

霞ヶ関キャピタル株式会社

2024年8月期第2四半期 決算説明資料

2024年4月3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	2024年8月期第2四半期 決算概要	2
2	事業内容	10
3	Appendix	40

1

2024年8月期第2四半期 決算概要

サマリー

2024年 8月期上期 決算概要

- 売上208億円、営業利益19億円、当期純利益12億円となり、上期として**過去最高を更新**
- **棚卸資産***は**378億円**まで積上がり、2024年8月期計画達成に向けて十分な在庫を確保
- 2024年8月期配当は、プライムへの市場変更による記念配当50円を追加して、**1株170円**を予定

中期経営 計画進捗

- **AUM** + パイプラインの総事業額は3,385億円**（前期末 + 353億円）に到達
- 2023年12月に公募増資を実施。**108億円を調達**（発行価格：7,267円）

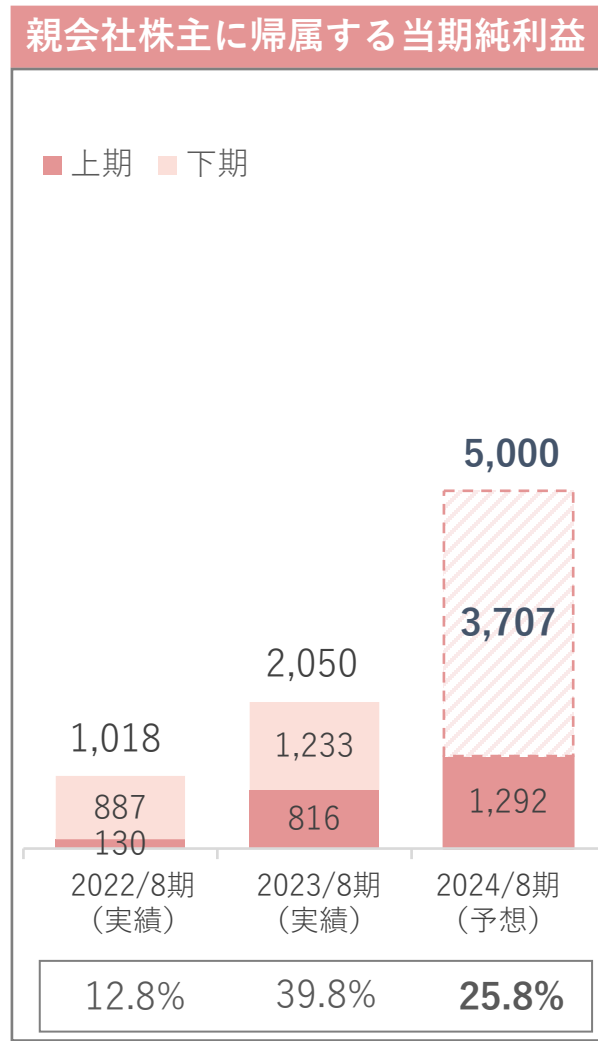
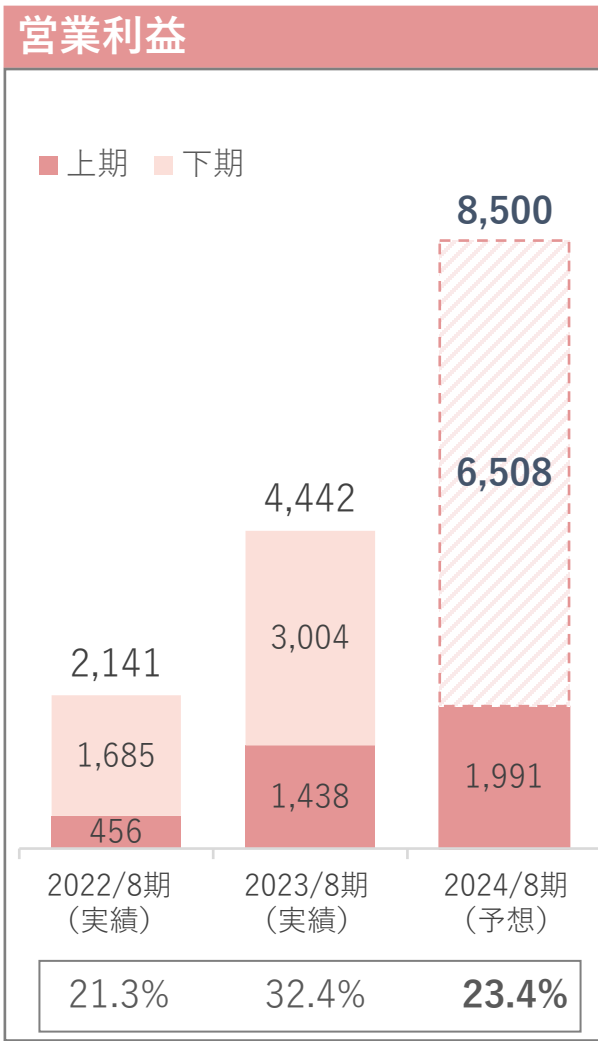
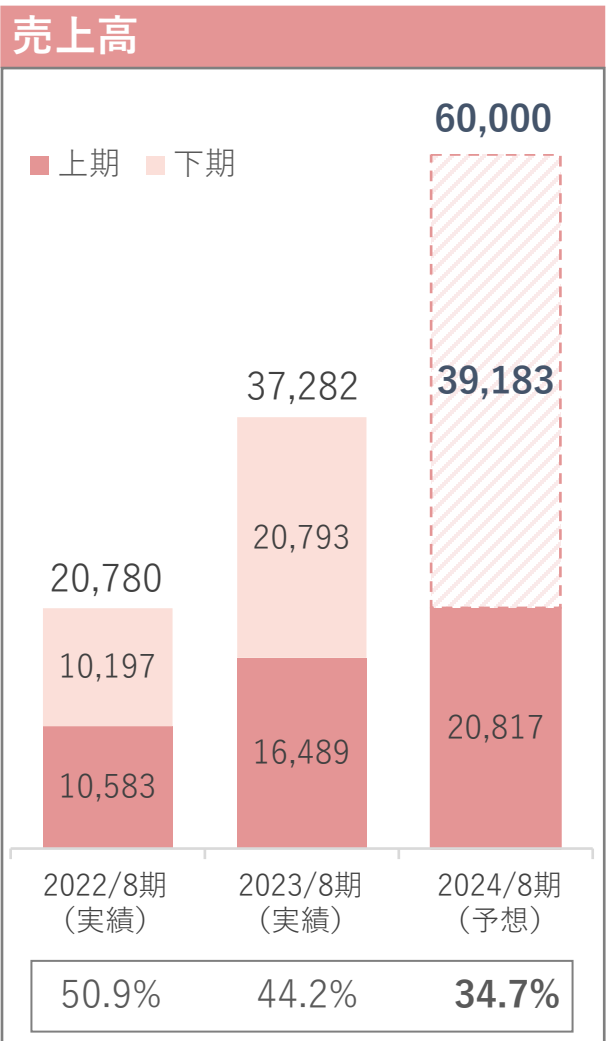
* 棚卸資産：販売用不動産と開発事業等支出金の合算値

** 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

2024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は過去最高を達成

(百万円)



上期
進捗率

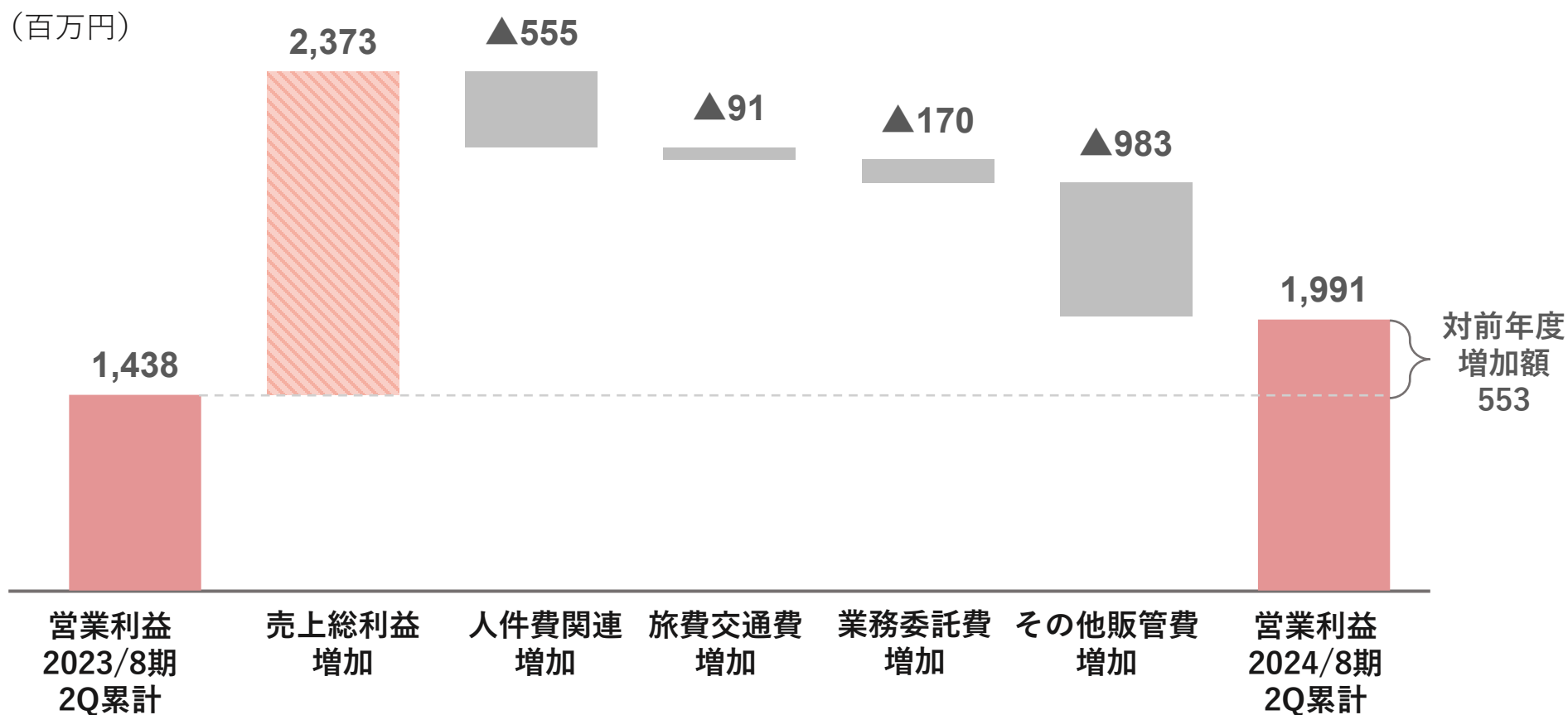
2024年8月期第2四半期 PL対前年同期差・対予通期想進捗率

売上・利益ともに過去最高を達成

(百万円)	2023年8月期 上期実績(A)	2024年8月期 上期実績(B)	2024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	16,489	20,817	60,000	+4,328 (+26.2%)	34.7%
売上総利益	3,922	6,296	—	+2,373 (+60.5%)	—
営業利益	1,438	1,991	8,500	+553 (+38.5%)	23.4%
経常利益	1,268	1,940	7,500	+672 (+53.0%)	25.9%
親会社株主に 帰属する当期純利益	816	1,292	5,000	+475 (+58.2%)	25.8%

2024年8月期第2四半期 営業利益増減分析

更なる成長に向けた積極採用により人員を増加させ組織体制を強化
また、海外への事業展開に伴いその他販管費が増加



2024年8月期第2四半期 BS対前期末比較

今後の成長に向けた資金調達の実施により、積極的に棚卸資産*を積上げ

(百万円)	2023年 8月末時点 (A)	2024年 2月末時点 (B)	対比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)	(百万円)	2023年 8月末時点 (A)	2024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	5,897	6,955	1,058	12.5%	短期借入金	6,408	3,767	▲2,640	6.8%
売掛金及び契約資産	451	1,825	1,373	3.3%	1年内返済予定の 長期借入金	6,378	13,224	6,845	23.7%
販売用不動産及び 開発事業等支出金	29,410	37,869	8,458	67.9%	その他	3,380	3,562	182	6.4%
前払金	996	1,358	362	2.4%	流動負債合計	16,166	20,554	4,387	36.9%
その他	595	1,540	946	2.8%	長期借入金	14,867	11,117	▲3,750	19.9%
流動資産合計	37,350	49,550	12,200	88.9%	その他	1,064	704	▲359	1.3%
有形固定資産	2,382	2,974	591	5.3%	固定負債合計	15,932	11,821	▲4,110	21.2%
その他の資産	4,035	3,222	▲813	5.8%	資本金	3,549	9,022	5,472	16.2%
固定資産合計	6,418	6,196	▲222	11.1%	資本剰余金	3,453	8,941	5,487	16.0%
繰延資産合計	11	9	▲1	0.0%	利益剰余金その他	4,678	5,416	738	9.7%
資産合計	43,780	55,756	11,975	100.0%	純資産合計	11,681	23,380	11,698	41.9%
					負債・純資産合計	43,780	55,756	11,975	100.0%

* 棚卸資産：販売用不動産と開発事業等支出金の合算値

2024年8月期第2四半期 プロジェクトパイプライン・AUM

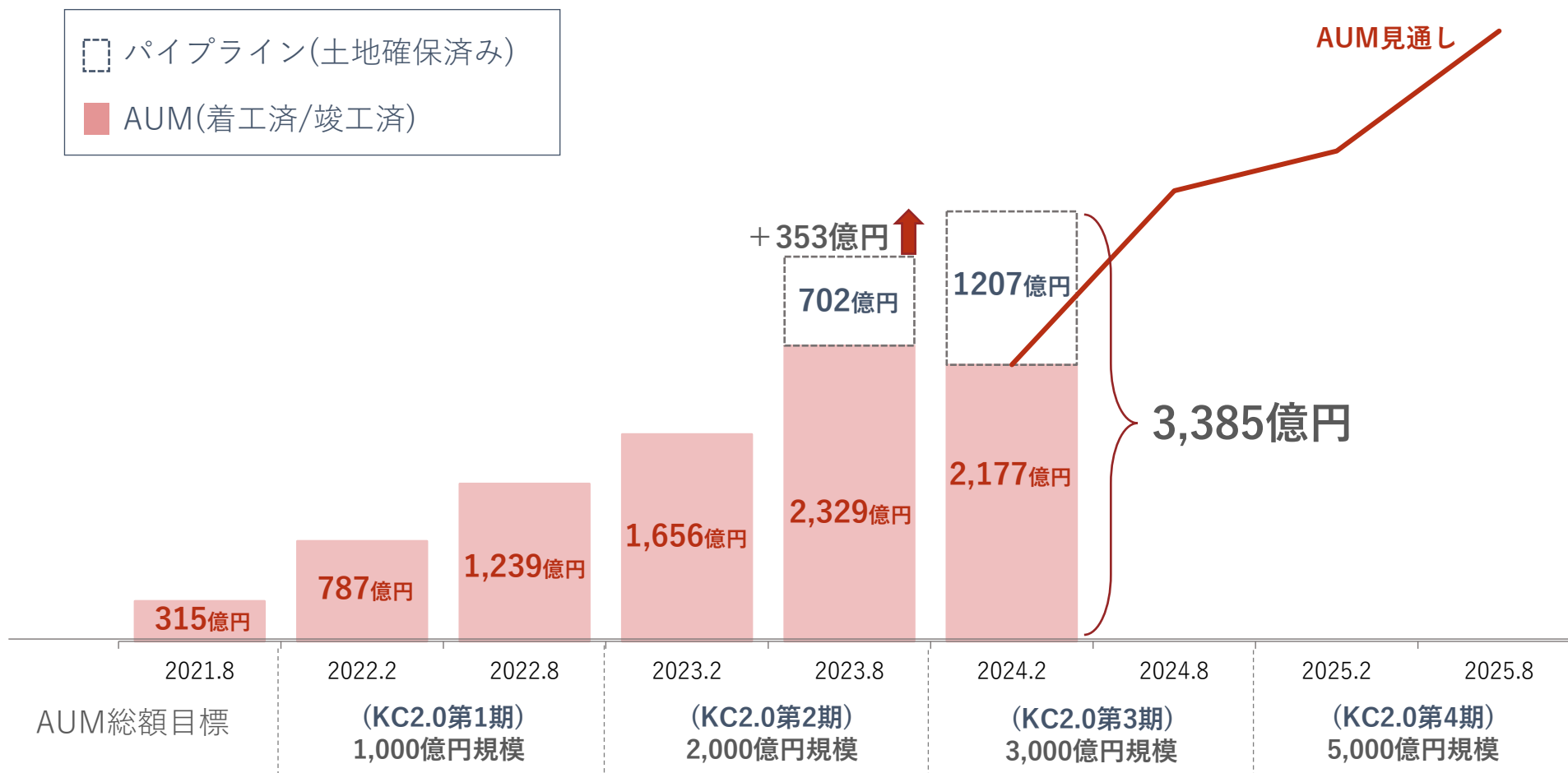
レジデンスファンドの売却に伴うAUMの減少があったものの、他のアセットは順調に拡大、事業規模*の総額は353億円増となっている

		2023年8月末		2024年3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	1,494 億円	18 件	1,847 億円	+352 億円	+23.6%
ホテル	FAV HOTEL	23 件	562 億円	27 件	761 億円	+199 億円	+35.4%
ヘルスケア	ホスピス	7 件	129 億円	12 件	280 億円	+150 億円	+116.5%
オルタナ投資	海外事業	4 件	61 億円	7 件	160 億円	+100 億円	+163.8 %
	レジデンスファンド (6ファンド)	42 件	783 億円	13 件 (4ファンド)	334 億円	▲449 億円	▲57.3%
合計		91 件	3,031 億円	77 件	3,385 億円	+353 億円	+10.4%

* 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月期第2四半期 AUM進捗

パイプラインも含めた事業規模総額は3,385億円まで到達



2

事業内容

1. LOGI FLAG[®] (物流事業)
2. **FAV**HOTEL (ホテル事業)
3. ヘルスケア事業
4. 海外事業

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

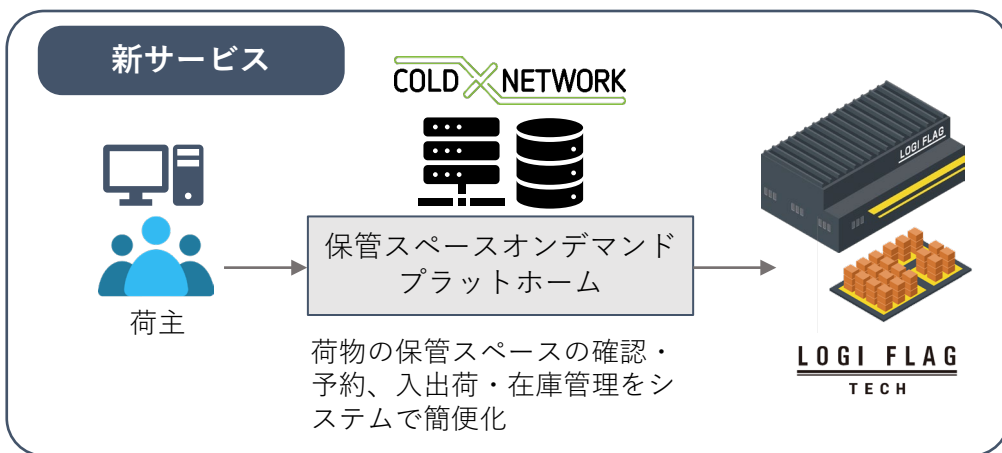
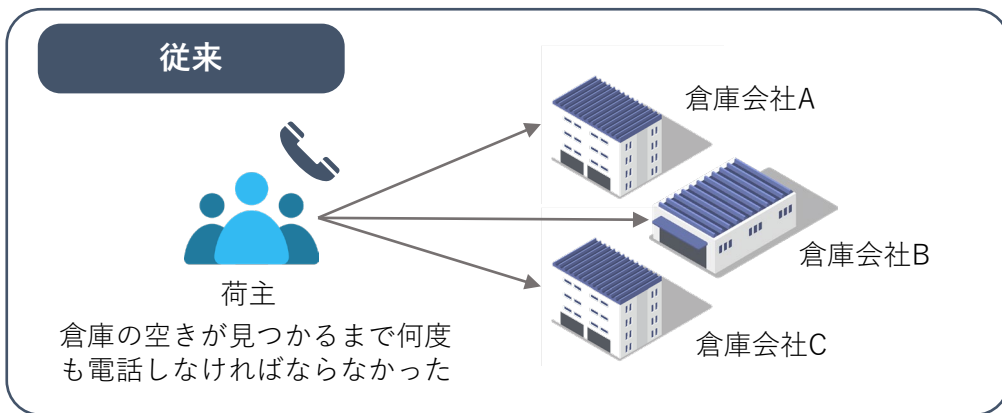


LOGI FLAG DRY & COLD福岡古賀 | イメージ



LOGI FLAG TECH 所沢 | イメージ

季節要因等による荷主の需要変動に応じて短期間から長期間まで柔軟に、パレット単位で冷凍荷物の保管が可能なサービス・システムの提供を実現すべくSREホールディングス株式会社とX NETWORK株式会社を設立



名 称	X NETWORK株式会社（クロスネットワーク）	
所 在 地	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号	
代 表 者	代表取締役 杉本亮	
主 な 事 業	冷凍自動倉庫等による荷物の保管サービス等	
資 本 金	50百万円	
出 資 比 率	霞ヶ関キャピタル株式会社	95%
	SREホールディングス株式会社	5%
決 算 期	8月	

用地の取得およびリーシングを順調に進捗

各フェーズ進捗

外部売却 (11月)

三芳 I (ドライ)



開発フェーズ移行(8月、11月、1月)

大阪南港 I (冷凍自動)

LOGI FLAG TECH

開発投資家

- ・ J A 三井リース建物(株)
- ・ J R 西日本不動産開発(株)
- ・ 関電不動産開発(株)
- ・ 東急不動産(株)のSPC
- ・ 霞ヶ関キャピタル(株)



用地取得契約 (12月)

越谷 I (冷凍自動)

LOGI FLAG TECH

用地取得決済(3月)

神戸須磨 I (冷凍自動)

LOGI FLAG TECH



着工・竣工・テナント決定

着工(9月)

大阪茨木 I (冷凍冷蔵)



テナント決定(10月)

所沢 I (冷凍自動)

テナント：SBSゼンツウ(株)



テナント決定(2月)

厚木 I (冷凍冷蔵)

テナント：SBSフレック(株)



竣工(3月)

京都 I (冷蔵)

テナント：三友通商(株)



- 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

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	6,960 m ²	-	竣工済 
3	横浜港北エリア	冷凍冷蔵	11,499 m ²	-	竣工済 
4	京都府京都市	冷凍冷蔵	12,704 m ²	-	竣工済
5	神奈川県厚木市	冷凍冷蔵	14,257 m ²	着工済	2024年08月
6	大阪南港エリア	冷凍自動**	36,415 m ²	2025年 春	2027年 秋
7	福岡県古賀市	3温度帯***	36,809 m ²	着工済	2024年06月
8	宮城県仙台市	3温度帯***	38,085 m ²	着工済	2024年07月
9	埼玉県所沢エリア	冷凍自動**	9,622 m ²	着工済	2024年09月
10	大阪府茨木市	冷凍冷蔵	29,357 m ²	着工済	2025年02月
11	千葉県習志野市	冷凍冷蔵	8,850 m ²	2024年12月	2026年初頭
12	青森県八戸市	冷凍自動**	15,918 m ²	着工済	2024年10月
13	神奈川県川崎市①	冷凍自動**	20,801 m ²	2024年秋冬	2026年 夏
14	神奈川県川崎市②	冷凍自動**	35,632 m ²	2024年秋冬	2027年 冬
15	埼玉県越谷市	冷凍自動**	20,711 m ²	2025年秋冬	2027年 夏
16	兵庫県神戸市	冷凍自動**	25,466 m ²	2025年 冬	2027年 冬

* : 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

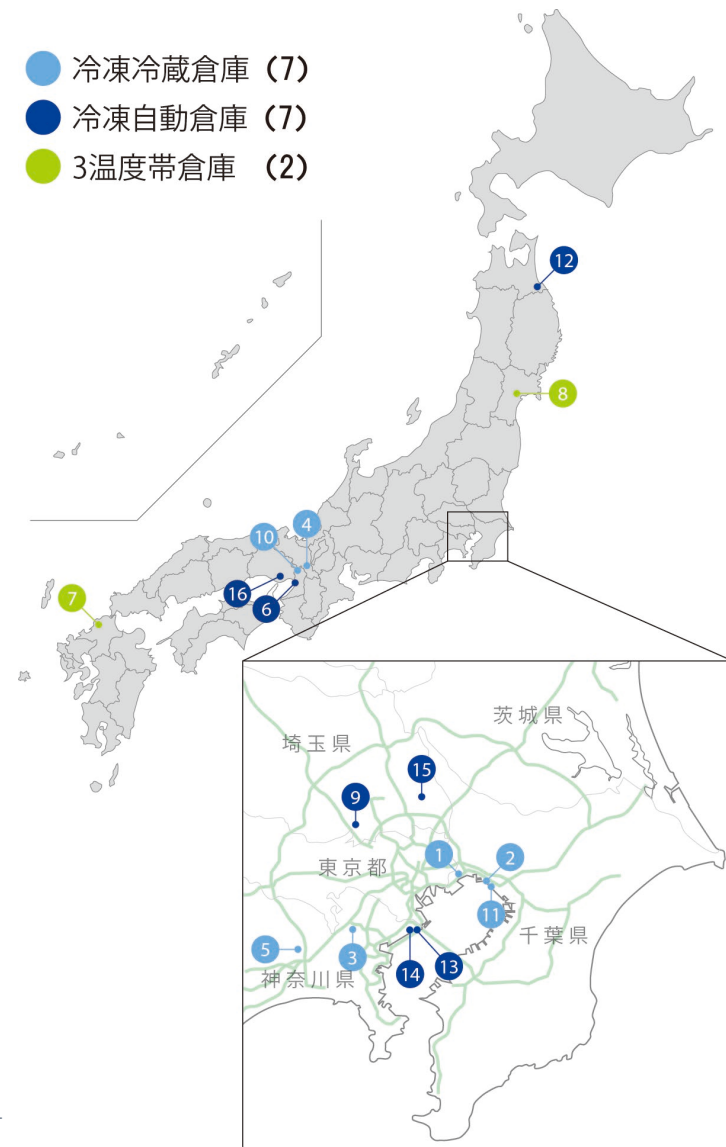
** : 自動倉庫は吹き抜け構造で床がないため延床面積は仮想床での面積を記載

*** : 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

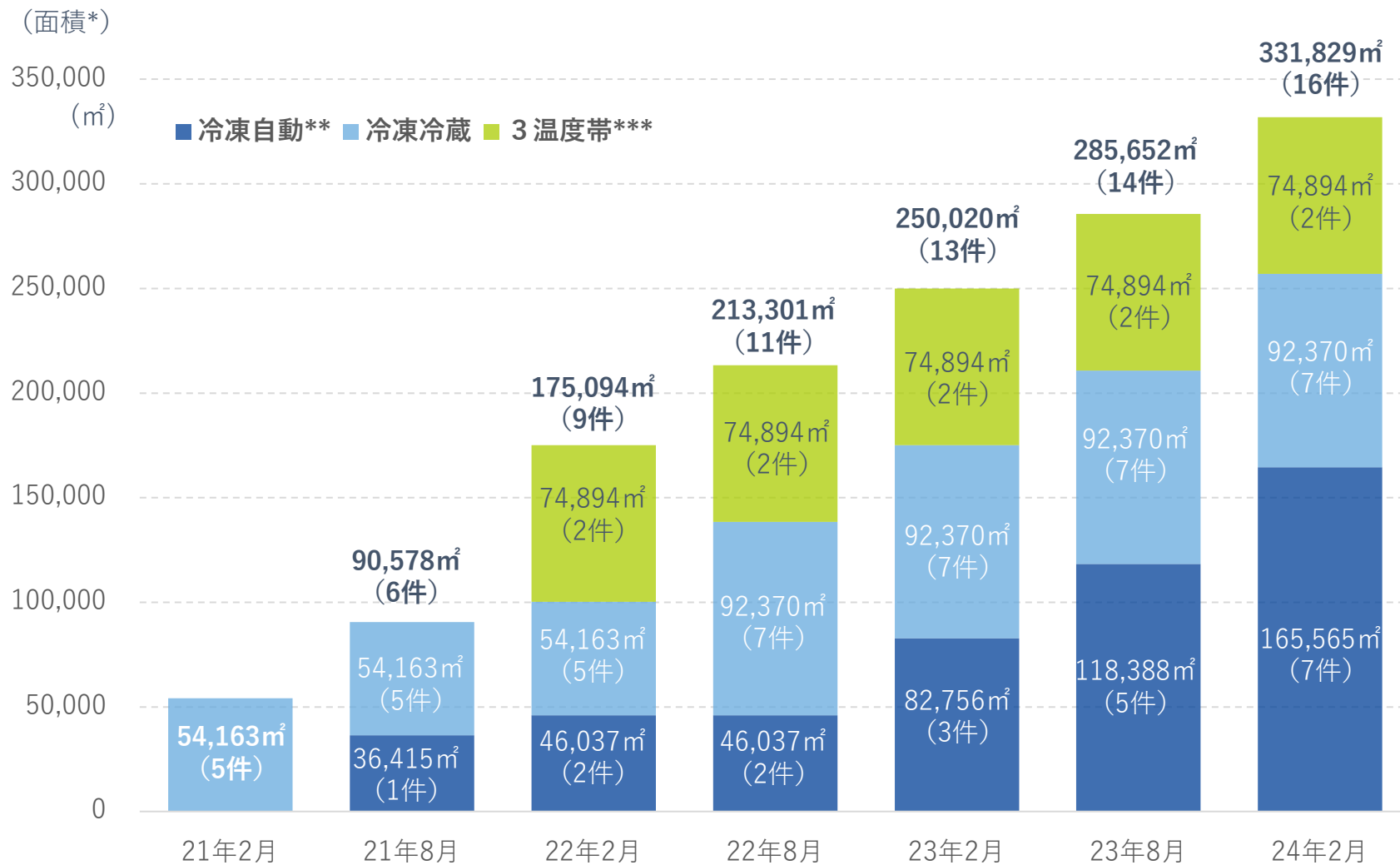
 冷凍冷蔵倉庫 (7)

 冷凍自動倉庫 (7)

 3温度帯倉庫 (2)



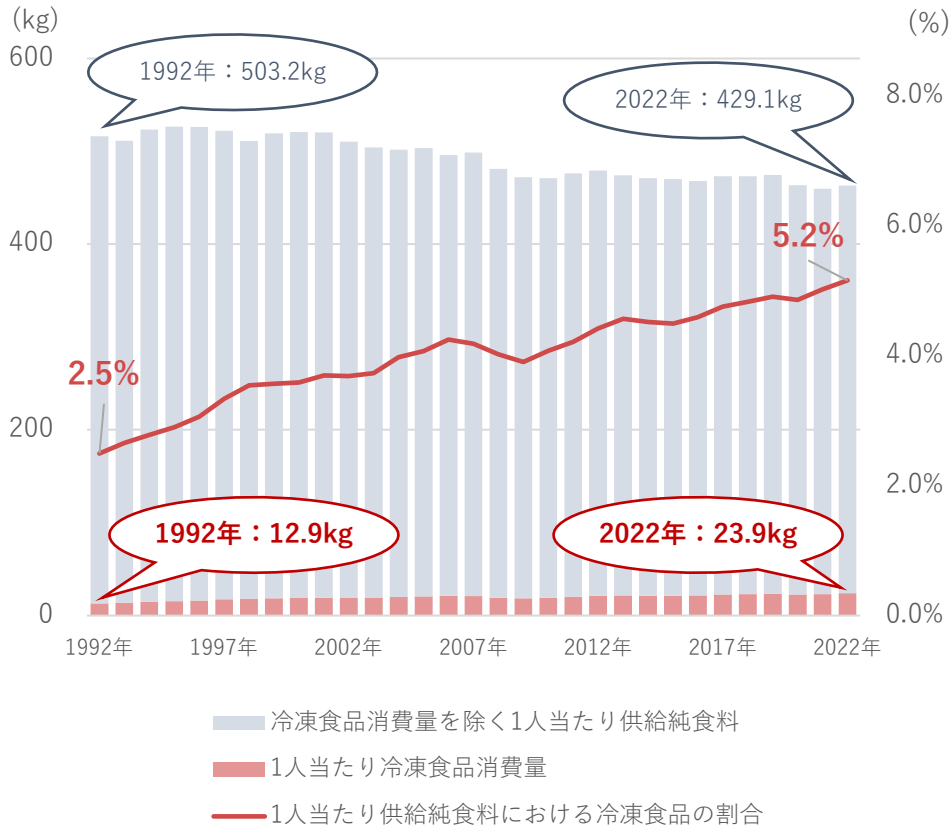
当社開発の冷凍冷蔵倉庫延床面積推移



* : 過去の面積およびアセットタイプの集計も全て最新の条件で集計
 ** : 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
 *** : 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

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、ごはんと組み合わせる主菜、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**

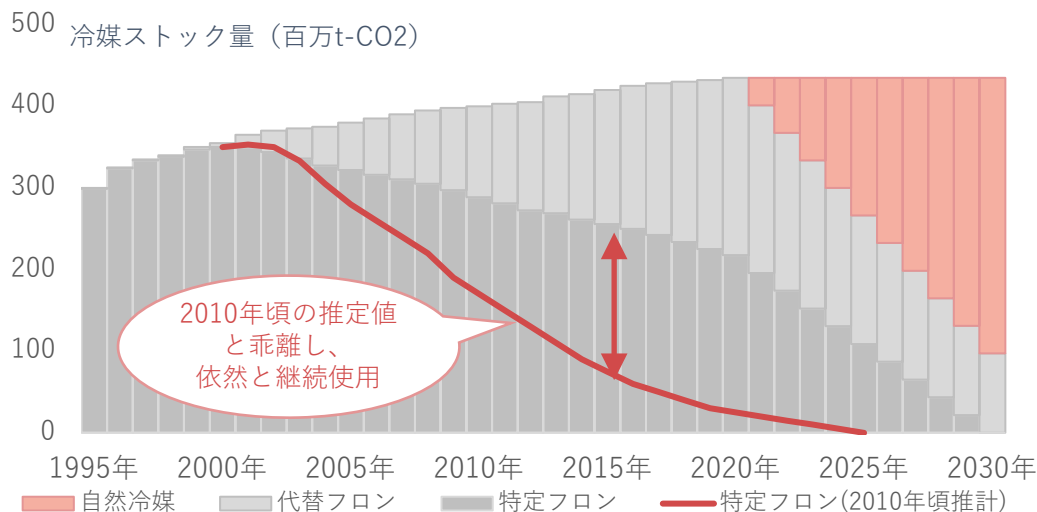
- **ワンプレートの普及**
食事の一部に冷凍食品を使用するだけでなく、1食分をまるごと冷凍食品とするワンプレート型の商品が展開
- **冷凍宅配食**
一般的な宅配食と比べて受け取る頻度を押さえることが可能な冷凍食品の宅配食に注目が集まる

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人当たり供給純食料より当社作成

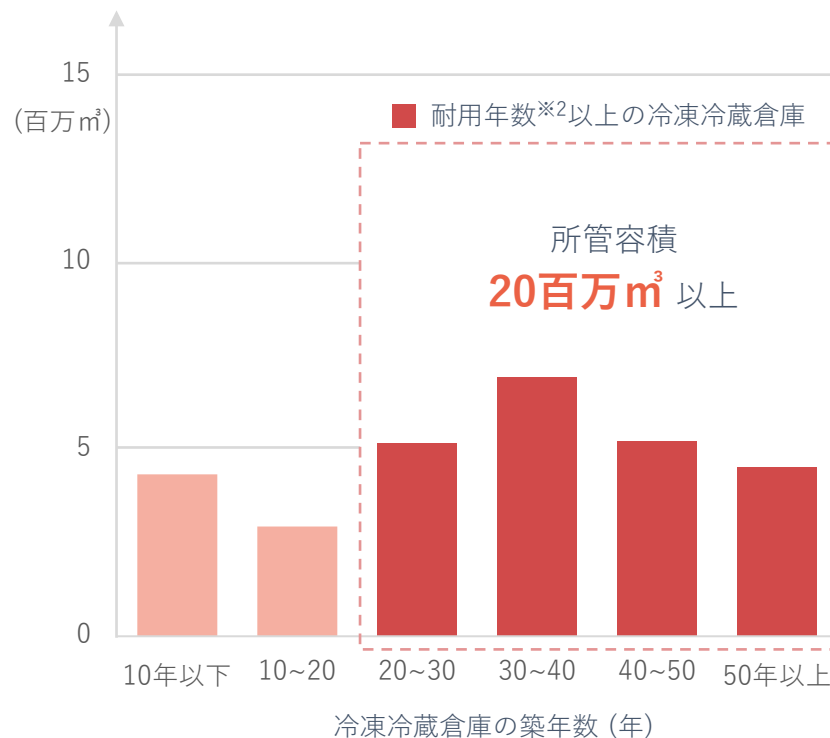
出所：農林水産省「食の外部化」定義、「令和元年度食料・農業・農村白書」、矢野経済「2023年版メディカル給食、在宅配食の市場展望」より当社作成

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倉庫が多数存在し、今後建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



全国の冷凍冷蔵倉庫の築年数別所管容積※1



冷媒の地球環境への影響



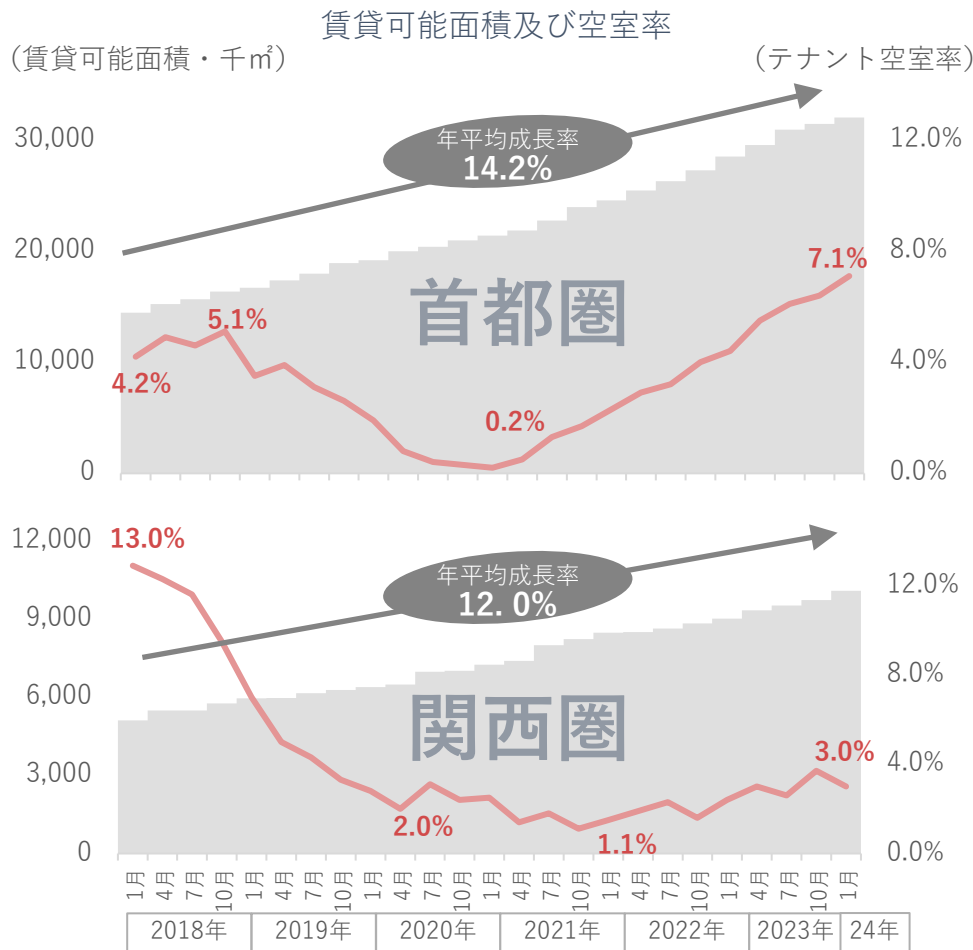
出所：一般財団法人 日本冷媒・環境保全機構「冷媒フロン類の危機：課題と解決」、経済産業省「フロン対策の動向について」、環境省「令和3年度改正フロン排出抑制法に関する説明会 フロンを取り巻く動向（共通）」、一般社団法人 日本冷蔵倉庫協会「営業冷蔵倉庫の課題、取り組みと要望・政策提言について」より当社作成

出所：日本冷蔵倉庫協会、23年12月データより当社作成

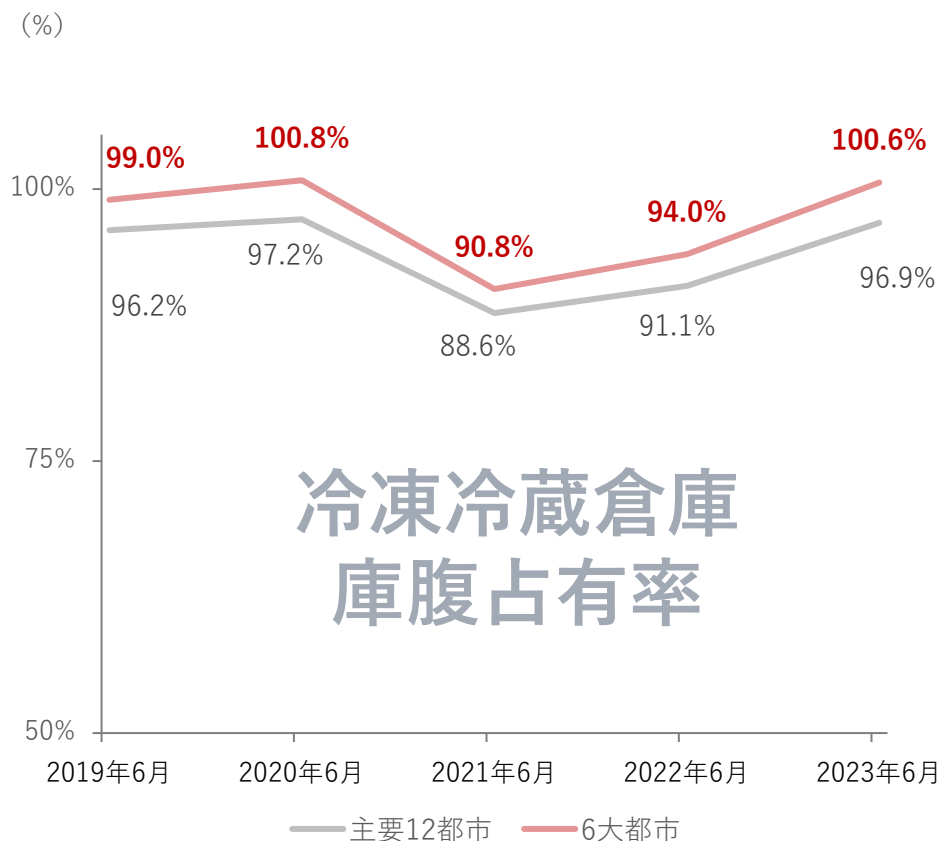
※1：所管容積 = 倉庫の荷物を保管できる容積

※2：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



主要12都市、6大都市の冷凍冷蔵倉庫の庫腹占有率推移



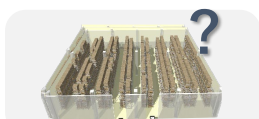
出所：一五不動産『物流施設の賃貸マーケットに関する調査』（2023年7月時点）より
当社作成

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

■ 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

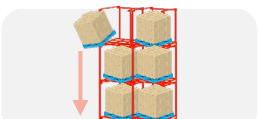


・ 荷物の位置を人的把握している現場での時間ロス、入出庫ミス、フォークリフトの爪による荷物破損等が発生

荷崩れ



高所から落下



凍傷(冷凍空間)



労働災害の防止 労働環境の改善

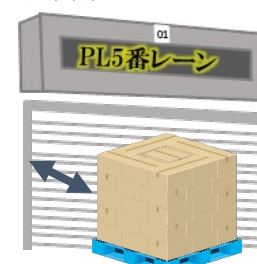
・ 高所に保管している荷物の出し入れを人が対応することで、荷物の落下やフォークリフト作業中の事故等の労働災害が発生

・ -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

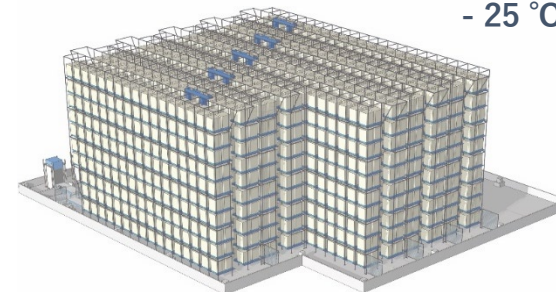


保管場所から入出庫場所まで自動搬出

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

- 25℃



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

当社開発の冷凍自動倉庫イメージ①

−25°C
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°C)

1階
入出荷エリア
(5°C)

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

システムによる
情報一元化

正確な在庫管理

※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。

当社開発の冷凍自動倉庫イメージ②

−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℃)

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

※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。



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





**seven
X seven**

(セブンバイセブン)

seven x seven 糸島

所在地	福岡県福岡市西区西浦266
交通	博多駅から車で約45分
客室	47室
開業日	2024年3月1日



FAV LUX 長崎

FAV

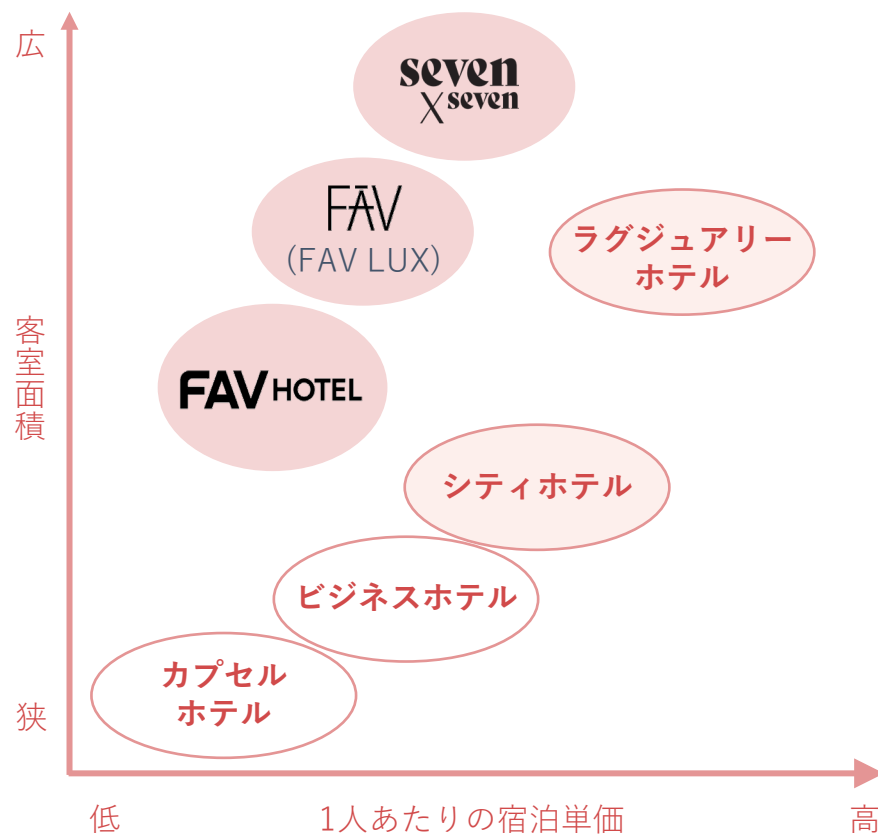
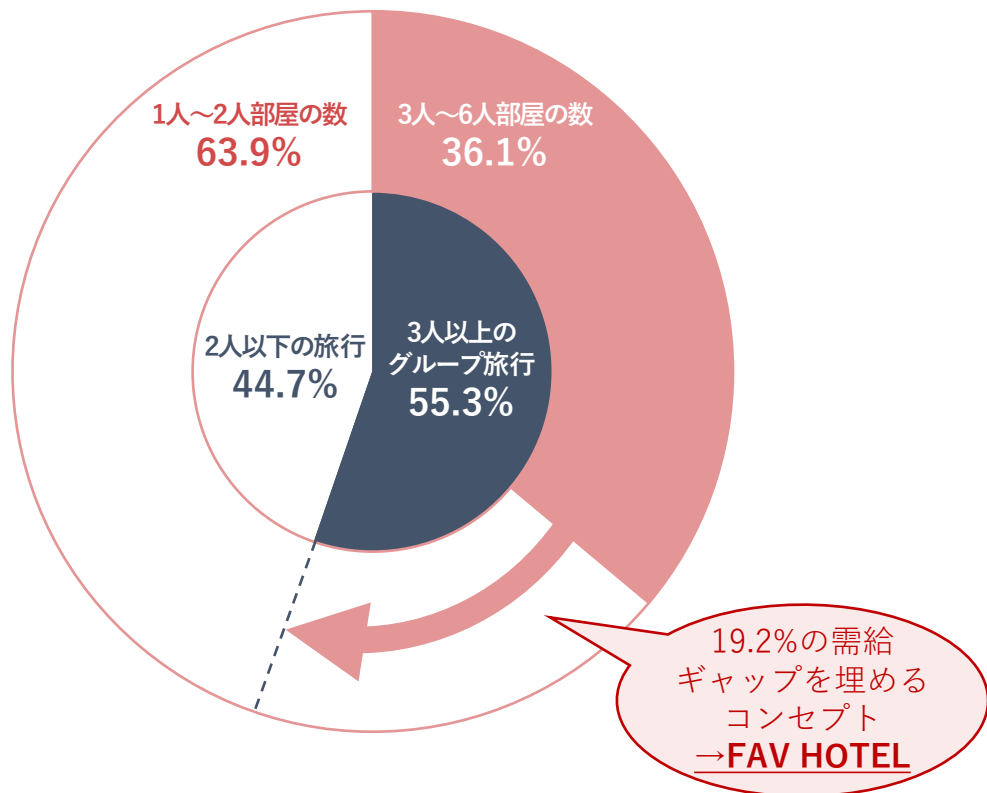
(ファブラックス)

所在地	長崎県長崎市松が枝町3-10
交通	大浦天主堂駅より徒歩2分
客室	52室
開業日	2024年2月1日

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

徹底した省人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ITで標準化

■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

■効率化した経営データ管理



- ・金融投資家への説明にも使用可能なレポートのアウトプットを自動化
- ・経営分析をダッシュボード化

飲食フロント融合設計

飲食店とホテルフロント機能が融合したハード設計で、収益性とホスピタリティの両立を実現

coffee
SUPREME



白金茶房

JUNE COFFEE



幅広い使用用途

居住に必要な設備を有し、数日～1週間単位の短期滞在に加え、1ヵ月～の中期滞在にも対応可能



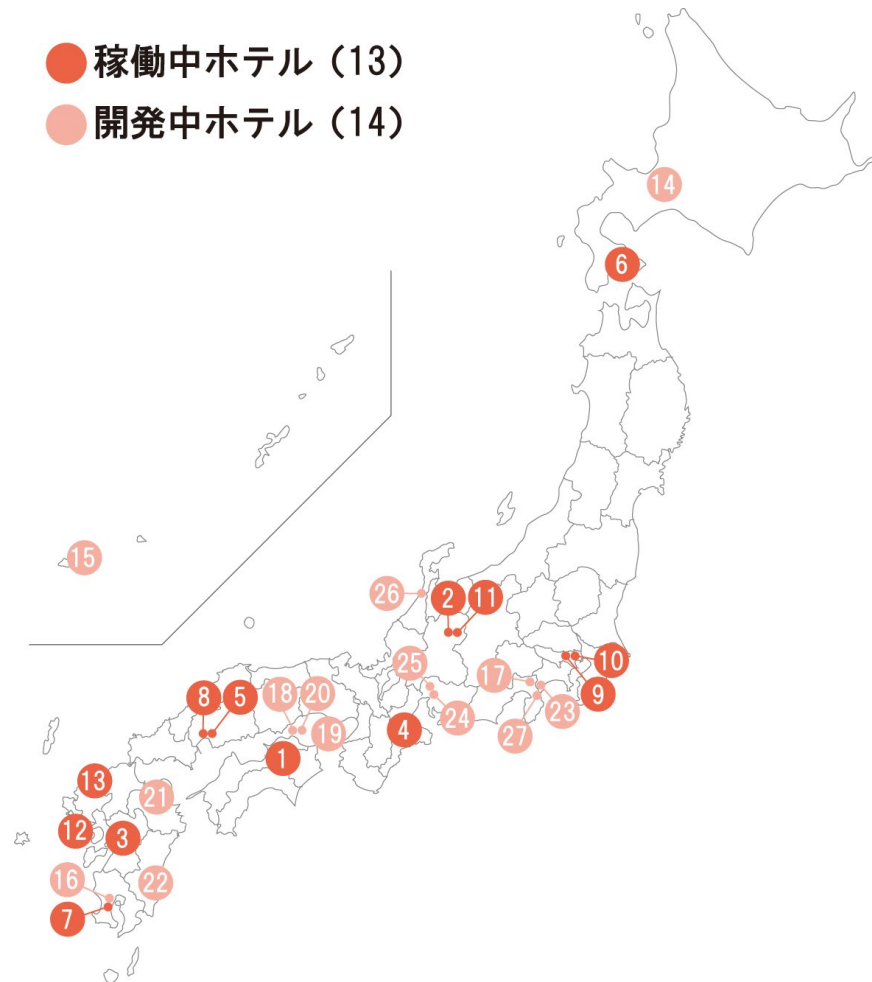
* GOPベース：GOP=営業収入－営業費用（営業収入：客室部門収入、レストラン部門収入他）（営業費用：人件費、飲料等の材料費、水道光熱費、修繕費、消耗品費、リネンサプライ費、販売手数料、広告宣伝費他（オペレーター委託費、固定資産税、減価償却費、支払利息等を除く））

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	FAV HOTEL 広島スタジアム	稼働中	1,271㎡	33室
6	FAV HOTEL 函館	稼働中	1,380㎡	30室
7	FAV HOTEL 鹿児島中央	稼働中	2,226㎡	51室
8	FAV HOTEL 広島平和大通り	稼働中	2,500㎡	51室
9	FAV TOKYO 西日暮里	稼働中	772㎡	24室
10	FAV TOKYO 両国	稼働中	730㎡	19室
11	FAV HOTEL 飛騨高山 EAST	稼働中	2,908㎡	53室
12	FAV LUX 長崎	稼働中	2,552㎡	52室
13	seven x seven 糸島	稼働中	3,785㎡	47室

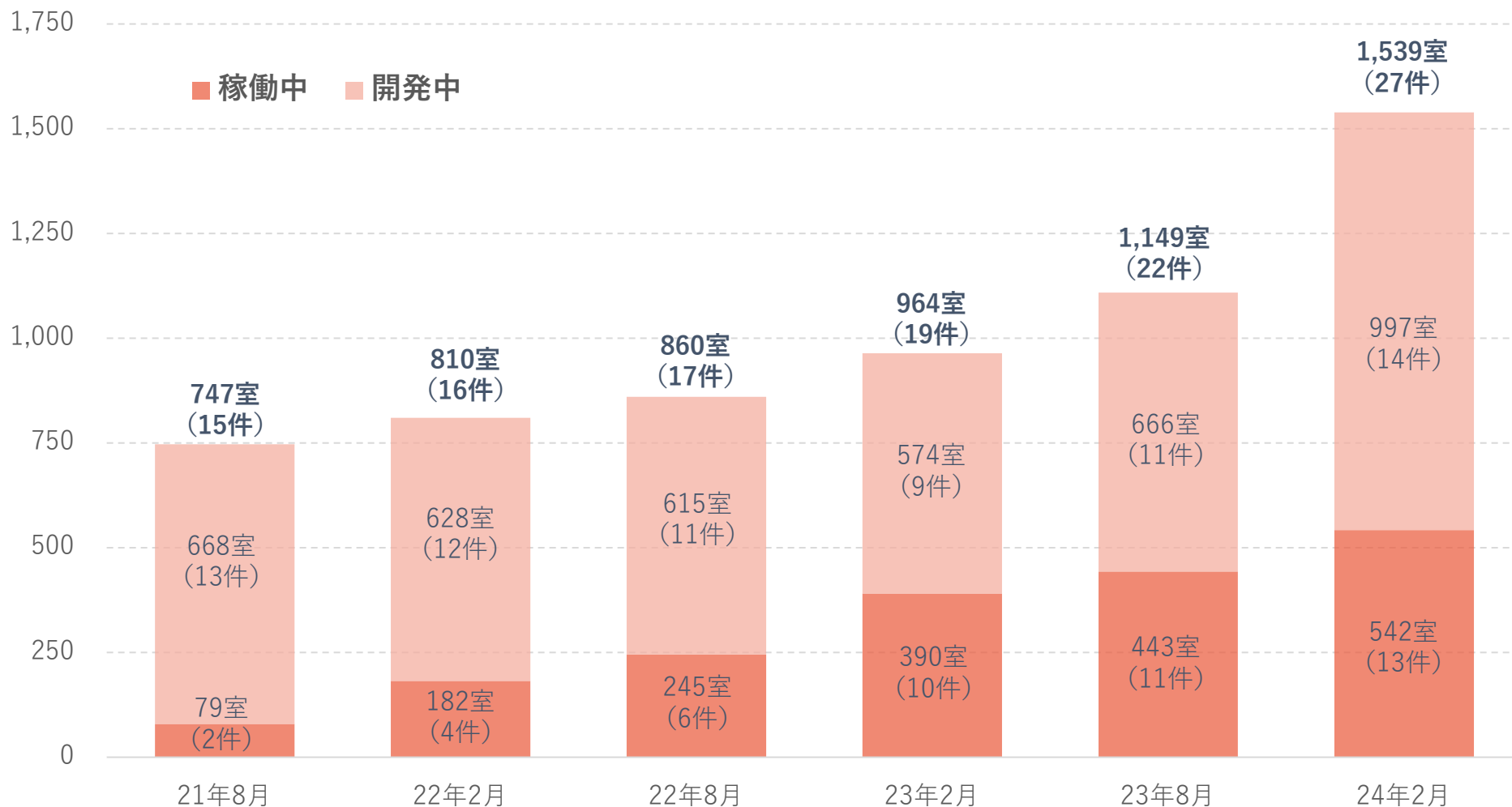
No	プロジェクト名	竣工予定日	開業予定日	延床面積	客室数
14	札幌南6西7ホテルプロジェクト	2025年02月	2025年05月	4,285㎡	84室
15	石垣真栄里ホテルプロジェクト	2024年05月	2024年09月	16,974㎡	121室
16	鹿児島天文館ホテルプロジェクト	2024年08月	2024年11月	3,463㎡	63室
17	御殿場東田中ホテルプロジェクト	2025年03月	2025年06月	3,843㎡	50室
18	小豆島安田ホテルプロジェクト	2025年05月	2025年08月	4,635㎡	45室
19	淡路島洲本ホテルプロジェクト	2026年08月	2027年03月	5,073㎡	59室
20	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
21	由布院ホテルプロジェクト	計画中	計画中	計画中	計画中
22	宮崎市橘通東ホテルプロジェクト	計画中	計画中	計画中	計画中
23	箱根強羅ホテルプロジェクト	計画中	計画中	計画中	計画中
24	名古屋ホテルリブランドプロジェクト	—	計画中	計画中	計画中
25	名古屋丸の内ホテルプロジェクト	計画中	計画中	計画中	計画中
26	金沢市片町ホテルプロジェクト	計画中	計画中	計画中	計画中
27	熱海銀座町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 (13)

● 開発中ホテル (14)



※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



※客室数が未定（計画中）の物件は暫定値を引用

※過去の面積およびアセットタイプの集計も全て最新の条件で集計

FAV HOTEL | 計画中/開発中パイプライン

石垣真栄里ホテルプロジェクト (121室)



御殿場東田中ホテルプロジェクト (50室)



鹿児島天文館ホテルプロジェクト (63室)



小豆島安田ホテルプロジェクト (45室)



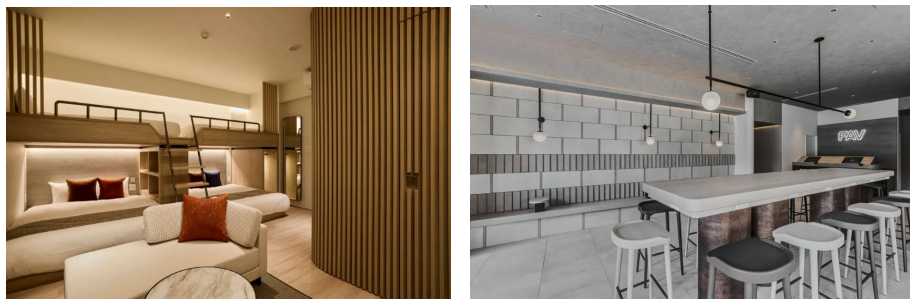
札幌南6西7ホテルプロジェクト (84室)



淡路島洲本ホテルプロジェクト (59室)



FAV HOTEL 広島平和大通り



GOOD DESIGN AWARD
2023年度受賞

1957年創設のグッドデザイン商品選定制度を継承する日本を代表するデザインの評価/プロモーションの活動。国内外多数の企業や団体が参加する世界的なデザイン賞として、暮らしの質の向上を図るとともに、社会の課題/テーマの解決にデザインを活かすことを目的に毎年実施



2023 SHORTLISTED PROJECT

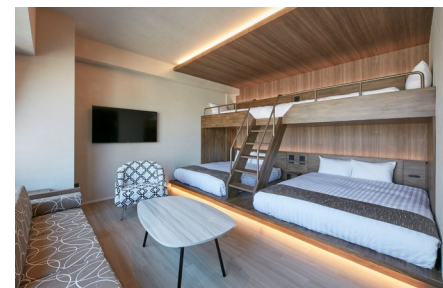
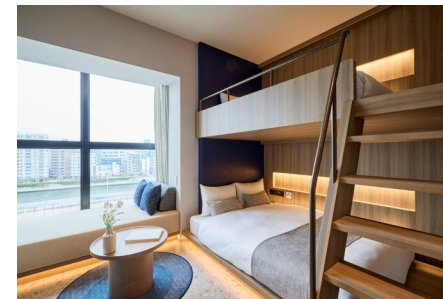
アジアを中心とする、建築やインテリア、ビジュアルデザインのプロジェクトの中から、優れたプロジェクトを表彰するプログラム。企業とのコラボレーションの創出を目指す「Sky Design Awards」のショートリストに入選

FAV TOKYO 両国



2023年に開業した新しいホテルのうち、ラグジュアリー層向けの洗練されたデザインの施設10件として紹介

FAV HOTEL 熊本

Best NEW HOTELS
OPENING IN TOKYO IN 2023

Agodaに登録されている世界中の宿泊施設の中で、評価順位上位1%の宿泊施設を対象に贈られる賞で、オンライン予約旅行体験の最高品質を実証したと認められました

3. ヘルスケア事業



3. ヘルスケア事業：トピックス

積極的にパイプラインを積上げ、開発用地の開発フェーズへの移行も順調に推移

用地取得：4件

- 2023年10月 東京都府中市の開発用地を取得決済
- 2024年01月 福岡県福岡市の開発用地を取得決済
- 2024年03月 さいたま市中央区の開発用地の取得契約
- 2024年03月 さいたま市大宮区の開発用地を取得決済

開発フェーズへ移行：2件

- 2024年02月 東京都府中市の開発用地を鉄建建設へ売却決済
- 2024年03月 福岡県福岡市の開発用地を東レ建設へ売却決済

その他：3件

- 2023年11月 ヘルスケア施設運営会社取得
- 2024年01月 ソーシャルローンによる資金調達
- 2024年04月 札幌市中央区のホスピス住宅開業

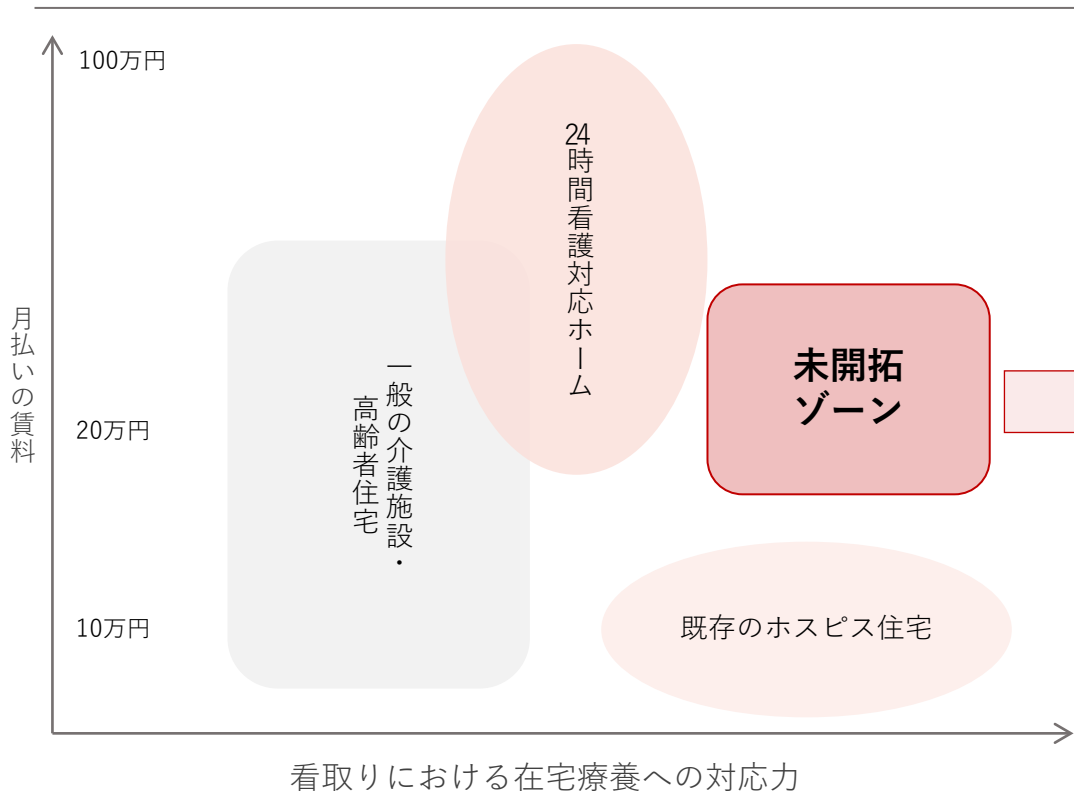


東京都調布市のヘルスケア施設運営会社を取得し、施設開発にとどまらず運営面まで一貫しておこなうことで、既存の他社サービスとの差別化を図る

3. ヘルスケア事業：コンセプト

ホスピス住宅の需要は高まっているが、都市部では供給形態に偏りがある状況
利便性の高いエリアでデザイン性の高い施設の供給を目指す

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、
働く従業員も通しやすい立地

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

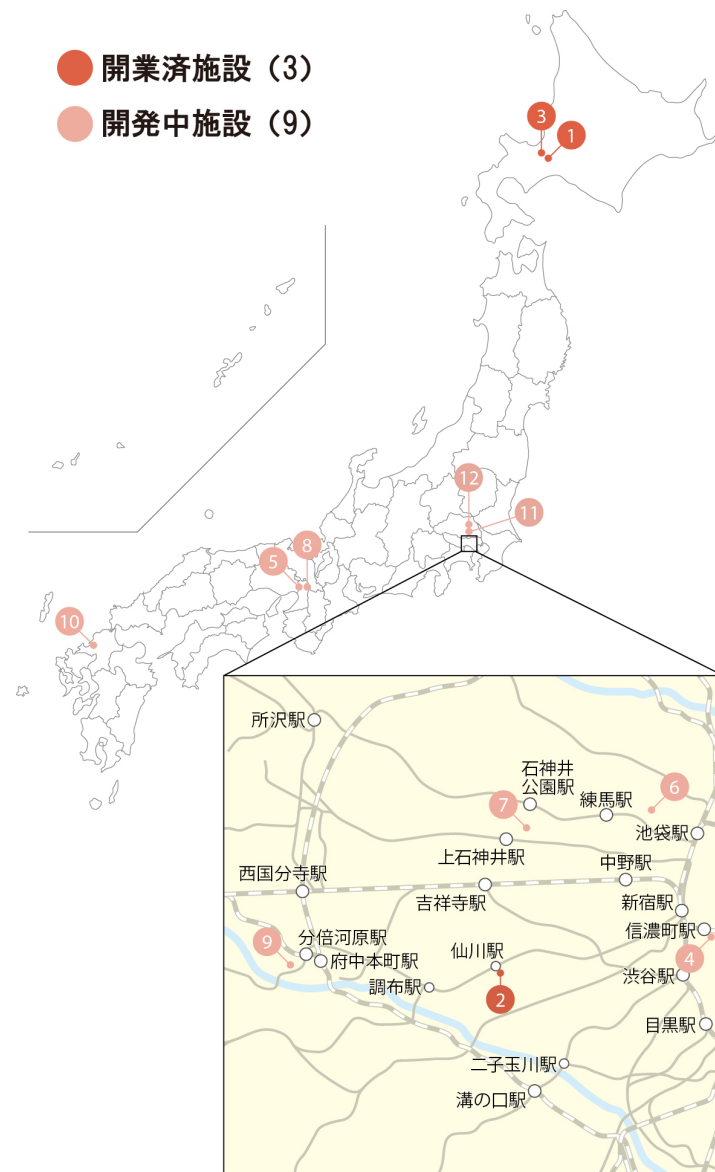
最期まで自分らしく生活できる
お住まいの提供を目指す

3. ヘルスケア事業：プロジェクトパイプライン一覧

No	所在地	状況	延床面積	部屋数
1	札幌市南区	開業済	1,539㎡	37室
2	東京都調布市	開業済	3,178㎡	70室
3	札幌市中央区	開業済	3,001㎡	60室

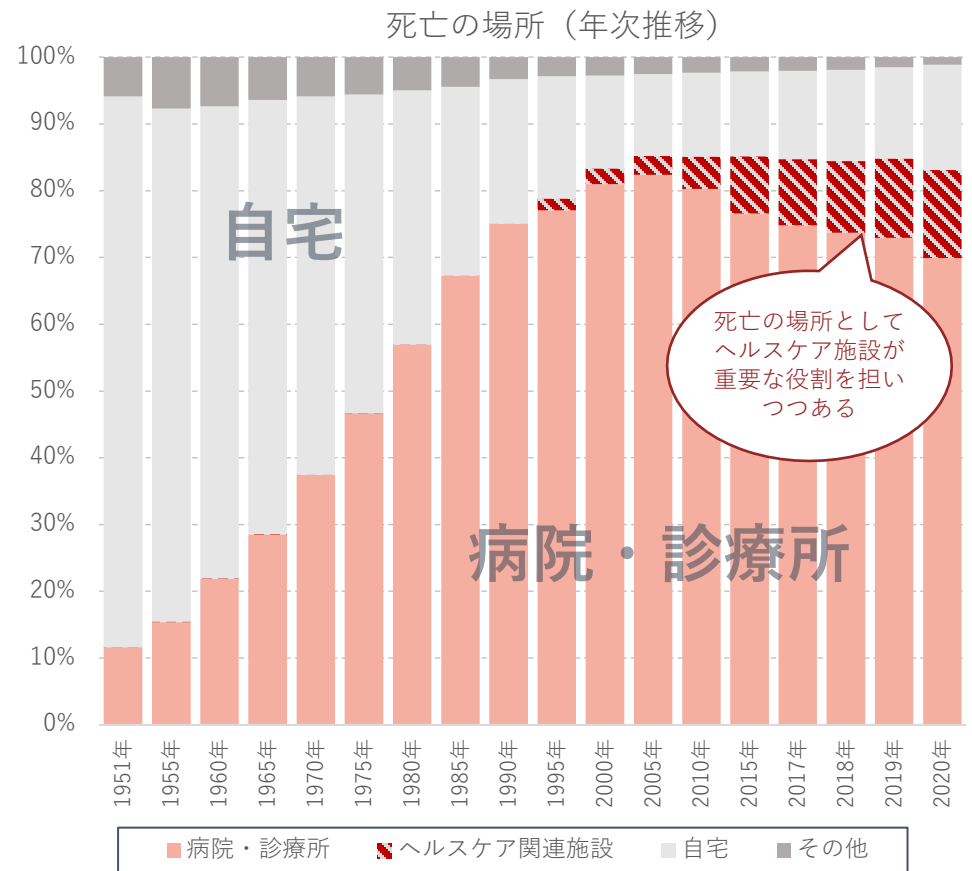
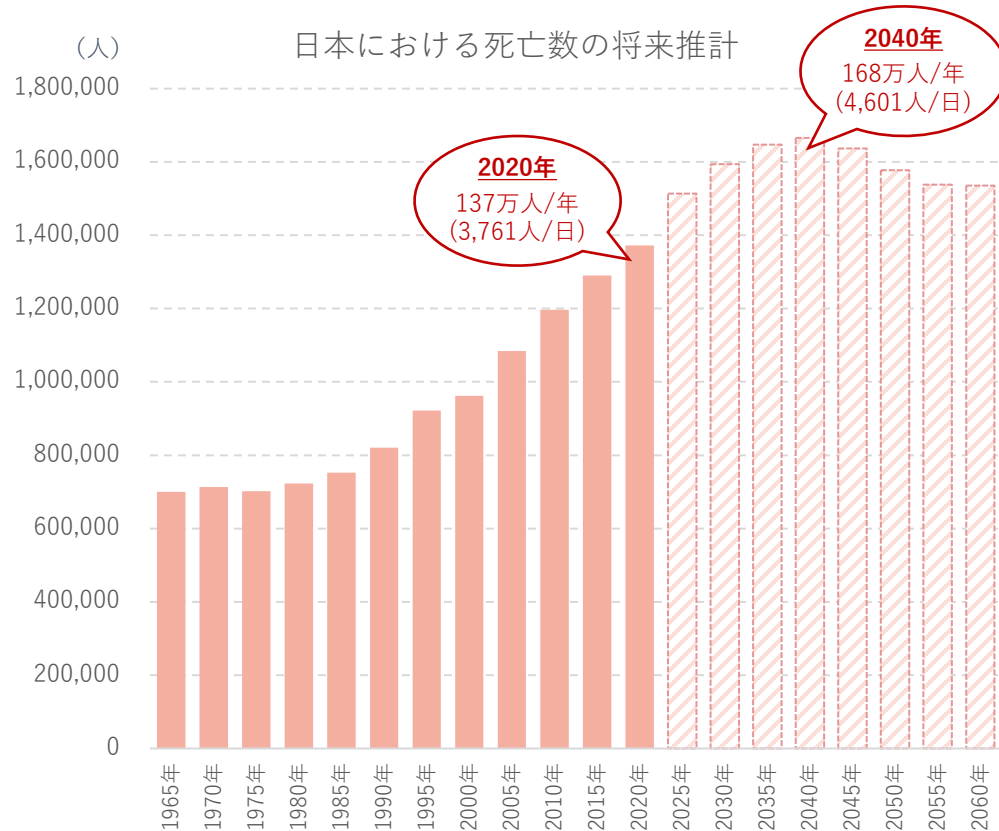
No	所在地	状況	開業予定日	延床面積	部屋数
4	東京都新宿区	開発中	2025年冬春	1,770㎡	48室
5	大阪府豊中市	取得済	2026年冬春	2,422㎡	56室
6	東京都板橋区	開発中	2024年11月	2,347㎡	59室
7	東京都練馬区	開発中	2025年 春	2,093㎡	50室
8	大阪府吹田市	開発中	2025年 冬	2,128㎡	56室
9	東京都府中市	開発中	2025年秋冬	2,284㎡	47室
10	福岡県福岡市	開発中	2026年 春	2,180㎡	52室
11	埼玉県さいたま市①	取得契約済	2026年冬春	2,477㎡	60室
12	埼玉県さいたま市②	取得済	2025年 冬	2,594㎡	58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



3. ヘルスケア事業：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



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）
 ※ヘルスケア施設には、「介護医療院」「助産所」「老人ホーム」を集計

4. 海外事業



海外事業 イメージ

4. 海外事業：トピックス

案件を積上げると共に、下記物件の売却も進捗



Six Senses Residences (1件)

パーム・ジュメイラの西クレセントに位置する、ドバイで初めてのシックスセンスブランドのレジデンス。2~5ベッドルームのペントハウス、スカイヴィラ、シグネチャーヴィラのタイプからなり、併設するホテルの施設やビーチに直接アクセスできるレジデンス

Address Hillcrest (2件)

ドバイヒルズパークのすぐそばに位置し、緑豊かな景観に囲まれた5ベッドルームの高級ブランド住宅のプレミアムコレクション。アラブ首長国連邦の最大手デベロッパーであるEmaar Propertiesが手掛け、田園風景の中に現代的なアパートメントビルやヴィラが建ち並ぶ、エレガントに計画された地区で構成



Waves Grande (3件)

ウォーターフロント、市内、ラス・アル・ホール野生生物保護区を見渡せる眺めの良い432戸の高級レジデンス。不動産デベロッパーであるsobha realtyはアラブ首長国連邦、オマーン、バーレーン、ブルネイ、インドなどで開発を手掛けており、デザイン・構造・施行・品質管理の質の高さから数多くの賞を受賞をしている世界から高く評価される不動産会社

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。このたび、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

1 人口増加と経済成長の取り込み

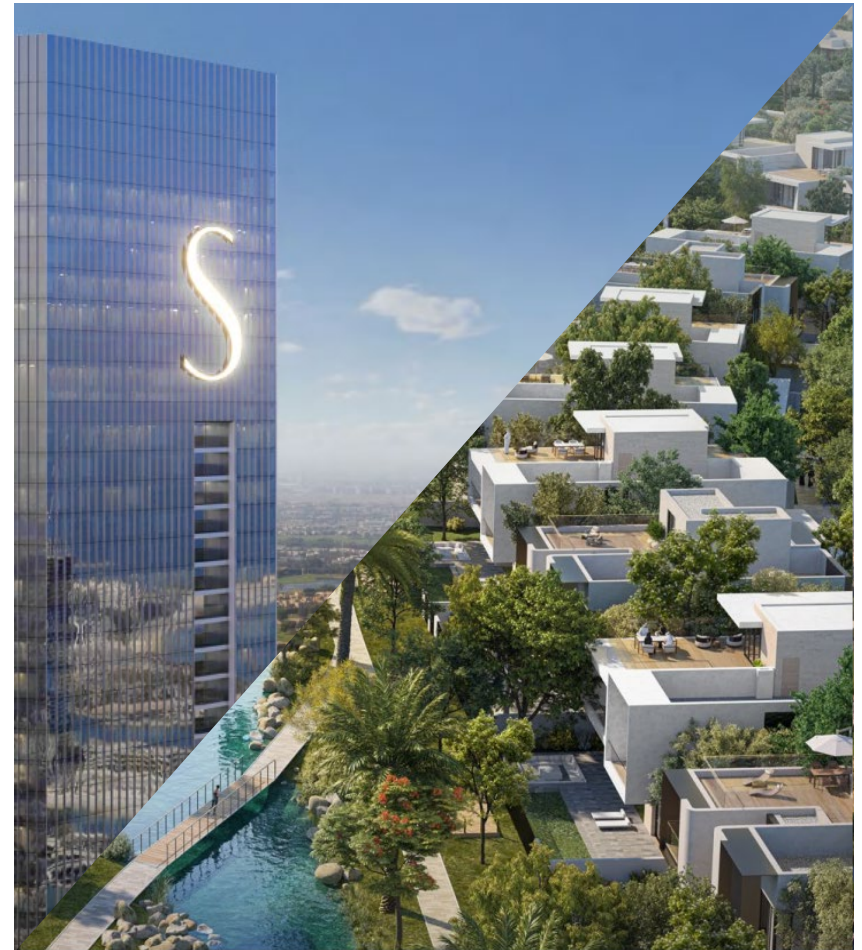
2021年3月にドバイ政府が発表した「ドバイ都市マスタープラン2040」では、2040年までにドバイ人口を330万人から580万人まで増加させる計画とされており、不動産需要の増加がみこまれている

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6位（東京は11位）であり、コペンハーゲン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. 海外事業：エリア



3

Appendix

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。

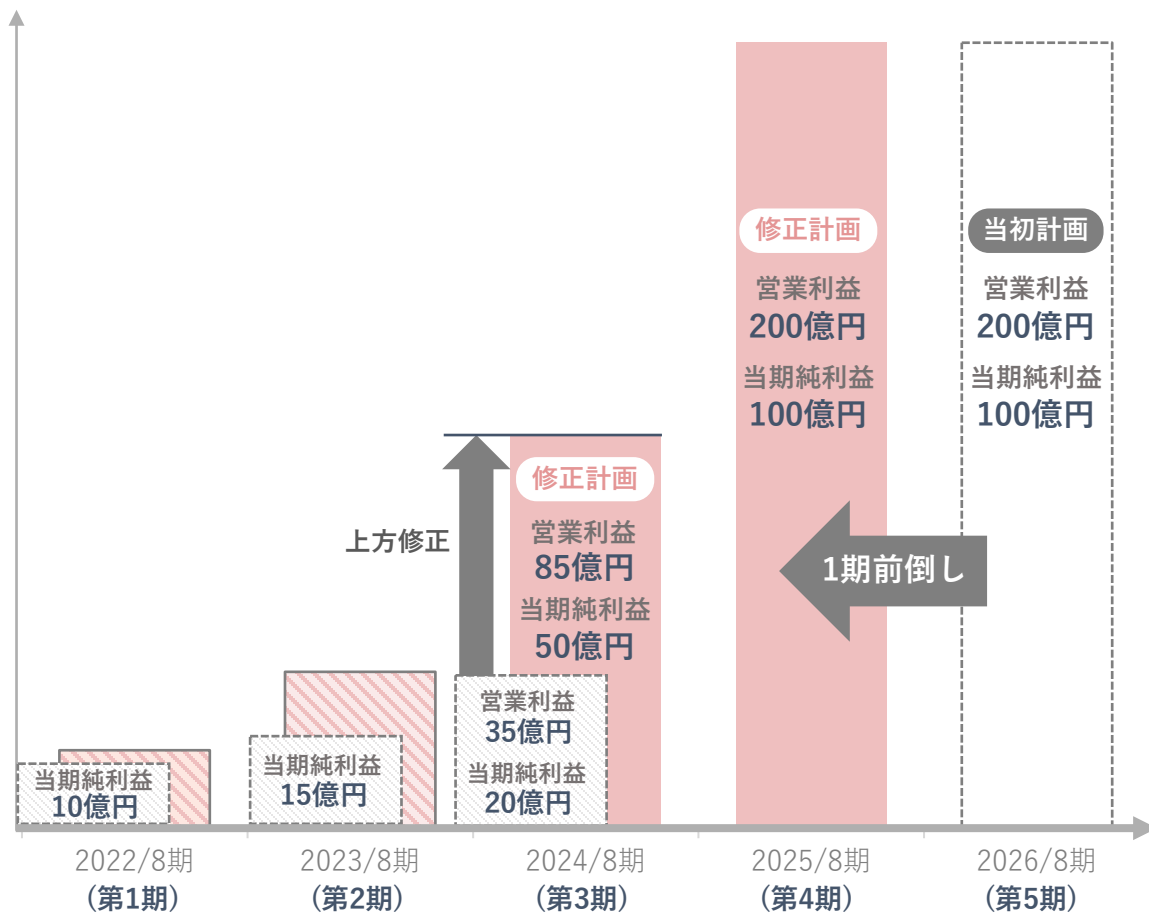
収益ポイント④ (アセットマネジメント報酬)

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、アセットマネジメントフィーを受領。

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

ヘルスケア関連施設事業の成長

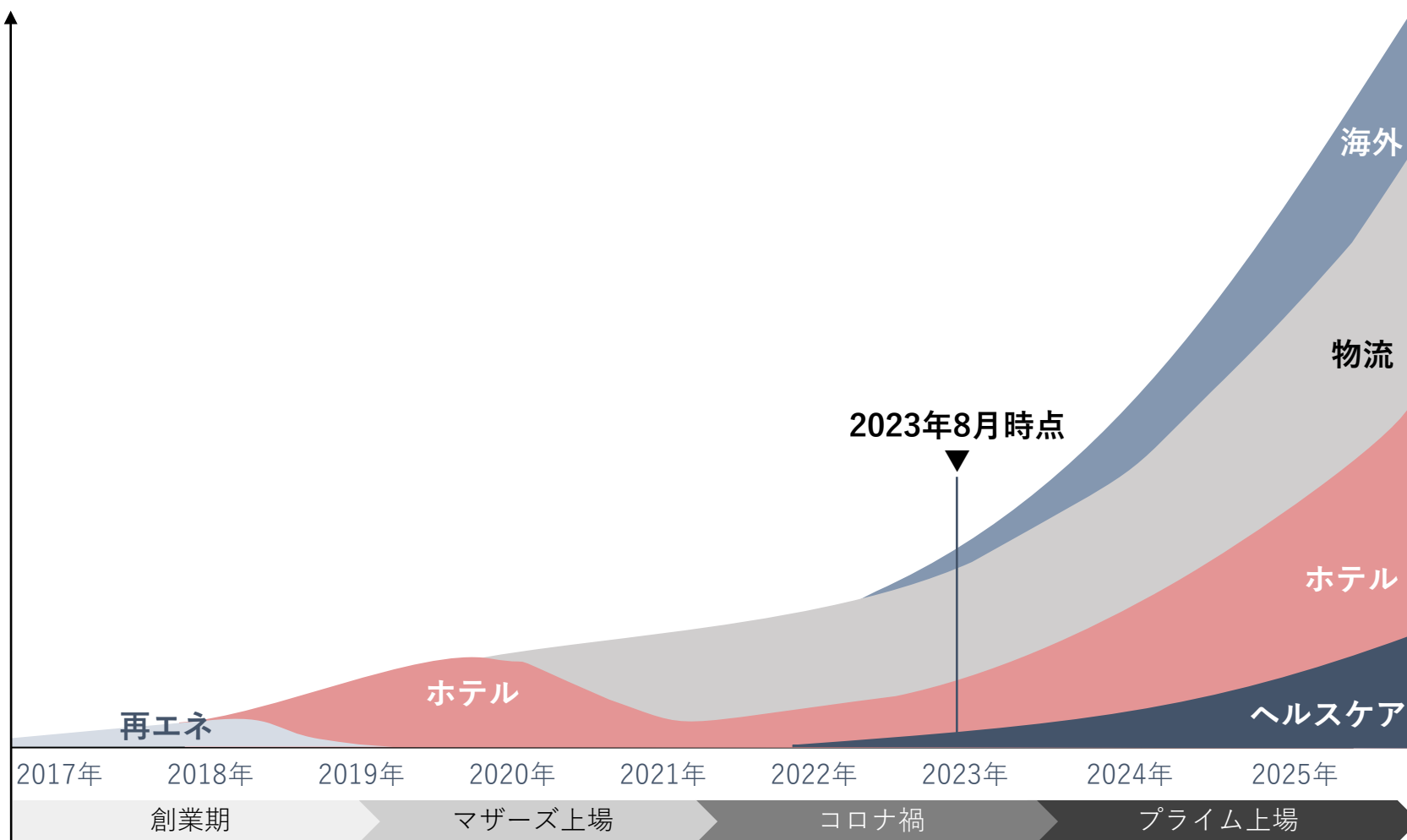
当初計画策定時にはなかった新規アセット。2023年8月期には3本目の柱として成長した

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。加えてヘルスケア関連施設事業と海外事業の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)

男子プロバスケットボールリーグ Bリーグ所属「仙台 89ERS」運営会社の株式取得



左：株式会社仙台 89ERS 代表取締役社長 志村雄彦
右：霞ヶ関キャピタル株式会社 代表取締役社長 河本幸士郎

仙台89ERSの「バスケットボールを通じて、豊かな社会づくり・元気な仙台の街づくりに貢献する」という企業理念と、東日本大震災によるチーム解散の危機を乗り越えトップリーグであるB1リーグで活躍する姿に共感し、祖業の地である宮城県仙台市でプロバスケットボールチームの運営を通じて支援していくことといたしました

クラブ紹介

チーム名：仙台89ERS
(せんだいエイティナイナーズ)
運営会社：株式会社仙台89ERS
本拠地：宮城県仙台市
所属リーグ：B.LEAGUE (B1東地区)
創設年：2005年



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

170円 00銭

(東証プライム上場記念配当50円含む)

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

※2021年9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を実施

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

※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	179億6356万円（資本準備金含む）※2024年2月29日時点
従業員数	317名（連結グループ） ※2024年2月29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、ホテル開発、ヘルスケア施設開発、海外事業等）
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(現：東証グロース市場)へ上場</p> <p>2021年12月 物流子会社としてJV会社設立</p> <p>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</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（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)中国銀行、(株)滋賀銀行、(株)三十三銀行

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

河本幸一郎

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