

2022年2月28日

各位

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 取締役経営企画本部長 廣瀬 一成
(TEL：03-5510-7653)

『しがぎん』サステナブル評価融資を活用した コミットメントライン契約締結に関するお知らせ

霞ヶ関キャピタル株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役：河本幸士郎、以下「当社」）は、株式会社滋賀銀行と『しがぎん』サステナブル評価融資を活用したコミットメントライン契約締結を経営会議にて決議し、2022年2月28日に本件の契約を締結いたしましたので下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本件の目的

『しがぎん』サステナブル評価融資は対象会社の 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株式会社しがぎん経済文化センターよりセカンドオピニオンを取得し、企業のサステナビリティ経営の支援と企業価値の向上を後押しする融資であり、当社は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。

本件は、サステナビリティ経営の推進と企業価値向上、持続可能な社会の実現を同時に推進するものであり、株式会社滋賀銀行のモニタリングを通じて伴走支援いただきつつ、ESG を重視した施策を推進し、事業を通じて社会課題の解決に取り組んでまいります。

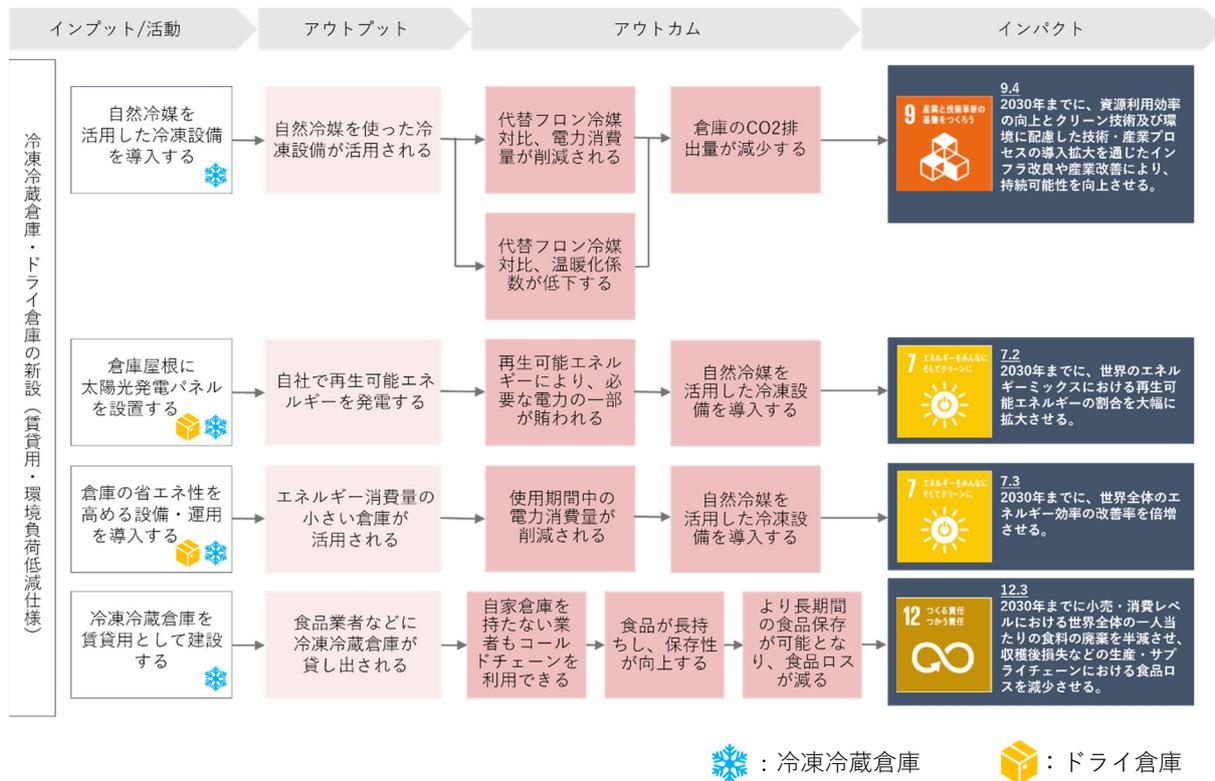
2. コミットメントライン契約の概要

(1) 借入金融機関	株式会社滋賀銀行
(2) 借入金額	極度額 1,000,000,000 円
(3) 契約締結日	2022年2月28日
(4) コミットメント開始日	2022年2月28日
(5) コミットメント期限	2024年2月29日
(6) 利率	1MTibor + 1.0%

3. 今後の見通し

本件が2022年8月期の業績に与える影響は軽微であります。

【参考】物流施設開発のSDGs ロジックモデル



(記念盾贈呈式の様子)

以上

＜本件に関するお問い合わせ先＞

霞ヶ関キャピタル株式会社 広報・IR部 / TEL : 03-5510-7653 MAIL : ir@kasumigaseki.co.jp



霞ヶ関キャピタル 株式会社 『しがぎん』サステナブル評価融資

発行日：2022年2月28日

発行者：株式会社しがぎん経済文化センター
産業・市場調査部

本文書は、霞ヶ関キャピタル株式会社(以下、「霞ヶ関キャピタル」という)が滋賀銀行(以下、「貸付人」という)から『しがぎん』サステナブル評価融資(以下、本ローンという)を受けるにあたり、株式会社しがぎん経済文化センター(KEIBUN)が発行するものである。なお、『しがぎん』サステナブル評価融資とは、お客さまのサステナビリティ経営と有意義な目標設定に対し、外部機関による評価やモニタリングを通じた伴走支援により、企業価値の向上を後押しする融資である。

1. 霞ヶ関キャピタルの会社概要

社名	霞ヶ関キャピタル株式会社(証券コード：3498)
所在地	東京都千代田区霞が関
設立	2011年9月
資本金	69億1,927万円(2021年12月末日時点)
事業内容	・不動産コンサルティング事業(物流施設、アパートメントホテル、認可保育園の開発) ・自然エネルギー事業
売上高	14,295百万円(連結 2021年8月期)
従業員数	114名(連結 役員含む 2021年8月末日時点)

(1) 事業概要

霞ヶ関キャピタルは、物流施設やアパートメントホテルなどの不動産ファンドの組成・運用コンサルティングを主業とし、再生可能エネルギー施設開発事業も行う。2011年9月、東日本大震災で被災したショッピングセンター(宮城県柴田郡大河原町)の取得および再生を目的とした法人「合同会社フォルテ」として創業。14年9月に不動産コンサルティング事業を開始した。15年6月に株式会社へ改組し、同年8月に現在の霞ヶ関キャピタルへと商号を変更。18年11月には東京証券取引所マザーズ市場に上場した。

自社のことを「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ジャー」と定義し、一般的な不動産デベロッパーとは異なる独自のビジネスモデルを有している。ソーシング(用地取得)からプランニングを行うところまでは一般的なデベロッパーと同様だが、開発においては事業会社や投資家などが出資する「開発ファンド」を組成して物件を売却。その後は開発主体ではなくプロジェクトマネジャー・ファンドマネジャーとしての役割を果たし、完成後も不動産ファンドを組成してアセットマネジメントを行う点が特徴である。このため、通常のデベロッ

パーはソーシングから 2~3 年後の竣工時に資金回収となるが、霞ヶ関キャピタルでは「開発ファンド」を挟むことで開発に着手した時点が回収となる。用地保有期間は平均 6 か月と資金回転率が非常に高く、アセットをオフバランスする一方で、着実にAUM^{※1}を積み上げることができる。また、コアファンドの拡大はアセットマネジメント収益の安定化に繋がる。

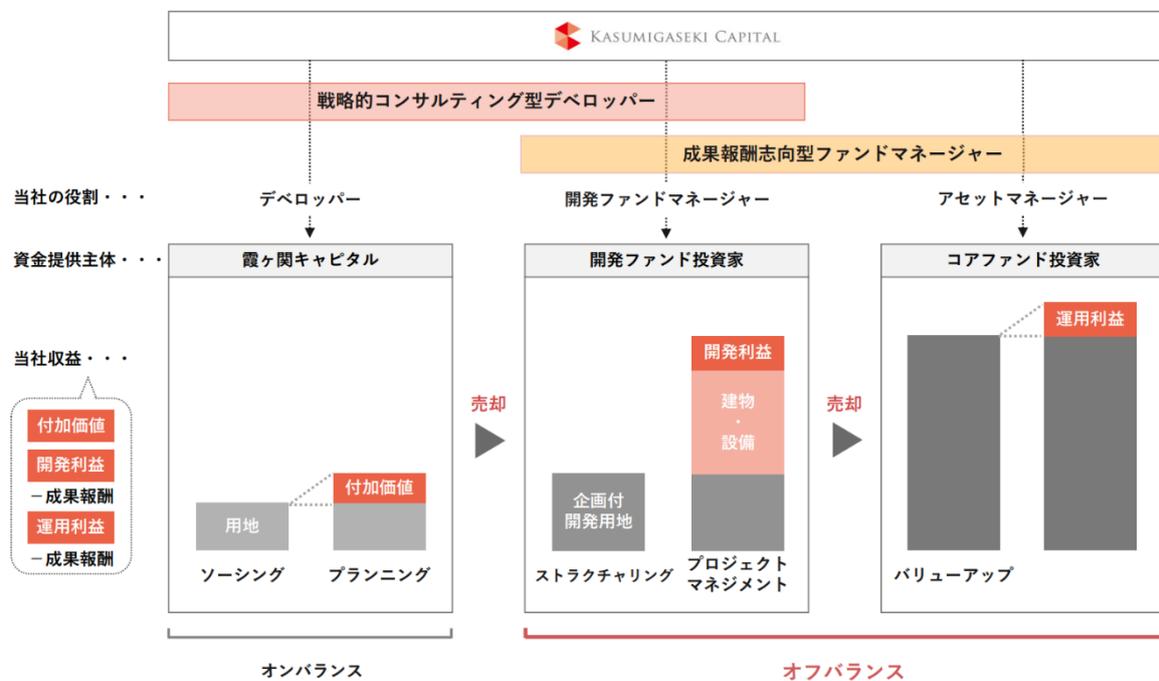
■ 霞ヶ関キャピタルのビジネスモデル



土地に付加価値をつけて開発ファンド投資家に売却
 まず、開発用地を当社で取得します。そして最適な企画をプランニングし、土地に付加価値をつけた上で投資家に売却します。第1ステージにかかる期間は約6ヶ月。ここで一度売却することでオフバランスされるため、健全な財務体質が実現します。

プロジェクトを進めながら成果報酬を獲得
 第2ステージは、企画を実際に具現化していく段階です。デベロッパーとしてプロジェクトマネジメントに携わりながら、ファンドマネージャーとして資産運用も同じに行います。そして当社は、開発ファンド投資家からコンサルティングフィーを受け取ります。

完成後、不動産ファンド投資家に売却
 建造物が完成すると開発ファンド投資家から不動産ファンド投資家に売却され、当社には成果報酬が支払われます。また、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、代わりにアセットマネジメントフィーを受け取ります。



(出所：霞ヶ関キャピタル)

※1 Asset Under Management 運用資産残高。ここでは着工済み・竣工済みアセットのことを指す。

この「不動産」と「金融」を融合したビジネスモデルを実現しているのは、霞ヶ関キャピタルの不動産の目利きと金融における知見である。具体的にはソーシング力と企画力、ストラクチャリング力、ファンドマネジメント力などであり、内製化したソーシングチームが地場の金融機関や業者ときめ細かな信頼関係を構築しているほか、ストラクチャリングの豊富な経験や、投資家(マーケット)とのネットワークや対話力を有している人材が数多く在籍している。また、不動産鑑定士や一級建築士、公認会計士、弁護士などの有資格者も 46 名が在籍(2021 年 8 月末日時点)。多種多様な人材が、物件はもとよりスキームやリーガル、タックスなどのデューデリジェンスを社内一気通貫で行い唯一無二の価値をつくり出している。

(2) 経営理念

霞ヶ関キャピタルは「その課題を、価値へ。」という経営理念のもと、「成長性のある事業分野」と「社会的意義のある事業」を開発コンセプトとしており、これまで再生可能エネルギー発電施設、認可保育園、アパートメントホテルの開発を手掛けてきた。

■ 経営理念

<p>経営理念</p>	<p>その課題を、価値へ。 Turning Challenge into Value</p> <p>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。</p>
--------------------	--

〔出所：霞ヶ関キャピタル〕

一見すると脈絡のない多角化の根底にあるのは、社会的意義がなければ成長性は持続しないという認識のもと、不動産ビジネスを通じて「社会の課題を価値に変える」という価値観である。

霞ヶ関キャピタルは、東日本大震災によって被災したショッピングセンターを再生させる事業により創業。地域密着を大切に、大量消費に依存しない豊かな生活に役立てる施設づくりを行った。また、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。「エネルギー問題」の解決に向けた取組みは環境と共生する社会を創造するために重要として、日本政府の掲げる 2030 年度エネルギーミックス方針の実現に向けプロダクトの多様化にも取り組んでいる。その後、「待機児童問題解決」や「女性の社会進出」の実現に向けた認可保育園のほか、「宿泊施設不足解消」「観光立国」を目指したアパートメントホテルの開発を行ってきた。これらの変遷を経て、現在では後述する物流施設の開発に重点を置いた事業を行っている。

この多角化を可能にしてきたのは、先述した独自のビジネスモデルによるところが大きい。資本効率が良く物件を早期にオフバランス化していることから事業転換の舵を切るスピードを高めることができ、結果として幅広い社会課題へ対応することに繋がっている。

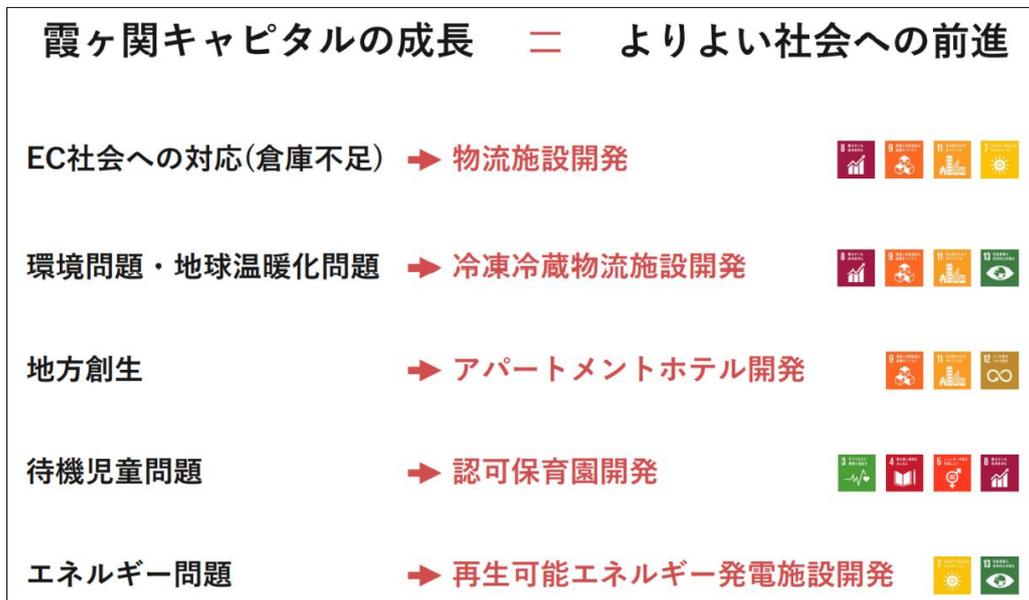
今後も引き続き、理念(価値観)と強みに基づき、「社会的意義」と「成長性」が両立する領域で事業展開していく方針である。

2. 霞ヶ関キャピタルのサステナビリティ

霞ヶ関キャピタルは、経営理念に基づいた社会課題起点の事業による自社の成長こそが、よりよい社会への前進となり、サステナビリティを高めることになると考えている。全てのステークホルダーとの共創により、事業活動を通して国連の提唱する持続可能な開発目標(SDGs)に積極的に貢献し、持続可能な社会の実現のため社会課題解決に取り組んでいくとしている。

加えて、環境負荷やローカルコミュニティとの関係など、開発を行う上で創出される可能性のある環境・社会的側面における負の影響(ネガティブインパクト)を抑制するため、社内ガイドラインの規定や各種デューデリジェンスの実施などの管理体制も構築している。

■ビジネスポリシー



[出所：霞ヶ関キャピタル]

2021年10月には、サステナビリティの実践としての中期経営計画「霞ヶ関キャピタル 2.0(21年9月～26年8月)」を策定した。この中心となるのは、物流事業における合併会社設立によるパートナーシップ型の新規ビジネスモデルの推進である。

パートナー企業と共同で物流の課題解決を行うことを目的に、物流施設開発事業を行う合併会社「ロジック・デベロップメント株式会社」を設立。これまでの霞ヶ関キャピタルで用地を取得・開発プランニング等を行うことで価値を付加し、投資家へ売却するビジネススキーム(コンサルティング型デベロッパー)に加え、合併会社(開発SPC)を設立し共同開発する「パートナーシップ型デベロッパー」での事業展開を行うものである。

この仕組みにより、高い資金回転率とオフバランス化による開発というモデルを維持したまま、双方のノウハウや人材、資金力を組み合わせることが可能となる。事業展開の加速により収益目標達成と社会課題解決のスピードアップに繋げ、将来的には国内を代表する物流施設開発専門会社となることを目指している。

また、霞ヶ関キャピタルではこれらのスピード感ある事業活動を支える根幹は“人材”にあるとの考えにより、「速く。手堅く。力強く。」を行動指針に据え、自由な発想で主体的に物事に取り組める組織風土づくりを最重要視している。併せて、ライフステージや従業員の自律性に応じた柔軟な働き方の機会を提供する方針としており、

具体的には週休3日制の検討やフレックスタイム制の導入、産休・育休・時短勤務制度の整備、リモートワークの推進、副業・兼業の導入、ジョブローテーション等を実施している。2021年10月には、適切な労務関係諸規則の整備と実施とともに遵守・改善意識も高く、職場環境そのものが良好な企業と評価され、一般社団法人日本ホワイト企業審査会によるホワイト企業判定の最高位評価「SSS」を取得している。

■ 中期経営計画における新規ビジネスモデル(パートナーシップ型デベロッパー)

ビジネスモデル KC 2.0



■ 行動指針

行動指針

速く。手堅く。力強く。
Be Bold, Reliable and Swift.

速く。:自ら素早く、機動力をもって動く
 手堅く。:課題から価値を見つけ、自ら成長させる
 力強く。:組織の発想力と実行力を高める

■ ホワイト企業判定証(SSS 評価)



(出所:すべて霞ヶ関キャピタル)

3. サステナビリティ目標の設定

(1) 目標について

テ ー マ	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の推進																														
貢献する SDGs	    																														
K P I	物流事業における環境認証取得施設の割合(%)																														
目 標	毎期 100%																														
内 容	<p>【算出方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> 霞ヶ関キャピタルによる物流事業「LOGI FLAG」ブランドにおける開発施設のうち、環境認証を取得した施設数の割合により算出する。 開発施設数は竣工したものをカウントする。 <p>【環境認証制度の範囲】</p> <ul style="list-style-type: none"> 原則として以下の表に記載の制度とする。 個別の建築物に対する環境認証制度であれば、その評価制度(エネルギー性能および総合的な環境性能)は問わないこととする。 <p style="text-align: center;">世界の主な建物の環境認証制度</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>評価対象</th> <th>日本</th> <th>米国</th> <th>英国</th> <th>オーストラリア</th> <th>シンガポール</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>エネルギー性能</td> <td>BELSe マーク</td> <td>ENERGY STAR (建築物評価は米国のみ)</td> <td>EPC (欧州各国でそれぞれ独自に策定)</td> <td>Green star</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>総合的な環境性能</td> <td>CASBEE DBJ Green Building 認証</td> <td>LEED (全世界で使用可能)</td> <td>BREEAM (全世界で使用可能)</td> <td>NABERS</td> <td>BCA Green Mark</td> </tr> <tr> <td>個別の建築物 +健康・快適性等</td> <td>CASBEE-ウェルネスオフィス</td> <td>WELL (全世界で使用可能)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>不動産会社・ファンド</td> <td colspan="5">GRESB</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">〔出所：環境省 ZEB PORTAL〕</p> <p>【対象施設の範囲】</p> <ul style="list-style-type: none"> コールド型、オートメーション型、ドライ型の全てを対象とする。 <p>【期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> 霞ヶ関キャピタルの事業年度(9月1日～8月31日)を基準とする。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業形態については、霞ヶ関キャピタルで用地を取得・開発プランニング等を行うことで価値を付加して投資家へ売却するビジネススキームに加え、パートナー企業と合併会社 	評価対象	日本	米国	英国	オーストラリア	シンガポール	エネルギー性能	BELSe マーク	ENERGY STAR (建築物評価は米国のみ)	EPC (欧州各国でそれぞれ独自に策定)	Green star	—	総合的な環境性能	CASBEE DBJ Green Building 認証	LEED (全世界で使用可能)	BREEAM (全世界で使用可能)	NABERS	BCA Green Mark	個別の建築物 +健康・快適性等	CASBEE-ウェルネスオフィス	WELL (全世界で使用可能)	—	—	—	不動産会社・ファンド	GRESB				
評価対象	日本	米国	英国	オーストラリア	シンガポール																										
エネルギー性能	BELSe マーク	ENERGY STAR (建築物評価は米国のみ)	EPC (欧州各国でそれぞれ独自に策定)	Green star	—																										
総合的な環境性能	CASBEE DBJ Green Building 認証	LEED (全世界で使用可能)	BREEAM (全世界で使用可能)	NABERS	BCA Green Mark																										
個別の建築物 +健康・快適性等	CASBEE-ウェルネスオフィス	WELL (全世界で使用可能)	—	—	—																										
不動産会社・ファンド	GRESB																														

	<p>(開発 SPC)を設立し共同開発する「パートナーシップ型デベロッパー」での事業展開を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発主体は当該合併会社となるが、環境認証の取得計画はプランニング段階によるところが大きいため、霞ヶ関キャピタルによる目標とすることには妥当性があると判断した。
--	--

(2) 目標の有意義性

霞ヶ関キャピタルは、本ローンの組成に際して「物流事業における環境認証※2 取得施設の割合」を KPI に設定し、毎期 100%を目指すという目標を掲げた。以下、その有意義性について見ていく。

2021 年 6 月に閣議決定された「総物流施策大綱(21 年度～25 年度)」には、日本の物流施策の指針が示されている。そこでは、物流の目指すべき 3 つの方向性のひとつに「強靱で持続可能な物流ネットワークの構築」を掲げており、サプライチェーン全体での環境負荷低減の観点から、自動車や物流施設等における低炭素化・脱炭素化の促進等を通じて地球環境の持続可能性の確保に最大限取り組むとしている。倉庫に関しては、「低炭素化の推進」として、自動化機器導入に伴う庫内作業の省人化や、冷凍冷蔵倉庫におけるフロン規制を受けた省エネ型自然冷媒機器への転換等を支援していくことが明記されている。

また、冷蔵倉庫は全国平均で 2 割弱が築 40 年以上と「老朽化」しており、スクラップ・アンド・ビルドが不可避であるが、コストや用地の問題から早期の進展が期待できないという課題も抱えており、官民を挙げた取組みが急がれている状況である。

■ 総物流施策大綱に掲げる「倉庫の低炭素化の推進」

3: 強靱性と持続可能性を確保した物流ネットワークの構築 (強くてしなやかな物流)

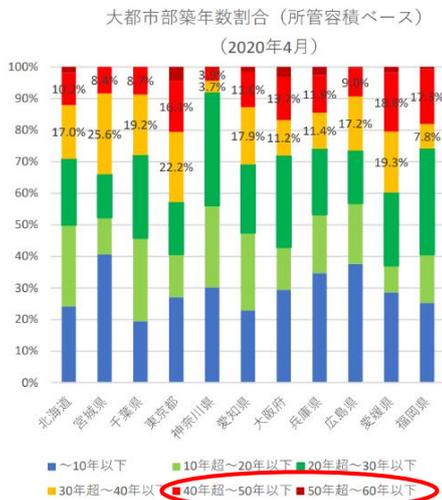


(出所：国土交通省 総物流施策大綱(概要))

※2 建築物の環境認証とは、建築物に関わる環境負荷を低減するために、その環境性能(総合的な環境性能やエネルギー性能)を評価し一定の基準を満たすものに認証を与えるもの。

■ 冷蔵倉庫の「老朽化」

進まない冷蔵倉庫の建て替え・整備



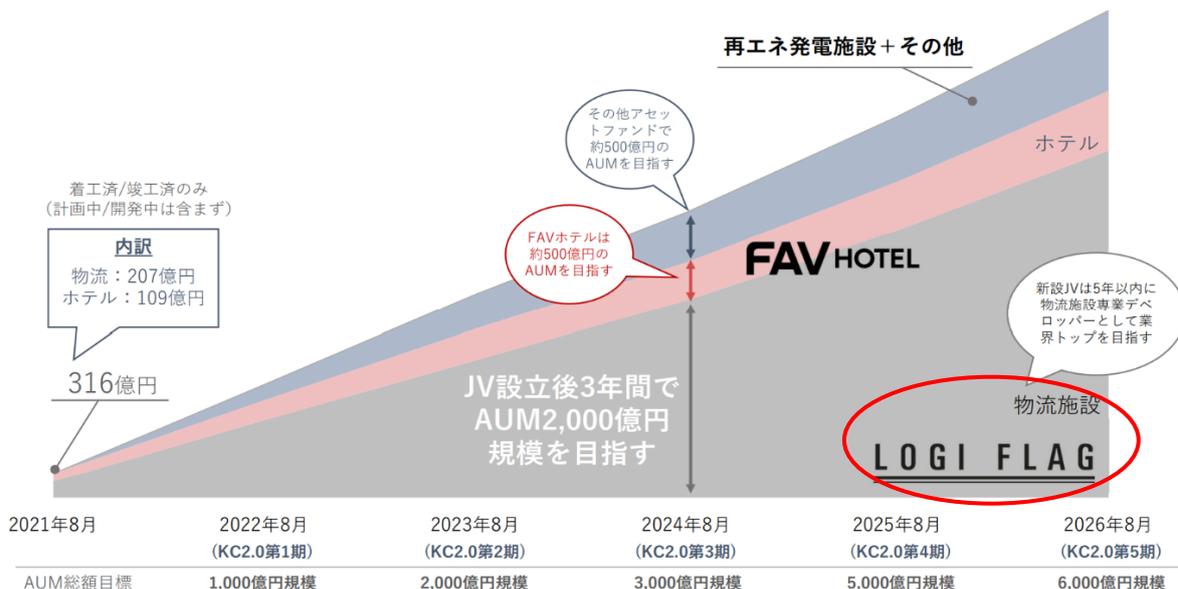
- 冷蔵倉庫は、通常、40年超で建て替えが行われるが、それは、耐震化、容積拡充、新技術導入のために必要
- しかし、元々、建設費がかかる上、近年は建設費高騰等により建て替え、整備が進まない
- 特に、東京は土地がなく、S&Bが困難で進んでいない
- 骨太の方針2020では、物流拠点の整備等によるフードサプライチェーンの強化等が謳われており、食のインフラである冷蔵倉庫の建て替え・整備が必要

〔出所：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(2020年8月)〕

これらの状況を踏まえ、霞ヶ関キャピタルはグリーンロジスティクスチェーンの構築を目指し、2020年6月に「LOGI FLAG」ブランドで物流事業をスタート。新規事業ではあるが、以下の通り中期経営計画ではアセットポートフォリオの60～70%を占める中核的な位置づけにあり重要度は非常に高い。

同事業は19年から準備を開始し、新型コロナウイルスでのEコマース市場拡大による物流施設の需要増加を受け本格化。中規模(土地面積が1,000～2,000坪程度)のドライ/冷凍冷蔵倉庫等の開発を、関東や中部、関西、九州エリアを中心に展開する。

■ 中期経営計画における AUM 拡大イメージ



〔出所：霞ヶ関キャピタル〕

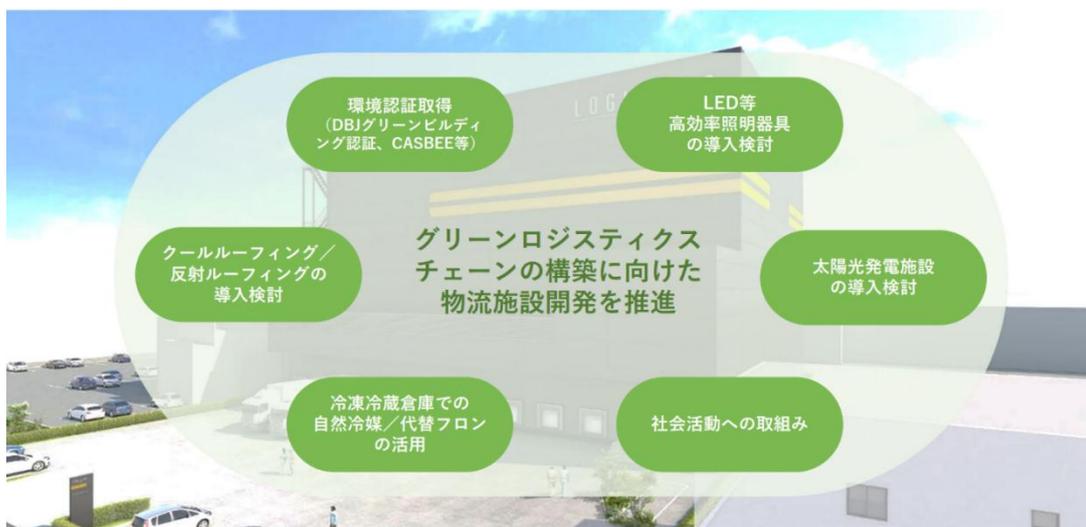
霞ヶ関キャピタルは、単に需要増だけを受け参入するのではなく、社会課題へ対応した物流施設の開発を行うことが、中長期的には経済と環境を両立する持続可能な社会づくりに繋がると考えている。このため、「低炭素・脱炭素」「脱フロン」といった環境配慮のほか、「老朽化」「人手不足」などの業界が抱える課題解決に資する施設開発を目指している。

具体的には、冷凍冷蔵倉庫における自然冷媒の使用、太陽光パネルの設置、省人化・省力化および運営の効率化を実現する自動倉庫等に取り組む。また、全ての開発施設について DBJ Green Building の 4 以上、または CASBEE の S,A を満たす基本設計を行い、環境・社会へ配慮した施設として認証を取得し透明性を確保する方針としている。

■ 物流事業における環境配慮方針

LOGI FLAG® | 環境配慮型の物流施設開発に向けた当社の考え方

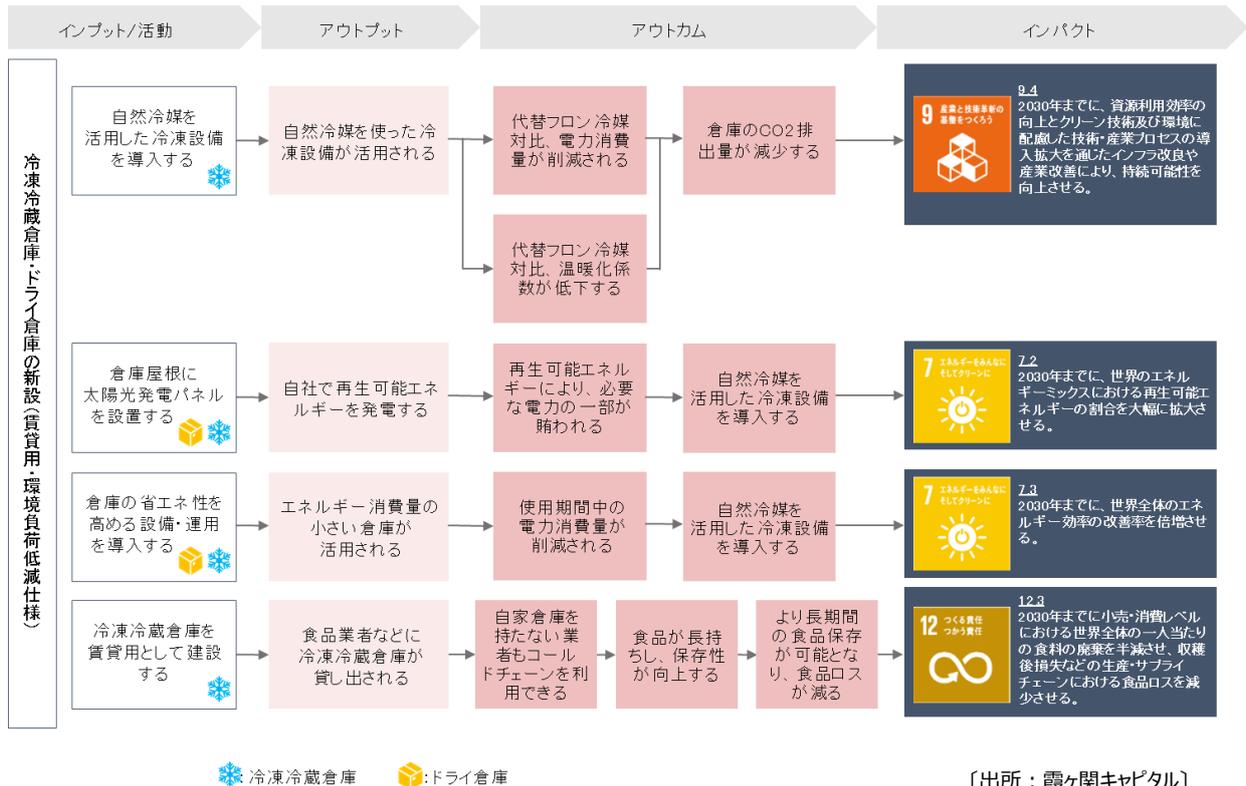
- 当社は、ESGやカーボンニュートラルへの取組みの重要性の高まりを受けて、開発する物流施設のすべてについて、環境へ配慮した施設にすることを目指しています
- 当社は創業以来、SDGsに着目した取組みを行ってきており、物流施設開発を通じて当該活動を一層加速させていく予定です



〔出所：霞ヶ関キャピタル〕

また、霞ヶ関キャピタルでは、物流事業への取組みの結果としてのSDGsへの貢献（インパクト）も意図している。インプットや事業活動からアウトプット、アウトカム（インパクト）に至るまでの因果関係を明らかにして図表化したロジックモデルを作成し、温室効果ガス排出削減や再生可能エネルギーによる発電などを通じてSDGsの目標7「エネルギーをみんなにそしてクリーンに」や、目標9「産業と技術革新の基盤をつくろう」などへ貢献していく可能性を論理的に検討している。

■物流事業のロジックモデル



以上から、霞ヶ関キャピタルの物流事業における開発コンセプトならびに設定したKPIおよび目標は、物流施設の需要増というニーズに応えるとともに、持続可能な物流インフラ構築という社会課題解決への一助となる有意義なものであるといえる。

以上

しがぎん経済文化センター 会社概要

社名 株式会社しがぎん経済文化センター

代表者 取締役社長 北川 正義

所在地 〒520-0041
滋賀県大津市浜町 1 番 38 号

設立 1984 年 3 月 21 日

資本金 1,000 万円

株主 株式会社滋賀銀行

TEL 077-526-0005

FAX 077-526-3838

留意事項

1. しがぎん経済文化センターの第三者意見について

- 本文書については貸付人が、借入人に対して実施する『しがぎん』サステナブル評価融資に際して、借入人のサステナビリティ経営や設定する目標の有意義性に対する第三者意見を述べたものです。
- その内容は現時点で入手可能な公開情報、借入人から提供された情報や借入人へのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、当該情報の正確性、実現可能性、将来における状況への評価を保証するものではありません。
- しがぎん経済文化センターは当文書のあらゆる使用から生じる直接的、間接的損失や派生的損害については、一切責任を負いません。

2. 滋賀銀行との関係、独立性

- しがぎん経済文化センターは滋賀銀行グループに属しており、滋賀銀行および滋賀銀行グループ企業との間および滋賀銀行グループのお客さま相互の間における利益相反のおそれのある取引等に関して、法令等に従い、お客さまの利益が不当に害されることのないように、適切に業務を遂行いたします。
- また、本文書にかかる調査、分析、コンサルティング業務は滋賀銀行とは独立して行われるものであり、滋賀銀行からの融資に関する助言を構成するものでも、資金調達を保証するものでもありません。

3. しがぎん経済文化センターの第三者性

- 借入人としがぎん経済文化センターとの間に利益相反が生じるような、資本関係、人的関係などの特別な利害関係はございません。

4. 本文書の著作権

- 本文書に関する一切の権利はしがぎん経済文化センターが保有しています。本文書の全部または一部を自己使用の目的を超えて、複製、改変、翻案、頒布等を行うことは禁止されています。