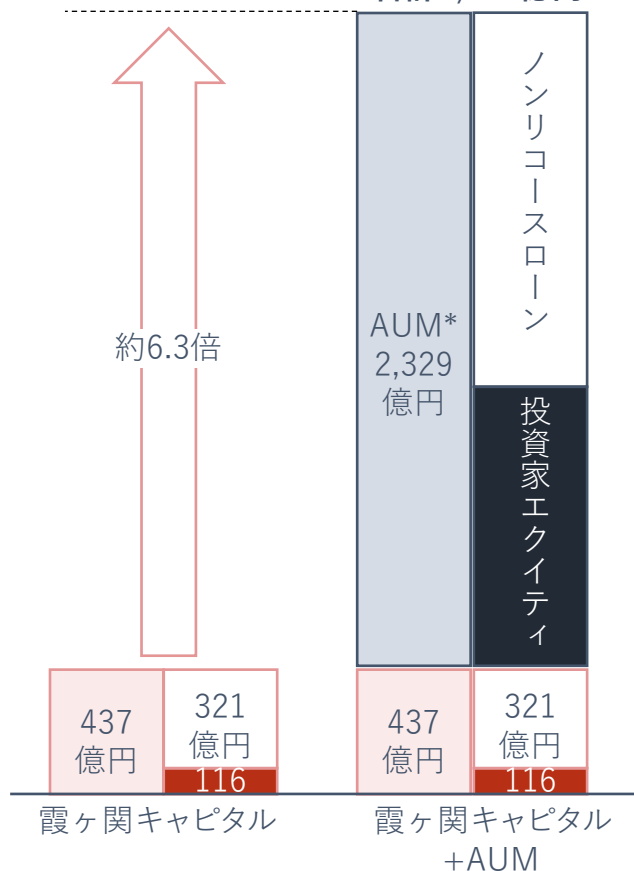
\*3 PJM報酬：プロジェクトマネジメント報酬、AM報酬：アセットマネジメント報酬

# ビジネスモデル⑤：AUMを含めた総資産

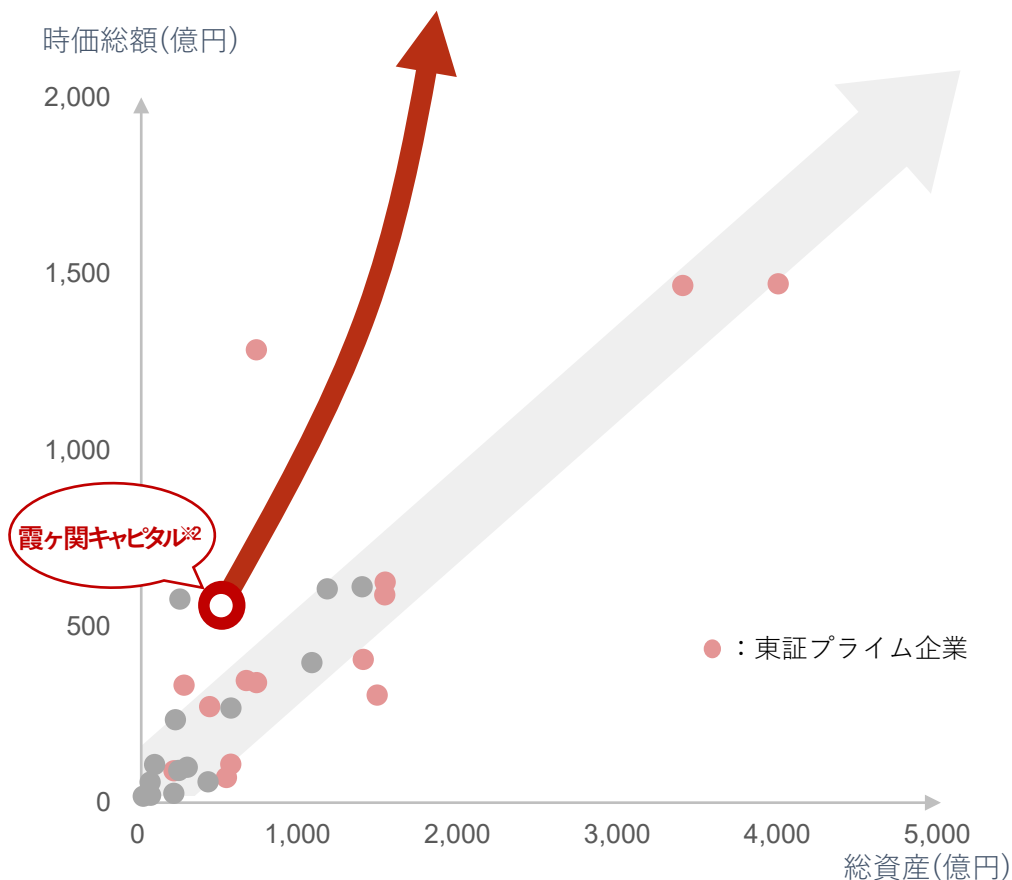
投資家にオフバランス済みのAUMを積み上げると総資産額は2,766億円。自社総資産の約6.3倍の規模の開発・管理を実施中

当社とAUMを加えた総資産額

合計2,766億円



総資産・時価総額\*1の業界マップ



\*1 出所：SPEEDA、時価総額・総資産は「総合ディベロッパー」「不動産投資」「オフィス・商業施設開発・賃貸」に該当する上場企業40社の2022年期の数値から算出

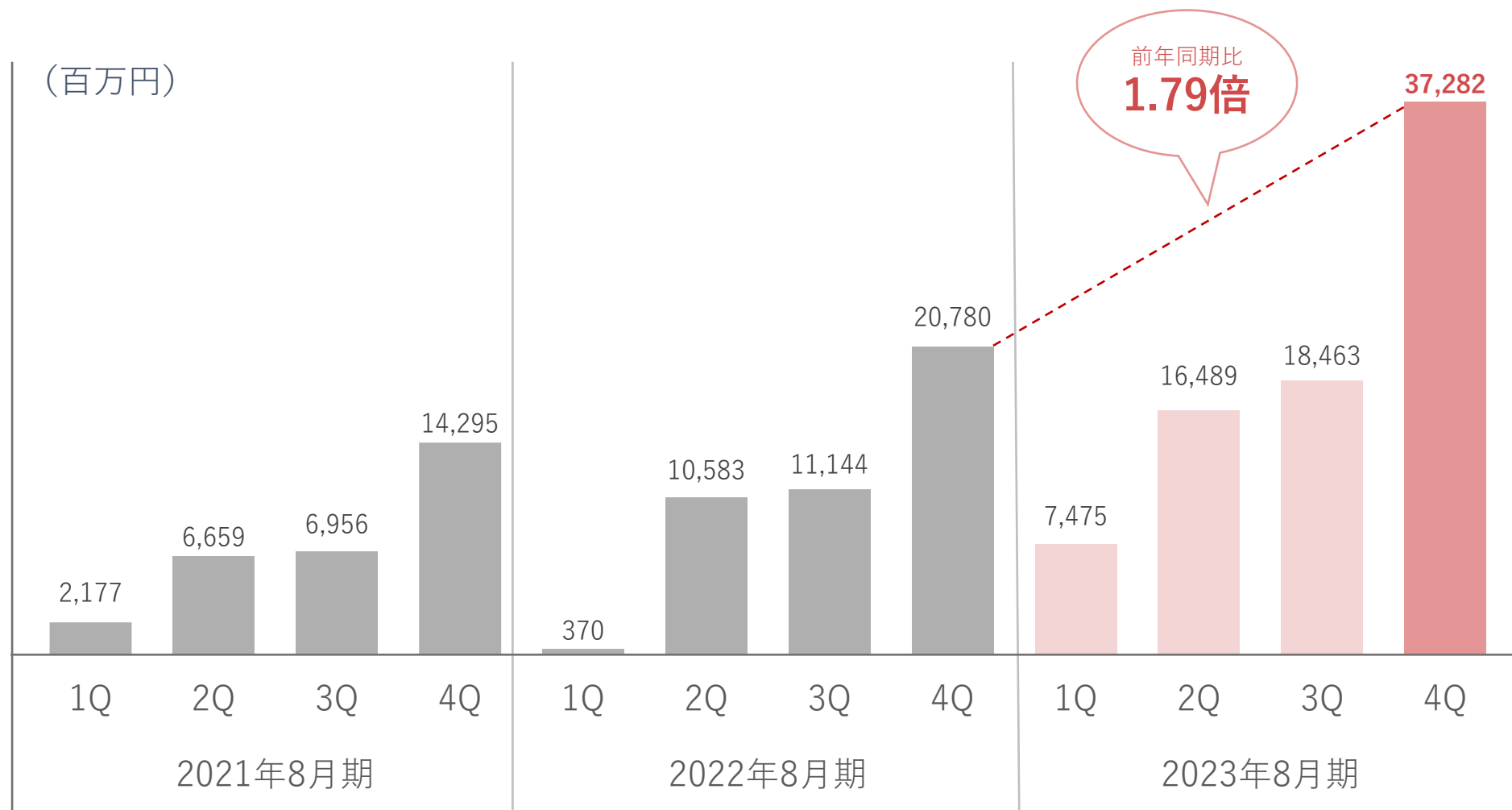
\*2 2023年9月29日時点の時価総額、総資産額は2023年8月期の値

3

## 決算概要・業績見通し

# 2023年8月期 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1.79倍に伸長



# 2023年8月期 PL対前期・対予想比較

(百万円)	2022年8月期 実績(A)	2023年8月期 予想*	2023年8月期 実績(B)	対前年同期差 (B-A) (B÷A-1)
売上高	20,780	36,000 (修正前：26,500)	37,282	+16,501 (+79.4%)
売上総利益	6,178	—	10,099	+3,920 (+63.4%)
営業利益	2,141	4,100 (修正前：3,200)	4,442	+2,300 (+107.4%)
経常利益	1,732	3,800 (修正前：2,700)	4,119	+2,386 (+137.8%)
親会社株主に 帰属する当期純利益	1,018	2,000 (修正前：1,850)	2,050	+1,032 (+101.4%)

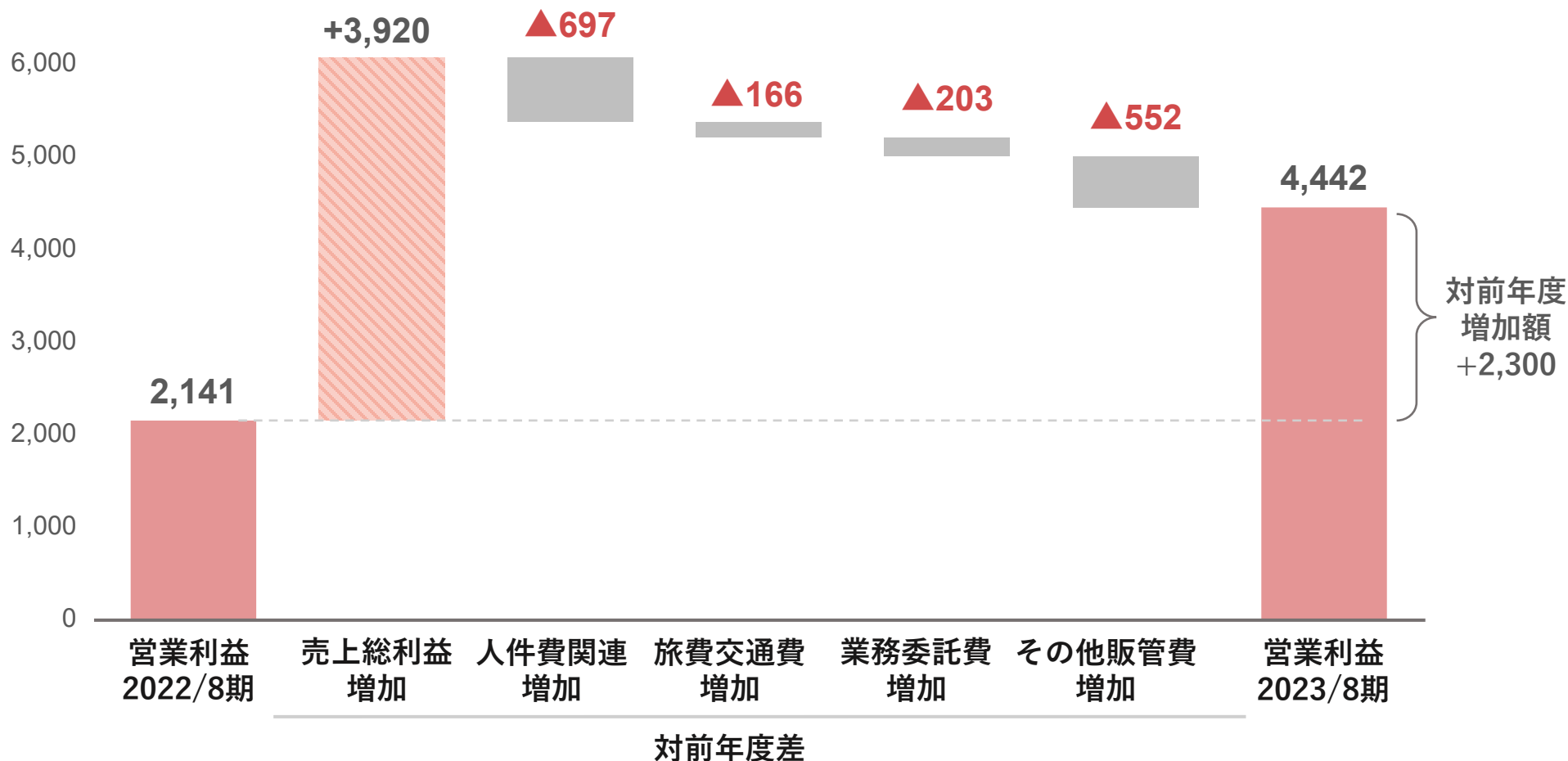
\*2023年7月4日発表の業績予想



# 2023年8月期 営業利益増減分析

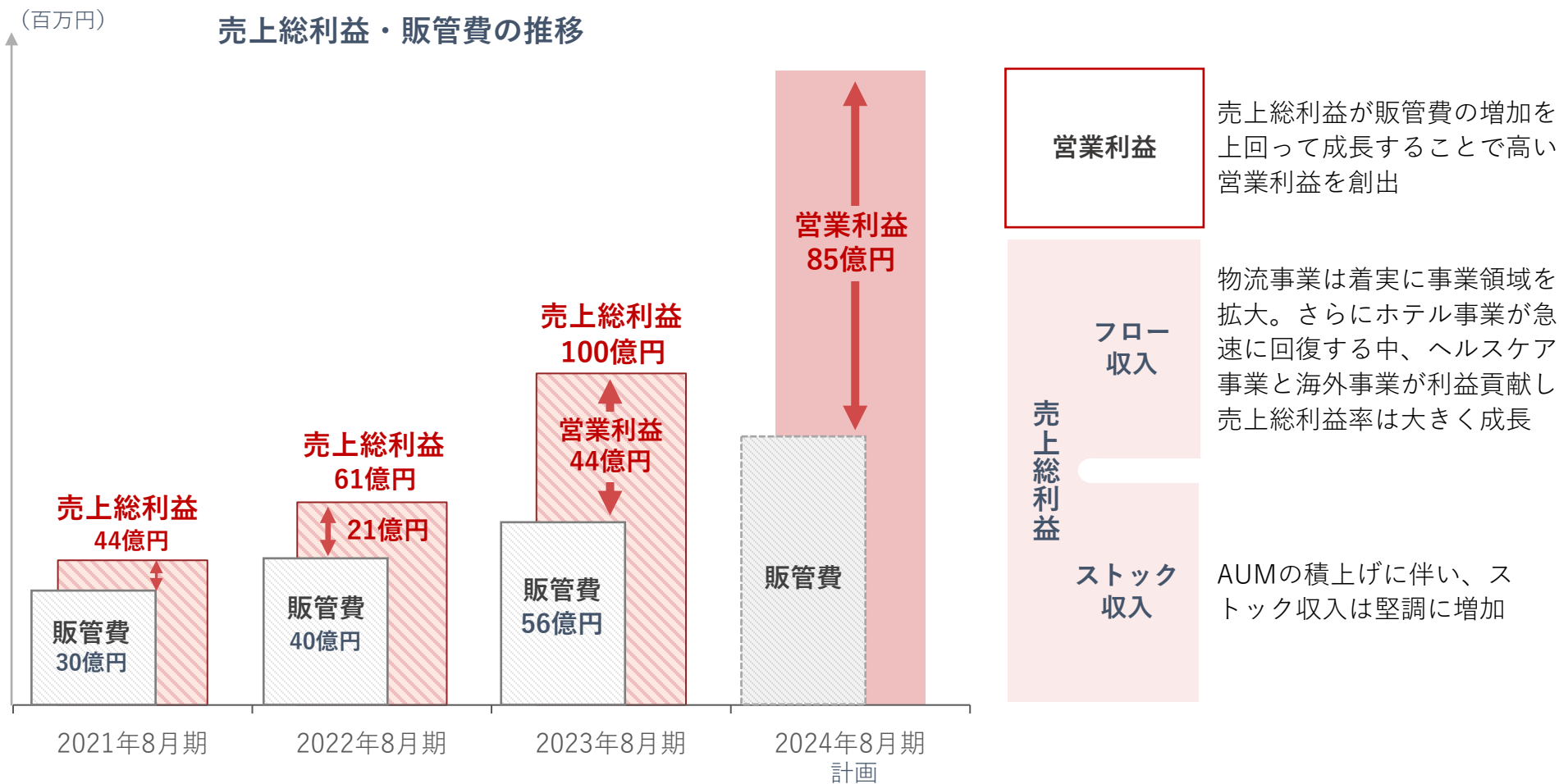
各事業の規模拡大に伴う人員増と、新型コロナによる移動制限が緩和されたことによる国内外含めた積極的な営業展開により販管費は増加したものの、売上総利益の63.4%増加に対し、販管費の増加は40.1%にとどめたことにより、営業利益は107.4%増加した

7,000 (百万円)



# 営業利益の推移

売上総利益が販管費の増加率を上回る速度で拡大することで高い営業利益の増加を実現。  
また、ストック収入も順調に増加しており、販管費のカバレッジ率も高まっている



# 2023年8月期 BS対前期末比較

積極的な営業活動と借入による資金をベースに販売用不動産を積上げ。2024年8月期計画達成にむけて十分な在庫を確保

(百万円)	2022年 8月末時点 (A)	2023年 8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	5,897	503	13.4%
売掛金及び契約資産	280	451	171	1.0%
販売用不動産及び 開発事業等支出金	18,709	29,414	10,705	67.2%
前払金	669	996	327	2.3%
預け金	191	5	▲186	0.0%
その他	515	585	69	1.4%
<b>流動資産合計</b>	<b>25,759</b>	<b>37,350</b>	<b>11,590</b>	<b>85.3%</b>
有形固定資産	3,236	2,382	▲853	5.4%
その他の資産	1,430	4,035	2,605	9.3%
<b>固定資産合計</b>	<b>4,666</b>	<b>6,418</b>	<b>1,751</b>	<b>14.7%</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>
<b>資産合計</b>	<b>30,437</b>	<b>43,780</b>	<b>13,342</b>	<b>100.0%</b>

(百万円)	2022年 8月末時点 (A)	2023年 8月末時点 (B)	対比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
短期借入金	3,281	6,408	3,126	14.6%
1年内返済予定の 長期借入金	8,457	6,378	▲2,078	14.6%
未払金	451	875	423	2.0%
その他	1,699	2,504	804	5.7%
<b>流動負債合計</b>	<b>13,889</b>	<b>16,166</b>	<b>2,277</b>	<b>36.9%</b>
長期借入金	6,186	14,867	8,681	34.0%
その他	1,000	1,064	63	2.4%
<b>固定負債合計</b>	<b>7,187</b>	<b>15,932</b>	<b>8,744</b>	<b>36.4%</b>
資本金	3,514	3,549	35	8.1%
資本剰余金	3,438	3,261	▲177	7.5%
利益剰余金その他	2,407	4,870	2,463	11.1%
<b>純資産合計</b>	<b>9,360</b>	<b>11,681</b>	<b>2,321</b>	<b>26.7%</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>30,437</b>	<b>43,780</b>	<b>13,342</b>	<b>100.0%</b>

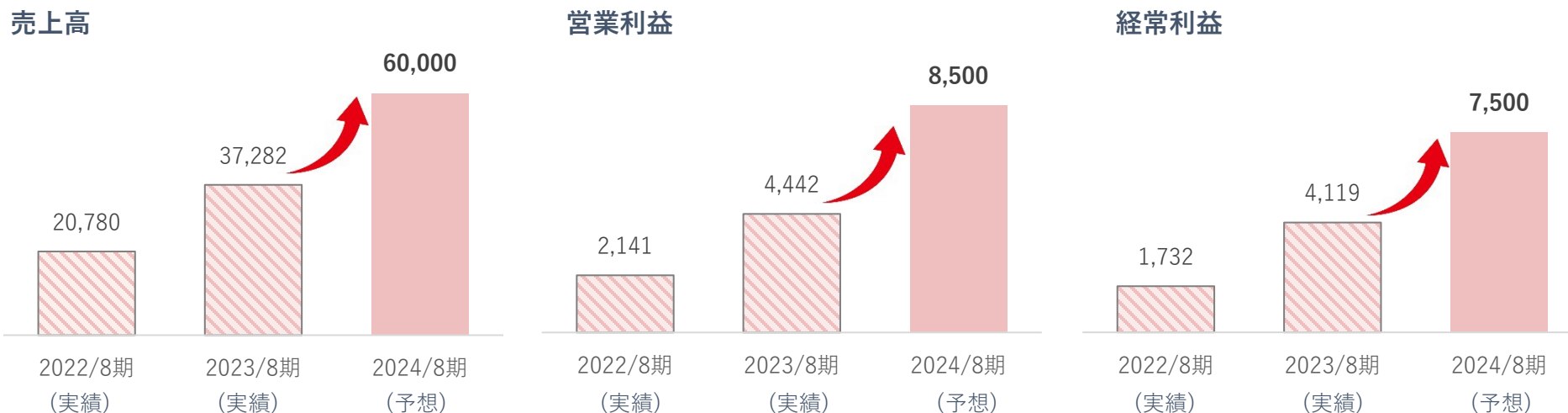
# 2023年8月期 プロジェクトパイプライン

プロジェクトを順調に積み上げ前期から1,073億円増加、プロジェクトパイプラインの事業規模総額は3,031億円まで伸長

		2022年8月末		2023年8月末		増減額	増減比
		件数	事業規模	件数	事業規模		
物流	<u>LOGI FLAG</u>	15 件	1,010 億円	15 件	1,494 億円	+484 億円	+47.9%
ホテル	<b>FAV</b> HOTEL	19 件	386 億円	23 件	562 億円	+175 億円	+45.5%
ヘルスケア	ホスピス	5 件	90 億円	7 件	129 億円	+38 億円	+42.3%
オルタナ投資	デジタル証券化事業 (レジデンスファンド)	36 件 (4ファンド)	470 億円	42件 (6ファンド)	783 億円	+313 億円	+66.6%
	海外事業	- 件	- 億円	4 件	61 億円	+61 億円	-%
合計		75 件	1,958 億円	92件	3,031 億円	+1,073 億円	+54.8%

\* 事業規模は、原価ベースのプロジェクト総額となり、プロジェクトは一部非開示の案件を含む

# 2024年8月期 業績見通し



(百万円)	2023年8月期 (実績)	2024年8月期 (予想)	増減額	増減率
売上高	37,282	60,000	+22,717	+60.9%
営業利益	4,442	8,500	+4,057	+91.3%
経常利益	4,119	7,500	+3,380	+82.1%
親会社株主に 帰属する当期純利益	2,050	5,000	+2,949	+143.8%
1株当たり当期純利益 (円)	253.2円	611.5円	+358.3円	+141.5%

## 4

### 事業内容

1. LOGI FLAG<sup>®</sup>（物流事業）
2. **FAV**HOTEL（ホテル事業）
3. ヘルスケア関連施設開発事業
4. オルタナティブ投資事業

# 1. 物流事業

## 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 DRY & COLD福岡古賀 | イメージ



LOGI FLAG TECH 所沢 | イメージ

積極的なソーシングでプロジェクトを増やししながら順調に開発を進捗

開発フェーズ移行

開発フェーズ移行  
**仙台泉Ⅰ、福岡古賀Ⅰ**  
 (3温度帯)  
 グリーンローンフレームワークを活用した資金調達を実施

**LOGI FLAG**  
 DRY&COLD

開発フェーズ移行  
**習志野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**  
 (冷凍自動)  
 J A三井リース建物株式会社と2件目となる冷凍自動倉庫を共同開発

**LOGI FLAG**  
 TECH

開発フェーズ移行  
**大阪茨木Ⅰ**  
 (冷凍冷蔵)  
 「みずほサステナビリティ不動産ノンリコースローン」に基づいた資金調達を実施

**LOGI FLAG**  
 COLD

開発フェーズ移行  
**大阪南港Ⅰ**  
 (冷凍自動)  
 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**  
 TECH



竣工・テナント決定

竣工  
**市川Ⅰ** (冷凍冷蔵)  
 CASBEE評価認証Aランク取得  
 テナント：SBSゼンツウ(株)

竣工(2月)・テナント決定(7月)  
**船橋Ⅰ** (冷凍冷蔵)  
 CASBEE評価認証Aランク取得  
 テナント：佐川グローバルロジスティクス(株)

テナント決定  
**京都Ⅰ** (冷蔵)  
 テナント：三友通商(株)

テナント決定(4月)・竣工(6月)  
**横浜港北Ⅰ** (冷凍冷蔵)  
 CASBEE評価認証Aランク取得  
 テナント：日本ロジテム(株)

※ドライ倉庫は含めておりません



- 当社は、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

フレキシブル保管形態

×

最適な拠点の提供

柔軟な保管形態の倉庫を最適な配送拠点で開発

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**

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**

TECH



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**




DRY & COLD

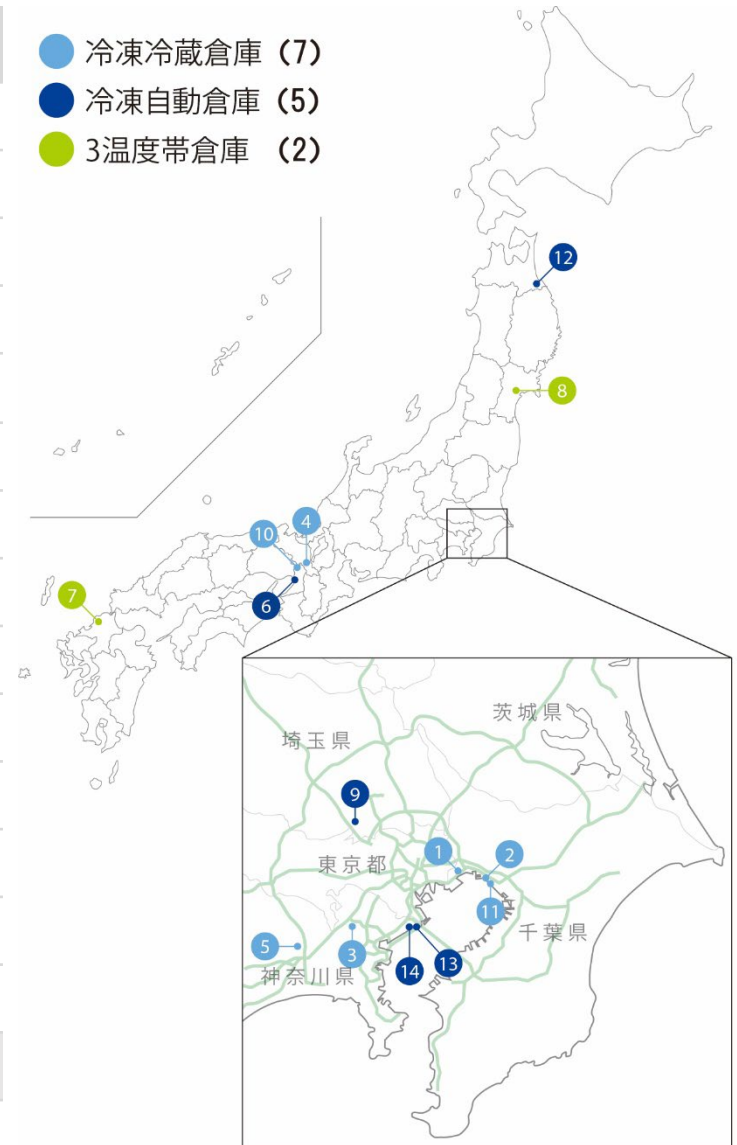


3温度帯倉庫

お客様のご要望にマッチした立地  
・スペック・容量の3温度帯倉庫を提供

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 <sup>2</sup>	-	竣工済 
2	千葉県船橋市	冷凍冷蔵	6,960 m <sup>2</sup>	-	竣工済 
3	横浜港北エリア	冷凍冷蔵	11,499 m <sup>2</sup>	-	竣工済 
4	京都府京都市	冷凍冷蔵	12,721 m <sup>2</sup>	着工済	2024年03月
5	神奈川県厚木市	冷凍冷蔵	14,311 m <sup>2</sup>	着工済	2024年09月
6	大阪南港エリア	冷凍自動**	36,415 m <sup>2</sup>	2025年 春	2027年 秋
7	福岡県古賀市	3温度帯*	36,796 m <sup>2</sup>	着工済	2024年06月
8	宮城県仙台市	3温度帯*	38,166 m <sup>2</sup>	着工済	2024年06月
9	埼玉県所沢エリア	冷凍自動**	9,622 m <sup>2</sup>	着工済	2024年夏秋
10	大阪府茨木市	冷凍冷蔵	29,357 m <sup>2</sup>	着工済	2025年02月
11	千葉県習志野市	冷凍冷蔵	8,850 m <sup>2</sup>	2024年12月	2026年初頭
12	青森県八戸市	冷凍自動**	15,918 m <sup>2</sup>	着工済	2024年秋冬
13	神奈川県川崎市①	冷凍自動**	20,801 m <sup>2</sup>	2024年秋冬	2026年 夏
14	神奈川県川崎市②	冷凍自動**	35,632 m <sup>2</sup>	2024年秋冬	2027年 冬
開発予定延床面積合計			285,791 m <sup>2</sup>		

-  冷凍冷蔵倉庫 (7)
-  冷凍自動倉庫 (5)
-  3温度帯倉庫 (2)



\* : 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

\*\* : 自動倉庫は吹き抜け構造で床がないため延床面積は仮想床での面積を記載

\*\*\* : 延床面積は小数点以下を四捨五入しております。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

当社は、中期経営計画期間(2021年9月~2025年8月)において、冷凍冷蔵倉庫の竣工（予定）件数が日本で最も多い\*デベロッパーとなりました

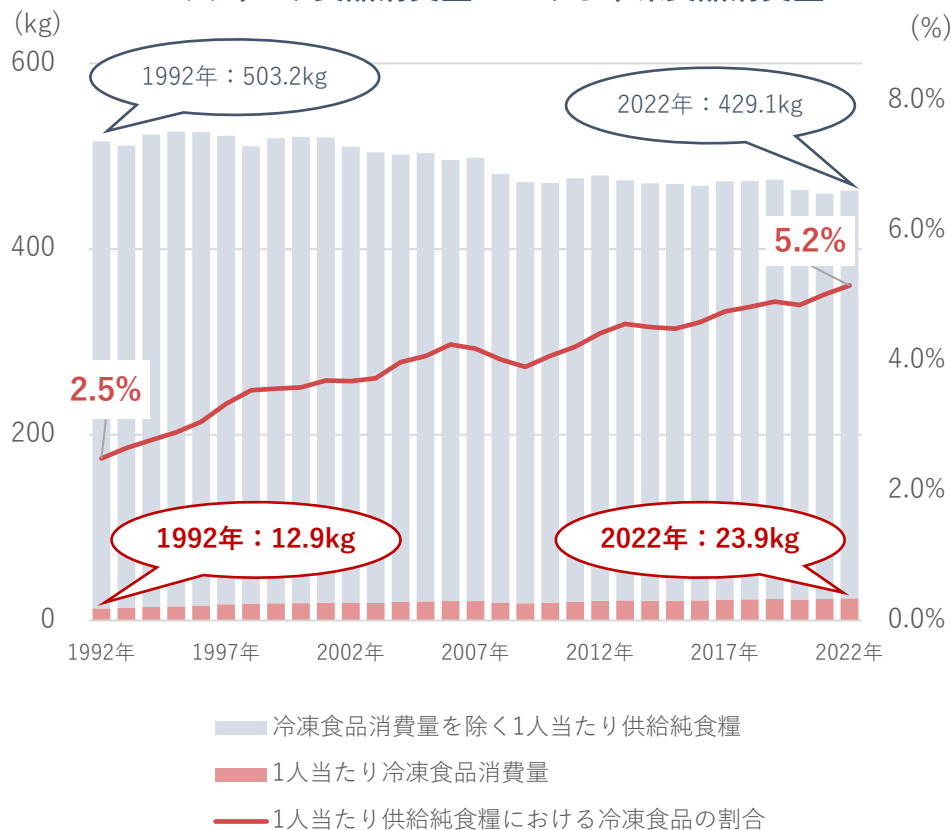
社名	竣工(予定)件数	件数シェア	延床面積**	平均延床面積
霞ヶ関キャピタル	10件	17%	184,093㎡	18,409㎡
日本プロロジス	8件	14%	580,454㎡	72,557㎡
日本GLP	7件	12%	426,486㎡	60,927㎡
横浜冷凍	5件	8%	76,533㎡	15,307㎡
C&Fロジホールディングス	5件	8%	63,179㎡	12,636㎡
ランテック	4件	7%	52,630㎡	13,158㎡
大和ハウス工業	3件	5%	231,164㎡	77,055㎡
三井不動産	2件	3%	284,843㎡	142,422㎡
ラサール不動産投資顧問	2件	3%	73,568㎡	36,784㎡
三菱地所	2件	3%	64,300㎡	32,150㎡
鴻池運輸	2件	3%	35,922㎡	17,961㎡
二葉	2件	3%	24,410㎡	12,205㎡
第一倉庫冷蔵	1件	2%	42,200㎡	42,200㎡
松岡	1件	2%	40,130㎡	40,130㎡
日本物流センター	1件	2%	34,959㎡	34,959㎡
ニチレイロジグループ	1件	2%	18,878㎡	18,878㎡
東洋水産	1件	2%	13,200㎡	13,200㎡
KICホールディングス	1件	2%	10,370㎡	10,370㎡
マルハニチロ物流	1件	2%	7,123㎡	7,123㎡

\* 当社調べ、各社リリース記事より推計

\*\* 延床面積は3温度帯の倉庫の場合、ドライ部分の面積も含むため、純粋な冷凍冷蔵倉庫の延床面積とは異なります

国民1人当たりの食品消費量は減少傾向にあるが、冷凍食品の消費量は堅調に増加。単身世帯の増加、女性の社会進出などの生活スタイルの変化により、今後も冷凍食品消費量の増加が予想され、冷凍冷蔵倉庫の需要拡大が期待される

1人当たり食品消費量における冷凍食品消費量



冷凍食品需要の更なる増加

これまでの冷凍食品の使われ方 ▶ **食卓の一部として使用**

- **食の外部化**  
共働き世帯や単身世帯の増加、高齢化の進行、生活スタイルの多様化等を背景に、調理食品、総菜、弁当といった「中食」が増加
- **日本型食生活**  
日本では健康や栄養バランスを考慮し、ごはんを組み合わせる主菜、副菜等は、家庭での調理だけでなく、中食、冷凍食品、レトルト食品等も活用



今後の冷凍食品の新たな使われ方 ▶ **主食/副食を含めた全食卓に使用**

- **ワンプレートの普及**  
食事の一部に冷凍食品を使用するだけでなく、1食分をまるごと冷凍食品とするワンプレート型の商品が展開
- **冷凍宅配食**  
一般的な宅配食と比べて受け取る頻度を押さえることが可能な冷凍食品の宅配食に注目が集まる

出所：日本冷凍食品協会「国内消費量推移」、農林水産省「令和4年度食料需給表（概算値）」の1人当たり供給純食糧より当社作成

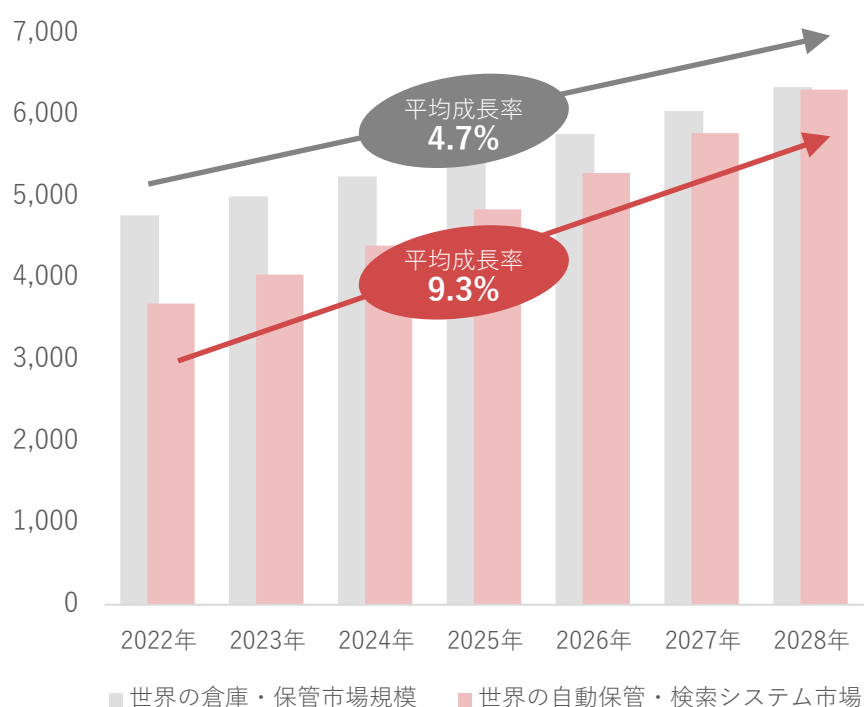
出所：農林水産省「食の外部化」定義、「令和元年度食料・農業・農村白書」、矢野経済「2023年版メディカル給食、在宅配食の市場展望」より当社作成

世界的に物流施設の自動化が進んでおり、物流倉庫の成長率4.7%に対して、自動倉庫の成長率は9.3%と高くなっている。冷凍冷蔵倉庫も同様に自動化が進んでおり、寒冷環境下での人員作業や人手不足を解決する手段として活用の広がりが予想される

### 世界の自動倉庫市場の伸び

(世界の倉庫・保管市場：  
億ドル)

(世界の自動保管・検索システム  
市場：億ドル)



### 冷凍冷蔵倉庫の自動化に向けた取り組み

労働  
環境

- 労働条件・環境の厳しさから、人手不足が深刻化しつつあり、労働生産性を向上させるとともに労働環境の改善が必要

課題

自動化  
省力化

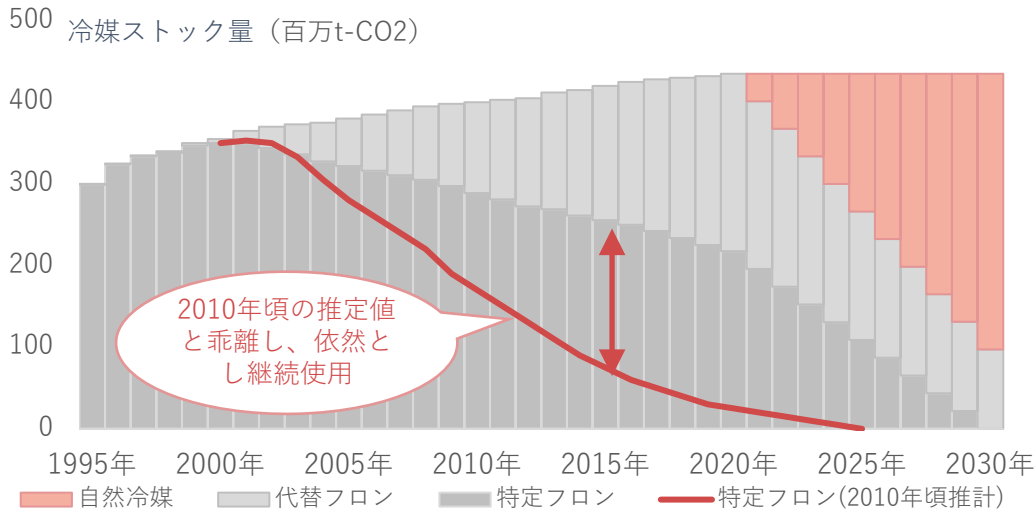
- 寒冷環境化に対応した技術開発
- 取扱い貨物（食品等）の単価の低さ
- ドライ倉庫の市場規模と比較した小規模な市場による投資の遅れ
- 自動化/省力化に適合した施設の設計

技術課題に取り組む企業が少ない中、霞ヶ関キャピタルは保管容量の効率化や賃貸需要が高い地域に着目し、人員不足・労働環境の改善に貢献

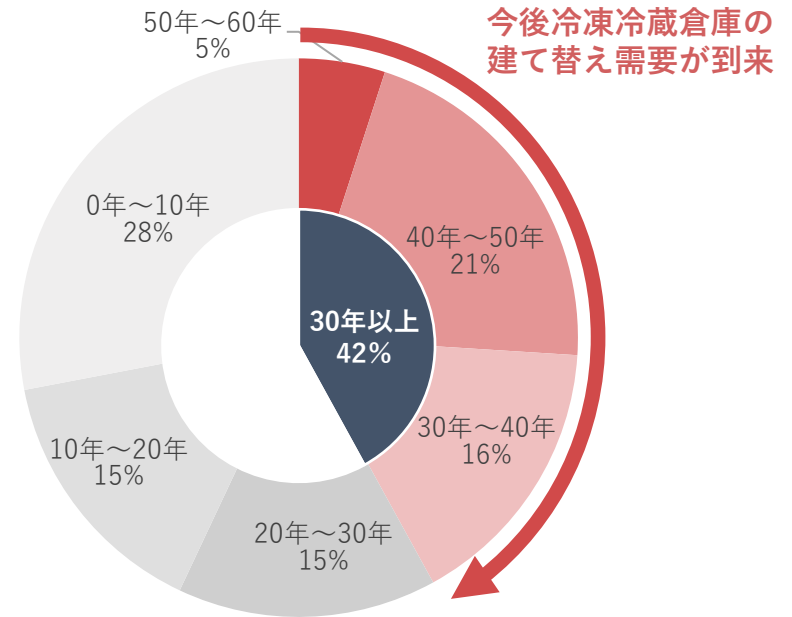
出所：株式会社グローバルインフォメーション「倉庫・保管市場：世界の産業動向、シェア、規模、成長、機会、2023-2028年の予測」「自動化された保管・検索システム（ASRS）の世界市場：2028年までの予測」、日本冷蔵倉庫協会 23年4月27日「持続可能な物流の実現に向けた検討会」資料より当社作成

冷凍冷蔵倉庫は地球環境に影響が少ない自然冷媒への転換が求められており、また築年数30年を超える冷凍冷蔵庫が多数存在し、今後建て替え需要の増加が期待できる

特定フロンから自然冷媒への転換



東京都の冷凍冷蔵倉庫の築年数割合



冷媒の地球環境への影響



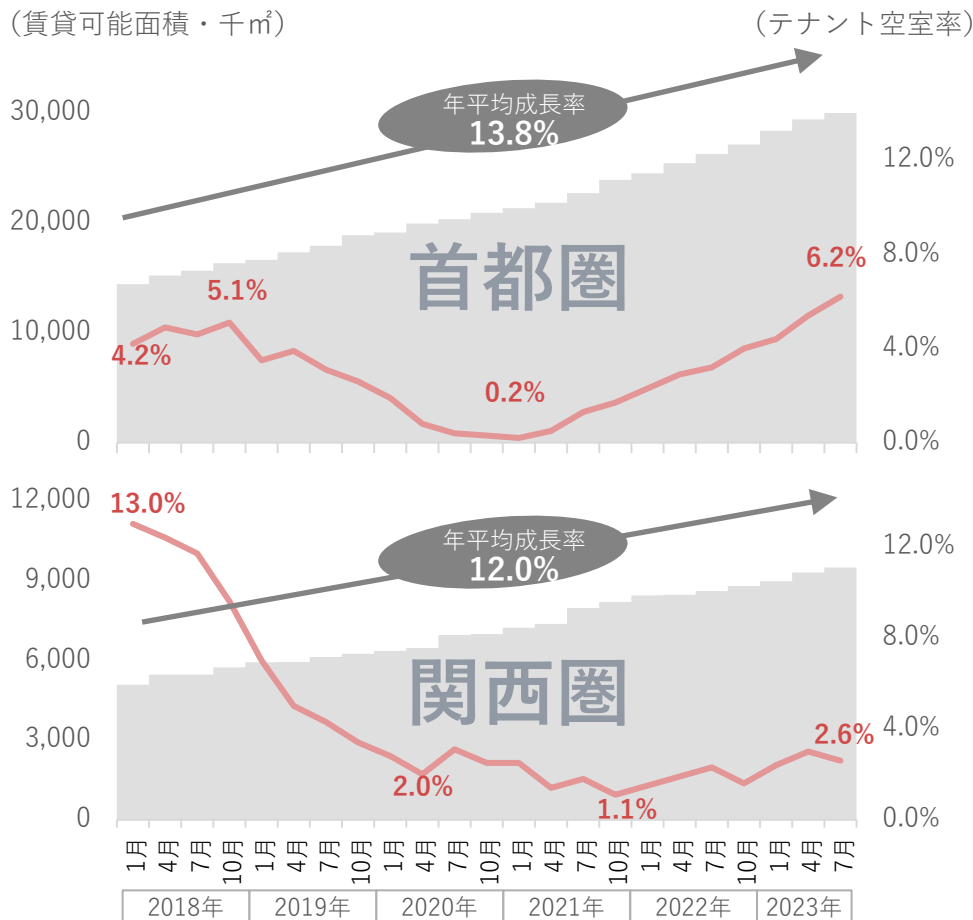
・減価償却/耐用年数※1などの観点から、建築後30年以上経過している冷凍冷蔵倉庫の建替え需要の増加が想定される

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「フロン対策の動向について」、環境省「令和3年度改正フロン排出抑制法に関する説明会 フロンを取り巻く動向（共通）」、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」より当社作成

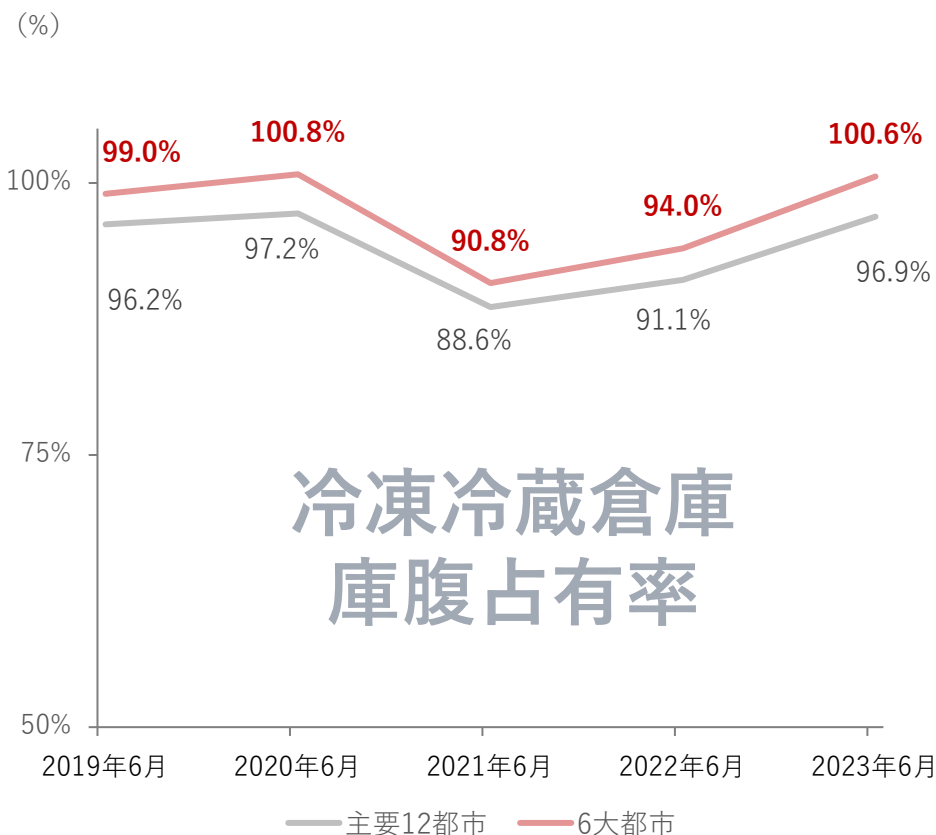
出所：CBRE「コールドストレージ冷凍冷蔵倉庫の市場概況と見通し」より当社作成  
※1：耐用年数 19～21年

物流倉庫のうち、ドライ倉庫の需給は各社の積極的な開発により過度なひっ迫感は解消されている。一方、冷凍冷蔵倉庫は徐々に設備能力は増加しているが、6大都市を中心に庫腹占有率はひっ迫している

賃貸可能面積及び空室率



主要12都市、6大都市の冷凍冷蔵倉庫の庫腹占有率推移



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7月時点）より当社作成

出所：日本冷蔵倉庫協会 統計情報12都市データより当社作成

## ■ 社会全体の労働力不足、特に物流業界が含まれる運輸業・郵便業

2030年には7,073万人の労働需要に対し、6,429万人の労働供給しか見込めず、「**644万人の人手不足**」となる。

現在の物流構造を支えている冷凍冷蔵倉庫内労働者、長距離輸送運転者の労働環境を改善しなければ、物流業界は労働者減少の打撃を受ける。

- ・ -25℃帯などの冷凍庫内で重労働を伴う労働者
- ・ 長時間拘束され重労働であるトラック運転者

## ➤ 産業別正社員等労働者過不足状況と労働者過不足判断D.I.

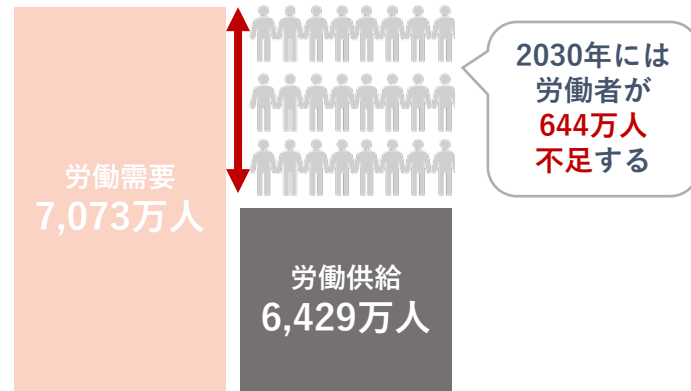
(「不足」-「過剰」, 単位: %、ポイント)

産業	令和4年8月調査1)			令和4年11月調査1)			令和5年2月調査1)		
	不足	過剰	D.I.	不足	過剰	D.I.	不足	過剰	D.I.
調査産業計	44	3	41	47	3	44	49	3	46
建設業	58	1	57	57	0	57	58	2	56
製造業	46	3	43	47	3	44	50	4	46
情報通信業	41	3	38	57	2	55	52	3	49
<b>運輸業,郵便業</b>	<b>55</b>	<b>2</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>57</b>	<b>1</b>	<b>56</b>
卸売業,小売業	26	5	21	28	3	25	27	4	23
金融業,保険業	13	3	10	14	1	13	20	2	18
不動産業,物品賃貸業	39	1	38	44	2	42	42	1	41
学術研究,専門・技術サービス業	45	1	44	47	1	46	51	1	50
宿泊業,飲食サービス業	35	4	31	41	4	37	38	3	35
生活関連サービス業,娯楽業	46	3	43	44	2	42	45	1	44
医療, 福祉	56	3	53	60	3	57	66	3	63
サービス業 (他に分類されないもの)	44	3	41	47	3	44	48	3	45

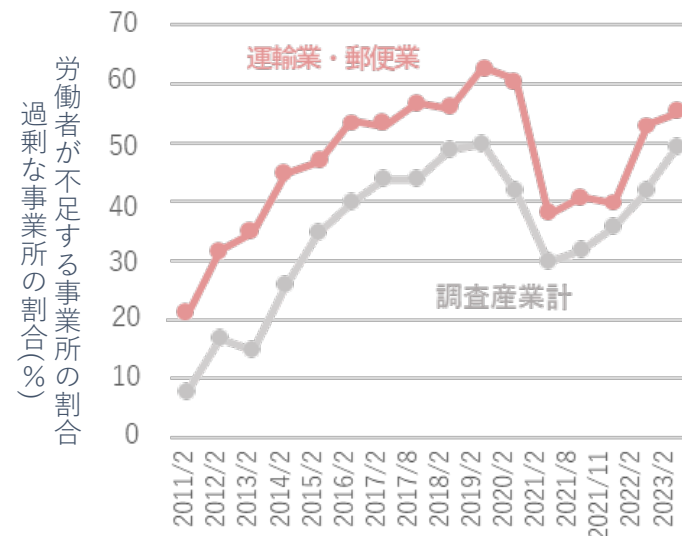
注: 無回答を除いて集計

8月調査は8月1日現在、11月調査は11月1日現在、2月調査は2月1日現在の状況

## ➤ 2030年の推定労働需要・供給数



## ➤ 常用労働者の過不足状況



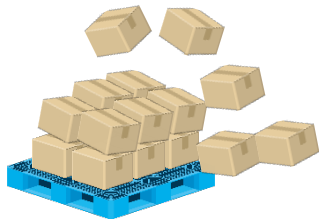


## ■ 省人化による労務災害の防止、労働環境の改善

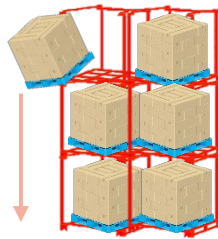
従来の物流現場では、高所に保管している荷物の出し入れを人的対応しているため、高所からの荷物の落下やフォークリフト作業中の事故等、労働災害が発生している。また-25℃の労働環境は過酷であり、凍傷等の労働災害を防ぐため、小まめに採暖室等での休憩時間を設けて運営を行っており作業に直結しない時間が発生している。冷凍自動倉庫を導入することで高所の荷物の出し入れする作業が不要となり、労働事故の防止・効率的な倉庫運営が可能となる

従来の倉庫

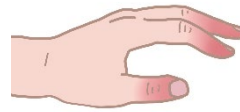
① 荷崩れ



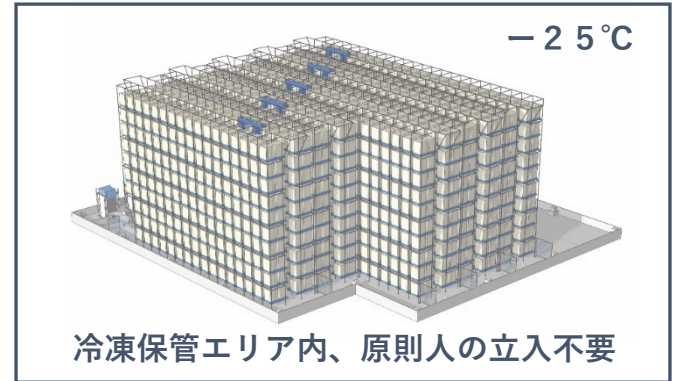
② 高所から落下



③ 凍傷（冷凍空間）



冷凍自動倉庫

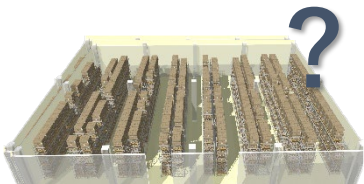


## ■ 省人化による人的エラー等の削減

従来の物流現場では、まだ荷物のロケーションを人的把握している現場があり、他の作業員が荷物を見つけられないことや、入出荷ミス、フォークリフトの爪による荷物破損等が発生している。自動倉庫では、システムでロケーションと荷物情報を一元管理するため入出荷ミスが削減される。また、保管エリアから自動で荷物が搬出されるため荷物破損等の事故が減少する

従来の倉庫

① ロケーション把握不足  
荷探し時間の発生



② 入庫・出荷ミス



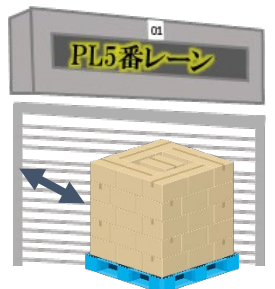
③ フォークリフトの爪による  
荷物の破損



自動倉庫

保管エリアから入庫ステーションまで荷物を自動搬出。  
出荷の際は、荷物を積み込むバースナンバーが表示されるため誤出荷防止が図られる。

入出庫ステーション





**LOGI FLAG**  
COLD

屋上に太陽光発電システムを設置し\*、温室効果ガスを抑えたクリーンなエネルギーを供給。エネルギー問題への対応を図った倉庫の開発を推進

\*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もございます。

**LOGI FLAG**  
TECH



**LOGI FLAG**  
COLD

代替フロンよりも温室効果の小さい自然冷媒を使用。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

**LOGI FLAG**  
TECH



**LOGI FLAG**  
TECH

冷凍自動倉庫を導入することで-25℃での人的作業が不要となり、労働環境が改善される。人間はより高度な業務に専念でき、働きがいのある運営が可能となる



**LOGI FLAG**  
TECH

持続可能な冷凍冷蔵物流業の構築に向け、倉庫をつくる当社にできる事を考え、技術革新を用いて冷凍冷蔵業界の課題解決を図る



# 当社開発の冷凍自動倉庫イメージ（鳥瞰図）

−25℃  
冷凍自動倉庫エリア  
無人化

冷凍庫内の  
非接触・非対面化

24時間  
自動稼働

2階以上  
冷凍保管エリア  
(−25℃)

1階  
入出荷エリア  
(5℃)

働きやすい労働環境  
雇用の定着

安全な作業環境

システムによる  
最適なロケーション配置

荷探し時間不要

人的エラー削減

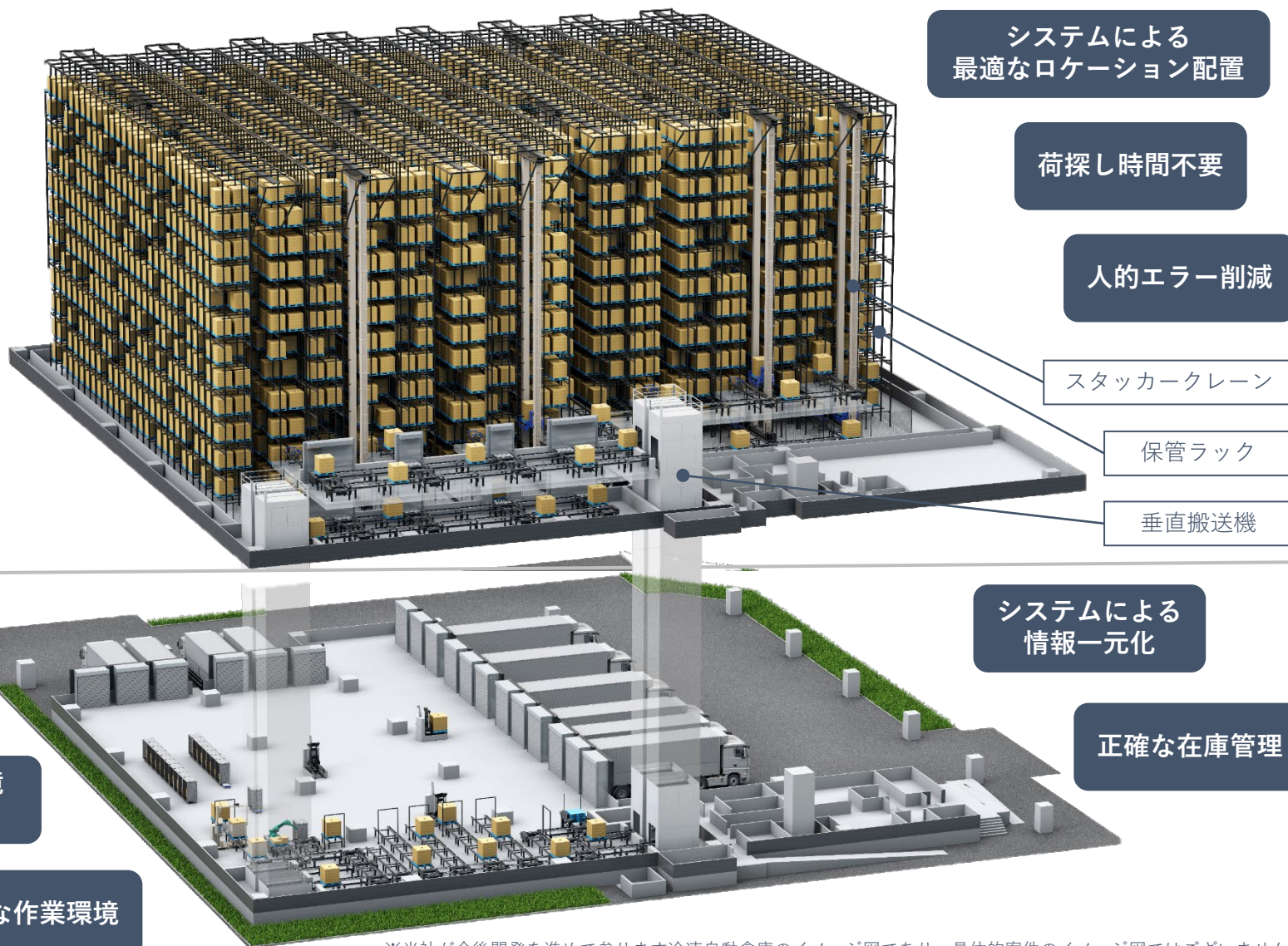
スタッカークレーン

保管ラック

垂直搬送機

システムによる  
情報一元化

正確な在庫管理



※当社が今後開発を進めて参ります冷凍自動倉庫のイメージ図であり、具体的案件のイメージ図ではございません。

## ■ SBSゼンツウ株式会社が『LOGI FLAG TECH 所沢 I』の保管容量（パレット）の約半分を利用する旨合意



各位

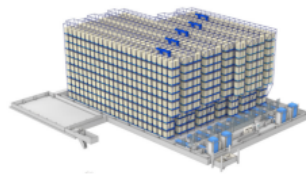
2023年10月2日

会社名 霞ヶ関キャピタル株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 河本幸士郎  
 (コード番号: 3498 東証グロス)  
 問合せ先 取締役管理本部長 廣瀬一成  
 (TEL: 03-5510-7653)

### 賃貸用冷凍自動倉庫『LOGI FLAG TECH 所沢 I』における 覚書締結に関するお知らせ

霞ヶ関キャピタル株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役：河本幸士郎、以下「当社」）は、当社が企画・開発をしている『LOGI FLAG TECH 所沢 I』において、SBSゼンツウ株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役：池田伸之、以下、「SBSゼンツウ」と）、冷凍自動倉庫における覚書の締結をいたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

本件覚書により、『LOGI FLAG TECH 所沢 I』における約半分の容量（パレット）がSBSゼンツウに貸し出されます。あわせて、1階の出入荷エリアでおこなわれる貨物の輸送機器への積み込みや荷下ろし、および倉庫やパース等への入庫・出庫作業などの荷役業務もSBSゼンツウに委託されます。



（『LOGI FLAG TECH 所沢 I』イメージパース 左：外観、右：自動倉庫部分）

#### 1. 背景と目的

当社は、冷凍食品の国内消費量増加による冷凍冷蔵倉庫の需要拡大、2030年のフロン規制を見据え、冷凍冷蔵倉庫を中心に企画・開発をおこなっております。また、冷凍冷蔵倉庫内は-25℃にも達することもある労働者にとって過酷な環境であることから、労働環境の改善および生産性の向上に取り組む必要があります。当社はその解決策として第1号案件である『LOGI FLAG TECH 所沢 I』をはじめ、青森県八戸市、大阪南港エリア、神奈川県川崎市などで冷凍自動倉庫の開発も進めております。

そのような中、竣工まで1年ほどありますが、冷凍自動倉庫内の約半分の容量をSBSゼンツウへ貸し出すこと、および荷役業務に実績のあるSBSゼンツウへ倉庫内の荷役業務を委託することになりました。今後も当社は、物流業界がドライバーの時間外労働の上限規制により、深刻な人手不足が予測される

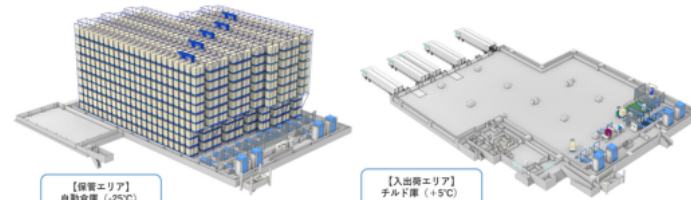


「2024年問題」などを抱えていることから、不動産という側面だけでなくとどまらず、物流業界の抱える課題の解決に資する物流施設の開発に積極的に取り組んでまいります。

#### 2. 施設概要

(1) 物件名称	LOGI FLAG TECH 所沢 I
(2) 所在地	埼玉県入間郡三芳町竹間沢東 15-10
(3) 交通	間越自動車道「所沢 IC」より約 3km
(4) 敷地面積	4,792.09 ㎡ (1,449.60 坪) ※実測
(5) 延床面積*	9,621.97 ㎡ (2,910.64 坪)
(6) 竣工予定	2024 年 夏秋
(7) 建物構造	鉄骨造（一部 鉄骨鉄筋コンクリート造）地上 2 階建

\*：自動倉庫は吹き抜け構造で床がないため延床面積は仮想定床での面積を記載しております。



【保管エリア】  
自動倉庫 (-25℃)

【出入荷エリア】  
チルト床 (+5℃)

（『LOGI FLAG TECH 所沢 I』倉庫内イメージパース）

#### 3. 締結先概要

(1) 会社名	SBSゼンツウ株式会社
(2) 代表者	代表取締役 池田伸之
(3) 設立	1982年11月29日
(4) 事業内容	一般貨物、予冷定温輸送および共同配送、個別宅配事業、各種商品の受発注業務代行および仕入れ販売、貨物の荷受、保管、仕分け、ピッキング、包装、加工作業

#### 4. 今後の見通し

2024年8月期における当社業績に与える影響は軽微であると考えますが、今後、当社業績に重要な影響を及ぼすことが明らかになった場合には、速やかに開示いたします。

以上

<本件に関するお問い合わせ先>  
 霞ヶ関キャピタル株式会社 広報・IR部/TEL: 03-5510-7653 MAIL: ir@kasumigaseki.co.jp



# Family

こぼれる笑顔がうれしい。



# Friends

大人になっても、あの頃のままで。



# Freedom

自由な旅は、わたしのもの。



## 2. ホテル事業

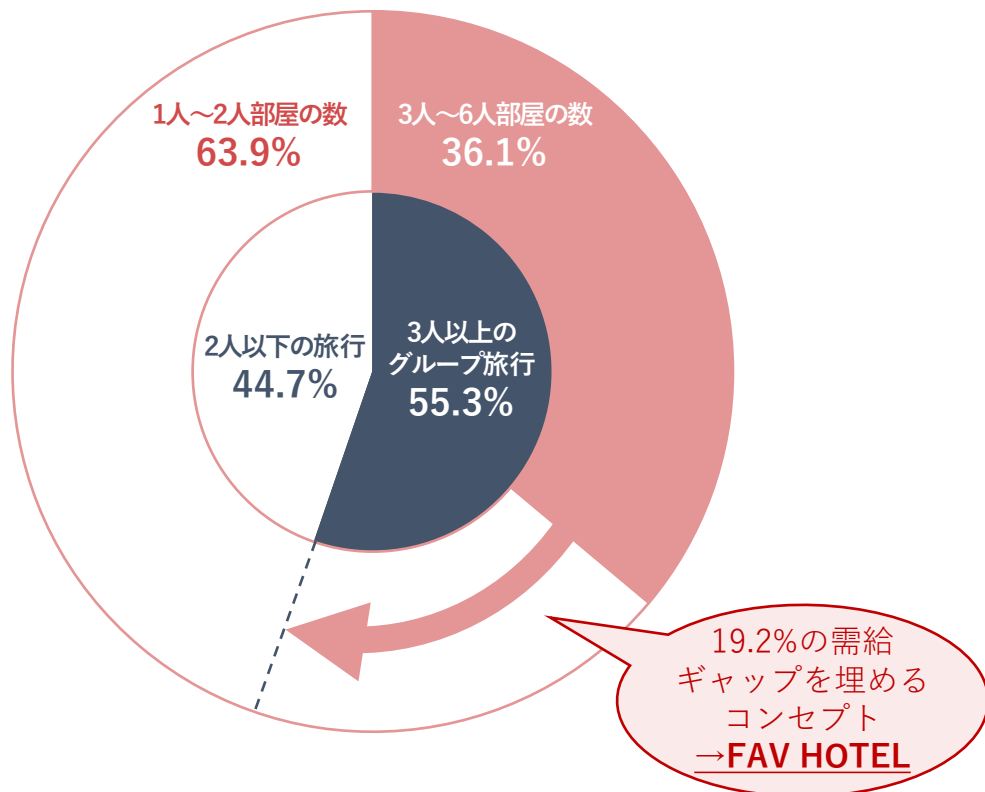


## FAV for 3F



## 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

ホテル経営に関わる業務プロセスを標準化。さらにQRコードで簡単にチェックインできるチェックイン機を共同開発し、待ち時間の改善、チェックイン業務の効率化を実現しています

### 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 | 計画中/開発中パイプライン

石垣島真栄里ホテルプロジェクト(121室)



長崎松が枝町ホテルプロジェクト(52室)



鹿児島天文館ホテルプロジェクト(63室)



糸島半島 西浦ホテルプロジェクト(47室)



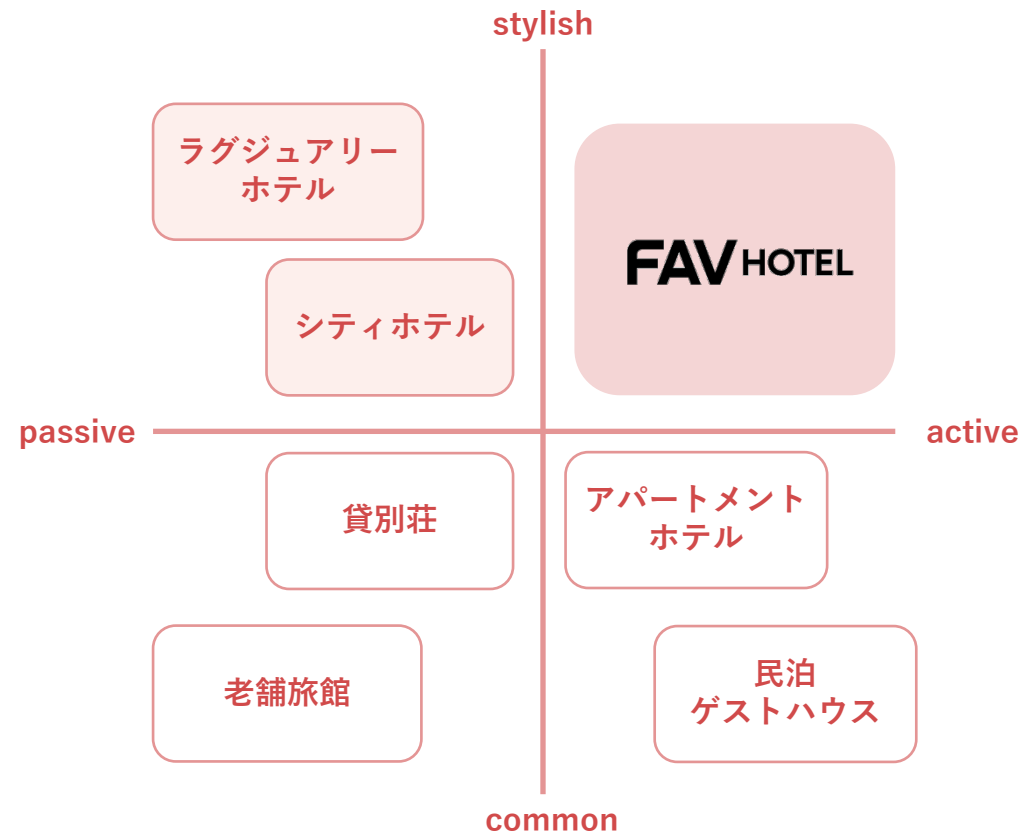
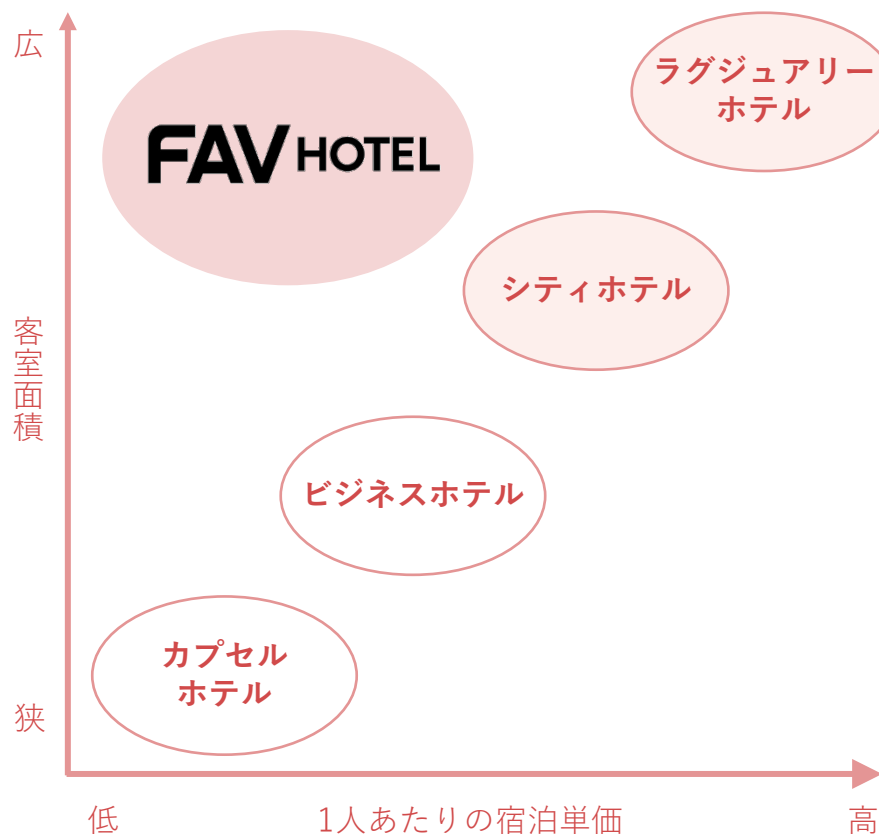
札幌南6西7ホテルプロジェクト(84室)



淡路島ホテルプロジェクト(計画中)



デザインにこだわった多人数向けの広い部屋を客室単位で価格設定、  
スタイリッシュでリーズナブルな旅を提供





## 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

## 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。IT化による効率化を積極的に活用し、ビジネスモデルの変革を目指します



## 飲食フロント融合設計

宿泊に特化したサービスとしながらも、飲食店とホテルフロント機能を融合させるハード設計により、コスト圧縮とホスピタリティの両立を実現します



## ブランディング一元管理

地元優位なオペレータ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



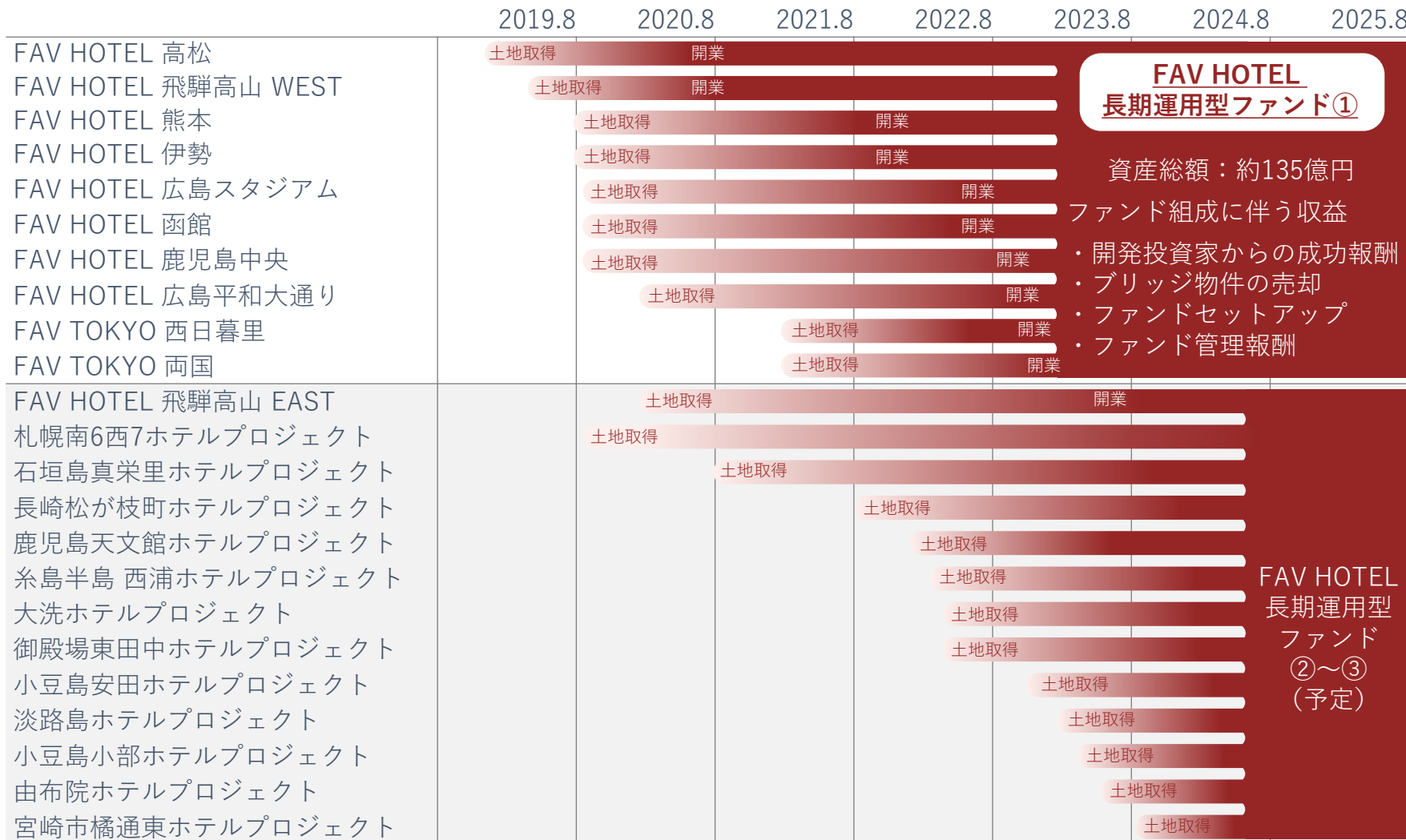
## 幅広い使用用途

居住に必要な設備を有し、マンスリー・サービスアパートメントがカバーする1ヵ月～の中期滞在に加え、ホテル許認可を有することから数日、1週間単位の短期滞在に対応できます



\* 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））

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

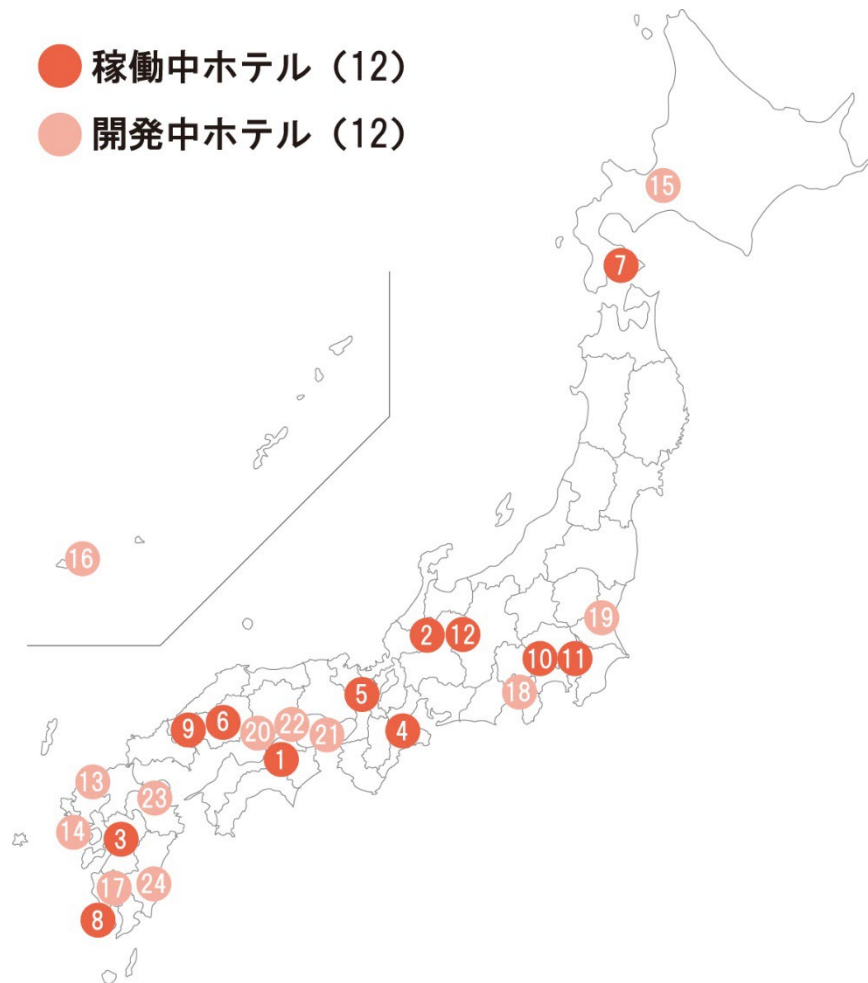


No	ホテル名	状況	延床面積	客室数
1	FAV HOTEL 高松	稼働中	1,985㎡	41室
2	FAV HOTEL 飛騨高山 WEST	稼働中	1,702㎡	38室
3	FAV HOTEL 熊本	稼働中	2,957㎡	67室
4	FAV HOTEL 伊勢	稼働中	1,216㎡	36室
5	SH by the square hotel (京都)	稼働中	2,790㎡	75室
6	FAV HOTEL 広島スタジアム	稼働中	1,271㎡	33室
7	FAV HOTEL 函館	稼働中	1,380㎡	30室
8	FAV HOTEL 鹿児島中央	稼働中	2,226㎡	51室
9	FAV HOTEL 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 飛騨高山 EAST	稼働中	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	2024年03月	3,803㎡	47室
14	長崎松が枝町ホテルプロジェクト	2023年10月	2024年02月	2,551㎡	52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07月	2024年10月	3,463㎡	63室
18	御殿場東田中ホテルプロジェクト	2025年05月	2025年06月	3,843㎡	50室
19	大洗ホテルプロジェクト	2025年05月	2025年07月	3,273㎡	51室
20	小豆島安田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
22	小豆島小部ホテルプロジェクト	計画中	計画中	計画中	計画中
23	由布院ホテルプロジェクト	計画中	計画中	計画中	計画中
24	宮崎橘通東ホテルプロジェクト	計画中	計画中	計画中	計画中

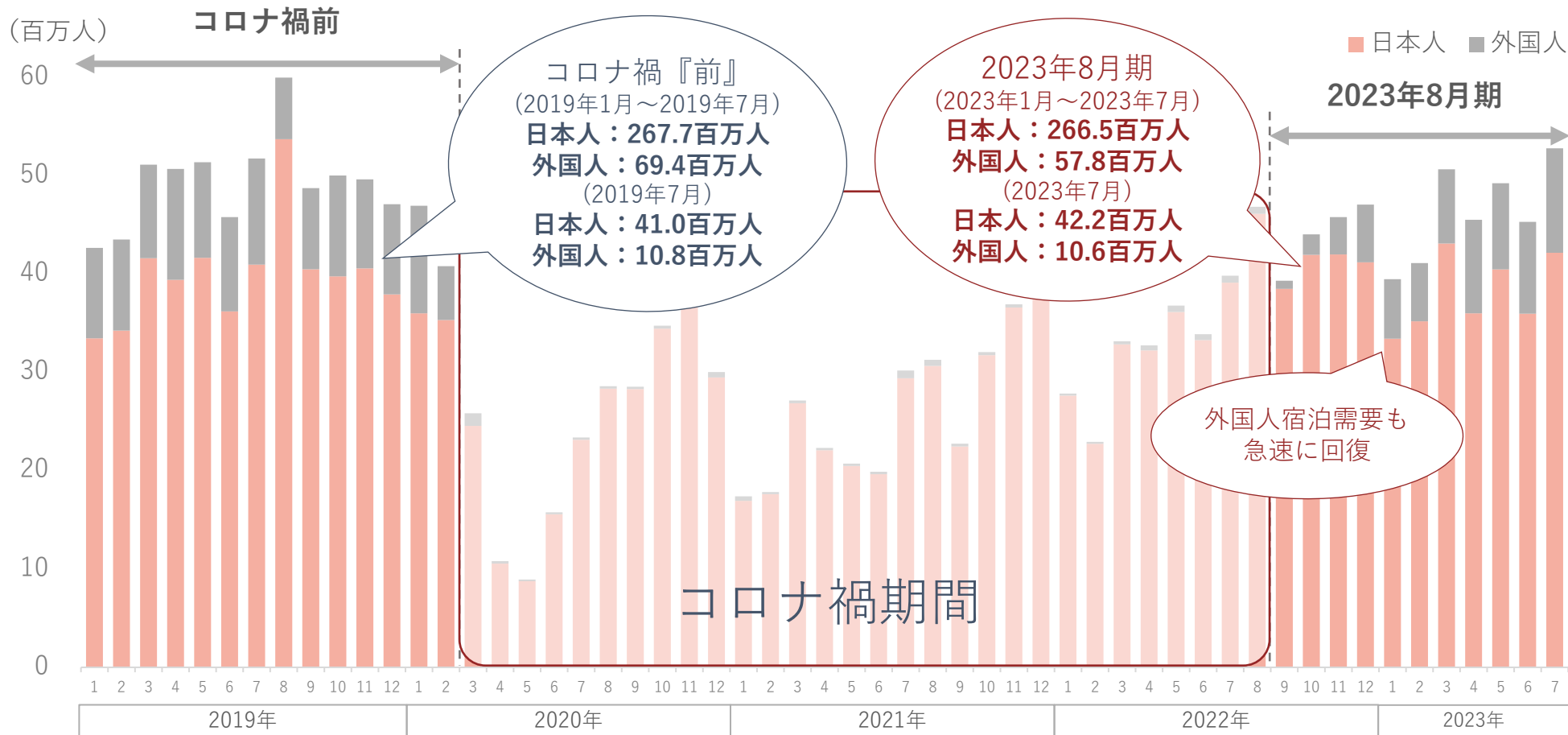
● 稼働中ホテル (12)

● 開発中ホテル (12)



※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

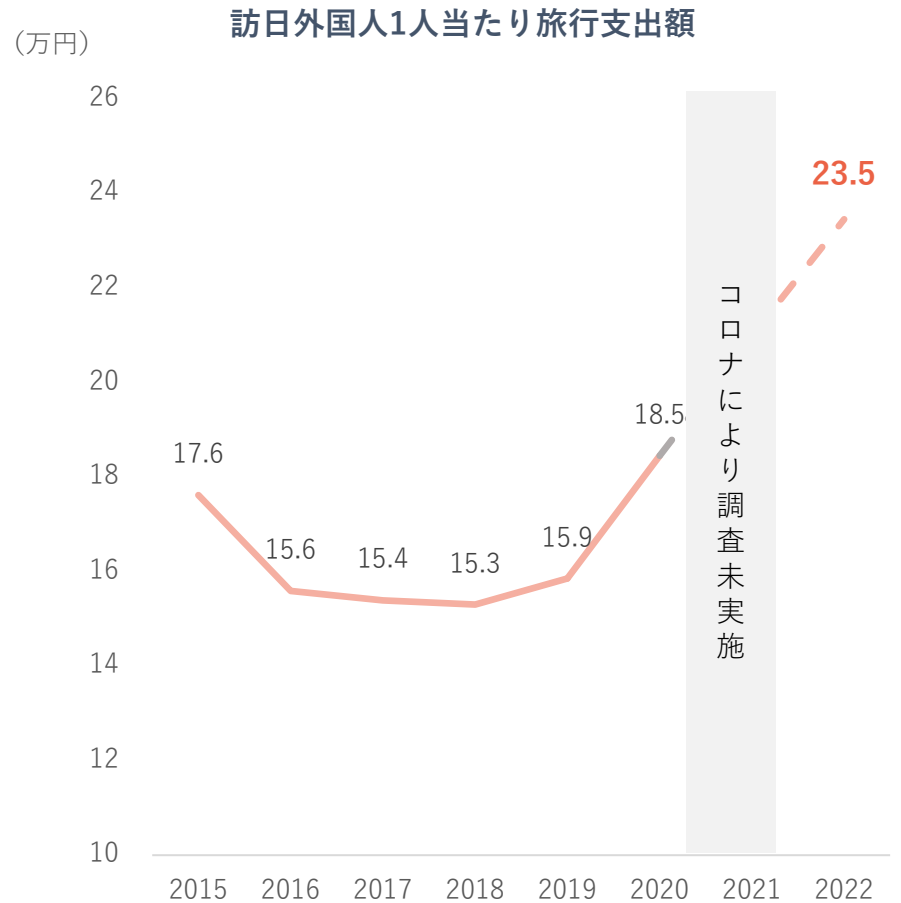
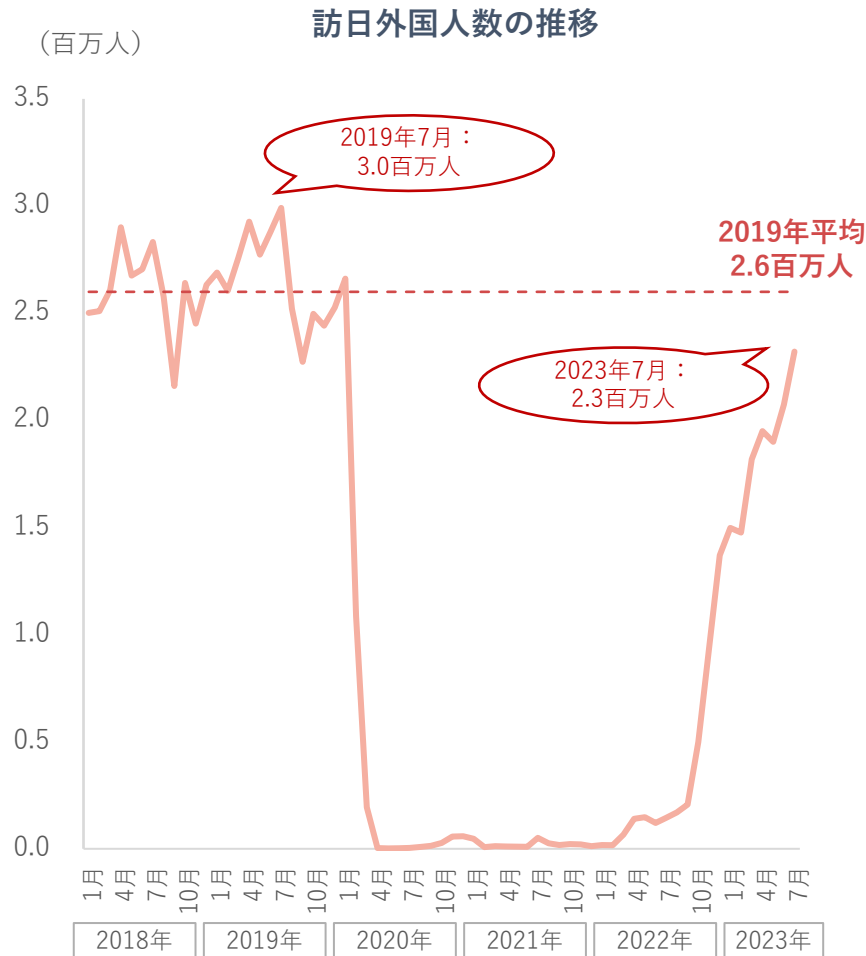
当期とコロナ禍前同期間の合計宿泊者数における、日本人宿泊者数は行動制限緩和や全国旅行支援によりコロナ禍前の水準まで回復。外国人宿泊者数は水際対策措置が見直され、足元は急速に回復



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に作成（2022年12月までは確定値、2023年1月以降は速報値）

# FAV HOTEL 需要環境：インバウンド

訪日外国人数はコロナ前の2019年水準に迫る勢いで回復傾向、旅行消費単価は2019年より大幅に増加傾向にあり、政府が目標としている1人あたり20万円をすでに超過している

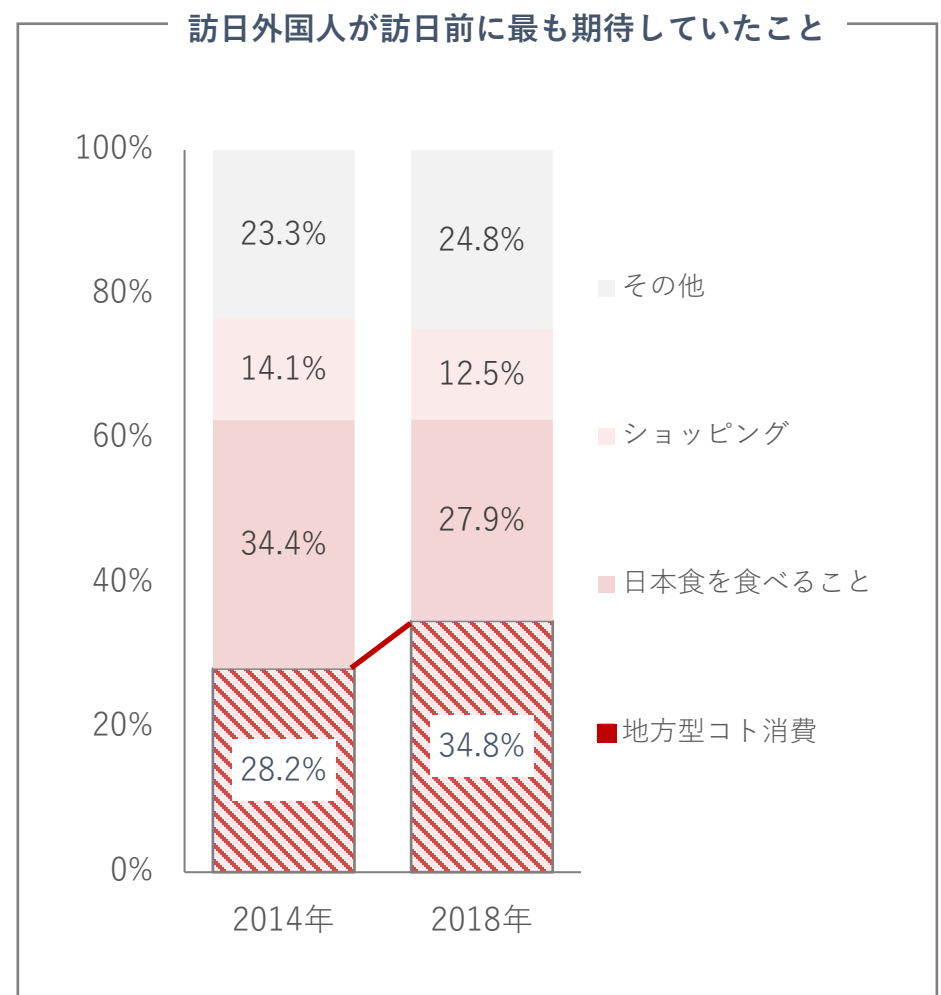
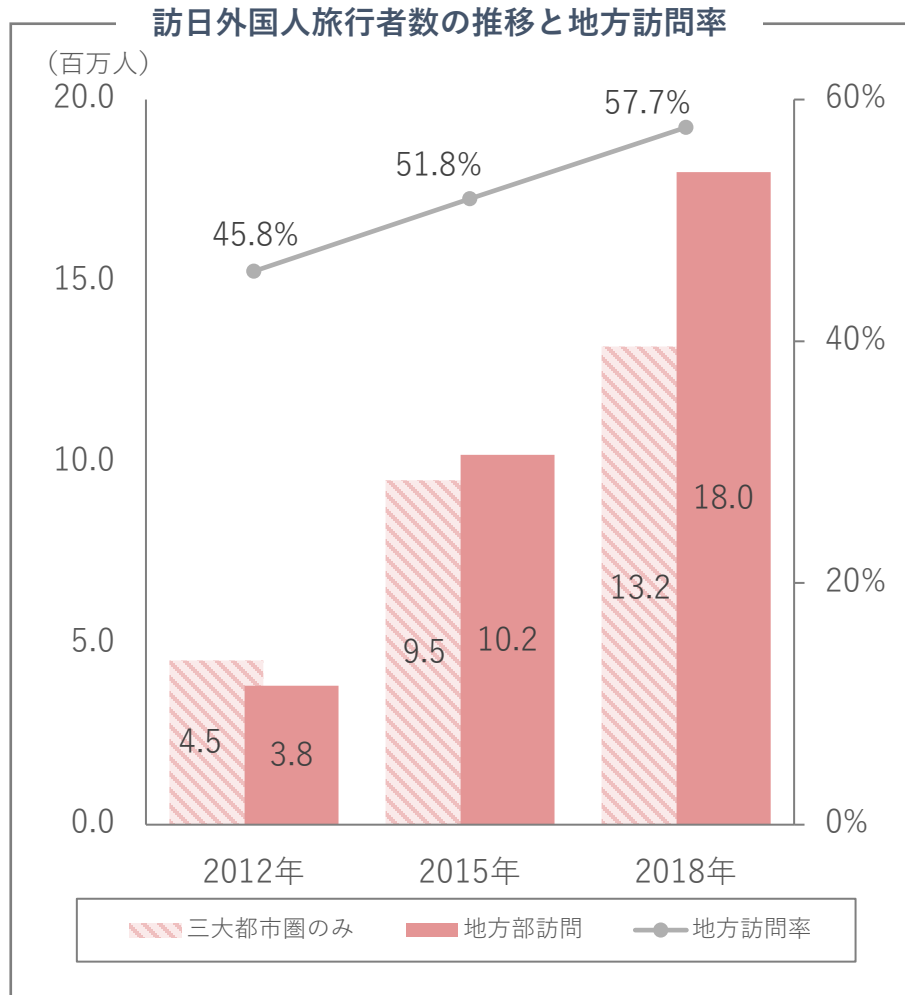


出所：日本政府観光局「月次訪日外客統計」より当社作成

出所：国土交通省「訪日外国人消費動向調査」より当社作成

# FAV HOTEL 需要環境：地方部における訪日外国人需要

訪日外国人のリピーター率の増加に伴い、地方訪問率も増加。エリアだけでなくニーズも多様化が始まっており、地方に広く展開するFAV HOTELの戦略との親和性が高まっている



### 3. ヘルスケア関連施設開発事業



### 3. ヘルスケア関連施設開発事業：トピックス①

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を進め  
資金調達にはソーシャルローンを積極的に採用

東京都新宿区	大阪府豊中市	東京都板橋区	東京都練馬区	札幌市南区	大阪府吹田市
					
22年9月 開発フェーズ移行	22年9月 開発用地取得	23年1月 開発用地取得 23年7月 開発フェーズ移行	23年3月 開発用地取得 23年7月 開発フェーズ移行	23年4月 運用フェーズ移行	23年4月 開発フェーズ移行

#### 資金調達

- 2022年09月 ソーシャルローンフレームワークの策定、セカンドオピニオン取得
- 2022年11月 札幌市案件のソーシャルローンによる資金調達
- 2023年01月 東京都板橋区案件のソーシャルローンによる資金調達



### 3. ヘルスケア関連施設開発事業：トピックス②

東京都調布市案件にてコンストラクション・マネジメント業務を受託  
当該施設は7月に無事開業を迎え、引き続き運営コンサルティング中



# 3. ヘルスケア関連施設開発事業：パイプライン

## 東京・大阪・札幌を重点エリアとして物件を取得



所在地	状況	部屋数	開業予定
①東京都新宿区	開発中	48室	25年 初頭
②東京都板橋区	開発中	59室	24年 秋
③東京都練馬区	開発中	50室	25年 冬春



所在地	状況	部屋数	開業予定
④大阪府豊中市	取得済	56室	25年 夏秋
⑤大阪府吹田市	開発中	56室	25年 秋冬

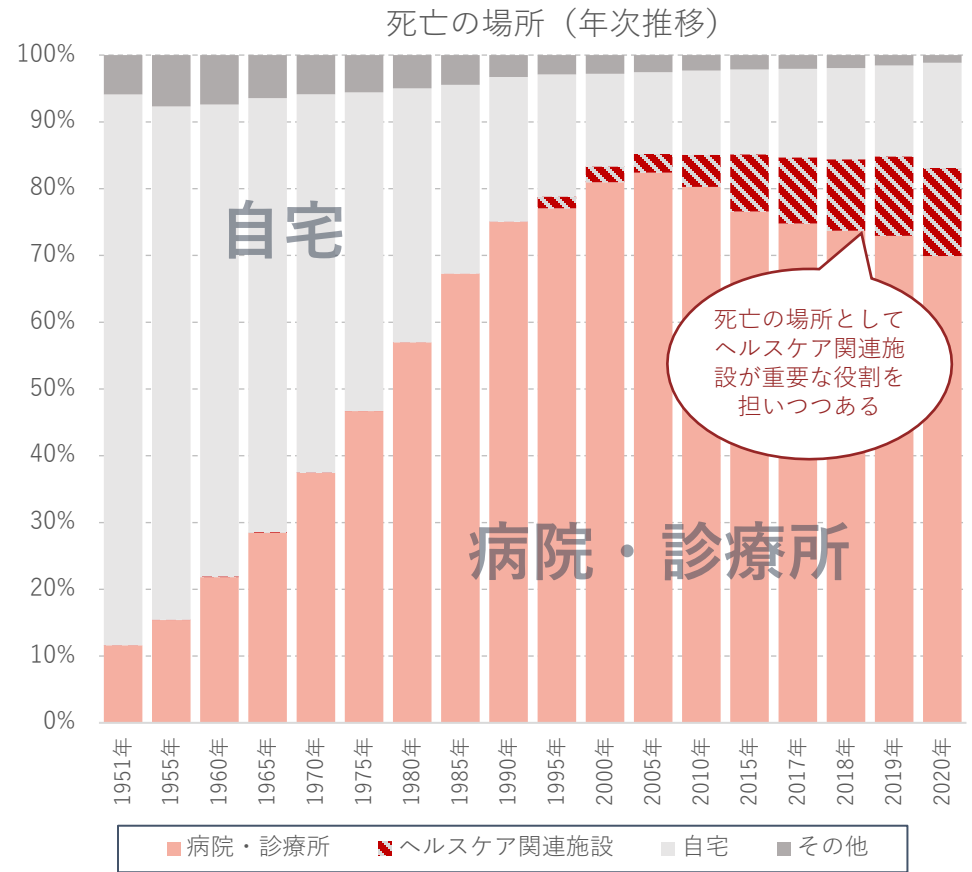
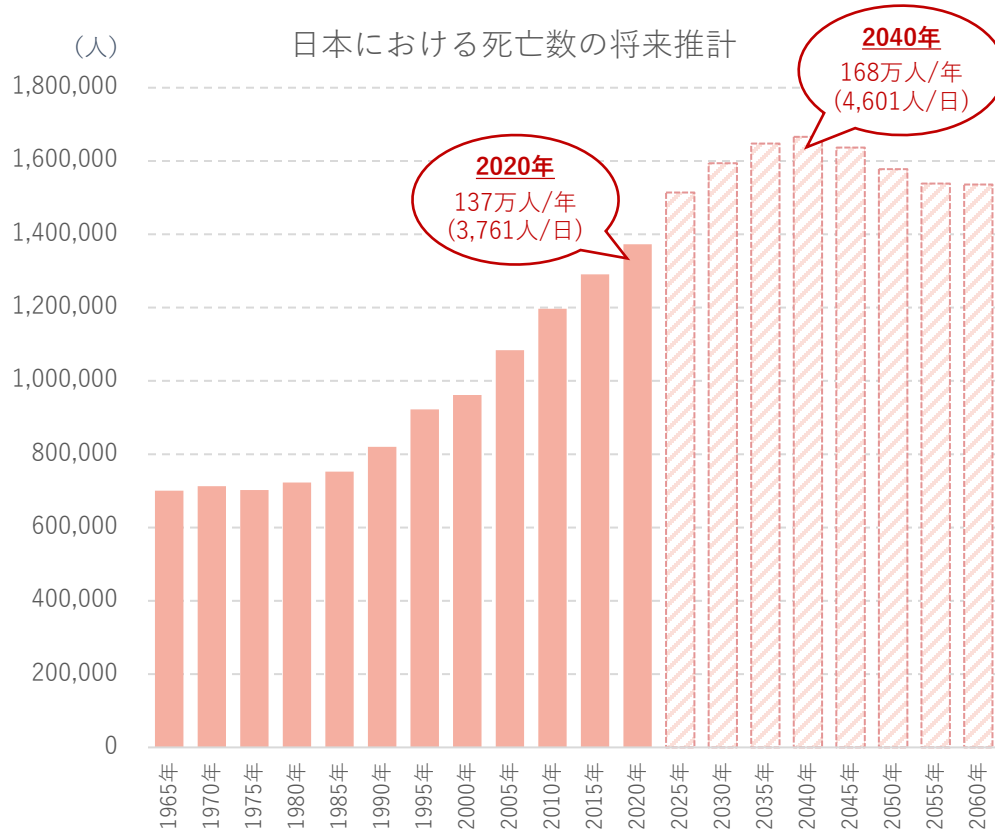


所在地	状況	部屋数	開業予定
⑥札幌市南区	運用中	37室	開業済
⑦札幌市中央区	開発中	60室	24年04月

※部屋数・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

### 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）」（出せ中位・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. オルタナティブ投資事業

- ・ 海外投資事業
- ・ デジタル証券化事業



海外投資事業 物件イメージ

# 4. オルタナティブ投資事業：海外事業

The map shows Japan in red with a red circle and the Japanese flag. Three red arcs point to Dubai, Bangkok, and Jakarta. Dubai is marked with the UAE flag and a yellow circle. Bangkok is marked with the Thai flag and a red circle. Jakarta is marked with the Indonesian flag and a red circle. A red circle on the Indonesian map is connected to a project box.

**ドバイ 現地法人設立**

**ドバイでレジデンスのバリューアップ  
ファンドの事業化を開始**

Modern  
Classic

**バンコク 現地法人設立**

**ジャカルタ 現地法人設立**

**戸建て住宅開発プロジェクト  
『Citaville Pilar Cikarang』**

GREENWOODS Citaville PILAR CIKARANG

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を完了

# 4. オルタナティブ投資事業：ドバイの不動産投資戦略について

近年、ドバイは投資先として世界的に注目を集めており、特に不動産投資環境は活況を呈しています。人口増加に伴う実需が拡大しており、また富裕層の流入が顕著であることから、特に高級レジデンスは強い成長が見込まれております。この度、現地法人を設立し、ドバイの不動産マーケットに参入し投資機会を創出するとともに、ドバイにも投資プラットフォームを構築すべく活動を開始いたしました

## 1 人口増加と経済成長の取り込み

2021年3月にドバイ政府が発表した「ドバイ都市マスタープラン2040」では、2040年までにドバイ人口を330万人から580万人まで増加させる計画とされており、不動産需要の増加がみ込まれている

## 2 割安な不動産価格

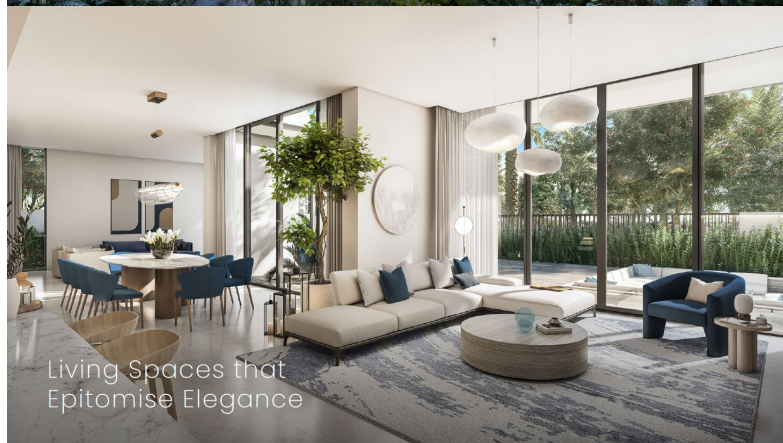
2023年9月に発表された「UBS Global Real Estate Bubble Index」では世界の主要25都市の中でドバイは3番目に割安との評価。なお、金利とインフレをきっかけとして世界的に不動産バブルは縮小の傾向にあるとされている

## 3 世界有数の治安レベル

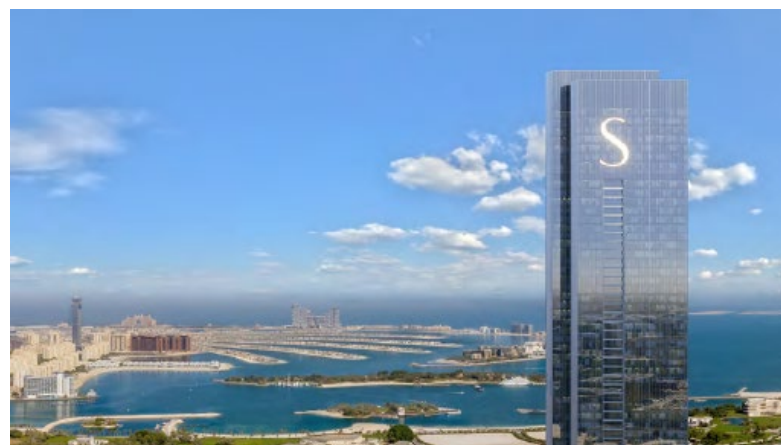
米旅行保険会社「Berkshire Hathaway Travel Protection」の「SAFEST CITIES TO TRAVEL TO IN 2024」でドバイは14位（東京は3位）であり、ベネチアよりも高く評価されている。また、政情不安もなくカントリーリスクは低いと考えられている。その結果、富裕層の流入にも繋がっており、ドバイの発展に大きく寄与しているとみている



## 4. オルタナティブ投資事業：バリューアップファンドの設立



所在地	Dubai Hills, Dubai
竣工予定	2026年6月（予定）
対象戸数	4戸
延床面積	4戸合計（3,687㎡）
デベロッパー	Emaar Properties



所在地	Palladium Dubai Maritime City
竣工予定	2024年7月（予定）
階数	60階建(220m)、地下2階、6階建て駐車場
延床面積	922㎡～964㎡
デベロッパー	Sobha Realty

# 4. オルタナティブ投資事業：デジタル証券化事業

- ・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

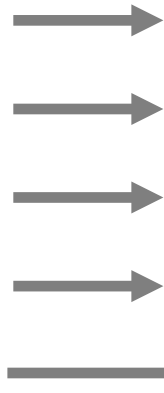
不動産

- ・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

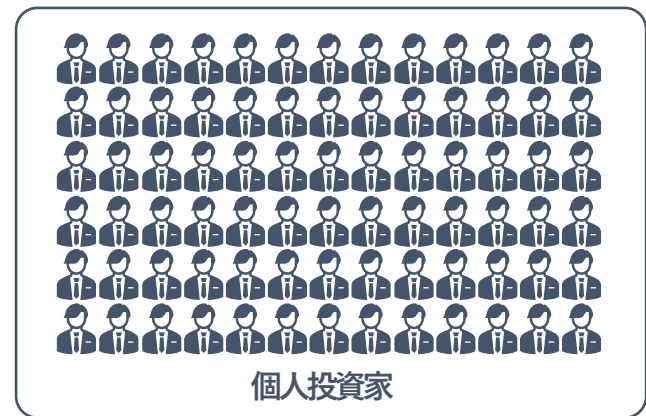
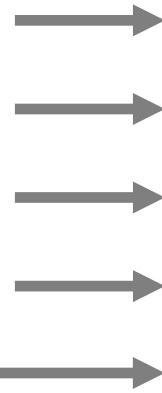
不動産ファンド

- ・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)



ファンド投資家



個人投資家

アセットマネージャー（AM：投資運用業者）



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

## Appendix

# 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。



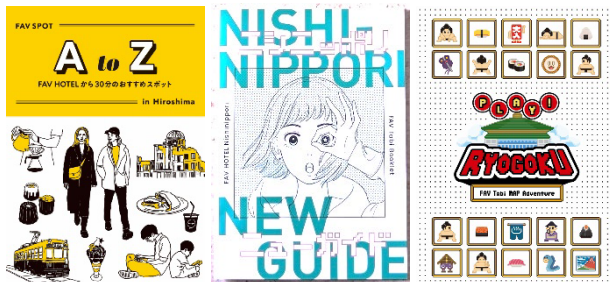
## LOGI FLAG®

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。

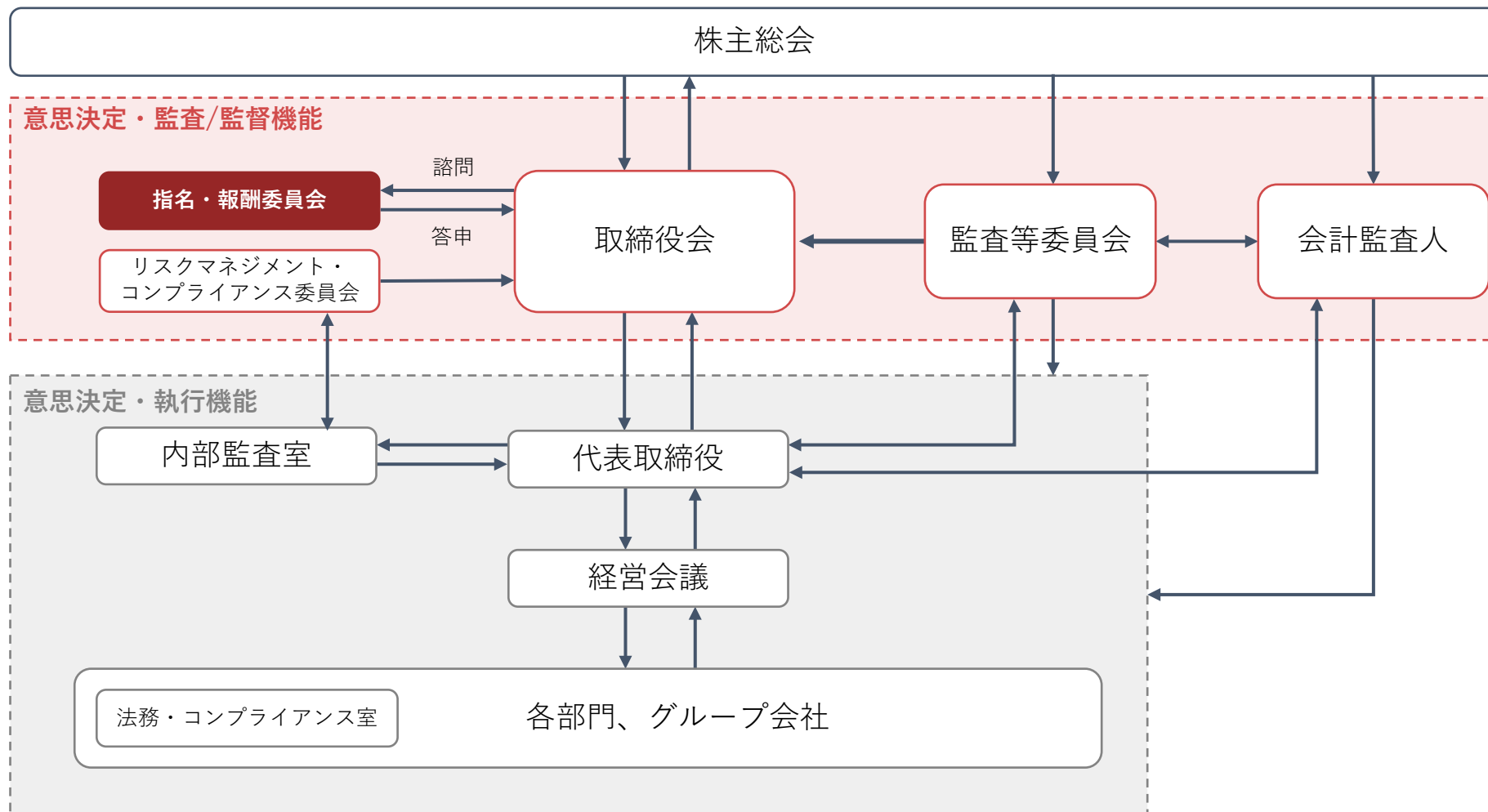
## その他（環境、社会に関する第三者評価）

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、プライム市場上場企業としてもふさわしいガバナンス体制を構築しております



# 株主還元

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

## 2023年8月期配当

1株あたり配当金額

**60円 00銭**

## 2024年8月期配当予想

1株あたり配当金額

**120円 00銭**

1株あたり 配当金	2021年8月期	2022年8月期
	分割考慮後：20円	30円

## 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～3,999株	以降100株ごとに 2,500ポイントを 追加進呈	左記の1.1倍のポイント
4,000株以上	100,000 ポイント	110,000 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

※2年目以降とは、8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	7,004,301千円（資本準備金含む）※2023年8月31日時点
従業員数	174名（連結グループ） ※2023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、ヘルスケア関連施設開発、自然エネルギー事業 オルタナティブ投資（デジタル証券化事業、海外投資））</li></ul>
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 2023年10月 東京証券取引所プライム市場に上場市場区分変更（予定）
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



# 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