

霞ヶ関キャピタル株式会社

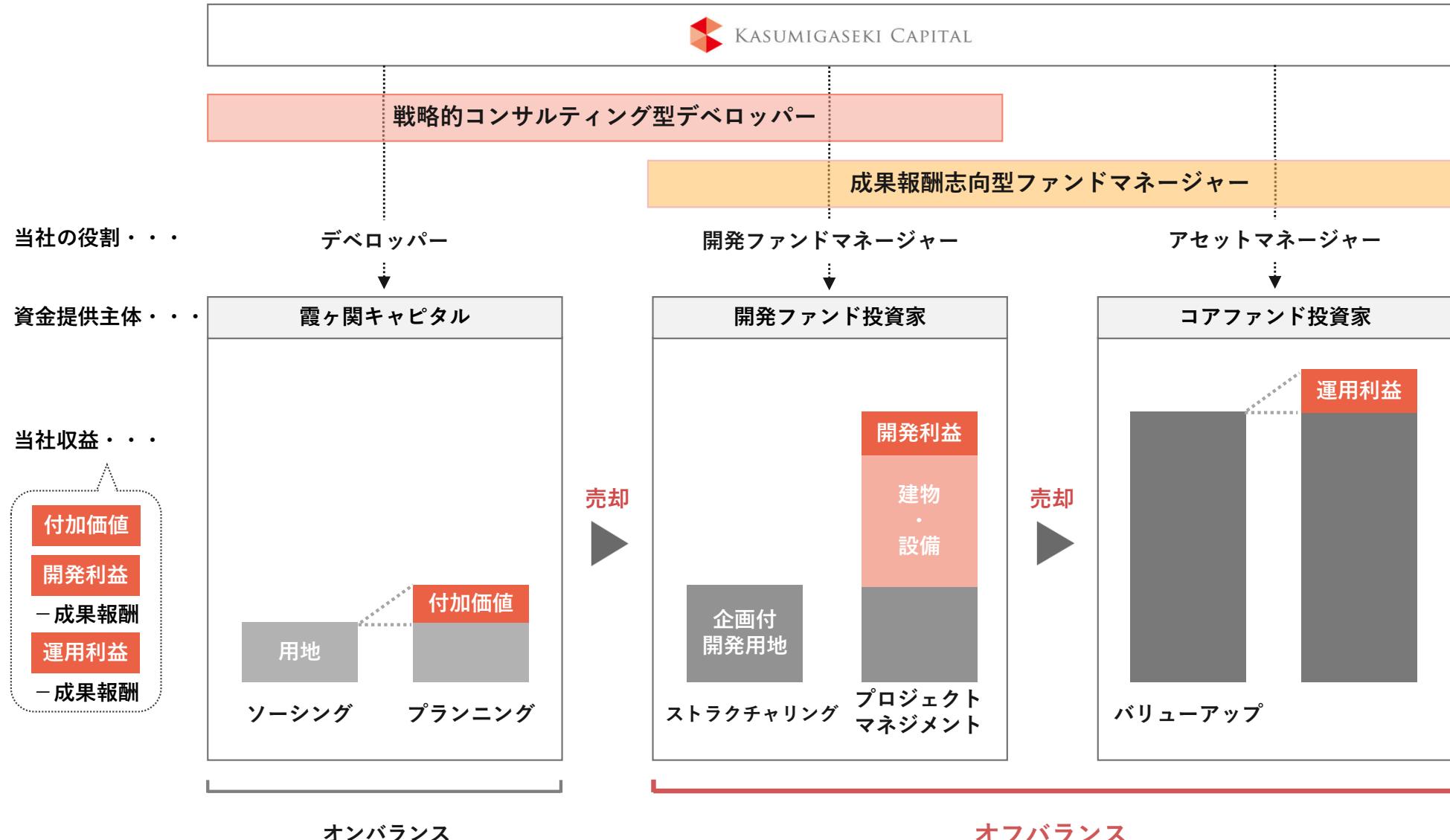
2021年8月期第2四半期 決算説明資料

2021年4月5日

霞ヶ関キャピタル株式会社
東証マザーズ（証券コード：3498）

ビジネスモデル

戦略的なオフバランス化による徹底的なリスク回避



2021年8月期第2四半期 トピックス

売却・その他

- APH 9月 伊勢プロジェクト 開発ファンド組成
- その他 10月 賃貸マンション（東京都板橋区）**売却**
- その他 10月 賃貸マンション（愛知県名古屋市）**売却**
- その他 12月 保育園（東京都文京区）**売却**
- 再エネ 2月 太陽光発電施設（鹿児島県南九州市）**売却**
- 物流 2月 物流施設用地（千葉湾岸エリア）**売却**
- その他 2月 保育園用地（東京都世田谷区）**売却**
- APH 2月 ホテル3件 開発ファンド組成
- 物流 4月 （千葉湾岸エリア）JR西日本不動産開発とプロジェクトマネジメント契約を締結

8月

9月

3月

物流

- 8月 物流開発用地（千葉湾岸エリア）

物流

- 11月 物流開発用地（千葉県船橋市）

物流

- 1月 物流開発用地（埼玉県久喜市）

物流

- 2月 物流開発用地（神奈川県横浜市）

物流

- 2月 物流開発用地（京都府京都市）

物流

- 2月 物流開発用地（埼玉県ふじみ野市）

物流

- 3月 物流開発用地（神奈川県厚木市）

再エネ

- 3月 風力発電施設及び用地（北海道松前郡）

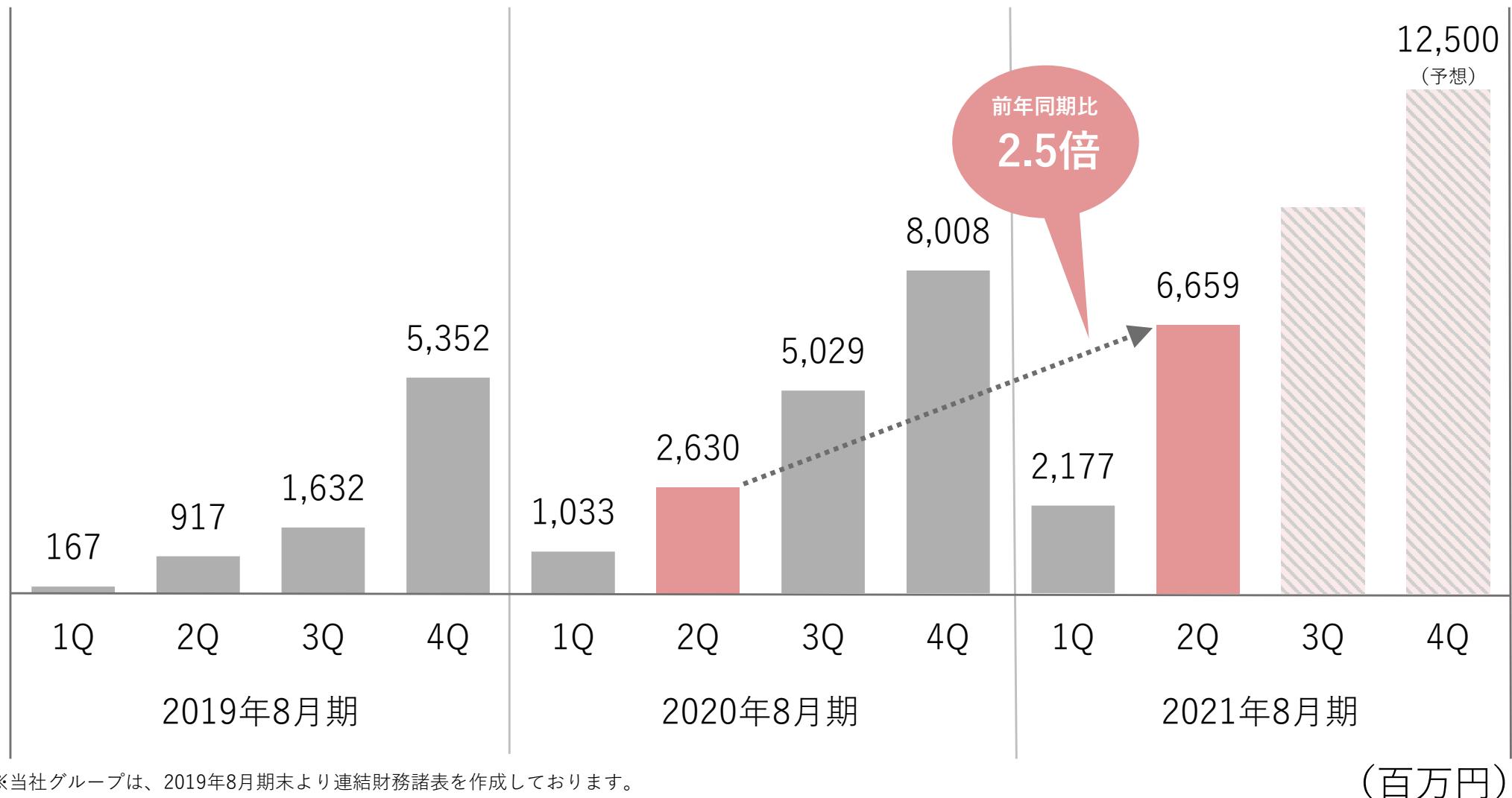
APH

- 3月 ホテル開発用地（福岡県福岡市）



連結売上高（年度累計）の推移

2021年8月期上期の売上高は物流開発用地や賃貸マンション、保育園の売却が牽引し、前年同期比2.5倍と大きく伸長（上期累計において過去最高を記録）



2021年8月期第2四半期 P/L

(百万円)	2020年8月期		2021年8月期		対前年同期 増減額 (A - B)
	上期実績 (B)	通期実績	上期実績 (A)	通期予想	
売上高	2,630	8,008	6,659	12,500	+ 4,029 2.5 倍
売上総利益 (粗利益)	988	2,315	1,380	-	+ 392 1.4 倍
営業利益	67	326	8	1,250	▲ 59
経常利益	8	180	▲ 43	1,100	▲ 51
親会社株主に帰属する 四半期純利益	11	134	▲ 55	770	▲ 66

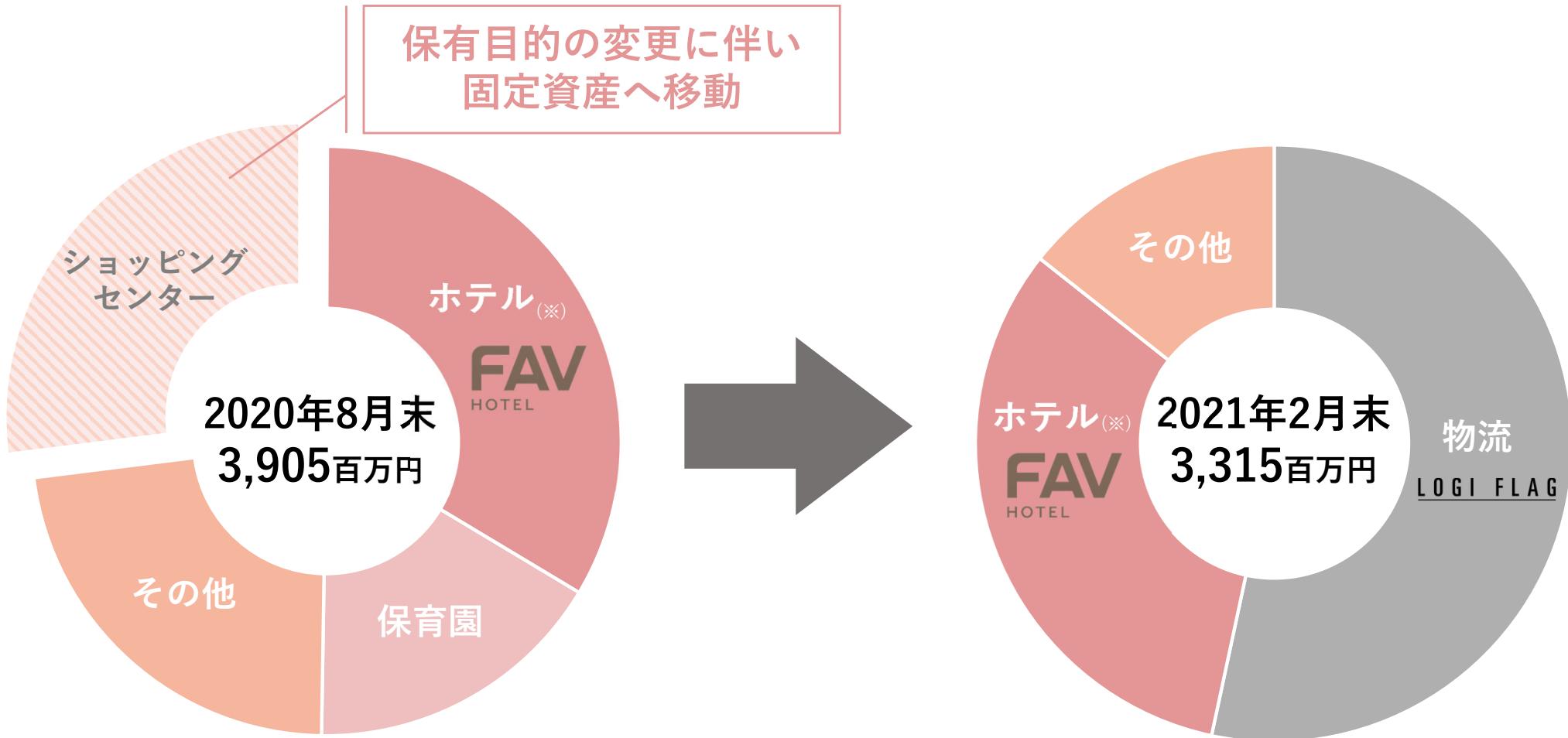
2021年8月期第2四半期 B/S

積極的な案件仕込みの積み上げと、今後の成長に向けた資金調達を実施

(百万円)	2020年 8月末時点	2021年 2月末時点	増減額	対総資産 比率(%)	(百万円)	2020年 8月末時点	2021年 2月末時点	増減額	対総資産 比率(%)
現金及び預金	2,179	3,029	849	27.8%	短期借入金	1,708	2,852	1,144	26.2%
売掛金	29	24	▲ 5	0.2%	1年内返済予定の 長期借入金	315	462	146	4.2%
営業投資有価証券	156	154	▲ 2	1.4%	未払金	112	498	385	4.6%
開発事業等支出金	15	0	▲ 15	0.0%	その他	457	428	▲ 28	3.9%
販売用不動産	3,905	3,315	▲ 590	30.4%	流動負債合計	2,593	4,241	1,647	38.9%
前払金	144	793	648	7.3%	長期借入金	1,832	2,254	421	20.7%
その他	693	593	▲ 100	5.4%	その他	141	470	329	4.3%
流動資産合計	7,125	7,908	783	72.5%	固定負債合計	1,973	2,725	751	25.0%
有形固定資産	774	2,174	1,400	19.9%	資本金	1,586	1,628	42	14.9%
その他の資産	538	807	268	7.4%	資本剰余金	1,495	1,540	45	14.1%
固定資産合計	1,312	2,982	1,669	27.4%	利益剰余金その他	791	766	▲ 26	7.0%
繰延資産合計	2	11	8	0.1%	純資産合計	3,873	3,935	62	36.1%
資産合計	8,440	10,902	2,462	100.0%	負債・純資産合計	8,440	10,902	2,462	100.0%

2021年8月期第2四半期 販売用不動産の内訳

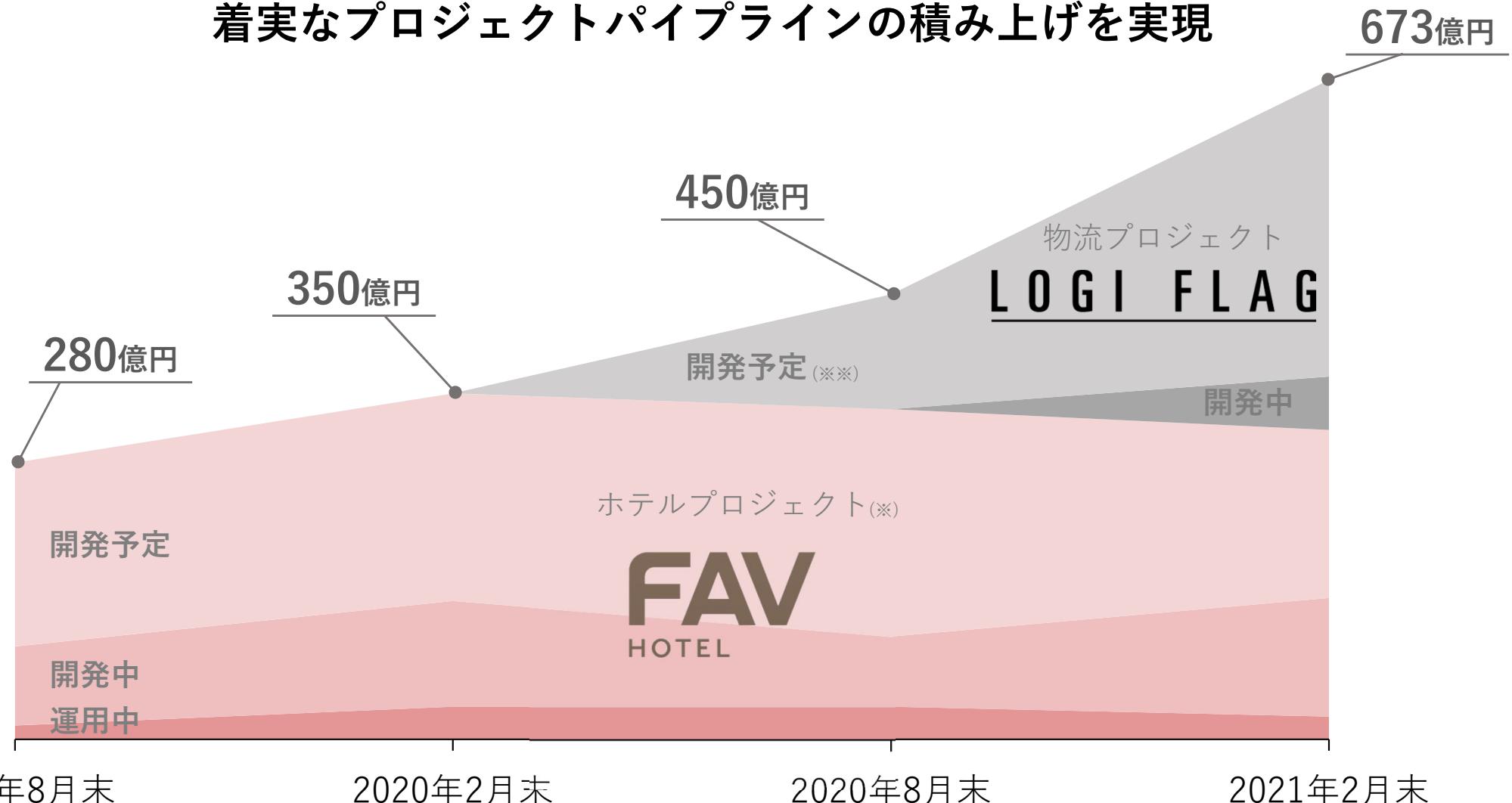
既存案件の売却と新たな物流用地等の取得により、
販売用不動産におけるアセットミックスの入れ替えを実施



※ 「ホテル」セグメントには、FAVホテル以外の当社がAMを行う物件も一部含まれます。

2021年8月期第2四半期 プロジェクトパイプラインの推移

物流施設開発への参入により、パイプラインが急速に拡大
着実なプロジェクトパイプラインの積み上げを実現



※「ホテル」セグメントには、FAVホテル以外の当社がAMを行う物件も一部含まれます。

※※「2021年2月末の開発予定物流施設」には、3月25日に取得した神奈川県厚木市案件を含みます。

1. 物流施設開発事業 2021年8月期上期トピックス

千葉湾岸エリアの物流施設開発についてJR西日本不動産開発(株)と プロジェクトマネジメント契約を締結



(イメージパース)

所 在 地	千葉湾岸エリア
土 地 面 積	4,297.56m ²
延 床 面 積	8,585.21m ² (予定)
アセット タ イ プ	冷凍冷蔵倉庫
受 託 内 容	<ul style="list-style-type: none">・プロジェクトデベロップメント業務・設計施工サポート業務・リーシングマネジメント業務・その他各種調整業務

2. アパートメントホテル開発事業 2021年8月期上期トピックス

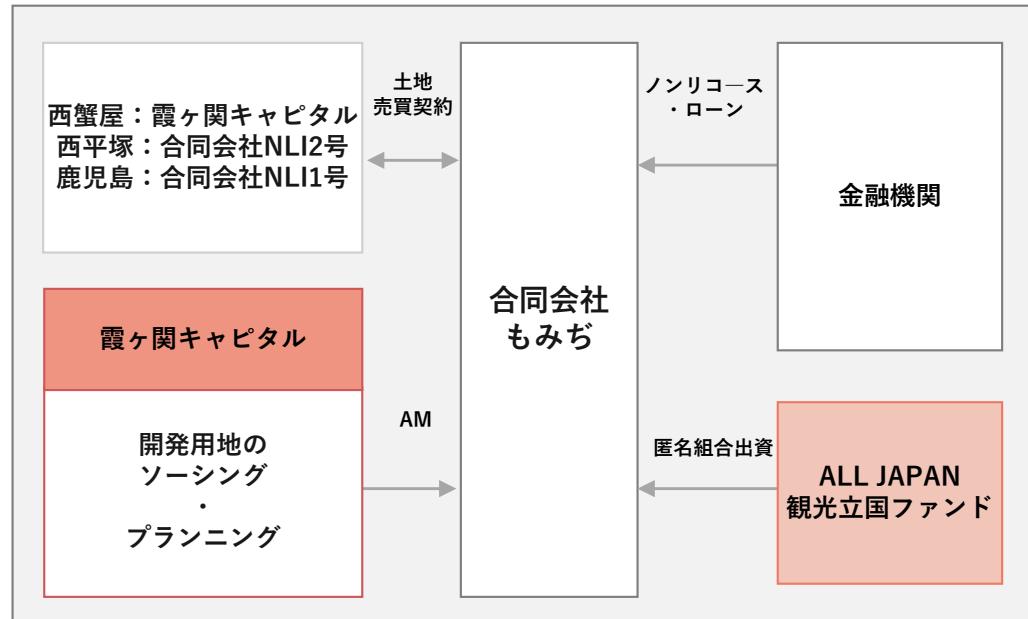
ホテル3件（広島県2件・鹿児島県1件）の開発ファンドを組成①

ALL-JAPAN 観光立国ファンドと当社の3件目の協業プロジェクト



ALL-JAPAN 観光立国ファンドは、日本全国の観光の活性化や地域創生に向けた取り組みを推進し、地域産業・経済の発展への貢献を目指す、民間ではわが国初、かつ最大規模の観光ファンドです

本取組の基本スキーム



所在地	広島県広島市中区西平塚町 7-13・14 (広島電鉄線「銀山町駅」から徒歩7分)
客室数	52室
営業開始予定	2022年12月
運営会社	株式会社オックスコンサルティング
周辺情報	平和記念公園、原爆ドーム 等

4. 再生可能エネルギー発電施設開発事業 トピックス

風力発電施設及び開発用地を取得 → 当社使用電力を再エネ電力100%へ



(当社グループが所有する発電施設を含む周辺写真)

■ 風力発電施設の概要

所在地	北海道松前郡松前町
風車数	8基
年間発電量	約600,000kWh/年

- 当社本社オフィスの使用電力量（昨年度実績：約100,000kWh/年）をカバーする発電量
- 今後は非化石証書などの認定を取得する計画

■ 風力発電施設用地の概要

所在地	北海道松前郡松前町
敷地面積	約130,000m ²
建設予定風車数	4基
見込み年間発電量	約52,000,000kWh/年

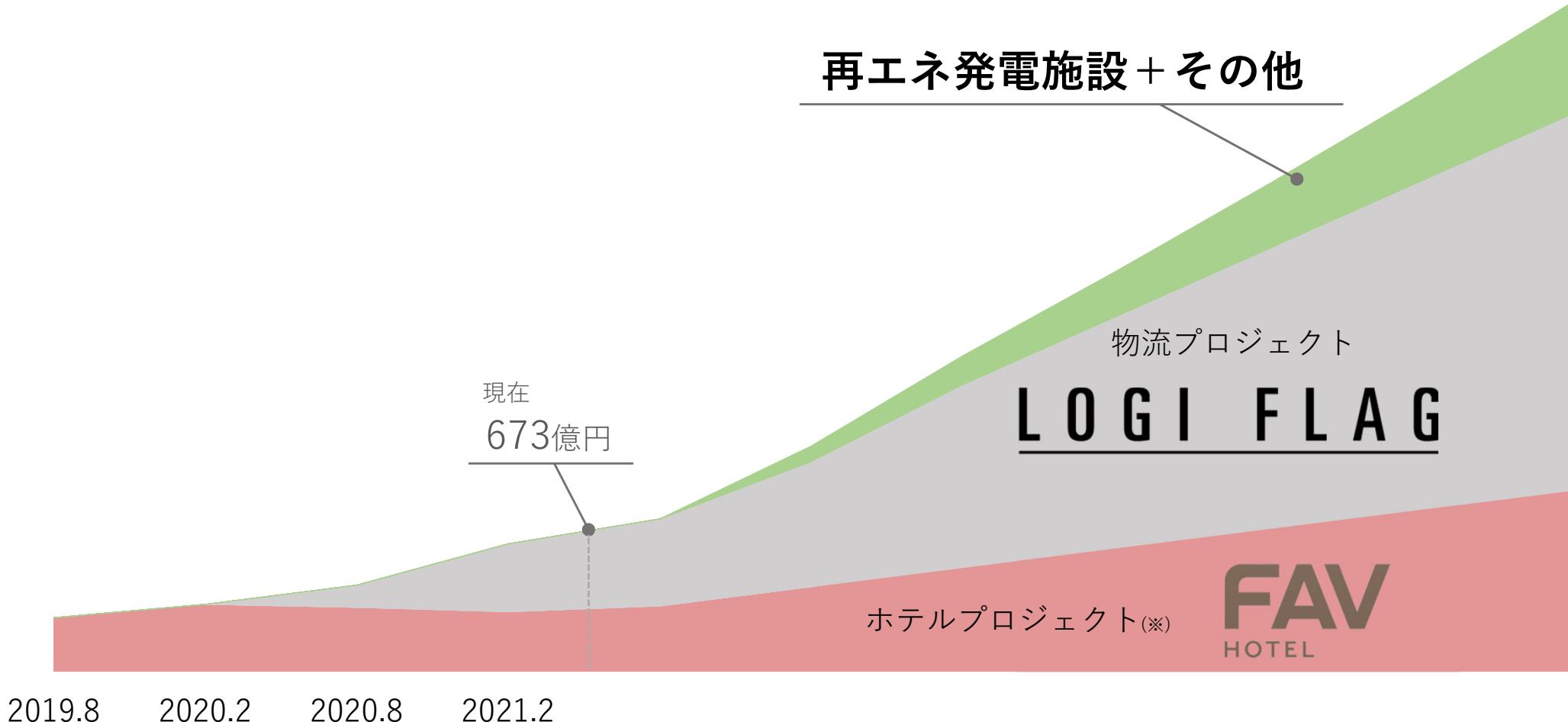
- これまでのノウハウを活かし大型風力発電施設開発にも参画予定
- 今後は再エネ電力の利用をオフィスだけでなく、保有物件や開発物件にも対象範囲を拡大予定

2021年8月期第2四半期 まとめ

- 賃貸マンションと保育園の売却が売上高に貢献したが**利益率は低め**
- 初の物流施設開発用地の売却を実施、**取得決定から約6ヶ月**で収益化
- 物流施設開発事業立ち上げに伴う**人員増は一巡**、下期は計画通りに進捗予定
- 物流施設開発用地をさらに**6件追加**、下期の収益化に取り組む
- さらなる飛躍的な成長のために、今後も**物流施設開発用地の取得に注力**
- 次の収益の柱となる**アセットクラスの開発も積極的に活動中**

AUM・プロジェクトパイプライン拡大イメージ

物流・ホテル・再エネの3本柱でAUM・プロジェクトパイプラインを積み上げ
安定収益の拡充を加速化させる



※「ホテル」セグメントには、FAVホテル以外の当社がAMを行う物件も一部含まれます。

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。

変化を恐れでは、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



[Career](#)
新卒・中途採用情報へ

証券コード:3498



霞ヶ関キャピタル株式会社
代表取締役

河本幸一郎

金額の表記及び処理について：当社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。
本資料は、発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであります。実際の業績等は今後の様々な要因により、異なる可能性があることをご承知ください。