

霞ヶ関キャピタル株式会社

# 2022年8月期第2四半期 決算説明資料

2022年4月5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>2022年8月期第2四半期 決算概要</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>2022年8月期第2四半期 事業内容</b>	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>ビジネスポリシー ・ 会社概要</b>	<b>36</b>

1

# 2022年8月期第2四半期 決算概要

# 2022年8月期第2四半期 決算サマリー

## 2022年8月期 第2四半期 決算概要

- 物流施設4物件、ホテル1物件が新たに開発フェーズへ進捗
- ホテルは新規に2施設（熊本・伊勢）が開業
- レジデンスファンドやヘルスケアなど新規事業を展開
- 2021年12月に公募増資を実施、35.6億円調達（発行価格：2,818円/株）

## 2022年8月期 業績予想

- レジデンスファンド組成の前倒しなどの影響により、売上高予想を185億円→225億円に上方修正
- ホテルは下期にさらに2件(函館・広島)が開業予定
- 1株あたり配当は前期と同額(20円)以上を見込む\*

## 中期経営計画進捗 (霞ヶ関キャピタル2.0)

- 三菱HCキャピタル株式会社との合併事業を開始。合併会社「ロジフラッグ・デベロップメント（LFD）」による物流施設開発を始動
- レジデンスファンド事業に参入、1号案件は都心築浅賃貸マンション16物件（189億円）で組成

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

# 2022年8月期第2四半期 トピックス

## 【収益計上】

- 都心16物件のレジデンスファンド **【組成】** レジデンス
- 物流施設開発用地（埼玉県久喜市） **【地位譲渡】** 物流
- ホテル開発用地（鹿児島県鹿児島市） **【売却】** ホテル
- 物流施設開発用地（埼玉県加須市） **【売却】** 物流
- 賃貸マンション4件（名古屋市） **【売却】** レジデンス
- 物流施設開発用地（京都市） **【売却】** 物流
- 物流施設開発用地（神奈川県厚木市） **【売却】** 物流

## 【案件仕込み・その他】

- 9月
  - 物流 ロジフラッグ・デベロップメント株式会社設立
  - その他 新市場区分「グロース市場」選択
- 10月
  - その他 中期経営計画（霞ヶ関キャピタル2.0）発表
  - 物流 **【取得】** 物流施設開発用地（福岡県古賀市）
- 11月
  - ホテル 糸島半島 西浦プロジェクト始動（福岡市）
  - ホテル FAV HOTEL KUMAMOTO 開業
- 12月
  - 物流 三菱HCキャピタル株式会社との合併契約締結
  - 再エネ 農地所有適格法人 設立
- 1月
  - ヘルスケア ヘルスケア推進事業部 設立
  - ホテル FAV HOTEL 伊勢 開業
- 2月
  - その他 公募増資実施（発行価格：2,818円/株）
  - ヘルスケア ヘルスケア関連施設開発1号案件着工
- 3月
  - その他 一級建築士事務所 登録
  - レジデンス **【取得】** 賃貸マンション3件（東京都）
  - 物流 **【取得】** 物流施設開発用地（宮城県仙台市）
  - 物流 **【取得】** 物流施設開発用地（埼玉県入間郡）

# 2022年8月期第2四半期 トピックス①（物流施設開発事業）

## ■ ロジフラッグ・デベロップメント(株)発足



三菱HCキャピタル株式会社と共に、12月22日に合弁会社「ロジフラッグ・デベロップメント（LFD）」による物流施設開発合弁事業の開始を発表

会社名	ロジフラッグ・デベロップメント株式会社
所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
代表者名	代表取締役社長 杉本 亮
資本金	1億円
設立日	2021年10月14日
出資比率	霞ヶ関キャピタル66%、三菱HCキャピタル34%

## ■ LFD開発中物件：4件



### LOGI FLAG 久喜 I

- 埼玉県久喜市/ドライ
- 2022年1月開発フェーズ移行
- 敷地面積約8,400㎡
- 開発SPC: 合同会社LOGI FLAG1号



### LOGI FLAG 加須 I

- 埼玉県加須市/ドライ
- 2022年2月開発フェーズ移行
- 敷地面積約9,100㎡
- 開発SPC: 合同会社LOGI FLAG3号



### LOGI FLAG Fresh 京都 I

- 京都市/冷凍冷蔵
- 2022年2月開発フェーズ移行
- 敷地面積約11,500㎡
- 開発SPC: 合同会社LOGI FLAG4号



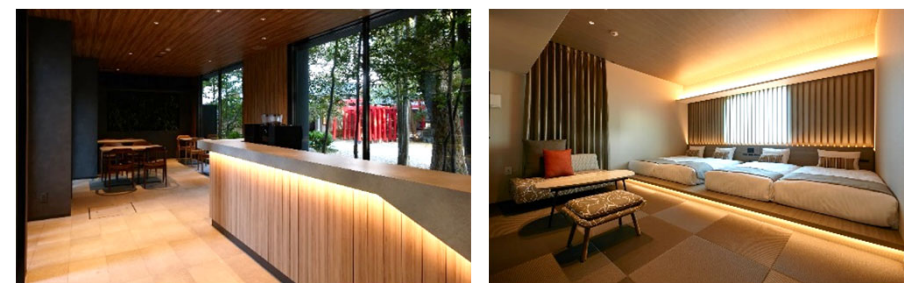
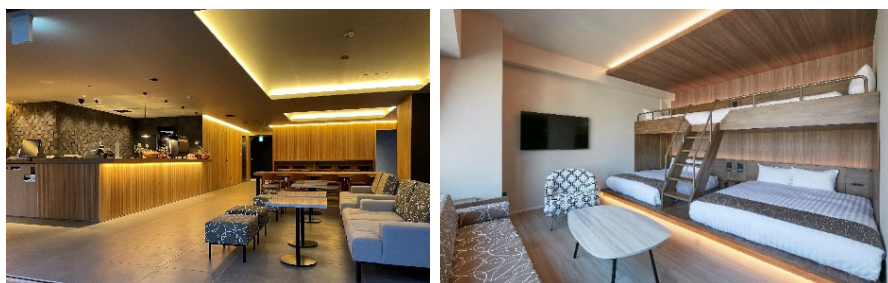
### LOGI FLAG COLD 厚木 I

- 神奈川県厚木市/冷凍冷蔵
- 2022年2月開発フェーズ移行
- 敷地面積約7,300㎡
- 開発SPC: 合同会社LOGI FLAG3号

※物件画像は全てイメージパースです。

# 2022年8月期第2四半期 トピックス② (ホテル開発事業)

## FAV HOTEL 2件 (熊本・伊勢) が新規開業、現在合計5件を運営中



所在地	熊本県熊本市中央区鍛冶屋町9-1 (路面電車「呉服町駅」より徒歩3分)
客室数	67室
開業日	2021年11月18日
運営会社	株式会社リクリエ

所在地	三重県伊勢市一之木1-3-7 (「伊勢市駅」より徒歩約7分)
客室数	36室
開業日	2021年12月1日
運営会社	株式会社三交イン

# 2022年8月期第2四半期 トピックス③（その他事業）

## ■ レジデンスファンドの組成

三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社と、都心賃貸マンション16件を組み込む私募ファンドを組成。

物流施設、ホテル、再エネ施設に続く新規アセットとして賃貸住宅にも注目、積極的にAUMを拡大していく

将来的にはSTO(Security Token Offering)等のテック技術を活用したデジタル証券ファンドへの展開も視野に入れる。2,000兆円とも言われる、日本の個人金融資産に対して投資機会を提供する金融商品化を目指す



物件外観写真

### 【ファンド概要】

名称	合同会社 KCR1
組入資産	都心賃貸マンション：16件
総資産額	189億円
運用開始日	2022年1月25日
アセットマネージャー	霞ヶ関キャピタル株式会社 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

## ■ ヘルスケア関連施設開発事業への参入

2021年12月にヘルスケア事業推進部を新設、豊富な知見と実績を持つメンバーを核に事業企画を推進中。この度、1号案件として札幌市の開発用地を取得・着工。2号案件もすでに着手済みであり、ヘルスケア関連施設のAUM拡大にも取り組む。



物件外観イメージパース

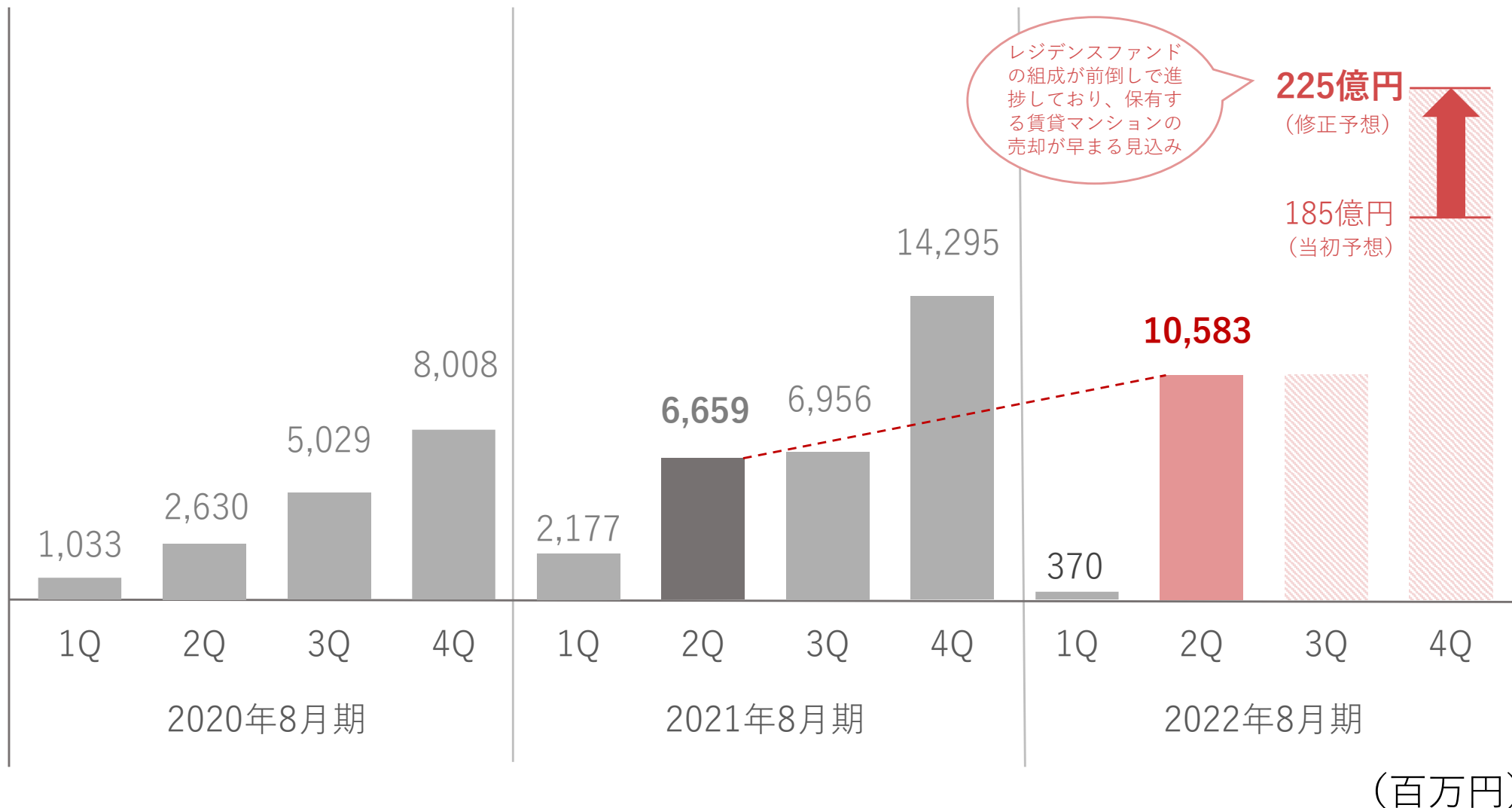
### 【案件概要】

所在地	北海道札幌市
物件種類	ヘルスケア関連施設（ホスピス住宅）
敷地面積	約880㎡
建築着工	2022年2月
竣工	2022年7月予定



# 2022年8月期第2四半期 連結売上高（年度累計）の推移

物流施設開発用地や賃貸マンションの売却が牽引し、前年同期比約1.6倍に成長  
レジデンスファンド組成の前倒し等の影響により、年度売上予想を上方修正



# 2022年8月期第2四半期 PL対前期・対予想比較

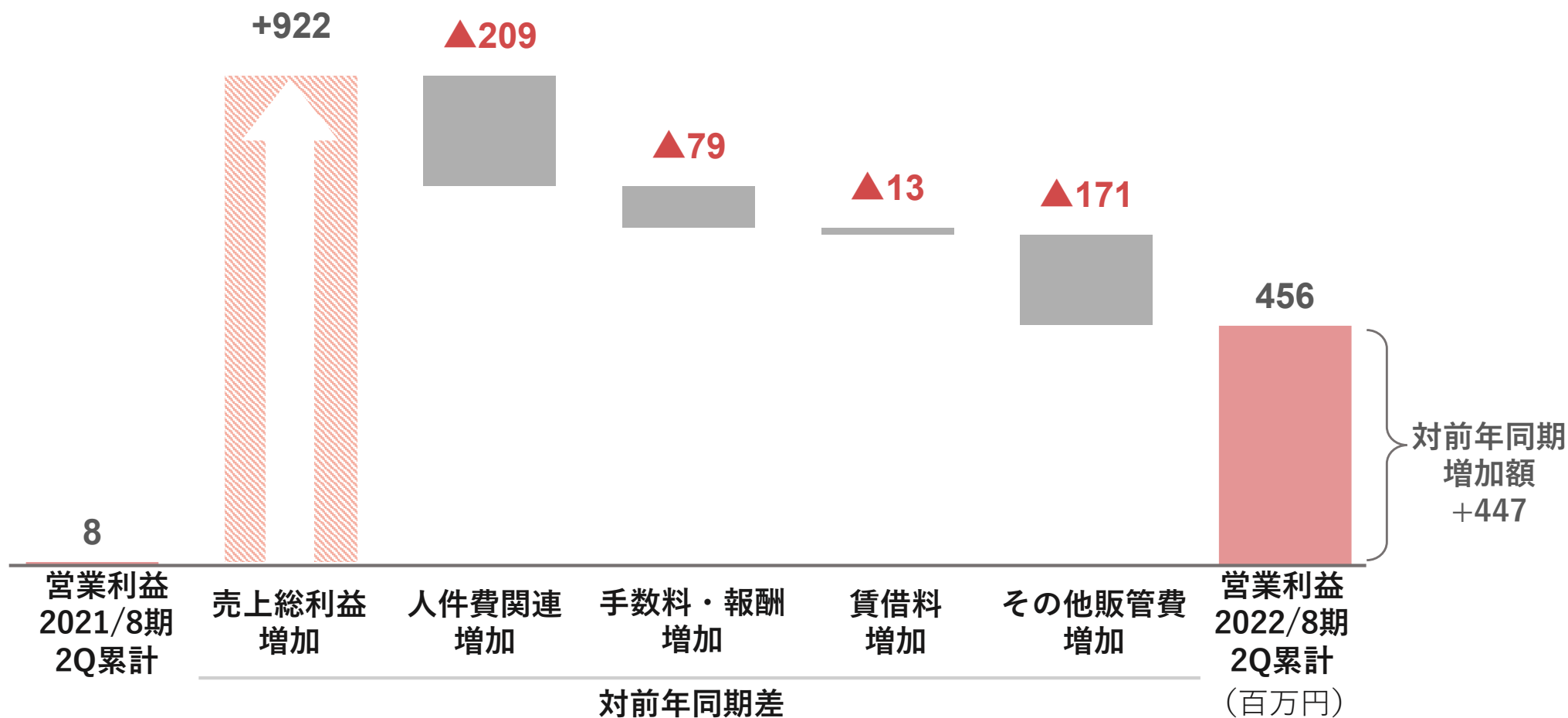
物流施設開発用地4件の売却とレジデンスファンド組成に伴う賃貸マンション4件の売却が収益に寄与。上期業績において過去最高の売上・利益を達成

(百万円)	2021年8月期 上期実績(A)	2022年8月期 上期実績(B)	2022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	6,659	<b>10,583</b>	22,500	<b>+3,923</b> (+58.9%)	<b>47.0%</b>
売上総利益	1,380	<b>2,303</b>	—	<b>+922</b> (+66.8%)	—
営業利益	8	<b>456</b>	1,850	<b>+447</b>	<b>24.6%</b>
経常利益	<b>▲43</b>	<b>226</b>	1,500	<b>+269</b>	<b>15.0%</b>
親会社株主に 帰属する当期純利益	<b>▲55</b>	<b>130</b>	1,000	<b>+186</b>	<b>13.0%</b>

\*2022年8月期通期予想は修正をしております。詳細は2022年4月4日付「業績予想の上方修正に関するお知らせ」をご参照ください。

# 2022年8月期第2四半期 営業利益増減分析

物流施設開発は立上げ期から成長フェーズに移行、事業規模拡大に伴い人件費が増加、さらにヘルスケアなど新規事業立上げに伴い人員増・販管費増となった



# 2022年8月期第2四半期 BS対前期末比較

2021年12月に公募増資を実施、約35億円を調達。公募増資で得た資金を活用し積極的な用地取得をさらに加速したことにより、販売用不動産は前期末から約45億円増加

(百万円)	2021年8月 末時点 (A)	2022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	3,607	5,214	1,606	25.0%
売掛金	137	94	▲42	0.5%
開発事業等支出金	2	132	129	0.6%
販売用不動産	5,139	9,646	4,507	46.2%
前払金	1,082	789	▲293	3.8%
預け金	301	2	▲298	0.0%
その他	434	620	186	3.0%
<b>流動資産合計</b>	<b>10,705</b>	<b>16,500</b>	<b>5,795</b>	<b>79.1%</b>
有形固定資産	3,276	3,223	▲52	15.5%
その他の資産	1,045	1,121	76	5.3%
<b>固定資産合計</b>	<b>4,321</b>	<b>4,345</b>	<b>24</b>	<b>20.8%</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>0.1%</b>
<b>資産合計</b>	<b>15,040</b>	<b>20,858</b>	<b>5,818</b>	<b>100.0%</b>

(百万円)	2021年8月 末時点 (A)	2022年2月 末時点 (B)	対比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
短期借入金	1,754	3,731	1,976	17.9%
1年内返済予定の 長期借入金	850	859	8	4.1%
未払金	482	165	▲316	0.8%
その他	1,051	725	▲326	3.5%
<b>流動負債合計</b>	<b>4,139</b>	<b>5,482</b>	<b>1,342</b>	<b>26.3%</b>
長期借入金	4,378	5,512	1,133	26.4%
その他	1,615	1,176	▲438	5.7%
<b>固定負債合計</b>	<b>5,994</b>	<b>6,688</b>	<b>694</b>	<b>32.1%</b>
資本金	1,643	3,512	1,868	16.8%
資本剰余金	1,561	3,430	1,868	16.4%
利益剰余金その他	1,700	1,744	44	8.4%
<b>純資産合計</b>	<b>4,906</b>	<b>8,687</b>	<b>3,781</b>	<b>41.6%</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>15,040</b>	<b>20,858</b>	<b>5,818</b>	<b>100.0%</b>

# 2022年8月期第2四半期 プロジェクトパイプラインの詳細

物流は新規・既存ともに進捗。新たにレジファンドなどの新規アセットも追加

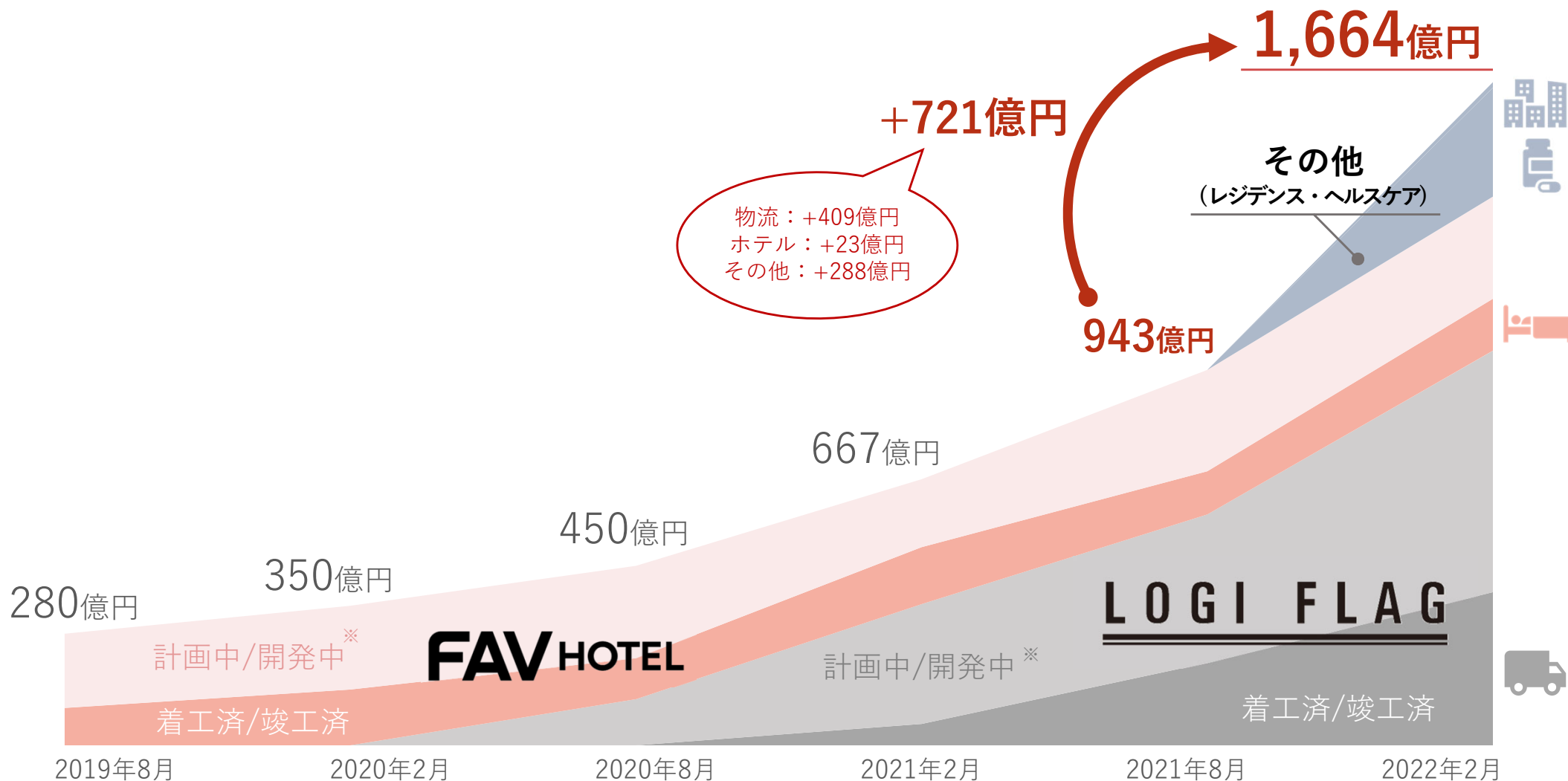
		2021年8月末		2022年2月末		増減額	増減比
		件数	事業規模	件数	事業規模		
物流 <b>LOGI FLAG</b>	計画中/開発中*	7件	372億円	7件	605億円	+ 232億円	+ 62.6%
	着工済/竣工済	4件	207億円	8件	384億円	+ 176億円	+ 85.5%
ホテル <b>FAV HOTEL</b>	計画中/開発中*	7件	254億円	8件	256億円	+ 2億円**	+ 0.8%
	着工済/竣工済	10件	108億円	11件	130億円	+ 21億円	+ 19.8%
その他 レジデンス・ヘルスケア・ 再生可能エネルギー	計画中/開発中*	-件	-億円	1件	14億円	+ 14億円	—
	着工済/竣工済	-件	-億円	3件	273億円	+ 273億円	—
<b>合計</b>		<b>28件</b>	<b>943億円</b>	<b>38件</b>	<b>1,664億円</b>	<b>+ 721億円</b>	<b>+ 76.5%</b>

\*計画中/開発中の案件に関しては、一部非開示の案件を含んでおります。

\*\*計画中案件1件をヘルスケア関連施設へ用途変更しております。

# 2022年8月期第2四半期 プロジェクトパイプラインの推移

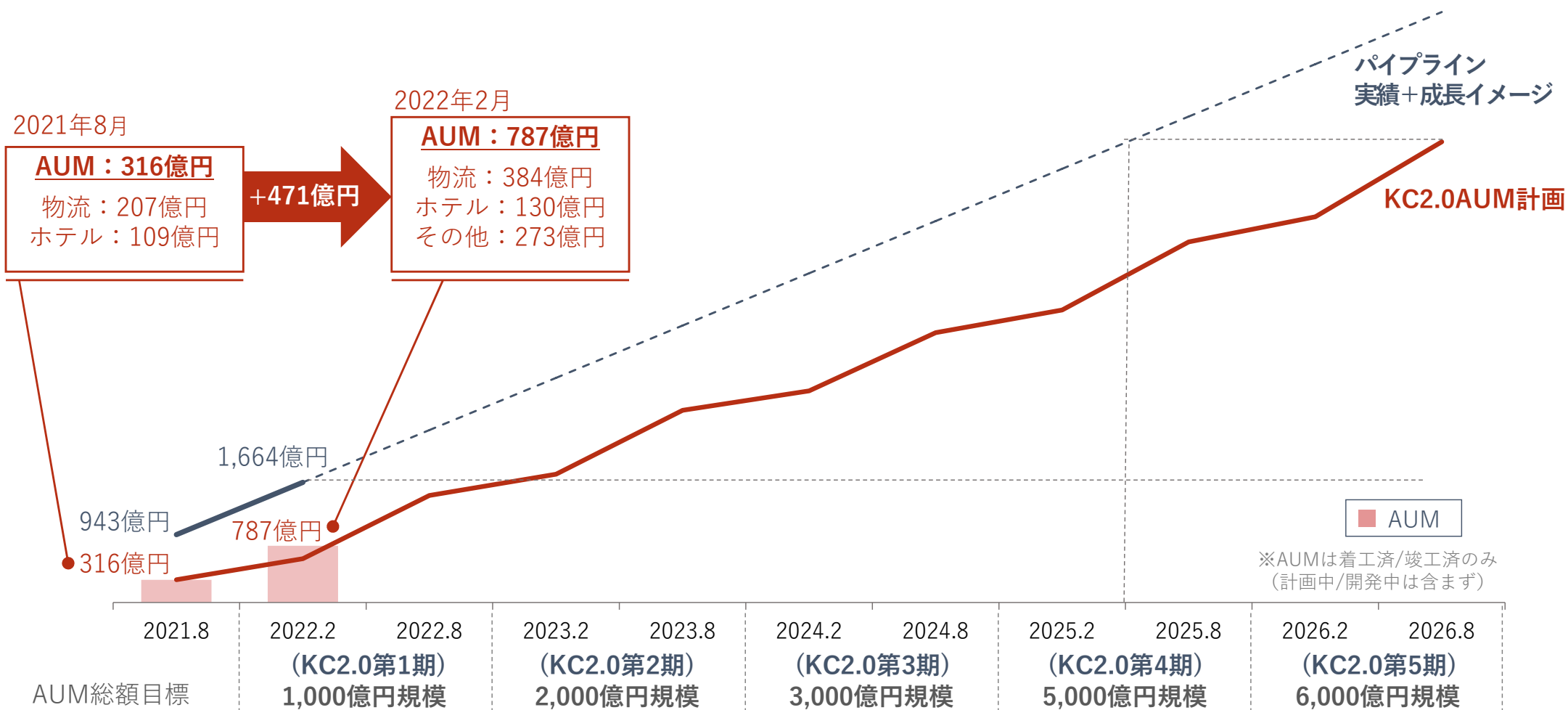
物流の進捗とレジデンスファンドの組成によりパイプラインは急速に拡大  
着実なAUMの増加につながっている



※計画中/開発中の案件に関しては、一部非開示の案件を含んでおります

# 2022年8月期第2四半期 AUM進捗

2021年8月からの6ヶ月で、721億円のパイプライン（=新規プロジェクト）の獲得を達成。また、開発フェーズへの移行も順調であり、AUMは471億円増加、総額787億円まで成長している



## 2

# 2022年8月期第2四半期 事業内容

1. 物流施設開発事業
2. ホテル開発事業
3. その他事業（ファンド、ヘルスケア関連施設、再生可能エネルギー、海外）



# 1. 物流施設開発事業

## LOGI FLAG®

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

※『LOGI FLAG』は、霞ヶ関キャピタル株式会社の登録商標です。



# LOGI FLAG® | コンセプトと施設タイプ

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

## 事業展開における2 + 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

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

環境認証取得  
(DBJグリーンビルディング認証、  
CASBEE等)

冷凍冷蔵倉庫での  
自然冷媒／代替フロンの活用

社会活動への取組み

太陽光発電施設  
の導入検討

クールルーフィング／反射  
ルーフィングの導入検討

LED等  
高効率照明器具の導入検討

グリーンロジスティクス  
チェーンの構築に向けた  
物流施設開発を推進

2022年2月28日

『しがぎん』サステナブル評価融資契約を締結

株式会社しがぎん経済文化センターより当社のESG側面の取組や情報開示、SDGs（持続可能な開発目標）達成への貢献につきセカンドオピニオンを取得し、今後の事業環境の変化に対応するため、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、株式会社滋賀銀行と当該評価融資を活用したコミットメントライン契約を締結しました。

『しがぎん』サステナブル評価融資  
契約記念



- 中長期的なビジョンとして、慢性的な問題である労働力不足、就業者の高齢化、再配達問題等の物流業界の課題に対応すべく、新しい物流ソリューションに対応した物流倉庫の開発を検討して参ります

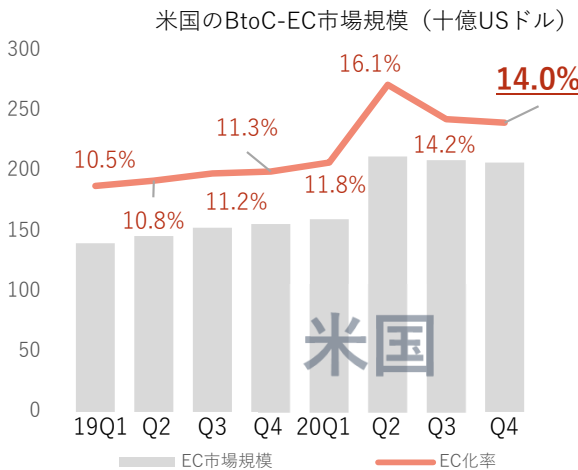
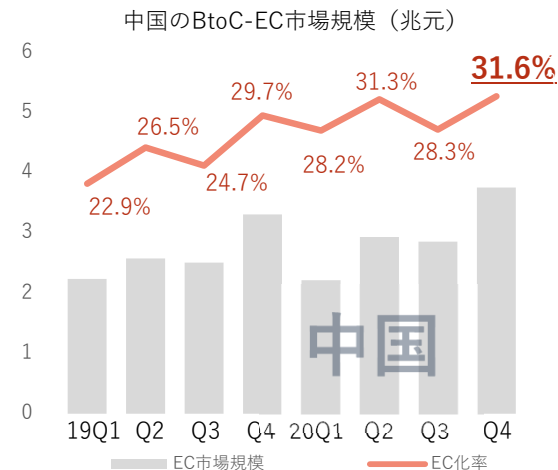
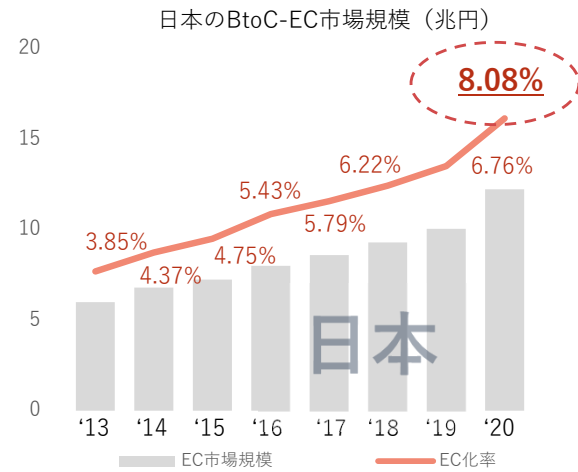
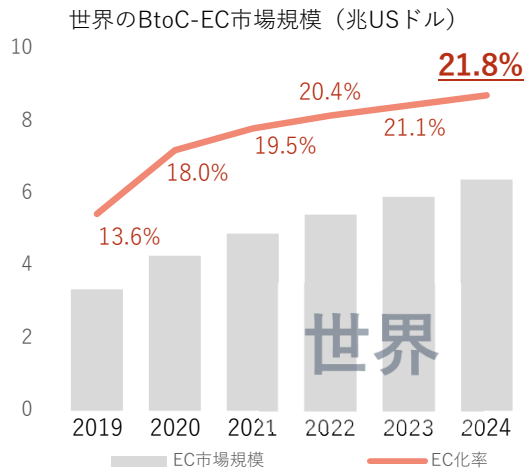


注記：DX=デジタルトランスフォーメーション、SCM=サプライチェーンマネジメント

	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 ㎡	2021年8月	2022年9月
2	千葉県船橋市	冷凍冷蔵	7,076 ㎡	2021年12月	2023年初頭
3	埼玉県ふじみ野市	ドライ	14,500 ㎡	2021年12月	2023年初頭
4	埼玉県久喜市	ドライ	17,052 ㎡	2022年3月	2023年春夏
5	埼玉県加須市	ドライ	15,579 ㎡	2022年3月	2023年 春
6	横浜港北エリア	冷凍冷蔵	12,000 ㎡	2022年4月	2023年春夏
7	京都府京都市	冷凍冷蔵	12,000 ㎡	2022年 夏	2023年 夏
8	宮城県仙台市	3温度帯	40,900㎡	2023年春夏	2024年春夏
9	埼玉県所沢エリア	冷凍冷蔵	9,910㎡	2023年春夏	2024年 夏
10	神奈川県厚木市	冷凍冷蔵	14,100 ㎡	2023年 夏	2024年 秋
11	大阪南港エリア	冷凍冷蔵	35,000 ㎡	計画中	計画中
12	福岡県古賀市	ドライ	33,500 ㎡	計画中	計画中
開発予定延床面積 合計			<b>220,360㎡</b>		

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

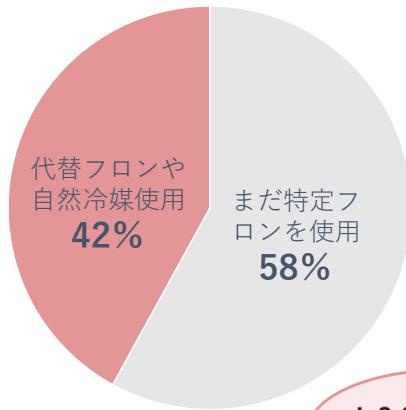
EC市場の拡大をうけ、宅配便取扱個数は過去最大を更新中だが、日本のEC化率は低く今後もこの増加トレンドは継続すると見られる。物流システム全体の強化、スケールアップ、効率化は社会的課題と言える



### 宅配便取扱個数の推移



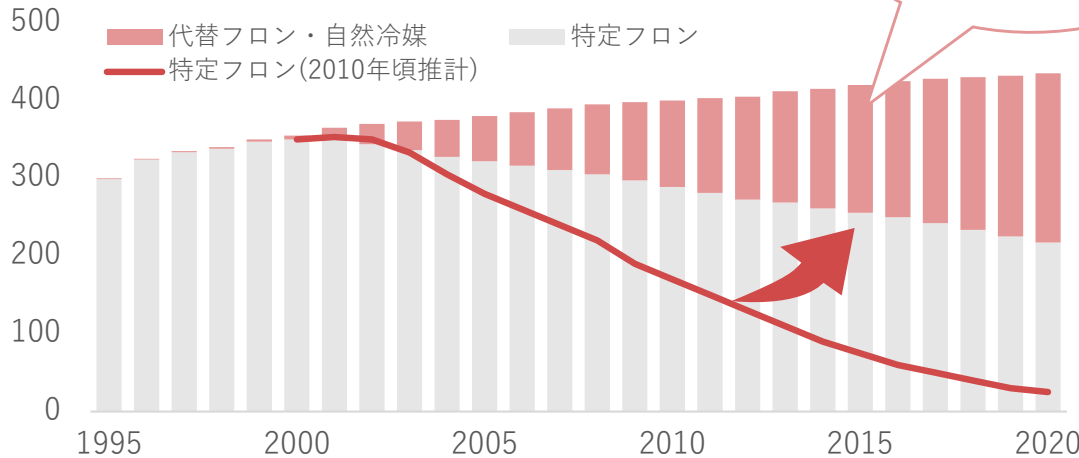
冷凍冷蔵倉庫の冷媒使用状況



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

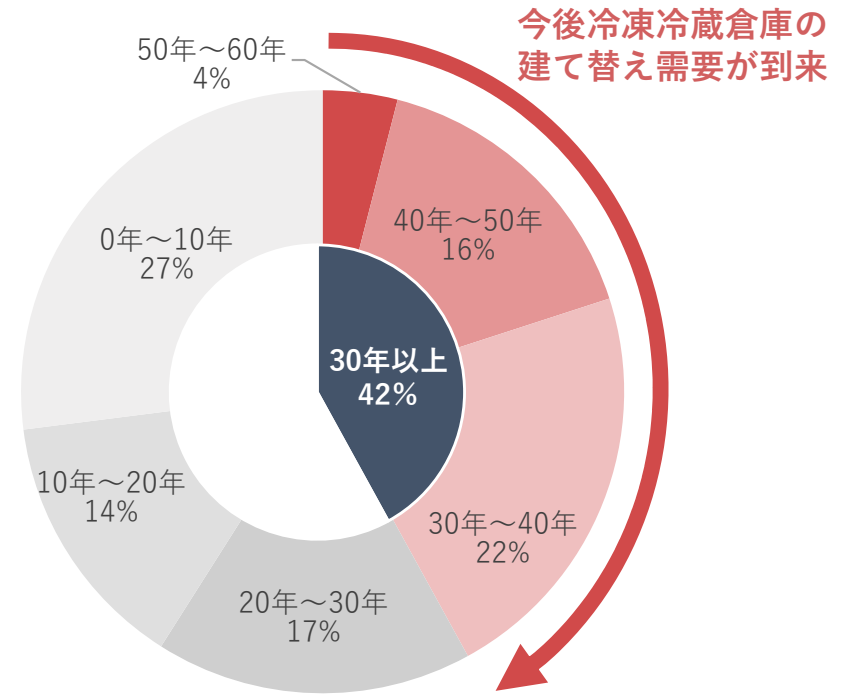
LOGI FLAG COLD

冷媒ストック量 (百万t-CO2) 遅れる特定フロンからの転換



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

東京都の冷凍冷蔵倉庫の築年数割合



今後冷凍冷蔵倉庫の建て替え需要が到来

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

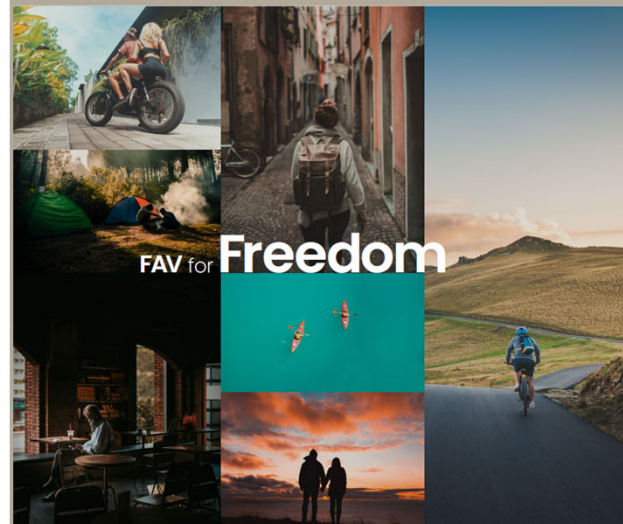
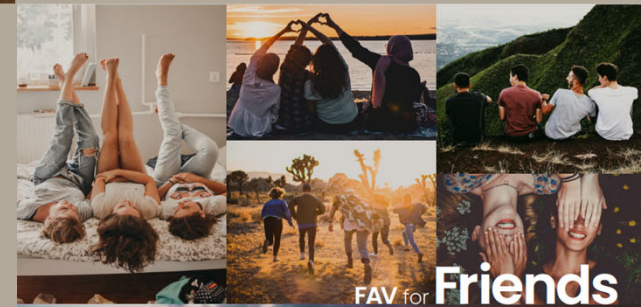
出所：一般財団法人 日本冷媒・環境保全機構「冷媒フロン類の危機：課題と解決」、経済産業省「フロン対策の現状について」、一般社団法人 日本冷蔵倉庫協会「営業冷蔵倉庫の課題、取り組みと要望・政策提言について」から作成

## 2. ホテル開発事業



FAV 3F  
for

旅を愛する人々のフェバリット・プレイスでありたい。  
"FAV HOTEL"の"F"と言う文字の中には、  
全ての旅人たちへの想いが込められています。

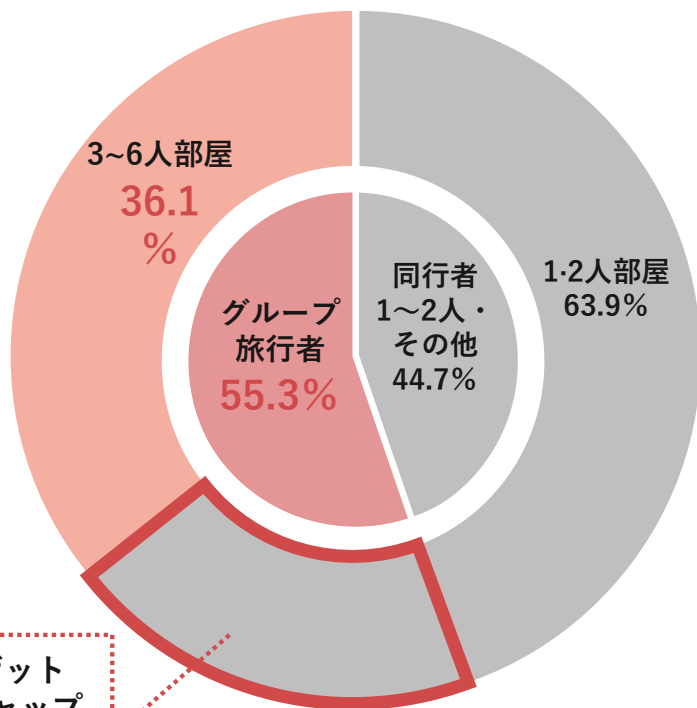


『FAV HOTEL』は、霞ヶ関キャピタル株式会社の100%出資子会社である霞ヶ関パートナーズの登録商標です。



■ ターゲット

多人数向けの客室における需給ギャップに着目



ターゲット  
需給ギャップ  
**19.2%**

宿泊施設ストック

**1,700,000室 × 19.2%**

需給ギャップ

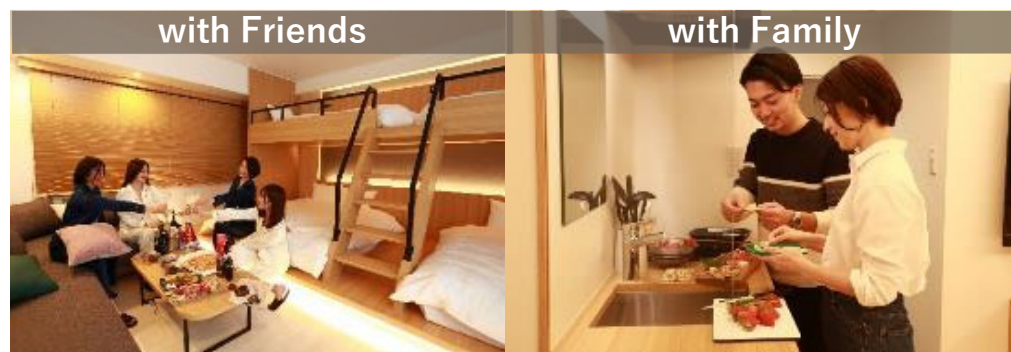
.....→ **約 325,800 室**

■ コンセプト

**FAV for 3F**

~Family, Friends, Freedom~

旅を愛する人々のフェバリット・プレイスでありたい。  
“FAV HOTEL”の“F”と言う文字の中には、  
全ての旅人たちへの想いが込められています。



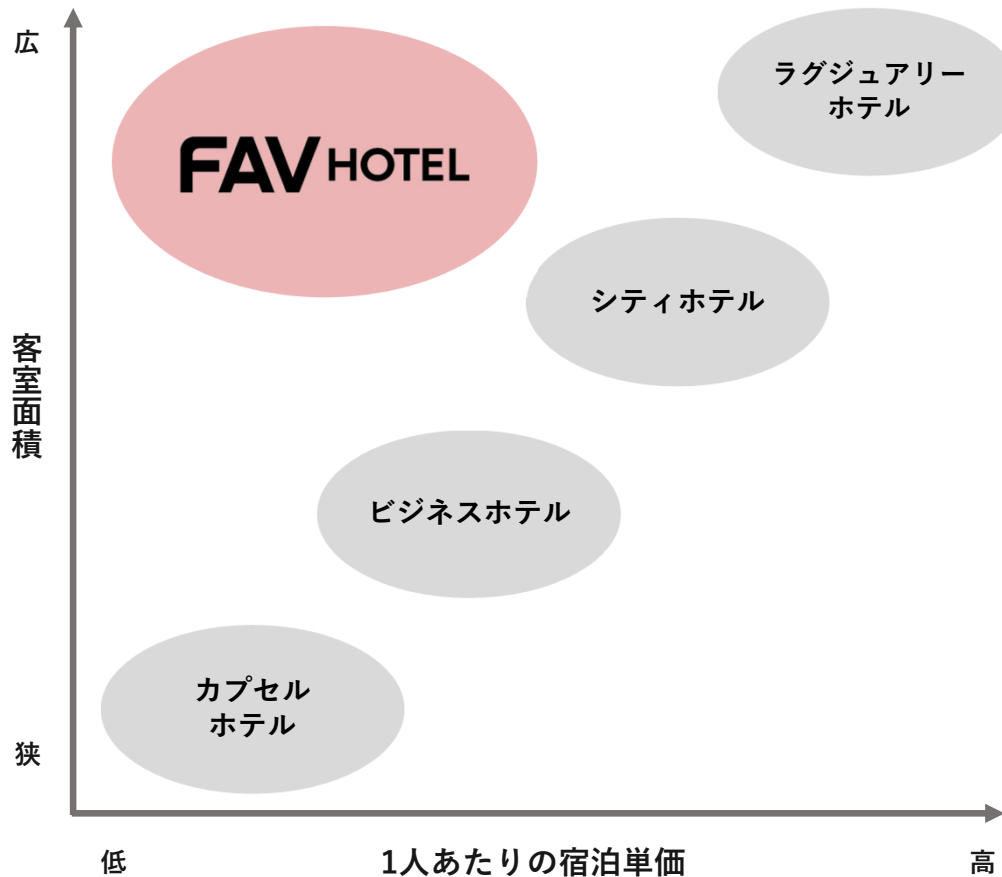
お部屋のイメージ



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

## FAV HOTELのポジショニング

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



## ポストコロナにも対応した運営

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

### 飲食分離経営

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

### 低リスク収益構成

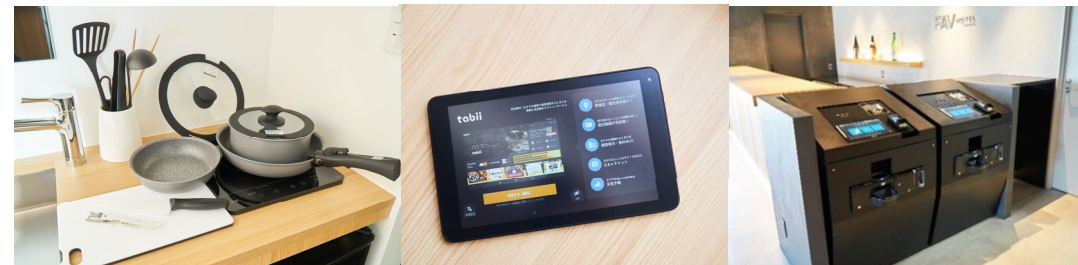
各種固定費削減・運営効率の徹底により、損益分岐稼働率はNOIベースで15~20%を達成

### 省力化オペレーション

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

### 多種多様な利用用途

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



石垣島真栄里(119室)



(仮称)FAV HOTEL 広島平和大通(51室)



高山花里町(38室)



長崎(58室)



FAV HOTEL 広島 スタジアム(33室)



FAV HOTEL 函館(31室)



(仮称)FAV HOTEL 鹿児島中央(51室)



(仮称)糸島半島 西浦プロジェクト(47室)



(仮称)FAV HOTEL Tokyo 両国(22室)

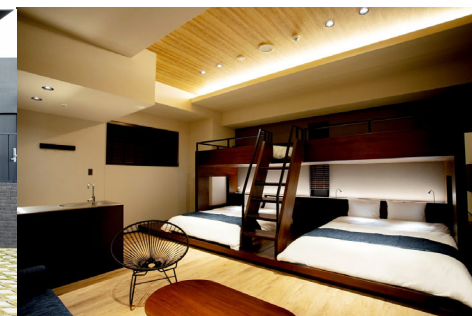


(仮称)FAV HOTEL Tokyo 西日暮里(25室)

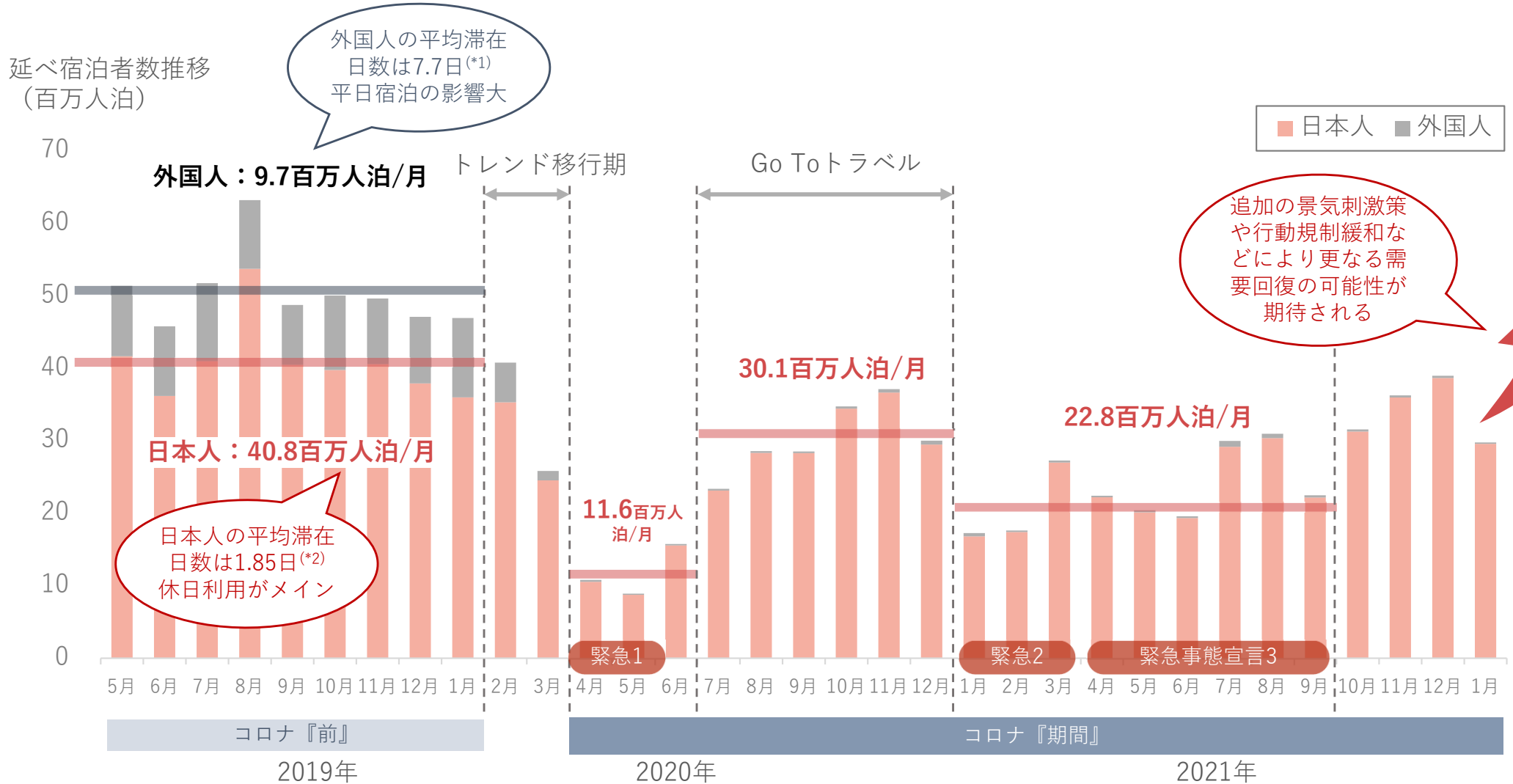


No	ホテル名	状況	延床面積	客室数
1	FAV HOTEL TAKAMATSU	稼働中	1,953㎡	41室
2	FAV HOTEL TAKAYAMA	稼働中	1,715㎡	38室
3	FAV HOTEL KUMAMOTO	稼働中	2,962㎡	67室
4	FAV HOTEL 伊勢	稼働中	1,179㎡	36室
5	SH by the square hotel (京都)	稼働中	2,790㎡	75室
6	FAV HOTEL 広島 スタジアム	8月開業予定	1,298㎡	33室
7	FAV HOTEL 函館	8月開業予定	1,380㎡	30室

No	プロジェクト名	竣工予定日	開業予定日	延床面積	客室数
1	(仮称)FAV HOTEL Tokyo 西日暮里	2022年9月	2022年10月	772㎡	25室
2	(仮称)FAV HOTEL 鹿児島中央	2022年8月	2022年11月	2,228㎡	51室
3	(仮称)FAV HOTEL 広島 平和大通	2022年9月	2022年12月	2,559㎡	51室
4	(仮称)FAV HOTEL Tokyo 両国	2022年11月	2022年12月	730㎡	22室
5	高山花里町	2022年12月	2023年2月	2,908㎡	56室
6	(仮称)糸島半島 西浦プロジェクト	2023年3月	2023年4月	3,743㎡	47室
7	長崎	2023年3月	2023年6月	2,673㎡	58室
8	札幌南6西7	2024年3月	2024年5月	4,093㎡	88室
9	石垣島	2024年3月	2024年7月	16,974㎡	119室
10	鹿児島天文館	2024年4月	2024年7月	3,391㎡	72室



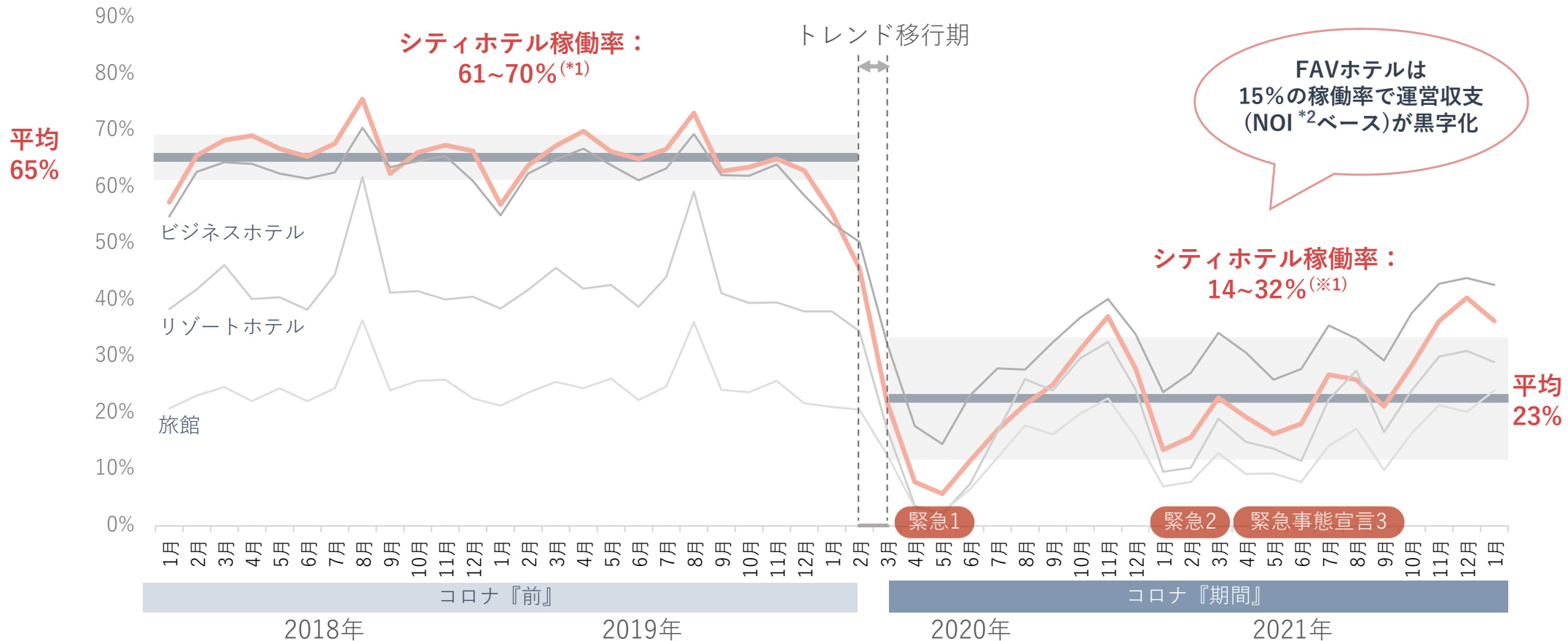
過去3回の緊急事態宣言を経て、日本人の宿泊需要は回復傾向を見せている。  
 今後、追加の景気刺激策や入国規制の緩和/解除などにより更なる需要回復の可能性が期待される



出所：国土交通省観光庁『宿泊旅行統計調査』、みずほ総合研究所「インバウンド蒸発による悪影響の総括的検証」、観光庁「訪日外国人消費動向調査」、公益財団日本交通公社「旅行年報2020」  
 \*1:2020年1~3月における全国籍・地域の観光・レジャー目的で訪れた訪日外国人の平均泊数7.7泊 \*2:2019年の日本人国内旅行における平均宿泊数1.85泊

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、稼働中シティホテルの平均定員稼働率は65%から23%に下落。多くのホテルが対応を迫られ、休業・赤字経営を強いられる中、FAV HOTELは低い稼働率で収益を生む運営を実現している

宿泊施設別の定員稼働率推移 (%)

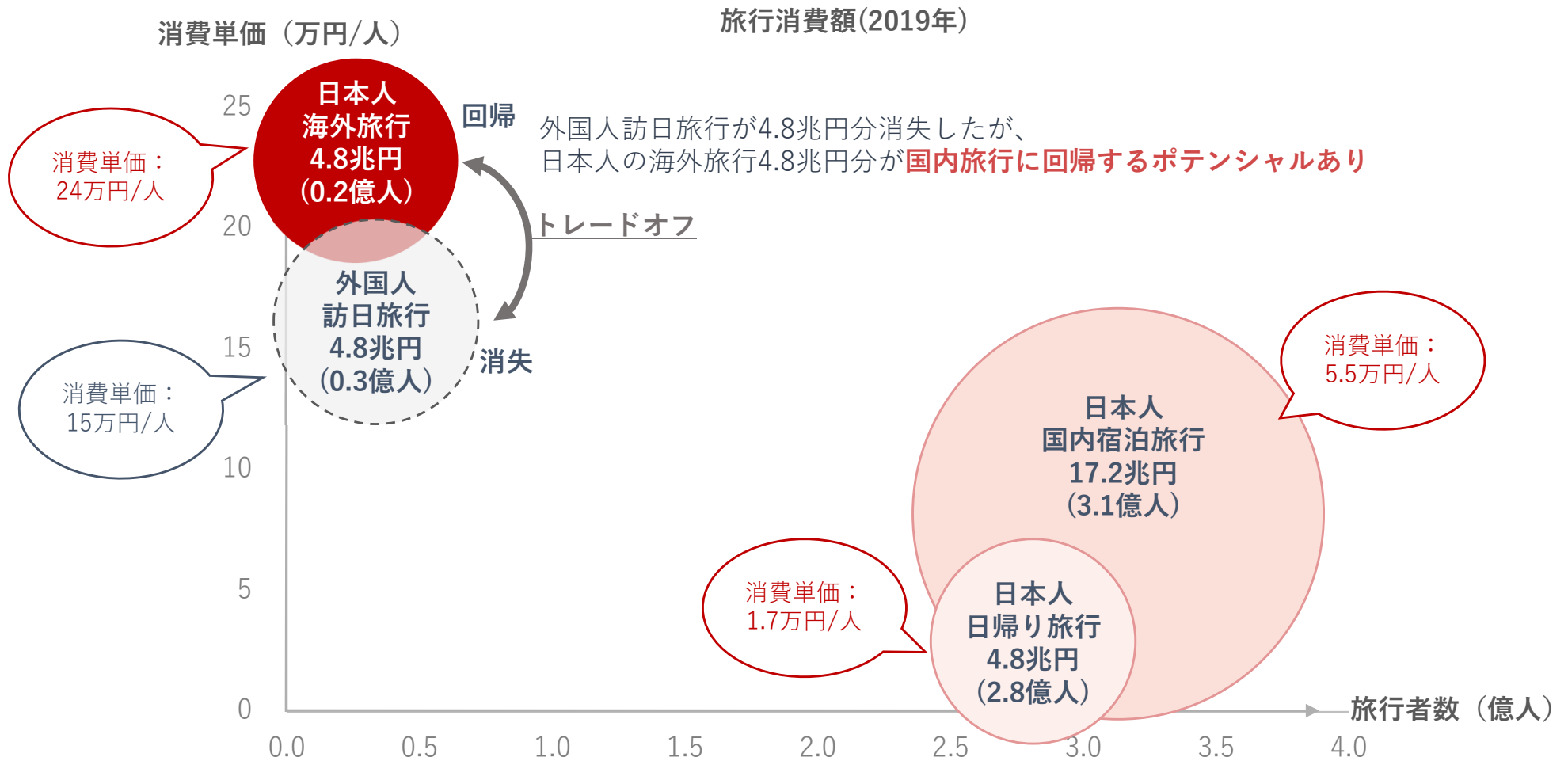


出所：国土交通省観光庁『宿泊旅行統計調査』、なお、非稼働状態の客室数は客室稼働率から算出されるため、稼働率実体はこのより低いと想定される

(\*1) シティホテルにおける定員稼働率の平均及び±1σの範囲をトレンド移行期(2020年2月~3月)の前後で算出

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

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



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

### 3. その他事業

ファンド事業

ヘルスケア関連施設開発事業

再生可能エネルギー開発事業

海外事業

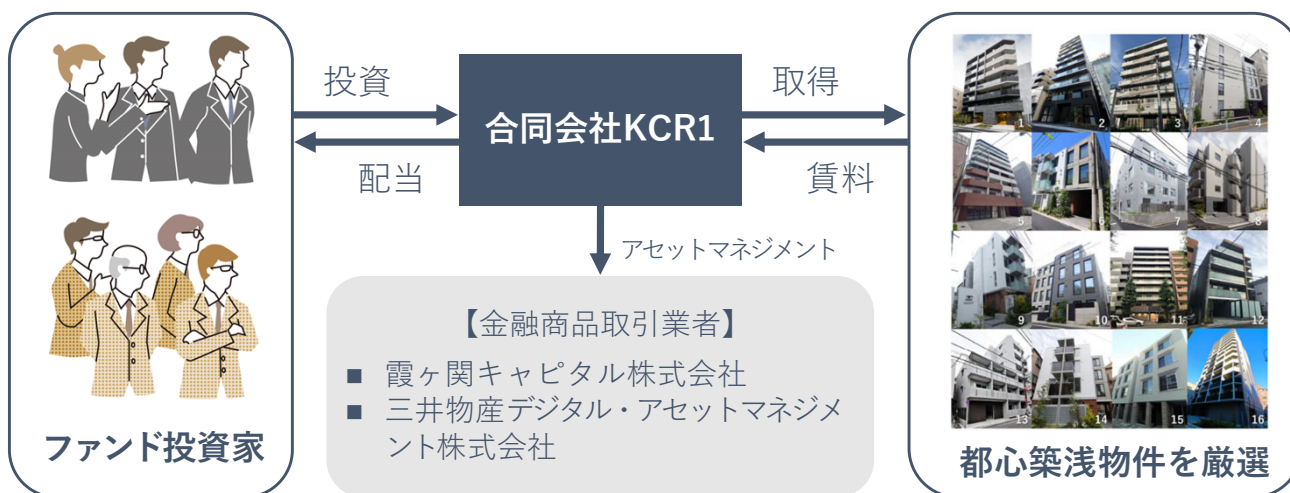




### 3. その他：ファンド事業 レジデンスファンド

ファンド事業の1号案件として、三井物産デジタル・アセットマネジメントと、都心賃貸マンションに投資する私募ファンドを組成。引続き積極的にAUM拡大を狙う

#### ■ レジデンスファンド1号の概要



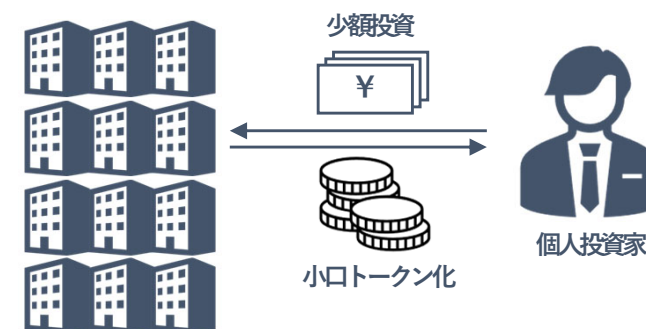
#### 【ファンド概要】

名称	合同会社 KCR1
組入資産	都心賃貸マンション：16件
総資産額	189億円
運用開始日	2022年1月25日
アセット マネージャー	霞ヶ関キャピタル株式会社 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

#### ■ レジデンスファンド参入の狙い

物流施設、ホテル、再エネ施設に続く新規アセットとして賃貸マンションにも注目、積極的にAUMを拡大していく

将来的にはSTO(Security Token Offering)等のテック技術を活用したデジタル証券ファンドへの展望も視野に入れる。2,000兆円とも言われる、日本の個人金融資産に対して投資機会を提供する金融商品を目指す



### 3. その他：ヘルスケア関連施設開発事業

2021年12月にヘルスケア事業推進部を発足、1号案件として札幌市でホスピス住宅の開発用地を取得・着工。2号案件も着手済みであり、ヘルスケア関連施設のAUM拡大にも注力

#### 事業展開のコンセプト

##### 増加するヘルスケア関連施設の建替えニーズ

ヘルスケア関連施設の建替え時期が近づいており、計画的なヘルスケア関連施設の開発ニーズが高まっている

##### 成長が見込まれるヘルスケアマーケット

高齢化の進行と在宅での看取りが推進されたことにより、ヘルスケアマーケットは拡大傾向



##### 高い社会性をもつ投資対象

社会的課題の解決と景気動向に収益が左右されにくいアセットへの投資機会を提供

##### 長期安定的なキャッシュフロー

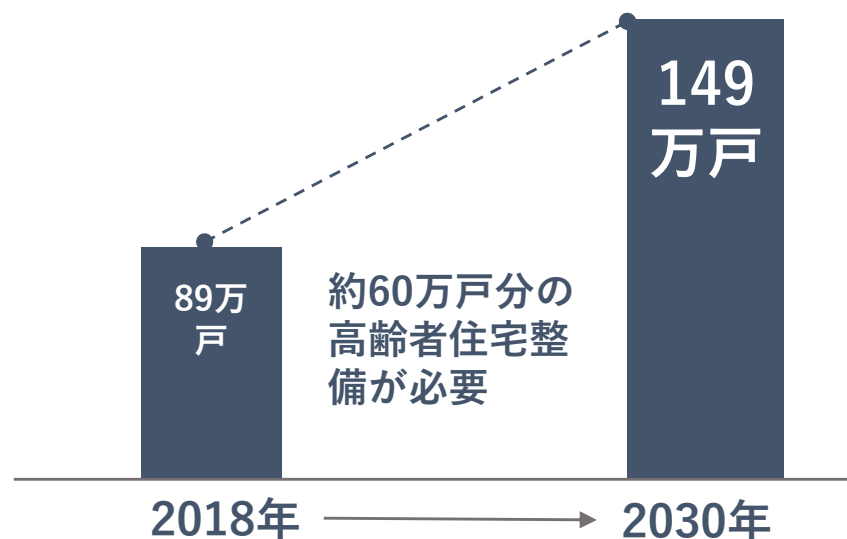
優良なオペレーターとの固定・長期の賃貸借契約により、安定した不動産キャッシュフローが期待される

#### ヘルスケア関連施設の市場環境

##### 高齢者向け住宅の普及が急務となっている

2021年3月策定の住生活基本計画において高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2030年までに4%まで上げる成果指標方針が示された

##### 2030年へ向けての高齢者住宅供給指標



出典：国土交通省 2021年3月 住生活基本計画より当社作成

### 3. その他：再エネ発電施設開発事業 実績



#### 宮崎県

- 高千穂太陽光発電施設（2件）

#### 鹿児島県

- 鹿児島加世田太陽光発電施設
- 高隅太陽光発電施設
- 穎娃第4発電施設
- 穎娃第5発電施設
- 川内寺山発電施設
- 穎娃新牧太陽光発電施設（7件）
- 穎娃牧之内太陽光発電施設



#### 北海道

- 松前小型陸上風力発電施設



#### 三重県

- 三重久保太陽光発電施設

#### 大阪府

- 大阪大正ロジ太陽光発電施設



 ● 太陽光 … 25件  
 ● 風力 … 8基

#### 栃木県

- 那須寺子ソーラーパーク



#### 群馬県

- 群馬千代田太陽光発電施設

#### 静岡県

- 伊豆の国太陽光発電施設



#### 青森県

- 六戸太陽光発電施設

#### 宮城県

- フォルテ屋上太陽光発電施設
- 山元第一太陽光発電施設



※風力発電施設の写真は、当社グループが所有する発電施設を含む周辺写真です。

### 3. その他：海外事業 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



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

## ビジネスポリシー ・ 会社概要



## 霞ヶ関キャピタルの成長 二 よりよい社会への前進

EC社会への対応(倉庫不足) ➔ 物流施設開発



環境問題・地球温暖化問題 ➔ 冷凍冷蔵物流施設開発



地方創生 ➔ アパートメントホテル開発



高齢化問題 ➔ ヘルスケア関連施設開発



エネルギー問題 ➔ 再生可能エネルギー発電施設開発



# 会社概要

会社名	霞ヶ関キャピタル株式会社
設立／決算期	2011年9月（決算期：8月）
代表	代表取締役 河本 幸士郎
本社	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
資本金	6,942,224千円（資本準備金含む） ※2022年2月28日時点
従業員数	120名（連結グループ、役員等含む） ※2022年2月28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、海外投資）</li><li>自然エネルギー事業</li></ul>
沿革	<p>2011年9月 宮城県仙台市において当社を設立し、ショッピングセンター事業を開始</p> <p>2013年6月 ショッピングセンターの屋上に太陽光パネルを設置し、自然エネルギー事業を開始</p> <p>2014年9月 マンション開発に係るコンサルティングを行い、不動産コンサルティング事業を開始</p> <p>2015年8月 当社の商号を現在の霞ヶ関キャピタル株式会社に変更</p> <p>2018年11月 東京証券取引所マザーズ市場へ上場</p> <p>2019年9月 海外現地法人2社および国内子会社3社を設立</p> <p>2021年4月 国内子会社2社を設立</p> <p>2021年12月 物流子会社としてJV会社設立</p>
免許登録	第二種金融商品取引業／投資助言・代理業 関東財務(支)局長（金商）第3178号 貸金業者 東京都知事（1）第31747号 宅地建物取引業者 東京都知事（1）第101364号 一級建築士事務所 東京都知事 第64817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