KASUMIGASEKI CAPITAL

# 霞ヶ関キャピタル株式会社

# 2025年8月期第2四半期　決算説明資料

2025年4月4日
霞ヶ関キャピタル株式会社
東証プライム（証券コード：3498）

# Index


1 2025年8月期第2四半期　決算概要 2

2 事業内容 11

3 Appendix 46



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

# 1　2025年8月期第2四半期　決算概要


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

# サマリー

## 2025年8月期上期決算概要

- 売上337億円、営業利益48億円、当期純利益24億円となり、上期として**過去最高を更新**
- **棚卸資産*は527億円**まで積上がり、2025年8月期計画達成に向けて十分な在庫を確保
- 2025年8月期配当は**1株240円**を予定

## 中期経営計画進捗

- **AUM**＋パイプラインの事業規模総額は5,982億円**（前期末＋1,066億円）に到達
- 2024年11月にユーロ円CBを発行。**220億円を調達**
- **ホテルREITの上場準備**を開始

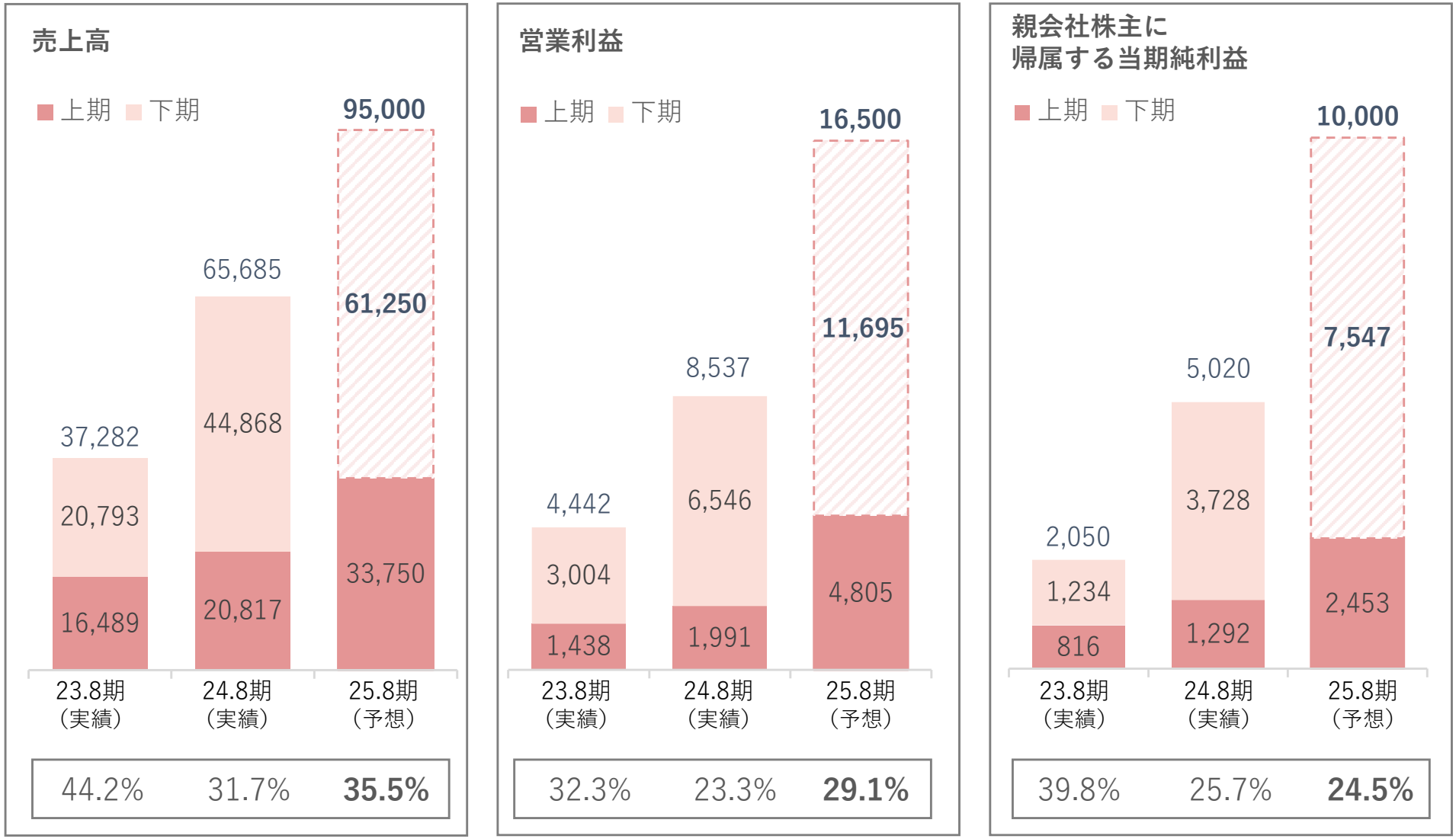
* 棚卸資産：販売用不動産と開発事業等支出金の合算値
** AUM：Assets Under Managementの略で運用資産残高のこと。当社ではアセットマネジメントまたはプロジェクトマネジメントを行っているプロジェクトの事業総額


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

# 2025年8月期第2四半期　業績見通しと進捗

## 第2四半期累計期間の業績として過去最高を達成

（百万円）




| 上期進捗率* | 44.2% | 31.7% | **35.5%** |
|---|---|---|---|
| | 32.3% | 23.3% | **29.1%** |
| | 39.8% | 25.7% | **24.5%** |

* 通期の期初予想に対する進捗率


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

# 2025年8月期第2四半期　PL対前年同期差・対通期予想進捗率

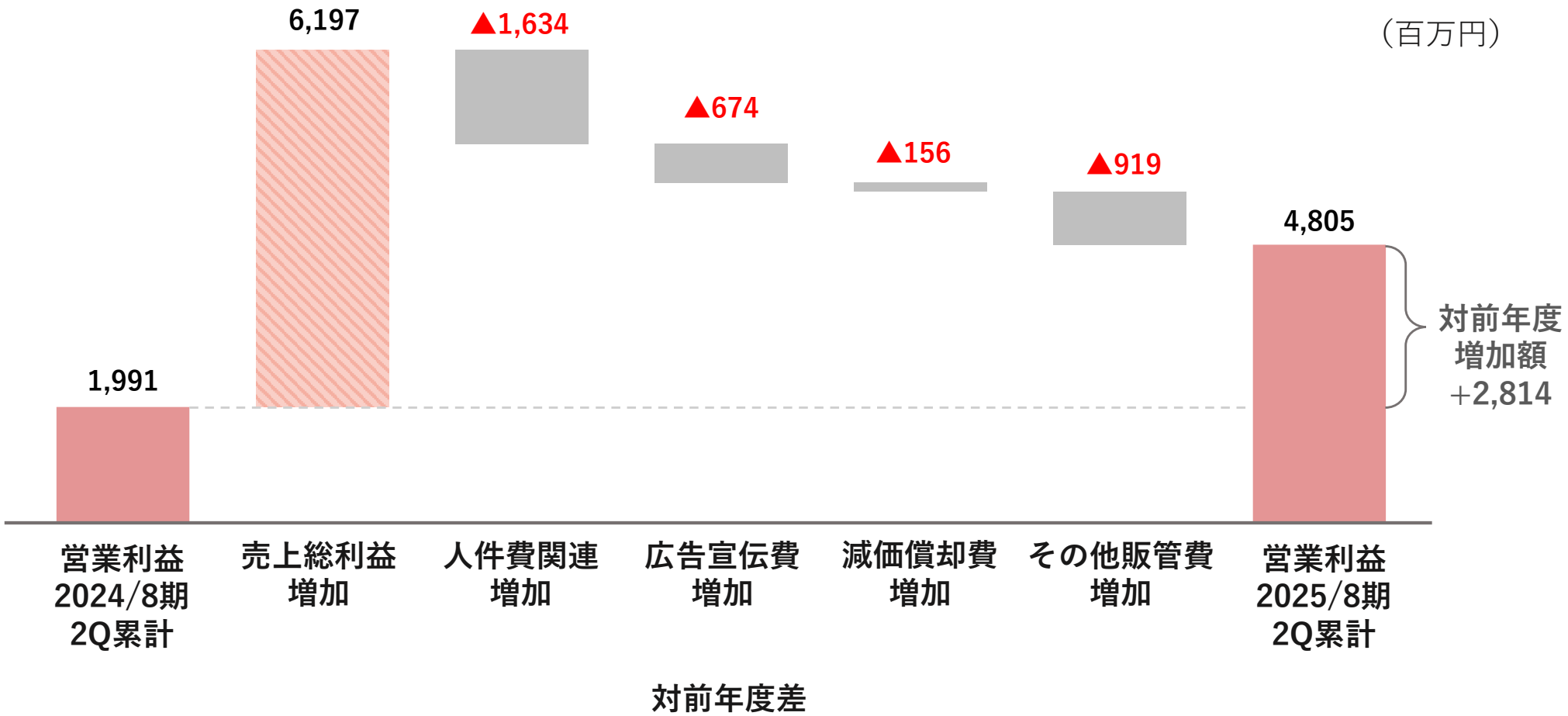
## 売上・利益ともに過去最高を達成

| （百万円） | 2024年8月期<br>上期実績(A) | 2025年8月期<br>上期実績(B) | 2025年8月期<br>通期予想(C) | 対前年同期差<br>(B－A)<br>(B÷A-1) | 対通期予想<br>進捗率<br>(B÷C) |
|---|---|---|---|---|---|
| 売上高 | 20,817 | **33,750** | 95,000 | **+12,933**<br>**(+62.1%)** | **35.5%** |
| 売上総利益 | 6,296 | **12,493** | – | **+6,197**<br>**(+98.4%)** | – |
| 営業利益 | 1,991 | **4,805** | 16,500 | **+2,814**<br>**(+141.3%)** | **29.1%** |
| 経常利益 | 1,940 | **4,154** | 15,000 | **+2,214**<br>**(+114.1%)** | **27.7%** |
| 親会社株主に<br>帰属する当期純利益 | 1,292 | **2,453** | 10,000 | **+1,161**<br>**(+89.8%)** | **24.5%** |


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

# 2025年8月期第2四半期　営業利益増減分析

## 業容拡大に伴う人件費増と、ホテル・物流サービスの認知拡大等へ向けた広告宣伝費が増加したものの、営業利益は前年同期比28億円増益を達成





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

# 2025年8月期第2四半期　BS対前期末比較

## 2024年11月にユーロ円CBを発行し資金を調達

| （百万円） | 2024年8月末時点（A） | 2025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 | 11,064 | 23,404 | **12,340** | **22.7%** |
| 売掛金及び契約資産 | 1,709 | 2,465 | **756** | **2.4%** |
| 販売用不動産及び開発事業等支出金 | 48,670 | 52,757 | **4,087** | **51.1%** |
| 前払金 | 2,408 | 4,969 | **2,561** | **4.8%** |
| 預け金 | 632 | 644 | **12** | **0.6%** |
| その他 | 2,580 | 2,478 | **▲102** | **2.4%** |
| **流動資産合計** | **67,066** | **86,720** | **19,654** | **84.0%** |
| 有形固定資産 | 4,488 | 6,866 | **2,378** | **6.6%** |
| その他の資産 | 5,986 | 9,658 | **3,585** | **9.3%** |
| **固定資産合計** | **10,474** | **16,438** | **5,964** | **15.9%** |
| **繰延資産合計** | **7** | **115** | **108** | **0.1%** |
| **資産合計** | **77,549** | **103,273** | **25,724** | **100.0%** |

| （百万円） | 2024年8月末時点（A） | 2025年2月末時点（B） | 対比差額（B－A） | 対総資産比率（%） |
|---|---|---|---|---|
| 短期借入金 | 10,780 | 12,179 | **1,399** | **11.8%** |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 5,256 | 16,866 | **11,610** | **16.3%** |
| その他 | 6,093 | 7,843 | **1,750** | **7.6%** |
| **流動負債合計** | **22,130** | **36,890** | **14,760** | **35.7%** |
| 長期借入金 | 25,458 | 13,517 | **▲11,941** | **13.1%** |
| 転換社債型新株予約権付社債 | ― | 22,000 | **22,000** | **21.3%** |
| その他 | 2,220 | 2,026 | **▲194** | **2.0%** |
| **固定負債合計** | **27,678** | **37,543** | **9,865** | **36.4%** |
| 資本金 | 9,287 | 9,310 | **23** | **9.0%** |
| 資本剰余金 | 9,206 | 9,230 | **24** | **8.9%** |
| 利益剰余金その他 | 9,248 | 10,298 | **1,050** | **10.0%** |
| **純資産合計** | **27,739** | **28,839** | **1,100** | **27.9%** |
| **負債・純資産合計** | **77,549** | **103,273** | **25,724** | **100.0%** |


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

# 2025年8月期第2四半期　プロジェクトパイプライン・AUM

## プロジェクトを順調に積上げ前期末から1,066億円増加
## プロジェクトパイプラインとAUMの事業規模総額は5,982億円まで伸長

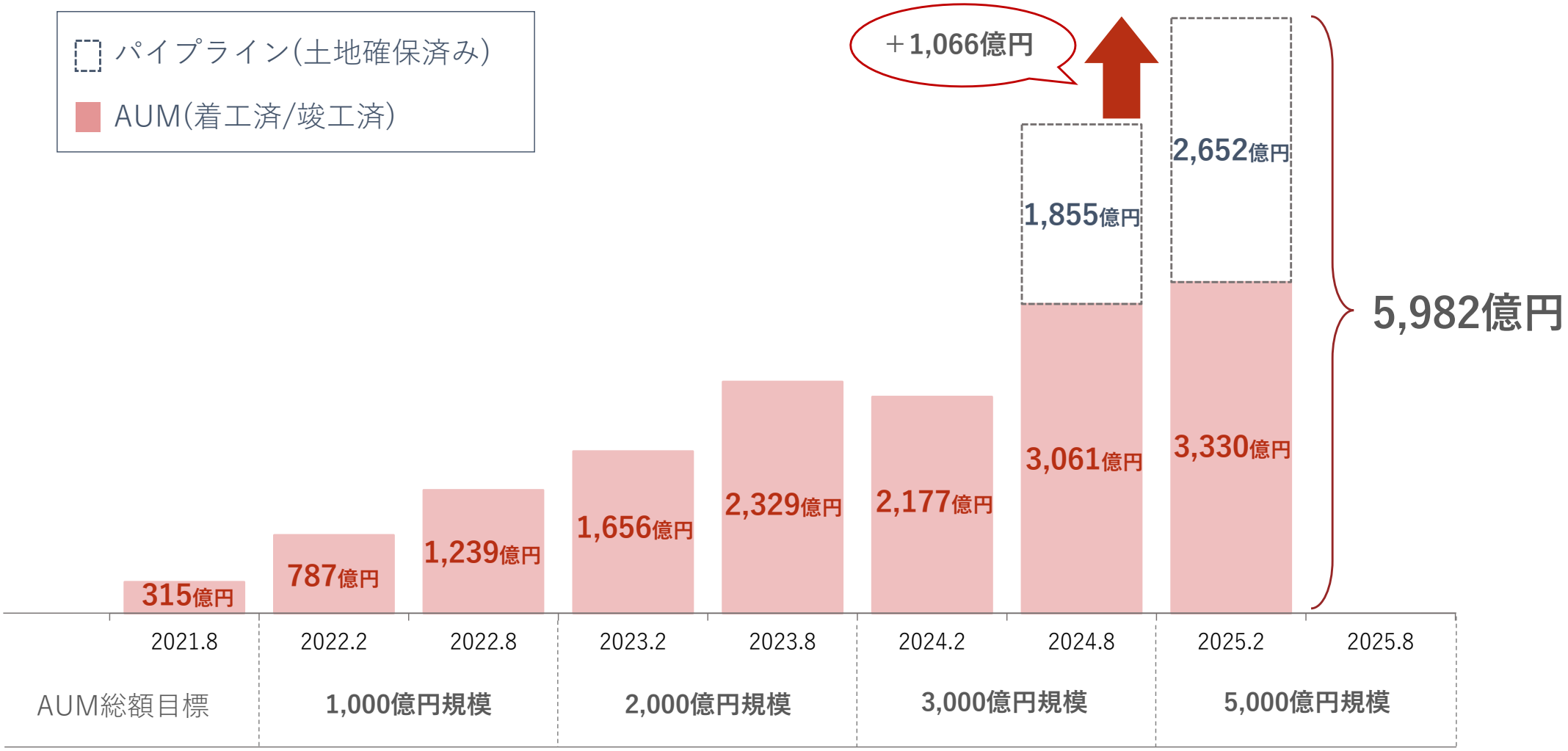
| | | 2024年8月末 | | 2025年2月末 | | 増減額 | 増減比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 件数 | 事業規模* | 件数 | 事業規模* | | |
| 物流 | LOGI FLAG | 19 件 | 2,475 億円 | 22 件 | 2,976 億円 | +501 億円 | +20.2% |
| ホテル | FAV seven x seven | 44 件 | 1,580 億円 | 51 件 | 2,101 億円 | +521 億円 | +33.0% |
| ヘルスケア | CLASWELL | 15 件 | 370 億円 | 16 件 | 395 億円 | +25 億円 | +6.8% |
| オルタナ投資 | 海外事業 | 8 件 | 156 億円 | 9 件 | 175 億円 | +19 億円 | +12.2% |
| | レジデンスファンド | 13件 (4ファンド) | 334 億円 | 13件 (4ファンド) | 334 億円 | ±0 億円 | — |
| 合計 | | 99件 | 4,916 億円 | 111件 | 5,982 億円 | +1,066 億円 | +21.7% |

* 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


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

# 2025年8月期第2四半期　AUM進捗

## パイプラインを含めた事業規模総額は5,982億円まで到達
## 新規に取得する案件の平均事業規模も4年半で約2.5倍に拡大



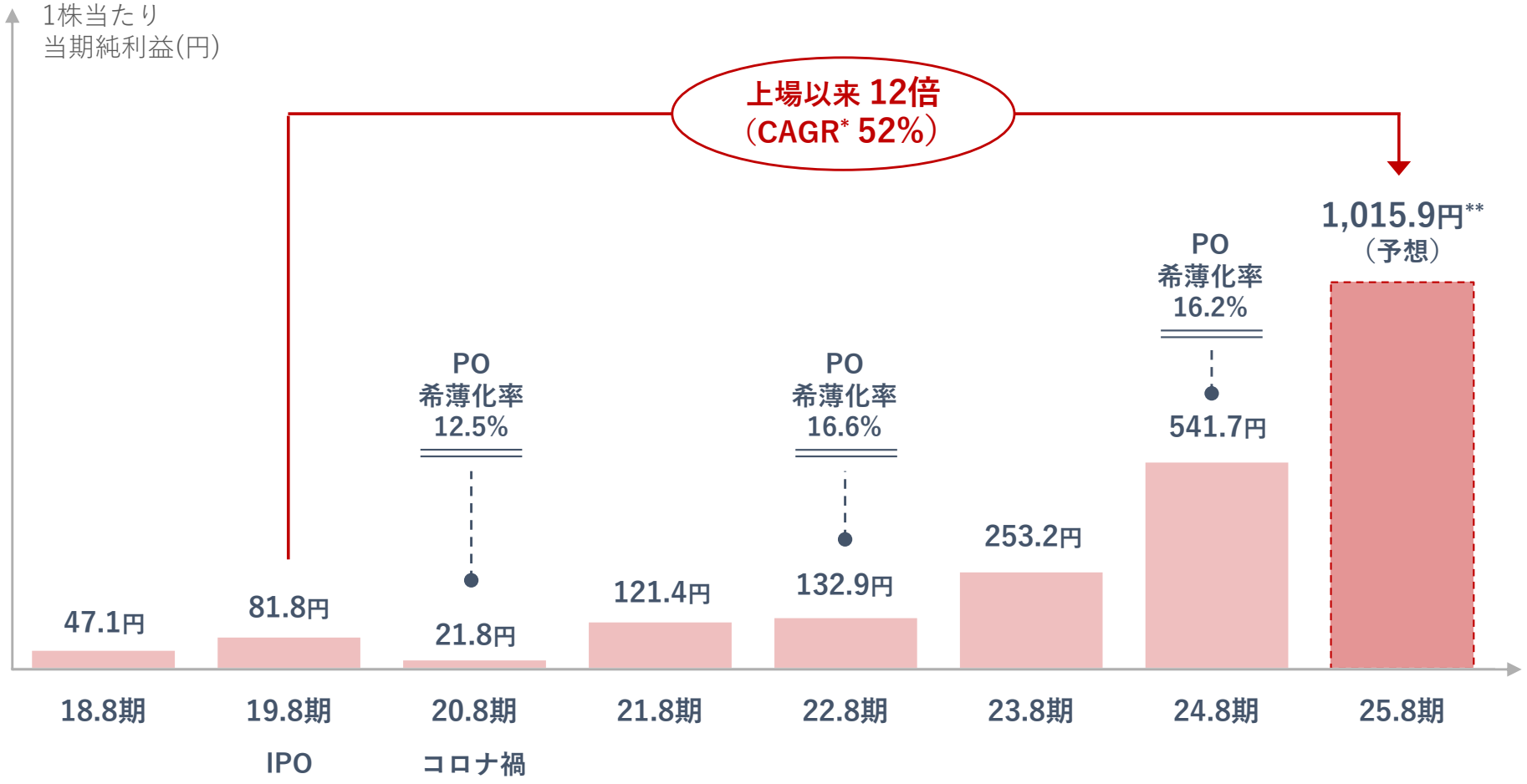


Copyright(c) Kasumigaseki Capital Co., Ltd. ALL Rights Reserved.

# 1株当たり当期純利益の成長実績

**株式の希薄化を伴いながらも、上場以来の1株当たり当期純利益は約12倍に成長予定**
**株式の年平均希薄化率 10%に対し、 1株当たり当期純利益のCAGR* 52%を見込む**

## 1株当たり当期純利益の実績・予想




* CAGR：年平均成長率、**25年8月期第2四半期決算短信に記載の予想値


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

## 2 事業内容

1. ホテル事業

2. 物流事業

3. ヘルスケア事業

4. 海外事業 (Dubai)


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

# 1. ホテル事業

FAV

seven X seven

✳BLH

FAV

stay together, play together
みんないれば、もっと楽しい。

A simple and stylish group-stay hotel that balances efficiency and hospitality.

省人化とホスピタリティを両立した、シンプルスタイリッシュなグループステイ向けホテル。

seven X seven

where luxury goes to play
ラグジュアリーを遊べ

A high-end hotel brand offering a new perspective on “modern luxury”.

変わりゆく「今の時代のラグジュアリー」を提案する、ハイエンドホテルブランド。

✳BLH

ベースレイヤーホテル

快適な滞在と楽しい街遊びを支える基礎的機能を有するホテル


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

# トピックス①：旺盛な物件の売買

## 7件を開発フェーズに移行し、うち4件をまとめて単一投資家に売却
## 仕込みも開発用地9件、リブランド案件2件を取得するなど順調に進捗

### 収益計上（10件）

| | |
|---|---|
| 開発フェーズ | 由布院ホテルPJ |
| 外部売却 | ホテルミッドイン目黒駅前<br>ホテルミッドイン川崎駅前<br>ホテルミッドイン蔵前駅前 |
| 開発フェーズ | 名古屋中区ホテルリブランドPJ |
| 開発フェーズ | 長崎ホテルリブランドPJ |
| 開発フェーズ | 名古屋丸の内ホテルPJ<br>金沢市片町ホテルPJ<br>旭川ホテルPJ<br>宇治山田ホテルPJ |

### 案件の仕込み（11件）

| | | |
|---|---|---|
| 9月 | 建物取得 | 長崎ホテルリブランドPJ |
| 10月 | 用地取得 | 富士河口湖ホテルPJ |
| | 用地取得 | 大阪本町ホテルPJ |
| 11月 | 用地取得 | 浅草雷門ホテルPJ |
| | 建物取得 | 名古屋中区ホテルリブランドPJ |
| 12月 | 用地取得 | 宮古伊良部島ホテルPJ |
| | 用地取得 | 出雲ホテルPJ |
| 1月 | 用地取得 | 鎌倉雪ノ下ホテルPJ |
| | 用地取得 | 仙台青葉通りホテルPJ |
| 2月 | 用地取得 | 松山一番町ホテルPJ |
| | 用地取得 | 群馬草津ホテルPJ |


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

# トピックス②：開業2件（石垣・鹿児島天文館）

seven × seven ISHIGAKI

- **所在地**　沖縄県石垣市真栄里254-19
- **交　通**　南ぬ島空港から車で18分
- **客　室**　121室
- **開　業**　2024年9月

FAV KAGOSHIMA TENMONKAN

- **所在地**　鹿児島県鹿児島市山之口町7-30
- **交　通**　天文館通駅から徒歩5分
- **客　室**　63 室
- **開　業**　2024年12月

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

# プロジェクトパイプライン一覧

運用型ファンド移行済　開発型ファンド移行済

2025年8月期開業予定は太字

## 開業済（15物件）

| | プロジェクト名 | 部屋数 |
|---|---|---|
| 1 | fav 高松 | 41室 |
| 2 | fav 飛騨高山 | 38室 |
| 3 | fav 熊本 | 67室 |
| 4 | fav 伊勢 | 36室 |
| 5 | fav 広島スタジアム | 33室 |
| 6 | fav 函館 | 30室 |
| 7 | fav 鹿児島中央 | 51室 |
| 8 | fav 広島平和大通り | 51室 |
| 9 | fav 東京 西日暮里 | 24室 |
| 10 | fav 東京 両国 | 19室 |
| 11 | FAV LUX 飛騨高山 | 53室 |
| 12 | FAV LUX 長崎 | 52室 |
| 13 | seven x seven 糸島 | 47室 |
| 14 | FAV LUX 鹿児島天文館 | 63室 |
| 15 | seven x seven 石垣 | 121室 |

## 開発中（15物件）

| | プロジェクト名 | 部屋数 | 開業予定 |
|---|---|---|---|
| **16** | **BASE LAYER HOTEL名古屋** | **186室** | **25年05月** |
| **17** | **御殿場東田中ホテルPJ** | **49室** | **25年08月** |
| 18 | FAV LUX 小豆島 | 45室 | 25年11月 |
| 19 | 広島宮島口ホテルPJ | 34室 | 26年02月 |
| 20 | BASE LAYER HOTEL福岡 | 計画中 | 26年02月 |
| 21 | 長崎ホテルリブランドPJ | 計画中 | 26年10月 |
| 22 | 宇治山田ホテルPJ | 49室 | 26年12月 |
| 23 | 名古屋中区ホテルリブランドPJ | 計画中 | 26年　冬 |
| 24 | 淡路島洲本ホテルPJ | 59室 | 27年03月 |
| 25 | 由布院ホテルPJ | 39室 | 27年03月 |
| 26 | 名古屋丸の内ホテルPJ | 59室 | 27年04月 |
| 27 | 金沢市片町ホテルPJ | 59室 | 27年05月 |
| 28 | 旭川ホテルPJ | 64室 | 27年06月 |
| **29** | **FAV LUX 札幌すすきの** | **84室** | **25年07月** |
| 30 | 宮崎市橘通東ホテルPJ | 41室 | 26年06月 |

## 計画中（15物件）

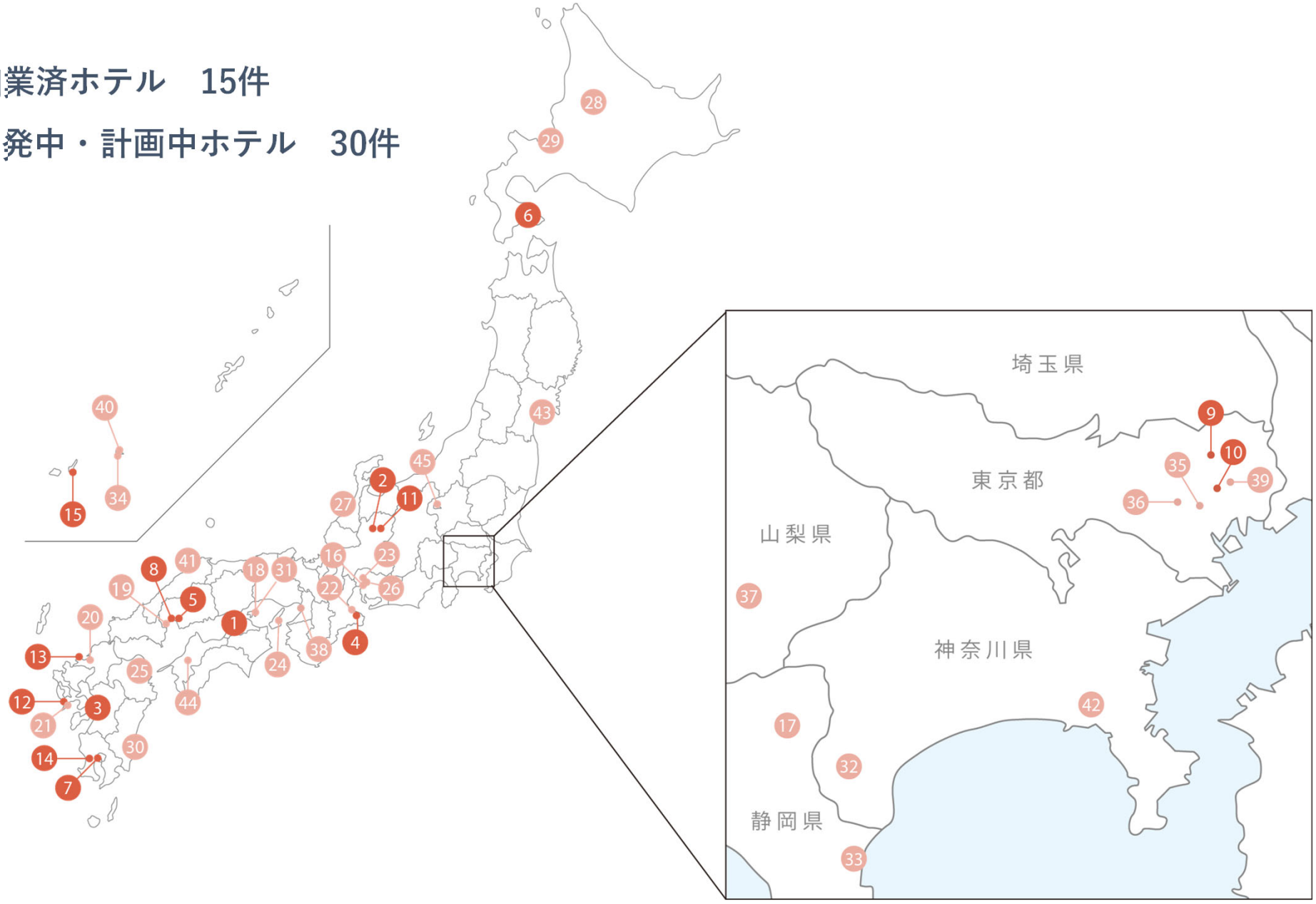
| | プロジェクト名 | 部屋数/開業予定 |
|---|---|---|
| 31 | 小豆島小部ホテルPJ | 計画中 |
| 32 | 箱根強羅ホテルPJ | 計画中 |
| 33 | 熱海銀座町ホテルPJ | 計画中 |
| 34 | 宮古西浜ビーチホテルPJ | 計画中 |
| 35 | 銀座ホテルPJ | 計画中 |
| 36 | 渋谷区ホテルPJ | 計画中 |
| 37 | 富士河口湖ホテルPJ | 計画中 |
| 38 | 大阪本町ホテルPJ | 計画中 |
| 39 | 浅草雷門ホテルPJ | 計画中 |
| 40 | 宮古伊良部島ホテルPJ | 計画中 |
| 41 | 出雲ホテルPJ | 計画中 |
| 42 | 鎌倉雪ノ下ホテルPJ | 計画中 |
| 43 | 仙台青葉通りホテルPJ | 計画中 |
| 44 | 松山一番町ホテルPJ | 計画中 |
| 45 | 群馬草津ホテルPJ | 計画中 |

※スケジュール・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


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

# プロジェクトパイプラインマッピング

- 開業済ホテル　15件
- 開発中・計画中ホテル　30件





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

# 計画中/開発中パイプライン

由布院ホテルPJ（39室）　200㎡の部屋

名古屋丸の内ホテルPJ（59室）

FAV LUX小豆島(45室)

FAV LUX札幌すすきの(84室)

宮崎市橘通東ホテルPJ(41室)

淡路島洲本ホテルPJ（59室）

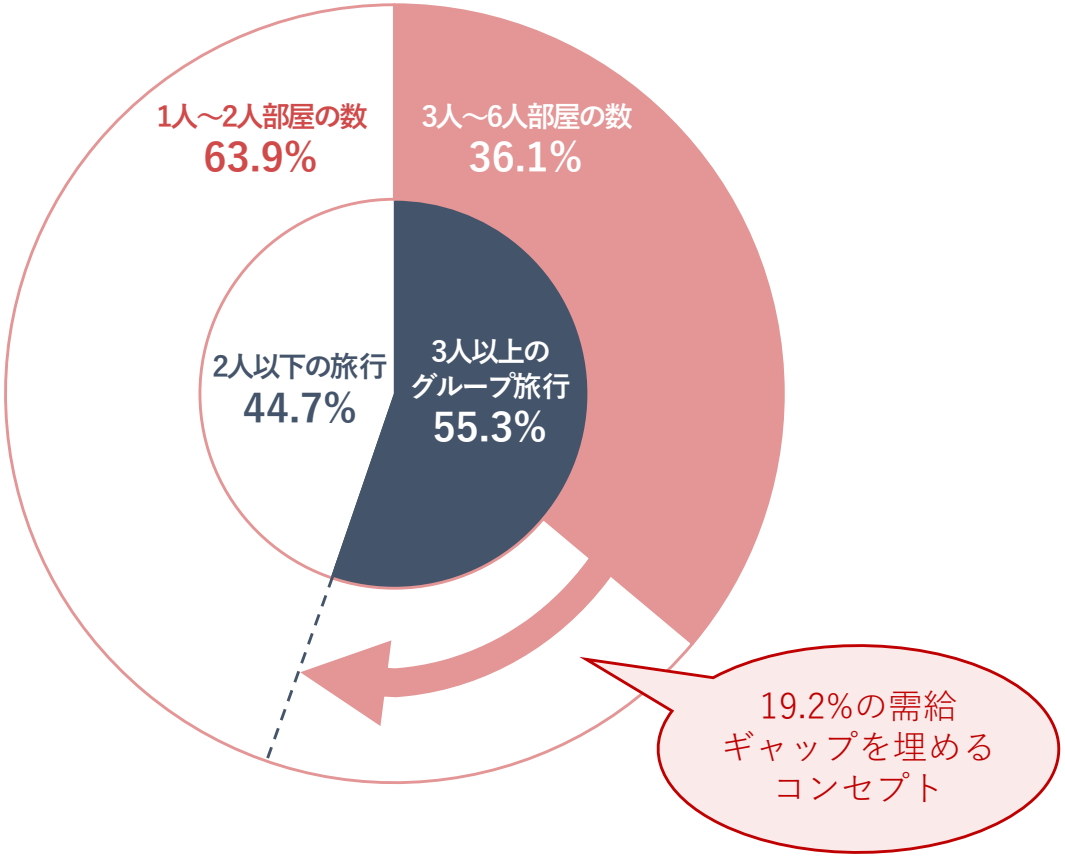
※掲載しているものはイメージパースであり、デザイン等は変更になる可能性がございます


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

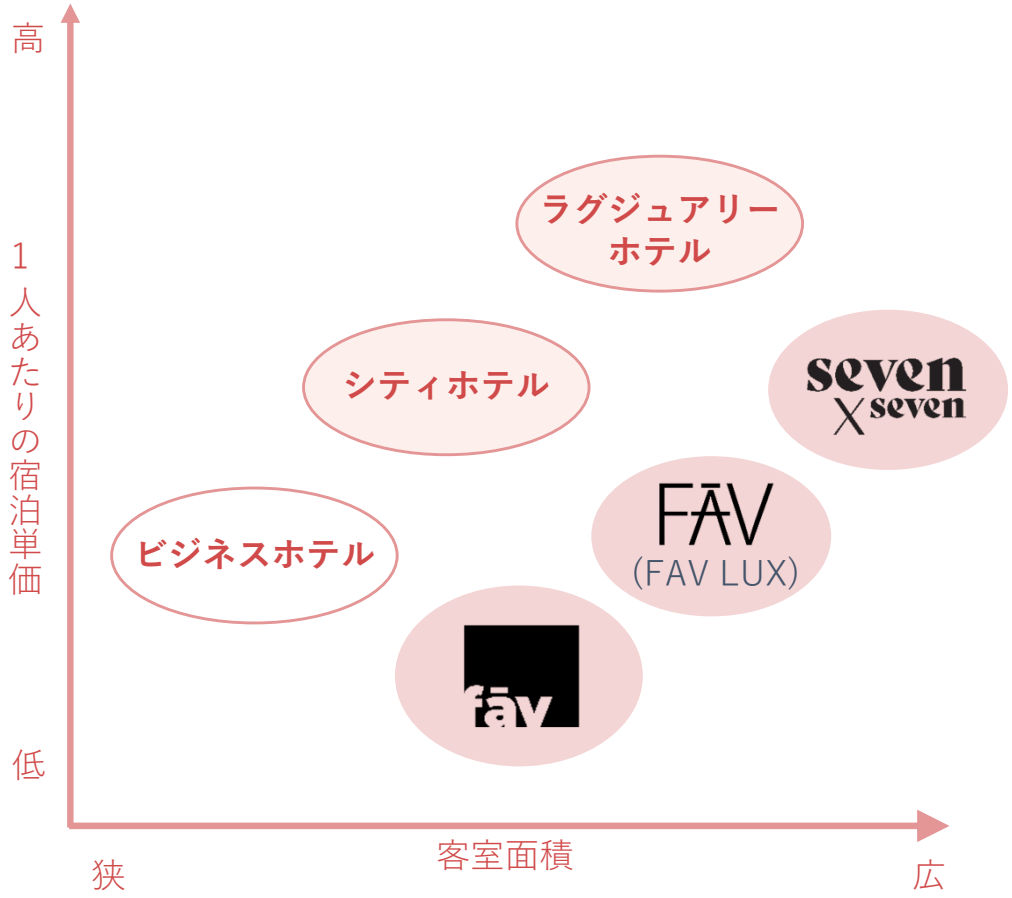
# ターゲットおよびポジショニング

## 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




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し、スタイリッシュでリーズナブルな旅を提供




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


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

# 事業スキーム①

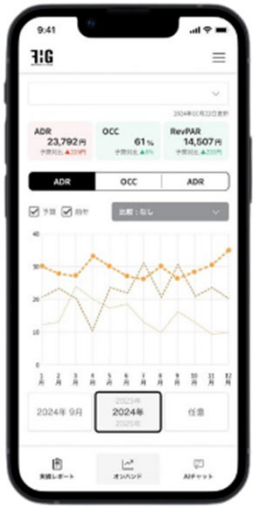
## 徹底した省人化オペレーションにより、低リスク収益モデルを構築

### ホテル運営のDX化

#### ■省人化オペレーション

・セルフチェックイン
・キーレス
・モバイルオーダー
・セルフチェックアウト

#### ■効率化したデータ管理



| | |
|---|---|
| リアルタイム ダッシュボード | 予約状況、客室稼働率、売上予測など瞬時に把握 |
| スマホでいつでもアクセス | オフィスでも、外出先でも、リアルタイムにデータを確認 |
| AIチャット アシスタント | 直感的な質問で、欲しいデータや分析結果に瞬時にアクセス |

### 飲食・フロント融合設計

JUNE COFFEE

fav ISE
fav TAKAMATSU
FAV NAGASAKI
FAV HIDATAKAYAMA

coffee SUPREME

fav TOKYO NISHINIPPORI
fav TOKYO RYOGOKU

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

# 事業スキーム②

## ホテルごとに豊富なコンテンツパートナーとのコラボレーションを実施

seven X seven ISHIGAKI

**パートナー：株式会社fridays**

食を軸として、音楽、アート、ホテル、サウナなどの多様なコンテンツを掛け合わせ、人々が楽しめる空間をつくる企業

BATIDA　Red.　Sky Bar by BATIDA

メインダイニング

バー・ナイトラウンジ

プールサイドバー

FAV KAGOSHIMA TENMONKAN

**パートナー：株式会社トランジットホールディングス**

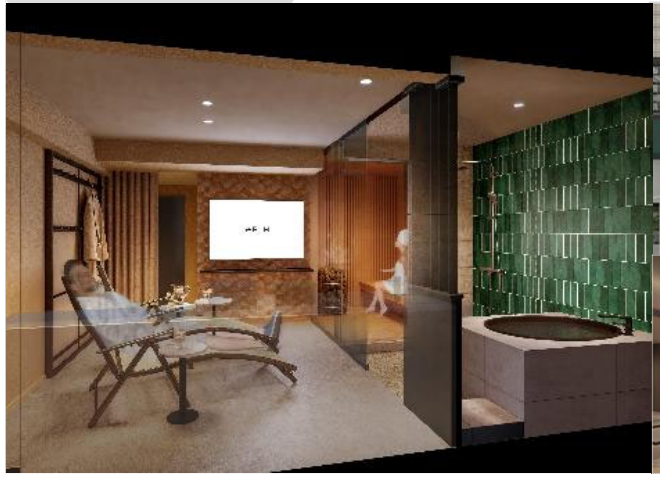
日本のクリエイティブシーンを牽引する企業で、飲食店、カフェ、ショップ、ホテルの運営やプロデュースを手掛ける

ルーフトップバー・ビストロ

＊BLH

**パートナー：株式会社GREENING**

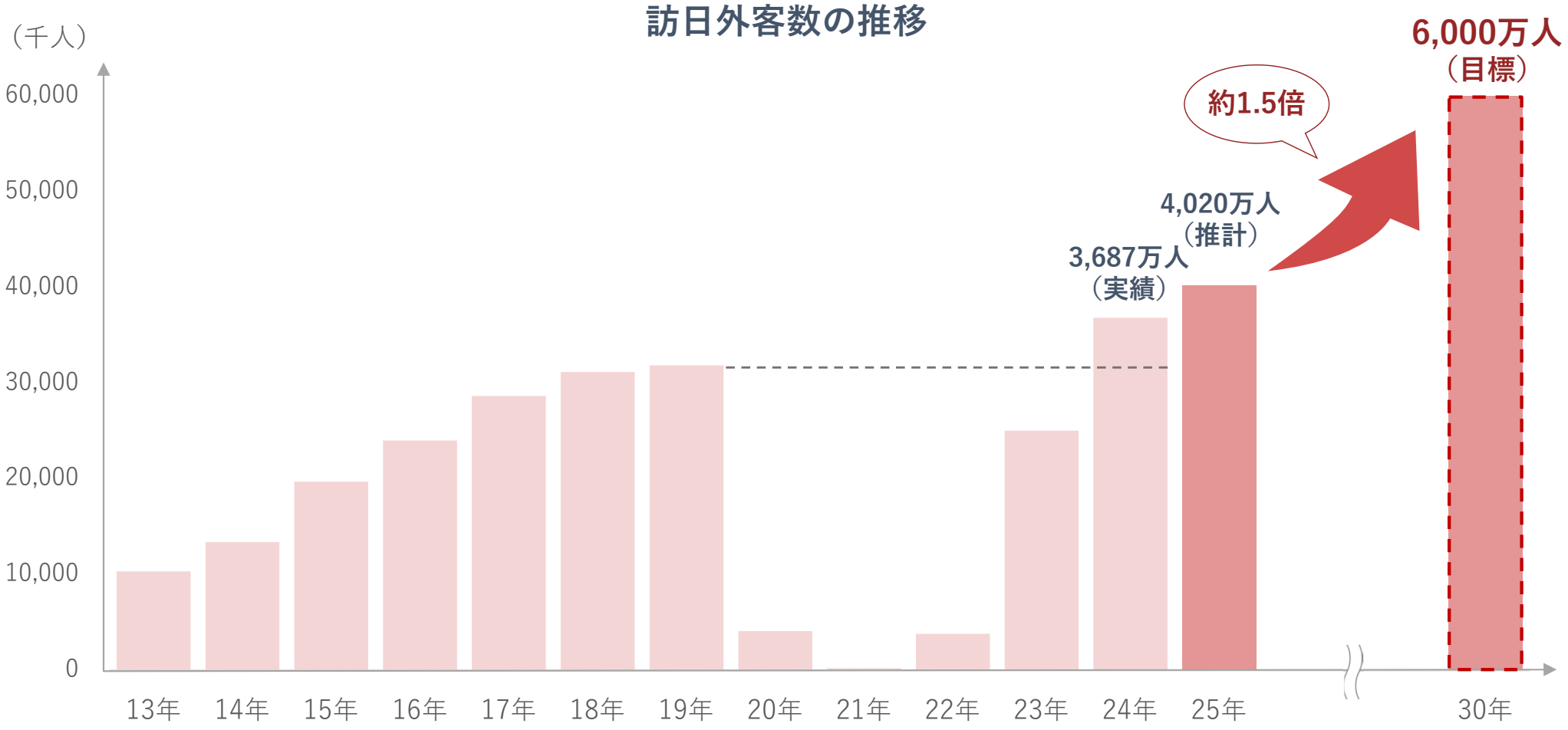
沼津倶楽部やCHOWCHOW、and MUSTARD™ HOTEL、GARDEN HOUSEなどを手掛けるコンテンツメーカー



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

# 需要環境：インバウンド需要の推移

## 訪日外国人旅行者数はコロナ禍前の水準を超過
## 政府は観光を経済成長の柱と位置づけており、今後も大幅な増加が見込まれている




*出所：観光庁の「訪日外客統計」、株式会社JTBの「2025年の旅行動向見通し」をもとに当社作成

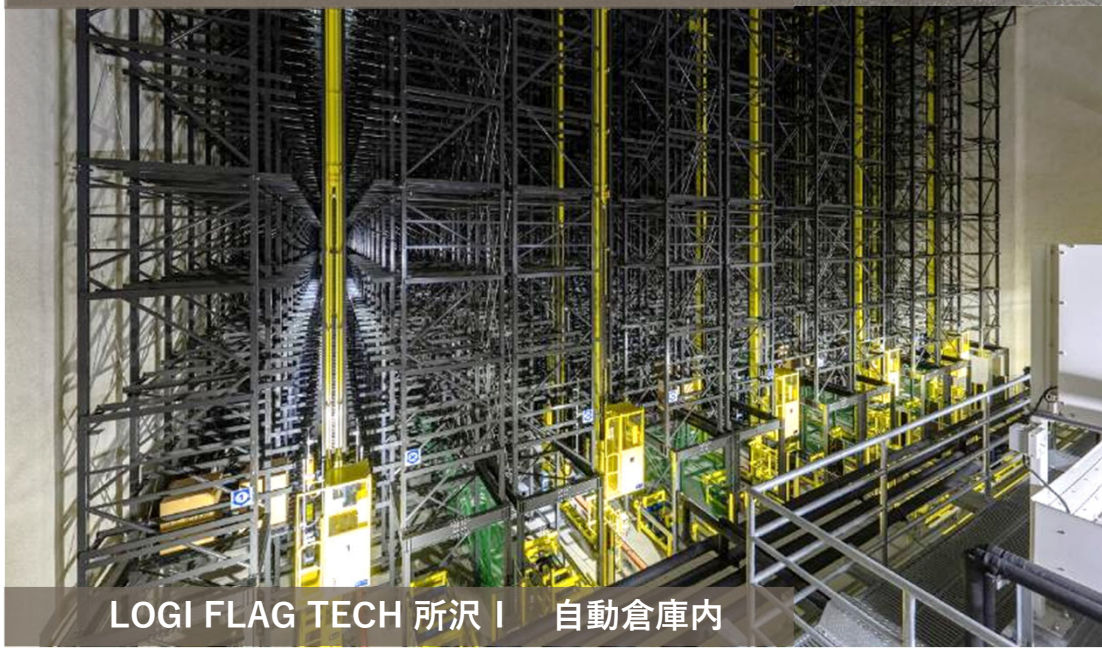

Copyright(c) Kasumigaseki Capital Co., Ltd. ALL Rights Reserved.

# 2. 物流事業

LOGI FLAG　COLD NETWORK

LOGI FLAGは、霞ヶ関キャピタルが展開する倉庫ブランドです。冷凍・冷蔵・常温の3温度帯に対応したマルチテナント型物流施設をはじめ、冷凍冷蔵倉庫や冷凍自動倉庫、HAZMAT（危険物）倉庫など、時代とお客様のニーズに沿った、環境にやさしく、新しい物流拠点を各地に提供していくことで皆様のビジネスと暮らしをサポートしてまいります。

LOGI FLAG TECH 大阪南港Ⅰ　イメージ


LOGI FLAG TECH 所沢Ⅰ　自動倉庫内


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

# トピックス①：進捗状況

## 開発フェーズ移行(2月)

LOGI FLAG TECH 越谷Ⅰ

**ノンリコースローンによる資金調達を実現**

■資金提供
- 株式会社三菱ＵＦＪ銀行
- 東京センチュリー株式会社
- 一般社団法人環境不動産普及促進機構（Re-Seed機構）

## 運用フェーズ移行(3月)

LOGI FLAG TECH 八戸Ⅰ

**自動倉庫プロジェクト初のファンド組成を実現**

■投資家
ジャパン・インフラストラクチャー第一号投資事業有限責任組合

※ジャパン・エクステンシブ・インフラストラクチャー株式会社が投資助言するインフラファンド

**他の竣工済物件もファンドの組成を準備**

| | |
|---|---|
| 竣工 | LOGI FLAG TECH 所沢Ⅰ |
| 竣工 | LOGI FLAG TECH 八戸Ⅰ |
| 着工 | (仮称)LOGI FLAG TECH 東扇島Ⅰ |
| 着工 | LOGI FLAG COLD 習志野Ⅰ |
| 着工 | LOGI FLAG TECH 名古屋みなとⅠ |
| 用地取得 | HAZMAT（危険物）倉庫　神奈川県内 |
| 竣工 | LOGI FLAG COLD 大阪茨木Ⅰ |
| 着工 | LOGI FLAG TECH 大阪南港Ⅰ |
| 着工 | LOGI FLAG TECH 越谷Ⅰ |


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

# トピックス②：HAZMAT（危険物）倉庫の開発用地取得

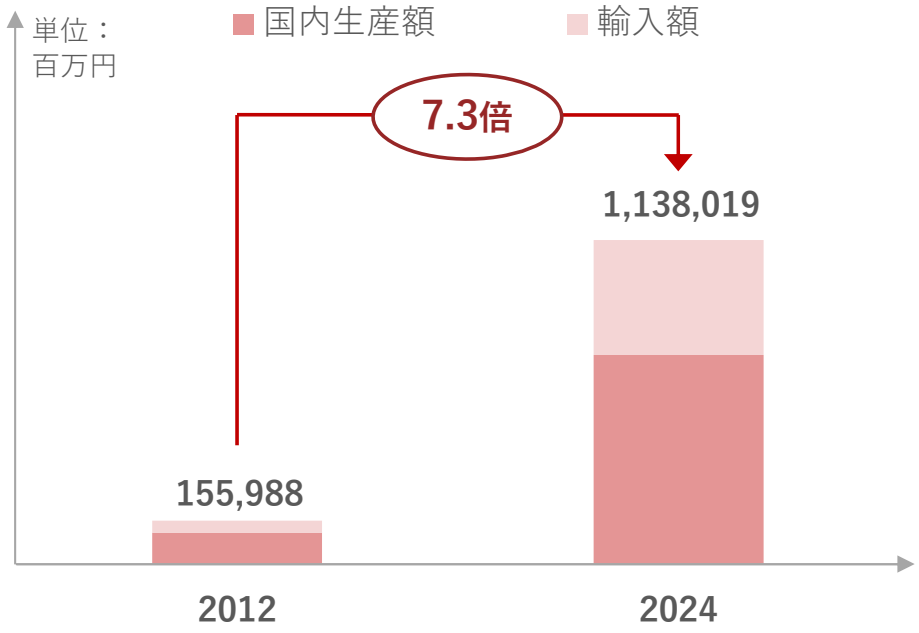
## 初となる危険物倉庫の開発用地を神奈川県内で取得
## 自動倉庫化することで、危険物倉庫のネックであった投資採算性が向上

### 急増する危険物倉庫の需要

**コンプライアンス意識の高まり**

**リチウムイオン電池に代表される危険物の取扱額の増加**

**リチウムイオン電池の生産額・輸入額推移**



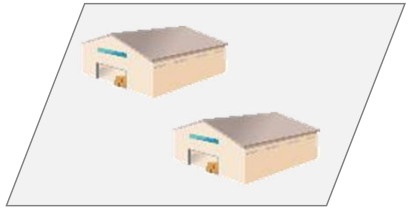

出所：経済産業省「生産動向統計」、財務省「貿易統計」の各2012年・2024年（年間補正前）データより当社作成

### 自動倉庫化による投資採算性向上

**従来の危険物倉庫**

・空地・面積規制により、敷地内に複数の小規模倉庫が点在

・平屋構造とする必要があるため**高さを確保できず**、容積率が大幅に未消化となるケースが一般的



**危険物自動倉庫**

・自動倉庫化により、平屋構造であっても**高さ20mを確保**し、容積率を活用することが可能

**自動倉庫化により収容力は約3倍に増加**

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

# LOGI FLAG コンセプトと施設タイプ

- 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

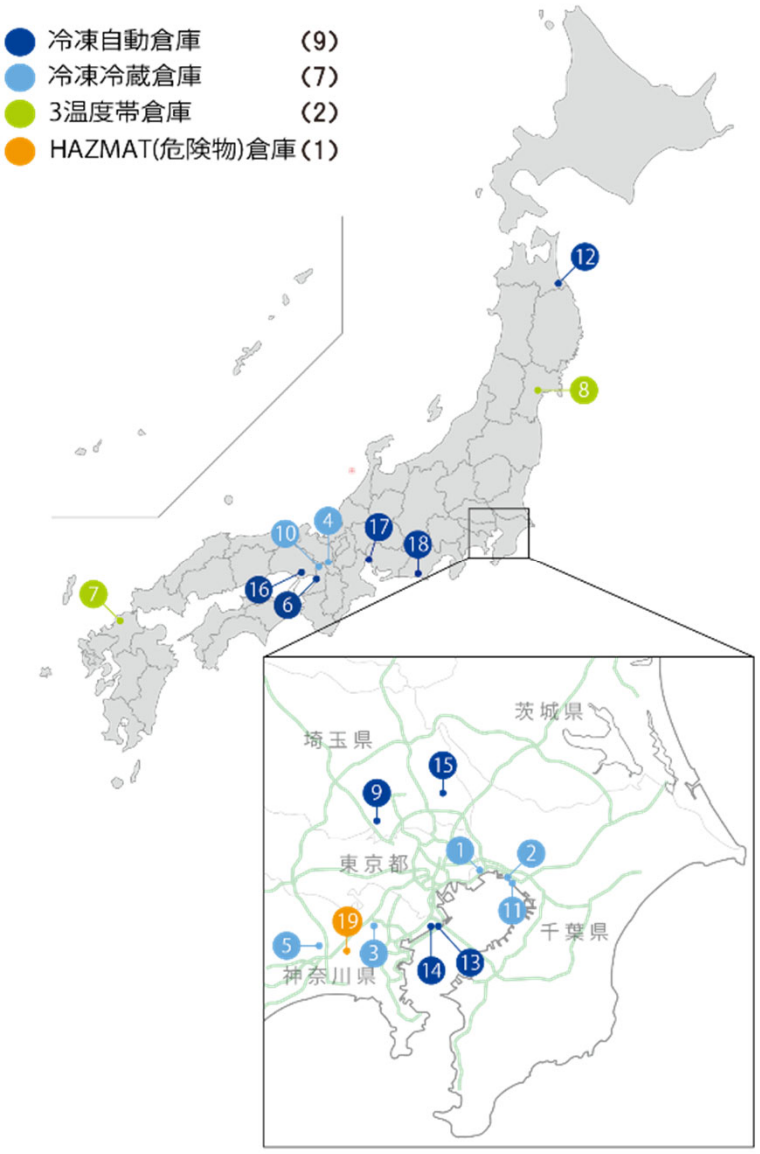
お客様のご要望にマッチした立地・スペック・容量の3温度帯倉庫を提供


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

LOGI FLAG

# プロジェクトパイプライン一覧

| 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 | 8,609 ㎡ | - | 竣工済 |
| 2 | 千葉県船橋市 | 冷凍冷蔵 | 6,960 ㎡ | - | 竣工済 |
| 3 | 横浜港北エリア | 冷凍冷蔵 | 10,979 ㎡ | - | 竣工済 |
| 4 | 京都府京都市 | 冷凍冷蔵 | 12,012 ㎡ | - | 竣工済 |
| 5 | 神奈川県厚木市 | 冷凍冷蔵 | 14,257 ㎡ | - | 竣工済 |
| 6 | 大阪南港エリア | 冷凍自動** | 25,247 ㎡ | 着工済 | 27年10月 |
| 7 | 福岡県古賀市 | 3温度帯*** | 35,901 ㎡ | - | 竣工済 |
| 8 | 宮城県仙台市 | 3温度帯*** | 36,758 ㎡ | - | 竣工済 |
| 9 | 埼玉県所沢エリア | 冷凍自動** | 9,579 ㎡ | - | 竣工済 |
| 10 | 大阪府茨木市 | 冷凍冷蔵 | 29,357 ㎡ | - | 竣工済 |
| 11 | 千葉県習志野市 | 冷凍冷蔵 | 8,441 ㎡ | 着工済 | 26年04月 |
| 12 | 青森県八戸市 | 冷凍自動** | 15,918 ㎡ | - | 竣工済 |
| 13 | 神奈川県川崎市① | 冷凍自動** | 20,777 ㎡ | 着工済 | 26年　夏 |
| 14 | 神奈川県川崎市② | 冷凍自動** | 27,130 ㎡ | 25年　夏 | 27年　冬 |
| 15 | 埼玉県越谷市 | 冷凍自動** | 14,362 ㎡ | 着工済 | 27年05月 |
| 16 | 兵庫県神戸市 | 冷凍自動** | 19,238 ㎡ | 25年　冬 | 27年　冬 |
| 17 | 愛知県名古屋市 | 冷凍自動** | 20,345 ㎡ | 着工済 | 26年05月 |
| 18 | 静岡県袋井市 | 冷凍自動** | 74,000 ㎡ | 26年　春 | 28年　冬 |
| 19 | 神奈川県内 | HAZMAT自動** | 5,000 ㎡ | 26年　春 | 27年夏秋 |




*　：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
**　：自動倉庫は吹き抜け構造で床がないため床面積は仮想床を含む容積対象面積を記載しております
***：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


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

LOGI FLAG

# 中継輸送拠点の開発プロジェクトへの取り組み

## 「2024年問題」をビジネス機会と捉え、中継輸送拠点の案件を2件開発へ

**中部圏で荷物のスイッチングを
おこなうニーズを捉え、2024年問題に
対応した最先端の中継輸送拠点を
開発予定**

**中継輸送のメリット：中継地で荷物を積み替え、帰りの積載率を向上**

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

# 冷凍保管サービス事業『COLD X NETWORK』概要

## 冷凍自動倉庫の第1号物件「所沢Ⅰ」よりサービス提供開始

**季節ごとの需要変動に対応した**
**フレキシブル型冷凍保管サービス**

| 従来の倉庫 | COLD X NETWORK |
|---|---|
| ✕ 短期契約 | ○ 1日単位から |
| ✕ 小ロット保管 | ○ 1ケースから |
| ✕ 緊急利用 | ○ 手続き後すぐ利用開始 |

**◆季節性の冷凍荷物例**

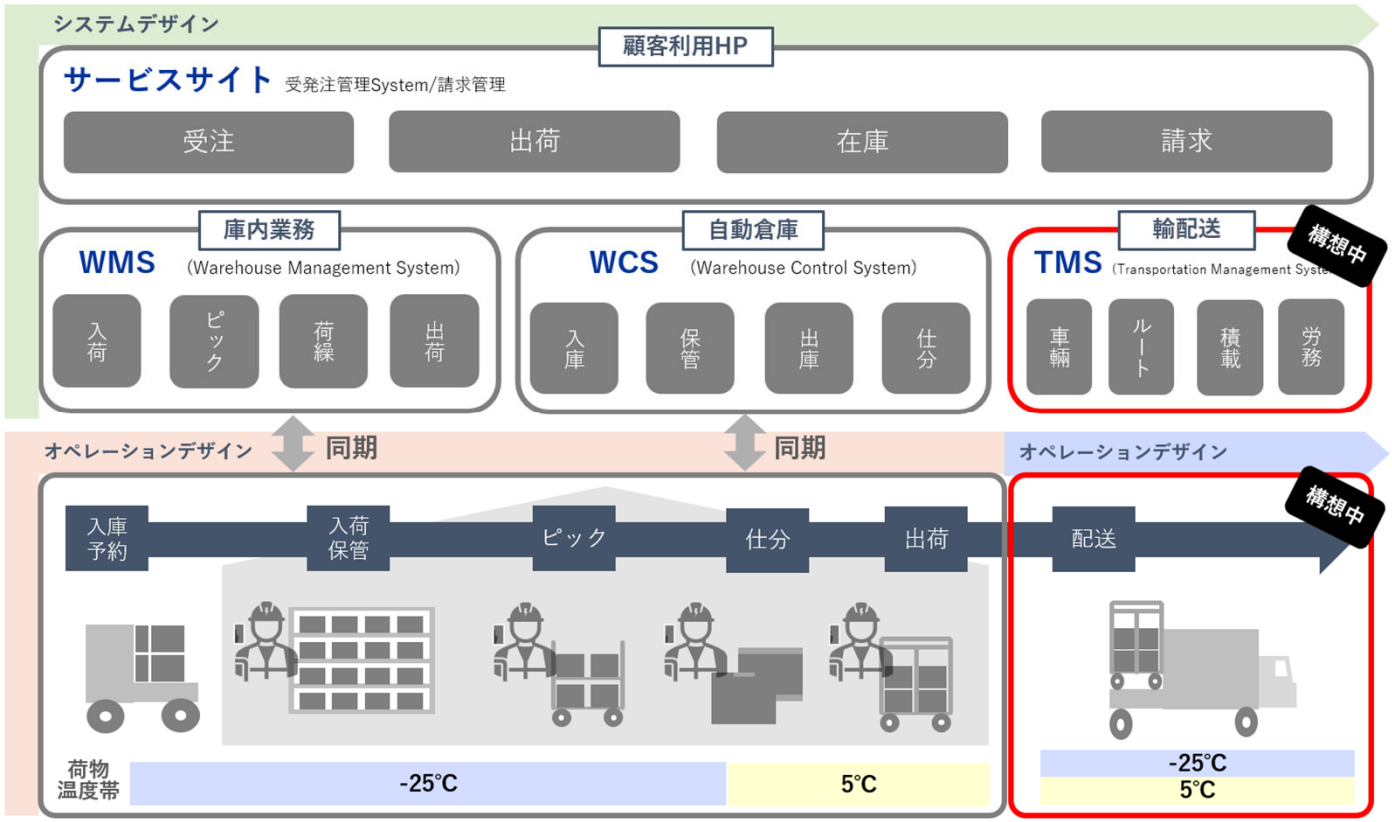
おせち、クリスマスケーキ、アイスなど

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

# 冷凍保管サービス事業 ～システム・オペレーション～

## システム全体構想の一端として大手運送会社と連携を開始
## サービスの利便性向上へシステム・オペレーション構築を進める

### SS-WMS-WCS




## TMS (Transportation Management System)

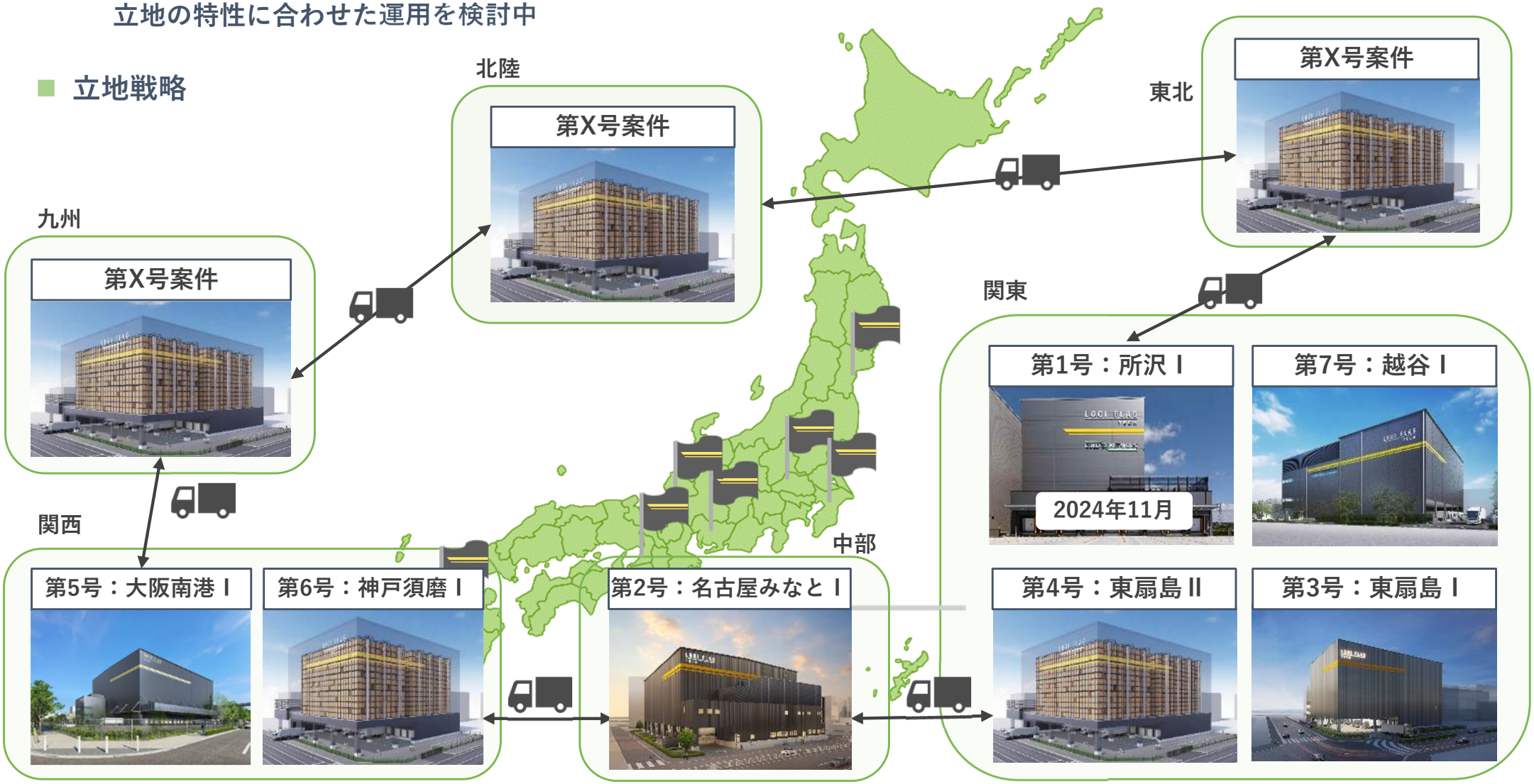
- ◆全国ネットワークの活用
- ◆手続き簡素化
- ◆スケジュール安定化

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

# 冷凍保管サービス事業 ～将来構想～

- 預けたい時に預けたい分だけ預けることのできる便利な冷凍倉庫を日本全国に展開
- 倉庫間の輸配送の定期便を走行させ、回転率の高い商品は都心に、保管期間の長い商品は地方に保管するなど、立地の特性に合わせた運用を検討中

## ■ 立地戦略



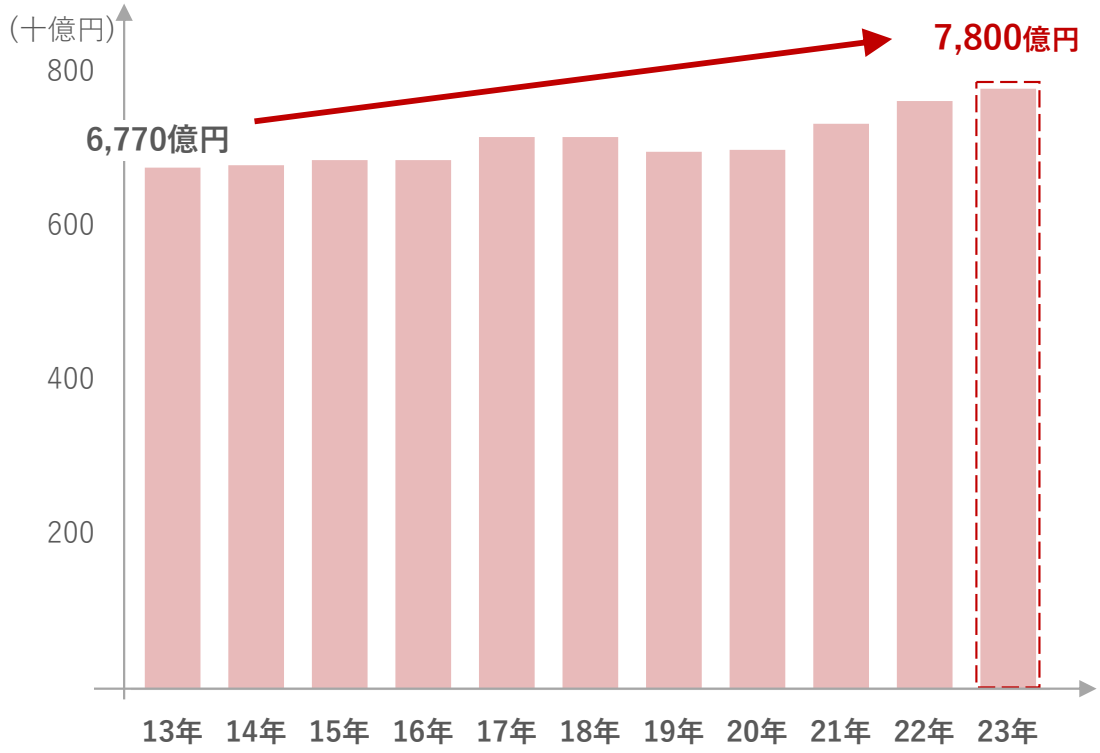

※フラッグの場所および案件は現在の想定であり、今後変更となる可能性がございます。

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

# LOGI FLAG | 市場環境：冷凍冷蔵倉庫の国内需要環境

## 冷凍食品消費額、および国民1人当たりの冷凍食品消費量は堅調に推移
## 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

### 冷凍食品消費額の推移




出所：一般社団法人日本冷凍食品協会「国内消費量推移」より当社作成

### ▷ 冷凍食品需要の更なる増加

| | | |
|---|---|---|
| 【新しい使われ方】<br>全食卓に使用 | ワンプレートの普及 | 1食分をまるごと冷凍食品とするワンプレート型 |
| | 冷凍宅配食 | 一般的な宅配食と比べて受け取る頻度が少ない冷凍食品の宅配 |
| 【現在の使われ方】<br>食卓の一部として使用 | 食の外部化 | 生活スタイルの多様化を背景に中食、冷凍食品が増加 |
| | 日本型食生活 | ごはんと組み合わせる主菜、副菜等への中食、冷凍食品の活用 |

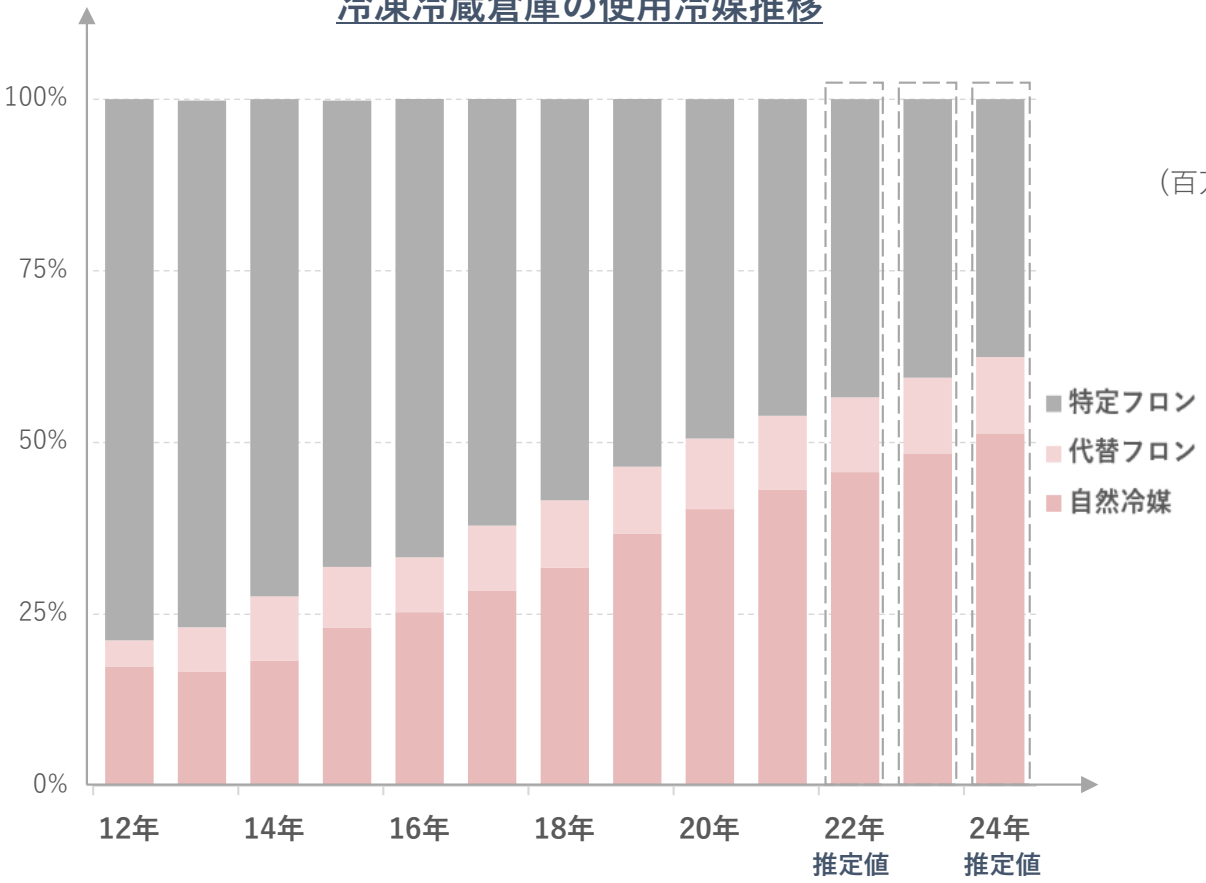
出所：農林水産省「食の外部化」定義、「令和元年度 食料・農業・農村白書」、矢野経済「2023年版 メディカル給食、在宅配食の市場展望」より当社作成


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

# LOGI FLAG | 市場環境：冷凍冷蔵倉庫の建替え需要

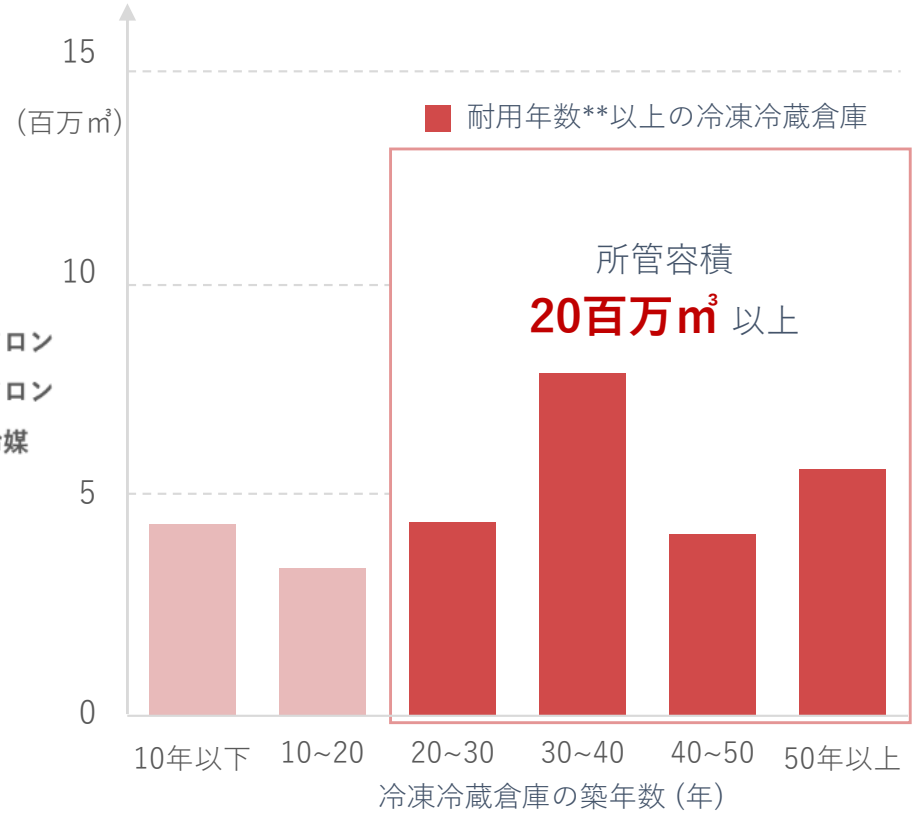
## 冷凍冷蔵倉庫は地球環境に影響が少ない自然冷媒への転換が求められている
## 築年数20年を超える冷凍冷蔵倉庫が多数存在し、今後建替え需要の増加が期待される

### 冷凍冷蔵倉庫の使用冷媒推移




出所：一般財団法人日本冷媒・環境保全機構「今後の代替フロン使用機器予測と将来の危機回避のために」、一般社団法人日本冷蔵倉庫協会のデータより当社作成

### 全国の冷凍冷蔵倉庫の築年数別所管容積*



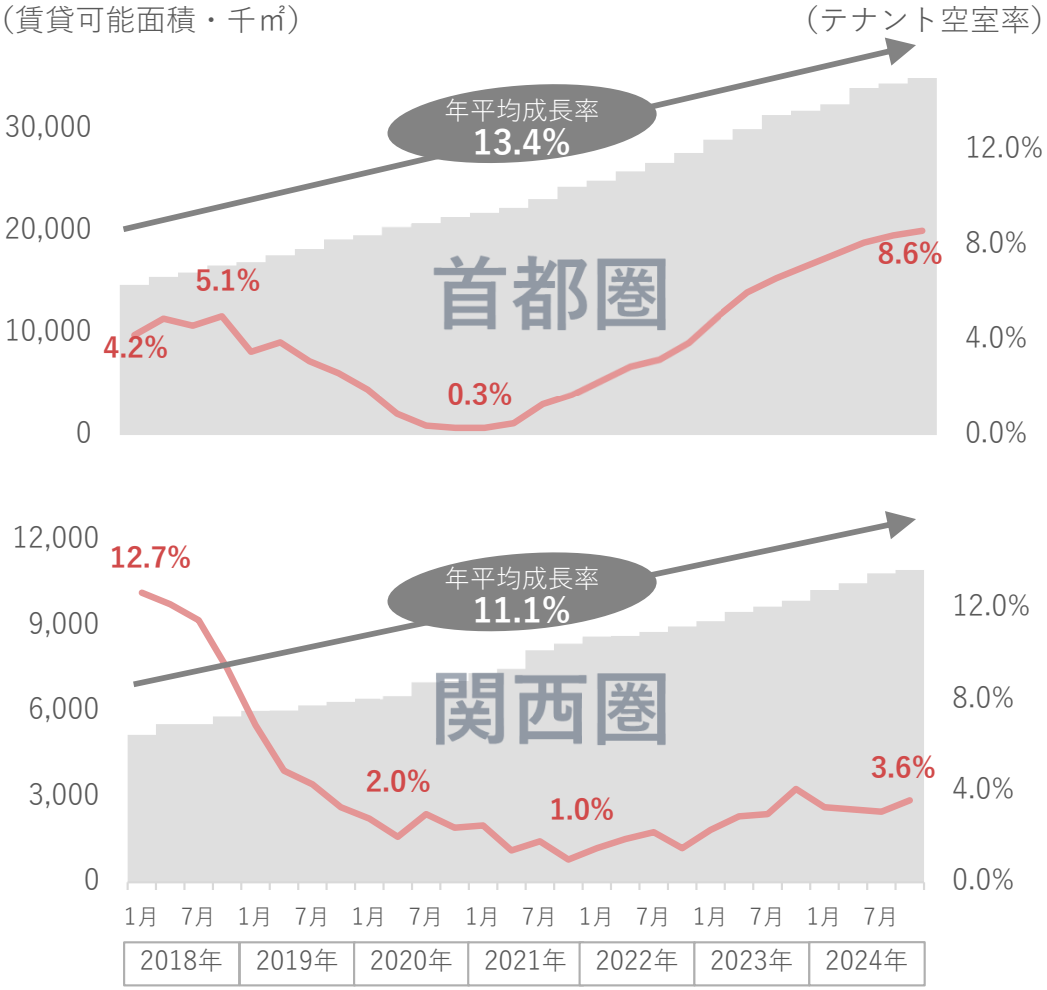

出所：一般社団法人日本冷蔵倉庫協会、24年12月データより当社作成
*所管容積 = 倉庫の荷物を保管できる容積、**耐用年数 19～21年


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

# 市場環境：賃貸可能面積および空室率

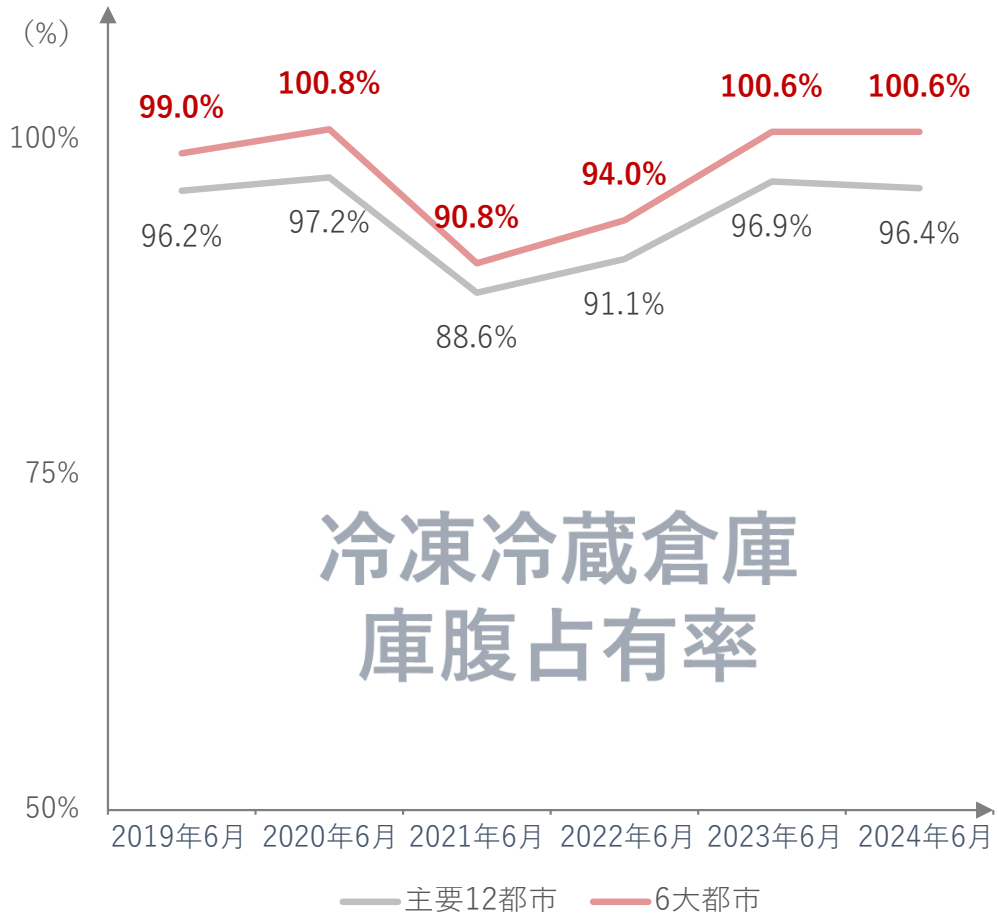
## 物流倉庫のうち、ドライ倉庫の需給は各社の積極的な開発により軟調に推移
## 一方、冷凍冷蔵倉庫は徐々に増加しているが、6大都市を中心に庫腹占有率はひっ迫

賃貸可能面積及び空室率




出所：一五不動産情報サービス『物流施設の賃貸マーケットに関する調査』（2025年1月時点）より当社作成

主要12都市、6大都市の冷凍冷蔵倉庫の庫腹占有率推移



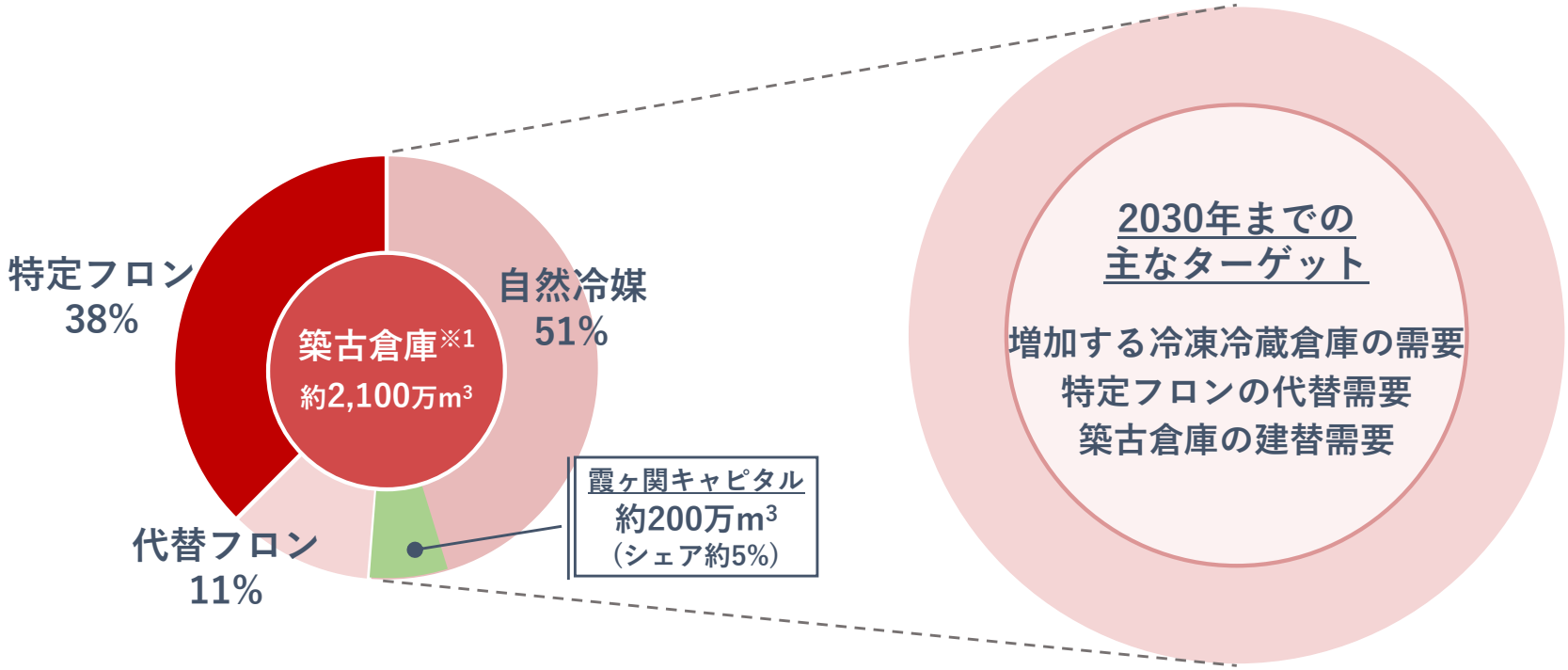

出所：一般社団法人日本冷蔵倉庫協会　統計情報12都市データより当社作成


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

# 市場規模：冷凍冷蔵倉庫の所管容積

**①冷凍冷蔵物の需要増加、②特定フロンの代替需要、③築古倉庫の建替え需要が市場をけん引し、冷凍冷蔵倉庫の需要は今後も堅調に推移すると予想**

## 国内冷凍冷蔵倉庫の所管容積の推移*




| | 2024年 | 2030年(推定値) |
|---|---|---|
| 全供給量 | 3,900万m³ | 4,500万m³以上 |
| 市場規模※2 | 約3.2兆円 | 約3.7兆円以上 |

* 出所：一般社団法人日本冷蔵倉庫協会・国土交通省「倉庫統計季報」/矢野経済をもとに当社が推定し作成
※1 築古倉庫：築20年以上の倉庫、※2 市場規模：高さ5.5m、1坪の建築費等を150万円と仮定し試算


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

LOGI FLAG TECH

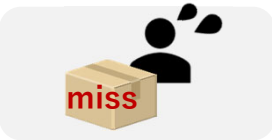
# 冷凍自動倉庫によるソリューションの提供

## ■ 従来の倉庫

### 人的エラー等の削減

荷探し時間の発生

入庫・出庫ミス

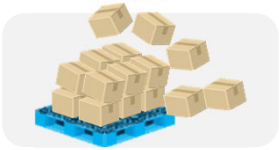



荷物の破損

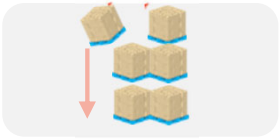
・荷物の位置を人的把握している現場での時間ロス、入出庫ミス、フォークリフトの爪による荷物破損等が発生

### 労働災害の防止 労働環境の改善

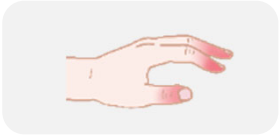
荷崩れ



高所から落下



凍傷(冷凍空間)



・高所に保管している荷物の出し入れを人が対応することで、荷物の落下やフォークリフト作業中の事故等の労働災害が発生

・-25℃の労働環境下で凍傷等の労働災害を防ぐため、採暖室等で休憩時間を設けており作業に直結しない時間が発生

## ▷ 提供ソリューション

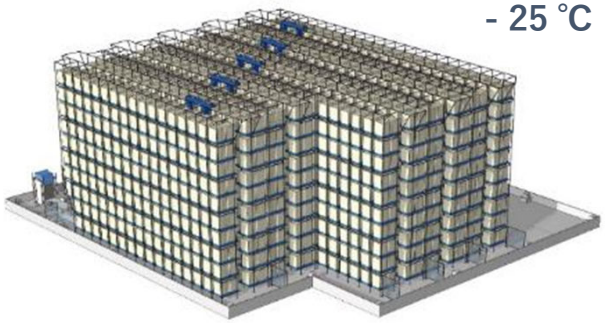
### 自動倉庫

入出庫ステーション

**保管場所から入出庫場所まで自動搬出**

荷物情報のシステム一元管理、荷物の自動搬出により、入出庫ミス/荷物破損等を削減

### 冷凍自動倉庫




**冷凍保管エリア内は、原則人の立入不要**

高所の荷物を出し入れする作業が不要となり、労働災害の防止/効率的な倉庫運営が可能


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

LOGI FLAG TECH

# 当社開発の冷凍自動倉庫イメージ

※開発予定の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


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

# 3. ヘルスケア事業

CLASWELL

東京都練馬区プロジェクト　施設イメージ

東京都府中市プロジェクト　施設イメージ

※掲載しているものはイメージパースであり、デザイン等は変更になる可能性がございます


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

# 「CLASWELL」ブランドのホスピス住宅を3件開業

- **所在地** 東京都板橋区向原2-11-11
- **交　通** 小竹向原駅より 徒歩6分
- **客　室** 59室
- **開　業** 2024年11月

- **所在地** 東京都新宿区南元町14-7
- **交　通** 信濃町駅より 徒歩5分
- **客　室** 48室
- **開　業** 2025年2月

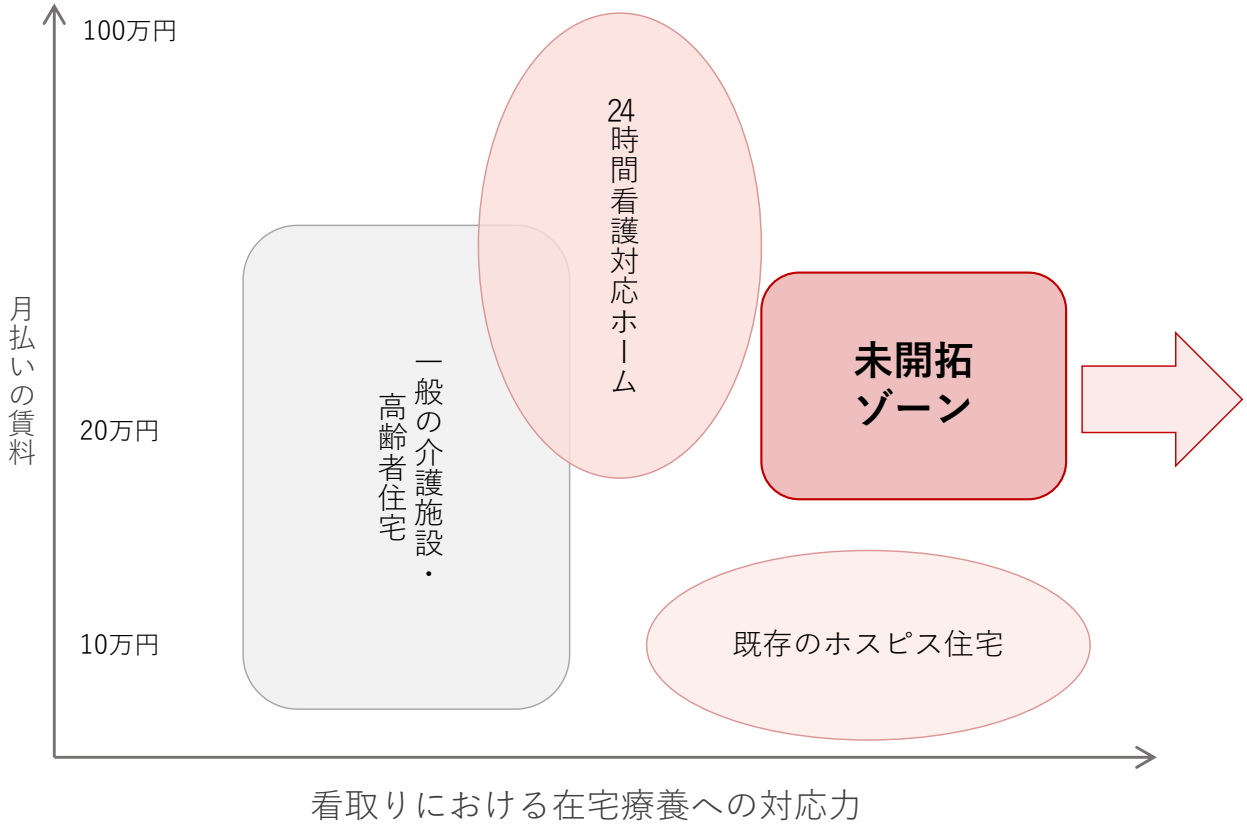
- **所在地** 練馬区下石神井2-33-3
- **交　通** 上井草駅より 徒歩9分
- **客　室** 50室
- **開　業** 2025年3月

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

# 事業のポジショニング

## ホスピス住宅の需要は高まっている一方で、“自分の親に入居してもらいたい施設”“自分が入居したい施設”は限定的

### 例）東京23区の高齢者施設・住宅のポジショニング




**現状、ホスピス住宅として数が少ないポジションで施設を供給**

| | |
|---|---|
| **駅近の立地** | ご家族も頻繁に訪れやすく、働く従業員も通いやすい立地 |
| **デザイン** | ホテルで培ったノウハウで、入居者様もご家族も快適に過ごせる空間を提供 |
| **施設企画力** | 運営ノウハウを活かし、土地の仕入れ・開発段階から関わることで機能性の高い施設を企画 |

**最期まで自分らしく生活できるお住まいの提供を目指す**


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

# CLASWELL ブランドコンセプト

CLASWELL

「暮らしの延長線上にある生活」がコンセプト

「日々を彩る暮らし」を大切にデザイン・運営

## こだわりの居室空間

各居室は、18㎡前後が標準仕様となり
光も入る広々とした空間設計
全室に個別にトイレも完備

## 心地よい共用スペース

ご家族やご友人が何度も訪れたくなる
心地よいエントランス・ロビー・ラウンジを提供
ロビーではイベントを活発に開催

## 食の喜び

現地調理にこだわったお食事、豊富な
イベント食を用意
また、言語聴覚士（ST）による、嚥下
訓練により食べる喜びをあきらめない


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

# プロジェクトパイプライン一覧

## ■開業済施設

| No | 施設名 | 所在地 | 延床面積 | 部屋数 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | パルム澄川ホスピス | 札幌市南区 | 1,539㎡ | 37室 |
| 2 | CLASWELL仙川 | 東京都調布市 | 3,178㎡ | 70室 |
| 3 | パルム札幌中央ホスピス | 札幌市中央区 | 3,001㎡ | 60室 |
| 4 | CLASWELL小竹向原 | 東京都板橋区 | 2,336㎡ | 59室 |
| 5 | CLASWELL信濃町 | 東京都新宿区 | 1,770㎡ | 48室 |
| 6 | CLASWELL下石神井 | 東京都練馬区 | 2,093㎡ | 50室 |

## ■開発中施設

| No | 所在地 | 状況 | 開業予定日 | 延床面積 | 部屋数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 東京都府中市 | 開発中 | 2026年初頭 | 2,356㎡ | 47室 |
| 8 | 埼玉県さいたま市② | 開発中 | 2026年初頭 | 2,992㎡ | 58室 |
| 9 | 大阪府豊中市 | 開発中 | 2026年冬春 | 2,435㎡ | 56室 |
| 10 | 大阪府吹田市 | 開発中 | 2026年冬春 | 2,128㎡ | 56室 |
| 11 | 埼玉県さいたま市① | 開発中 | 2026年冬春 | 2,628㎡ | 60室 |
| 12 | 東京都練馬区 | 開発中 | 2026年　夏 | 2,363㎡ | 57室 |
| 13 | 福岡県福岡市 | 開発中 | 2026年　夏 | 2,369㎡ | 51室 |
| 14 | 東京都杉並区 | 開発中 | 2026年　秋 | 2,149㎡ | 50室 |
| 15 | 兵庫県西宮市 | 開発中 | 2026年　冬 | 2,201㎡ | 44室 |
| 16 | 神奈川県横浜市 | 取得済 | 2027年　春 | 2,498㎡ | 51室 |

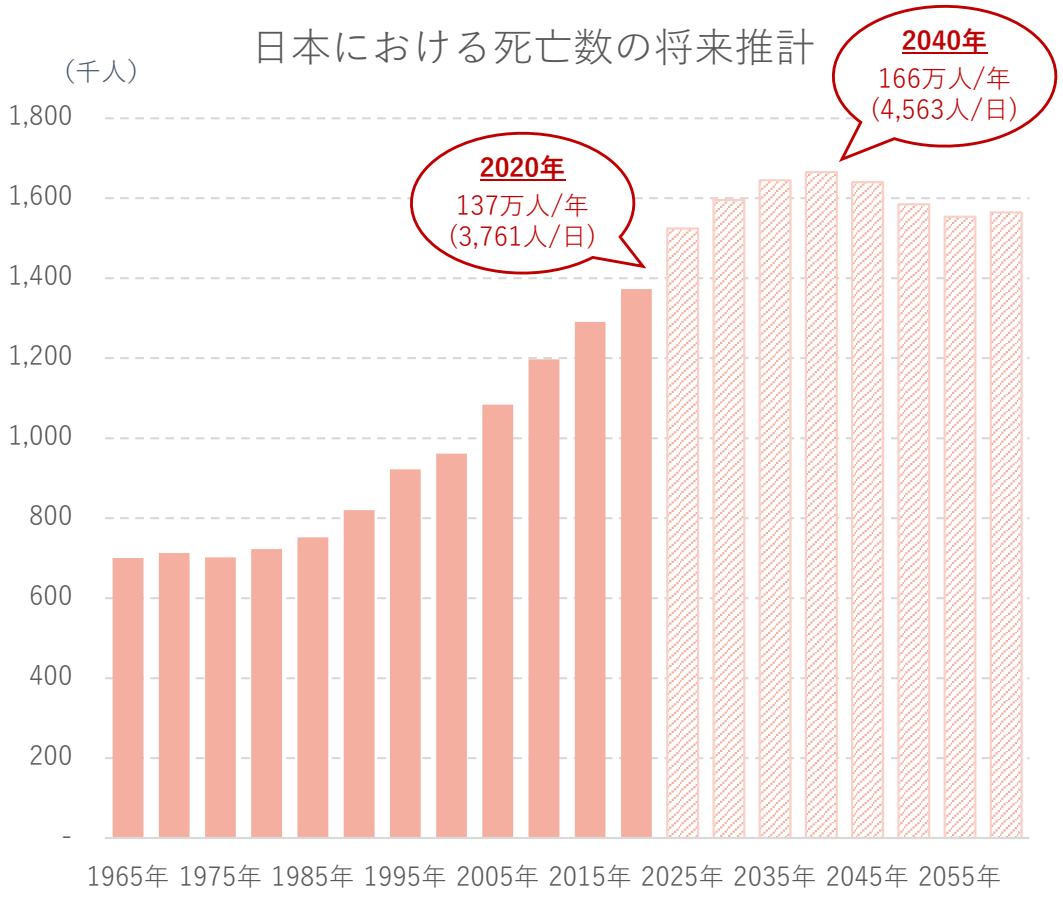
※部屋数・スケジュールは、開発状況に応じて変更される可能性があります

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

# 市場分析

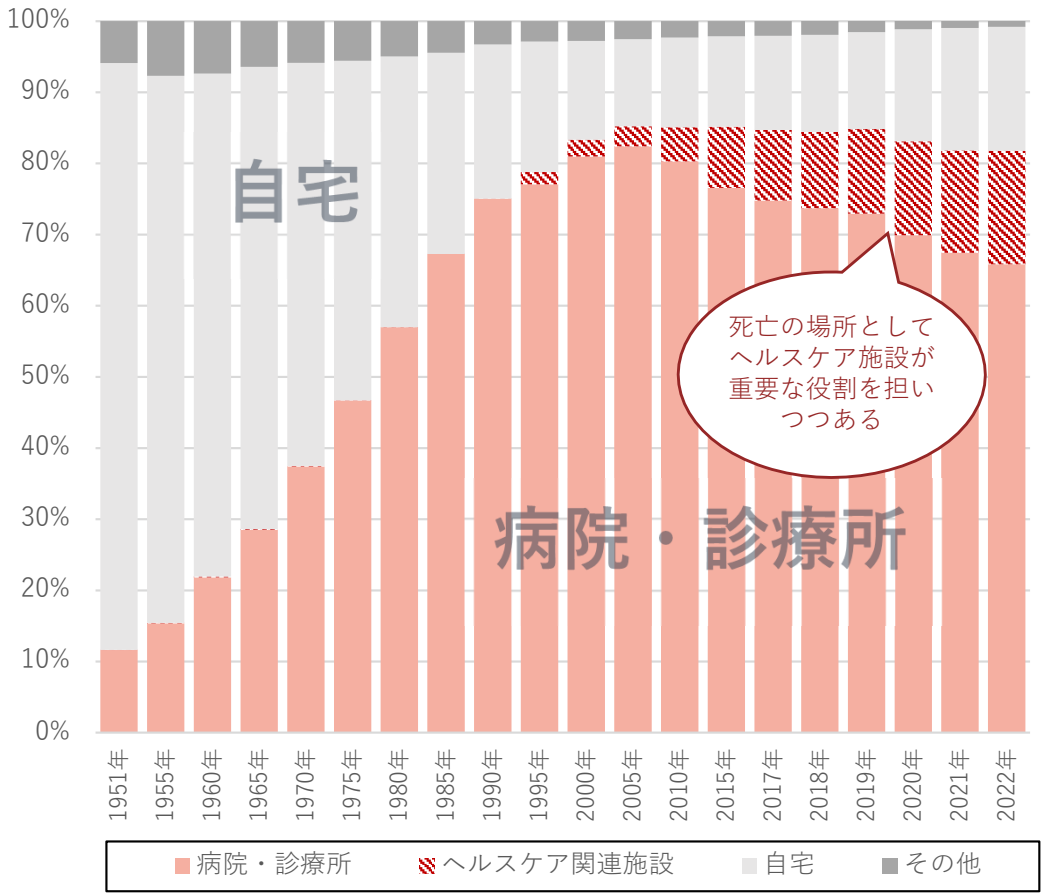
## 過去において自宅が主だった最期を迎える場所は高度成長期に急速に病院・診療所に置き換わったが、近年は病院・診療所の割合を置き換える形でヘルスケア施設の割合が急速に増加
## ヘルスケア施設は最期を迎える場所としても重要な役割を担いつつある

日本における死亡数の将来推計




出所：2020年までは令和5年（2023）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（令和5年推計）」（出生中位・死亡中位仮定による推計結果）

死亡の場所（年次推移）




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


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

# 4. 海外事業

海外事業　イメージ

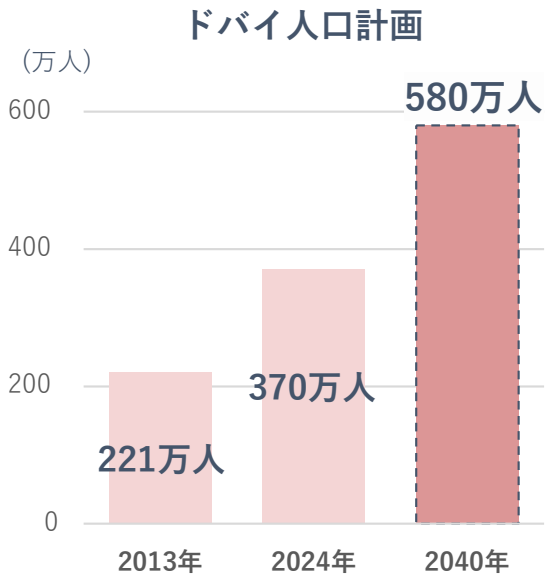

Copyright(c) Kasumigaseki Capital Co., Ltd. ALL Rights Reserved.

# 4. 海外事業：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**
**人口増加に伴う実需拡大や富裕層の流入が顕著なことから高級レジデンスは強い成長が見込まれる**

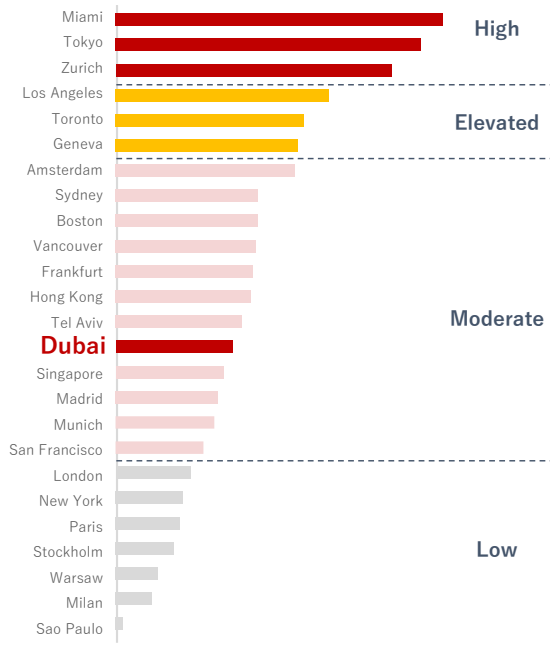
## 1 人口増加と経済成長の取り込み

ドバイ政府の「ドバイ都市マスタープラン2040(21年3月)」では、2040年までに人口を580万人まで増加させる計画



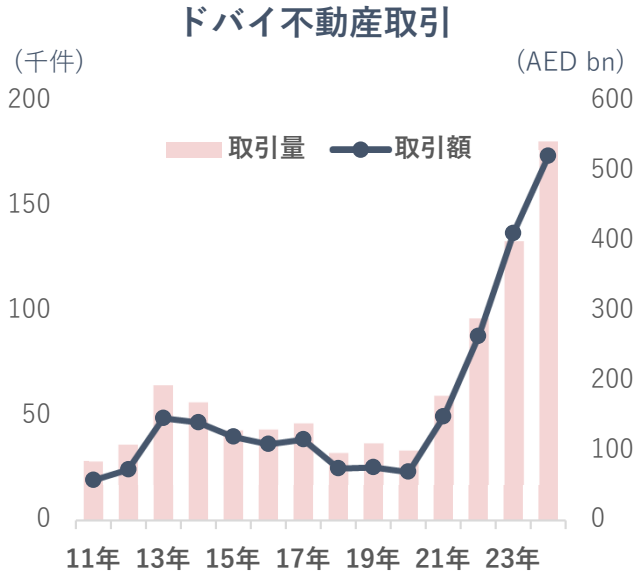

## 2 割安な不動産価格

「UBS Global Real Estate Bubble Index (24年9月)」で世界25都市の中で14番目に位置し比較的割安な水準




## 3 活況な不動産市場

Property Finderのレポートによると2021年からドバイ不動産の取引量・取引額のCAGRは取引量:+44.6%、取引額:+51.9%で増加





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

# 4. 海外事業：トピックス

## 案件を積上げるとともに、下期にまとまった売却を想定

### Royal Atlantis

- パーム・ジュメイラのドバイ有数の高級リゾートに位置するラグジュアリーレジデンス
- 高級ホテルとの複合施設であり、ドバイの大手デベロッパーであるKerzner Internationalが開発

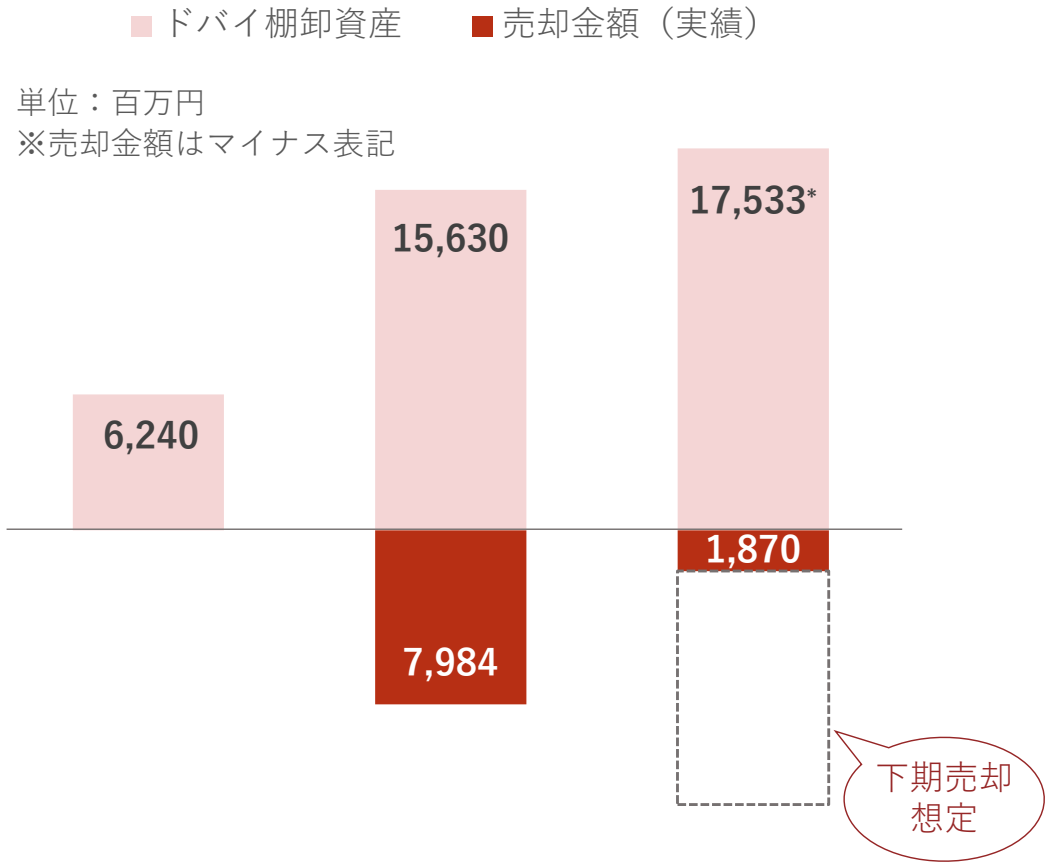
### Majestic Vistas

- ドバイヒルズに位置し、ランボルギーニのデザイン要素を取り入れた高級ヴィラのスペシャルコレクション
- ドバイ最大手デベロッパーであるEmaar Propertiesが開発

### Waves Grande

- 美しい景観が広がるウォーターフロントや自然保護区を一望できる高級レジデンス
- ドバイの大手デベロッパーであるSOBHA Realtyが開発

### ドバイ棚卸資産と売却金額推移




*25年2月末時点のドバイ関連の販売用不動産と開発事業等支出金の残高合計


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

# 3 Appendix


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

# ビジネスモデル：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（土地売却益）

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することでオフバランスを実現し、財務の健全性を維持しながら開発の実施が可能

### 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

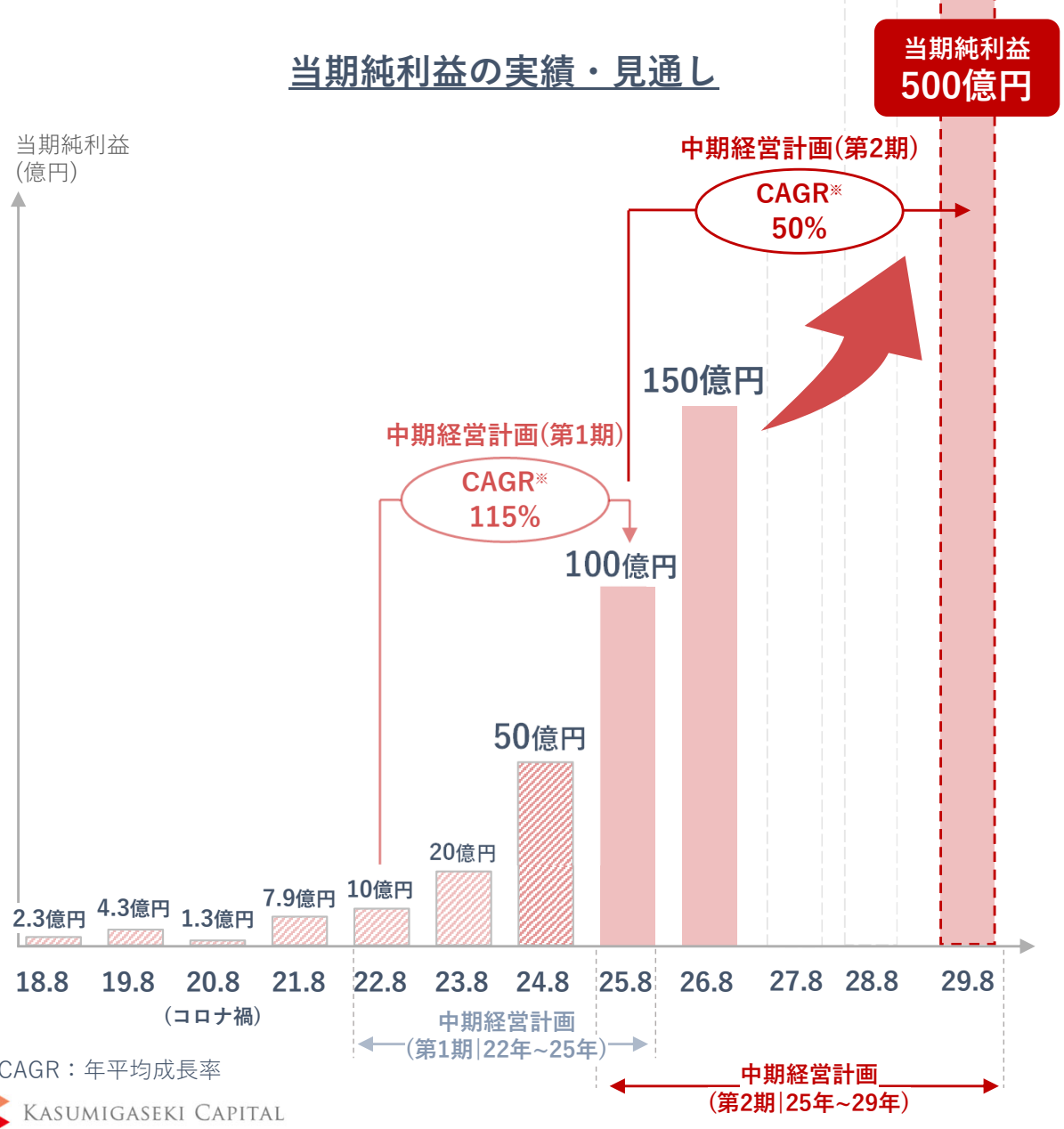
### 収益ポイント④（アセットマネジメント報酬）

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、アセットマネジメントフィーを受領


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

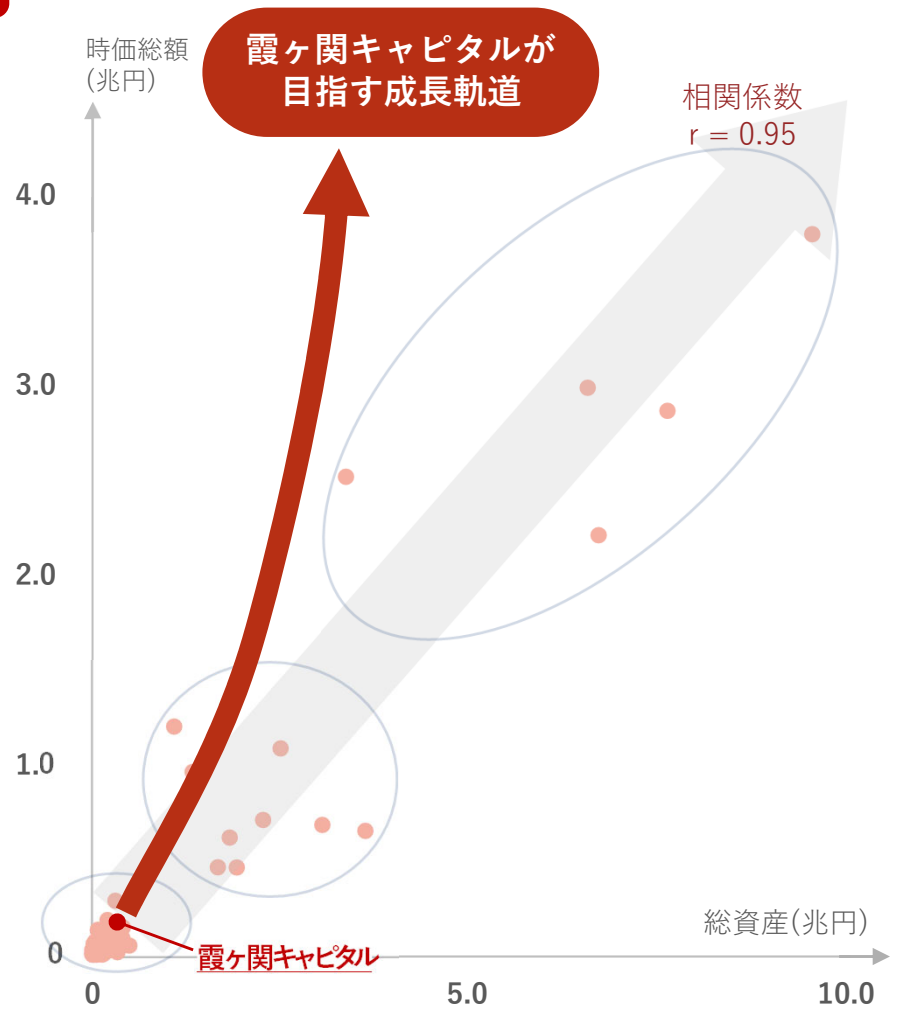
# [第2期中期経営計画] 当期純利益（25年8月期~29年8月期）

## 当期純利益の実績・見通し




*CAGR：年平均成長率

## 総資産・時価総額*の業界マップ



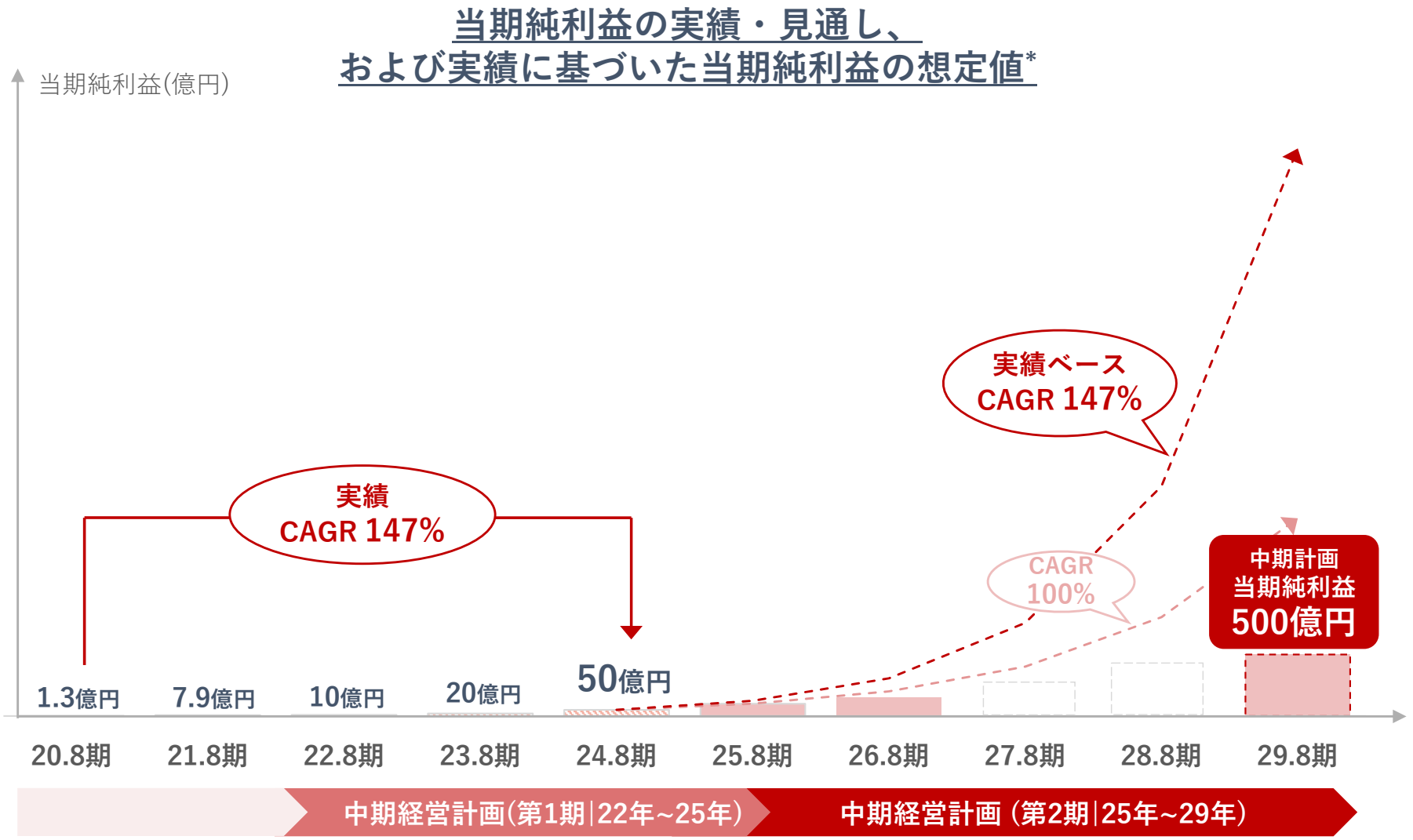

*出所：日本取引所で不動産業に区分される企業の有価証券報告書/時価総額（24.9.24時点）をもとに当社作成

KASUMIGASEKI CAPITAL

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

# [第2期中期経営計画] 当期純利益（20年8月期~29年8月期）

## 直近5年(20年8月期~24年8月期)の当期純利益の年平均成長率は147%

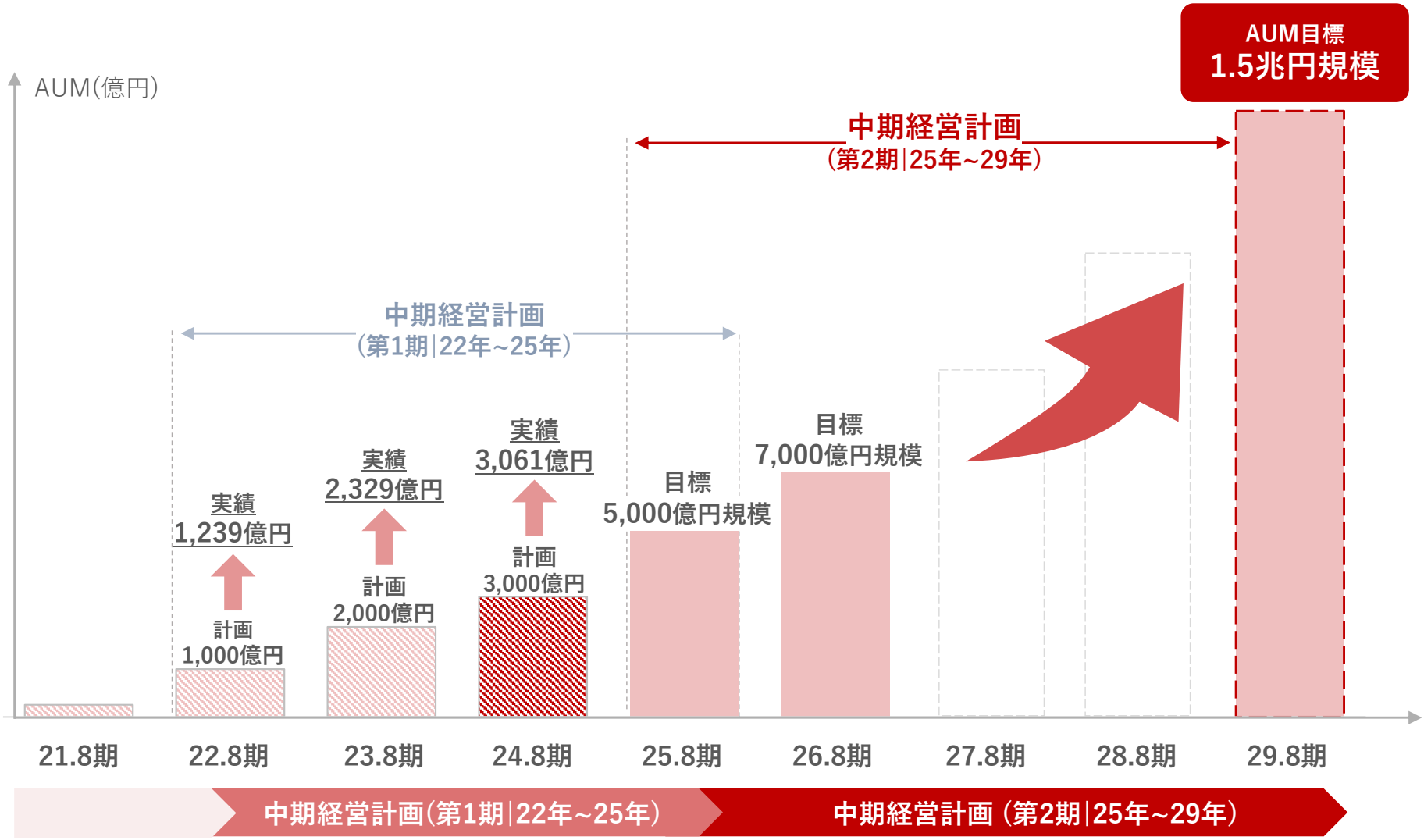



*24.8期の当期純利益実績値に各CAGR（年平均成長率）を乗じて試算した想定値


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

# [第2期中期経営計画] AUM（25年8月期~29年8月期）

## 22年8月期~24年8月期のAUMは中期経営計画を達成
## 事業の多角化・事業規模の大型化により29年8月期はAUM1.5兆円を目指す

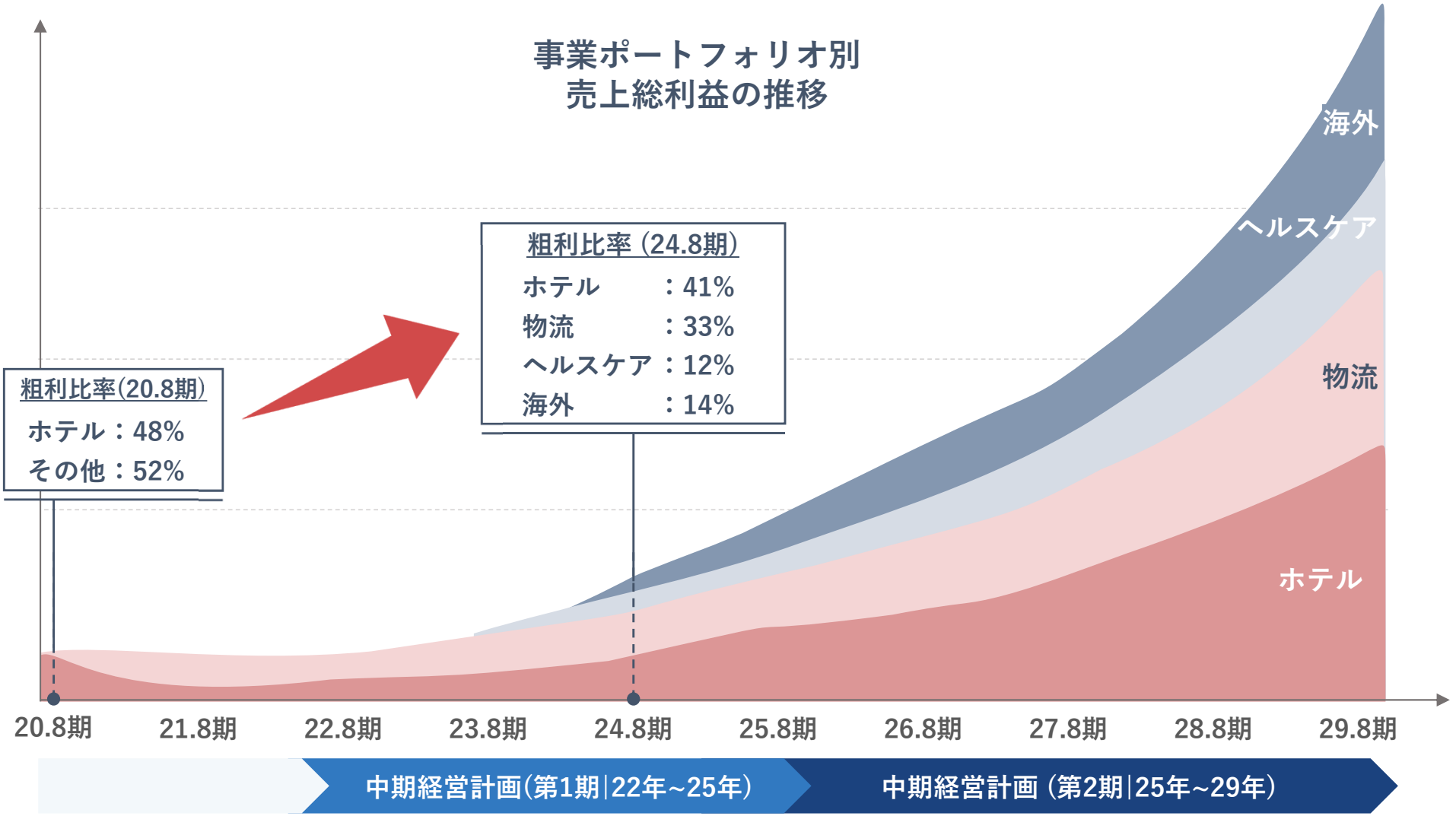




Copyright(c) Kasumigaseki Capital Co., Ltd. ALL Rights Reserved.

# ビジネスモデル：事業ポートフォリオの多角化

## 事業ポートフォリオは市場環境・市場課題に合わせて多角的に推移
## 売上総利益率は各事業ともに25~35%程度

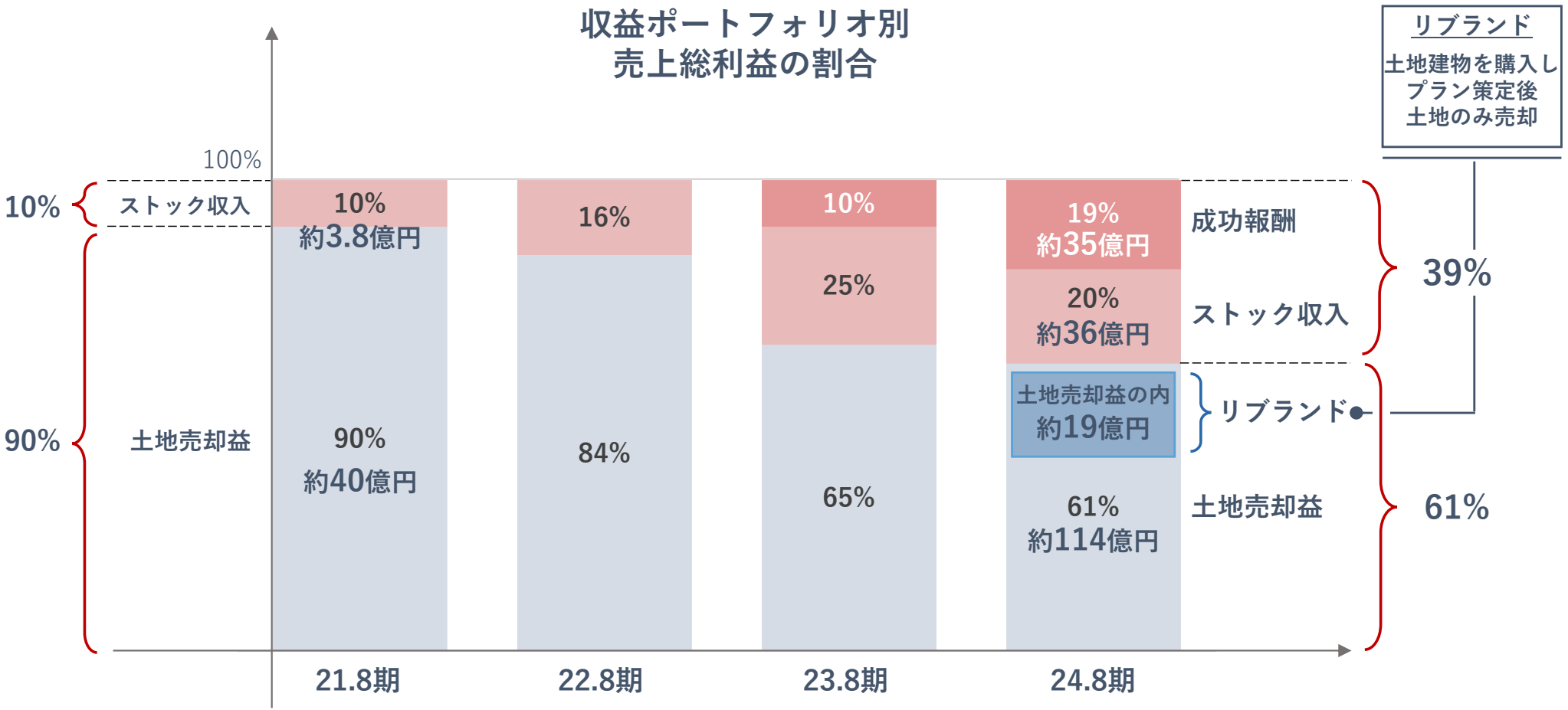




Copyright(c) Kasumigaseki Capital Co., Ltd. ALL Rights Reserved.

# ビジネスモデル：収益ポートフォリオの多層化

## 収益ポートフォリオは事業成長に伴い多層的に推移
## 今後も成功報酬・ストック収入が積み上がる見通し




**AUM推移：** 315億円　1,239億円　2,329億円　3,061億円


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

# 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

### 2024年8月期配当

1株あたり配当金額

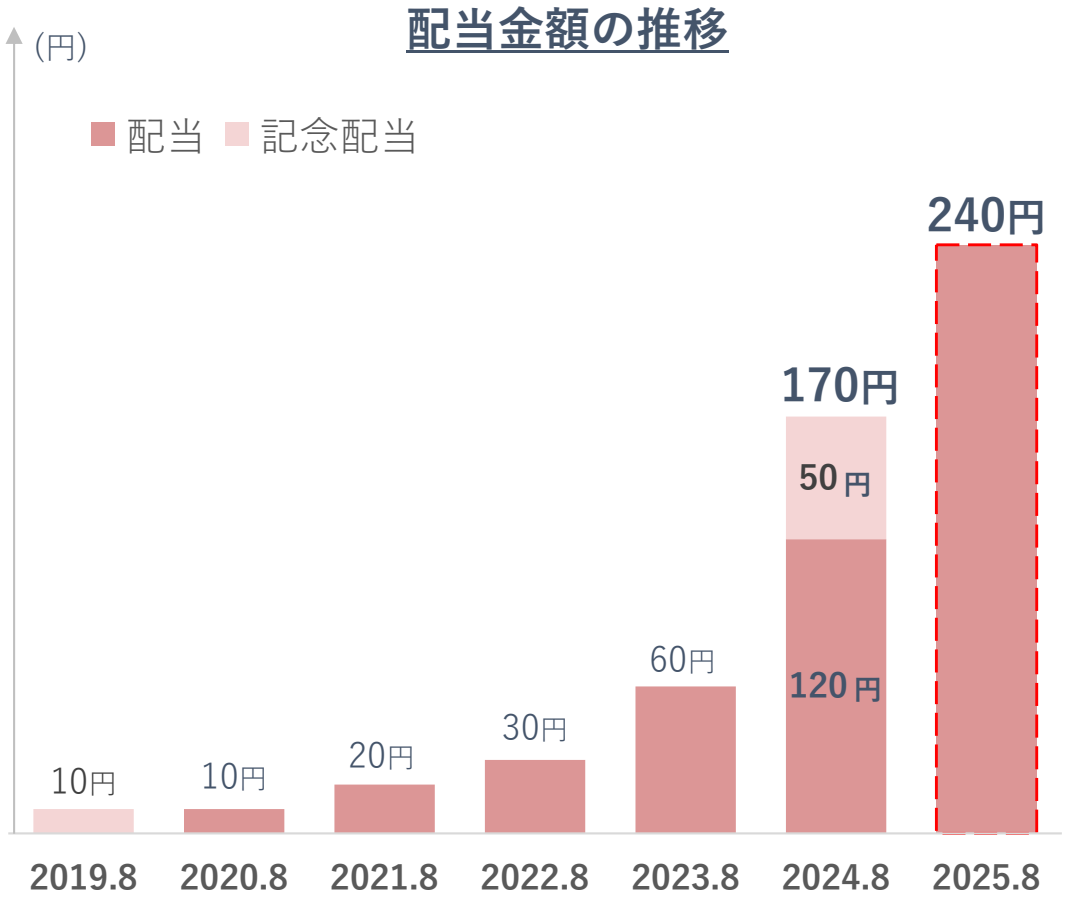
**170円 00銭**

（東証プライム上場記念配当50円含む）

### 2025年8月期配当予想

1株あたり配当金額

**240円 00銭**




＊ 2019年および2021年に9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を実施し、分割考慮後の数値を記載


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

# 会社概要

| | |
|---|---|
| **会社名** | 霞ヶ関キャピタル株式会社　（東証プライム：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** | 185億4083万円（資本準備金含む）※2025年2月28日時点 |
| **従業員数** | 295名（単独）　※2025年2月28日時点 |
| **主な事業** | • 不動産コンサルティング事業<br>（物流施設開発、ホテル開発、ヘルスケア施設開発、海外事業等 ） |
| **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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>2021年12月　物流子会社としてJV会社設立<br>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 |
| **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<br>貸金業者　東京都知事（2）第31747 号<br>宅地建物取引業者　国土交通大臣（1）第10307号<br>一級建築士事務所　東京都知事　第64817号<br>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** | ㈱三井住友銀行、㈱みずほ銀行、㈱三菱ＵＦＪ銀行、㈱中国銀行、㈱滋賀銀行、㈱三十三銀行 |


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

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。


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