

霞ヶ関キャピタル株式会社

2024年8月期通期 決算説明資料

2024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	2024年8月期通期 決算概要	2
2	新中期経営計画	12
3	事業内容	20
4	Appendix	54

1

2024年8月期通期 決算概要

2024年8月期 決算サマリー

2024年 8月期 決算概要

- 当期純利益は50.2億円
- 事業ポートフォリオを市場環境・市場課題に合わせて**多角的に展開**し業績拡大
- 収益ポートフォリオは事業成長に伴い**多層的に推移**し業績拡大
- 24年8月期配当は**1株170円**（普通配当120円+記念配当50円）
25年8月期配当は**1株240円に増配予定**
- 物流事業ではパレット単位で冷凍荷物の保管が可能なシステムを提供する
X NETWORK(株)を設立
- ホテル事業では**新ブランド「FAV LUX」「seven x seven」を開業**
- ヘルスケア事業では**住宅型有料老人ホームブランド「CLASWELL」をローンチ**

中期経営 計画

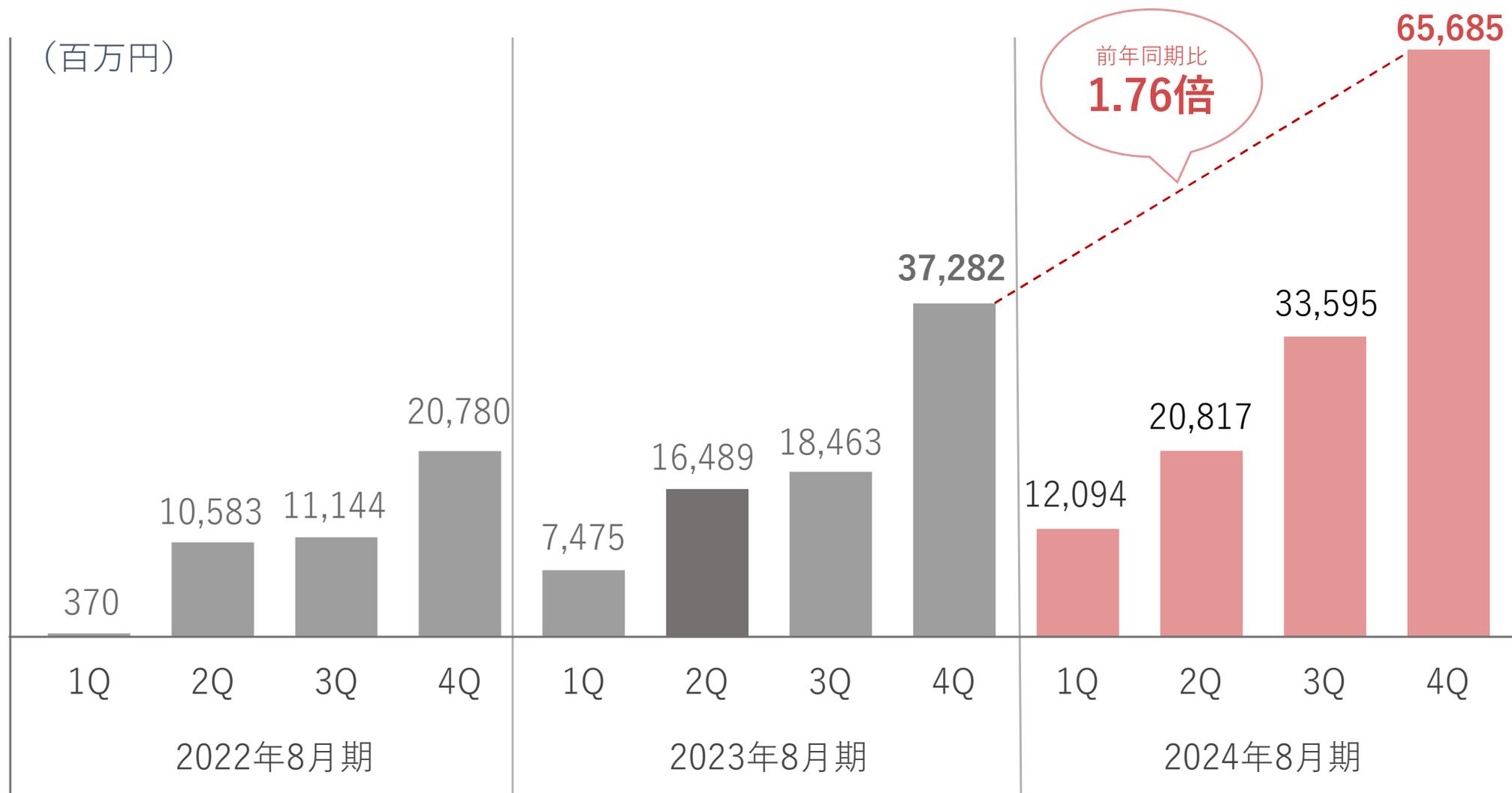
- AUM*は3,061億円にまで達し、当初計画3,000億円を達成
- 棚卸資産**は486億円まで積み上がり、25年8月期計画達成にむけて十分な在庫を確保
- 新中期経営計画（25年8月期~29年8月期）
最終期29年8月期の最終利益は500億円、AUM1.5兆円を目指す

* 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

2024年8月期 連結売上高（累計）の推移

各事業ともに伸長、24年8月期は物流事業とホテル事業で成功報酬が発生
特にホテル事業が活況となり、売上は前年同期比1.76倍に拡大

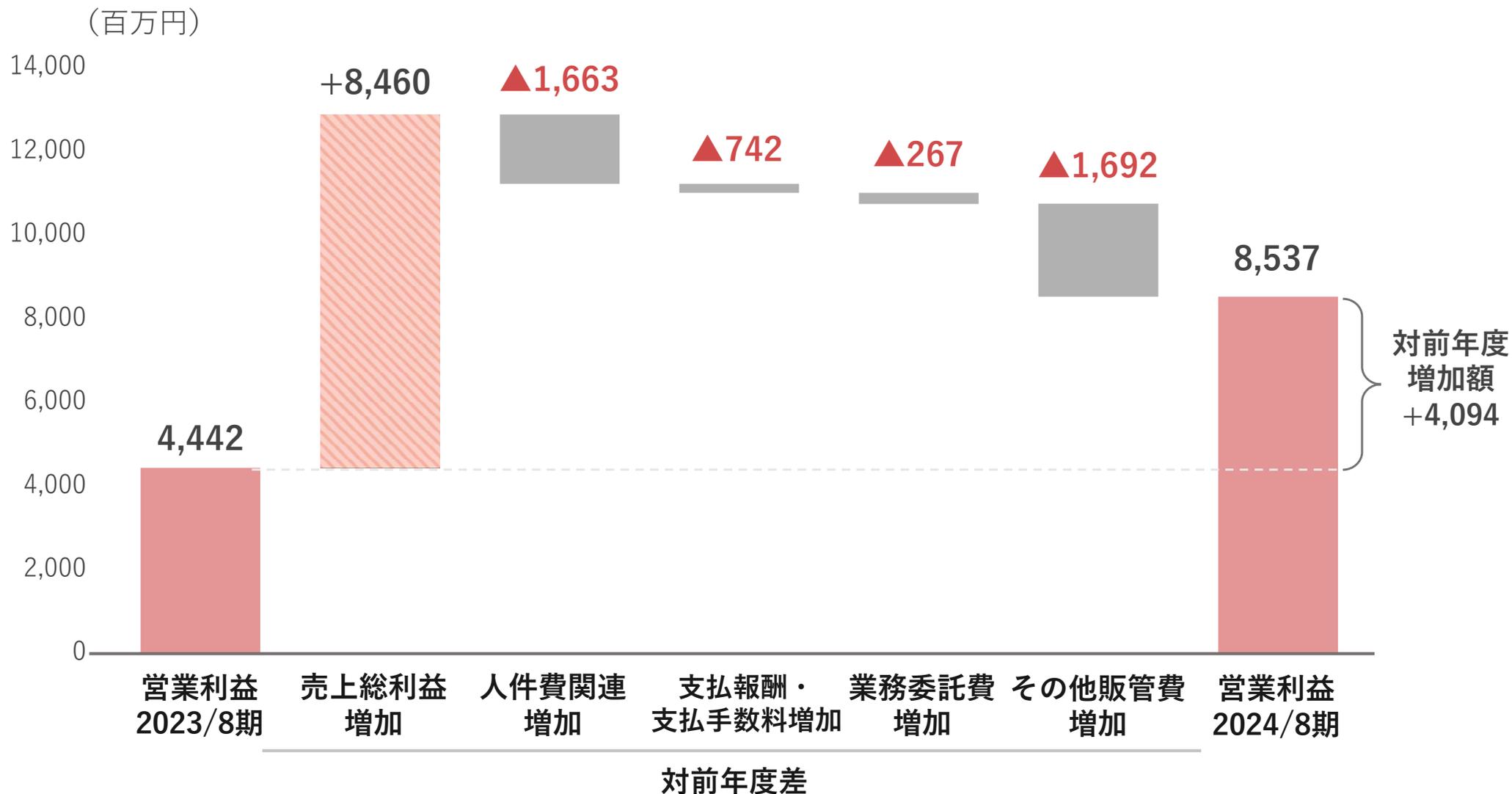


2024年8月期 PL対前期・対予想比較

(百万円)	2023年8月期 実績(A)	2024年8月期 予想	2024年8月期 実績(B)	対前年度比 (B/A)
売上高	37,282	60,000	65,685	+176.2%
売上総利益	10,099	—	18,559	+183.8%
営業利益	4,442	8,500	8,537	+192.2%
経常利益	4,119	7,500	7,860	+190.8%
親会社株主に 帰属する当期純利益	2,050	5,000	5,020	+ 244.8%

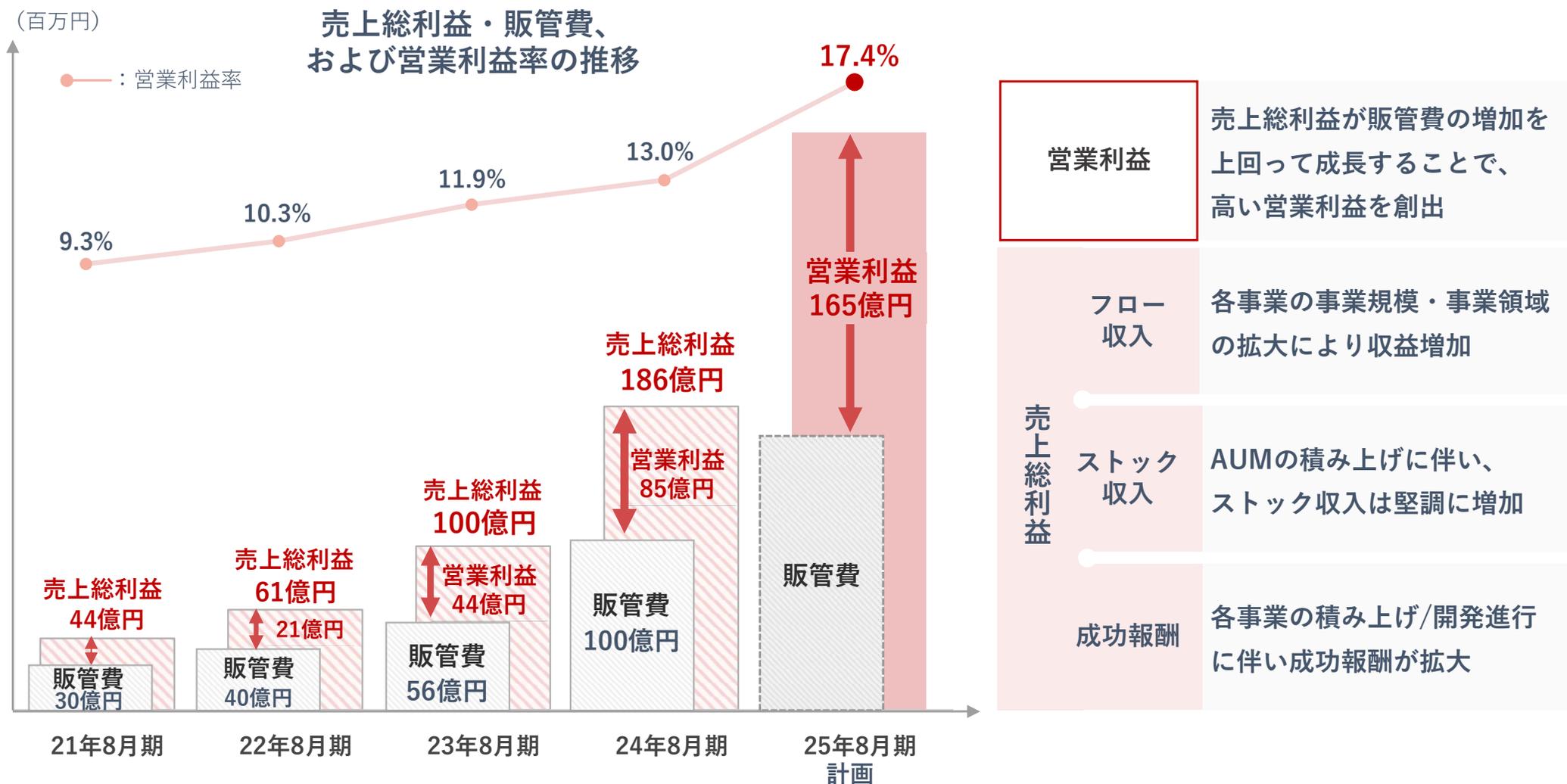
2024年8月期 営業利益増減分析

事業規模拡大に伴う人員増と積極的な事業展開により販管費は増加したものの、売上総利益の83.8%増加に対し、販管費は77.2%増加に留めたことで、営業利益は92.2%増加



2024年8月期 営業利益の推移

ストック収入・成功報酬の増加、案件規模の拡大により
 売上総利益が販管費の増加率を上回る速度で成長し高い営業利益率を実現



2024年8月期 BS対前期末比較

好調な売上に伴い販売用不動産は原価相当分減少するも仕入れは順調で、
今期業績達成に十分な在庫水準。財務体質は健全で引き続き仕入れに注力

(百万円)	2023年 8月末時点 (A)	2024年 8月末時点 (B)	対比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
現金及び預金	5,897	11,064	5,166	14.3%
売掛金及び契約資産	451	1,709	1,257	2.2%
販売用不動産及び 開発事業等支出金	29,410	48,670	19,259	62.8%
前払金	996	2,408	1,412	3.1%
その他	594	3,213	2,619	4.1%
流動資産合計	37,350	67,066	29,716	86.5%
有形固定資産	2,382	4,488	2,105	5.8%
その他の資産	4,035	5,986	1,950	7.7%
固定資産合計	6,418	10,474	4,056	13.5%
繰延資産合計	11	7	▲3	0.0%
資産合計	43,780	77,549	33,768	100.0%

(百万円)	2023年 8月末時点 (A)	2024年 8月末時点 (B)	対比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
短期借入金	6,408	10,780	4,372	13.9%
1年内返済予定の 長期借入金	6,378	5,256	▲1,122	6.8%
その他	3,380	6,048	2,668	7.8%
流動負債合計	16,166	22,085	5,918	28.5%
長期借入金	14,867	25,458	10,590	32.8%
その他	1,064	2,265	1,201	2.9%
固定負債合計	15,932	27,723	11,791	35.8%
資本金	3,549	9,287	5,737	12.0%
資本剰余金	3,453	9,206	5,753	11.9%
利益剰余金その他	4,678	9,245	4,567	11.9%
純資産合計	11,681	27,739	16,058	35.8%
負債・純資産合計	43,780	77,549	33,768	100.0%

2024年8月期 プロジェクトパイプライン・AUM

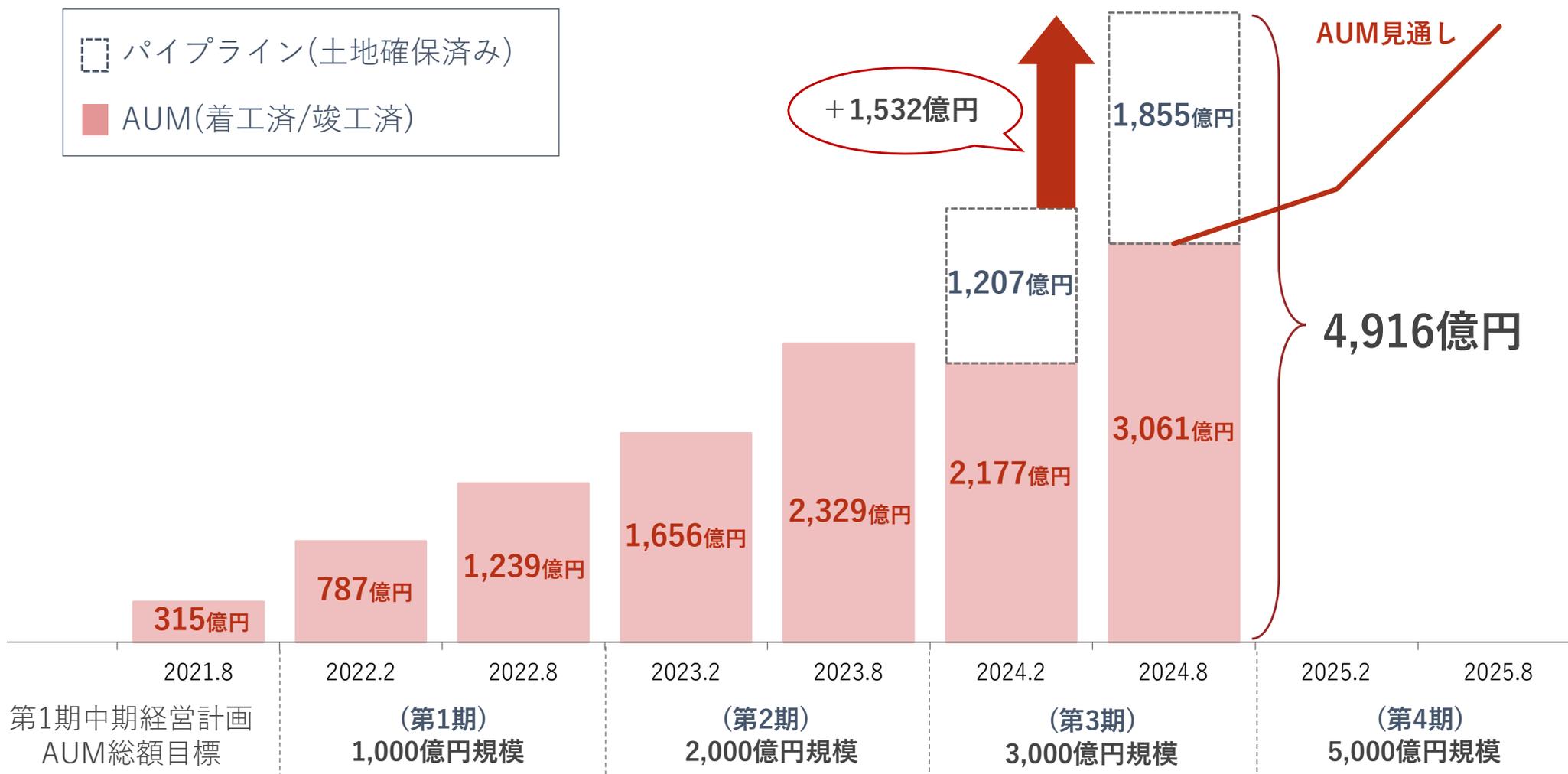
プロジェクトを順調に積み上げ前期から1,885億円増加
プロジェクトパイプラインとAUMの事業規模総額は4,916億円まで伸長

		2023年8月末		2024年8月末		増減額	増減比
		件数	事業規模*	件数	事業規模*		
物流		15 件	1,494 億円	19 件	2,475 億円	+980 億円	+65.6%
ホテル		23 件	562 億円	44 件	1,580 億円	+1,018 億円	+181.1%
ヘルスケア		7 件	129 億円	15 件	370 億円	+241 億円	+186.8%
オルタナ投資	海外事業	4 件	61 億円	8 件	156 億円	+95 億円	+155.7%
	レジデンスファンド	42件 (6ファンド)	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	99件	4,916 億円	+1,885 億円	+62.2%

* 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月期通期 AUM進捗

パイプラインを含めた事業規模総額は4,916億円まで到達
新規に取得する案件の平均事業規模も4年間で約2.5倍に拡大



2025年8月期 業績見通し



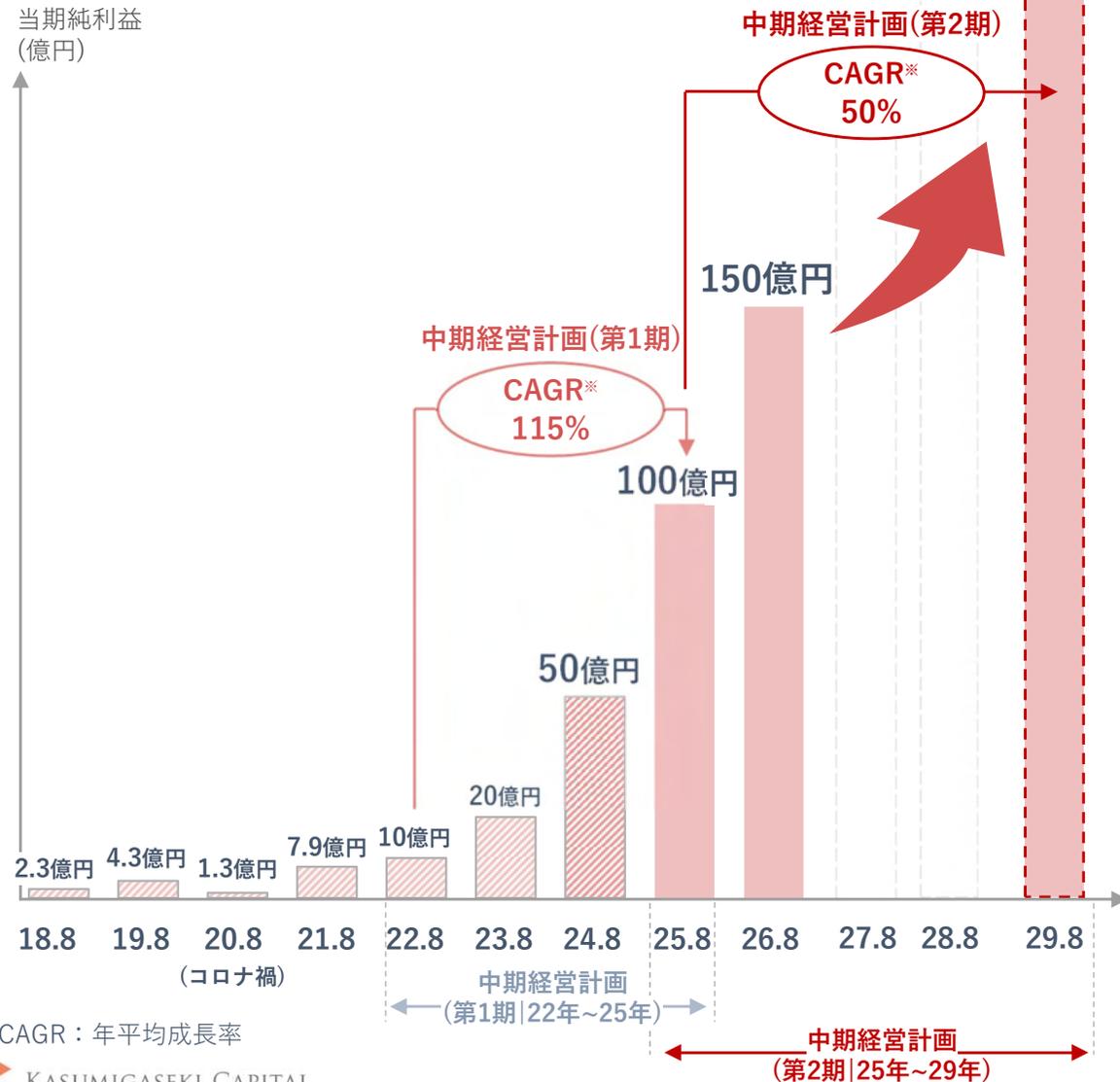
(百万円)	2024年8月期 (実績)	2025年8月期 (予想)	対前年比
売上高	65,685	95,000	+144.6%
営業利益	8,537	16,500	+193.3%
経常利益	7,860	15,000	+190.8%
親会社株主に 帰属する当期純利益	5,020	10,000	+199.2%
1株当たり当期純利益 (円)	541円	1,016円	+187.6%

2

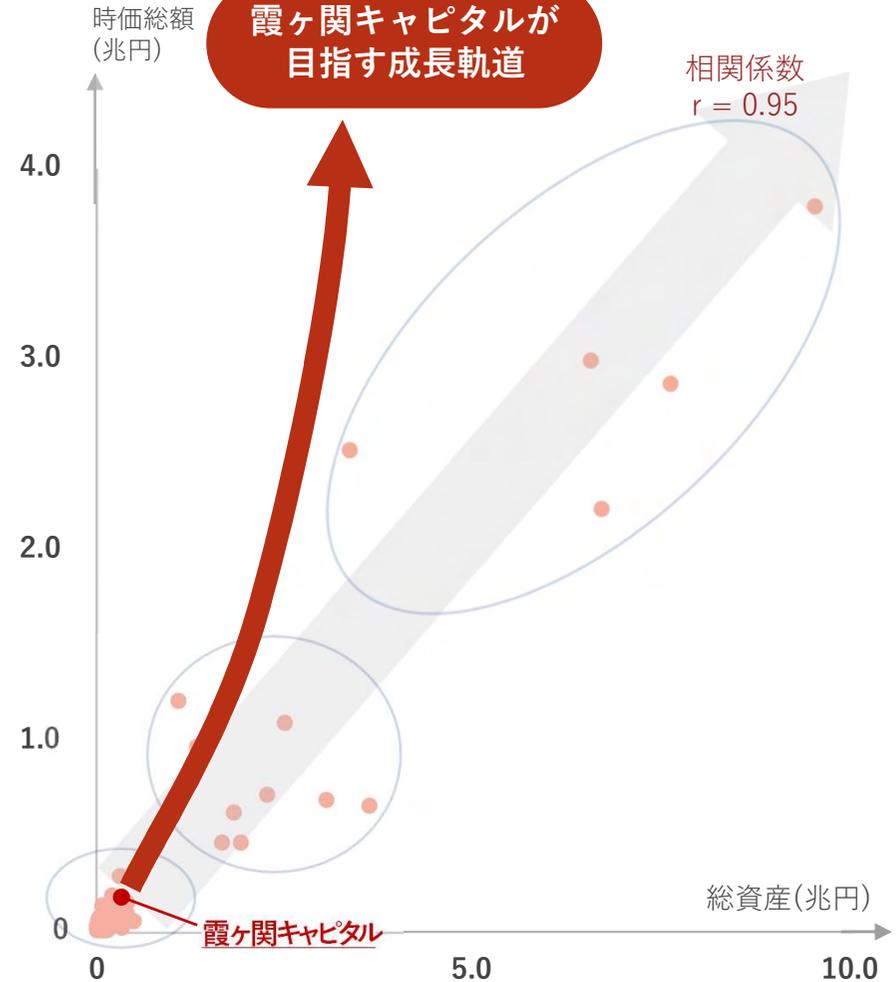
新中期経営計画

[第2期中期経営計画策定] 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



総資産・時価総額*の業界マップ

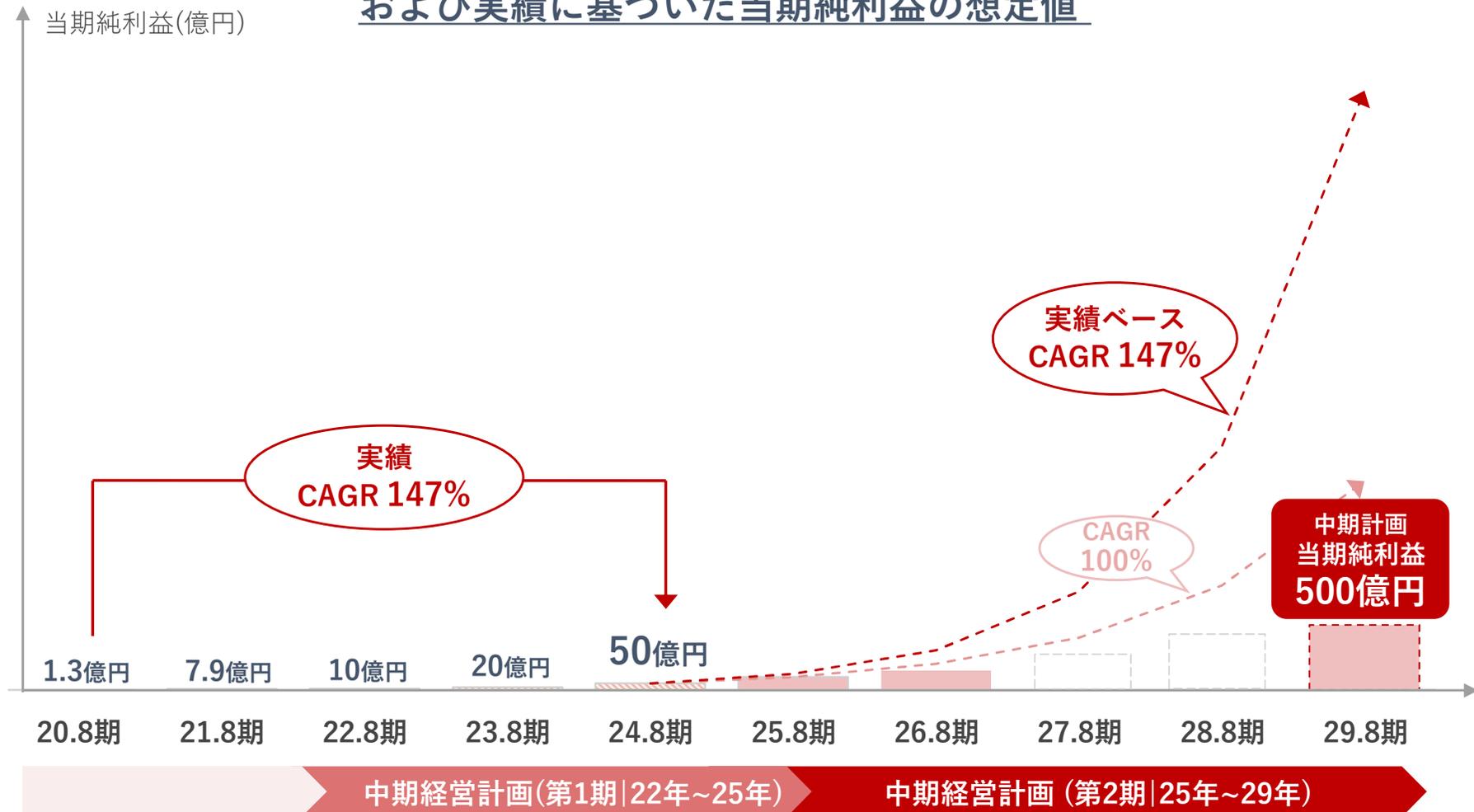


*出所：日本取引所で不動産業に区分される企業の有価証券報告書/時価総額 (24.9.24時点) をもとに当社作成

[第2期中期経営計画策定] 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%

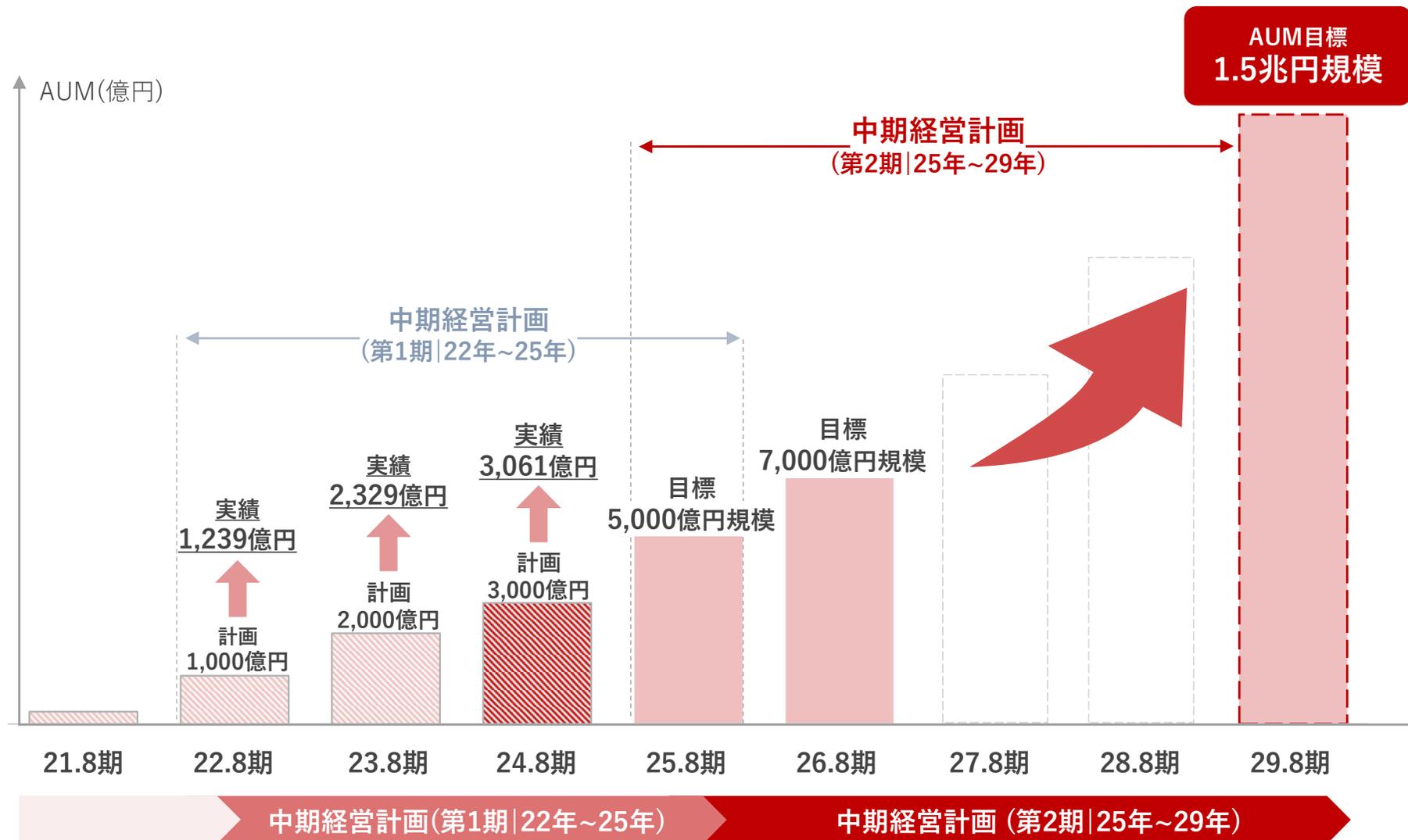
当期純利益の実績・見通し、
および実績に基づいた当期純利益の想定値*



*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

[第2期中期経営計画策定] 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

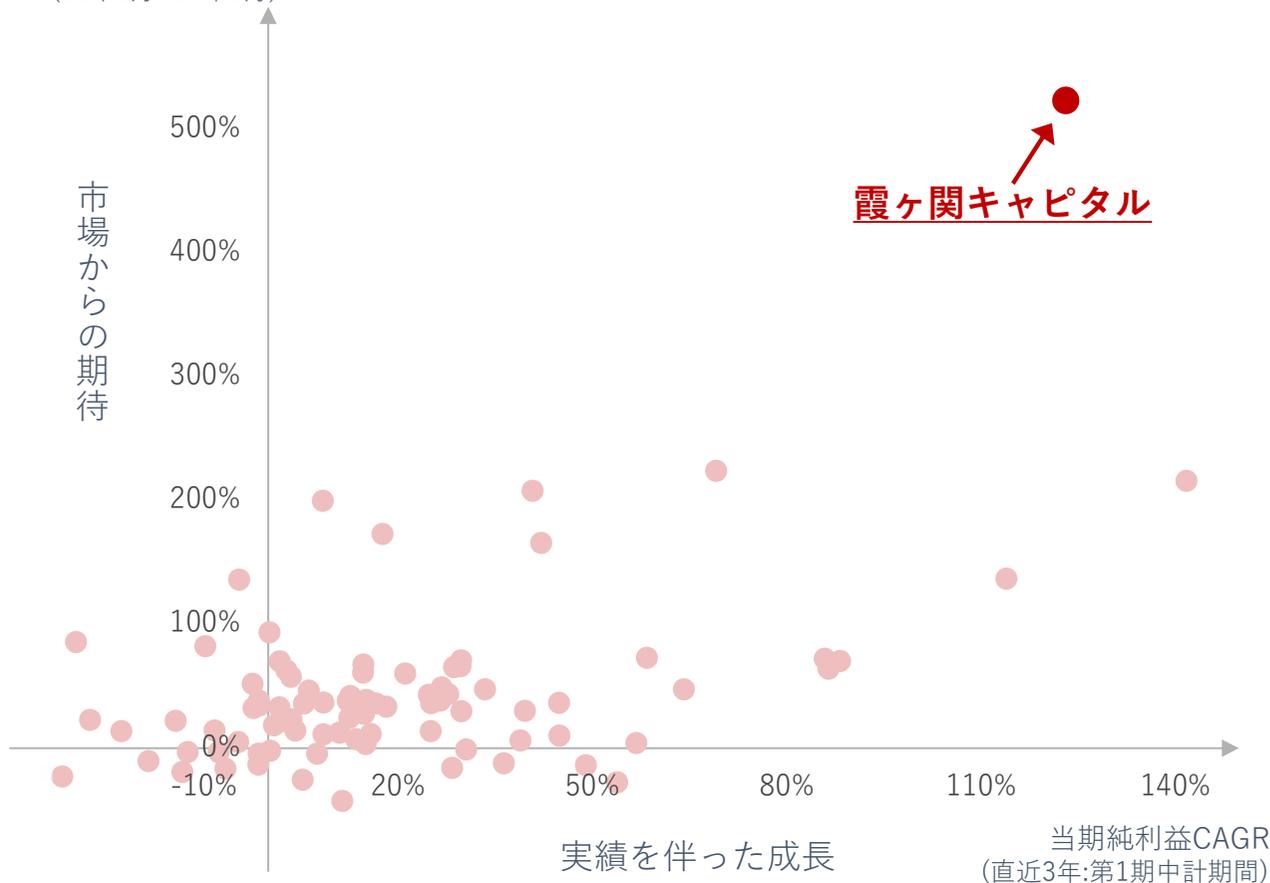


ビジネスモデル①：高成長を可能とするビジネスモデル

当期純利益の高い成長に伴い
時価総額の成長率も業界内で高い水準に位置している

不動産業界の企業マップ
(時価総額増減率 × 当期純利益の年平均成長率*)

時価総額増減率
(22年8月~24年9月)



■ 高成長率の要因

金融 × 不動産

金融・不動産出身の
高度人材

高回転
ビジネスモデル

高回転の
高効率型事業モデル

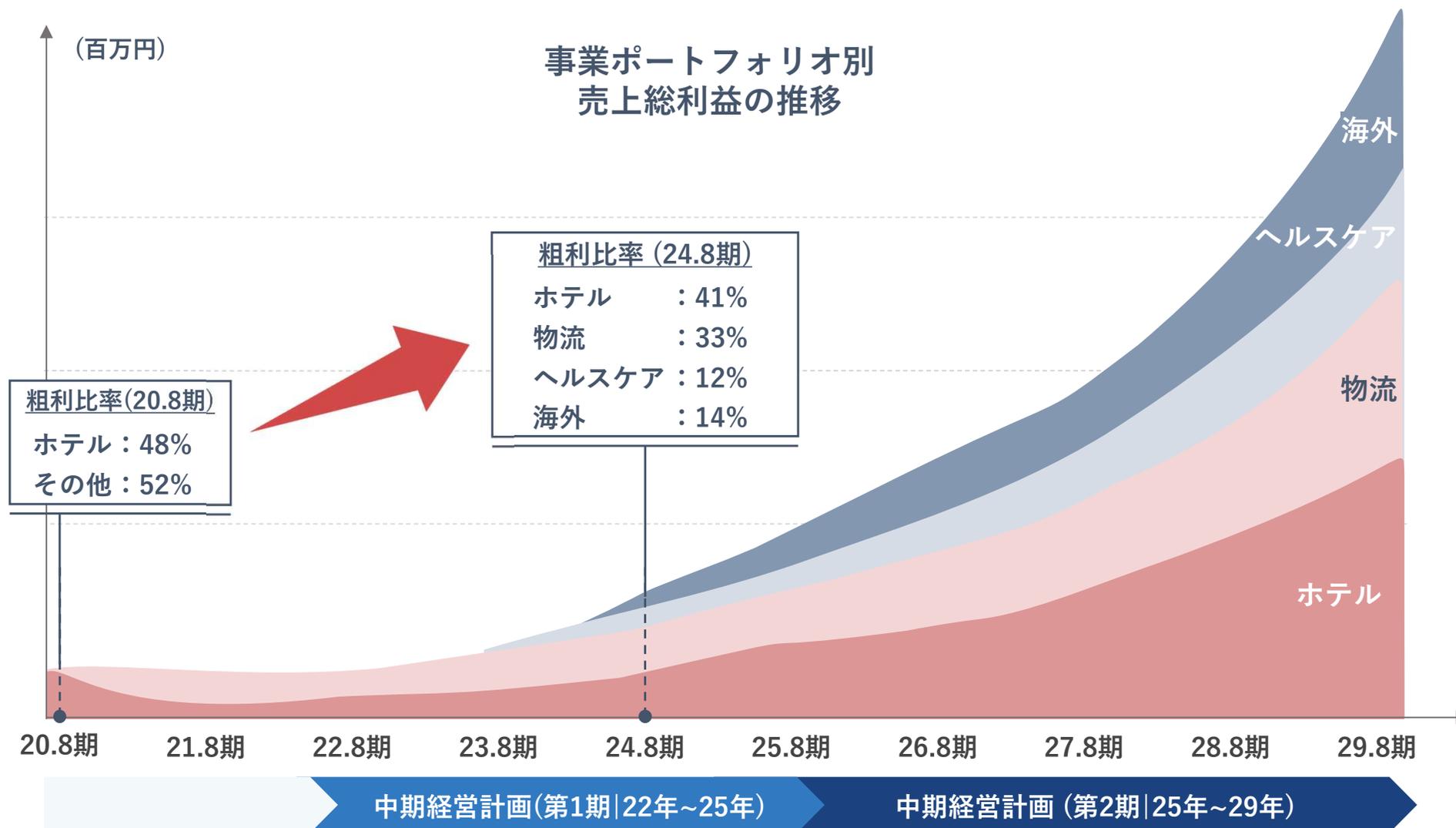
多角化 × 多層化

事業の多角化、
収益の多層化

*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（22.8.27、24.9.24時点）をもとに当社作成

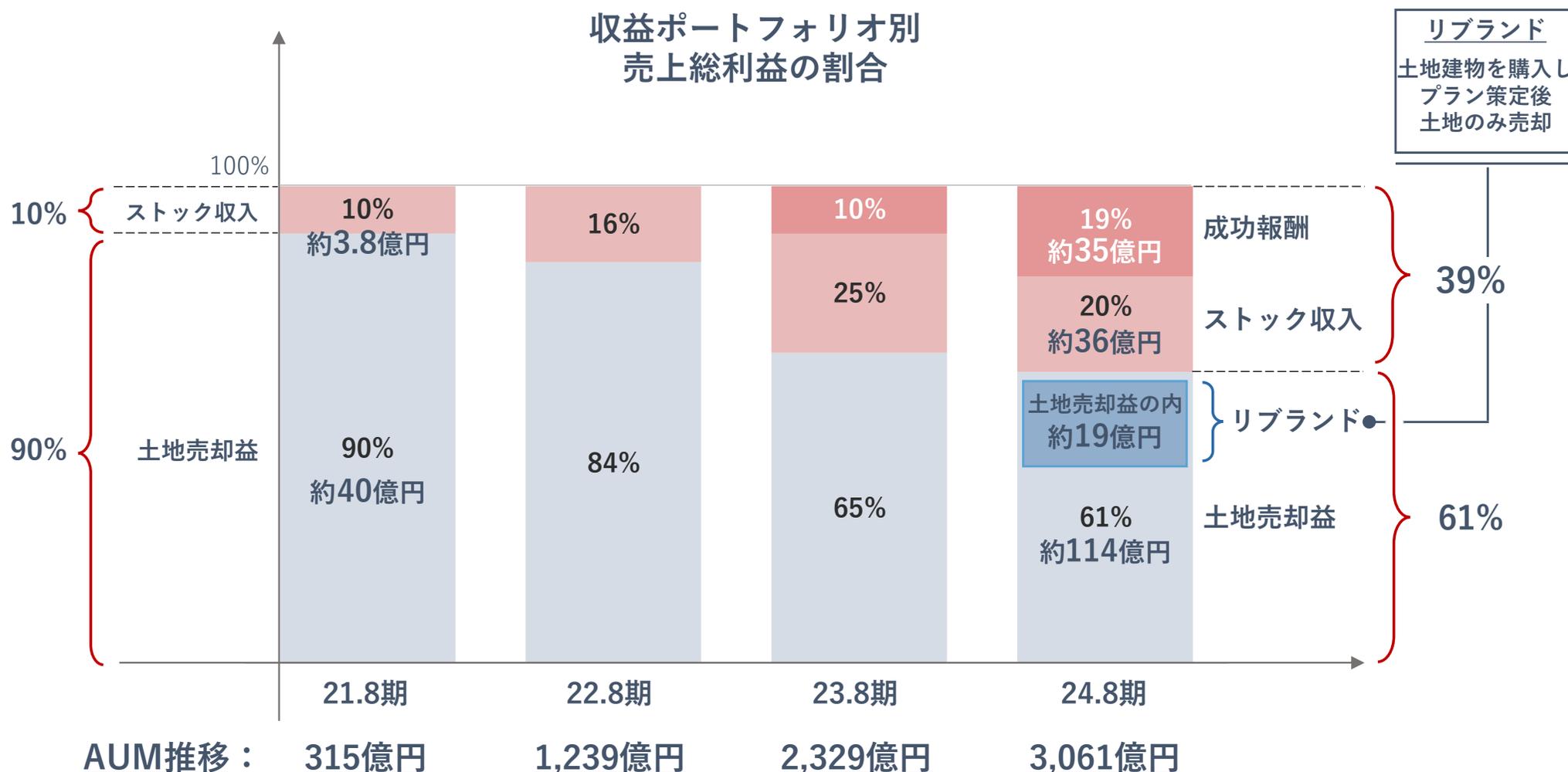
ビジネスモデル②：事業ポートフォリオの多角化

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



ビジネスモデル③：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



ビジネスモデル④：事業・収益の深化



AI Labの活用イメージ

ホテル事業



BASE LAYER HOTEL

AIホテル運用管理
インサイト

- AIを活用しリアルタイムなデータ分析や自動レポートの生成、運営状況の把握や金融投資家向けの報告の効率化が可能

AIトリップ
コンシェルジュ

- 多言語対応や宿泊者のニーズに基づいたパーソナライズ観光案内などを提供し、オペレーション効率と顧客満足度を向上

物流事業



LOGI FLAG

ビッグデータ駆動型
ダイナミックプライシング

- 販売データや季節変動から需要に応じた価格を設定、また在庫状況や顧客セグメントに応じた最適な価格戦略を展開

AIサプライチェーン
マネジメント

- リアルタイムデータと予測分析に基づいた在庫管理・物流プロセスの最適化、潜在リスクの早期察知

海外事業



不動産査定システム

- 市場価格を精度高く算出し中古物件の購入判断を支援。また、割安な物件を自動検出し投資効率を最大化

AI Lab

AIを活用し既存事業の
深化を主目的とした
AI Labを設立

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



BASE LAYER HOTEL



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。



BASE LAYER HOTEL

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

favの新ブランドライン「FAV LUX」「seven x seven」4物件（総額約125億円）を組み入れた長期運用型ファンドPRF2号を組成



FAV HIDA TAKAYAMA



FAV NAGASAKI



seven x seven ITOSHIMA



FAV KAGOSHIMA TENMONKAN



FAV LUX 飛騨高山

所在地 岐阜県高山市花里町6-101

交通 高山駅より徒歩3分

客室 53室

開業日 2023年8月11日



FAV LUX 長崎

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



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 鹿児島天文館

所在地 鹿児島県鹿児島市山之口町7-30

交通 天文館駅より徒歩5分

客室 63室

開業日 2024年 冬

＊BLH | トピックス②：リブランドホテルを順次展開

新ブランド「BASE LAYER HOTEL」をローンチ
本ブランドをメインに、既存ホテルのリブランドプロジェクトを順次展開

ブランドコンセプト

BASE LAYER HOTEL

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

- ビジネスパーソンが仕事でパフォーマンスを発揮するのはもちろん「滞在先の街のカルチャーを楽しみ尽くす」ことでインスピレーションも高める
- BASE LAYER (=アウトドアの基礎的機能ウェア) の言葉通り「快適な滞在」と「楽しい街あそび」を実現する基本機能をすべて備える

名古屋リブランドPJ（2025年5月開業予定）より順次展開

名古屋リブランドPJイメージ





「糸島」に続くシリーズ2施設目
「seven x seven 石垣」(全121室)
が2024年9月9日開業



■PRF1号 (組入ホテル10件)

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

■PRF2号 (組入ホテル4件)

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

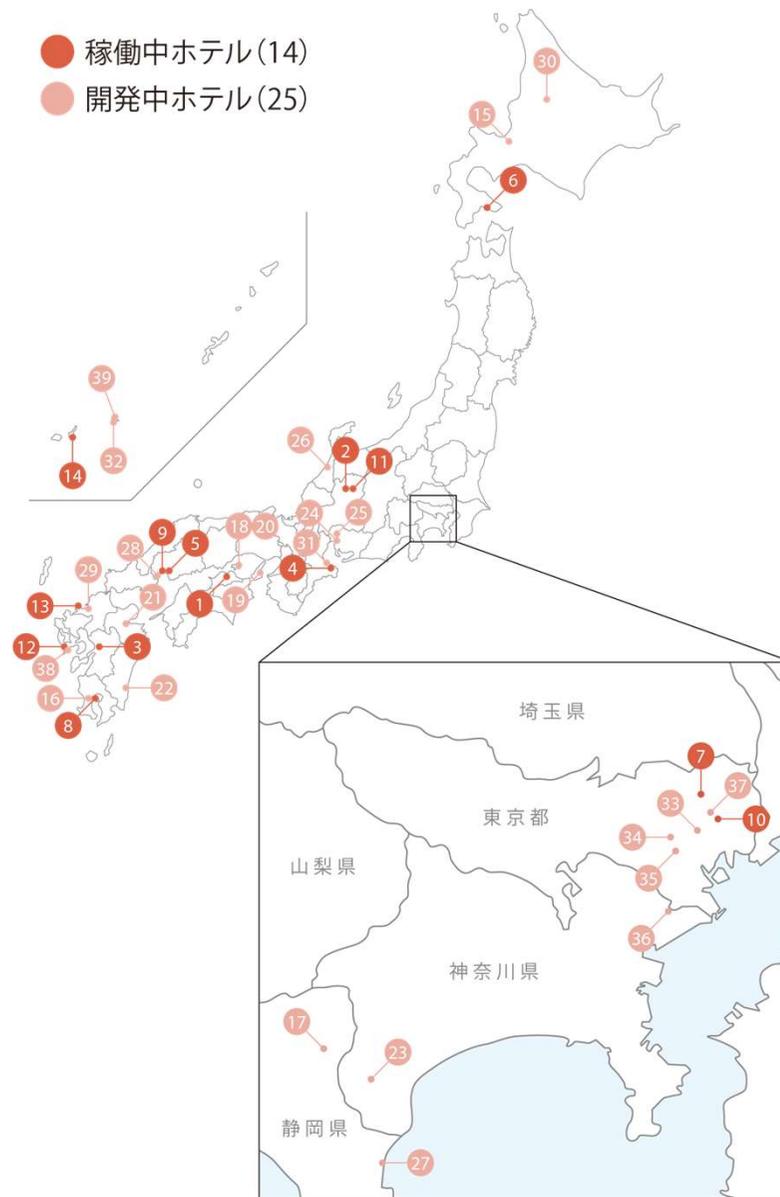
■長期運用型ファンド組入前

15	seven x seven 石垣	121室
----	------------------	------

■開発予定

	部屋数	開業予定
16	札幌南6西7ホテルPJ	84室 25年06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08月
19	淡路島洲本ホテルPJ	59室 27年03月
20	小豆島小部ホテルPJ	計画中 計画中
21	由布院ホテルPJ	計画中 計画中
22	宮崎市橘通東ホテルPJ	41室 26年06月
23	箱根強羅ホテルPJ	計画中 計画中
24	名古屋ホテルリブランドPJ	186室 25年05月
25	名古屋丸の内ホテルPJ	計画中 計画中
26	金沢市片町ホテルPJ	計画中 計画中
27	熱海銀座町ホテルPJ	計画中 計画中
28	広島宮島口ホテルPJ	34室 26年02月
29	福岡ホテルリブランドPJ	計画中 25年 秋
30	旭川ホテルPJ	計画中 計画中
31	宇治山田ホテルPJ	計画中 計画中
32	宮古西浜ビーチホテルPJ	計画中 計画中
33	銀座ホテルPJ	計画中 計画中
34	渋谷区ホテルPJ	計画中 計画中
35	目黒ホテルリブランドPJ	計画中 計画中
36	川崎ホテルリブランドPJ	計画中 計画中
37	蔵前ホテルリブランドPJ	計画中 計画中
38	長崎ホテルリブランドPJ	計画中 計画中
39	宮古島伊良部PJ	計画中 計画中

● 稼働中ホテル(14)
● 開発中ホテル(25)



※数字ハイライト・太字は
24年8月期以降取得案件(18件)

※スケジュール・延床面積および客室数は、
開発状況に応じて変更される可能性があります

由布院ホテルPJ (計画中) 200㎡の部屋



名古屋丸の内ホテルPJ (計画中)



FAV LUX小豆島(45室)



札幌南6西7ホテルPJ (84室)



宮崎市橋通東ホテルPJ(41室)

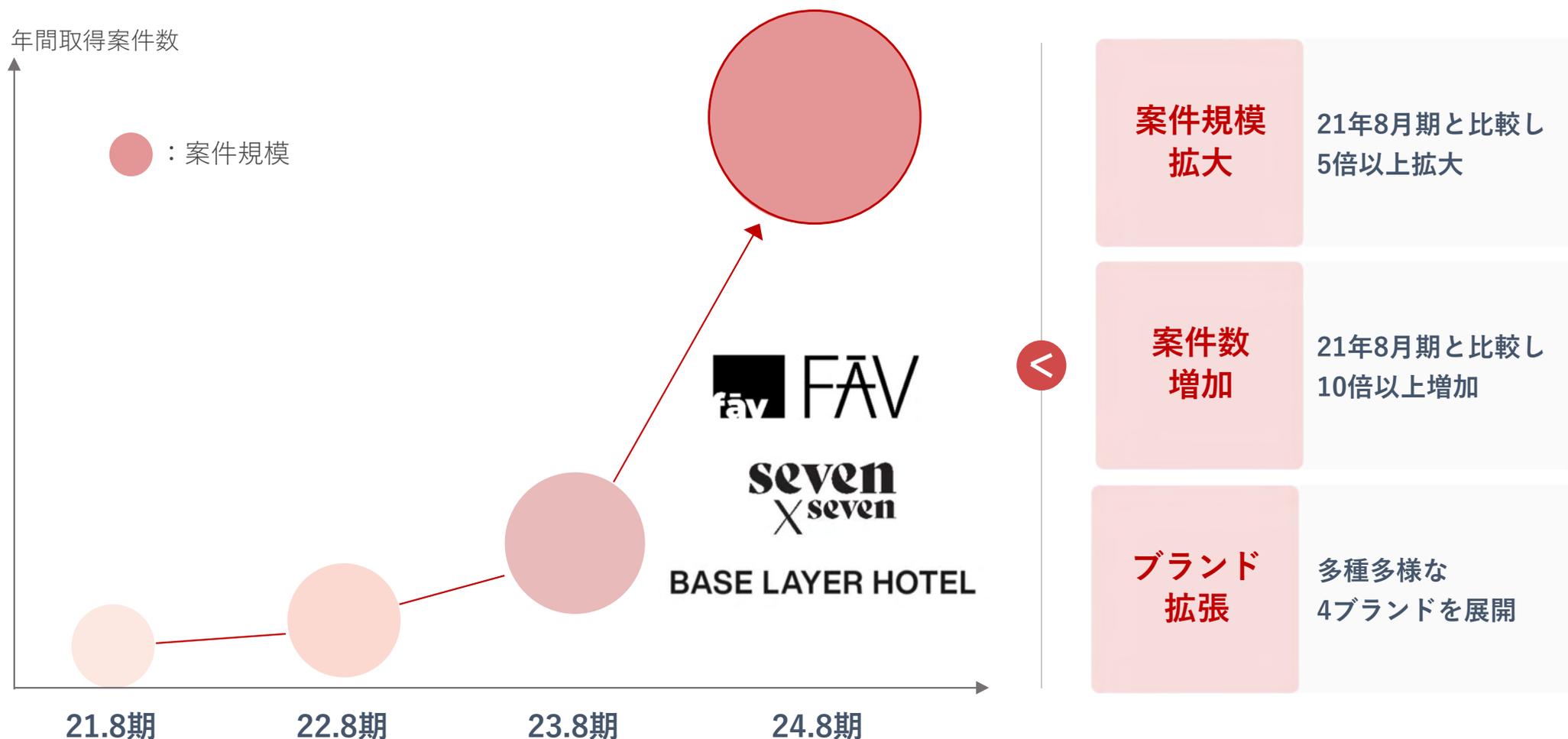


淡路島洲本ホテルPJ (59室)



ホテル事業 | 事業の拡大・拡張

ホテル事業は案件規模・案件数ともに拡大し、
ホテルブランドも顧客ニーズに合わせて幅広く展開



fav 広島平和大通り



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



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 東京両国



Best NEW HOTELS OPENING IN TOKYO IN 2023



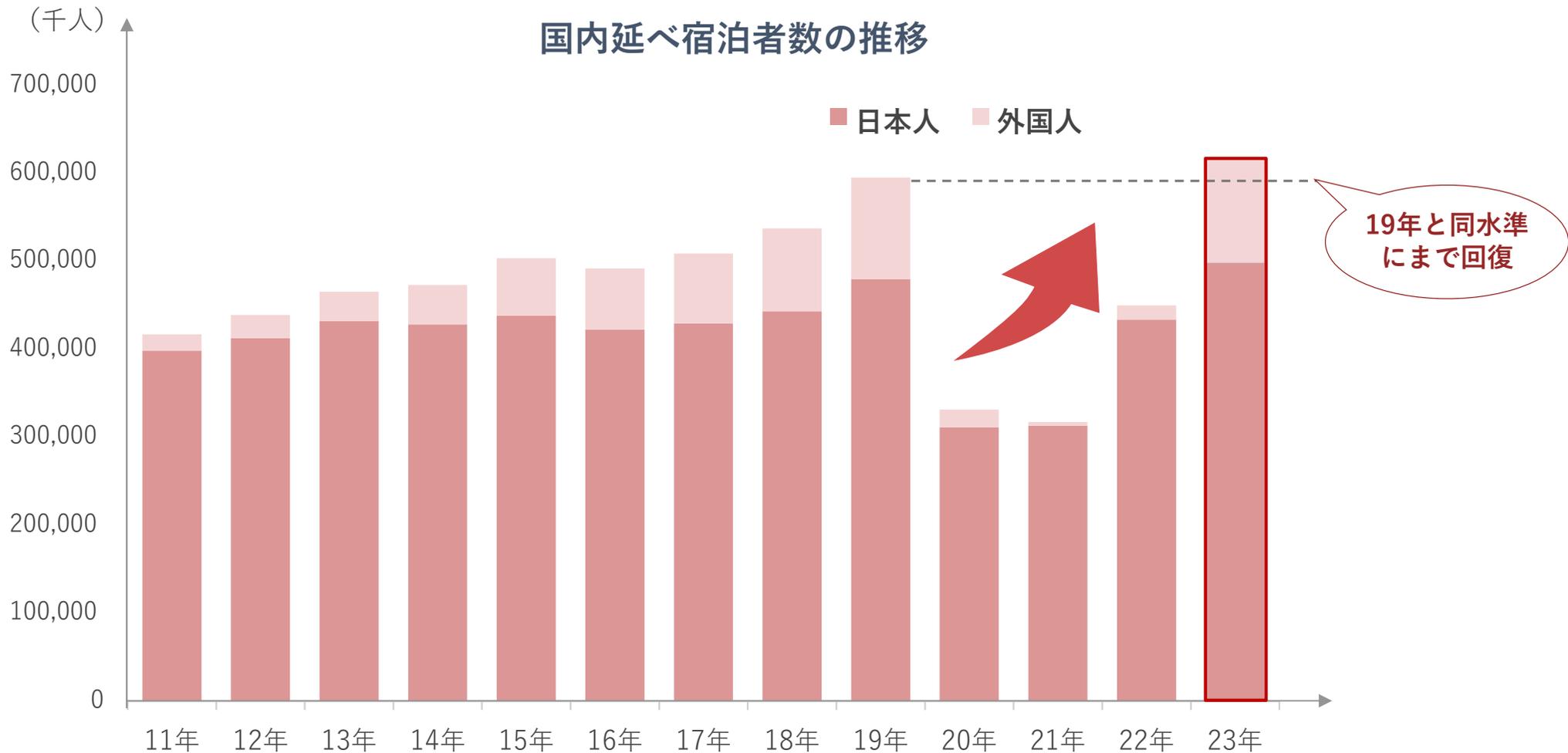
2023年に開業した新しいホテルのうち、ラグジュアリー層向けの洗練されたデザインの施設10件として紹介

fav 熊本



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

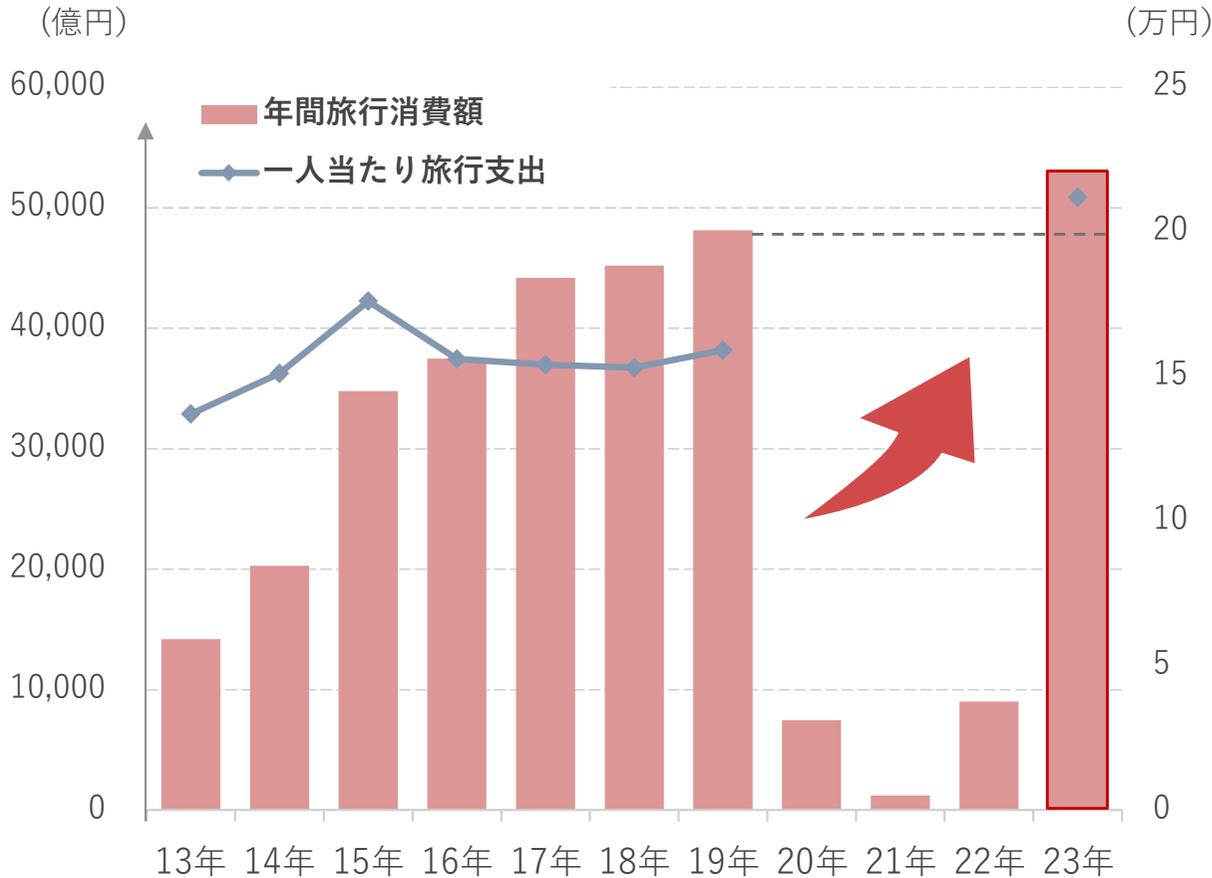
日本人宿泊者数・外国人宿泊者数ともにコロナ禍前の水準にまで回復
 政府は観光を経済成長の柱と位置づけており、今後も訪日観光客の増加が見込まれる



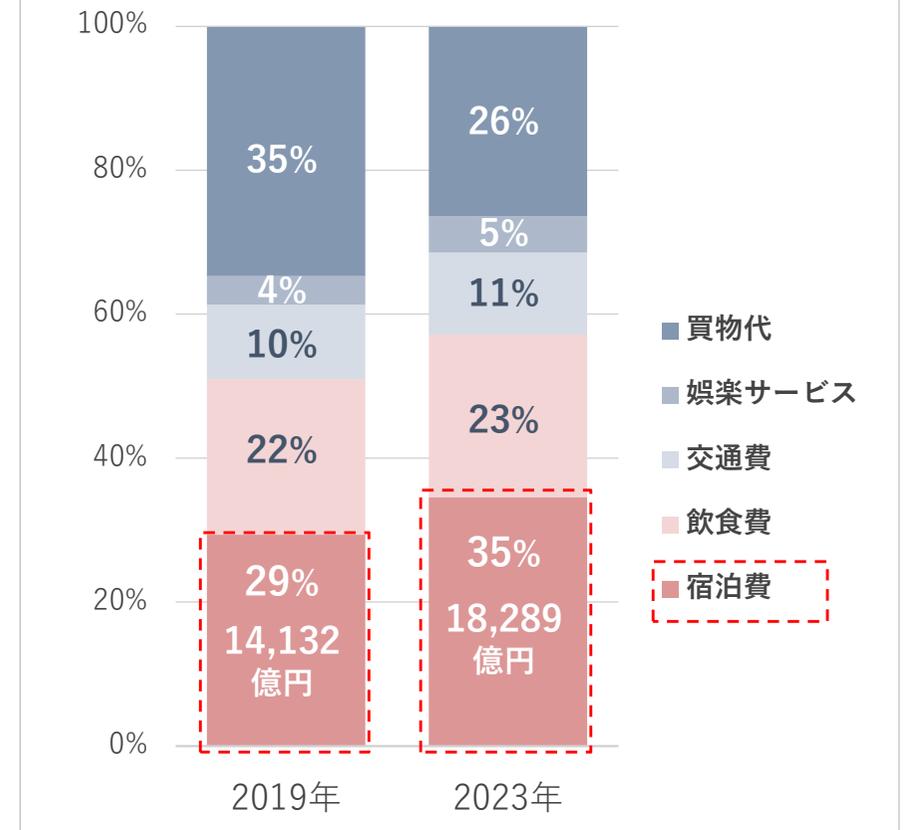
*出所：観光庁の「宿泊旅行統計調査」をもとに当社作成

訪日旅行消費額もコロナ禍前の水準にまで回復 訪日旅行者の消費額に占める割合の中で、宿泊費の比率が19年比で6ポイント増加

訪日旅行消費額推移



訪日外国人旅行消費額 費目別構成比



*出所：観光庁の「宿泊旅行統計調査」をもとに当社作成

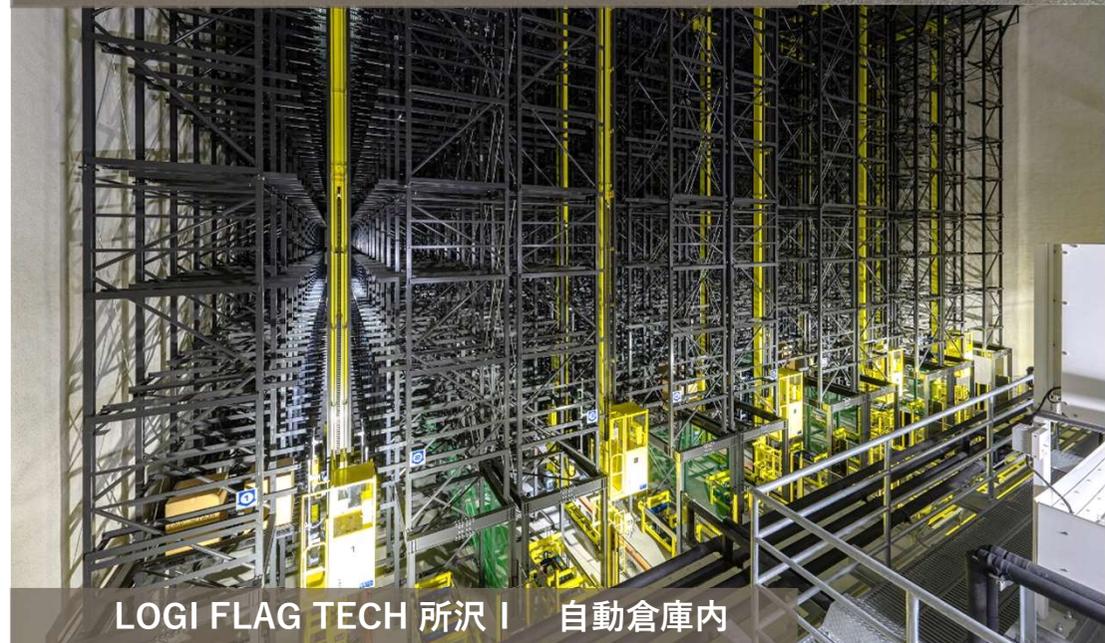
2. 物流事業

LOGI FLAG **COLD X NETWORK**

『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。



(仮称)LOGI FLAG TECH 大阪南港 | イメージ



LOGI FLAG TECH 所沢 | 自動倉庫内

冷凍自動倉庫の第1号物件「所沢Ⅰ」が2024年9月竣工。所沢Ⅰを起点に
冷凍保管サービス事業『COLD X NETWORK』を2024年10月より順次開始

本施設よりSREホールディングス株式会社と
設立したX NETWORK社の冷凍保管サービス
『COLD X NETWORK』が提供開始

冷凍保管サービス事業 **COLD X NETWORK**
コールドクロスネットワーク

X NETWORK社が提供する、需要変動に対応
したフレキシブル型の冷凍保管サービス



預けたい期間、必要なスペースだけ

従来の倉庫

- × 短期契約
- × 小ロット保管
- × 緊急利用

COLD X NETWORK

- 1日単位から
- 1ケースから
- 手続き後
すぐ利用開始

開発フェーズ移行(8月、11月、1月)	
 <p>(仮称)LOGI FLAG TECH 大阪南港 I</p>	<p>■開発投資家</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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)
ファンド組成(6月)	
 <p>コールドブリッジ2号</p> <p>LOGI FLAG Fresh 京都 I</p> <p>LOGI FLAG COLD 横浜港北 I</p>	<p>■投資家</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ヒューリック(株) ・ 芙蓉総合リース(株) ・ 中道リース(株) ・ 霞ヶ関キャピタル(株)
開発フェーズへ移行(7月)	
 <p>(仮称)LOGI FLAG TECH 名古屋みなと I</p>	<p>■開発投資家</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ダイビル(株) ・ 東急不動産(株) ・ (株)静岡銀行 ・ (株)住都建設 ・ 霞ヶ関キャピタル(株) 他
開発フェーズへ移行(8月)	
<p>(仮称) LOGI FLAG TECH 東扇島 I</p>	<p>■開発投資家</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 三菱商事都市開発(株)
<p>(仮称) LOGI FLAG TECH 東扇島 II</p>	<p>■開発投資家</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 合同会社LOGI FLAG 9号



- 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

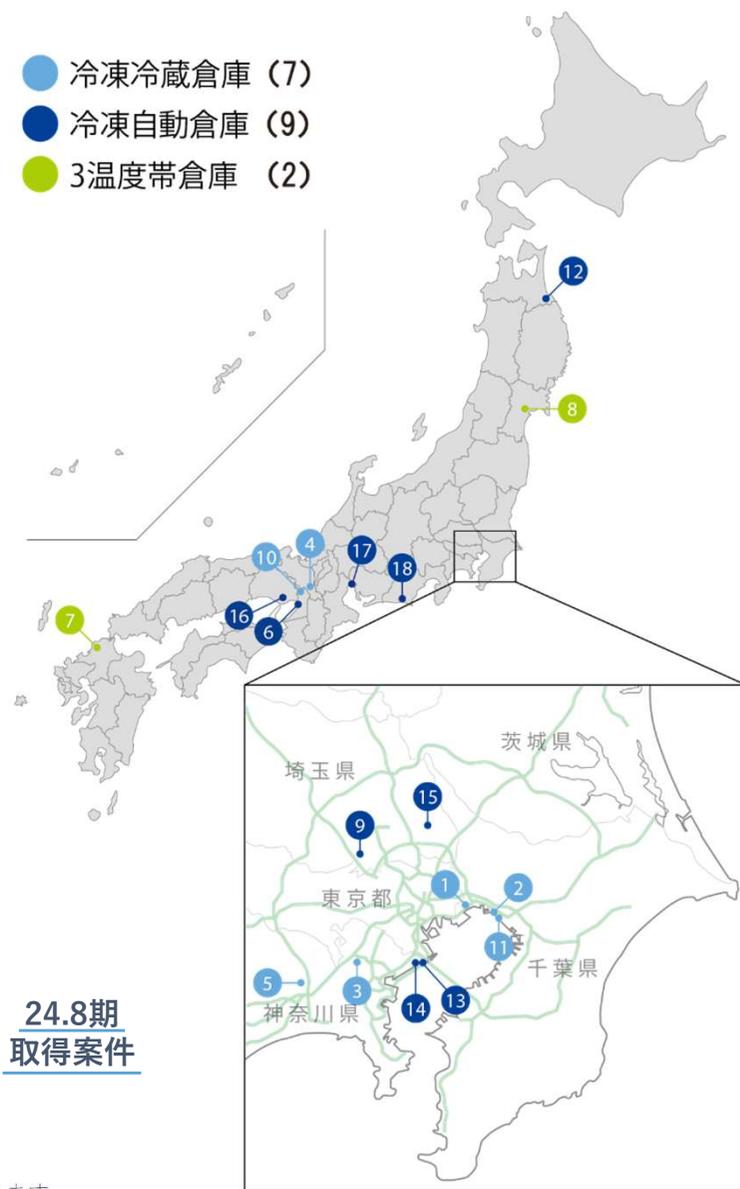


3温度帯倉庫

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	8,609 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**	36,415 m ²	25年 春	27年 秋	
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**	9,622 m ²	-	竣工済	Ⓐ
10	大阪府茨木市	冷凍冷蔵	29,357 m ²	着工済	25年02月	
11	千葉県習志野市	冷凍冷蔵	8,850 m ²	24年12月	26年初頭	
12	青森県八戸市	冷凍自動**	15,918 m ²	着工済	24年10月	
13	神奈川県川崎市①	冷凍自動**	20,777 m ²	24年11月	26年 夏	
14	神奈川県川崎市②	冷凍自動**	25,402 m ²	25年春夏	27年 冬	
15	埼玉県越谷市	冷凍自動**	20,711 m ²	25年秋冬	27年 夏	
16	兵庫県神戸市	冷凍自動**	25,466 m ²	25年 冬	27年 冬	
17	愛知県名古屋市	冷凍自動**	21,620 m ²	24年秋冬	26年 春	
18	静岡県袋井市	冷凍自動**	83,000 m ²	26年 春	28年 冬	

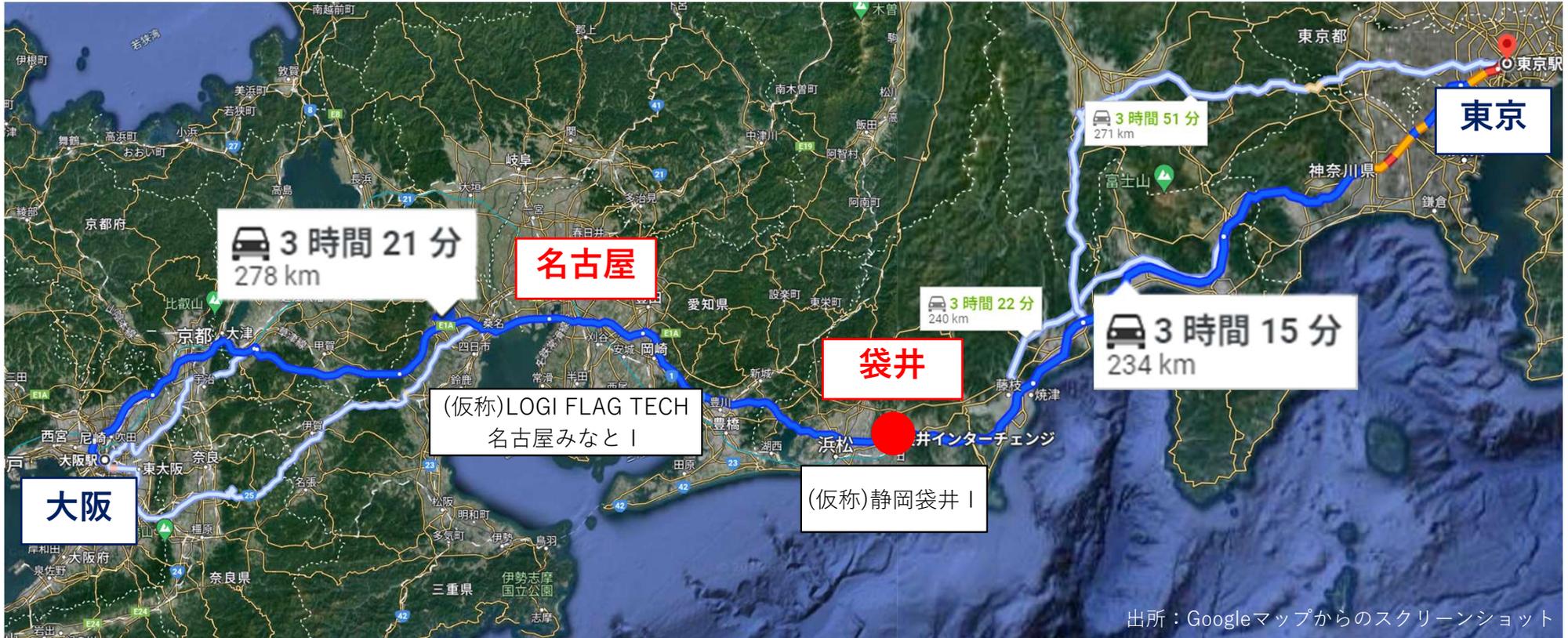
- 冷凍冷蔵倉庫 (7)
- 冷凍自動倉庫 (9)
- 3温度帯倉庫 (2)



**24.8期
取得案件**

* : 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

「2024年問題」をビジネス機会と捉え、中継輸送拠点の開発案件を2件ソーシング

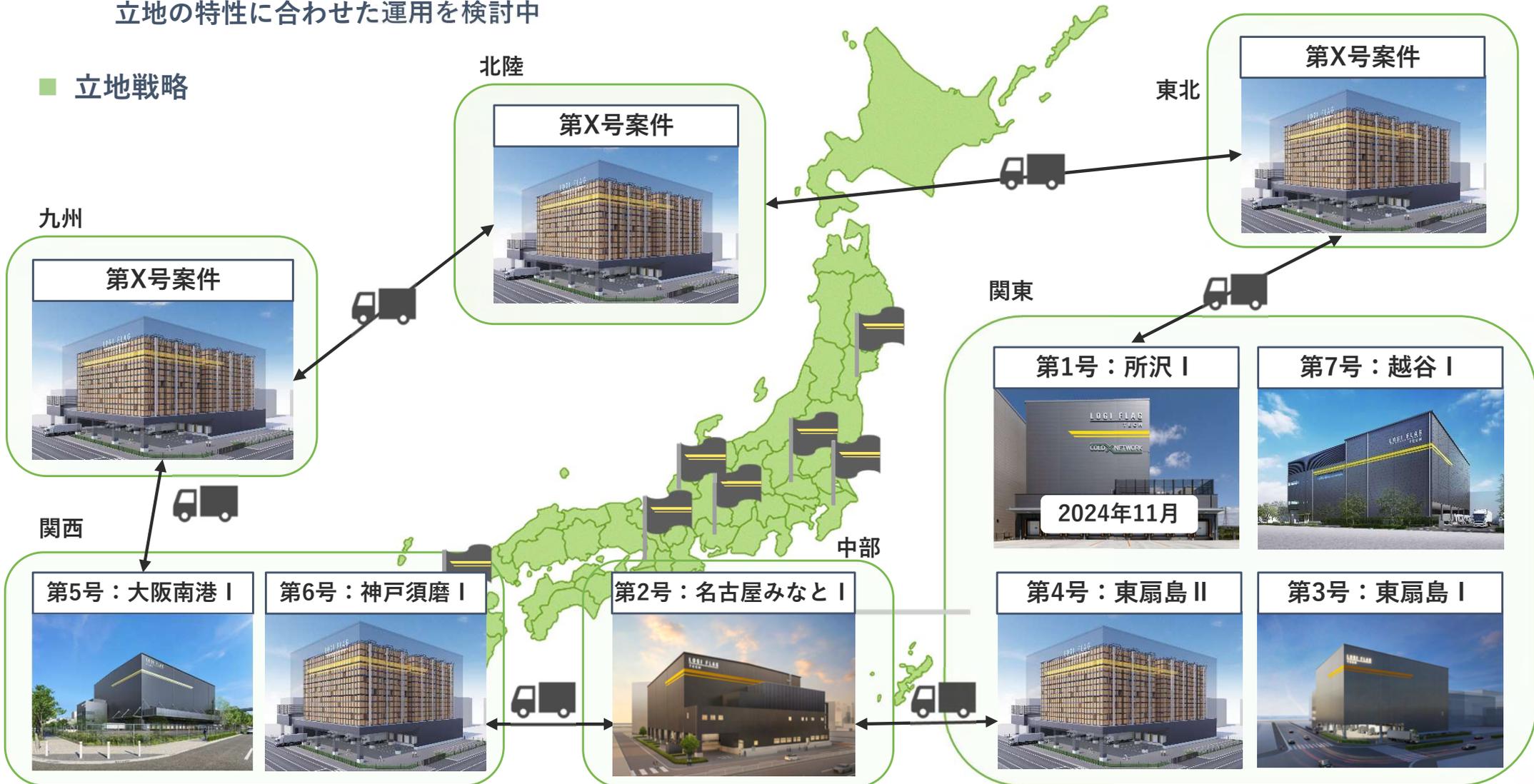


中部圏で荷物のスイッチングをおこなうニーズを捉え、2024年問題に対応した最先端の中継輸送拠点を開発予定

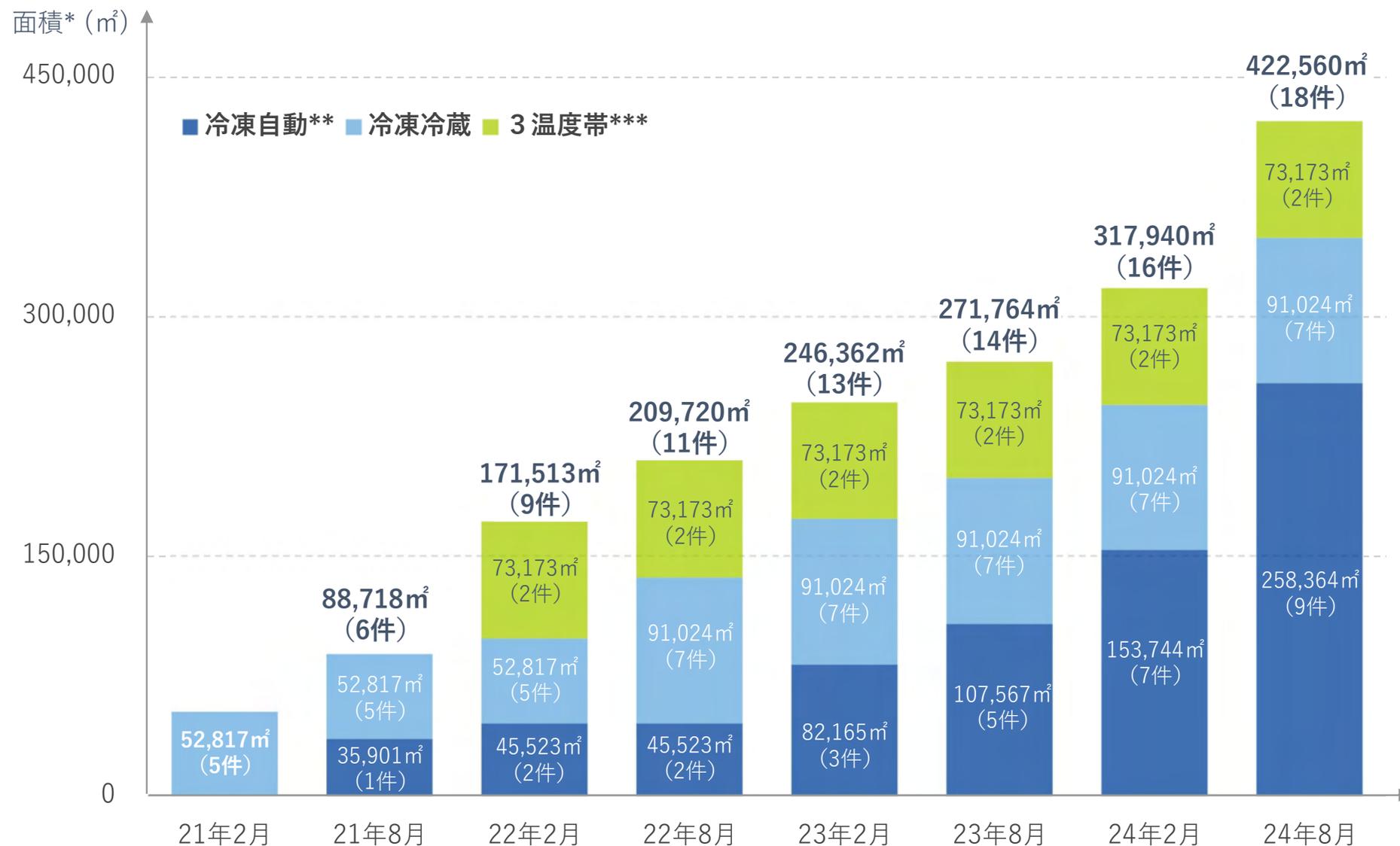


- 預けたい時に預けたい分だけ預けることのできる便利な冷凍倉庫を日本全国に展開
- 倉庫間の輸配送の定期便を走行させ、回転率の高い商品は都心に、保管期間の長い商品は地方に保管するなど、立地の特性に合わせた運用を検討中

■ 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。

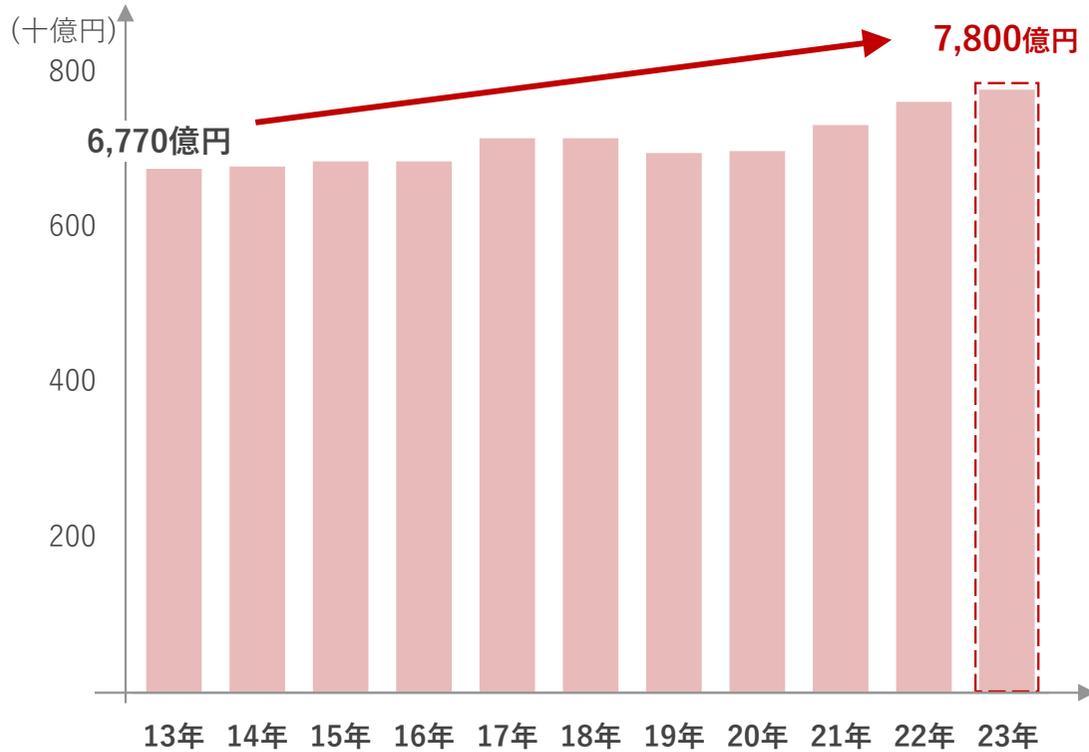


* : 過去の面積およびアセットタイプの集計も全て最新の条件で集計、** : 自動倉庫は吹き抜け構造で床がないため延床面積は仮想床での面積を記載

*** : 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

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



▷ 冷凍食品需要の更なる増加

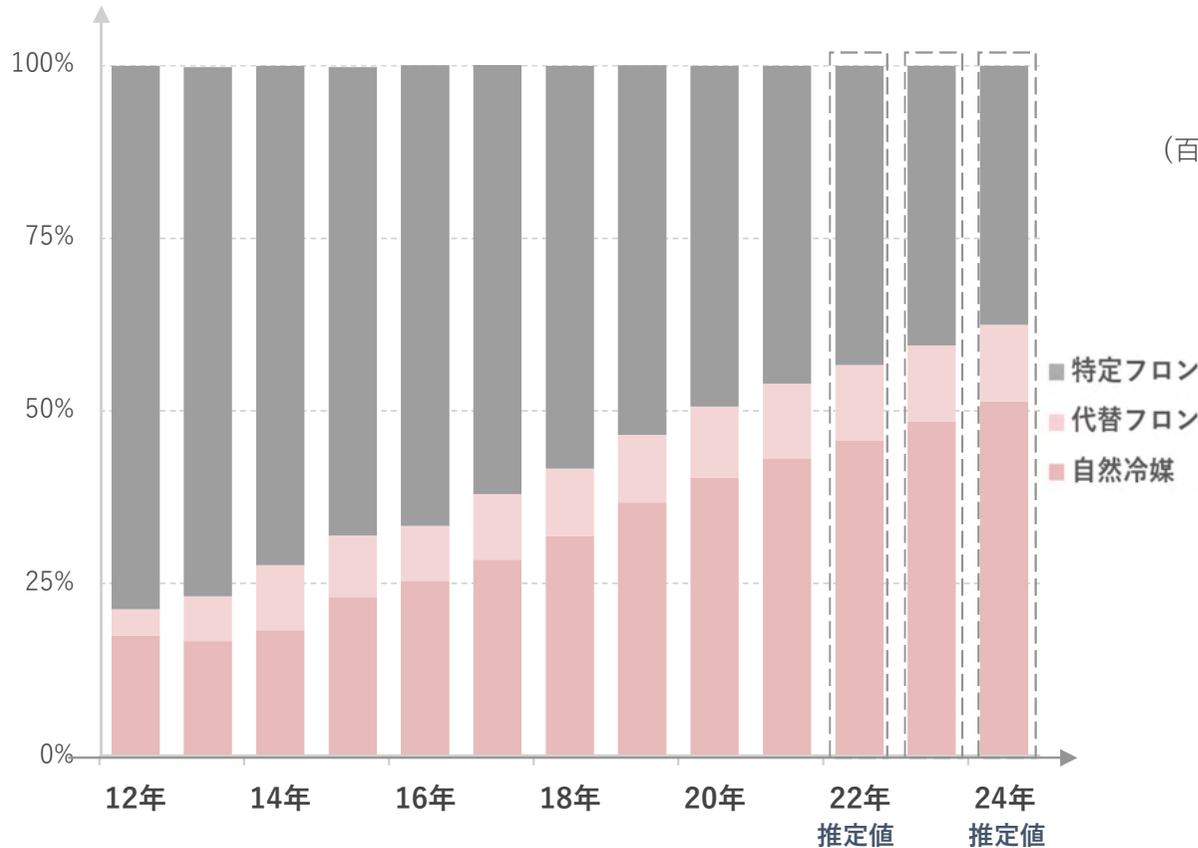


出所：日本冷凍食品協会「国内消費量推移」より当社作成

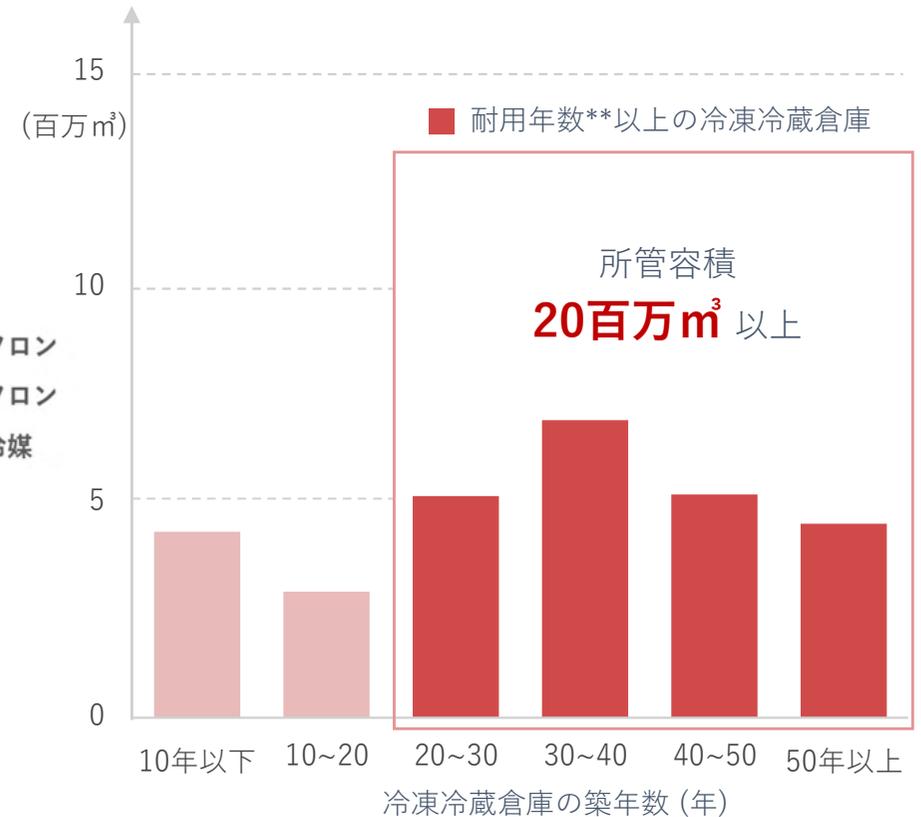
出所：農林水産省「食の外部化」定義、「令和元年度 食料・農業・農村白書」、
 矢野経済「2023年版 メディカル給食、在宅配食の市場展望」より当社作成

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



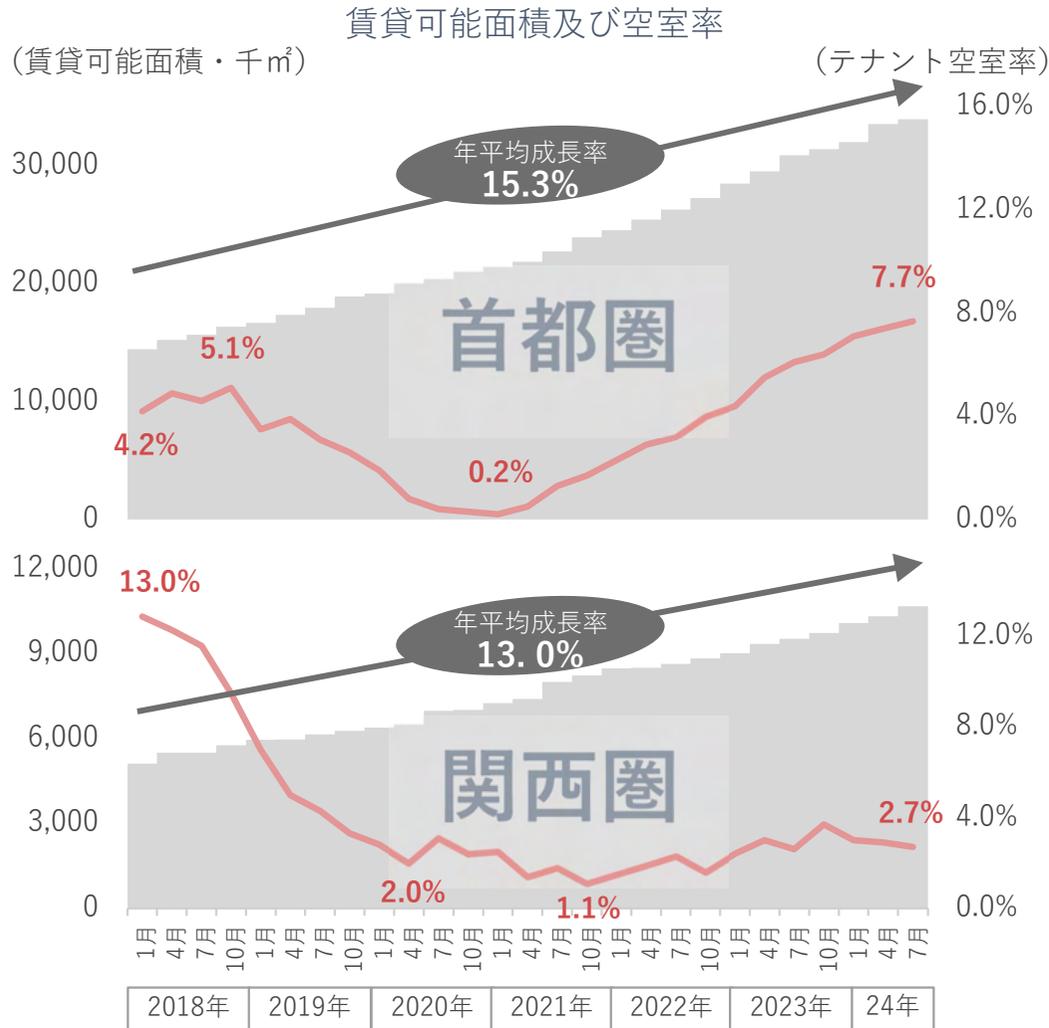
全国の冷凍冷蔵倉庫の築年数別所管容積*



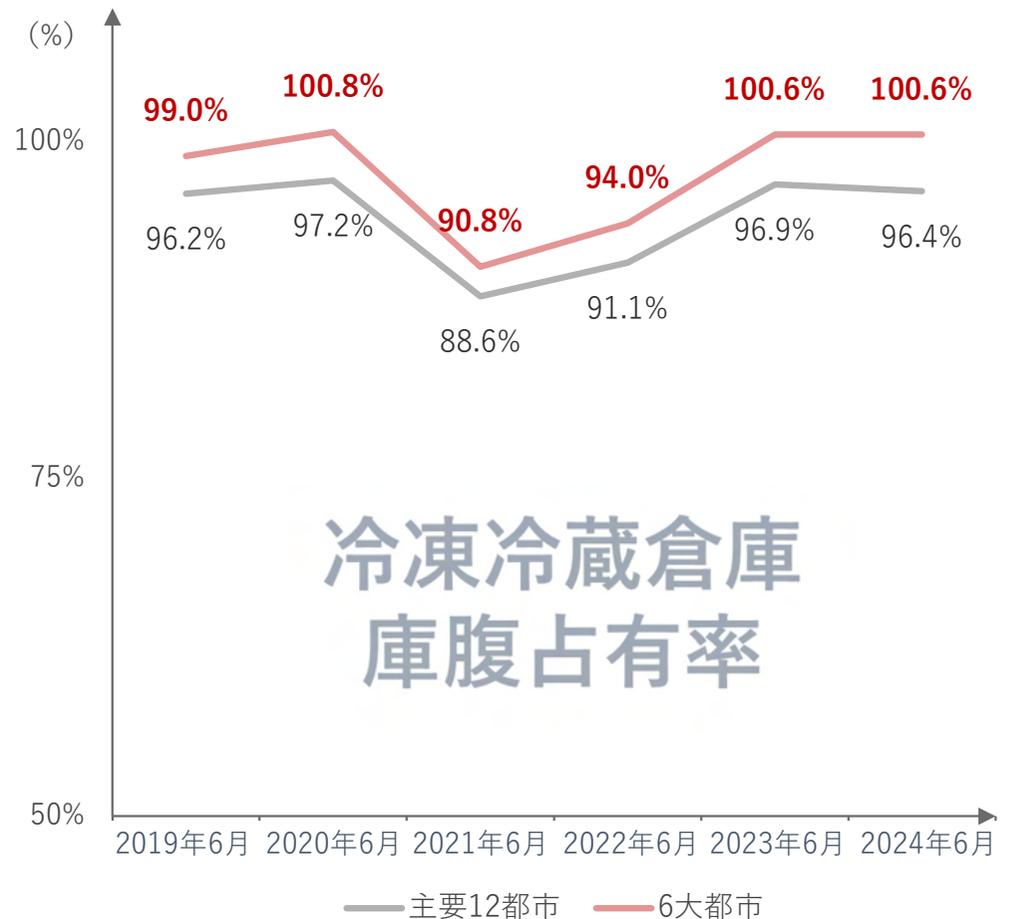
出所：一般財団法人 日本冷媒・環境保全機構「今後の代替フロンの使用機器予測と将来の危機回避のために」、一般社団法人 日本冷蔵倉庫協会のデータより当社作成

出所：日本冷蔵倉庫協会、23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

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



主要12都市、6大都市の冷凍冷蔵倉庫の庫腹占有率推移

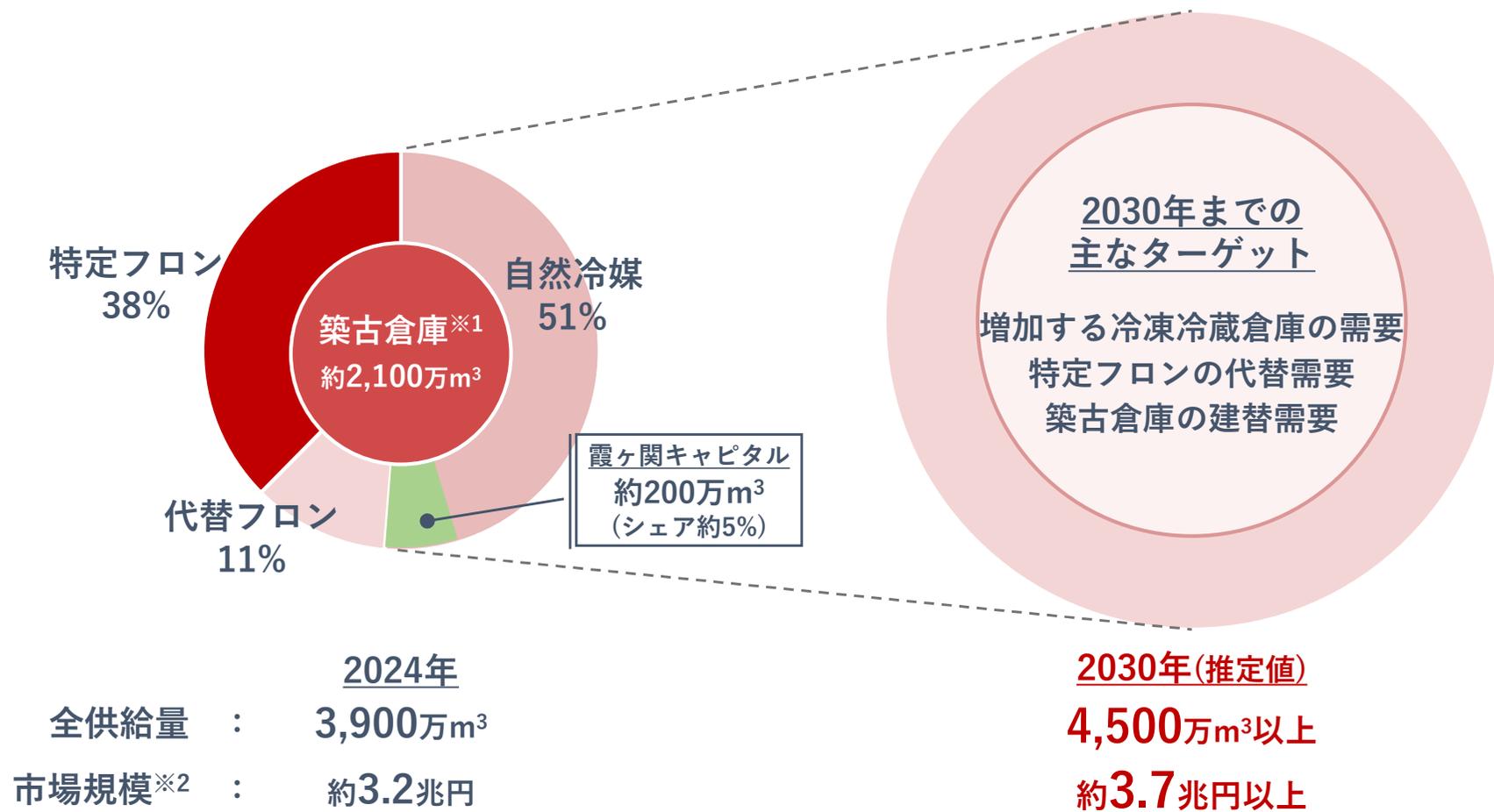


出所：一五不動産『物流施設の賃貸マーケットに関する調査』（2024年7月時点）より
当社作成

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

- 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*



* 出所：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

■ 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

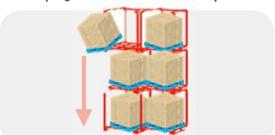


・ 荷物の位置を人的把握している現場での時間ロス、入出庫ミス、フォークリフトの爪による荷物破損等が発生

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

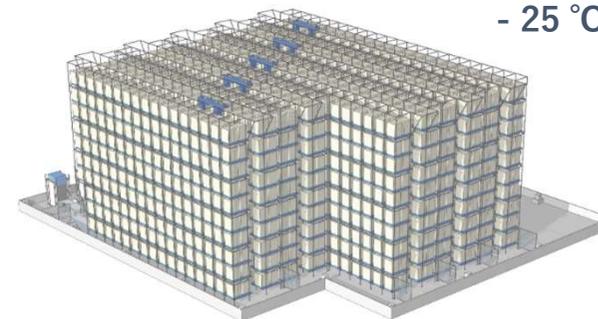


保管場所から入出庫場所まで自動搬出

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℃
冷凍自動倉庫エリア
無人化

冷凍庫内の
非接触・非対面化

24時間
自動稼働

2階以上
冷凍保管エリア
(−25℃)

1階
入出荷エリア
(5℃)

働きやすい労働環境
雇用の定着

安全な作業環境

システムによる
最適なロケーション配置

荷探し時間不要

人的エラー削減

スタッカークレーン

保管ラック

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



※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



住宅型有料老人ホーム(ホスピス住宅)ブランドを『CLASWELL』に決定

CLASWELL

■ Brand Concept

「暮らしの延長線上にある生活」を
コンセプトに「開かれたホスピス」を実現

「日々を彩る暮らし」を大切にホスピス住宅
をデザイン・運営



こだわりの
居室空間

各居室は18㎡前後を標準仕様
として全室にトイレを完備



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



食の喜び

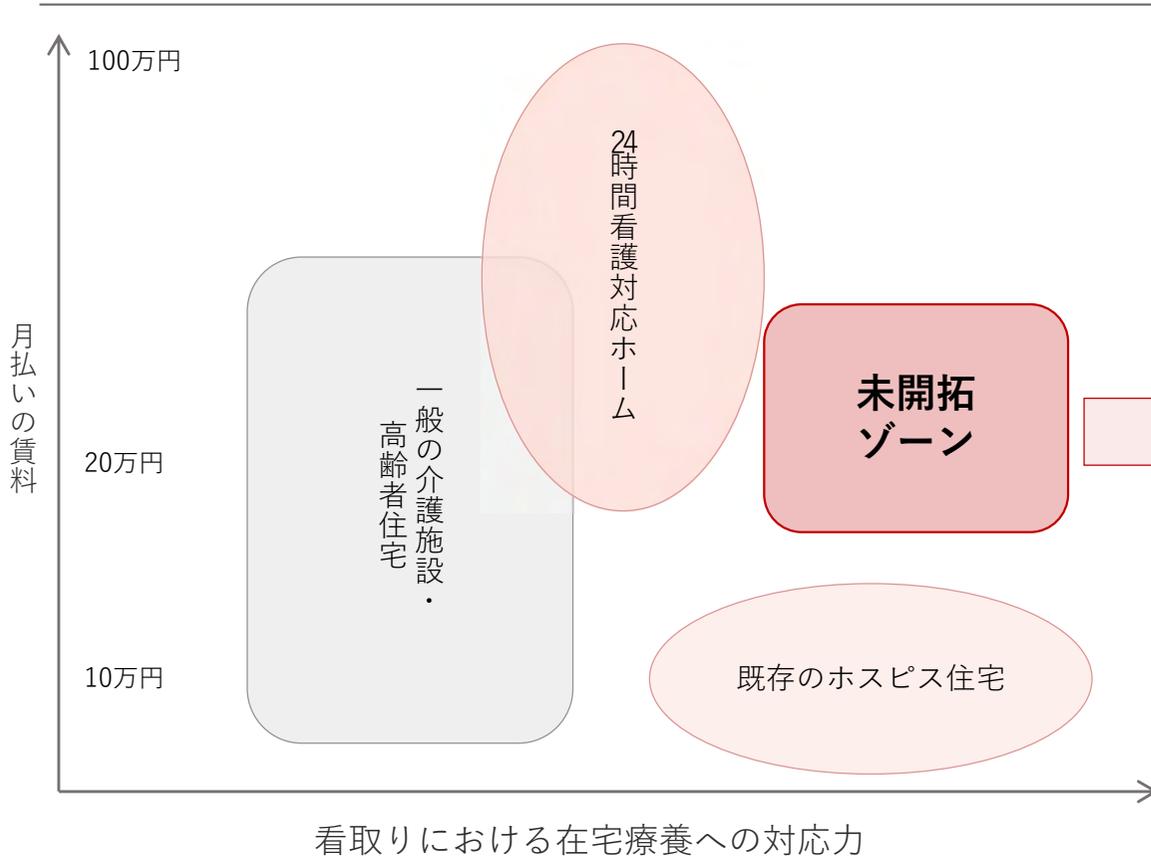
現地調理にこだわったお食事、
豊富なイベント食を用意し食の
喜びも提供





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**



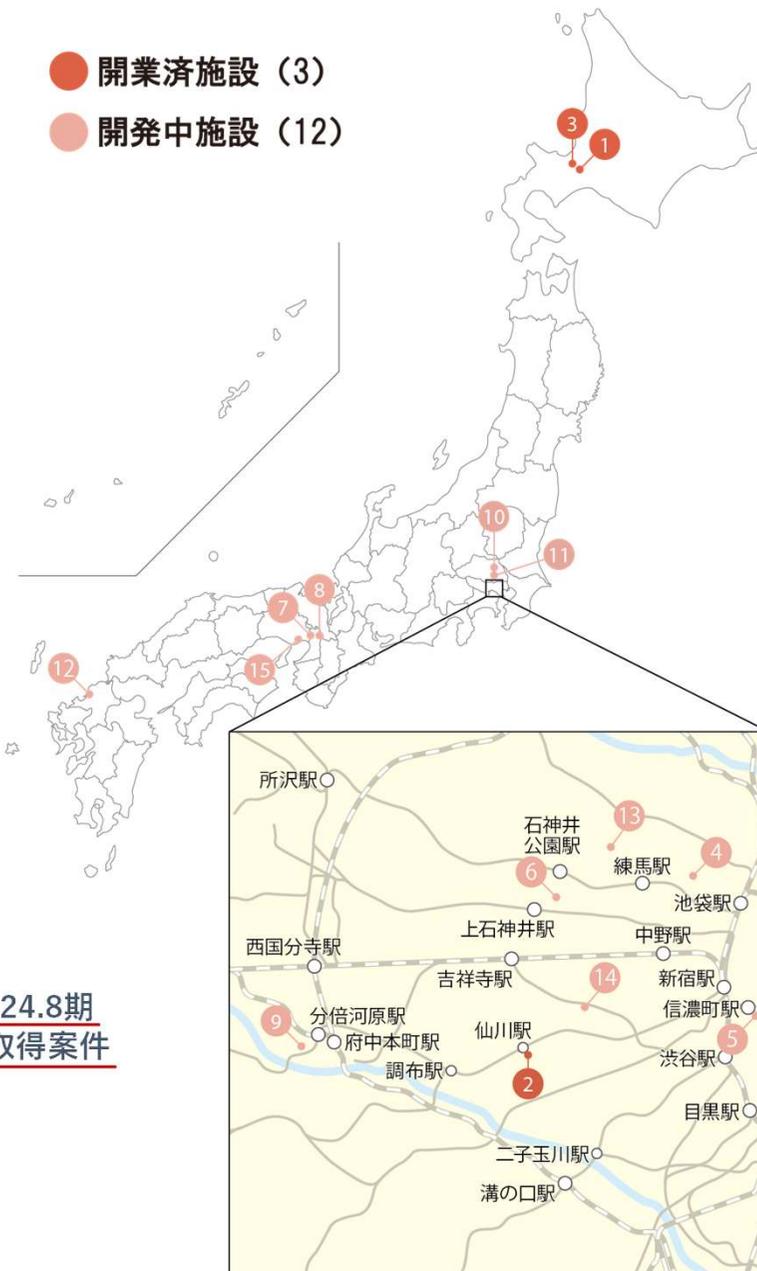
■開業済施設

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

■開発中施設

No	所在地	状況	開業予定日	延床面積	部屋数
4	東京都板橋区	開発中	2024年11月	2,336㎡	59室
5	東京都新宿区	開発中	2025年02月	1,770㎡	48室
6	東京都練馬区①	開発中	2025年03月	2,093㎡	50室
7	大阪府豊中市	開発中	2026年冬春	2,422㎡	56室
8	大阪府吹田市	開発中	2026年初頭	2,128㎡	56室
9	東京都府中市	開発中	2026年初頭	2,284㎡	47室
10	埼玉県さいたま市②	開発中	2026年初頭	2,594㎡	58室
11	埼玉県さいたま市①	開発中	2026年冬春	2,477㎡	60室
12	福岡県福岡市	開発中	2026年 春	2,180㎡	52室
13	東京都練馬区②	開発中	2026年 夏	2,363㎡	57室
14	東京都杉並区	取得済	2026年 夏	2,149㎡	51室
15	兵庫県西宮市	開発中	2026年 冬	2,125㎡	45室

● 開業済施設 (3)
● 開発中施設 (12)



24.8期
取得案件

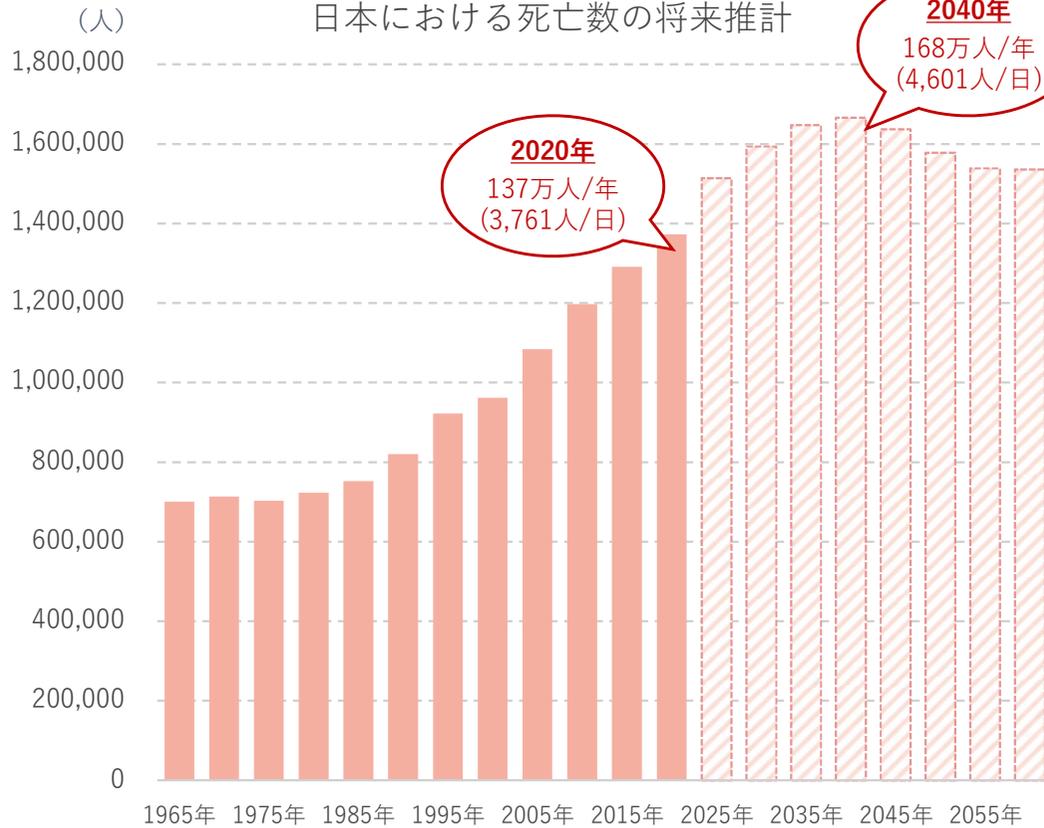
※部屋数・スケジュールは、開発状況に応じて変更される可能性があります



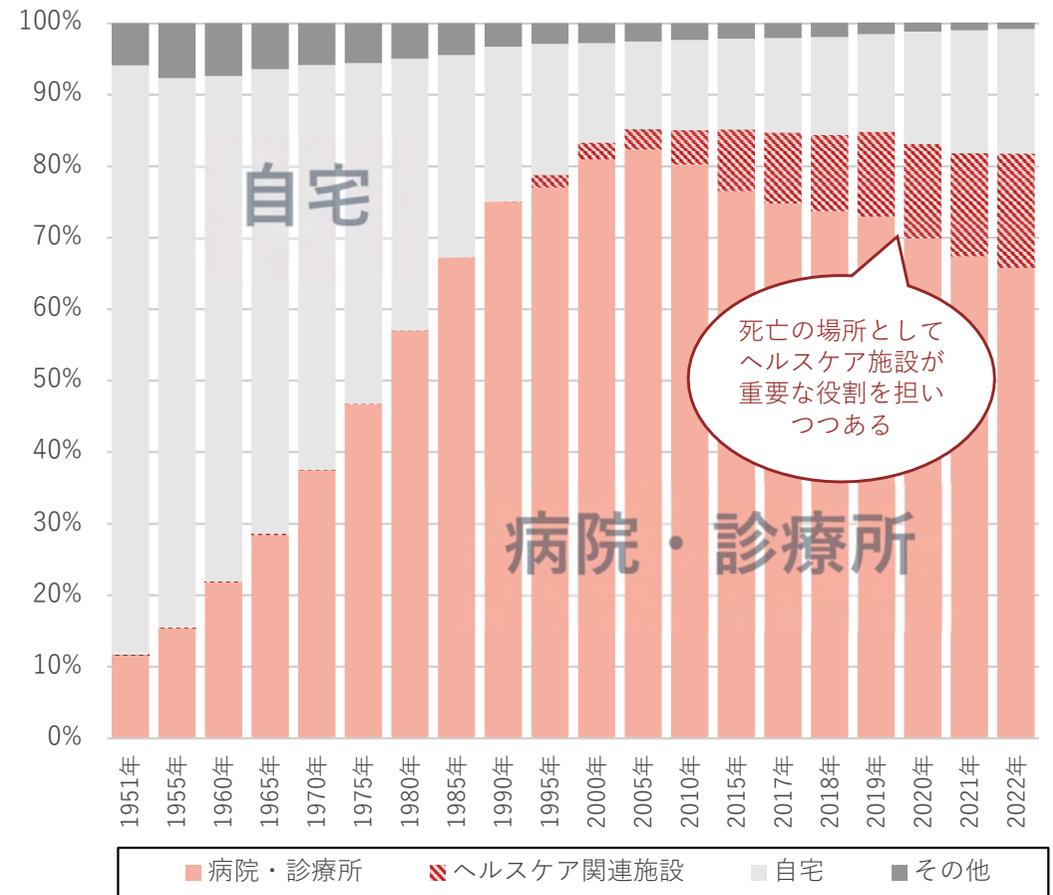


過去において自宅が主だった最期を迎える場所は高度成長期に急速に病院・診療所に置き換わったが、近年は病院・診療所の割合を置き換える形でヘルスケア施設の割合が急速に増加
ヘルスケア施設は最期を迎える場所としても重要な役割を担いつつある

日本における死亡数の将来推計



死亡の場所 (年次推移)



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

案件を積み上げると共に物件の売却も順調に進捗

Six Senses Residences



- ドバイ初のSix Sensesブランドのレジデンス
- 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可能

Address Hillcrest



- ドバイヒルズパークのそばに位置する高級ブランド住宅のプレミアムコレクション
- ドバイ最大手デベロッパーであるEmaar Propertiesが開発

One Za'abeel



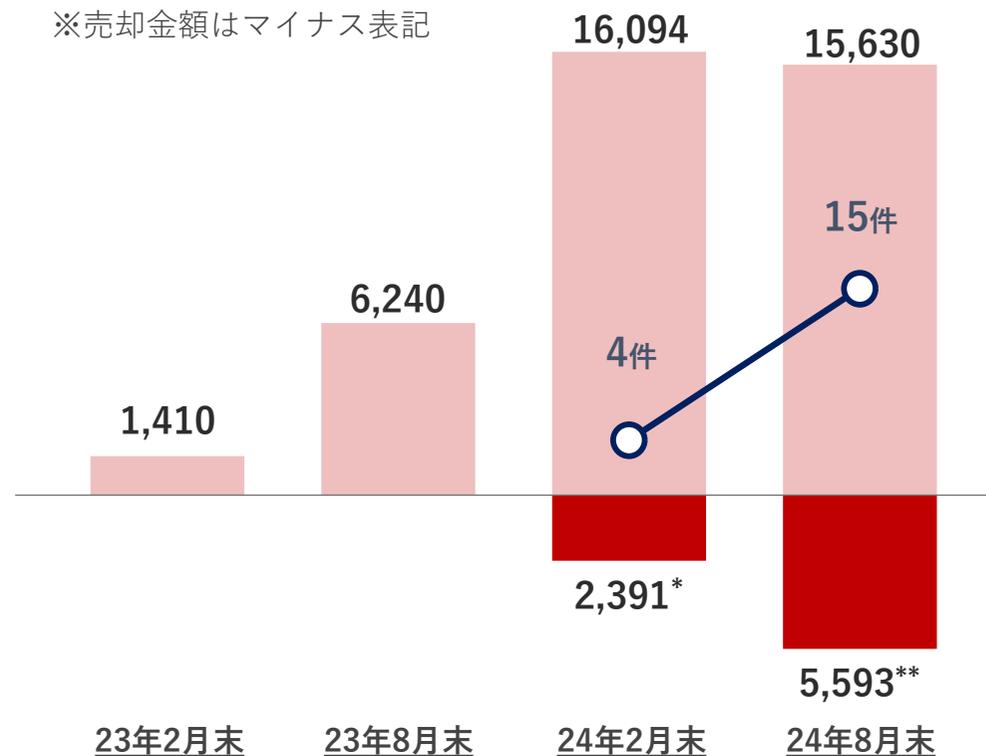
- 高級オフィス、ラグジュアリーホテル、住宅、レストラン、商業施設などが集積した大型複合施設
- ドバイの政府系デベロッパーであるITHRA DUBAIが開発

開発事業等支出金と売却金額・件数推移

■ 開発事業等支出金残高 ■ 売却金額 ○ 売却件数

単位：百万円

※売却金額はマイナス表記



*23年9月～24年2月売却金額

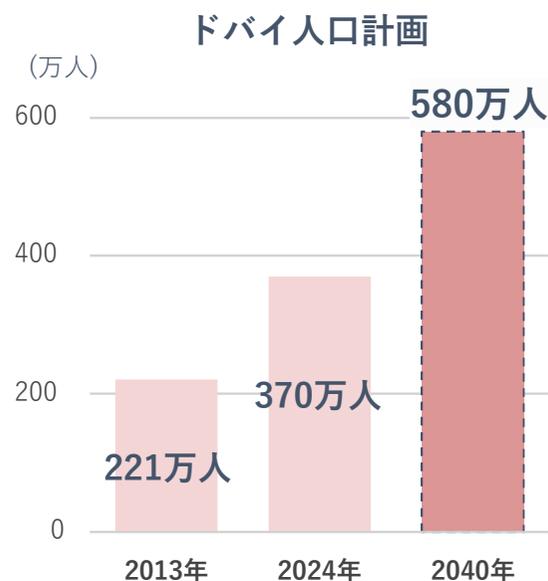
**24年3月～24年8月売却金額

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

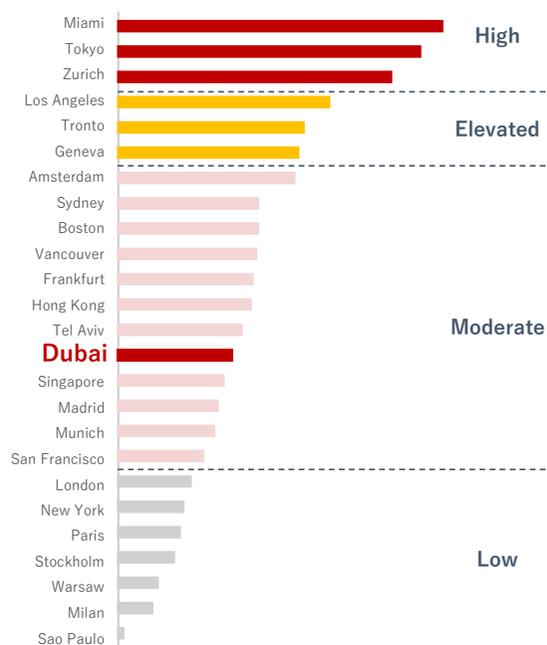
1 人口増加と経済成長の取り込み

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



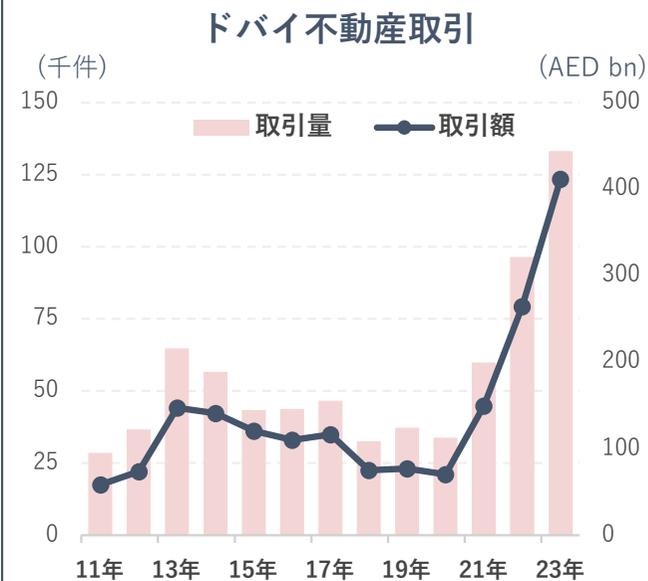
2 割安な不動産価格

「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:+49.5%、取引額:+66.5%で増加



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。

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ス)
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

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)

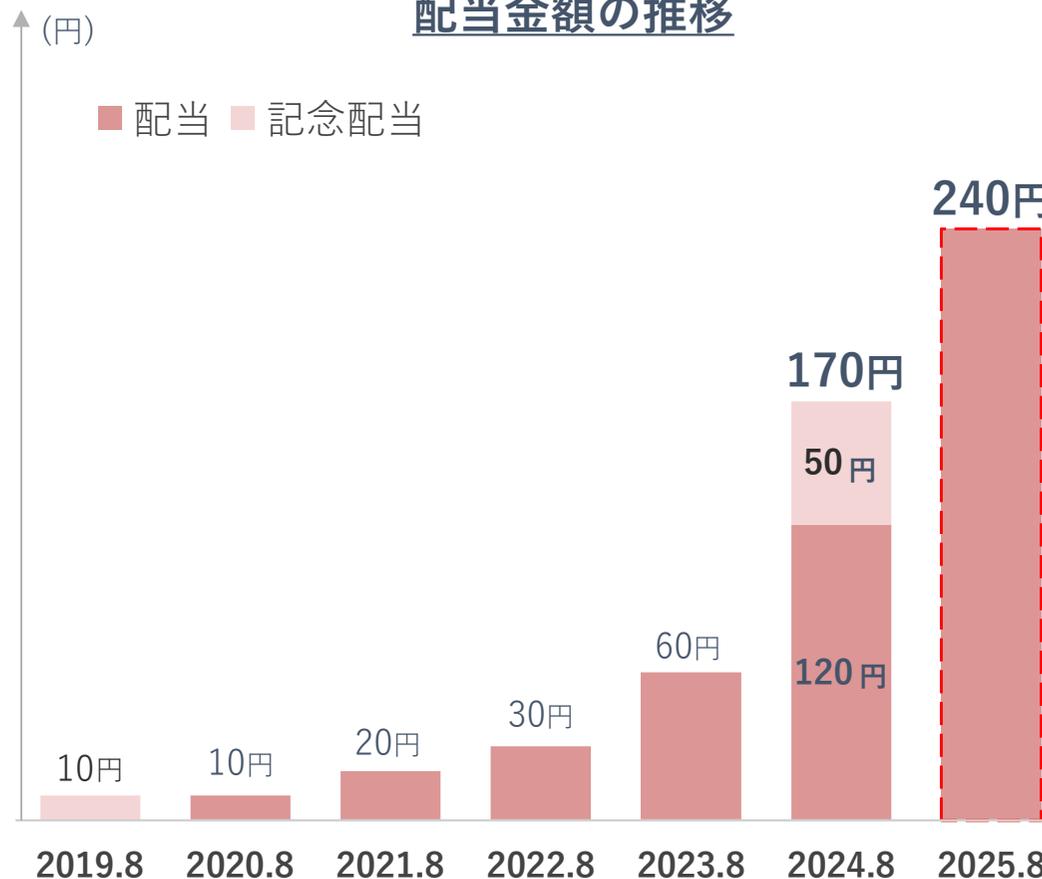


2025年8月期配当予想

1株あたり配当金額

240円 00銭

配当金額の推移



* 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

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	184億9392万円（資本準備金含む）※2024年8月31日時点
従業員数	256名（単独） ※2024年8月31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



目の前にある「課題」を発見し、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となって、課題の本質を見つめ、解決の手段を探索し、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、指示を待った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。世界を一変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。

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。