

2020 年 6 月 22 日

会 社 名 霞ヶ関キャピタル株式会社
代表者名 代表取締役社長 河本 幸士郎
(コード番号：3498 東証マザーズ)
問合せ先 取締役管理本部長 廣瀬 一成
(TEL. 03-5510-7653)

＜マザーズ＞投資に関する説明会開催状況について

以下の通り、投資に関する説明会を開催いたしましたので、お知らせいたします。

○ 開催状況

開催日時	2020 年 4 月 8 日
開催方法	インターネットを利用した動画配信（自社ホームページ、IRTV）
開催場所	—
説明会資料名	2020 年 8 月期 第 2 四半期決算説明資料

【添付資料】

1. 2020 年 8 月期 第 2 四半期決算説明資料

以 上

霞ヶ関キャピタル株式会社

2020年8月期 第2四半期決算説明資料

東証マザーズ（証券コード：3498）

Index

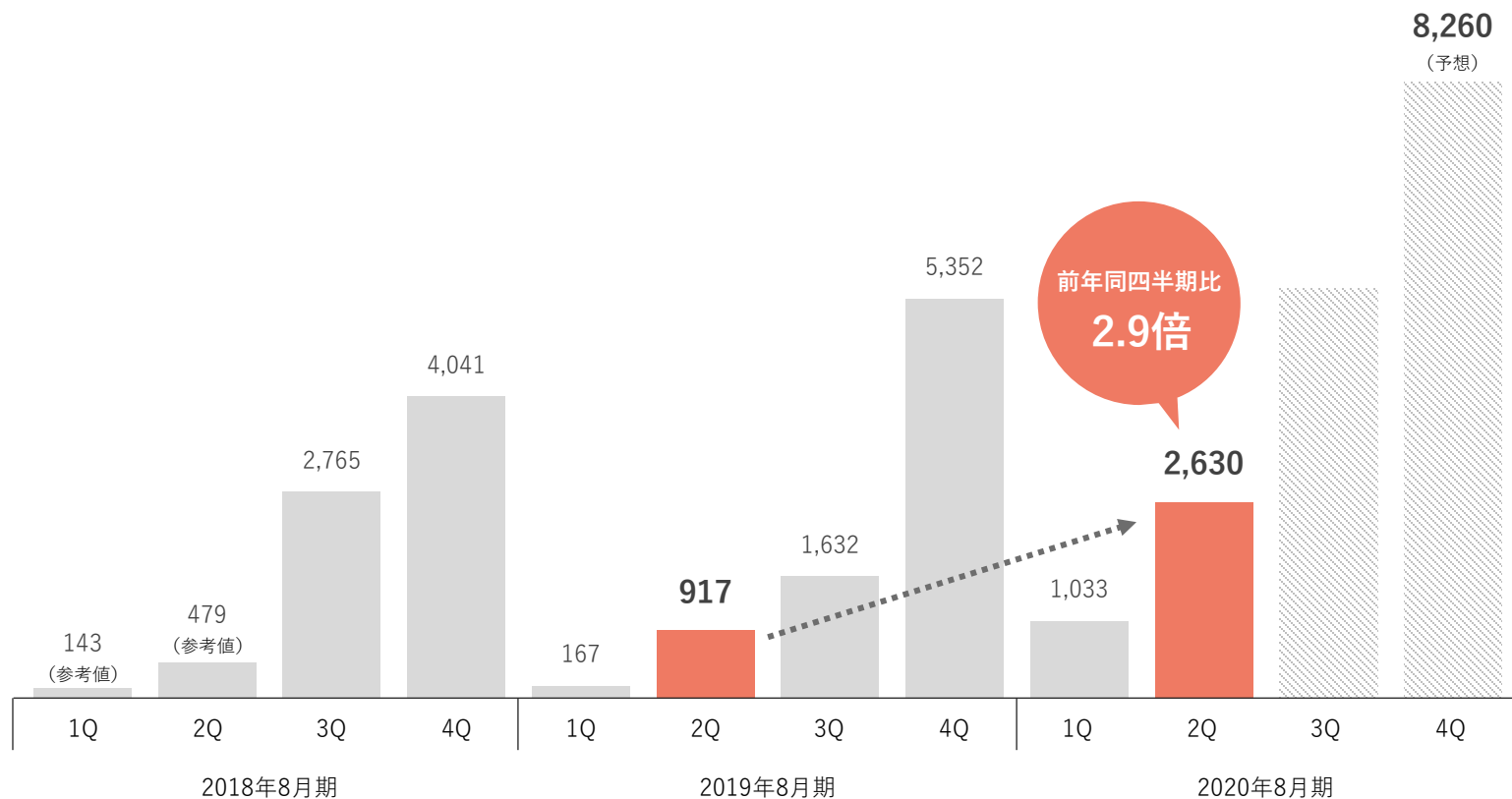
1	2020年8月期第2四半期 決算概要	2
2	2020年8月期第2四半期 事業ハイライト	9
3	ビジネスモデル	14
4	ビジネスポリシー	20
5	事業内容	22
6	Appendix	31

1

2020年8月期第2四半期 決算概要

連結売上高の推移

前年同四半期に対し2.9倍と大きく伸長
着実な売上の積み上げにより下期偏重改善



※：当社は、2019年8月期末より連結財務諸表を作成しております。

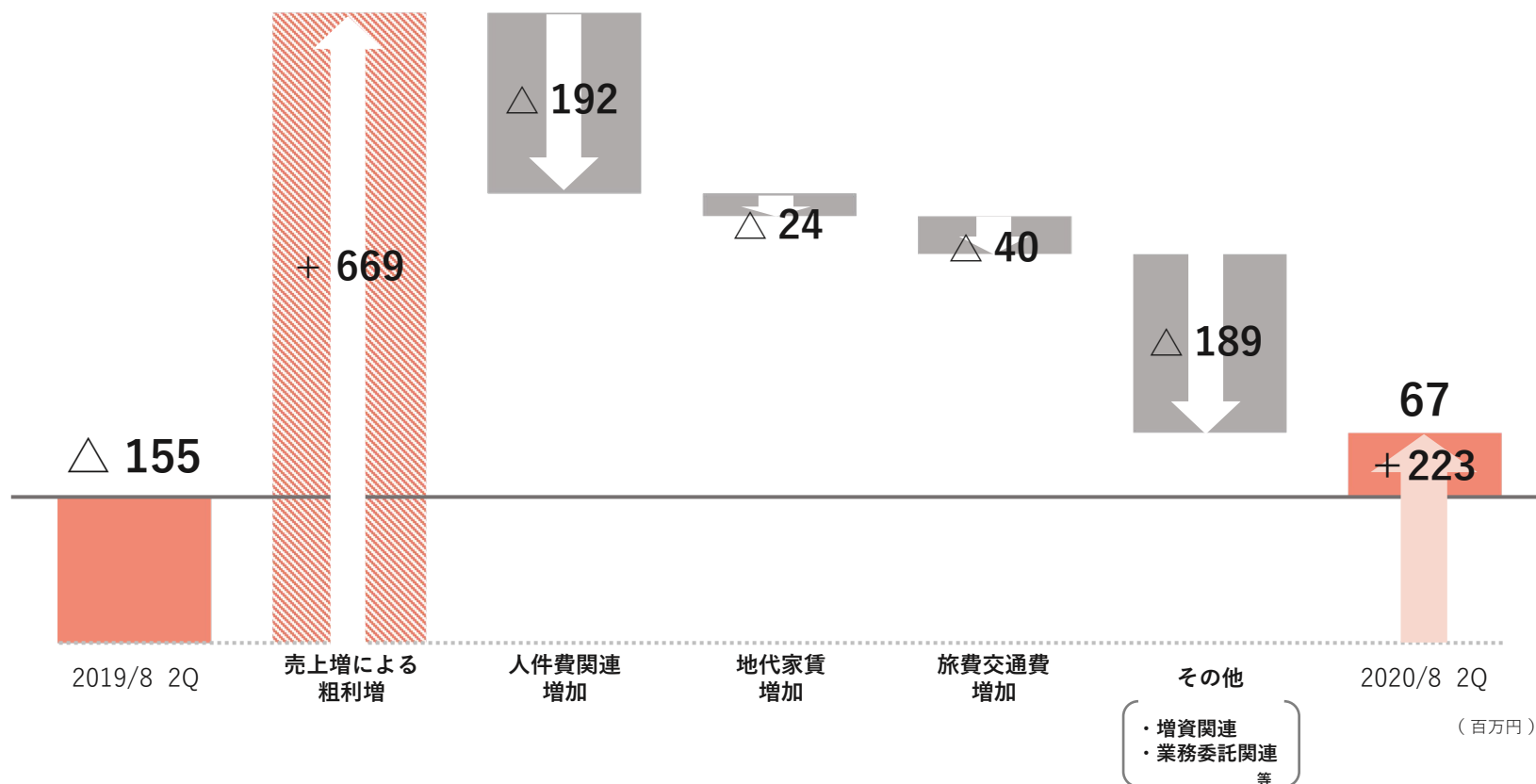
2020年8月期第2四半期 P/L

(百万円)	2019/8期		2020/8期		前年同四半期 対比増減額 (A - B)
	第二四半期 実績 (B)	通期実績	第二四半期 実績 (A)	通期予想	
売上高	917	5,352	2,630	8,260	+1,713 2.9 倍
売上総利益 (粗利益)	318	1,793	988	—	+669 3.1 倍
営業利益	△155	699	67	1,490	+223
経常利益	△162	639	8	1,400	+170
親会社株主に帰属する 四半期純利益	△104	435	11	985	+116

※：当社は、2019年8月期末より連結財務諸表を作成しております。

営業利益増減分析

人材への積極的な先行投資を行いながらも、
営業利益が対前期比で223百万円増加し、上半期黒字化



※：当社は、2019年8月期末より連結財務諸表を作成しております。

着実な利益蓄積と公募増資を通じた 自己資本比率の向上と十分な手元流動性の確保

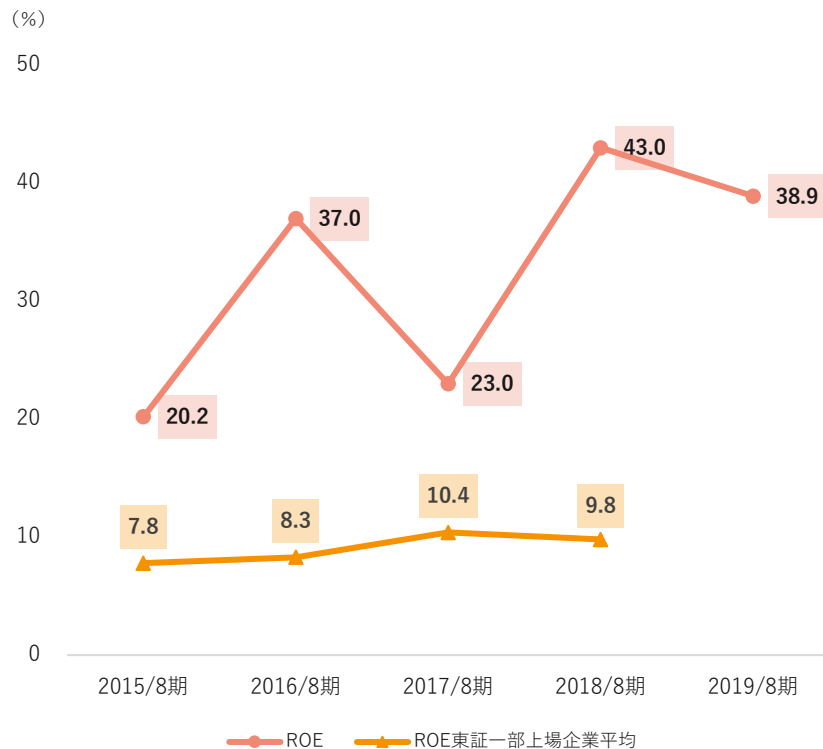
(百万円)	2019年 8月末時点	2020年 2月末時点	増減額	対総資産 比率(%)
現金及び預金	572	2,232	1,660	22.1 %
売掛金	134	236	102	2.3 %
営業投資有価証券	170	242	72	2.4 %
開発事業等支出金	640	329	△ 311	3.3 %
販売用不動産	3,436	4,878	1,441	48.4 %
前払金	681	455	△ 225	4.5 %
その他	158	526	367	5.2 %
流動資産合計	5,794	8,901	3,106	88.3 %
有形固定資産	947	756	△ 190	7.5 %
無形固定資産	19	20	1	0.2 %
投資その他の資産	179	401	221	3.9 %
固定資産合計	1,146	1,177	31	11.7 %
資産合計	6,944	10,082	3,138	100.0 %

(百万円)	2019年 8月末時点	2020年 2月末時点	増減額	対総資産 比率(%)
短期借入金	570	872	302	8.7 %
1年内返済予定の 長期借入金	265	386	120	3.8 %
未払金	500	124	△ 376	1.2 %
その他	415	269	△ 145	2.7 %
流動負債合計	1,751	1,652	△ 98	16.4 %
長期借入金	3,387	4,299	912	42.6 %
その他	248	258	9	2.6 %
固定負債合計	3,635	4,558	922	45.2 %
資本金	408	1,586	1,177	15.7 %
資本剰余金	313	1,491	1,177	14.8 %
利益剰余金	834	791	△ 43	7.8 %
純資産合計	1,556	3,870	2,314	38.4 %
負債・純資産合計	6,944	10,082	3,138	100.0 %

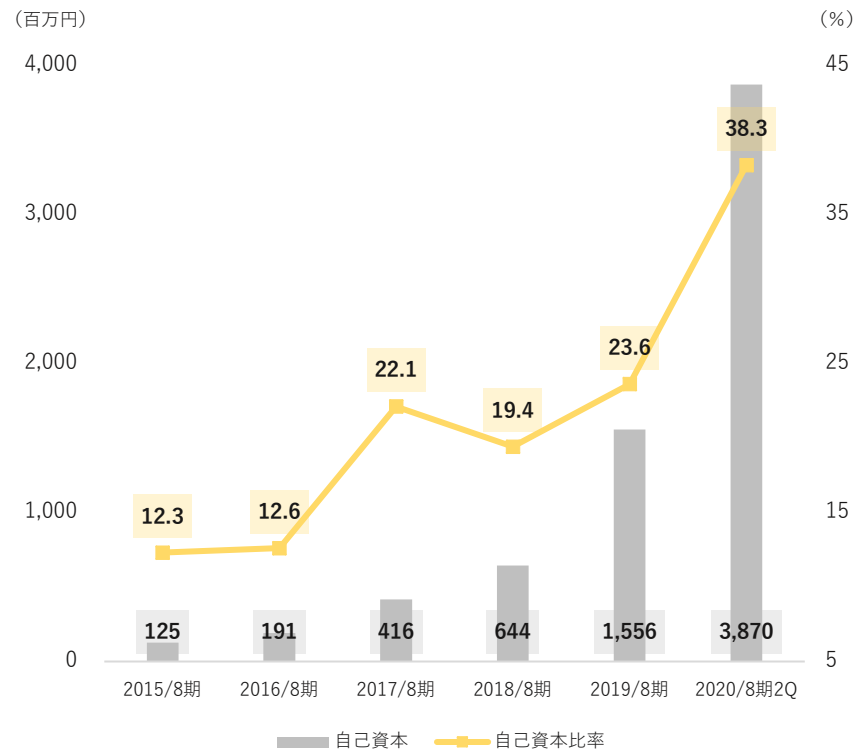
資本効率と財務健全性について

ビジネスモデルの構築により 高い資本効率と強固な財務基盤を実現

ROE



自己資本・自己資本比率



出典：「ROE東証一部上場企業平均」SPEEDAデータを元に当社作成



新型コロナウイルス等による事業への直接的な影響について

事業への影響

- 稼働済ホテルへの影響 → 開発に係るコンサルティング業務を受託するビジネスモデルであり、影響は限定的
- 開発中ホテルへの影響 → 現在開発中の案件については竣工が1～2年以上先の為、現時点では影響は限定的と想定
- その他事業への影響 → 自然エネルギー事業、保育園開発事業における影響はほとんどなし

コストへの影響

- 就業環境への対応 → リモートワーク（在宅勤務）体制整備に伴うノートパソコン購入等の設備投資が発生しているが、出張・残業の減少によるコスト減が想定される
- 保有外貨への影響 → 為替変動による為替差損益の発生

※：今後の影響拡大等により間接的な影響や開示すべき事項等が発生した場合には速やかにお知らせいたします。

2

2020年8月期 事業ハイライト

アパートメントホテル開発プロジェクトの進展

ALL-JAPAN 観光立国ファンドの出資による アパートメントホテル開発プロジェクトを開始



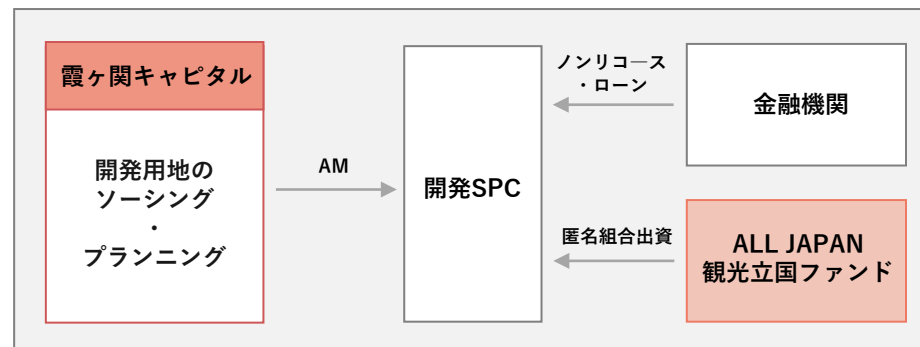
ALL-JAPAN 観光立国ファンドは、日本全国の観光の活性化や地域創生に向けた取り組みを推進し、地域産業・経済の発展への貢献を目指す、民間ではわが国初、かつ、最大規模の観光ファンドとなります。

有限責任組合員（LP）

三菱 UFJ 銀行 積水ハウス 日本航空 三菱地所
三菱 UFJ 信託銀行 地域金融機関 その他



本取組の基本スキーム



ファンド事業の拡大

ファンド事業の本格化に向けた体制整備

金融商品取引業の登録完了

登録番号 関東財務(支)局長 (金商) 第3178号

登録年月日 2020年 3 月16日

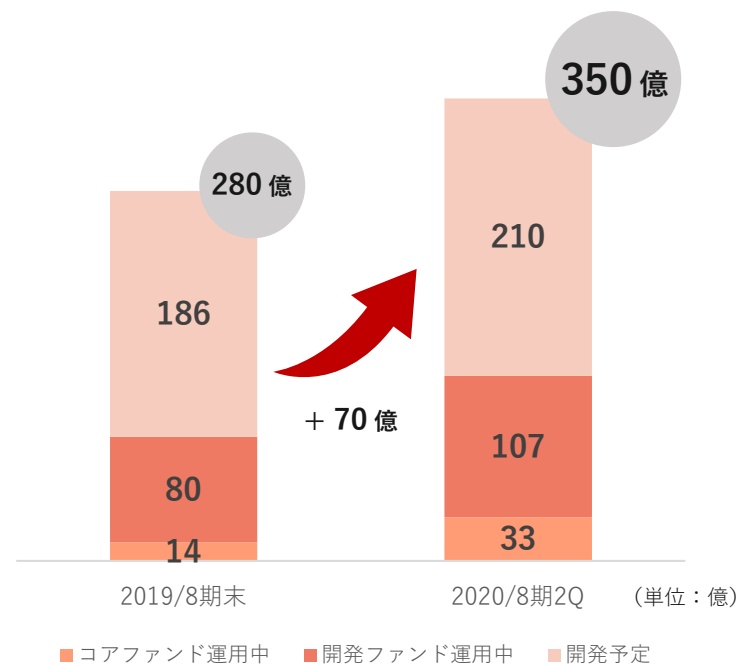
ファンド取組実績

【不動産特定共同事業法のスーパープロスキーム】



これまで蓄積してきた実績とノウハウを基に
案件の発掘・開発からファンドの組成、
投資商品の提供までを一気通貫で実行

AUMの増加



徹底したプロジェクト管理と
独自のソーシング機能確立により
着実なAUMの積み上げを実現

認可保育園開発プロジェクトの進展

2020年4月1日 都内4ヶ所にて認可保育園開園（内3件売却予定）

スケジュール通りに竣工・売却予定



練馬区保育園開発

所在地 東京都練馬区
用途 認可保育園
敷地 497.74㎡
延床面積 464.73㎡
建物構造 鉄骨造



大田区保育園開発

所在地 東京都大田区
用途 認可保育園
敷地 260.38㎡
延床面積 493.66㎡
建物構造 鉄骨造



目黒区保育園開発

所在地 東京都目黒区
用途 認可保育園
敷地 318.42㎡
延床面積 411.53㎡
建物構造 鉄骨造



江東区保育園開発

所在地 東京都江東区
用途 認可保育園
敷地 337.53㎡
延床面積 495.34㎡
建物構造 鉄骨造

機動的な資本政策の実施

公募増資の実施

(決議日：2019年10月30日)

今後一層の収益力の強化及び株主価値の拡大を目的として、以下のとおり公募増資を実施いたしました。

新株発行前の発行済株式総数	2,763,200 株
募集株式数	350,000 株
第三者割当増資による発行株式数.....	43,600 株
新株発行後の発行済株式総数	3,206,800 株
※ 2020年2月末時点	

調達金額合計

約23億円

調達資金の使途

アパートメント
ホテル開発資金

認可保育園
開発資金

海外不動産
開発資金

太陽光発電施設
開発資金

自己株式取得の決定

(決議日：2020年3月13日)

経営環境の変化に応じた機動的な資本政策の遂行を可能とするため、以下のとおり自己株式取得を決定いたしました。

取得対象株式の種類	当社普通株式
取得する株式の総数	66,000株（上限） － 発行済株式総数（自己株式を除く）に 対する割合2.06%
株式の取得価額の総額	200,000,000円（上限）
取得期間	2020年4月6日～2020年8月6日

(参考) 2020年2月末時点の自己株式の保有状況

- | | |
|----------------------------|------------|
| (1) 発行済株式総数（自己株式を除く） | 3,206,756株 |
| (2) 自己株式数 | 44株 |

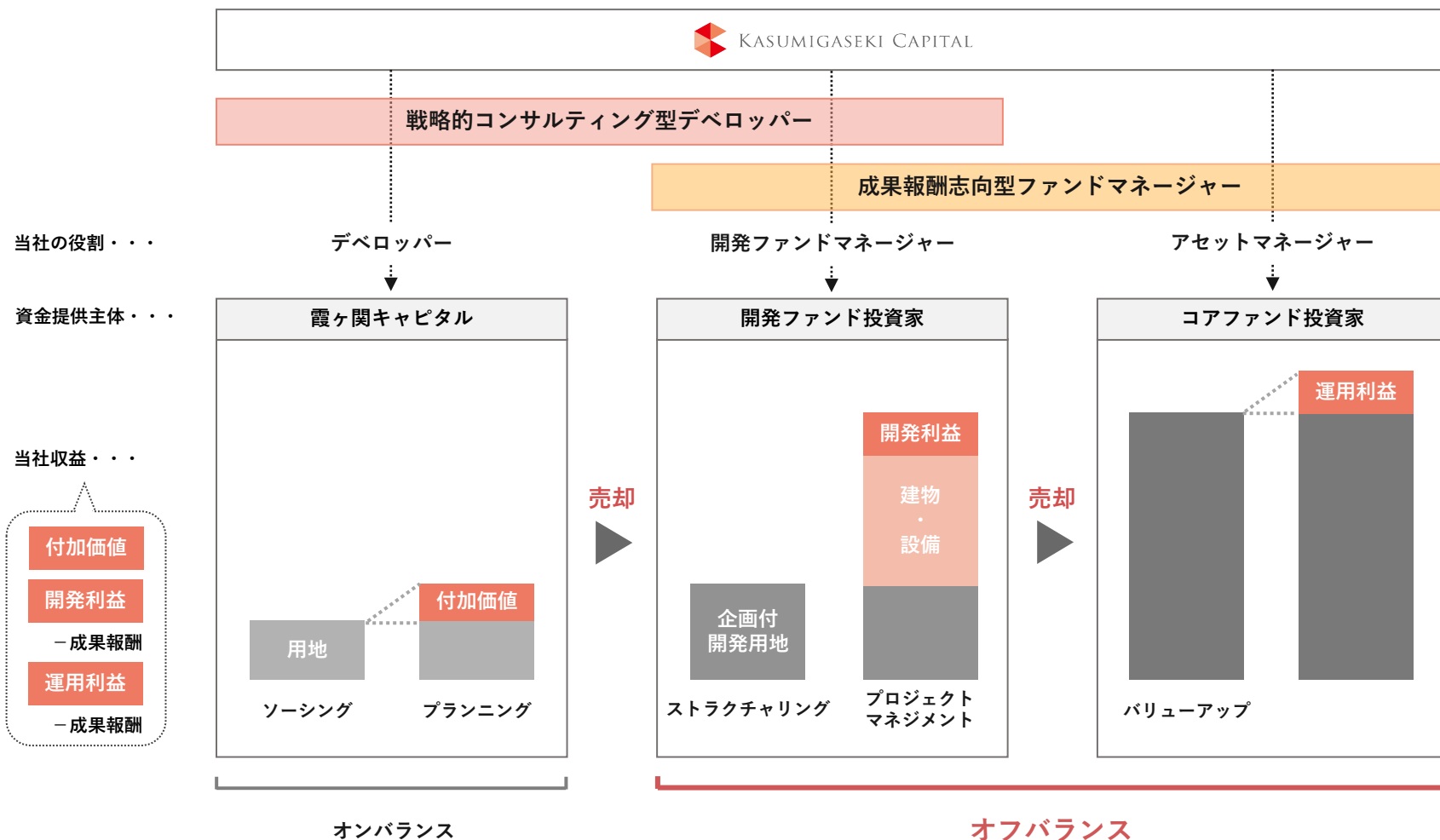
3 ビジネスモデル

戦略的コンサルティング型デベロッパー



成果報酬志向型ファンドマネージャー

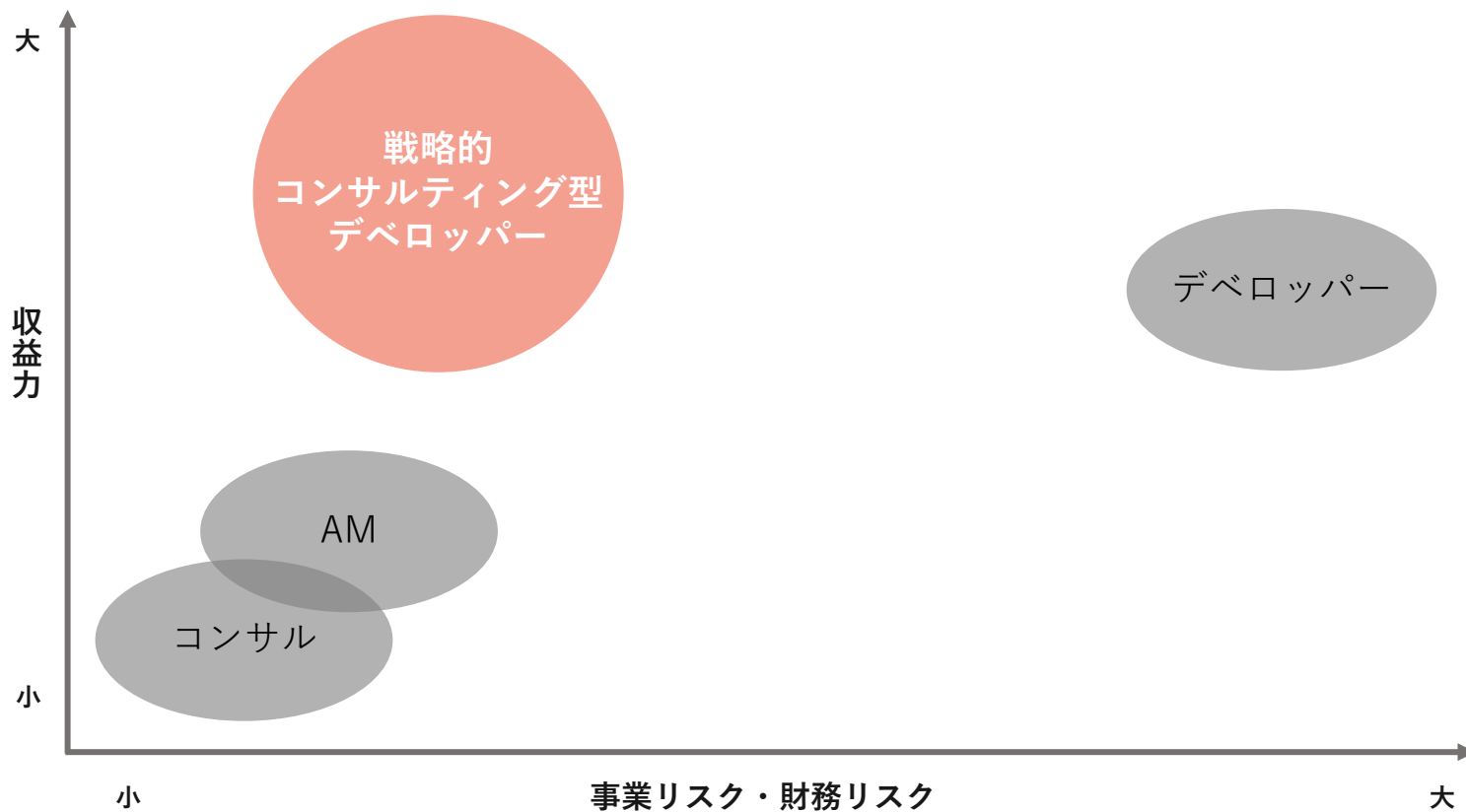
戦略的なオフバランス化による徹底的なリスク回避



戦略的コンサルティング型デベロッパー

Strategic Consulting Developer ("SCD")

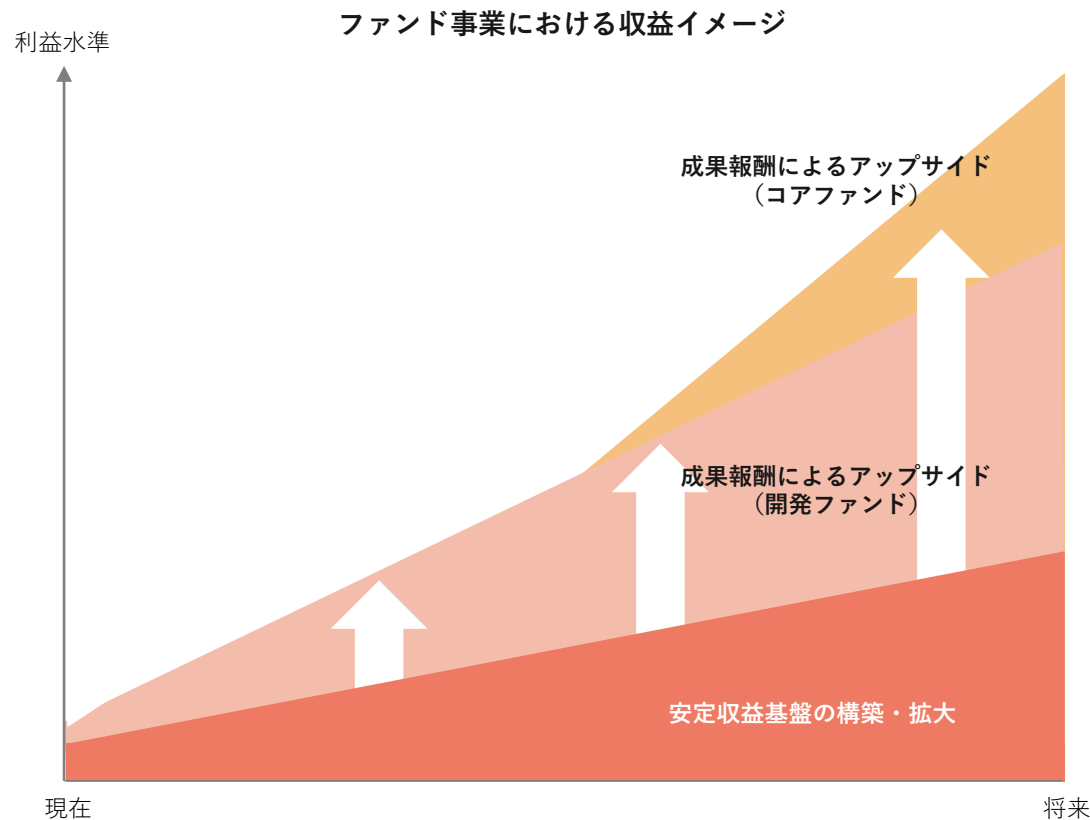
不動産を保有しないデベロッパー



成果報酬志向型ファンドマネージャー

Success Fee Oriented Fund Manager ("SOFM")

ストック収入による安定収益基盤と成果報酬によるアップサイドの両立



着実なAUMの積み上げを実現

	2019/8期末		2020/8期 2Q		前年度期末 対比増減額
	件数	金額	件数	金額	
コアファンド運用中	2 件	約 14 億円	4 件	約 33 億円	+ 19 億円
開発ファンド運用中	10 件	約 80 億円	13 件	約 107 億円	+ 27 億円
開発予定	19 件	約 186 億円	21 件	約 210 億円	+ 24 億円
合計	31 件	約 280 億円	38 件	約 350 億円	+ 70 億円

4 ビジネスポリシー

霞ヶ関キャピタルの成長 二 よりよい社会への前進

地域格差問題



アパートメントホテル開発



待機児童問題



認可保育園開発



エネルギー問題



再生可能エネルギー発電施設開発



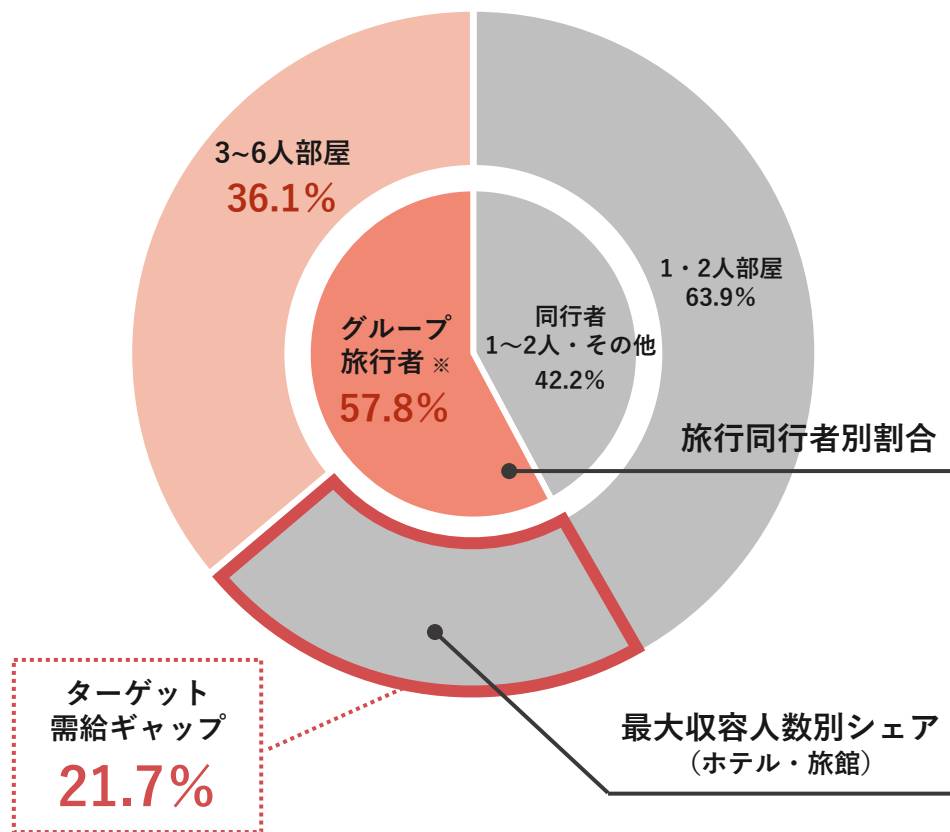
5

事業内容

1. アパートメントホテル開発事業
2. 保育園開発事業
3. 再生可能エネルギー発電施設開発事業
4. 海外事業

1. アpartmentホテル開発事業 ①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



ホテルストック 1,700,000室 × 需給ギャップ 21.7%

.....→ 約 368,900 室

参考：大手ホテルチェーンの客室数

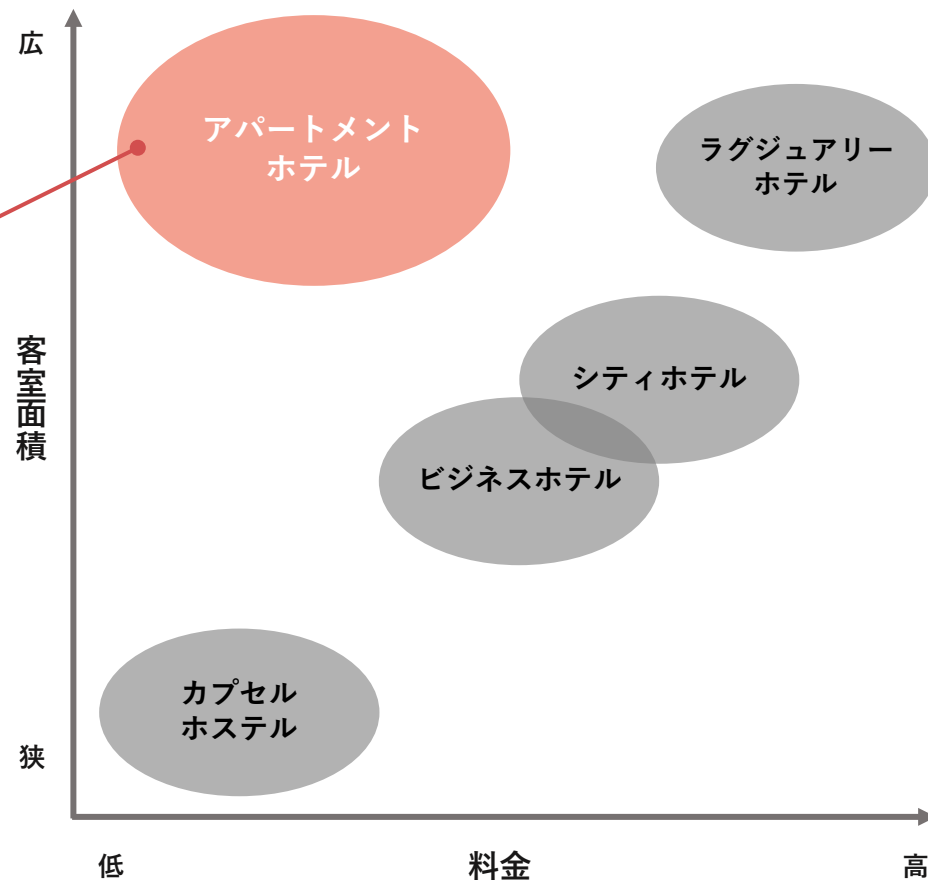
A社	約 100,000 室
B社	約 68,000 室
C社	約 52,000 室
合計	約 220,000 室

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」、「訪日外国人消費動向調査 2018年年間値の推計」、一般財団法人日本旅館協会「営業状況等統計調査」より当社作成
右表／各社HPより当社調べ

1. アパートメントホテル開発事業 ②コンセプト

一人当たり単価の価格破壊による徹底的な差別化

- 〉 客室標準面積は35㎡、定員4名以上を想定
- 〉 キッチン・バス・トイレ・洗濯機を完備
- 〉 客単価をビジネスホテル以下に設定
- 〉 サービス、スタッフのミニマル化による運営効率化



1. アパートメントホテル開発事業 ③取組事例

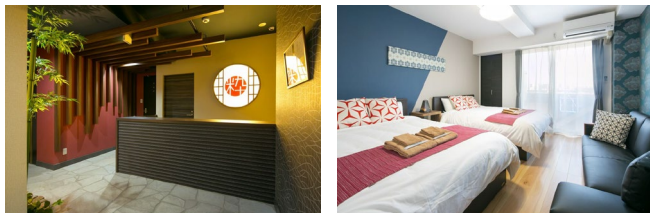
主なコアファンド運用中案件

Residential Hotel IKIDANE 町屋

所在地 東京都荒川区町屋1-6-9

総客室数 19室

開業 2018年5月

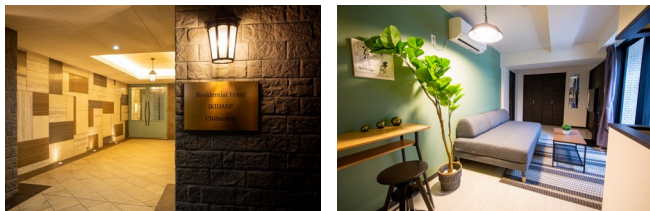


Residential Hotel IKIDANE 千葉中央

所在地 千葉県千葉市中央区新宿 2 - 2 - 10

総客室数 37室

開業 2019年9月

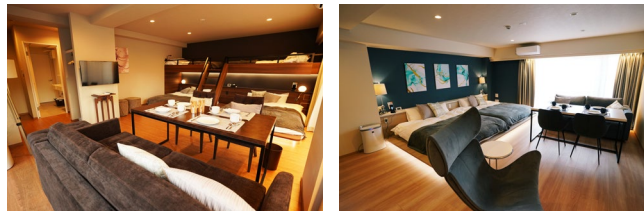


AKARI 上野入谷

所在地 東京都台東区入谷二丁目 34 - 5

総客室数 19室

開業 2020年2月



1. アパートメントホテル開発事業 ③取組事例

主な開発ファンド運用中案件

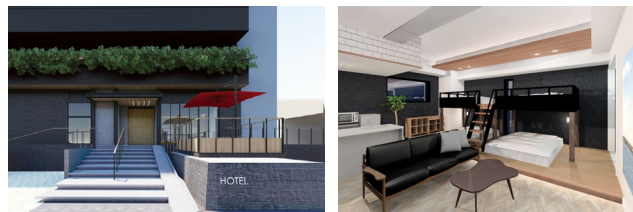
熊本県熊本市ホテル開発プロジェクト

所在地 熊本県熊本市中央区鍛冶屋町
総客室数 67室
開業 2022年1月（予定）



香川県高松市ホテル開発プロジェクト

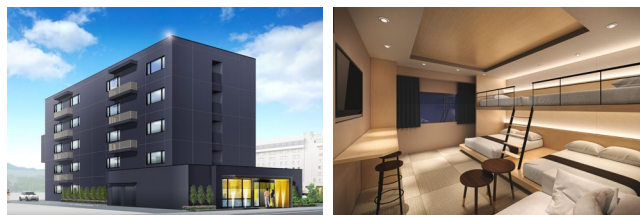
所在地 香川県高松市塩上町
総客室数 41室
開業 2020年9月（予定）



※：イメージパース

岐阜県高山市ホテル開発プロジェクト

所在地 岐阜県高山市西之一色町
総客室数 38室
開業 2021年1月（予定）



※：イメージパース

1. アパートメントホテル開発事業 ③取組事例

主な開発予定案件

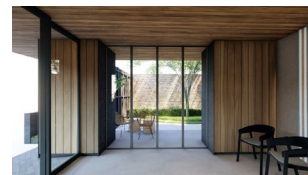
広島県広島市ホテル開発プロジェクト

所在地 広島県広島市
総客室数 33室
開業 2021年9月（予定）



三重県伊勢市ホテル開発プロジェクト

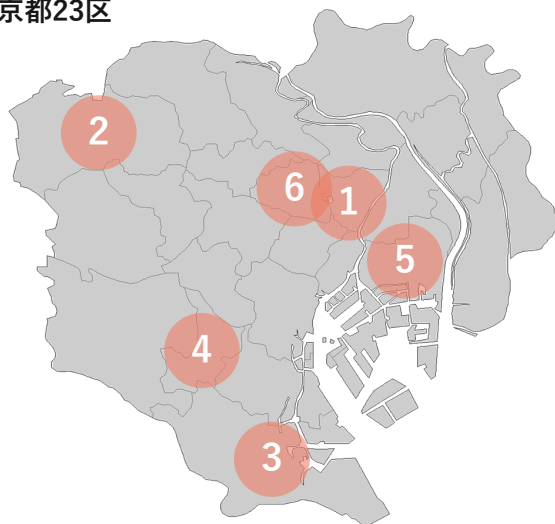
所在地 三重県伊勢市
総客室数 36室
開業 2021年8月（予定）



※：イメージバース

2. 保育園開発事業 実績・開発中案件

東京都23区



1 さくらさくみらい入谷保育園

所在地	東京都台東区入谷
用途	住宅付き認可保育園
敷地/延床面積	487.06 / 1,066.46 m ²
開園	2019年4月

2 練馬区保育園開発

所在地	東京都練馬区
用途	認可保育園
敷地/延床面積	497.74 / 464.73 m ²
開園	2020年4月

3 大田区保育園開発

所在地	東京都大田区
用途	認可保育園
敷地/延床面積	260.38 / 493.66 m ²
開園	2020年4月

4 目黒区保育園開発

所在地	東京都目黒区
用途	認可保育園
敷地/延床面積	318.42 / 411.53 m ²
開園	2020年4月

5 江東区保育園開発

所在地	東京都江東区
用途	認可保育園
敷地/延床面積	337.53 / 495.34 m ²
開園	2020年4月

6 文京区保育園開発

所在地	東京都文京区
用途	認可保育園
敷地/延床面積	258.52 / 529.26 m ²
開園	2020年10月（予定）

3. 再生可能エネルギー発電施設開発事業 実績



宮崎県

● 高千穂太陽光発電施設

● 高千穂太陽光発電施設

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

● 額娃第4発電施設

● 額娃第5発電施設

● 川内寺山発電施設

● 額娃新牧太陽光発電施設（7件）



北海道

● 松前小型陸上風力発電施設

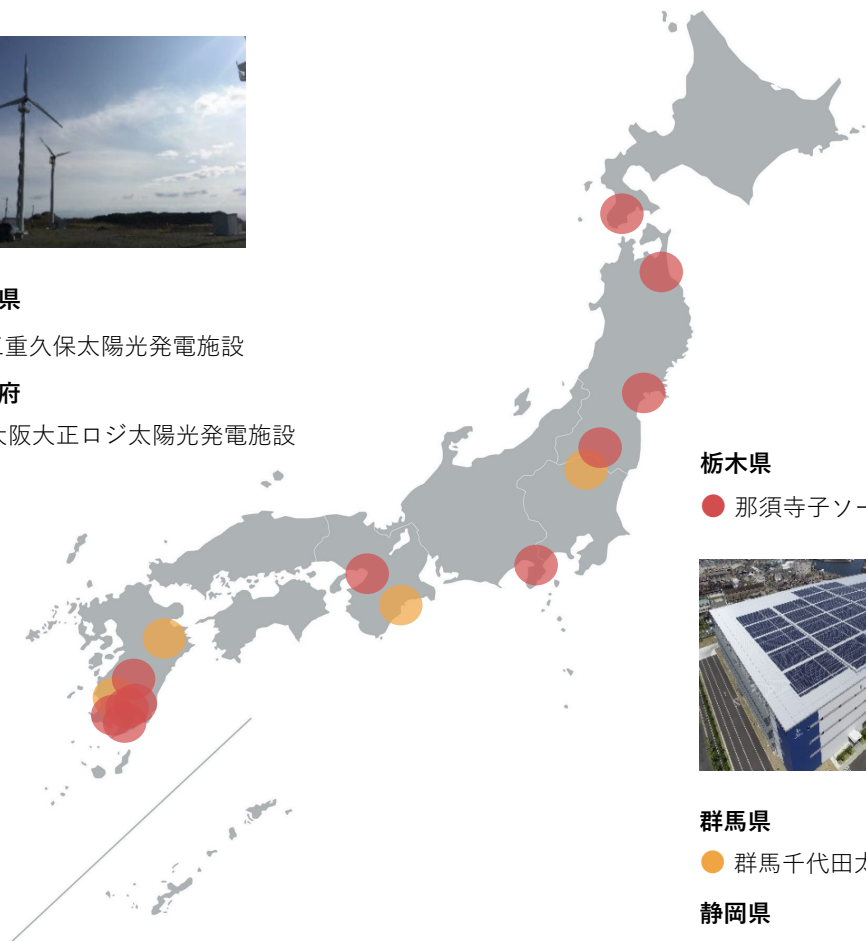


三重県

● 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



● 保有（売電中）
… 4件 約3.9MW
● 売却済
… 18件 約30.3MW

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

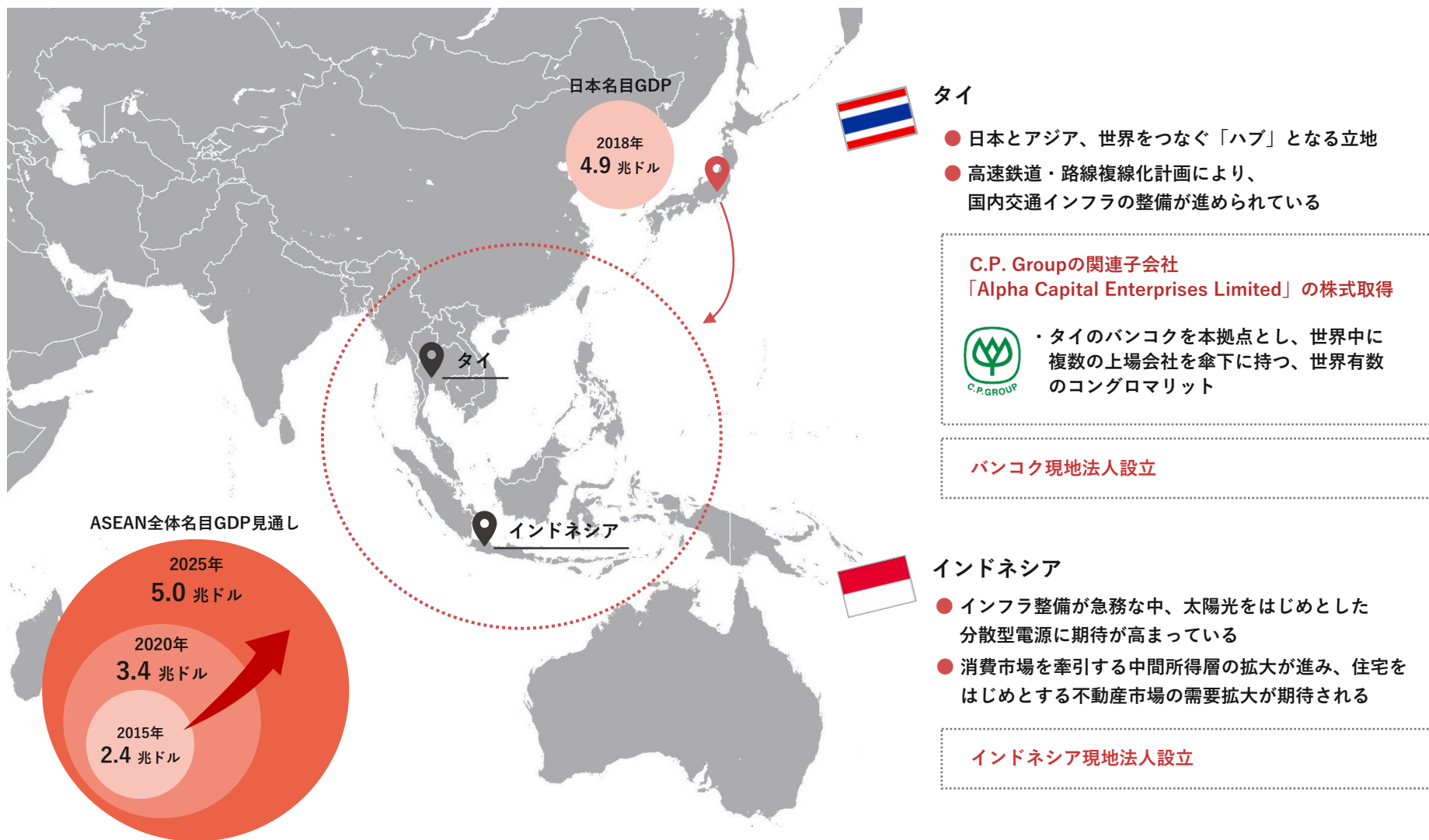
宮城県

● フォルテ屋上太陽光発電施設

● 山元第一太陽光発電施設



4. 海外事業 ①重点エリア



出所：JETRO「拡大するASEAN市場へのサービス業進出」より当社作成



6 Appendix

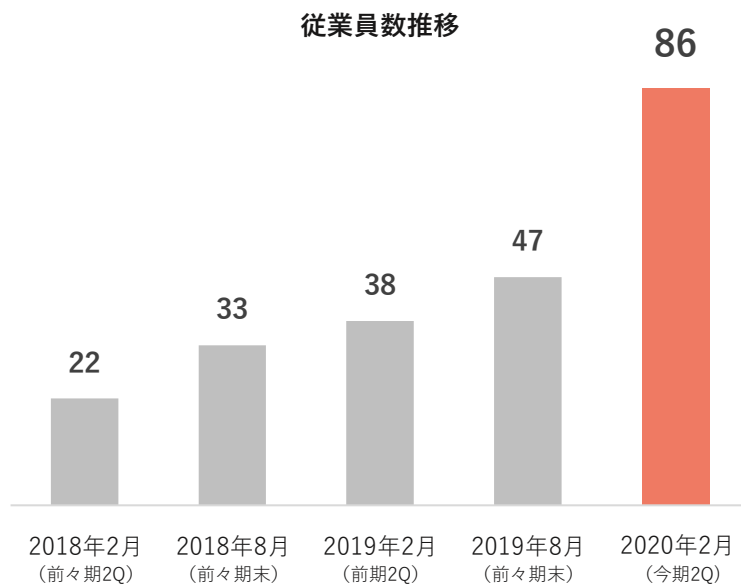
会社概要



会社名	霞ヶ関キャピタル株式会社
設立	2011年9月
代表者	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	3,077,643,200円 （資本準備金含む）※2020年2月末時点
役職員数	86名（常勤・非常勤役員含む）※2020年4月1日時点
免許登録	宅地建物取引業者 東京都知事（1）第101364号 貸金業者 東京都知事（1）第31747号 金融商品取引業 関東財務(支)局長（金商）第3178号

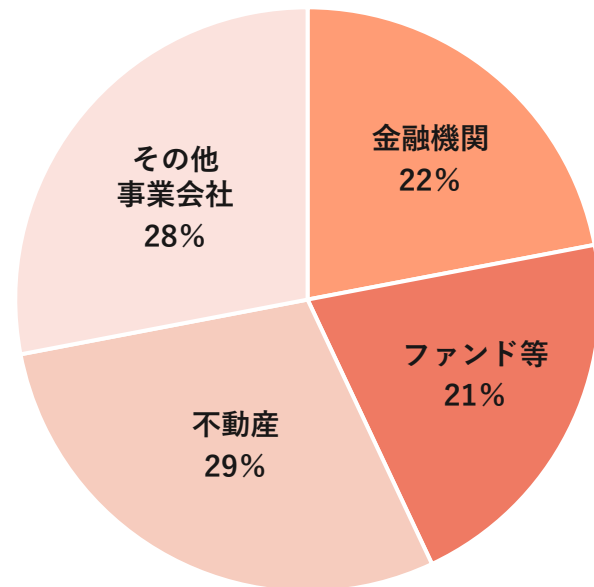
金融・不動産業界出身者、専門資格保有者の積極採用により、 少数精鋭のプロ集団を構築

人員計画の大幅な前倒しを実現



※：常勤・非常勤役員、子会社従業員含む

出身業界別割合



※：2020年4月1日時点

2020年8月期の取組み



「変革する側に、回れ」

世界は今ウイルスという見えない敵と戦っています
世界中どこにも逃げるところはありません
与えられた条件は全企業同じです

霞ヶ関キャピタルは
東日本大震災の年に生まれて
復興と共に成長してきました
ルールを見直し進化し続ける柔軟性
そしてゲームチェンジャーへ

変革する側に、回れ
これが霞ヶ関キャピタルの在り方です

霞ヶ関キャピタル株式会社
代表取締役

河本幸一郎