

霞ヶ関キャピタル株式会社

2025年8月期通期 決算説明資料

2025年10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	トピックス	2
2	決算概要・業績見通し	7
3	事業内容	15
4	Appendix	54

1

トピックス

2025年8月期 決算サマリー

2025年 8月期 決算概要

- 当期純利益は102億円、第1期中期経営計画（22年8月期～26年8月期）を1年前倒し達成
- ホテルREIT上場、物流・ヘルスケアの私募ファンド組成により国内3事業で当社ビジネスモデルを完遂
- 25年8月期の売上総利益に占める成功報酬の比率は約30%、多層構造で稼ぐ強固な収益基盤を確立
- 25年8月期配当は1株240円
26年8月期配当は1株165円（分割考慮前330円*）に増配予定

第2期 中期経営 計画進捗

- AUM** + パイプラインの事業規模総額は6,636億円（前期末 + 1,720億円）に到達
- 棚卸資産***は533億円と、26年8月期計画達成にむけて十分な在庫を確保
- 各事業でビジネス領域が拡大・深化、第2期中期経営計画（25年8月期～29年8月期）の達成に向けた視界良好
 - ・ 物流：ASEANでの冷凍冷蔵倉庫開発、(仮称)ファクトリー&ロジスティクスパーク
 - ・ ドバイ：ファンドを活用した開発事業
 - ・ ホテル：米国でのホテル事業を検討中
- 26年8月期当期純利益予想を150億円から165億円に上方修正

* 当社は2025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

** 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

*** 棚卸資産：販売用不動産と開発事業等支出金の合算値

国内3事業における運用フェーズ移行

ホテル、物流、ヘルスケアの各事業で運用フェーズに移行
国内3事業において当社ビジネスモデルを完遂

ホテル



日本初のデベロッパー系
ホテル特化型上場リート

資産規模 **492** 億円

組入資産 **15** 物件

物流



冷凍冷蔵倉庫をメインとした
ファンドとして国内最大級

資産規模 **820** 億円

組入資産 **8** 物件

ヘルスケア

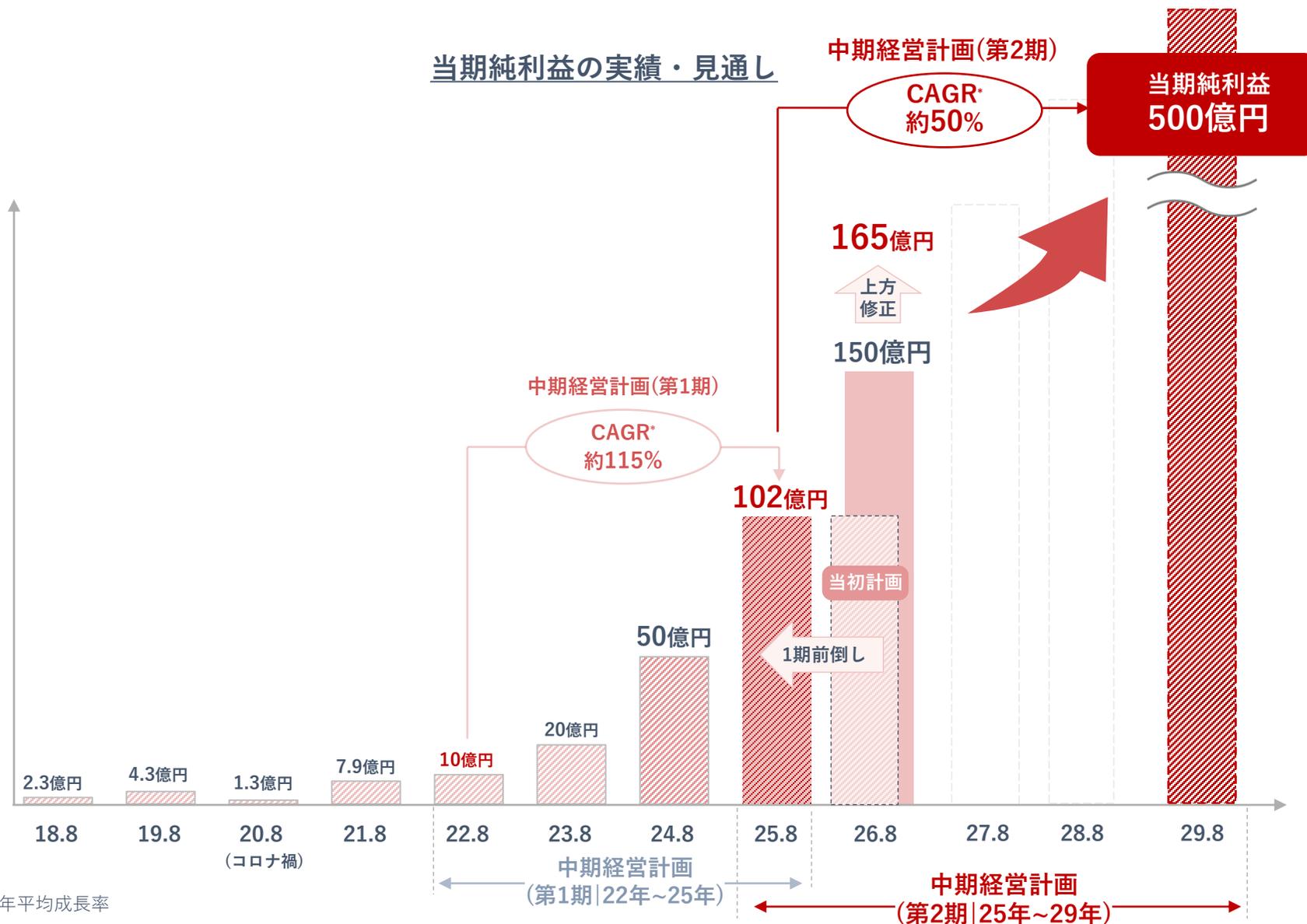


森トラストへ当社グループ
および各投資家から売却

資産規模 **150** 億円

組入資産 **6** 物件

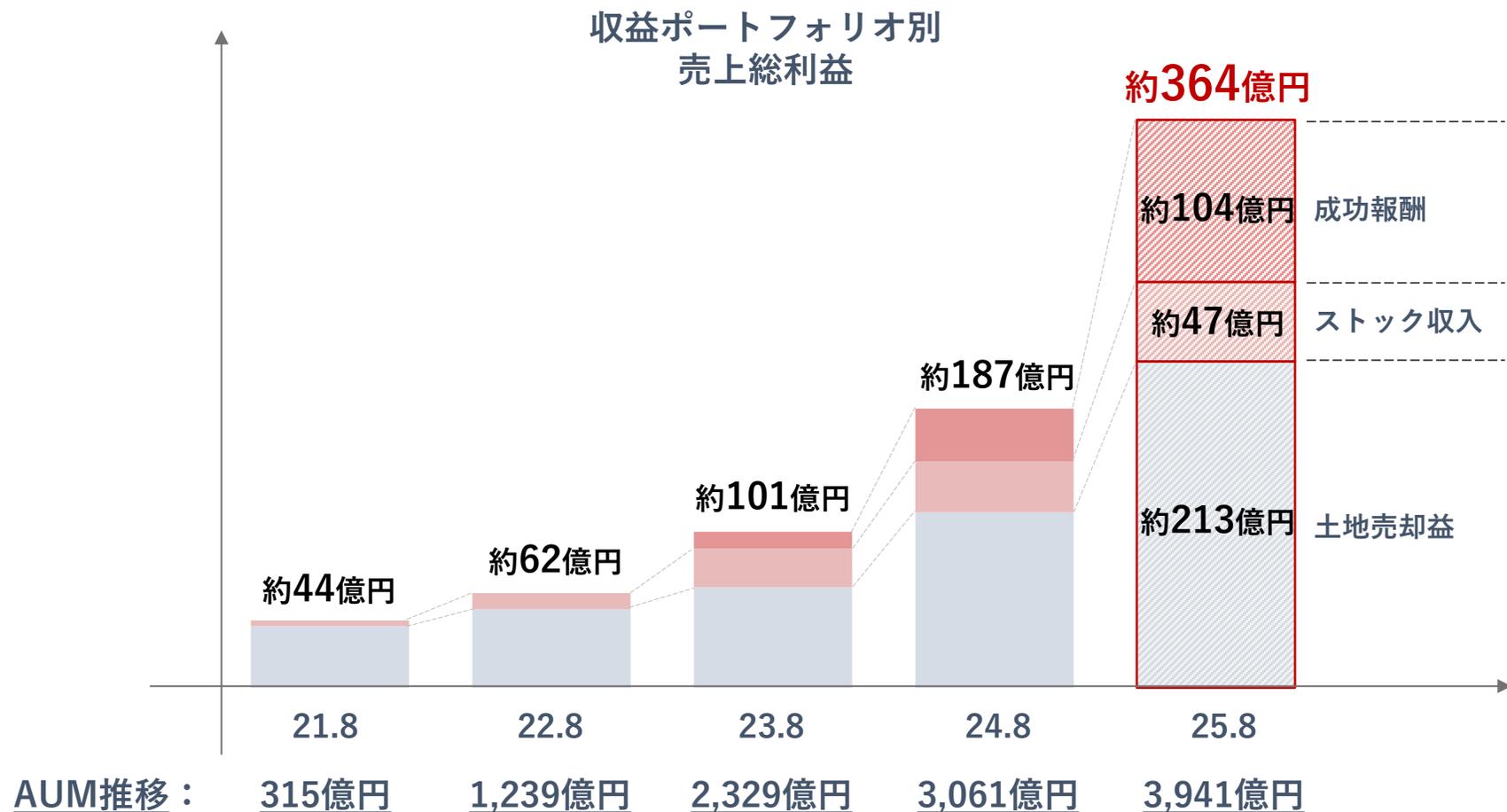
第1期 中期経営計画を前倒して達成



*CAGR：年平均成長率

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

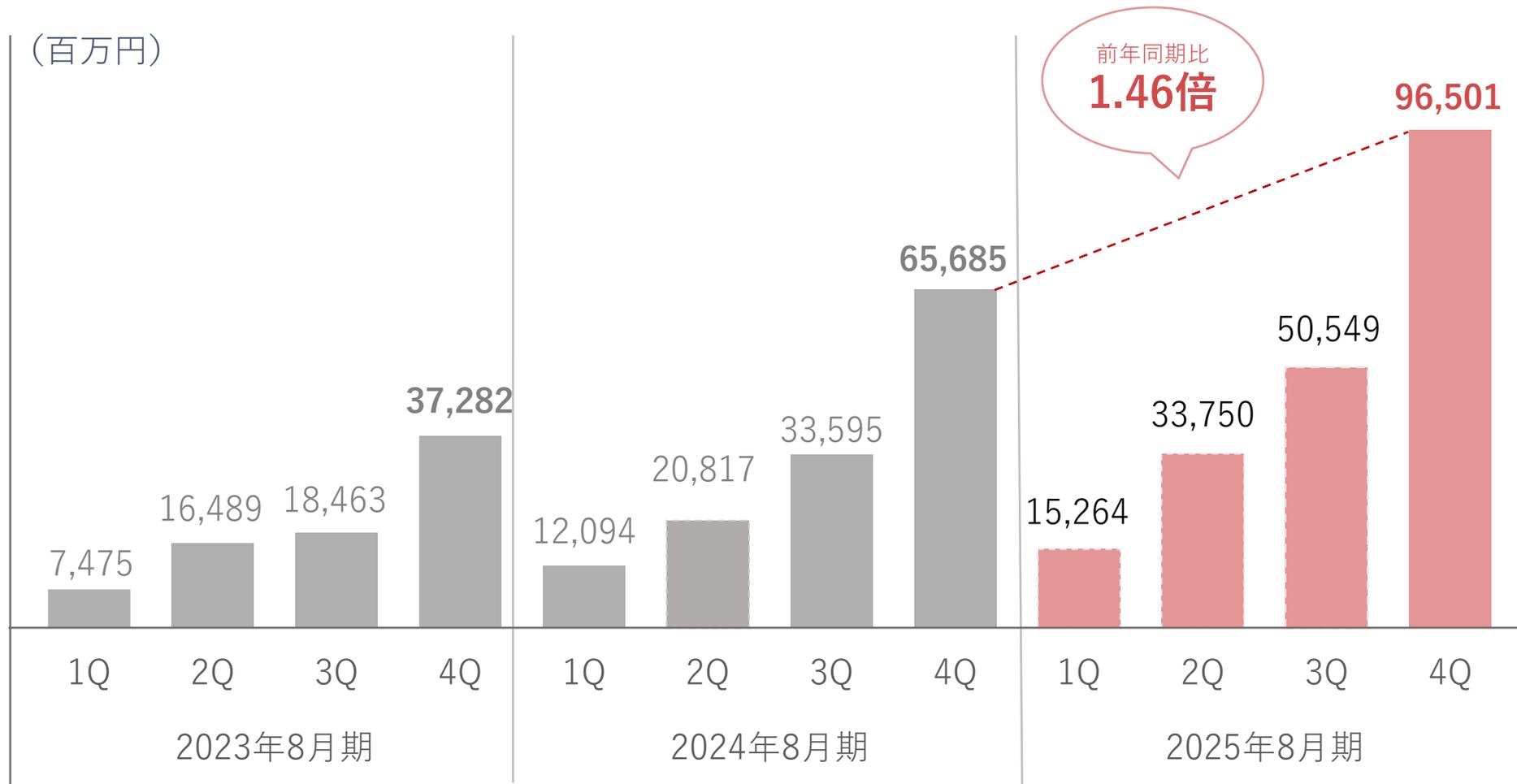


2

決算概要・業績見通し

2025年8月期 連結売上高（累計）の推移

25年8月期は各事業で成功報酬が発生し伸長
特にホテル事業が活況となり、売上は前年同期比1.46倍に拡大

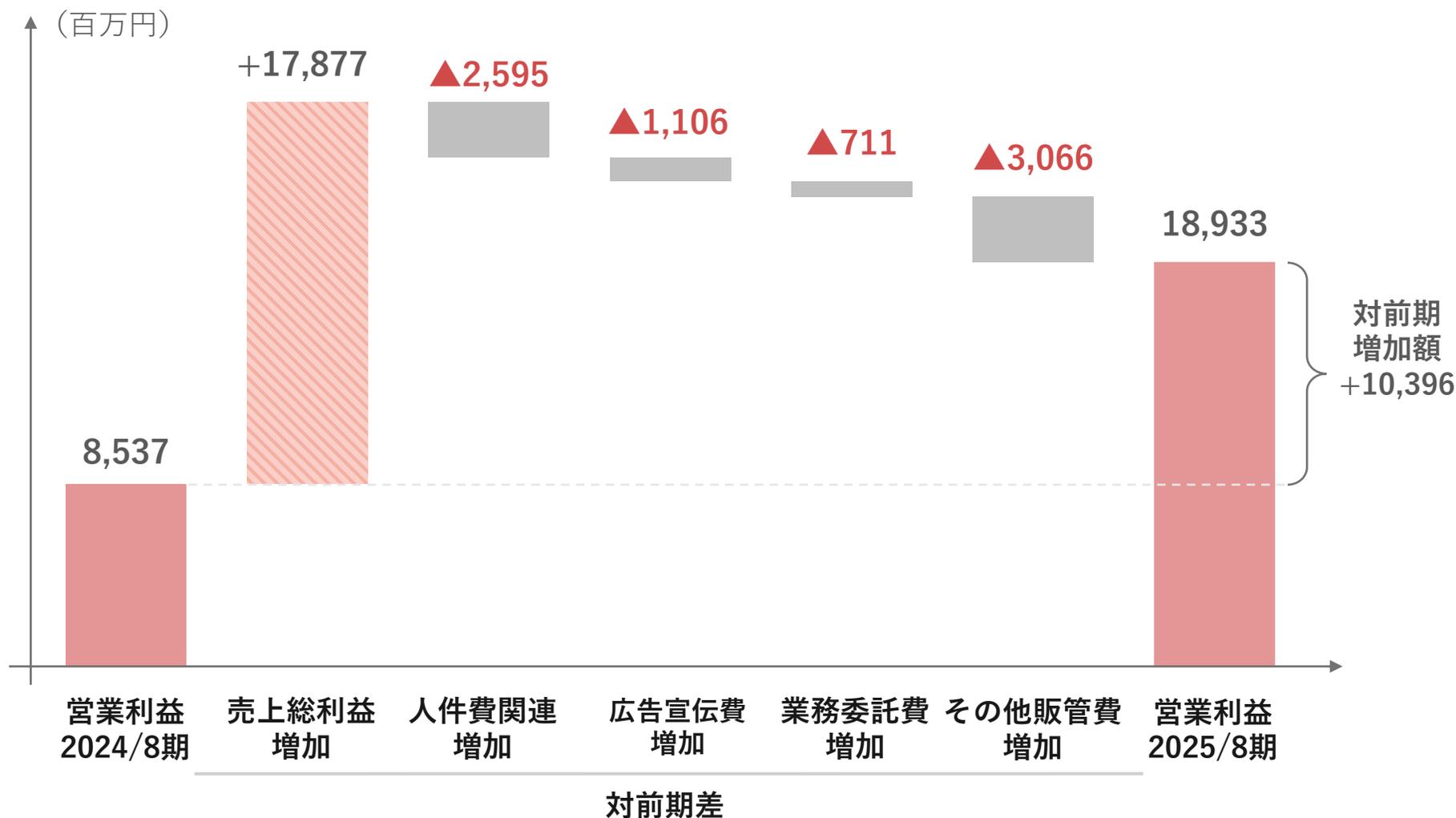


2025年8月期 PL対前期・対予想比較

(百万円)	2024年8月期 実績(A)	2025年8月期 予想	2025年8月期 実績(B)	対前期比 (B/A)
売上高	65,685	95,000	96,501	146.9%
売上総利益	18,559	—	36,436	196.3%
営業利益	8,537	16,500	18,933	221.8%
経常利益	7,860	15,000	17,134	218.0%
親会社株主に 帰属する当期純利益	5,020	10,000	10,250	204.2%

2025年8月期 営業利益増減分析

事業規模拡大に伴う人員増と積極的な広告宣伝により販管費は増加したものの、売上総利益の96.3%増加に対し、販管費は74.6%増加に留めたことで、営業利益は121.8%増加



2025年8月期 BS対前期末比較

(百万円)	2024年 8月末時点 (A)	2025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	11,064	24,016	12,952	19.7%
売掛金及び契約資産	1,709	2,261	552	1.9%
販売用不動産及び 開発事業等支出金	48,670	53,321	4,651	43.9%
前払金	2,408	3,199	791	2.6%
その他	3,213	4,539	1,326	3.7%
流動資産合計	67,066	87,339	20,273	71.8%
有形固定資産	4,488	12,914	8,426	10.6%
その他の資産	5,986	21,326	15,340	17.5%
固定資産合計	10,474	34,241	23,767	28.1%
繰延資産合計	7	106	99	0.1%
資産合計	77,549	121,688	44,139	100.0%

(百万円)	2024年 8月末時点 (A)	2025年 8月末時点 (B)	対比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
短期借入金	10,780	13,612	2,832	11.2%
1年内返済予定の 長期借入金	5,256	13,594	8,338	11.2%
その他	6,093	12,797	6,704	10.5%
流動負債合計	22,130	40,005	17,875	32.9%
長期借入金	25,458	16,193	▲9,265	13.3%
その他	2,220	27,294	25,074	22.4%
固定負債合計	27,678	43,488	15,810	35.7%
資本金	9,287	9,523	236	7.8%
資本剰余金	9,206	9,478	272	7.8%
利益剰余金その他	9,245	19,192	9,947	15.8%
純資産合計	27,739	38,193	10,454	31.4%
負債・純資産合計	77,549	121,688	44,139	100.0%

2025年8月期 プロジェクトパイプライン・AUM

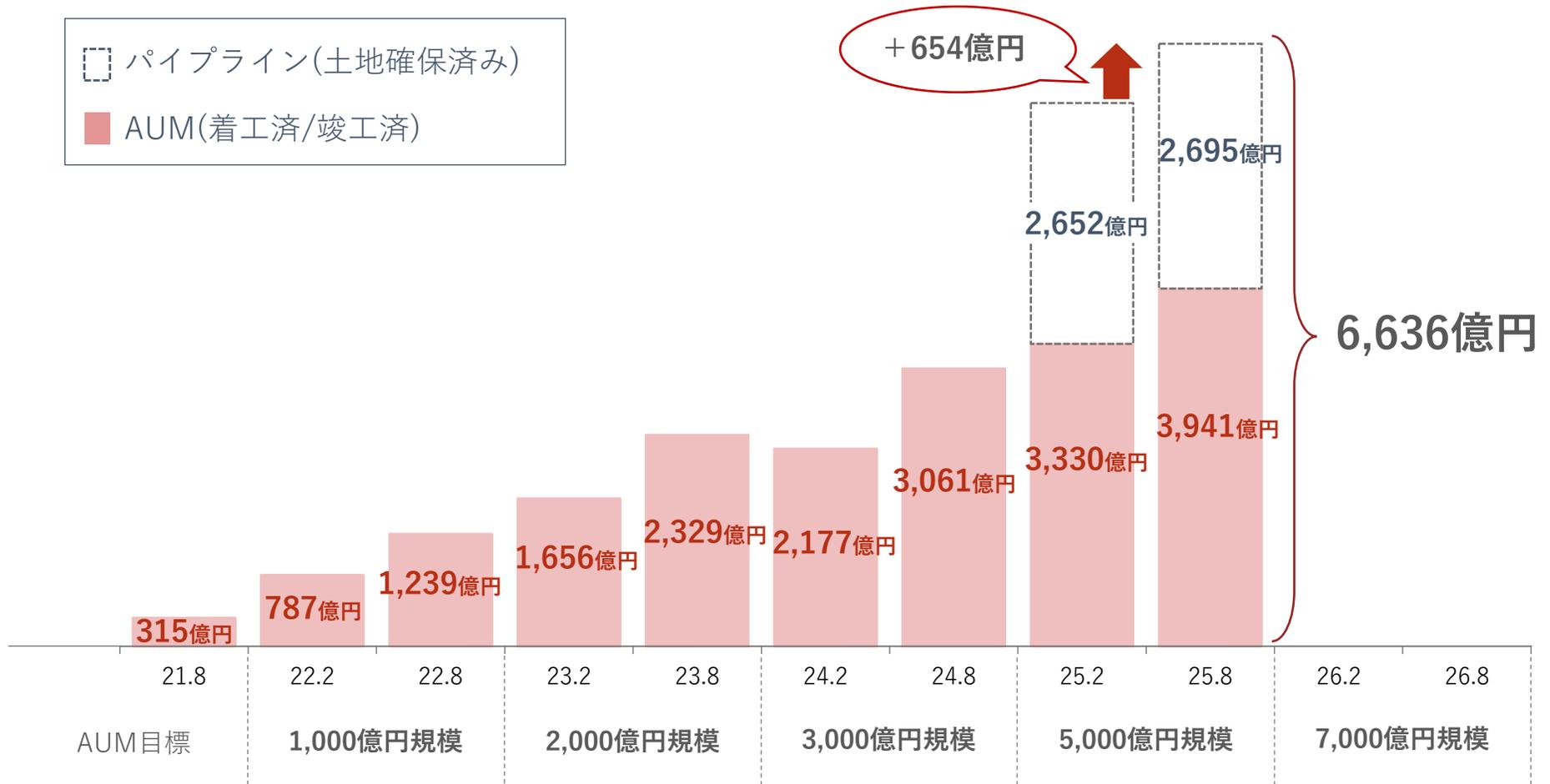
プロジェクトを順調に積み上げ、前期末から1,720億円増加
プロジェクトパイプラインとAUMの事業規模総額は6,636億円まで伸長

		2024年8月末		2025年8月末		増減額	増減比
		件数	事業規模*	件数	事業規模*		
物流		19 件	2,475 億円	24 件	3,411 億円	+936 億円	+37.8%
ホテル		44 件	1,580 億円	56 件	2,465 億円	+885 億円	+56.0%
ヘルスケア		15 件	370 億円	17 件	451 億円	+81 億円	+21.9%
オルタナ投資	海外事業	8 件	156 億円	9 件	257 億円	+101 億円	+64.7%
	レジデンスファンド	13件 (4ファンド)	334 億円	6 件 (1ファンド)	51 億円	▲283 億円	▲84.7%
合計		99件	4,916 億円	112件	6,636 億円	+1,720 億円	+35.0%

* 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

2025年8月期 AUM進捗

パイプラインを含めた事業規模総額は6,636億円まで到達
新規に取得する案件の平均事業規模も5年で約2.5倍に拡大



2026年8月期 業績見通し



(百万円)	2025年8月期 (実績)	2026年8月期 (予想)	対前期比
売上高	96,501	150,000	155.4%
営業利益	18,933	26,500	140.0%
経常利益	17,134	24,000	140.1%
親会社株主に 帰属する当期純利益	10,250	16,500	161.0%
1株当たり当期純利益 (円)	520.37円*	834.86円	160.4%

* 2025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が、2025年8月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し算定しております

3 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



1. ホテル事業

7IG HOTELS



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。



ラグジュアリーを遊べ
where luxury goes to play

もてなす から "自由に遊ぶ" へ、ラグジュアリーとセルフホスピタリティが出会い生まれた新たな体験を提供するハイエンドホテル
From "hospitality" to "playful freedom" - a high-end hotel offering a new kind of experience born from the fusion of luxury and self-hospitality.



*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

J-REIT上場によりビジネスモデルが循環、さらに開発を加速



豊富なパイプライン

<p>物件数</p> <p>41 物件*</p>	<p>事業規模</p> <p>1,973 億円</p>
---------------------------------	------------------------------------

REIT組入れ物件のKPI**

アップサイド余地のある当初組入れ物件

<p>ADR</p> <p>25,858 円</p>	<p>稼働率</p> <p>65.4%</p>	<p>RevPAR</p> <p>16,911 円</p>
-----------------------------------	--------------------------------	--------------------------------------

* 開発中・計画中の物件および非開示の物件を含む

** 固定賃料物件を除く11物件の2024年4月から2025年3月までの平均値

トピックス②：旺盛な物件の売買

収益計上（16件）

開発フェーズ	由布院ホテルPJ 名古屋中区ホテルリブランドPJ
外部売却	ホテルミッドイン3件バルク売却 (目黒駅前・川崎駅前・蔵前駅前)
開発フェーズ	長崎ホテルリブランドPJ 4件バルク売却 (名古屋丸の内・金沢市片町・旭川・宇治山田ホテルPJ)
開発フェーズ	渋谷区ホテルPJ
開発フェーズ	熱海銀座町ホテルPJ 島根出雲ホテルPJ 浅草雷門ホテルPJ 神戸市ホテルリブランドPJ 大阪本町ホテルPJ 銀座8ホテルPJ 松山一番町ホテルPJ 六本木ホテルリブランドPJ 仙台青葉通りホテルPJ
運用フェーズ	REITへ15物件を移行



案件の仕込み（21件）

建物取得	長崎ホテルリブランドPJ 名古屋中区ホテルリブランドPJ
用地取得	富士河口湖ホテルPJ 大阪本町ホテルPJ 浅草雷門ホテルPJ + 契約*2件
用地取得	宮古伊良部島ホテルPJ 島根出雲ホテルPJ 鎌倉雪ノ下ホテルPJ 仙台青葉通りホテルPJ 松山一番町ホテルPJ 群馬草津ホテルPJ + 契約*3件
建物取得	神戸市ホテルリブランドPJ + 契約*1件
用地取得	那覇市樋川ホテルPJ 南紀白浜ホテルPJ
建物取得	六本木ホテルリブランドPJ



* 契約案件は、非開示の仕入れとなります

新ブランドを含めて5物件が開業



2024年9月 121室

seven
X **seven**
ISHIGAKI



2024年12月 63室

FÄV
KAGOSHIMA TENMONKAN



2025年7月 84室

FÄV
SAPPORO SUSUKINO



2025年7月 186室

***BLH**



2025年9月 49室

edit
X **seven**
FUJI GOTEMBA



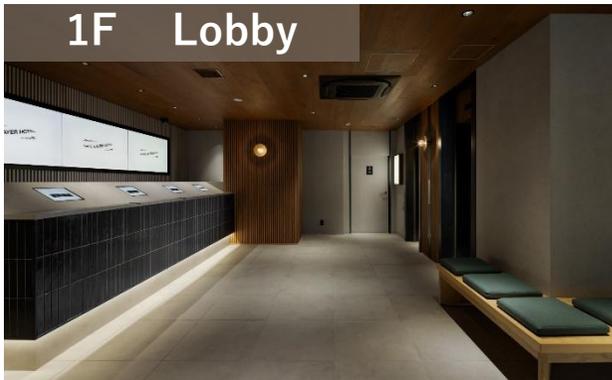
FAV LUX 札幌すすきの
FHG HOTELS 初の大浴場



部屋タイプごとに
異なるサウナを設置



edit x seven 富士御殿場



BASE LAYER HOTEL

ビジネスからトラベルまで。年齢・性別・国籍問わず、新鮮な宿泊体験を提供するカルチャー特化型ビジネスホテル

- ▶ 所在地 愛知県名古屋市中区錦2丁目6-30
- ▶ 交通 地下鉄丸の内駅から徒歩2分
- ▶ 客室 186室
- ▶ 開業 2025年7月9日



バリューアップ実績

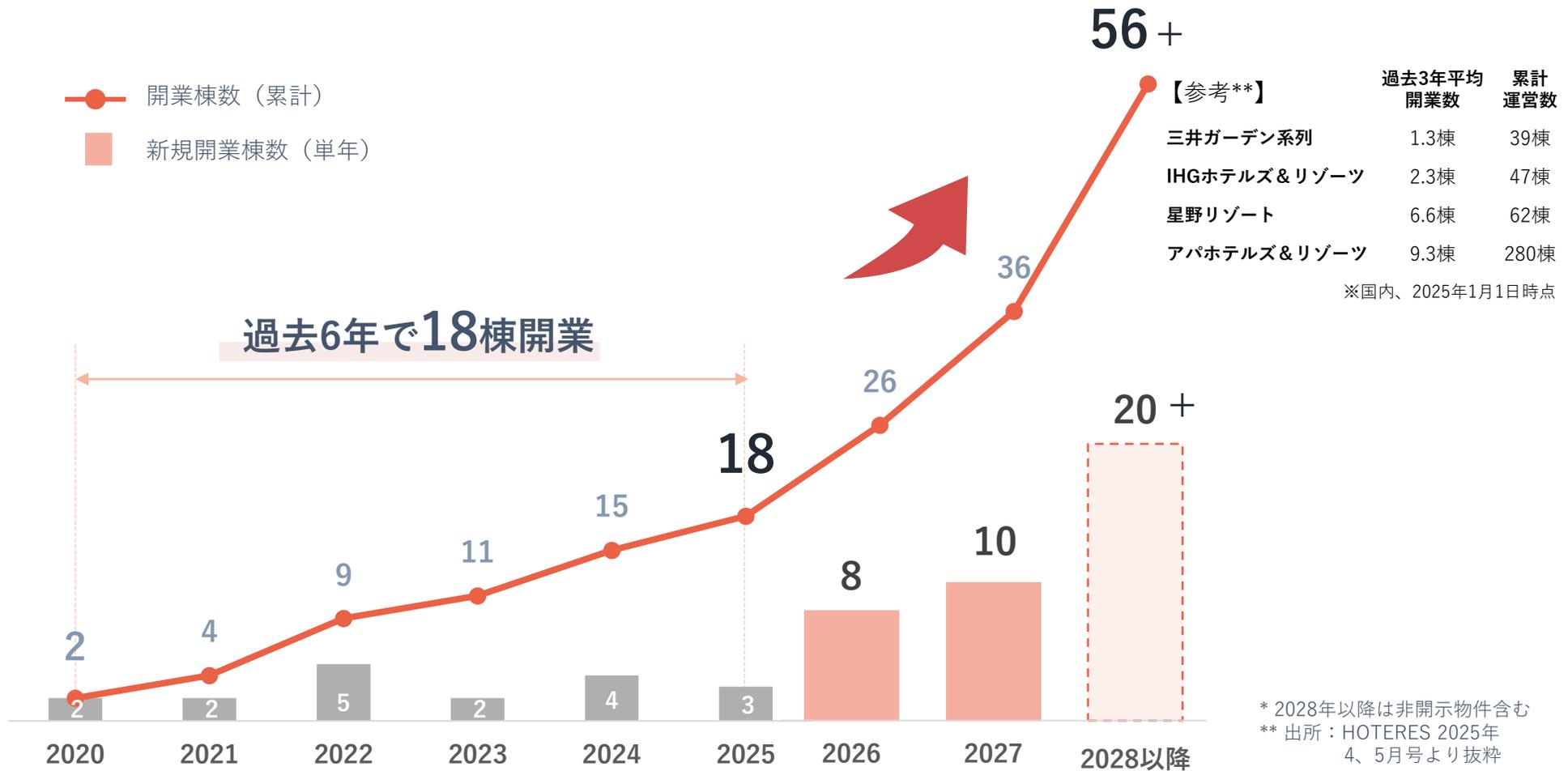
	2019年平均		2025年8月
A D R	5,964円	UP	10,878円
稼働率	72%	UP	80%
GOP比率	35%	UP	55%



Google評価
4.5 / 5

Booking.com評価
8.8 / 10

順調な仕入れにより、開業スピードが加速
年間約**10**棟の開業ペースで2028年以降には**50**棟超*を予定



上場リート移行済

 投資家移行/売却済 ※2026年8月期開業予定は太字

開業済 (18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
16	BASE LAYER HOTEL NAGOYA NISHIKI	186室
17	edit x seven 富士御殿場	49室
18	FAV LUX 札幌すすきの	84室

開発中 (22物件)

	プロジェクト名	部屋数	開業予定
19	edit x seven 瀬戸内小豆島	45室	26年 冬
20	広島宮島口ホテルPJ	34室	26年 春
21	BASE LAYER HOTEL福岡	計画	26年 春
22	神戸ホテルリブランドPJ	計画	26年 夏
23	名古屋中区ホテルリブランドPJ	計画	26年 冬
24	六本木ホテルリブランドPJ	計画	26年 冬
25	宇治山田ホテルPJ	49室	26年 冬
26	長崎ホテルリブランドPJ	計画	27年 冬
27	由布院ホテルPJ	39室	27年 春
28	淡路島洲本ホテルPJ	59室	27年 春
29	名古屋丸の内ホテルPJ	59室	27年 春
30	渋谷区ホテルPJ	23室	27年 春
31	金沢市片町ホテルPJ	59室	27年 春
32	旭川ホテルPJ	64室	27年 夏
33	松山一番町ホテルPJ	66室	27年 冬
34	鳥根出雲ホテルPJ	96室	28年 冬
35	仙台青葉通りホテルPJ	70室	28年 冬
36	浅草雷門ホテルPJ	32室	28年 春
37	熱海銀座町ホテルPJ	46室	28年 夏
38	大阪本町ホテルPJ	117室	28年 夏
39	銀座8ホテルPJ	28室	28年 秋
40	宮崎市橋通東ホテルPJ	41室	26年 夏

計画中 (9物件)

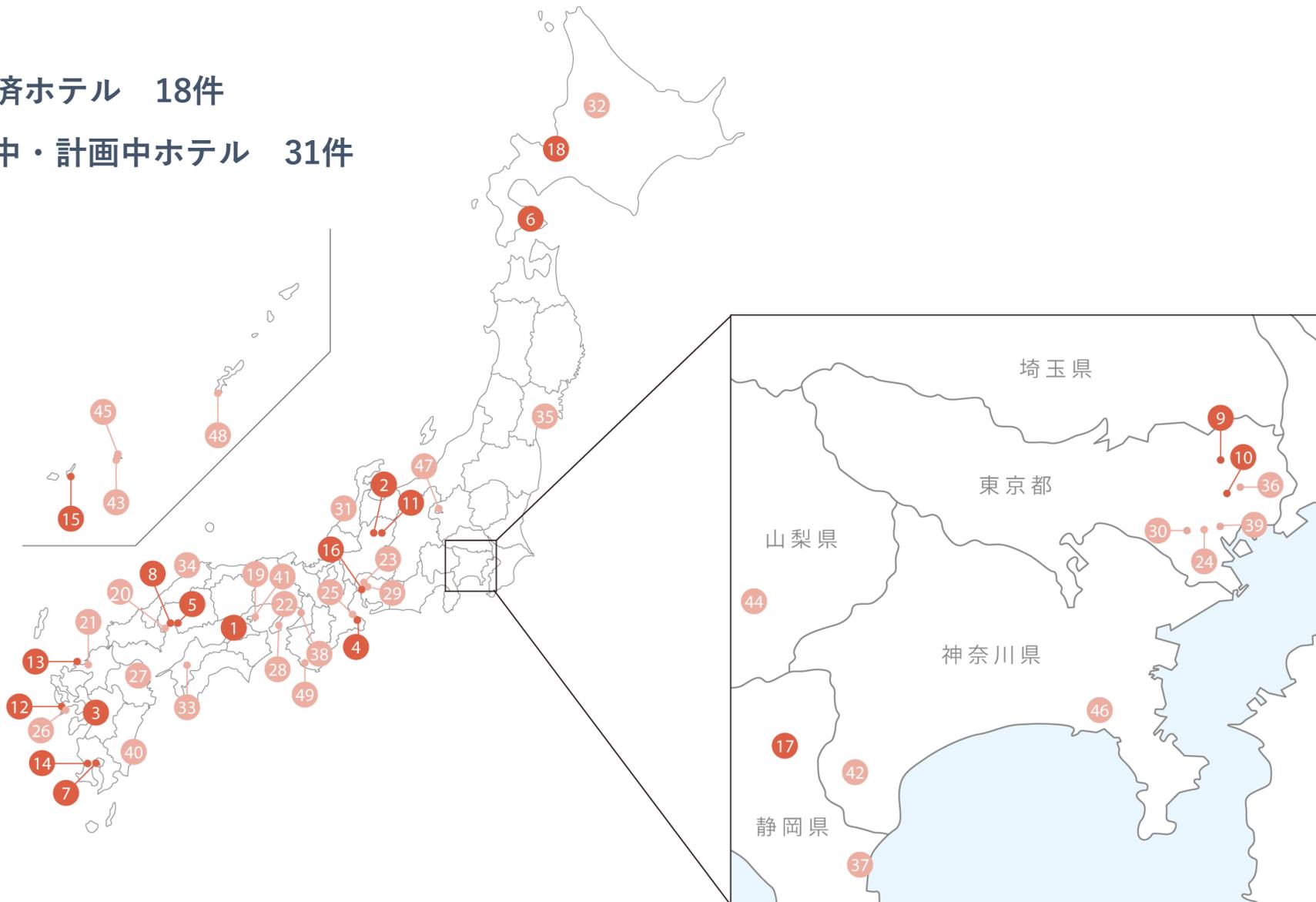
	プロジェクト名	部屋数/開業予定
41	小豆島小部ホテルPJ	計画
42	箱根強羅ホテルPJ	計画
43	宮古西浜ビーチホテルPJ	計画
44	富士河口湖ホテルPJ	計画
45	宮古伊良部島ホテルPJ	計画
46	鎌倉雪ノ下ホテルPJ	計画
47	群馬草津ホテルPJ	計画
48	那覇市樋川ホテルPJ	計画
49	南紀白浜ホテルPJ	計画



※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

● 開業済ホテル 18件

● 開発中・計画中ホテル 31件



由布院ホテルPJ (39室) 200㎡の部屋



旭川ホテルPJ(64室)



宇治山田ホテルPJ(49室)



長崎ホテルリブランドPJ(計画中)



富士河口湖ホテルPJ(計画中)



edit x seven 瀬戸内小豆島(45室)



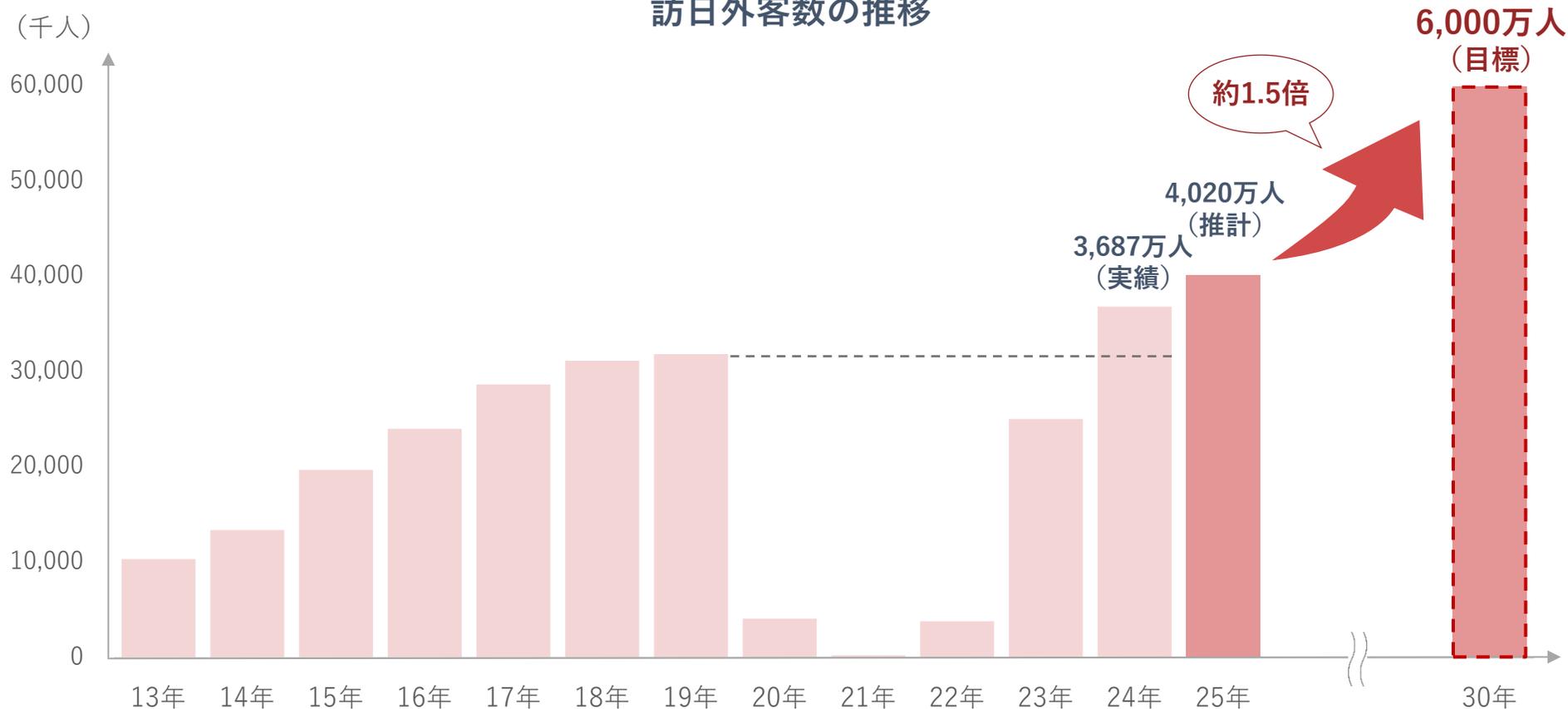
名古屋中区ホテルリブランドPJ(計画中)



※ 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あります

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

訪日外客数の推移



*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

2. 物流事業

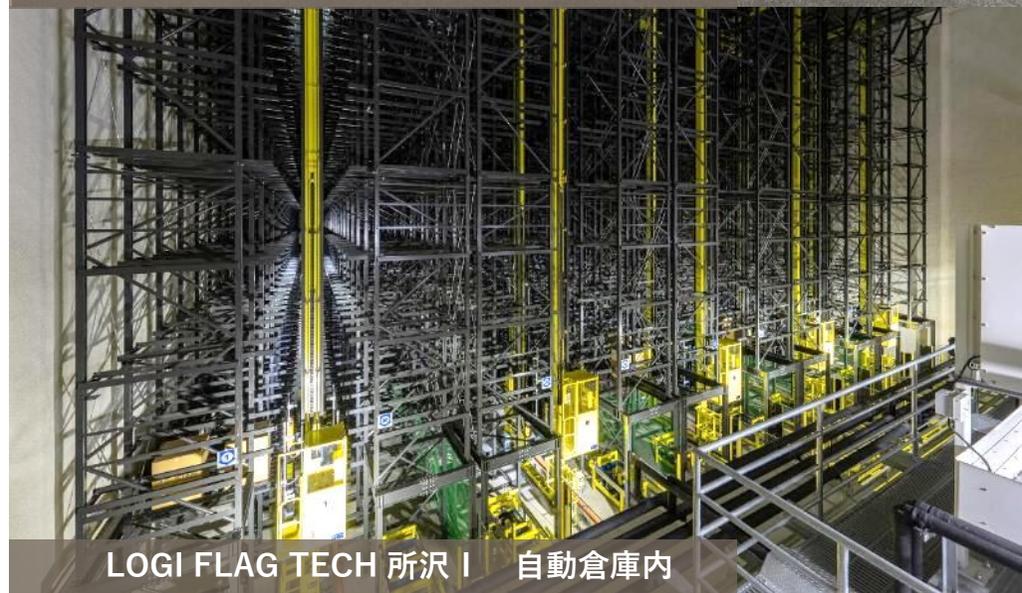
LOGI FLAG

COLD X 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 | イメージ



LOGI FLAG TECH 所沢 | 自動倉庫内

国内最大級・当社最大規模の冷凍冷蔵倉庫特化型ファンドを組成 8物件を運用フェーズに移行

冷凍冷蔵倉庫特化型の長期運用ファンド

Asset

LOGI FLAG
COLD

冷凍冷蔵倉庫 5件

LOGI FLAG
DRY & COLD

三温度帯倉庫 2件

LOGI FLAG
TECH

冷凍自動倉庫 1件



資産規模 **820**億円

組入資産 **8**物件

Debt

三菱UFJ銀行をアレンジャーとした
シンジケートローン

(参加行)

みずほ信託銀行、滋賀銀行、中国銀行、
第四北越銀行、千葉銀行、東邦銀行、山梨中央銀行、
芙蓉総合リース、三菱HCキャピタルリアルティ

Equity

投資家：

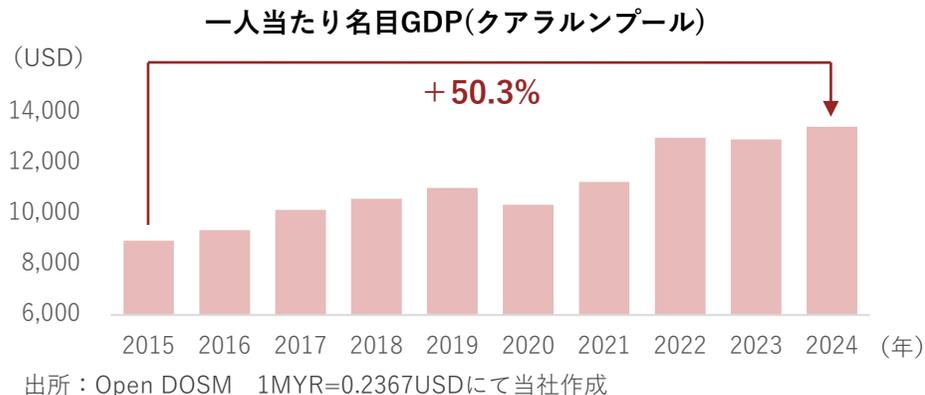
- ・芙蓉総合リース
- ・三菱HCキャピタルリアルティ
- ・JA三井リース建物
- ・東銀リース*
- ・中道リース
- ・静岡鉄道 他

*25年10月1日付でMUFG ファイナンス & リーシング株式会社に社名変更

経済規模拡大・人口増加が続き、ASEANを結ぶハブであるクアラルンプール
ハラル製品の輸出といった国際物流需要の拡大もあり、物流事業の有望な市場

マレーシアのマーケット状況

経済規模の拡大



人口の増加



ASEANを結ぶハブ



* 出所：日本港湾協会 港湾政策研究所「コンテナ貨物量上位100港の一覧表」(2023年)

ASEANへの進出の初弾として拡大するマレーシアに参入 冷凍冷蔵倉庫の知見を活かし、物流市場の開拓に着手

第1号プロジェクトの概要 (Setia Alaman PJ)

2025年8月
土地売買契約締結

2026年10月～ (予定)
開発

2028年12月～ (予定)
竣工・売却



完成イメージ図

マレーシアの大手デベロッパーと土地売買契約を締結
冷凍自動倉庫の開発プロジェクトに着手

(敷地面積 12,262㎡ / 延床面積 11,453㎡)

開発投資家、ローカルパートナーと共同で開発推進予定

本事業地



出所：Googleマップからのスクリーンショット

賃貸工場と賃貸倉庫を一体で設置
テナントの収益性向上に貢献する賃貸型拠点

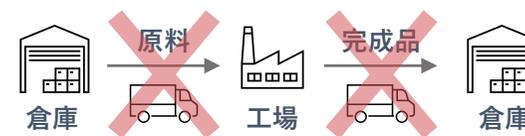
ファクトリー&ロジスティクスパーク*



* 事業名称は今後変更の可能性があります
** パースはイメージです

輸配送ゼロ

拠点間の配送費やリードタイム削減



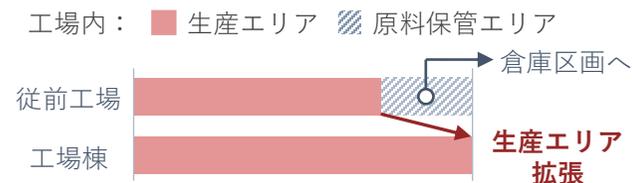
効率化

テナント間/工場・倉庫間のシェアによる効率化

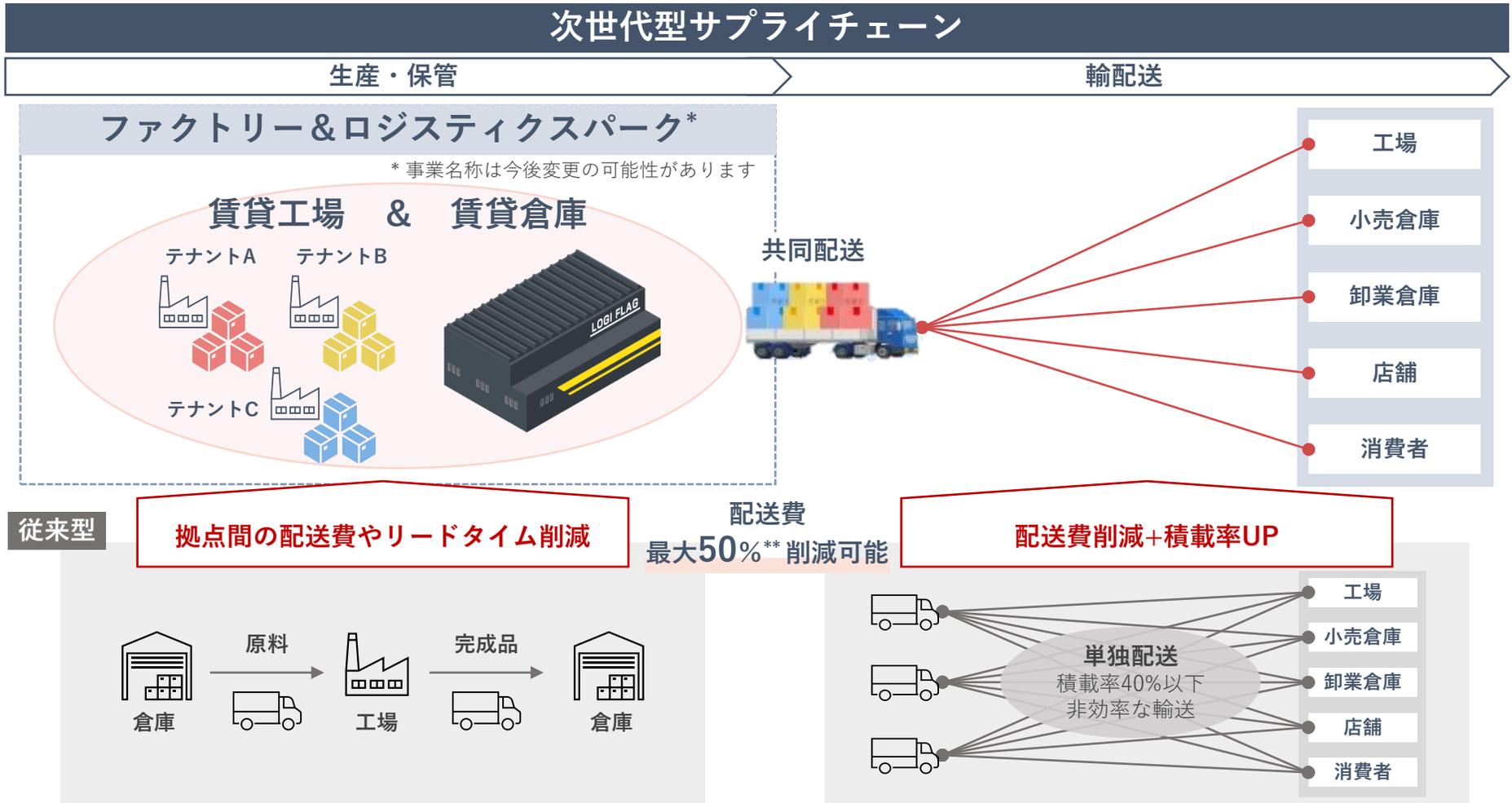


生産最大化

工場内の保管機能を倉庫区画に集約
生産ラインの最大化



ファクトリー&ロジスティクスパークを起点として
次世代型サプライチェーンを構築、環境負荷軽減にも貢献



** 当社にて一定の前提のもと算出した理論値です

函館市と連携協定を締結 地域共創事業モデルの全国展開を目指す

ファクトリー&ロジスティクスパーク*を活用した地域共創



KASUMIGASEKI
CAPITAL

- 函館市の新規ビジネス創出に貢献
- ファクトリー&ロジスティクスパーク活用基盤の確立



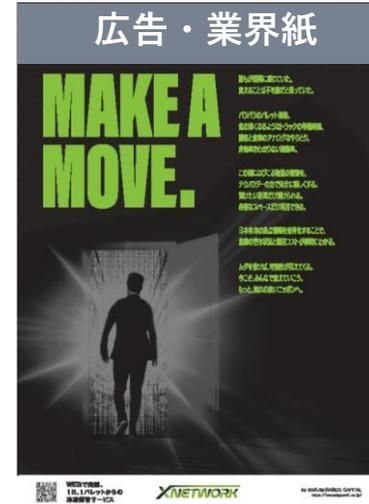
将来構想

地域産業の基盤を全国に拡張し
新規領域として利益創出を目指す



* 事業名称は今後変更の可能性があります

各種イベント・メディア露出の結果、着実に認知度が向上



LOGI FLAG | コンセプトと施設タイプ

冷凍冷蔵倉庫を中心に物流施設を開発

LOGI FLAG

COLD



コールド型倉庫

- 自然冷媒を用いた冷却機を採用
- -25°C~+5°Cまで対応可能な環境配慮型冷凍冷蔵倉庫

LOGI FLAG

TECH



オートメーション型倉庫

- 自動ラックを用いて庫内荷物の入庫自動化
- 労働力不足への対応と冷凍温度帯での就労環境の改善を実現

LOGI FLAG

DRY & COLD



3温度帯倉庫

- ドライ・冷蔵・冷凍の3温度帯に対応し幅広いニーズに応えるマルチテナント型施設



HAZMAT(危険物)倉庫

* パースはイメージです



ファクトリー&ロジスティクスパーク*

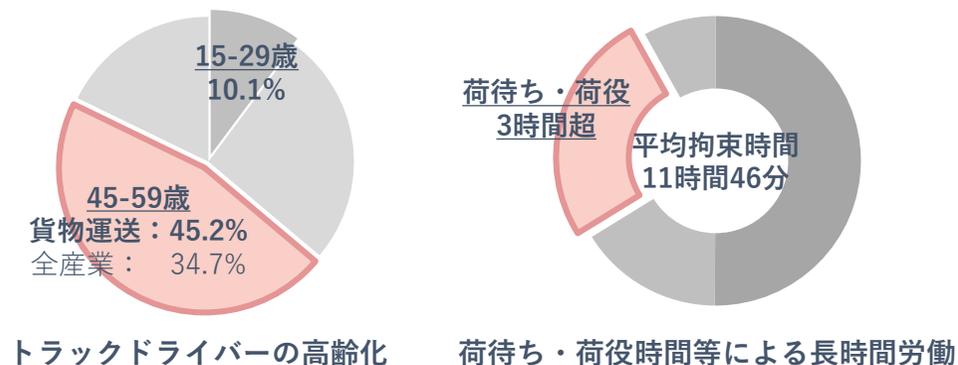
* 事業名称は今後変更の可能性があります
** パースはイメージです

To be continued

法改正に対応し、車番認証カメラを導入
自動倉庫の強みを活かした荷待ち・荷役時間短縮の取り組みを加速させる

物流業界における法改正

【就業者の年齢構成（道路貨物運送業）】* 【荷待ちがある1運行の平均拘束時間と内訳】**



■ 新 物流効率化法

- ・ 全事業者に対し物流効率化のための努力義務
- ・ 一定規模以上の事業者に対し報告義務化***

* 出所：総務省『令和3年 労働力調査』より当社作成
** 出所：国土交通省『新物効法について』より当社作成
*** 2026年4月施行予定

法改正に対応した取り組み

車番認証カメラを導入
荷待ち・荷役時間を自動記録



将来的な取り組み案

予約システム導入

GPS連動による荷役

電光掲示バス誘導



「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

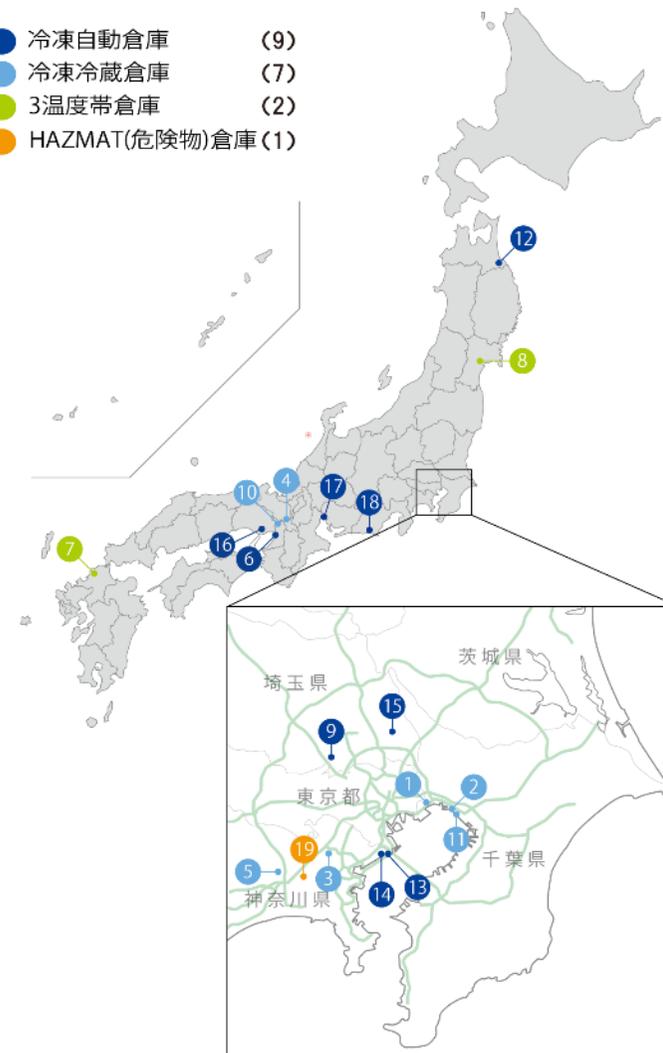


中部圏で荷物のスイッチングをおこなうニーズを捉え、2024年問題に対応した最先端の中継輸送拠点を開発予定



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 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	10,979 m ²	-	竣工済	Ⓐ
4	京都府京都市	冷凍冷蔵	12,012 m ²	-	竣工済	Ⓐ
5	神奈川県厚木市	冷凍冷蔵	14,257 m ²	-	竣工済	Ⓐ
6	大阪南港エリア	冷凍自動**	25,247 m ²	着工済	27年10月	
7	福岡県古賀市	3温度帯***	35,901 m ²	-	竣工済	Ⓐ
8	宮城県仙台市	3温度帯***	36,758 m ²	-	竣工済	Ⓐ
9	埼玉県所沢エリア	冷凍自動**	9,579 m ²	-	竣工済	Ⓐ
10	大阪府茨木市	冷凍冷蔵	28,487 m ²	-	竣工済	Ⓐ
11	千葉県習志野市	冷凍冷蔵	8,441 m ²	着工済	26年04月	
12	青森県八戸市	冷凍自動**	15,918 m ²	-	竣工済	Ⓐ
13	神奈川県川崎市①	冷凍自動**	20,777 m ²	着工済	26年 夏	
14	神奈川県川崎市②	冷凍自動**	25,863 m ²	着工済	27年 冬	
15	埼玉県越谷市	冷凍自動**	14,362 m ²	着工済	27年05月	
16	兵庫県神戸市	冷凍自動**	19,238 m ²	26年 春	27年 冬	
17	愛知県名古屋市	冷凍自動**	20,345 m ²	着工済	26年05月	
18	静岡県袋井市	冷凍自動**	74,000 m ²	26年 春	28年 冬	
19	神奈川県内	HAZMAT自動**	5,000 m ²	26年 春	27年夏秋	

- 冷凍自動倉庫 (9)
- 冷凍冷蔵倉庫 (7)
- 3温度帯倉庫 (2)
- HAZMAT(危険物)倉庫(1)



* 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

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



短期契約

中長期での利用が前提



小ロット保管

一定の荷物量が必要



緊急利用

突発的な需要に対応できない

COLD X NETWORK

預けたい期間、必要なスペースだけ。



1日単位から

必要な期間だけ契約が可能



1ケースから

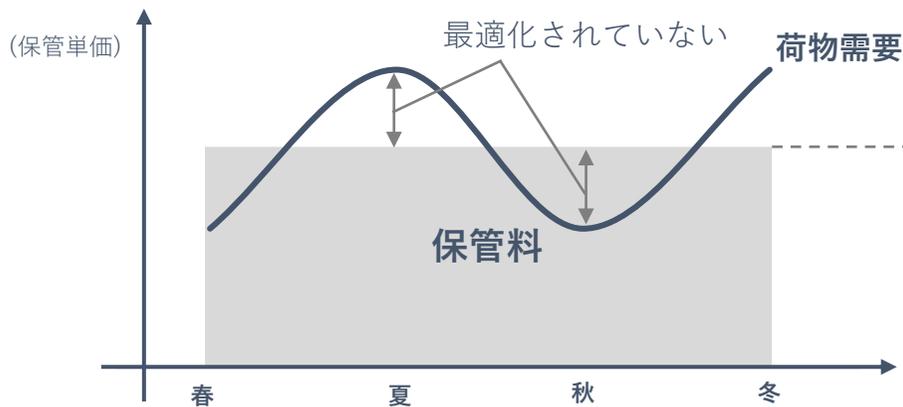
必要な分だけスペースを確保



すぐ利用開始

急な需要増加にも迅速に対応

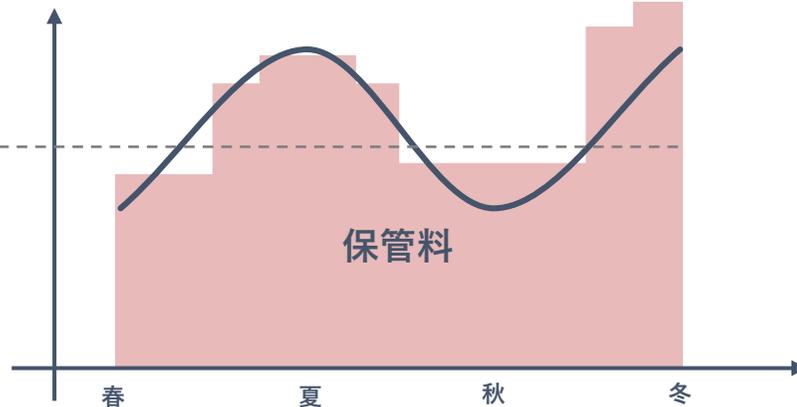
■保管料イメージ



需要が変動しても保管料は固定金額のまま

◆季節性の冷凍荷物例

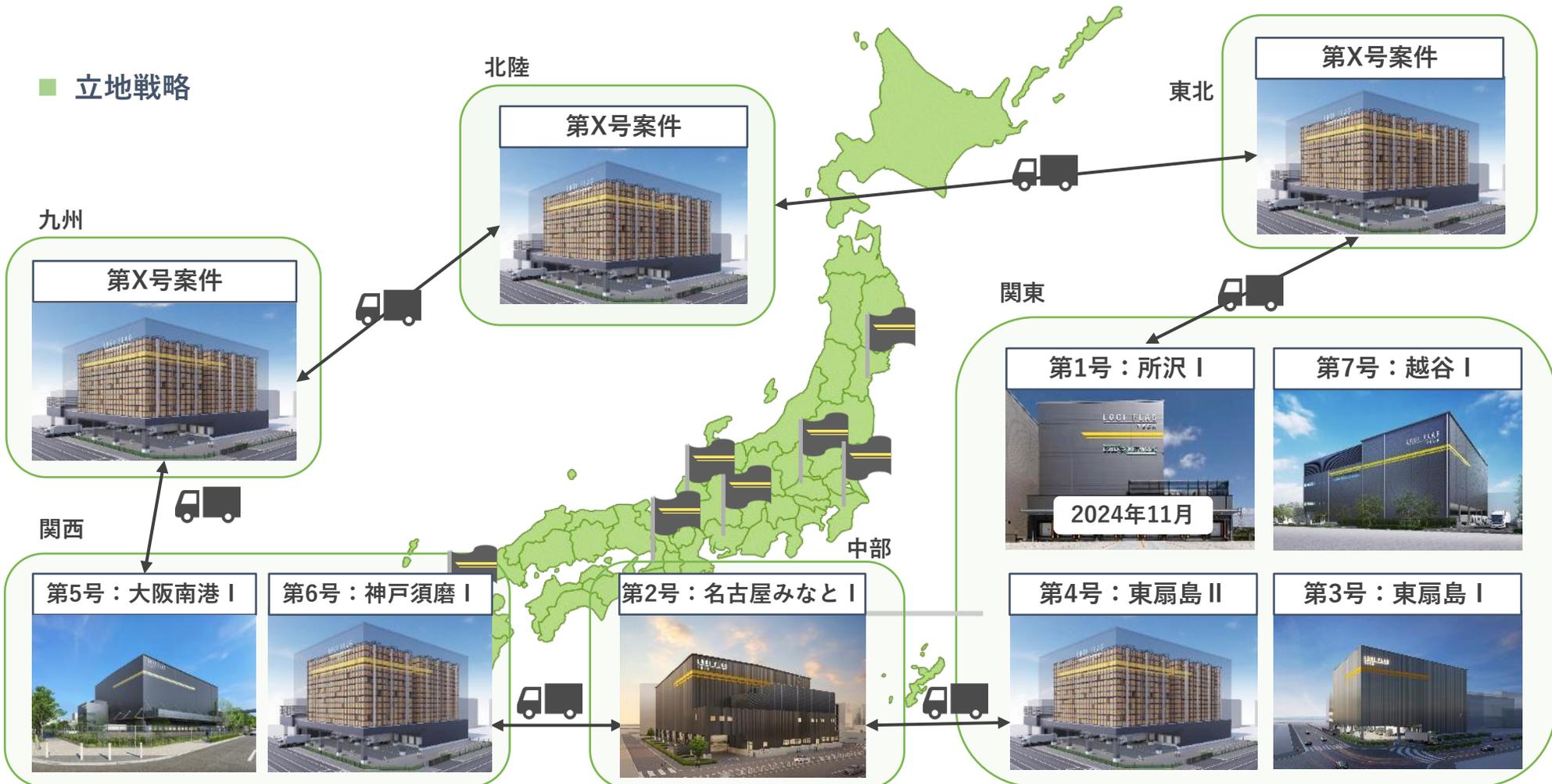
おせち、クリスマスケーキ、アイスなど



変動価格により **コスト最適化** と **収益最大化** を両立

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

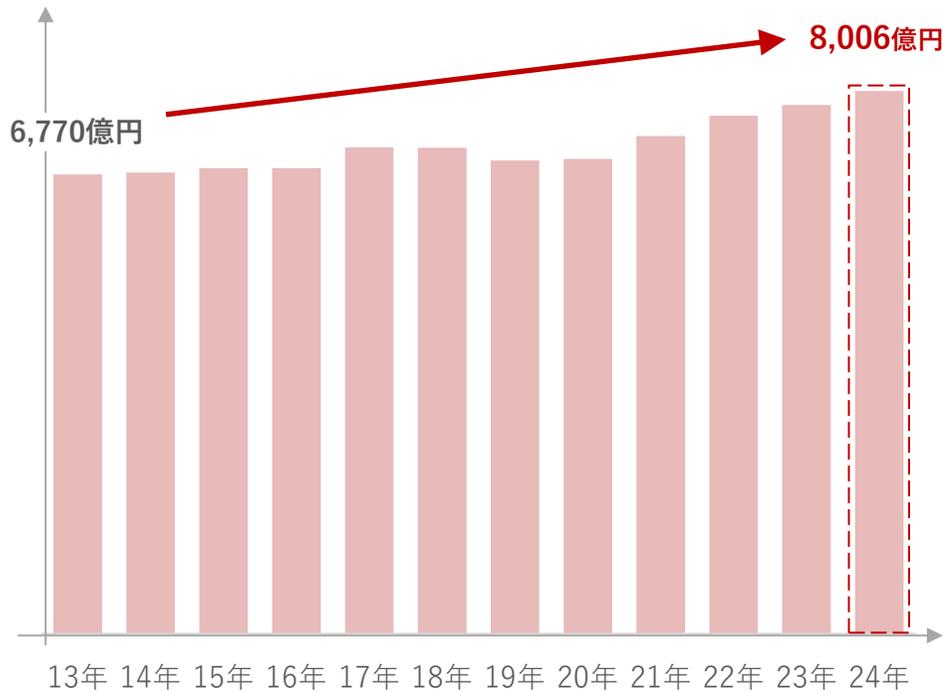
立地戦略



* 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あります

冷凍食品消費額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



▷ 冷凍食品需要の更なる増加

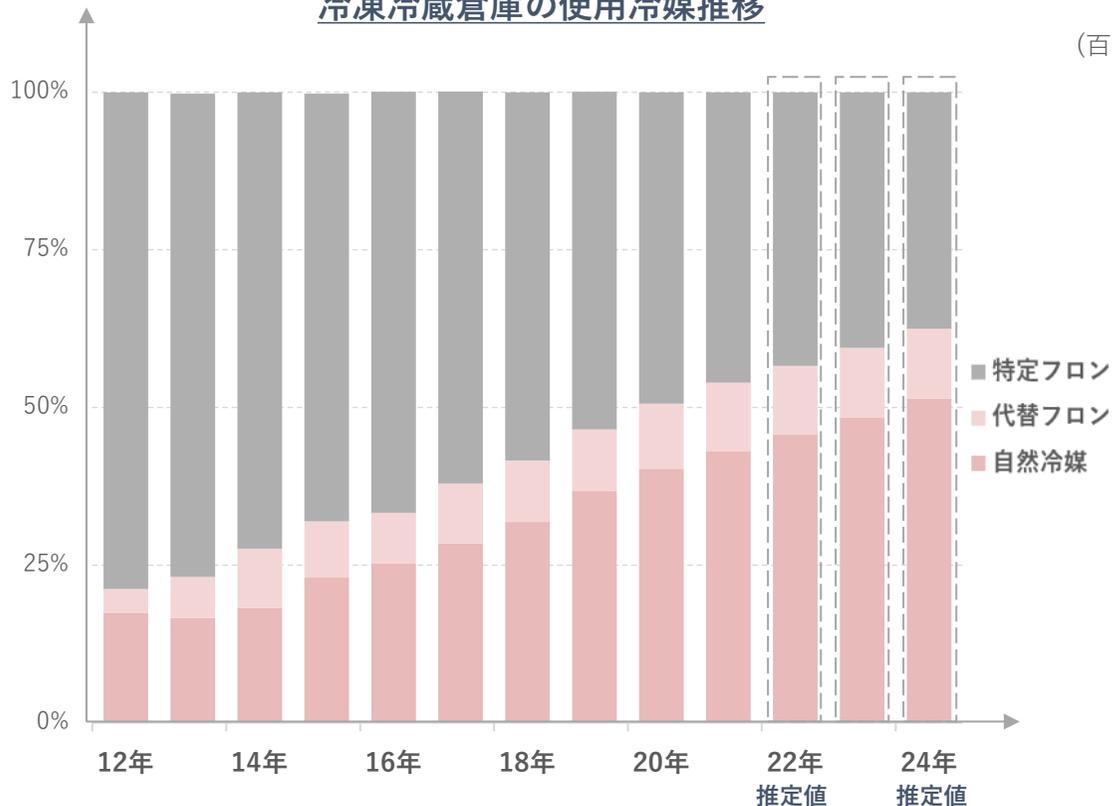
【新しい使われ方】 全食卓に使用	ワンプレート の普及	1食分をまるごと冷凍食品とするワンプレート型
	冷凍宅配食	一般的な宅配食と比べて受け取る頻度が少ない冷凍食品の宅配
【現在の使われ方】 食卓の一部として使用	食の外部化	生活スタイルの多様化を背景に中食、冷凍食品が増加
	日本型食生活	ごはんを組み合わせる主菜、副菜等への中食、冷凍食品の活用

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

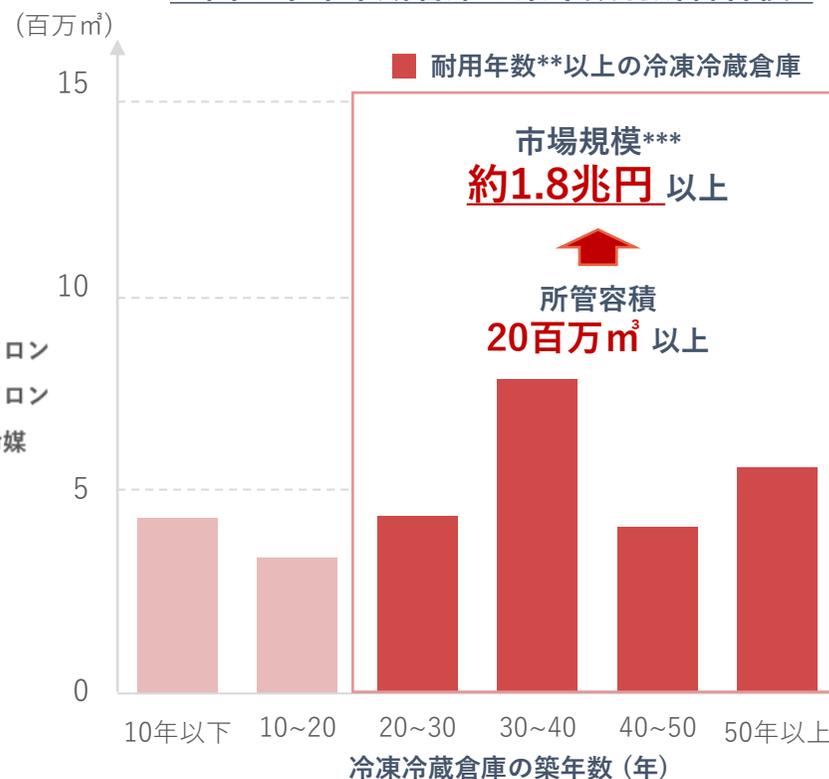
出所：農林水産省「食の外部化」定義、「令和元年度 食料・農業・農村白書」、矢野経済「2023年版 メディカル給食、在宅配食の市場展望」より当社作成

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



全国の冷凍冷蔵倉庫の築年数別所管容積*

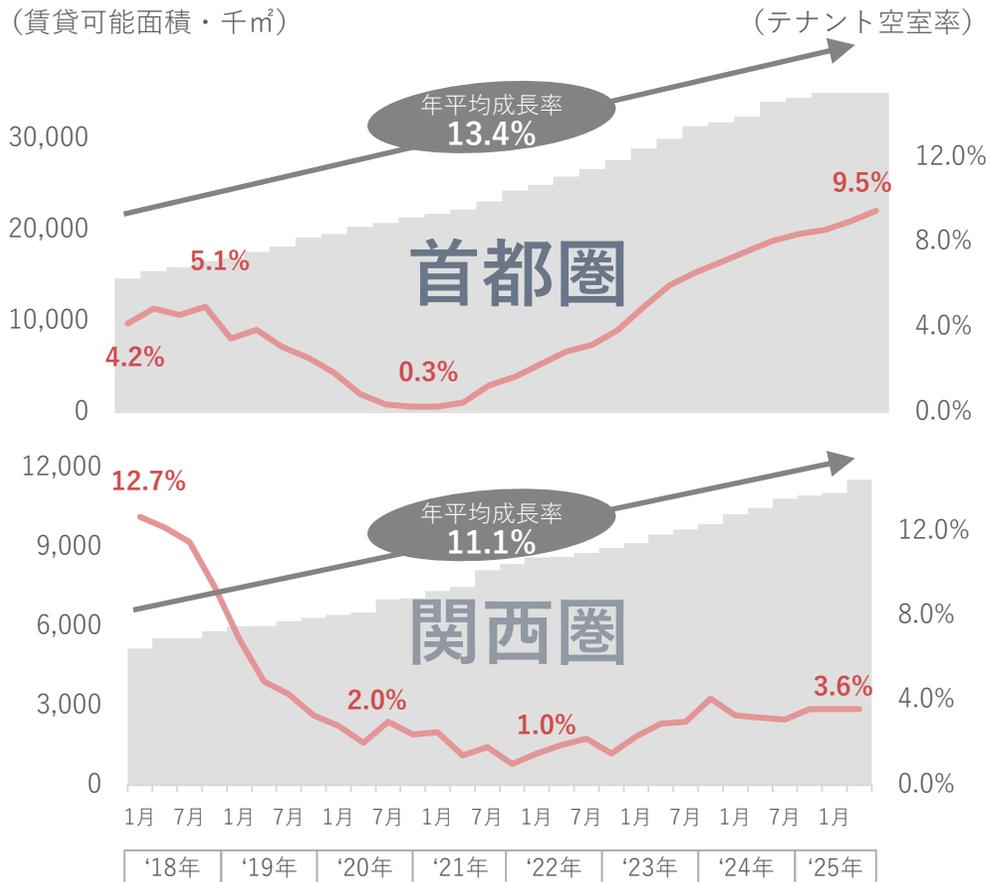


出所：一般財団法人日本冷媒・環境保全機構「今後の代替フロン使用機器予測と将来の危機回避のために」、一般社団法人日本冷蔵倉庫協会のデータより当社作成

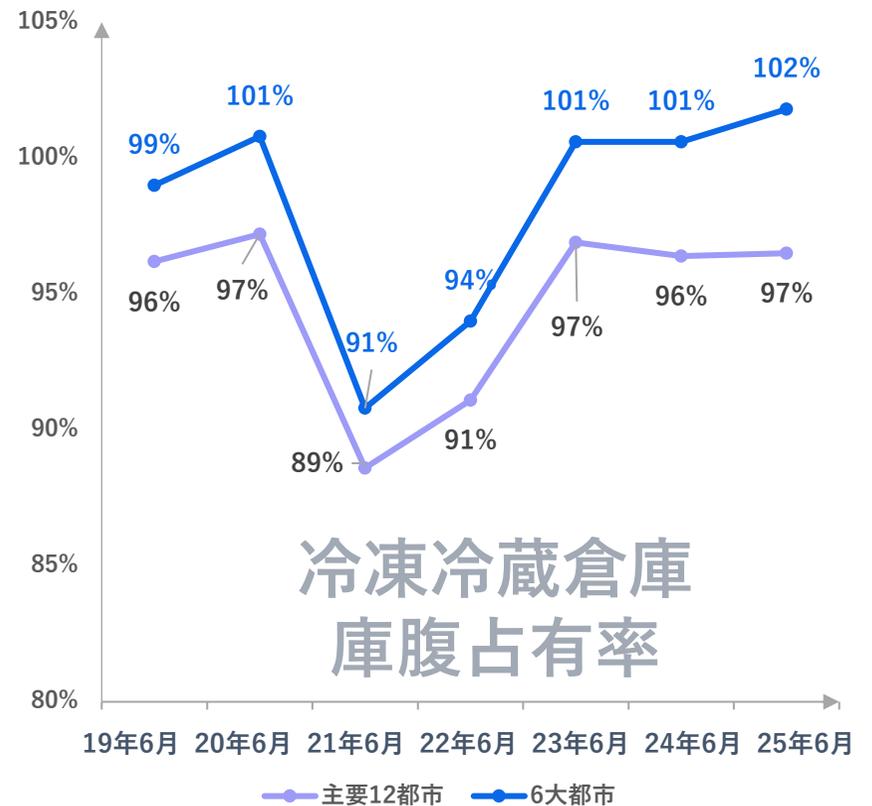
出所：一般社団法人日本冷蔵倉庫協会、24年12月データより当社作成
 * 所管容積 = 倉庫の荷物を保管できる容積、** 耐用年数 19~21年
 *** 市場規模：高さ5.5m、1坪の建築費等を150万円と仮定し試算

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

「ドライ倉庫」賃貸可能面積及び空室率



主要12都市、6大都市における「冷凍冷蔵倉庫」の庫腹占有率推移



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4月時点）より当社作成

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

当社開発の冷凍自動倉庫イメージ

−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

3. ヘルスケア事業



※ 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あります



運用フェーズへ移行

- 当社グループおよび各開発投資家から森トラストへホスピス住宅売却
- 開業済（今期開業含む）物件すべて運用フェーズへ



売却総額 **6**物件 / **150**億円

新規開業



CLASWELL

24年11月
59室



25年2月
48室



25年3月
50室



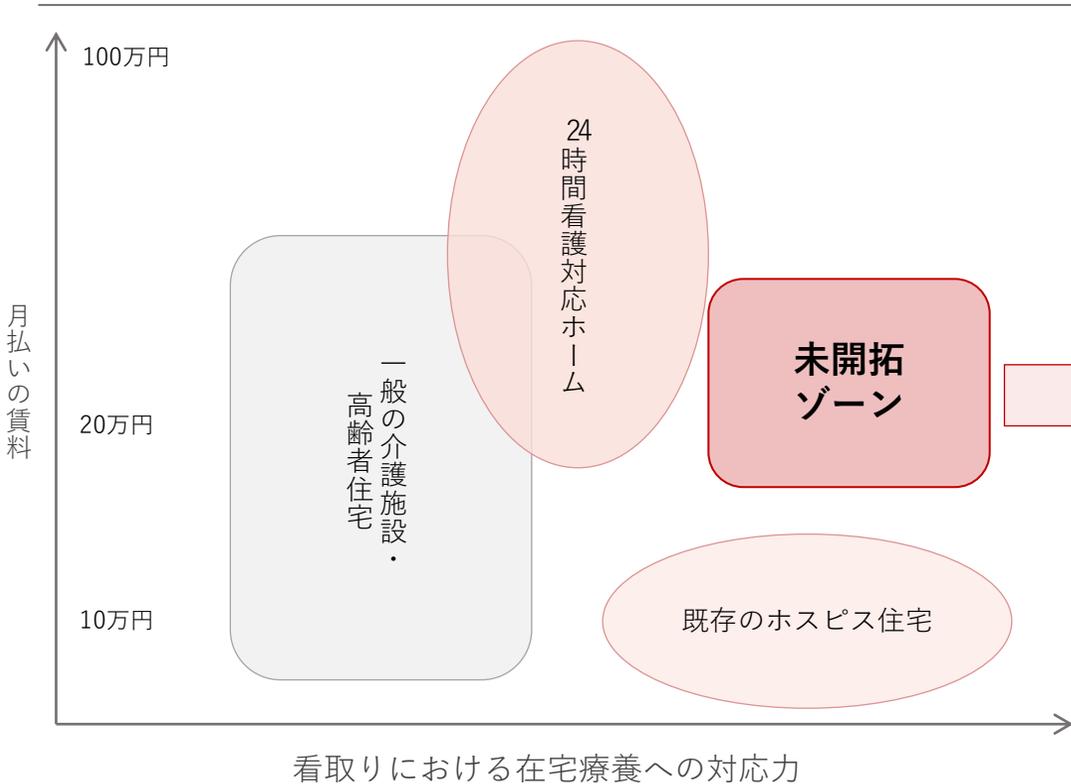
既存ヘルスケア施設のリノベーション



- 港区の既存老人ホーム取得
- リノベーションによる
建築費抑制、建築期間の短縮

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

CLASWELL

今日もいい一日だったね。
安心できる医療環境と日々を彩る暮らし。

CLASWELL
だからできること

病院で迎える終末期とは全く違う
「ひらかれたホスピス」です。

最期までやりたい事ができて、行きたい場所に行けて、
食べたいものが食べられる、そんな日常がここにはあります。



明るい居心地のよい空間



笑顔をはぐくむイベント



食べる喜びをあきらめない





■開業済施設

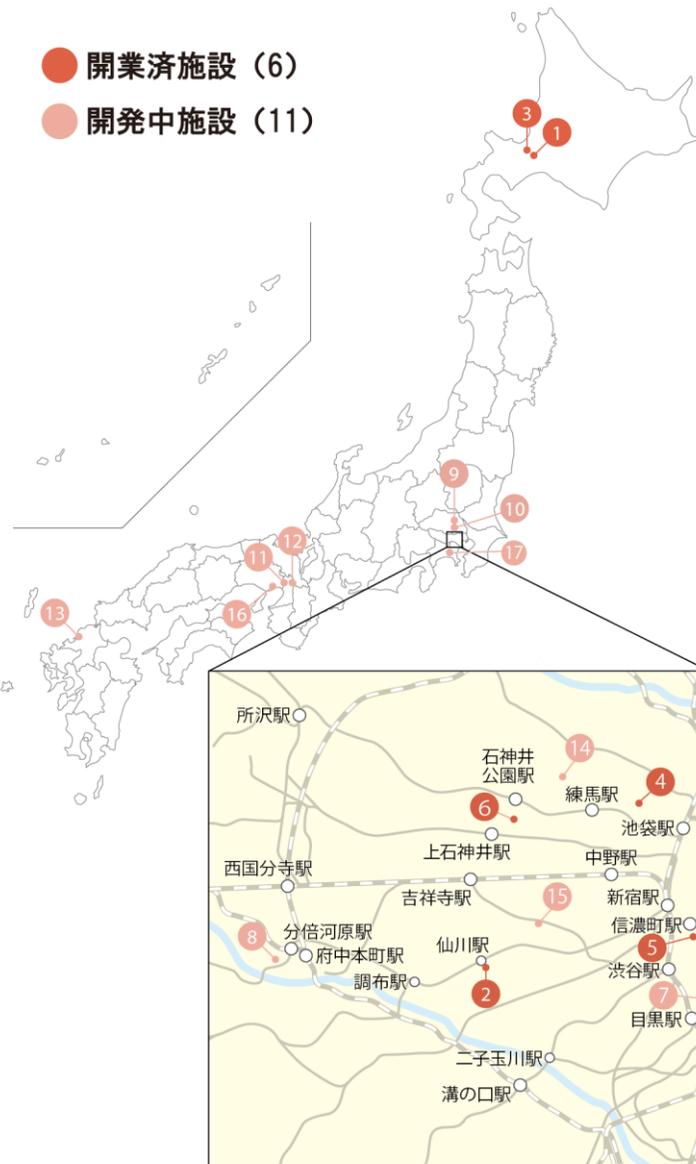
No	施設名	所在地	延床面積	部屋数
1	澄川ホスピス	札幌市南区	1,539㎡	37室
2	CLASWELL仙川	東京都調布市	3,019㎡	69室
3	札幌中央ホスピス	札幌市中央区	2,982㎡	60室
4	CLASWELL小竹向原	東京都板橋区	2,286㎡	59室
5	CLASWELL信濃町	東京都新宿区	1,763㎡	48室
6	CLASWELL下石神井	東京都練馬区	2,059㎡	50室

■開発中施設

No	所在地	状況	開業予定日	延床面積	部屋数
7	東京都港区	開発中	2025年11月	1,806㎡	45室
8	東京都府中市	開発中	2025年12月	2,356㎡	47室
9	埼玉県さいたま市②	開発中	2026年01月	2,992㎡	58室
10	埼玉県さいたま市①	開発中	2026年01月	2,628㎡	60室
11	大阪府豊中市	開発中	2026年02月	2,435㎡	56室
12	大阪府吹田市	開発中	2026年春夏	2,128㎡	56室
13	福岡県福岡市	開発中	2026年 夏	2,369㎡	51室
14	東京都練馬区	開発中	2026年 秋	2,363㎡	57室
15	東京都杉並区	開発中	2026年 秋	2,149㎡	50室
16	兵庫県西宮市	開発中	2026年秋冬	2,201㎡	44室
17	神奈川県横浜市	開発中	2027年 秋	2,555㎡	51室

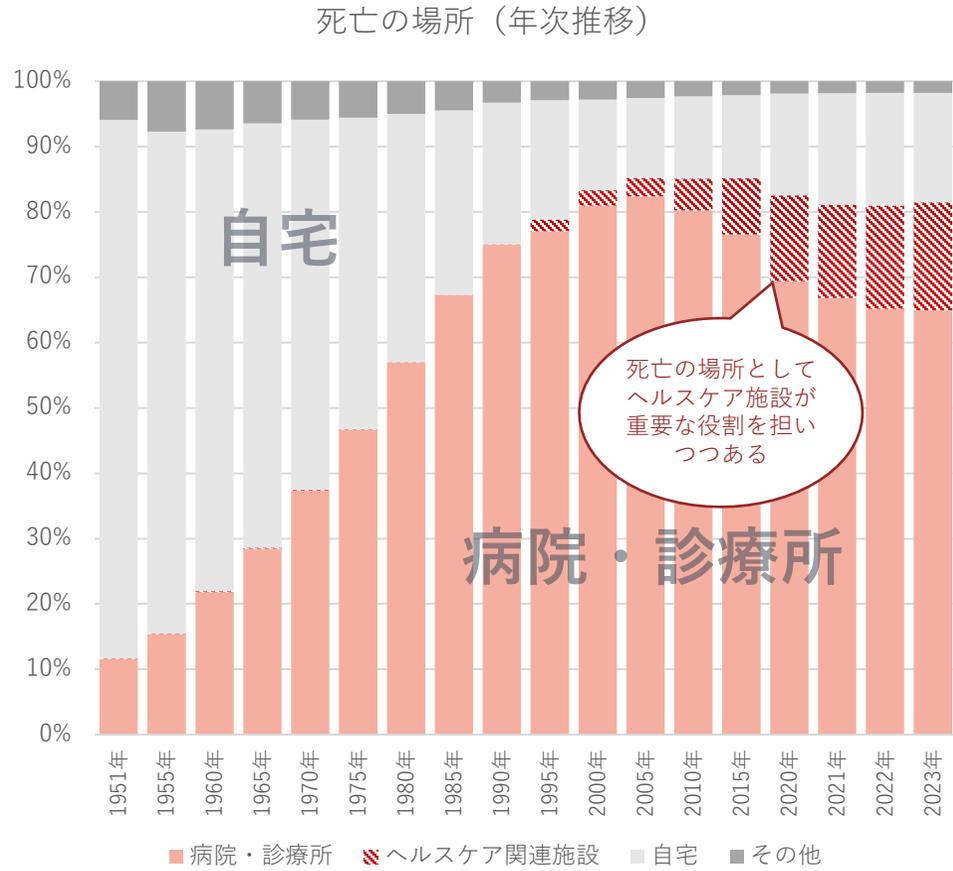
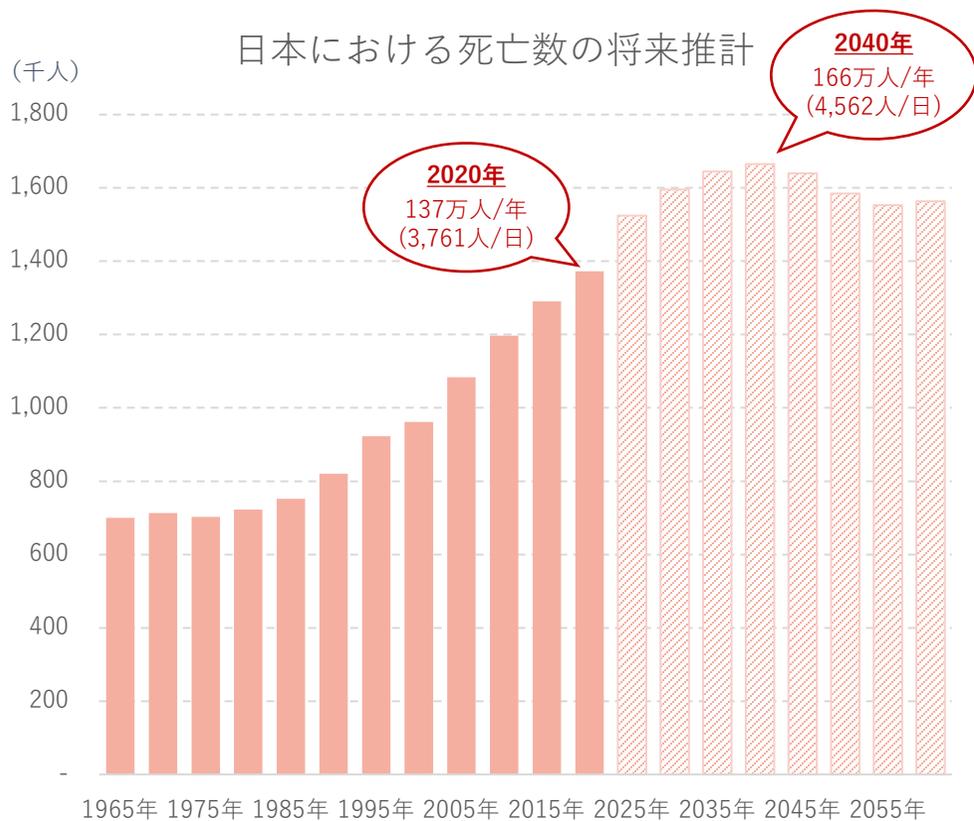
※部屋数・スケジュールは、開発状況に応じて変更される可能性があります

● 開業済施設 (6)
● 開発中施設 (11)





日本における年間の死亡者数は増加しており、2040年には166万人に達する見通し 最期を迎える場所は、自宅や病院等に代わりヘルスケア施設の割合が急速に増加



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）

出所：厚生統計要覧（令和6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



Emerald Hills 施設イメージ

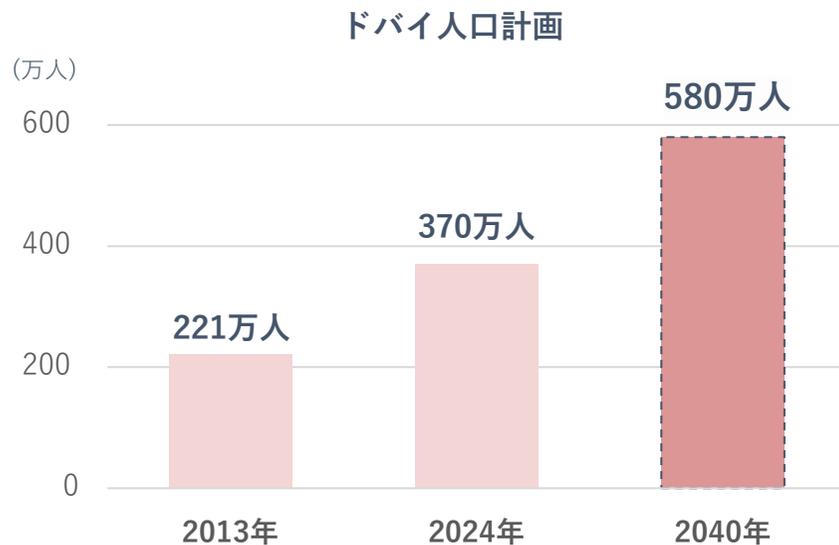
※掲載しているものはイメージパースであり、デザイン等は変更になる可能性があります

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

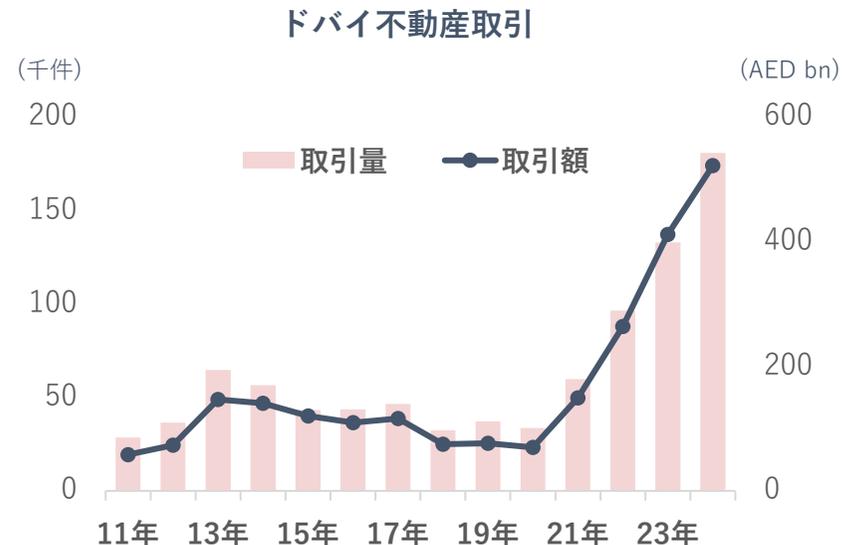
1 人口増加と経済成長の取り込み

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 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



4. 海外事業：トピックス

次なる成長ステージとして、ファンドを活用した開発事業を始動

ドバイ事業のビジネスモデルの転換

ドバイでの不動産売買を通じて
参入当初の目的であった現地での知見を獲得

ノウハウ

ネットワーク

取引実績



日本国内のビジネスモデルと同様
ファンドを活用した開発事業に参入

高い資本効率・
利益率の実現

ドバイでの
不動産開発基盤構築

大東建託を共同パートナーとした覚書を締結



豊富な資金力・
不動産投資の深い知見

ドバイでの知見・
事業基盤

不動産開発で協力関係を推進
第1号案件の開発用地を両社の合併会社に売却

第1号案件：Emerald Hills



※掲載しているものはイメージバースであり、デザイン等は変更になる可能性があります

4

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）

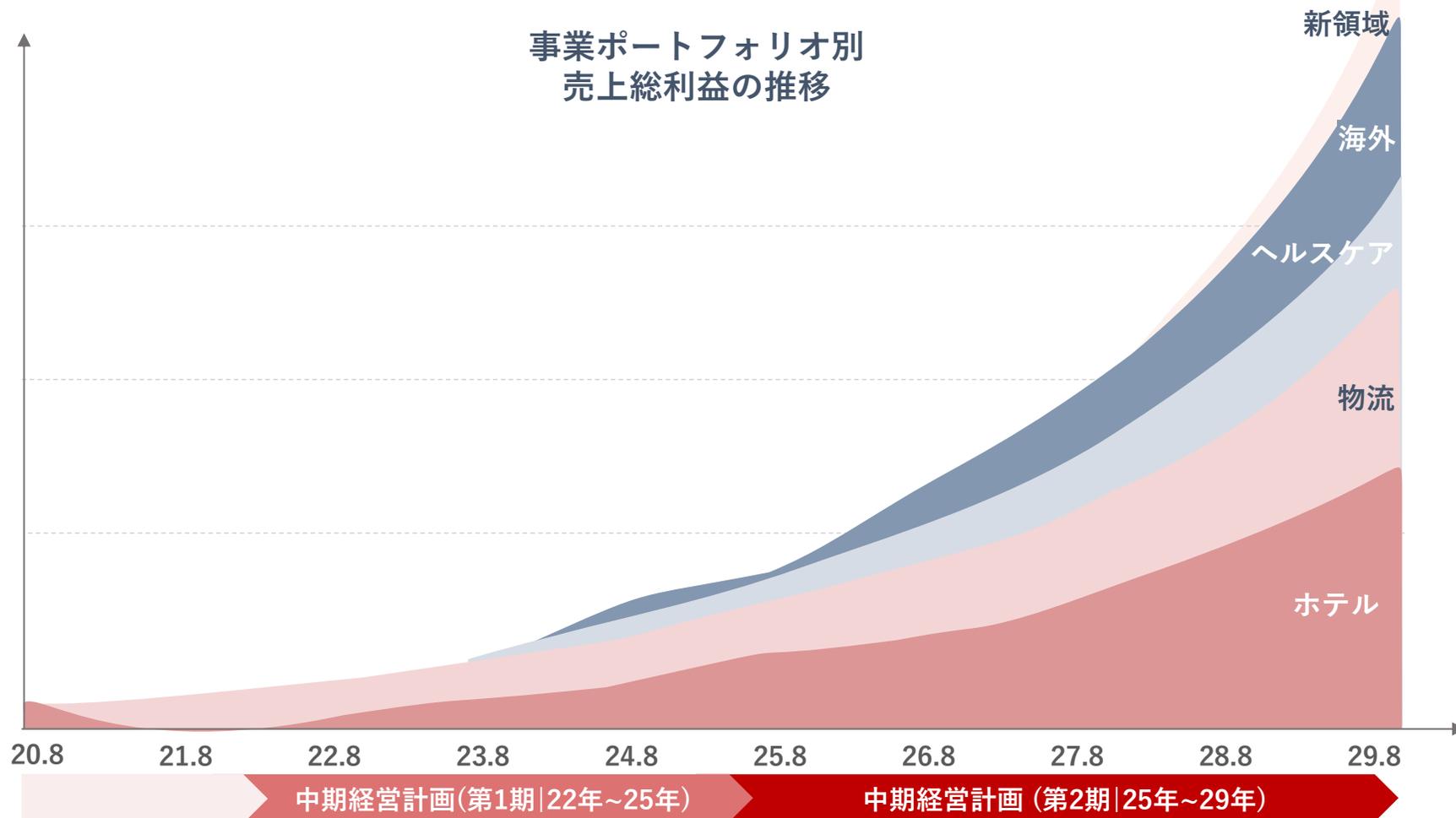
開発ファンド投資家から不動産ファンド投資家へ売却時に期待収益を超過した場合は、開発ファンド投資家より成功報酬を受領

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

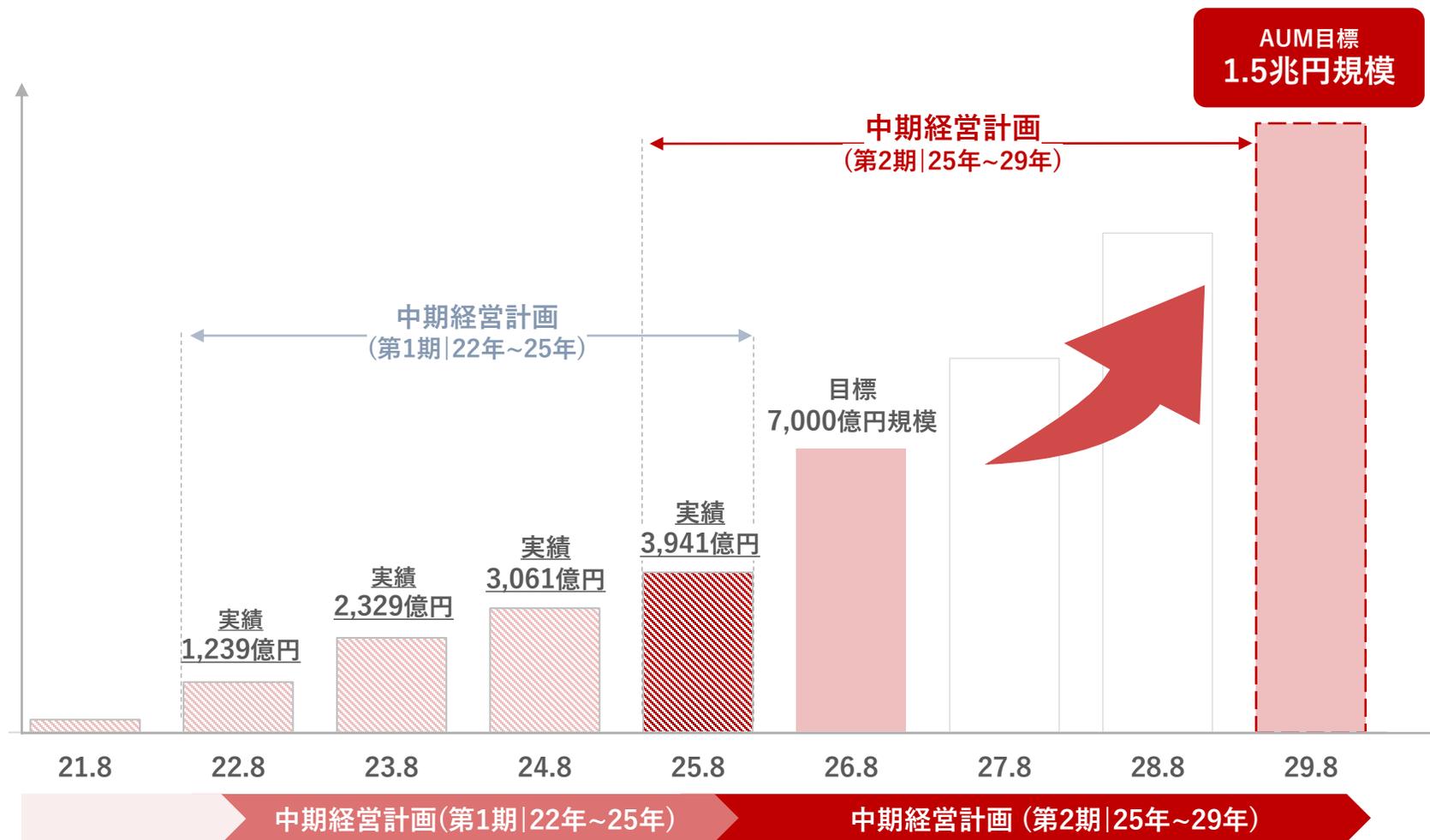
ビジネスモデル：事業ポートフォリオの多角化

市場環境・市場課題に合わせて、事業ポートフォリオを多角的に変化
第2期中期経営計画以降の成長も見据え、新領域への進出・M&Aも視野に入れている



中期経営計画：AUM

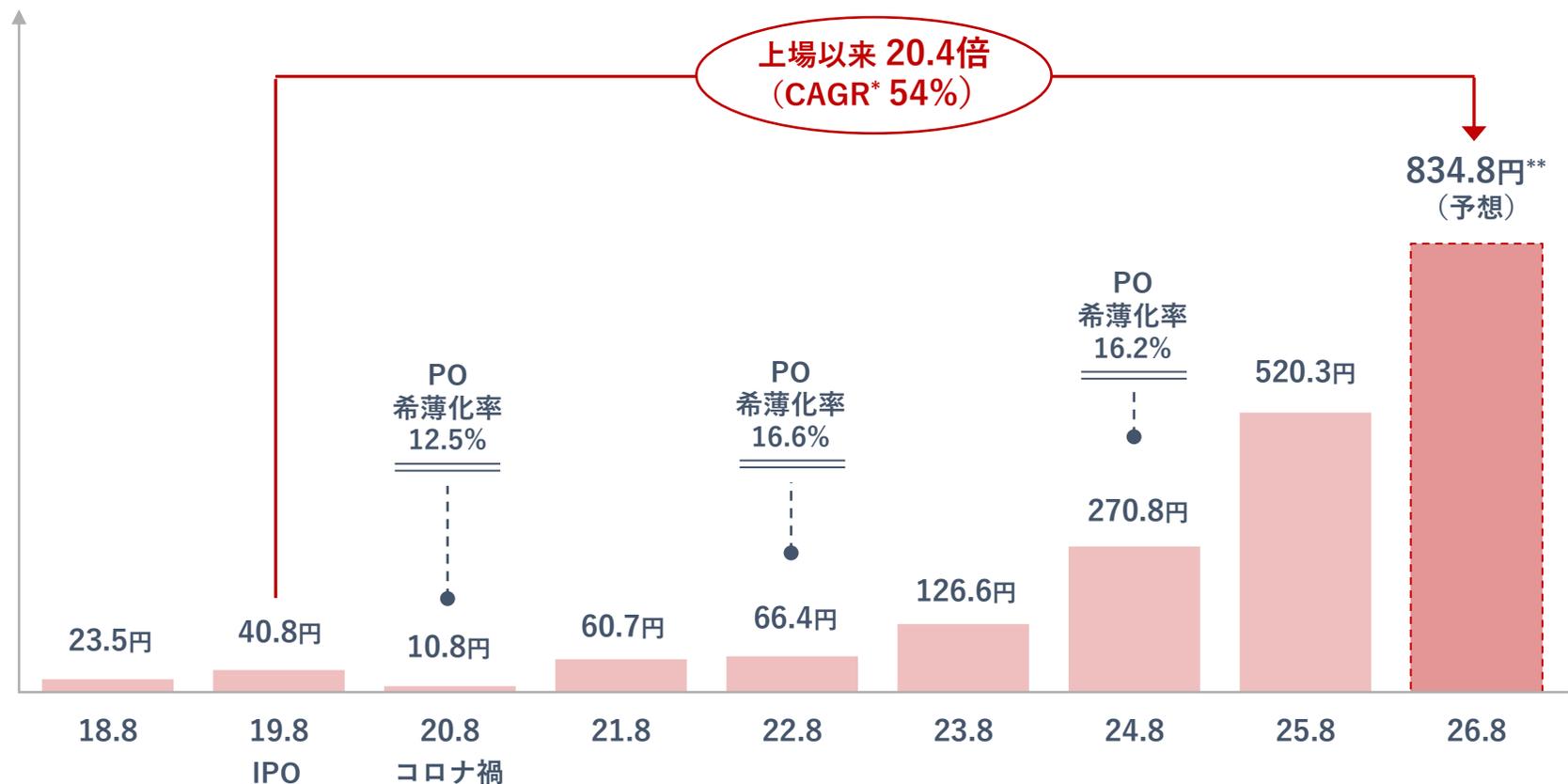
事業の多角化・事業規模の大型化により
29年8月期はAUM1.5兆円を目指す



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20.4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* 54%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月期決算短信に記載の予想値

※ 2019年、2021年および2025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ておりますが、2018年8月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し算定しております

株主還元

投資しやすい環境の整備と投資家層の拡大を図り株式分割を実施
引き続き、株主の皆様への還元が出来るよう努めてまいります

2025年8月期配当

1株あたり配当金額

120円 00銭

(分割考慮前：240円00銭)



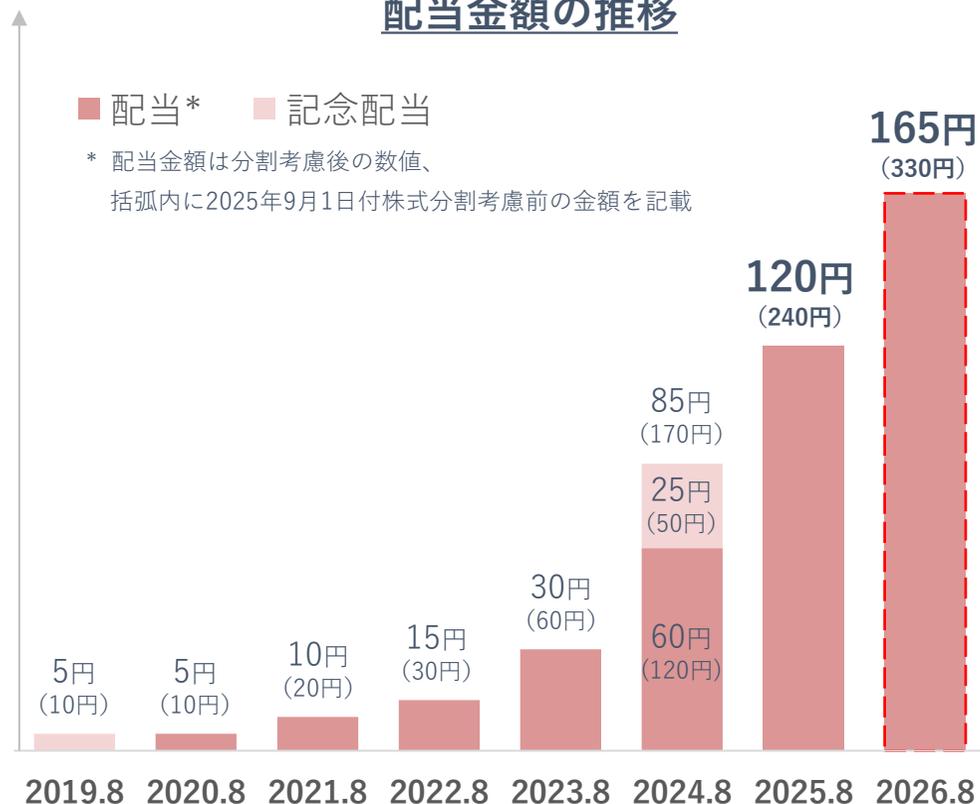
2026年8月期配当予想

1株あたり配当金額

165円 00銭

(分割考慮前：330円00銭)

配当金額の推移



※ 2019年、2021年および2025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

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	190億236万円（資本準備金含む）※2025年8月31日時点
従業員数	349名（単独） ※2025年8月31日時点
主な事業	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	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
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（3）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)みずほ銀行、(株)三菱UFJ銀行、(株)三井住友銀行、(株)中国銀行、(株)滋賀銀行、(株)三十三銀行



MEMO

MEMO



霞ヶ関キャピタル株式会社
代表取締役

河本幸士郎

—メール配信開始のお知らせ—

IRニュースのメール配信サービスを開始しました。
配信ご希望の方は、右記登録フォームよりご登録ください。



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。

目の前にある「課題」を察見し、誰より早くアクションを起こすことで、新たな「価値」へと転換する。その連続こそ、霞ヶ関キャピタルの原動力。一人ひとりが「キープレイヤー」になって、課題の本質を見つめ、解決の手段を模索し、現状を打開するまで徹底的にやり抜くことで、私たちは集団としての強度を高めていく。現状に甘んじ、指示を待つだけの人間は必要ない。求めるのは、圧倒的な行動力と当事者意識。より良い社会を実現したい。世界を一度させるモノやコトを生み出したい。そんな志や野心にあふれた人材と、私たちは前進する。



変化を起こす側へ、回れ。