

霞ヶ関キャピタル株式会社

2026年8月期第2四半期 決算説明資料

2026年4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	2026年8月期第2四半期 決算概要	2
2	事業内容	11
3	人材戦略	54
4	Appendix	56

1

2026年8月期第2四半期 決算概要

サマリー

2026年 8月期上期 決算概要

- 売上611億円、営業利益80億円、当期純利益49億円となり、上期として過去最高を更新
- 棚卸資産*は564億円まで積み上がり、2026年8月期計画達成に向けて着実に在庫を確保
- 2026年8月期配当は、**1株当たり165円を予定**

第2期 中期経営 計画進捗

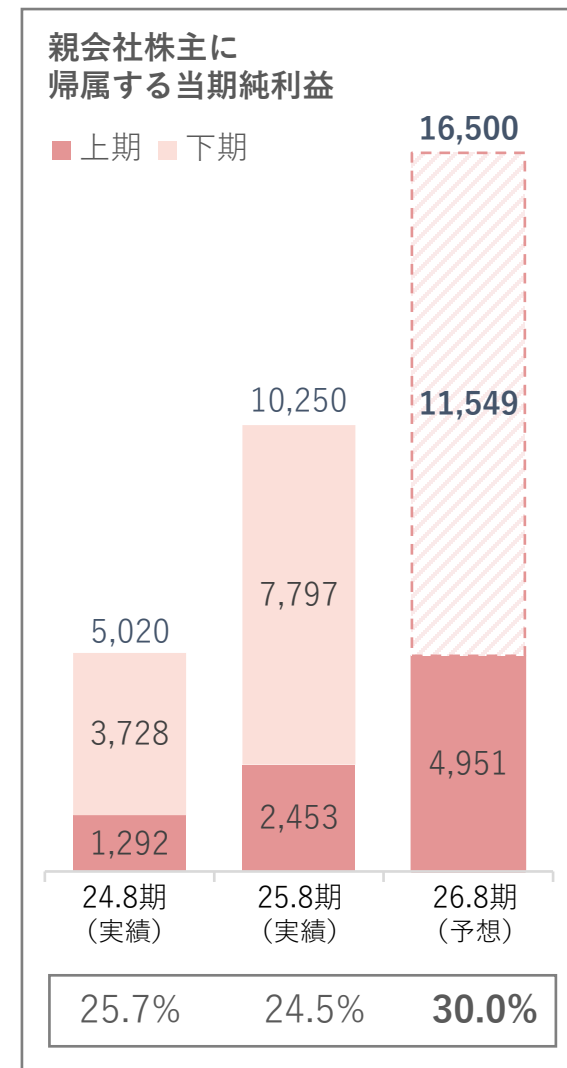
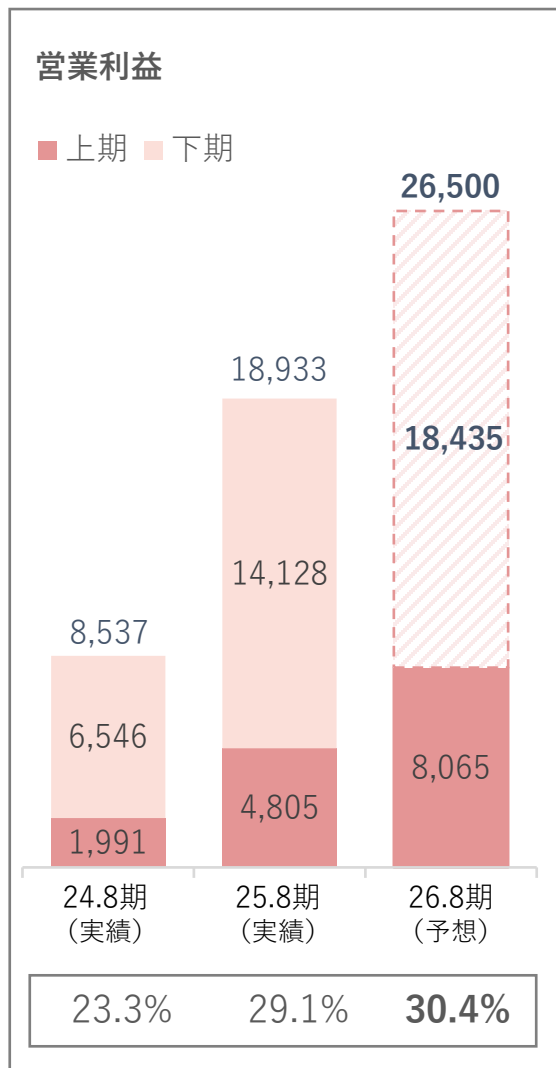
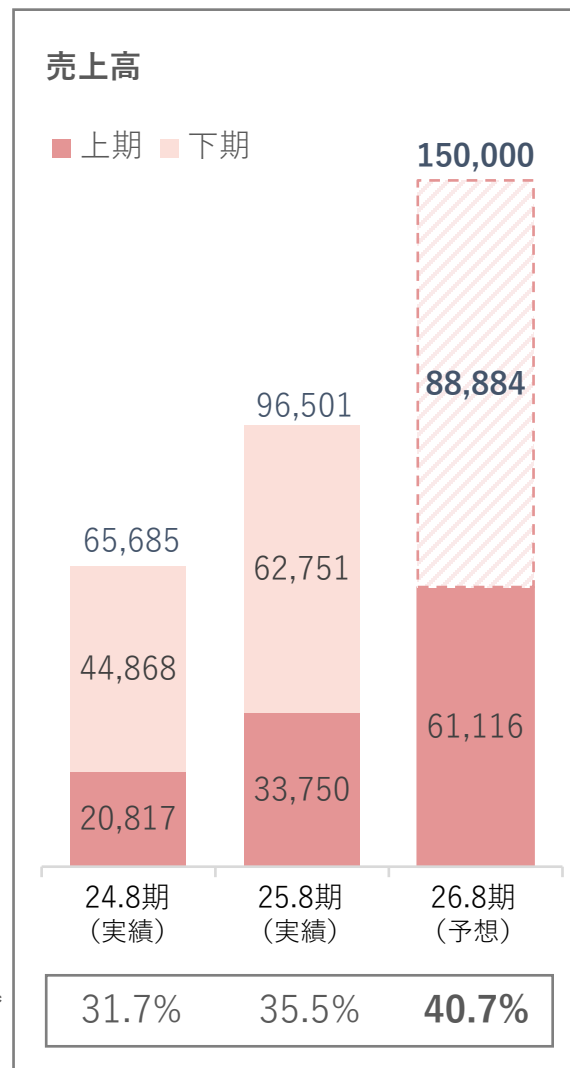
- **AUM** + パイプラインの事業規模総額は8,062億円（前期末 + 1,426億円）に到達**
- 2025年11月、公募増資により345億円を調達
2026年3月、初の公募社債発行
→ 調達手段の多様化を実現
- **各事業でビジネス領域が拡大・深化**

* 棚卸資産：販売用不動産と開発事業等支出金の合算値

** 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

2026年8月期第2四半期 業績見通しと進捗

(百万円)



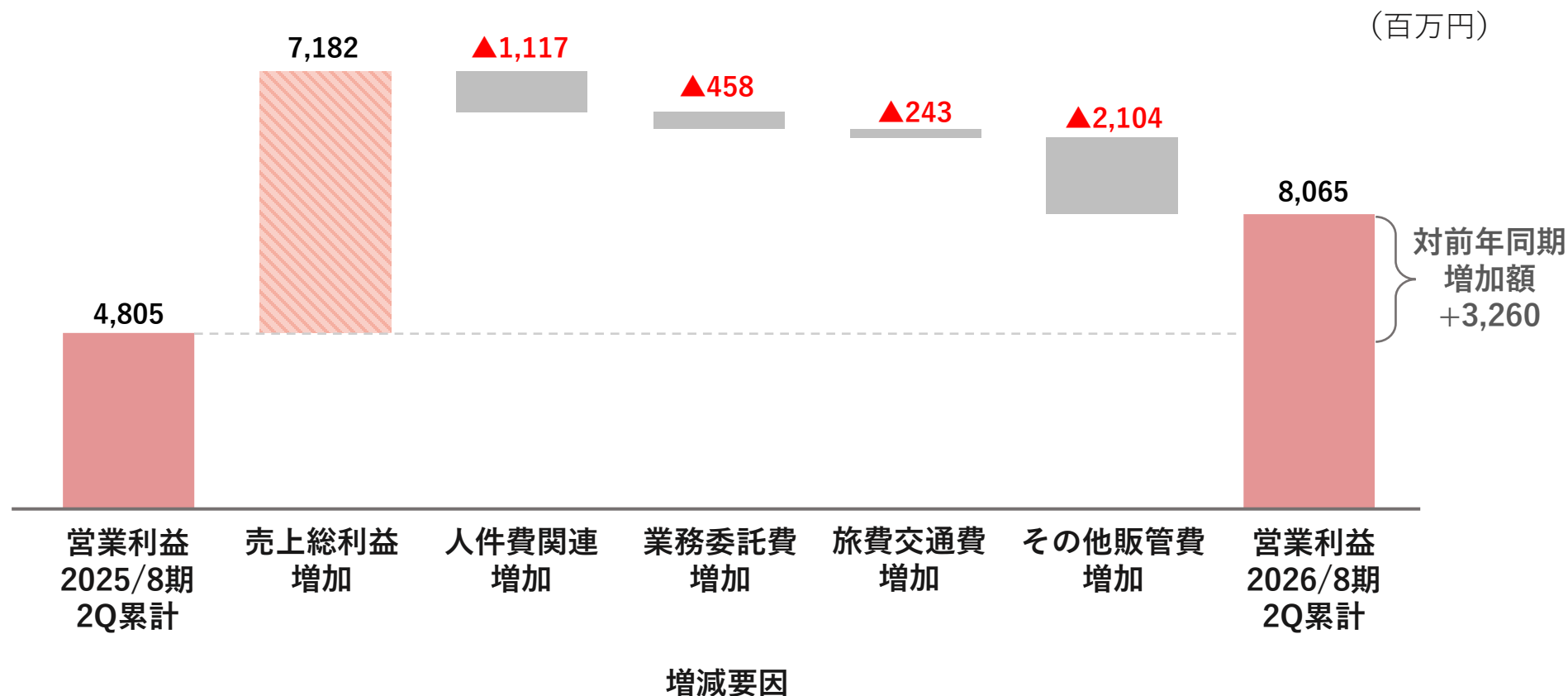
* 通期の期初予想に対する進捗率

2026年8月期第2四半期 PL前年同期比・進捗率

(百万円)	2025年8月期 第2四半期実績 (A)	2026年8月期 第2四半期実績 (B)	2026年8月期 通期予想 (C)	前年同期比 (B-A) (B÷A-1)	対通期予想 進捗率 (B÷C)
売上高	33,750	61,116	150,000	+27,366 (+81.1%)	40.7%
売上総利益	12,493	19,675	—	+7,182 (+57.5%)	—
営業利益	4,805	8,065	26,500	+3,260 (+67.8%)	30.4%
経常利益	4,154	7,435	24,000	+3,281 (+79.0%)	31.0%
親会社株主に 帰属する当期純利益	2,453	4,951	16,500	+2,498 (+101.8%)	30.0%

2026年8月期第2四半期 営業利益増減分析

業容拡大および海外展開に伴い人件費および旅費交通費が増加したものの、
営業利益は前年同期比32億円増益を達成



2026年8月期第2四半期 BS対前期末比較

(百万円)	2025年 8月末時点 (A)	2026年 2月末時点 (B)	対比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
現金及び預金	24,016	42,849	18,833	26.2%
売掛金及び契約資産	2,261	2,755	494	1.7%
販売用不動産及び 開発事業等支出金	53,321	56,421	3,100	34.5%
前払金	3,199	10,909	7,710	6.7%
その他	4,539	10,686	6,147	6.5%
流動資産合計	87,339	123,620	36,281	75.7%
有形固定資産	12,914	21,323	8,409	13.0%
その他の資産	21,326	18,377	▲2,949	11.2%
固定資産合計	34,241	39,700	5,459	24.3%
繰延資産合計	106	92	▲14	0.0%
資産合計	121,688	163,413	41,725	100.0%

(百万円)	2025年 8月末時点 (A)	2026年 2月末時点 (B)	対比 差額 (B-A)	対総資産 比率 (%)
短期借入金	13,612	8,957	▲4,655	5.5%
1年内返済予定の 長期借入金	13,594	18,180	4,586	11.1%
その他	12,797	11,043	▲1,754	6.8%
流動負債合計	40,005	38,180	▲1,825	23.4%
長期借入金	16,193	19,812	3,619	12.1%
その他	27,294	29,889	2,595	18.3%
固定負債合計	43,488	49,701	6,213	30.4%
資本金	9,523	27,077	17,554	16.6%
資本剰余金	9,478	27,128	17,650	16.6%
利益剰余金その他	19,192	21,326	2,134	13.1%
純資産合計	38,193	75,531	37,338	46.2%
負債・純資産合計	121,688	163,413	41,725	100.0%

2026年8月期第2四半期 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1,426億円増加
プロジェクトパイプラインとAUMの事業規模総額は8,062億円まで伸長

		2025年8月末		2026年2月末		増減額	増減比
		件数	事業規模*	件数	事業規模*		
物流		24 件	3,411 億円	29 件	3,650 億円	+239 億円	+7.0%
ホテル		56 件	2,465 億円	68 件	3,602 億円	+1,137 億円	+46.1%
ヘルスケア		17 件	451 億円	17 件	451 億円	—	—
海外	海外事業	9 件	257 億円	9 件	308 億円	+51 億円	+19.8%
合計**		112件	6,636 億円	129件	8,062 億円	+1,426 億円	+21.5%

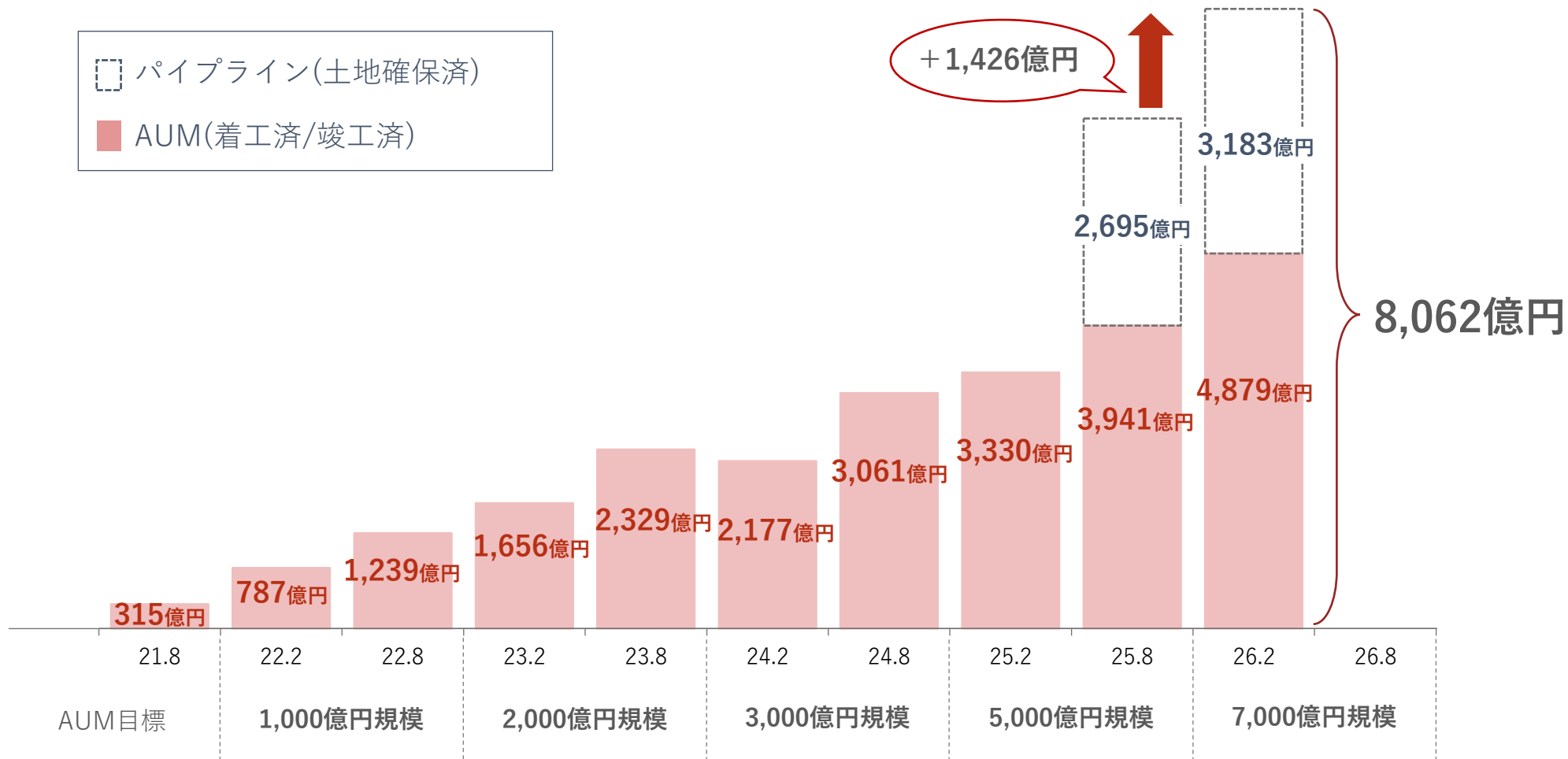
* 事業規模は、原価ベースのプロジェクト総額となり、プロジェクトは一部非開示の案件を含む

** レジデンスファンド6件・51億円を含む

*** 米国・マイアミの「BLOCK C EAST Project (仮称)」については、事業規模未定のため含めず

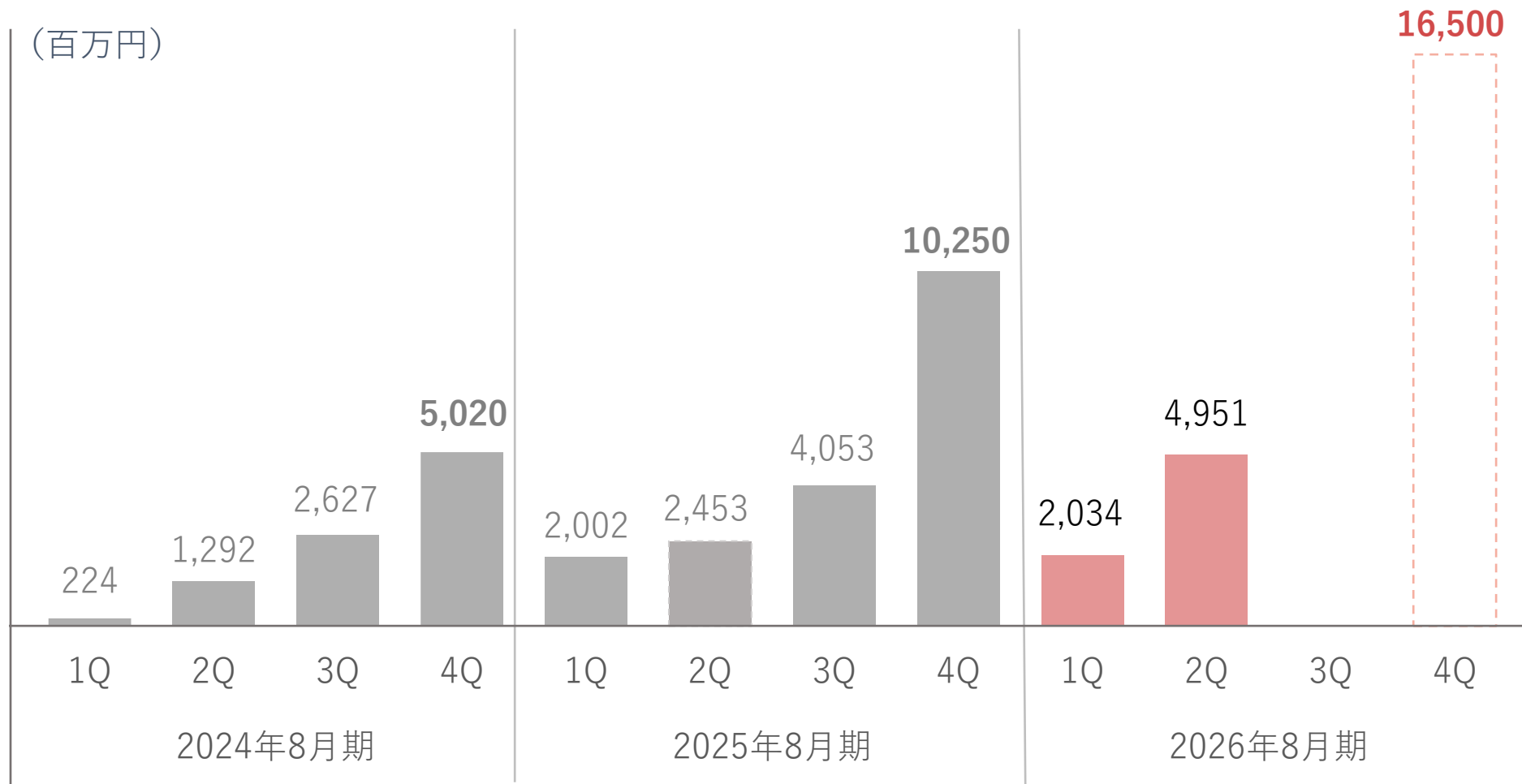
2026年8月期第2四半期 AUM進捗

パイプラインを含めた事業規模総額は8,062億円まで到達



2026年8月期 連結当期純利益（累計）の推移

当期純利益49億円となり、上期として過去最高を更新



2 事業内容

1. ホテル事業



2. 物流事業

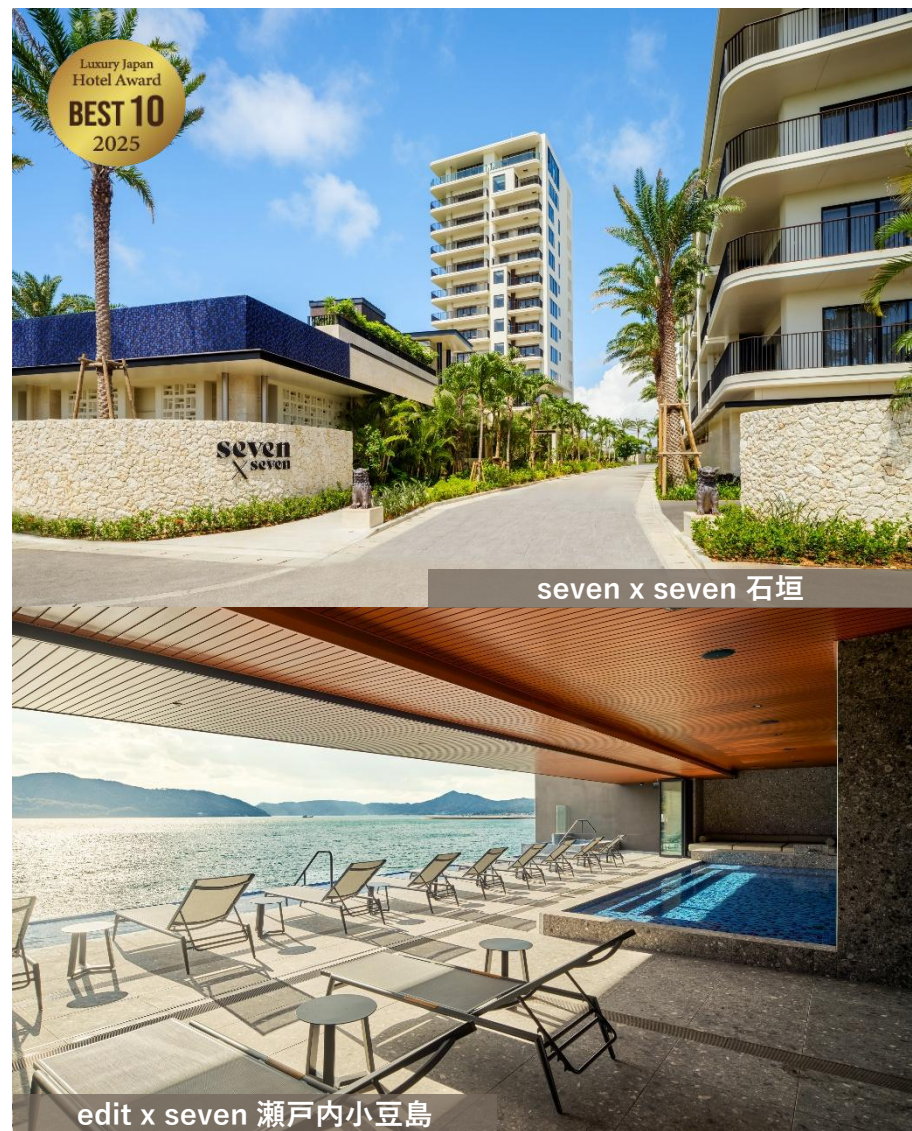


3. ヘルスケア事業



4. 海外事業

1. ホテル事業



seven x seven 石垣

edit x seven 瀬戸内小豆島

仕込み案件 **10**件

収益計上 **8**件

土地

大阪日本橋ホテルPJ
博多駅南ホテルPJ
岡山日生ホテルPJ
宮崎青島ホテルPJ
浅間温泉ホテルPJ
銀座EASTホテルPJ
伊豆山ホテルPJ *3月
那須湯本ホテルPJ *3月

土地建物

名古屋中区ホテルリブランドPJ II
滋賀草津ホテルリノベPJ *4月初旬

土地売却

大阪日本橋ホテルPJ
名古屋中区ホテルリブランドPJ II
鎌倉雪ノ下ホテルPJ
富士河口湖ホテルPJ
銀座EASTホテルPJ
南紀白浜ホテルPJ *3月
箱根強羅ホテルPJ *3月

土地建物売却

FAV LUX 札幌すすきの

今期開業済み **3**件

新ブランド「HOTEL FORK & KNIFE」を含む
3件のホテルを開業



3月開業 edit x seven 瀬戸内小豆島



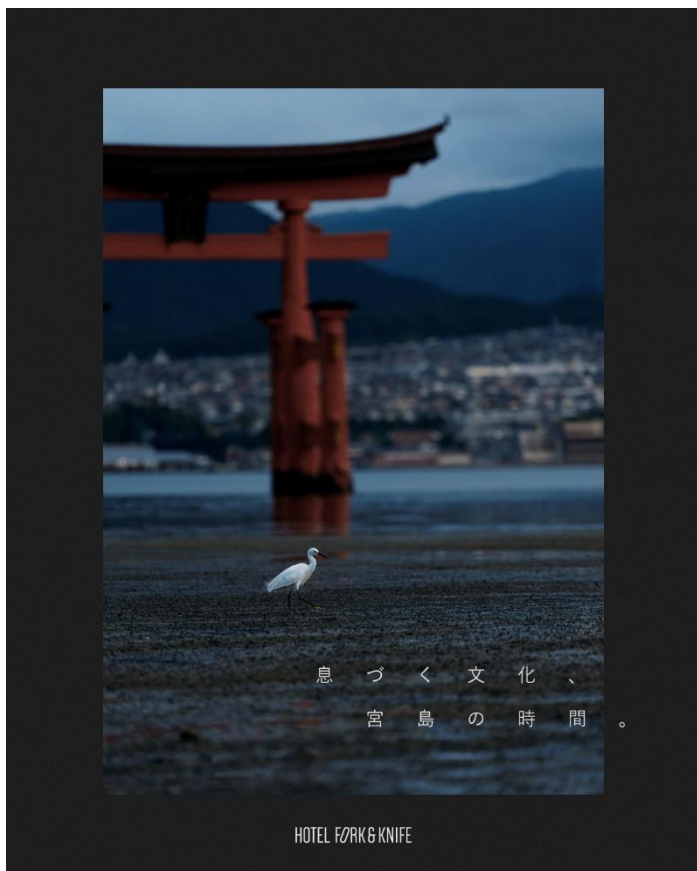
9月開業 edit x seven 富士御殿場



3月開業 HOTEL FORK & KNIFE Miyajima

トピックス②：新ブランド「HOTEL FORK & KNIFE」

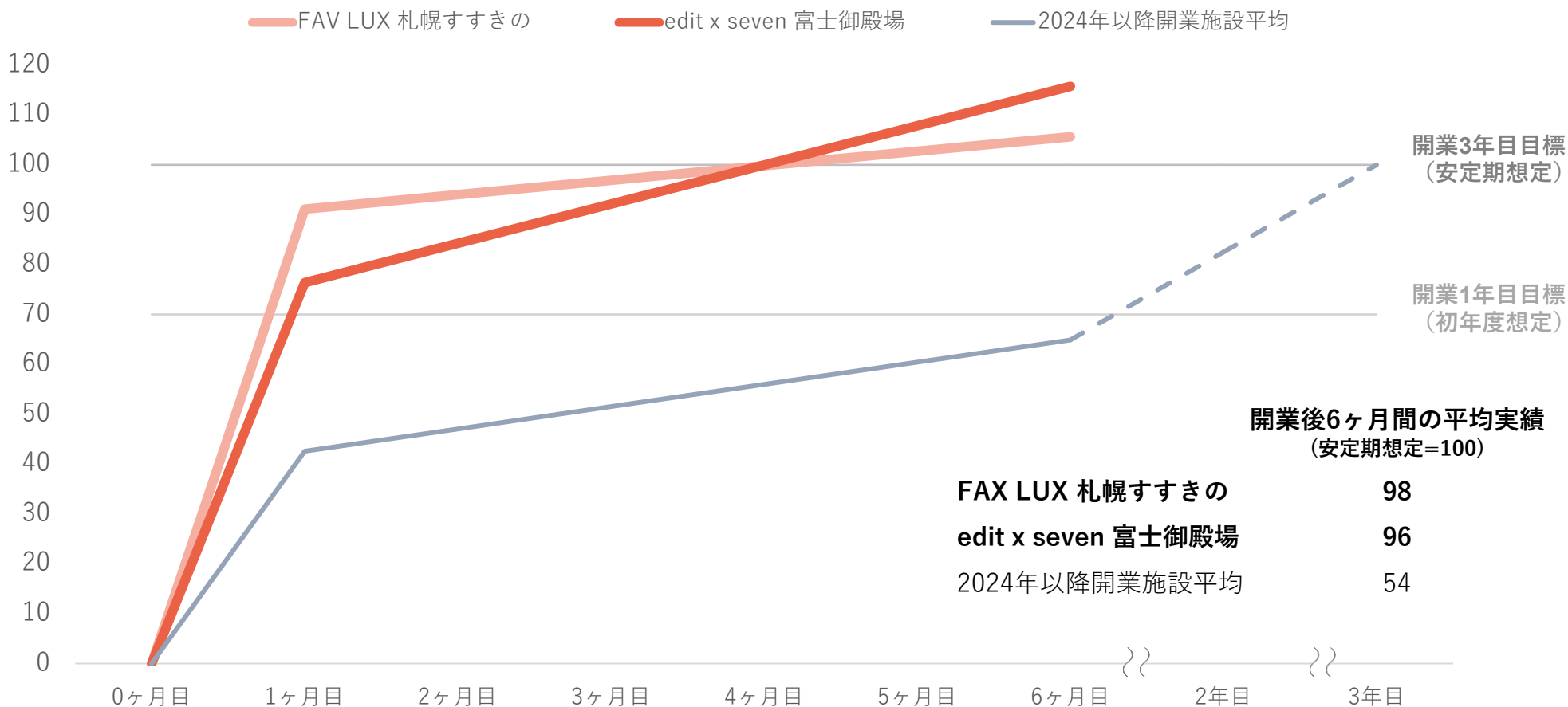
新ブランド「HOTEL FORK & KNIFE」を広島 宮島口でローンチ
「食」を滞在の中核に据えたカルチャーリゾートホテル



トピックス③：直近開業ホテルのパフォーマンス

ブランド力の向上により、開業初期の立ち上がりスピードが大幅に向上
札幌・御殿場では、安定期水準まで半年で到達

開業後6ヶ月実績のRevPAR近似曲線（安定期想定=100）



FHG BRAND LINEUP

FHG = self hospitality™
HOTELS

FHG HOTELS = self hospitality
というOSを搭載したブランド群

self hospitality x Local Discovery

みんないれば、もっとたのしい
Stay together, Play together



self hospitality x Luxury

ラグジュアリーを遊べ
Where luxury goes to play

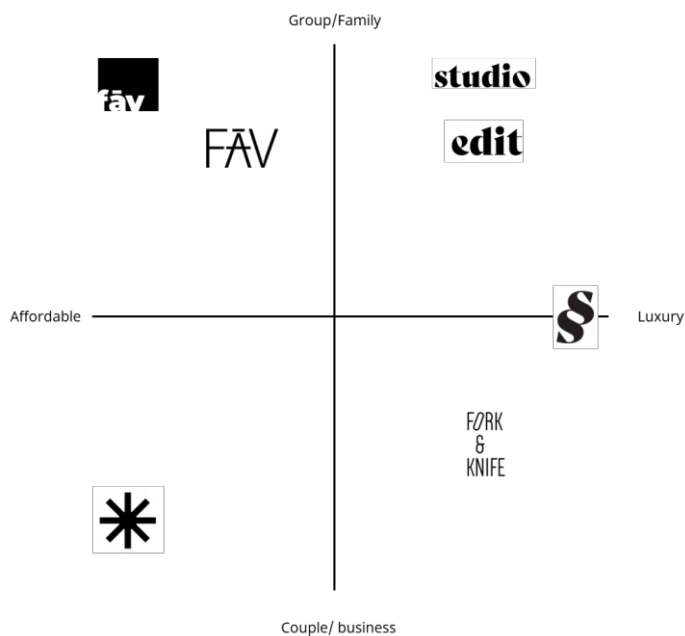


思うがままの旅
edit your stay



異なる需要を取り込むマルチブランド戦略

ポジションマップ



		FÄV	studio x seven	edit x seven	seven x seven	*BLH	FORK & KNIFE
スタイル	Group & Local	Elevated Group & Local	Group & Urban	Edited Luxury	Playful Luxury	Culture Business	Culture Retreat
標準部屋サイズ	25~35m ²	40~50m ²	25~35m ²	40~50m ²	30~60m ²	14~20m ²	30~50m ²
1室当たりの料金	1.5~2.5万円	3~4万円	3.5~4.5万円	4~6万円	4~10万円	1.5~2.5万円	4~10万円
1人当たりの料金	0.6~1.2万円	1~2万円	1~2万円	2~3万円	3~5万円	1~1.5万円	2~5万円
平均宿泊人数	3.5	3.0	3.5	3.0	2.5	1.2	2.0
設備・共有施設	None	Minimal	Some	Some	Many	Minimal	Some
オペレーションポリシー	self hospitality™						

保有ではなく、構造で伸ばす

金融×不動産

「資本」を増幅させる装置

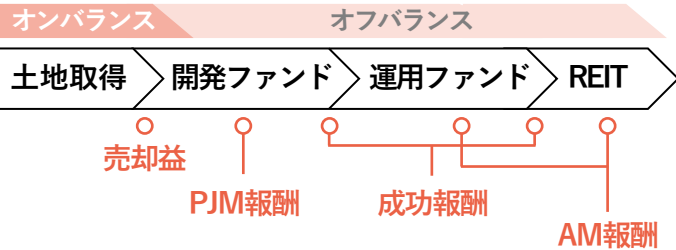
- ・ REITで循環を確立
- ・ アセットライトで高回転化



テクノロジー×フランチャイズ

再現性で「拡張」する仕組み

- ・ オペレーションをプロダクト化
- ・ 属人性ではなく、仕組みでスケール



リアルタイムダッシュボード キーレスチェックイン



運営パートナー



クリエイティブ×パートナーシップ

「需要」を創出するエンジン

- ・ パートナーと共創
- ・ 宿泊を目的化

クリエイティブパートナー



Design

Studio PDP

1994年にロンドンで設立。デザイン価値への深い理解と世界水準の建築への想いを原動力に、世界各地の都市景観と公共空間を創造してきました。2010年にはデイヴィッド・ホガード氏の指揮のもとアジアへ進出し、住宅建築とインテリアデザインを核に「情熱と卓越」をテーマにデザインワークを行っています。

StudioPDP

Fumihiko Sano Studio

佐野文彦の持つ数寄屋大工というバックグラウンドを活かし、建築設計、インテリア、プロダクト、インスタイルレーション、アートワークなどを手掛ける。

Fumihiko
Sano
Studio

日本の文化や工芸、技術、素材などを、中心を失わずに現代の姿へアップデートし、未来につづく文化をつくることを目指し活動している。近年は林業や日本酒など活動の幅を広げている。

GLAMOROUS

2001年の香港を皮切りに、ニューヨーク、ロンドン、カタル、パリなど海外へ活躍の場を広げ、インテリアにとどまらずグラフィックやプロダクトなど幅広い

Glamorous

創作活動を展開。アーティストとしても活動し、2015年よりパリで写真展を継続開催。現在オンラインサロン「森田商会会議所」も開講中。

Food & Beverage

fridays

食を軸として、音楽、アート、ホテル、サウナなど多様なコンテンツを掛け合わせ様々な人々が楽しめる空間をつくる。店舗のコンセプト立案からプロデュース、運営委託、イベント企画・運営やケータリング業務など提供するサービスは多岐に渡る。お店をつくる事がゴールではなく、オープン後の毎日の営業を大切にすることで地元の人々に愛され続ける店作りを目指します。



TRANSIT GROUP

食、ファッション、アート、建築、デザイン、音楽、イベントといった文化的で多様な専門性を持つプロフェッショナル集団による「ライフスタイルオペレーションプラットフォーム」として、ユニークなクリエイティブと圧倒的なマーケティング力を駆使し、「ワクワク体験」ができる『遊び場』を提供。世の中に新しいライフスタイルを創出することを目指しています。



MAISONETTE Inc.

食・空間・デザイン・アート・カルチャーを横断しながら、新しい日常を提案するクリエイティブカンパニー。飲食店運営、ブランディング、イベント企画・運営、PRまでを一気通貫で手がける。日常を大切にし、それぞれの地域カルチャーに根ざした価値を都市文化と接続するコミュニケーションアウトプットを得意としています。

MAISONETTE Inc.

Life Style

ref.

ファッションと地域文化を融合させる起業家・プロデューサー 中本氏が手掛ける広島発セレクトショップ「ref.」。来場者2万人超を誇る「The Trunk Market」を主催し、広島文化発信の核を担ってきました。2026年3月にHOTEL FORK & KNIFE MIYAJIMA内に「ref.Miyajima」を出店すると共に、ソフトコンテンツ企画にも参画。



TENTIAL

TENTIALは「健康に前向きな社会を創り、人類のポテンシャルを引き出す。」をミッションに掲げるコンディショニングブランドです。特殊機能繊維SELFLAME®を用いた一般医療機器のリカバリーウェア「BAKUNE」は累計150万セットを販売。科学的根拠に基づく商品開発で、日々のコンディショニングをサポートしています。



FRUIT OF THE LOOM

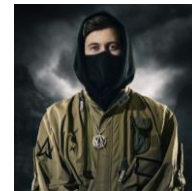
アメリカ・ケンタッキー州に本拠地を置く170年以上の歴史を持つ世界有数のベーシックアパレル/アンダーウェアメーカー。古くからアメリカ人の日常に溶け込み、人々の生活に欠かせないベーシックな衣料品を作り続け、ブランドのアイコンでもある果実のロゴを知らないアメリカ人はいないと言われている。



Music

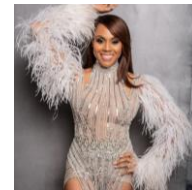
Alan Walker(DJ)

アラン・ウォーカーは、ノルウェー出身のDJ、音楽プロデューサー。2015年の楽曲「Faded」が世界的なヒットを記録し、14カ国以上でプラチナ認定を受けた。黒いパーカーとマスクのスタイルが特徴的で、エレクトロ・ハウスを中心に活動し、多くの若者に支持されている。



Deborah Cox(Singer)

デボラ・コックスは、カナダ出身のR&Bシンガー、女優。1990年代後半に「Nobody's Supposed to Be Here」の大ヒットでトップシンガーの仲間入りを果たし、ソウルフルな歌声で知られる。セリーヌ・ディオンのツアーメンバーを務めた実力派で、現在はブロードウェイなど舞台でも活躍。



1 SOUND(Sound system)

1 SOUNDは、ニュージャージー州で設立された米国製のプロフェッショナル向けスピーカーブランドです。40年の経験を持つ技術者たちが設計し、高い明瞭度と没入感のあるサウンドを提供している。



※ページの都合により、一部のみ抜粋

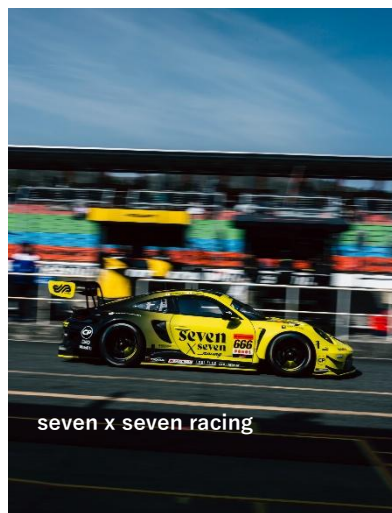
Event



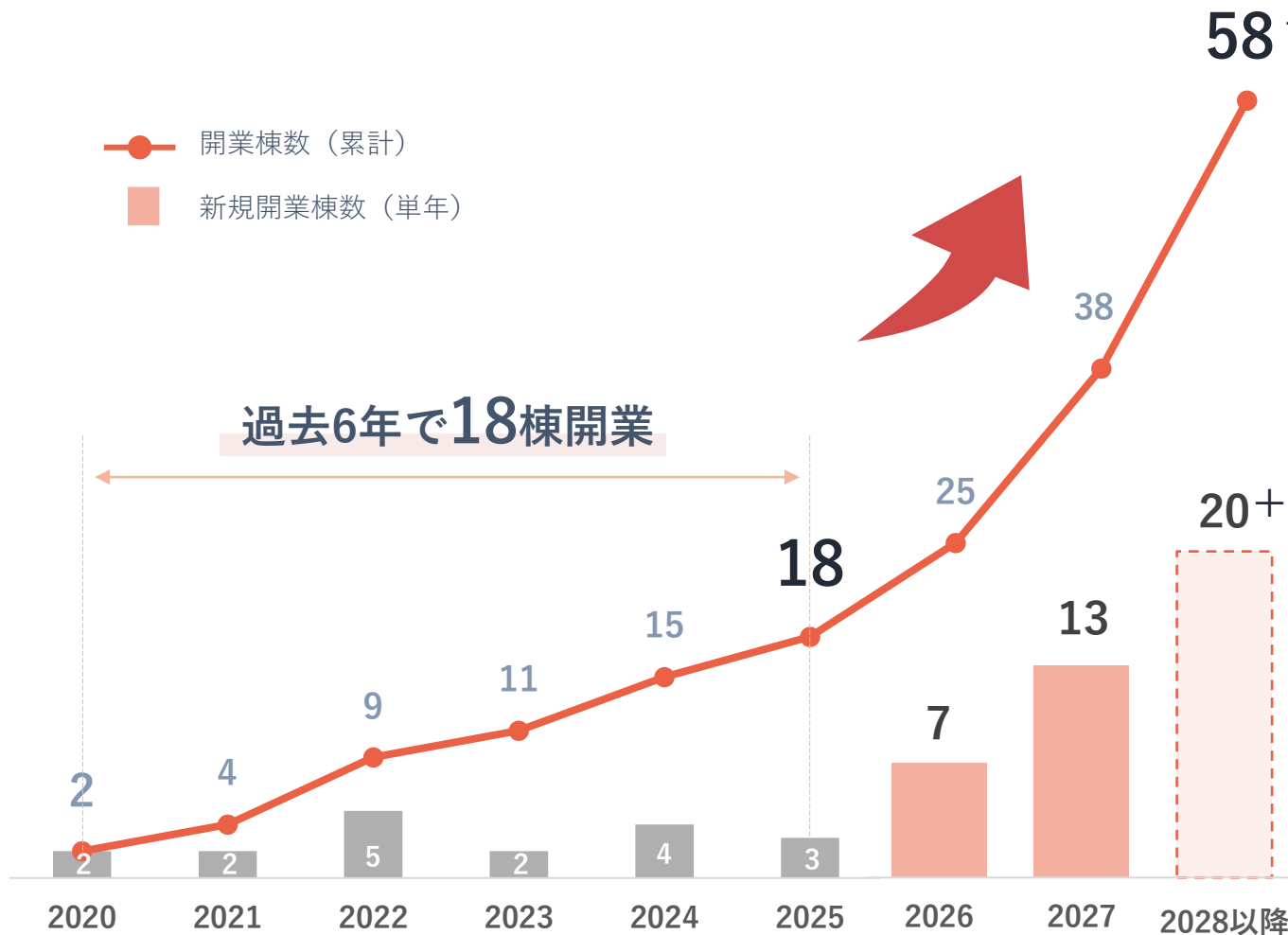
Media



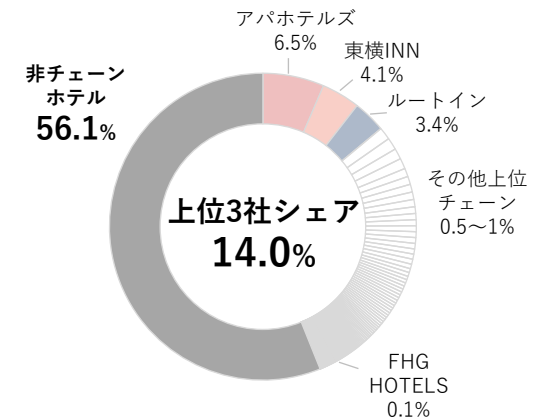
Sports



年間約10棟の開業ペースで2028年以降には50棟超*/2,500室超を予定



【日本のホテル客室数シェア**】



日本のホテルマーケットの特徴

- ① 超分散マーケット
- ② 老朽化と運営効率の改善余地が大きい市場

分散市場を、**構造**で取りにいく

* 2028年以降は非開示物件含む

** 国内ホテルが集計対象

出所：HOTERES 2025年5月号、厚生労働省・行政報告統計室データより当社作成

リノベーションと運営最適化によりGOP3.1倍を初年度で実現

*BLH

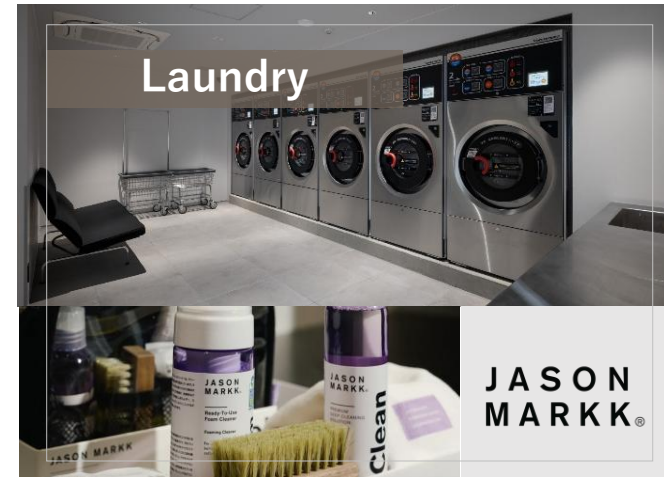
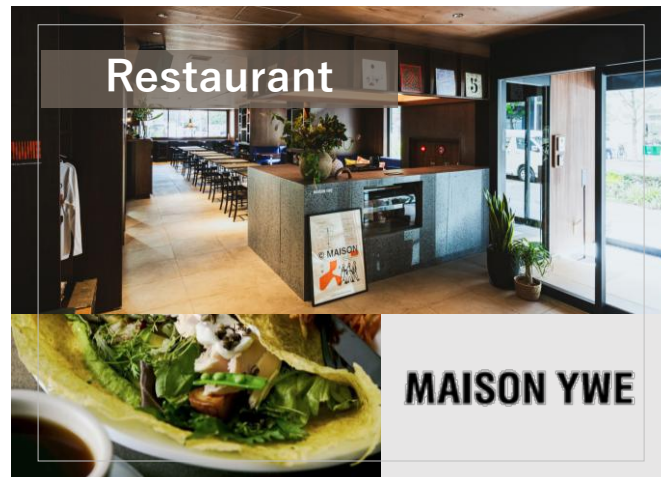
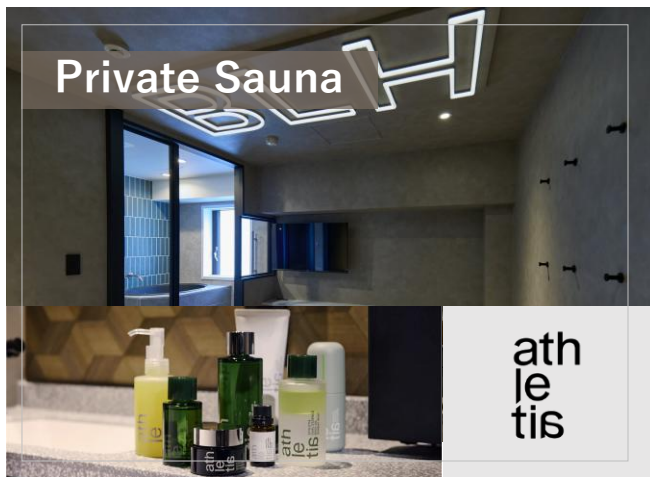
快適な滞在と楽しい街遊びを支える
カルチャービジネスホテル

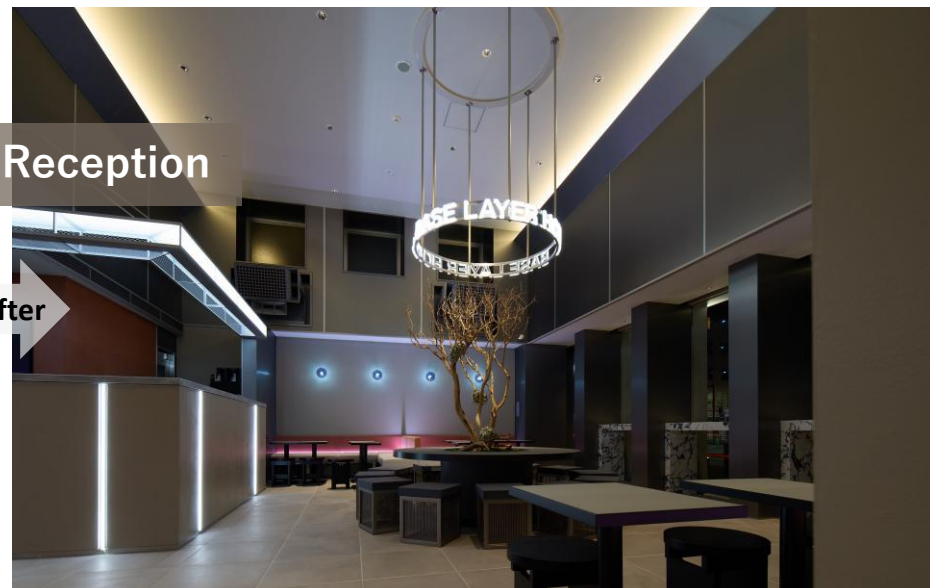
BASE LAYER HOTEL
NAGOYA NISHIKI

▶ 客室 186室

▶ 開業 2025年7月

2019年平均	ADR	稼働率	RevPAR	GOP(指数化)
	5,964円	72%	4,314円	100
開業後平均 (25年9月～26年3月)	↓	↓	↓	↓
※3月は3/27時点の オンハンド数値	12,438円	86%	10,756円	307
	↗ 約 2.1倍	↗ 約 1.2倍	↗ 約 2.5倍	↗ 約 3.1倍

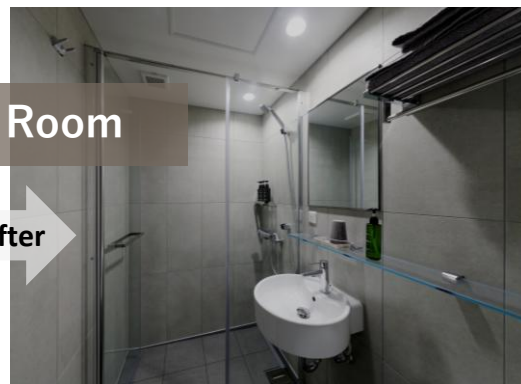
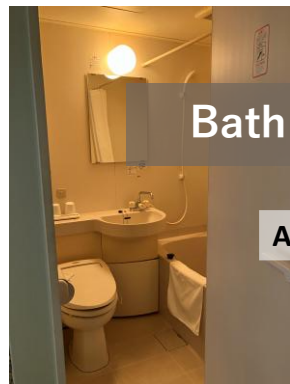
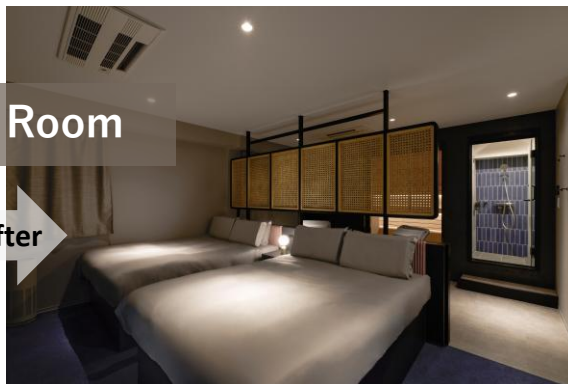
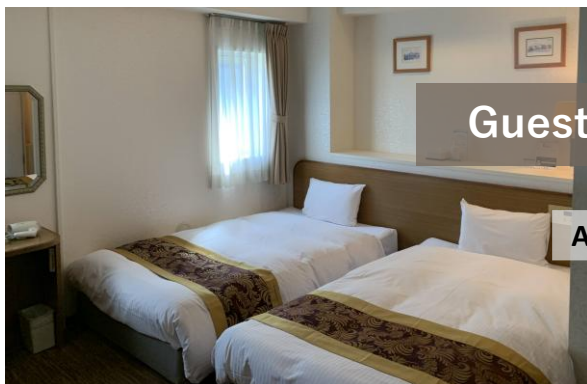




BASE LAYER HOTEL FUKUOKA

▶ 客室 126室

▶ 開業 2026年4月15日



宇治山田ホテルPJ(49室)
バンクベッド



26年冬開業予定

旭川ホテルPJ(64室)
サウナ



27年夏開業予定

淡路島洲本ホテルPJ(59室)
オーシャンビューテラス



27年春開業予定

富士河口湖ホテルPJ(63室)
富士山ビュー

28年春開業予定



由布院ホテルPJ (39室)
200㎡超のペントハウス

27年春開業予定



※ 掲載しているものはイメージパース

開業済 (20件：663億円規模)

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 FAV LUX 札幌すすきの	84室
17 BASE LAYER HOTEL NAGOYA NISHIKI	186室
18 edit x seven 富士御殿場	49室
19 edit x seven 瀬戸内小豆島	45室
20 HOTEL FORK & KNIFE Miyajima	34室
合計	1,124室

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

開発中 (25件：1,101億円規模)

プロジェクト名	部屋数	開業予定
21 BASE LAYER HOTEL FUKUOKA	126室	26年 4月
22 神戸ホテルリブランドPJ	計画中	26年 夏
23 名古屋中区ホテルリブランドPJ	計画中	26年 冬
24 六本木ホテルリブランドPJ	計画中	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	計画中	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 大阪日本橋ホテルPJ	54室	27年 秋
34 南紀白浜ホテルPJ	74室	27年 冬
35 鎌倉雪ノ下ホテルPJ	44室	27年 冬
36 松山一番町ホテルPJ	66室	27年 冬
37 島根出雲ホテルPJ	97室	28年 冬
38 仙台青葉通りホテルPJ	70室	28年 冬
39 富士河口湖ホテルPJ	63室	28年 春
40 浅草雷門ホテルPJ	32室	28年 春
41 熱海銀座町ホテルPJ	46室	28年 夏
42 大阪本町ホテルPJ	117室	28年 夏
43 銀座8ホテルPJ	28室	28年 秋
44 銀座EASTホテルPJ	計画中	計画中
45 FAV LUX 宮崎	41室	26年 夏

計画中 (13件：849億円規模)

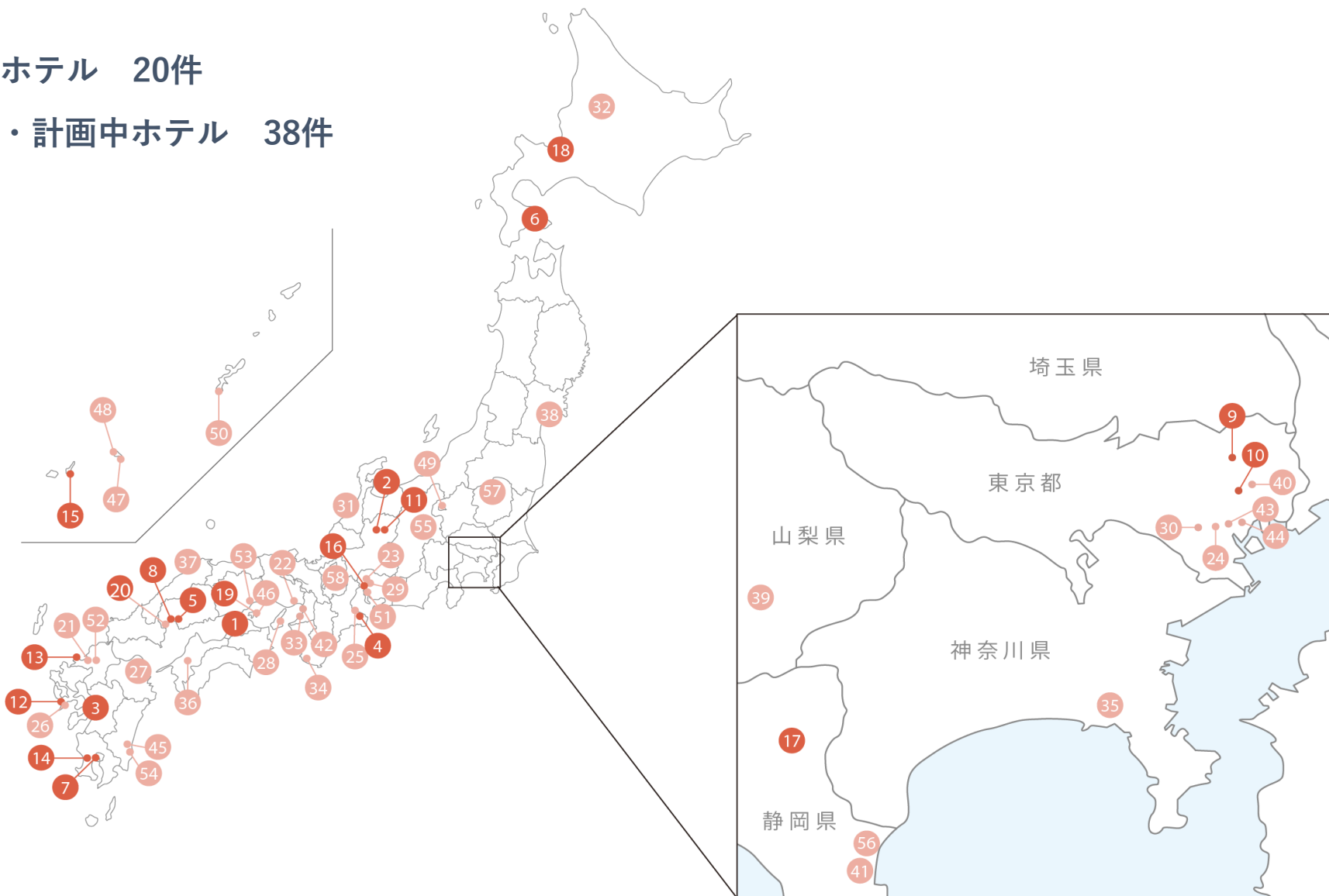
プロジェクト名	ステータス
46 小豆島小部ホテルPJ	計画中
47 宮古西浜ビーチホテルPJ	計画中
48 宮古伊良部島ホテルPJ	計画中
49 群馬草津ホテルPJ	計画中
50 那覇市樋川ホテルPJ	計画中
51 名古屋中区ホテルリブランドPJ II	計画中
52 博多駅南ホテルPJ	計画中
53 岡山日生ホテルPJ	計画中
54 宮崎青島ホテルPJ	計画中
55 浅間温泉ホテルPJ	計画中
56 伊豆山ホテルPJ	計画中
57 那須湯本ホテルPJ	計画中
58 滋賀草津ホテルリノベPJ	計画中



※スケジュール・客室数は、開発状況に応じて変更

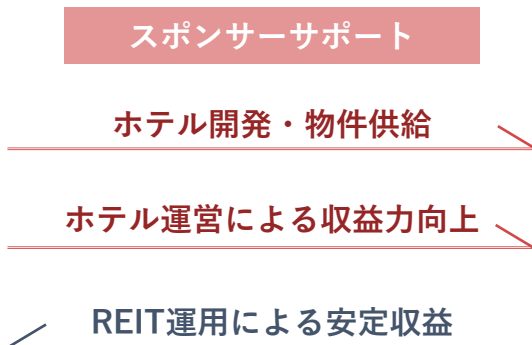
プロジェクトパイプラインマッピング

- 開業済ホテル 20件
- 開発中・計画中ホテル 38件



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
ホテル運営ノウハウ



上場時資産規模
15物件 **492**億円

豊富なパイプライン

物件数
53物件*

事業規模
3,110億円

REIT組入れ物件のKPI**

アップサイドを顕在化、分配金予想を上振れて着地

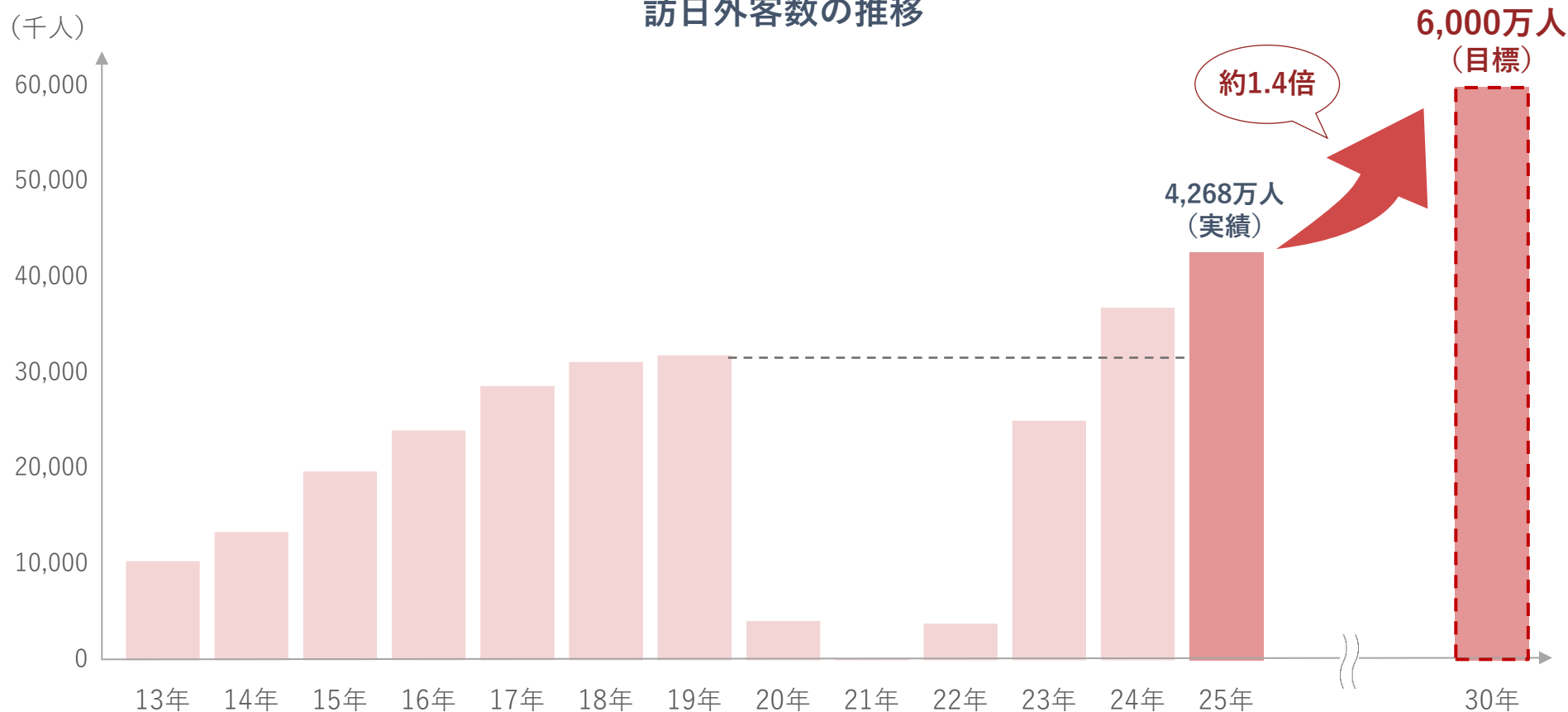
ADR 26,431 円 (前年比+3.3%)	稼働率 69.9% (前年比+3.9pt)	RevPAR 18,471 円 (前年比+9.5%)
--------------------------------------	------------------------------------	---

* 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2025年2月から2026年1月までの平均値

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」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・ドライの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 神戸弥栄台 | イメージ



LOGI FLAG TECH 所沢 | 自動倉庫内

土地・建物決済

土地決済
4件

埼玉県入間郡三芳町
神奈川県厚木市
京都府京都市
神奈川県厚木エリア *3月

土地契約
1件

マレーシア第1号案件

土地建物決済
4件

埼玉県坂戸市ドライ倉庫
バリューアップファンド組成(3件組入)
*3月

既存ドライ倉庫のバリューアップ着手

コロナ禍以降の新規供給ラッシュで
ドライ倉庫の賃貸マーケットは大幅に悪化

今後の新規供給は大幅減が見込まれており
需給バランスは改善局面へ

開発フェーズ

土地売却
1件

埼玉県入間郡三芳町

着工
2件

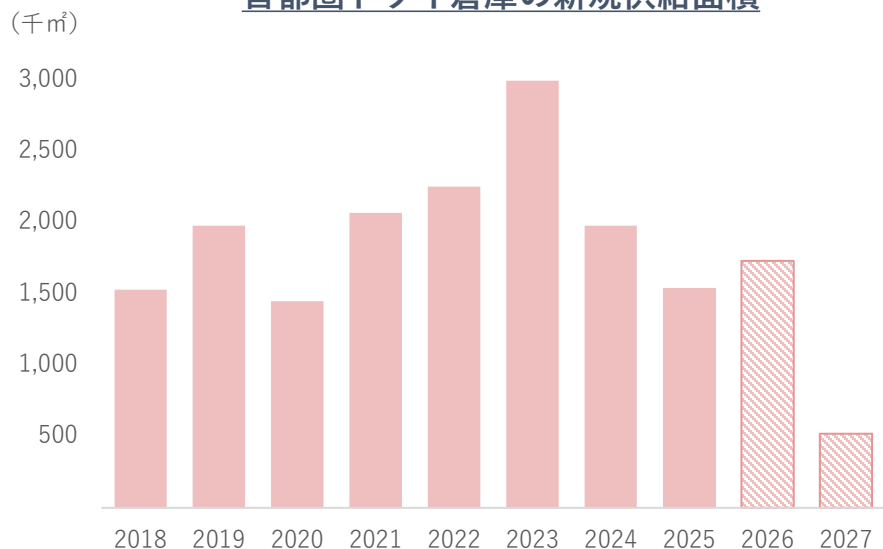
LOGI FLAG TECH 東扇島 II
LOGI FLAG TECH 神戸弥栄台 I *3月

4物件
165億円規模

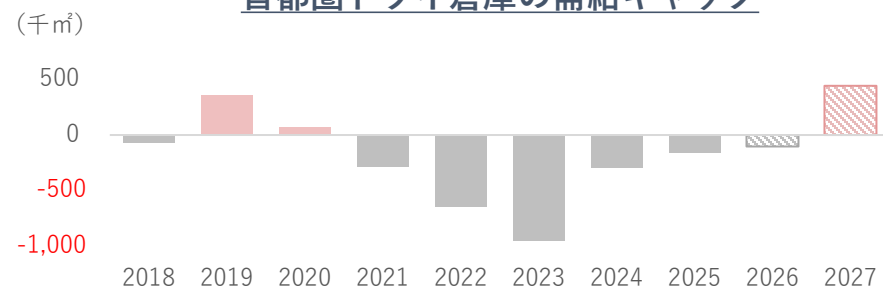


首都圏のドライ倉庫は、新規供給の大幅減を背景に空室率は低下トレンドへ
空室率低下にともない、賃料も上昇が見込まれている

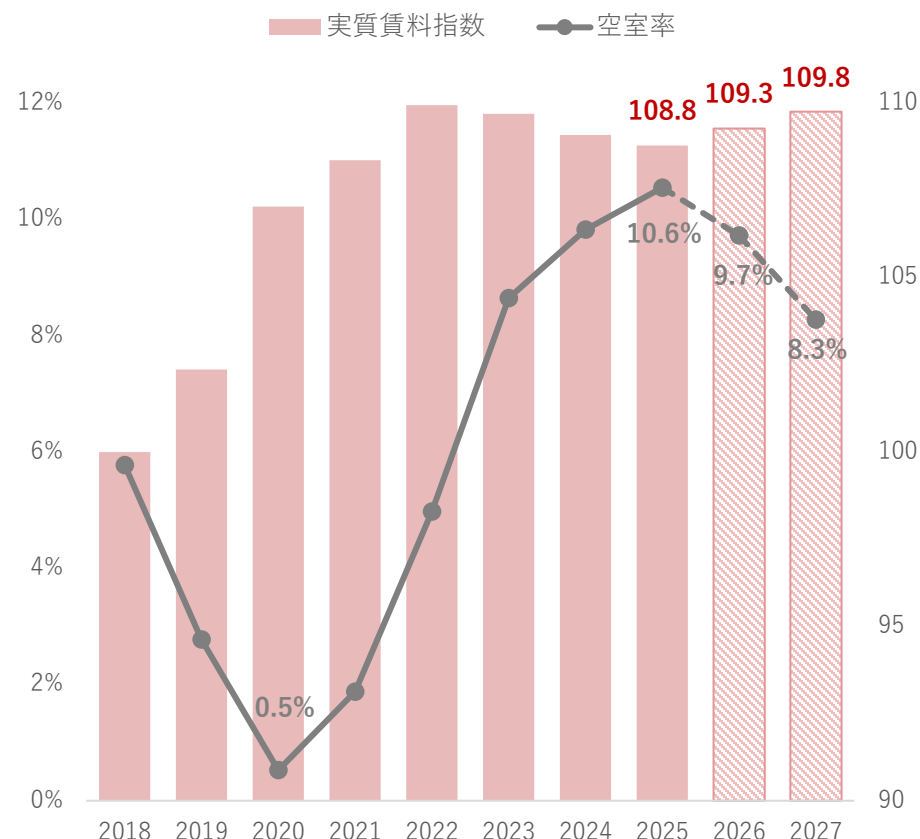
首都圏ドライ倉庫の新規供給面積



首都圏ドライ倉庫の需給ギャップ



首都圏ドライ倉庫の空室率・賃料指数*



* 2018年を100として指数化

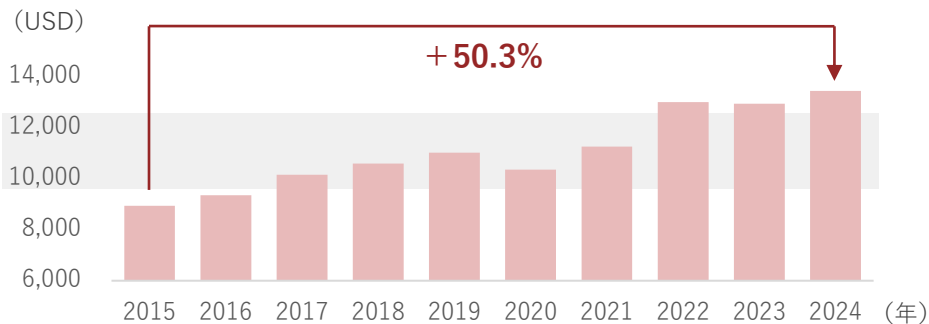
出所：シービーアールイーより当社作成（2026年3月時点）

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

一人当たり名目GDP



出所：Open DOSM 1MYR=0.2367USDにて当社作成

人口の増加

マレーシア人口



出所：IMF Data Portal

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)

冷凍自動倉庫開発の第1号プロジェクト進行中 マレーシアでのパイプライン候補を着実に積み上げ

第1号プロジェクト (Setia Alaman PJ)

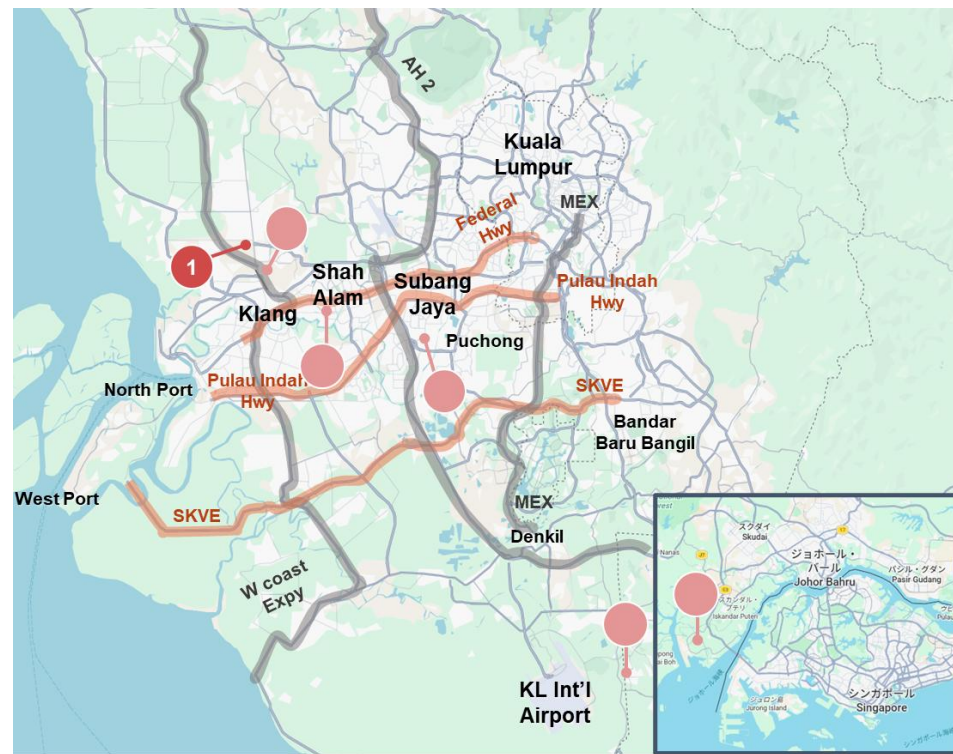
- ▶ 冷凍自動倉庫開発に向けて
マレーシアの大手デベロッパーと土地売買契約締結
立地：クラン港・クアラルンプールへのアクセス良好
敷地面積：12,262m²
延床面積：11,453m²
- ▶ 2026年10月着工予定に向けて
許認可取得等の対応進捗中
- ▶ 開発投資家、ローカルパートナーと共同で開発推進



(完成イメージ図/2028年12月竣工予定)

パイプライン候補

- ▶ プロジェクトパイプライン候補の積み上げ



出所：Googleマップからのスクリーンショット

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



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

LOGI FLAG

TECH



- 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



- 冷凍・冷蔵・ドライの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



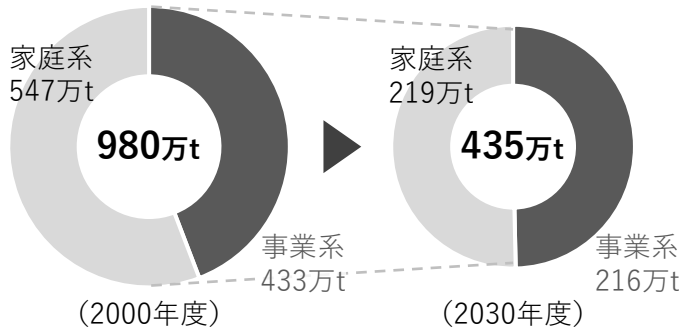
* 利用しているパース・写真はイメージ画像

物流業界に関連する社会課題

当社の取り組み

食品ロス

2030年度に食品ロスを半減（政府目標）

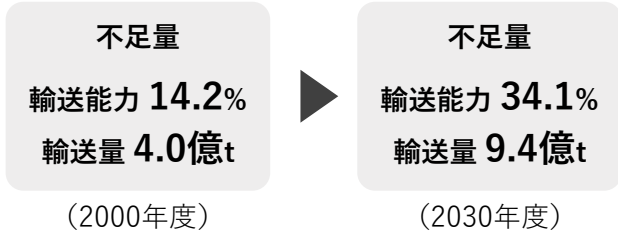


出所：農林水産省および環境省による推計値より当社作成

- ▶ 食品流通拠点の供給に貢献する
冷凍冷蔵倉庫の開発推進
- 事業開始5年で **13棟** 開発

トラックドライバーの働き方改革

2024年問題による
輸送能力不足の拡大



出所：公益社団法人全日本トラック協会「物流の2024年問題」より当社作成

- ▶ **中継輸送拠点**の開発推進
- ▶ システム化された冷凍保管サービス
「COLD X NETWORK」
- ▶ **他倉庫連携**
- ▶ **車番認証カメラ導入**等
荷待ち時間短縮の取り組み
→ 所沢 I 荷待ち時間：約50分
(平均荷待ち時間：3時間超)

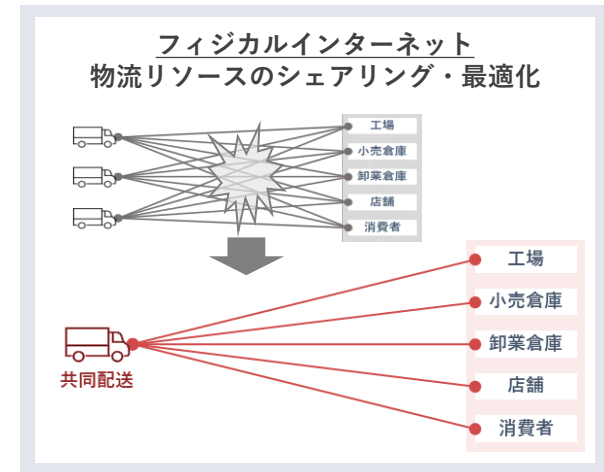
Award受賞



第47回食品産業優良企業等表彰
食品流通部門 農林水産大臣賞



フィジカルインターネットワーク2026
最優秀賞



■稼働済施設 (10件：965億円規模)

NO.	物件名称	延床面積*
1	LOGI FLAG COLD 市川 I	8,609 m ²
2	LOGI FLAG COLD 船橋 I	6,960 m ²
3	LOGI FLAG COLD 横浜港北 I	10,979 m ²
4	LOGI FLAG Fresh 京都 I	12,012 m ²
5	LOGI FLAG COLD 厚木 I	14,257 m ²
6	LOGI FLAG DRY & COLD 福岡古賀 I	35,901 m ²
7	LOGI FLAG DRY & COLD 仙台泉 I	36,758 m ²
8	LOGI FLAG TECH 所沢 I	9,579 m ²
9	LOGI FLAG TECH 八戸 I	15,918 m ²
10	LOGI FLAG COLD 大阪茨木 I	28,488 m ²
合計		179,461 m ²

■既存施設 (4件：165億円規模)

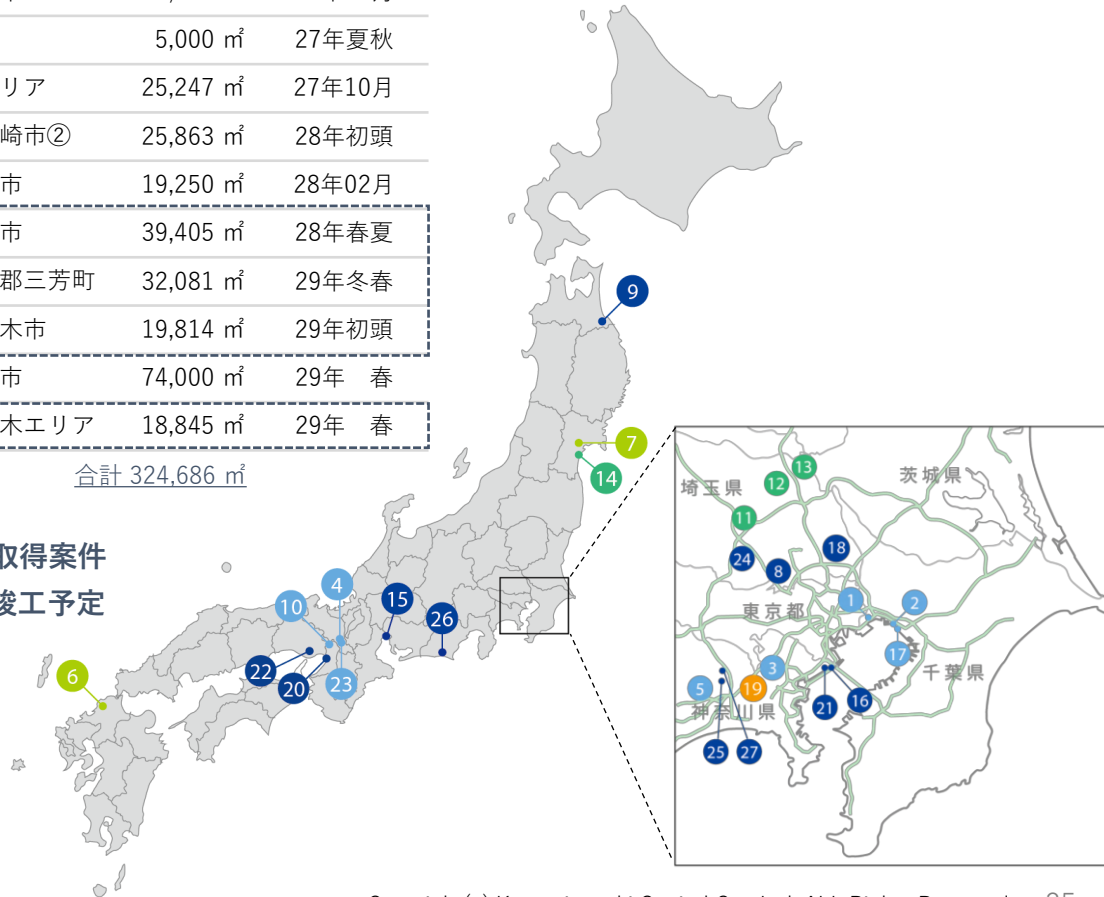
NO.	所在地	延床面積*
11	埼玉県坂戸市	23,202 m ²
12	埼玉県加須市花崎	7,678 m ²
13	埼玉県加須市大桑	7,349 m ²
14	宮城県内	36,000 m ²
合計		74,229 m ²

■開発予定施設 (13件：2,147億円規模)

NO.	所在地	延床面積*	竣工予定
15	愛知県名古屋市	21,601 m ²	26年05月
16	神奈川県川崎市①	20,777 m ²	26年06月
17	千葉県習志野市	8,441 m ²	26年08月
18	埼玉県越谷市	14,362 m ²	27年05月
19	神奈川県内	5,000 m ²	27年夏秋
20	大阪南港エリア	25,247 m ²	27年10月
21	神奈川県川崎市②	25,863 m ²	28年初頭
22	兵庫県神戸市	19,250 m ²	28年02月
23	京都府京都市	39,405 m ²	28年春夏
24	埼玉県入間郡三芳町	32,081 m ²	29年冬春
25	神奈川県厚木市	19,814 m ²	29年初頭
26	静岡県袋井市	74,000 m ²	29年 春
27	神奈川県厚木エリア	18,845 m ²	29年 春
合計		324,686 m ²	

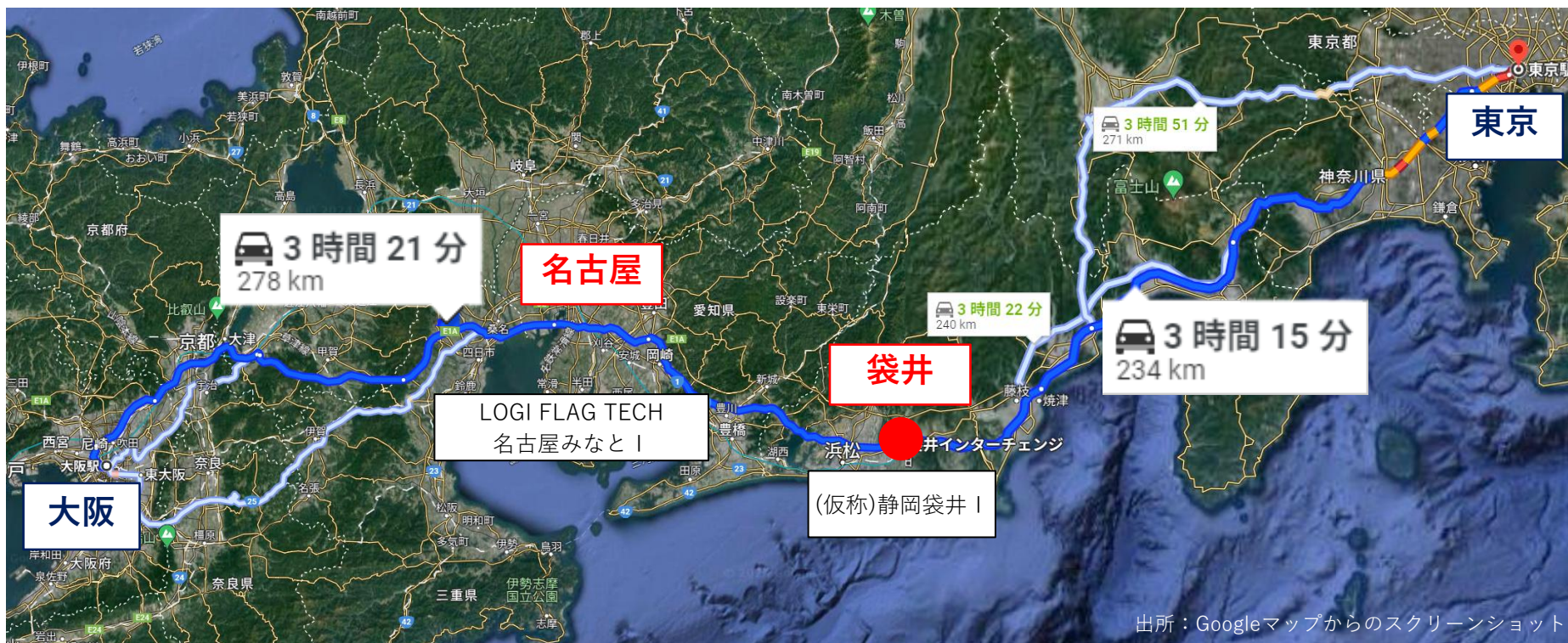
23 26年8月期取得案件
24 太字 26年8月期竣工予定

- 冷凍自動倉庫 (12)
- 冷凍冷蔵倉庫 (8)
- 3温度帯倉庫**(2)
- 既存ドライ倉庫 (4)
- HAZMAT(危険物)倉庫 (1)

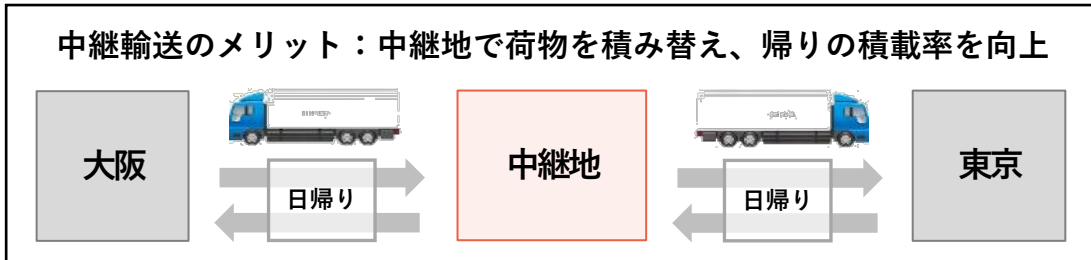


* 延床面積は、小数点以下を四捨五入して記載
 なお、竣工済のものは公簿面積を記載し、自動倉庫は吹き抜け構造で床がないため
 床面積は仮想床を含む容積対象面積を記載
 ** 3温度帯は冷凍・冷蔵・ドライの三つの温度帯に対応

「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



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

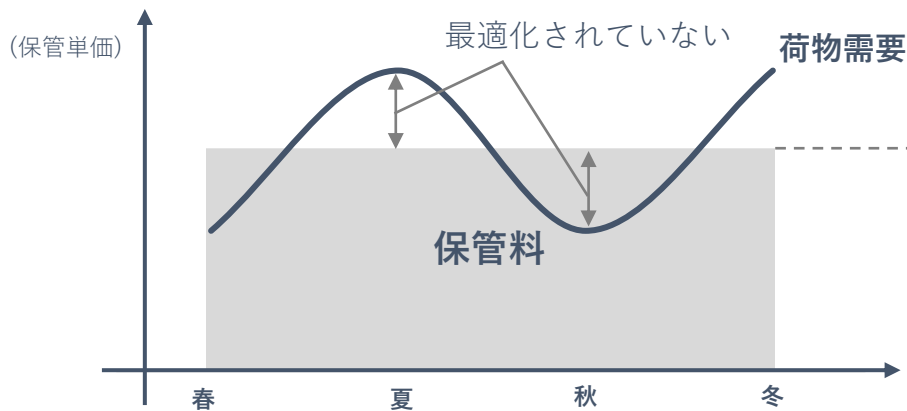


1ケースから
必要な分だけスペースを確保



すぐ利用開始
急な需要増加にも迅速に対応

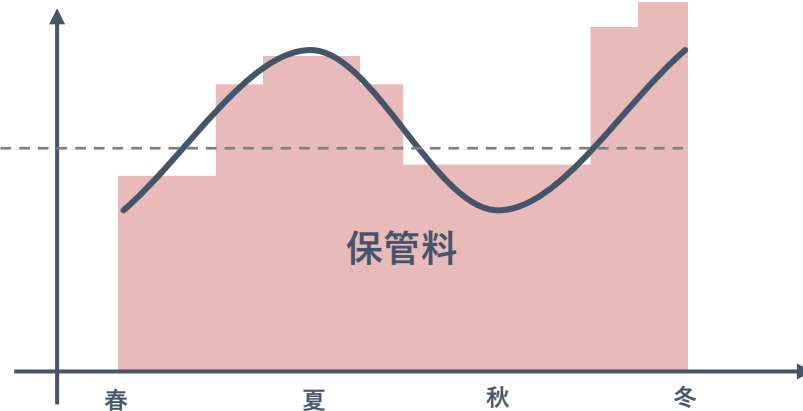
■保管料イメージ



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

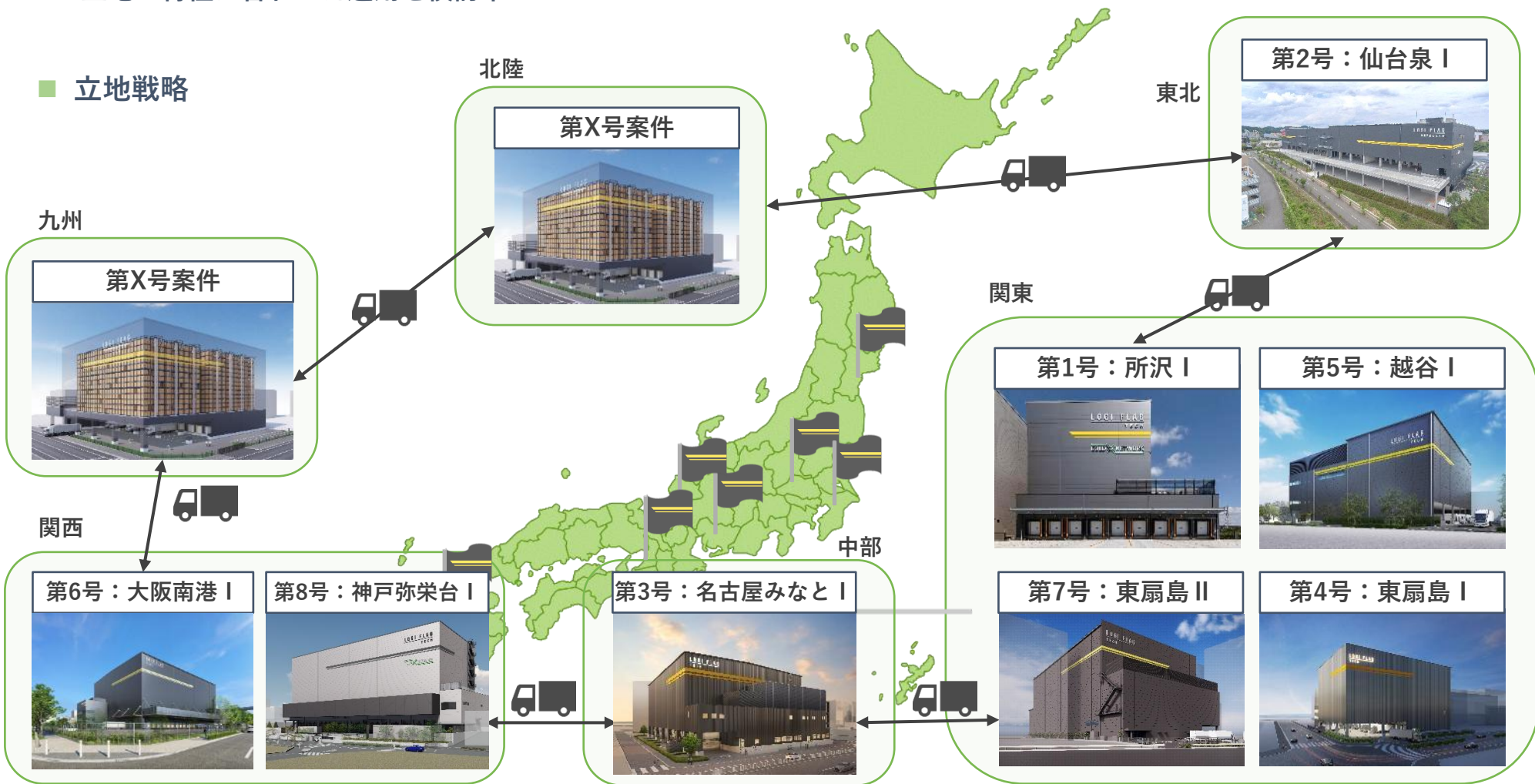
おせち、クリスマスケーキ、アイスなど



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

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

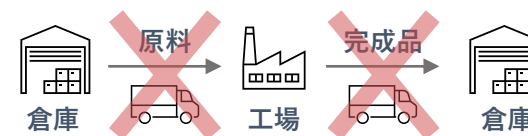
(仮称) ファクトリー&ロジスティクスパーク



* イメージパース

輸配送ゼロ

拠点間の配送費やリードタイム削減



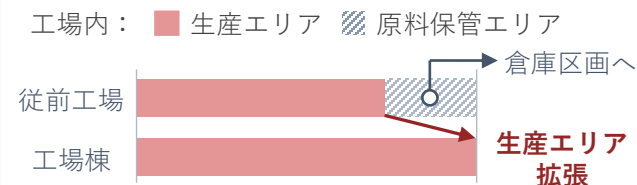
効率化

テナント間/工場・倉庫間のシェアによる効率化

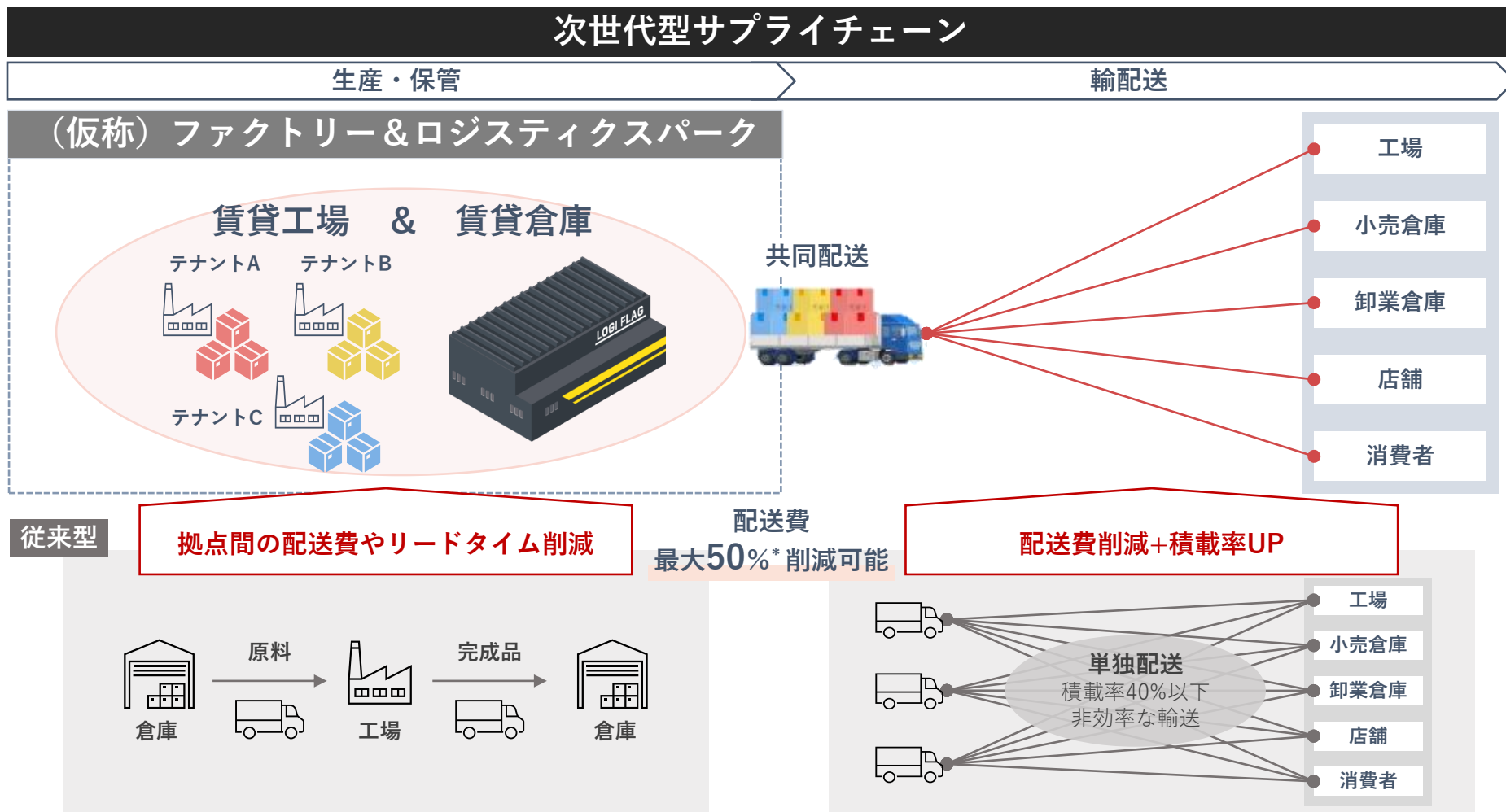


生産最大化

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

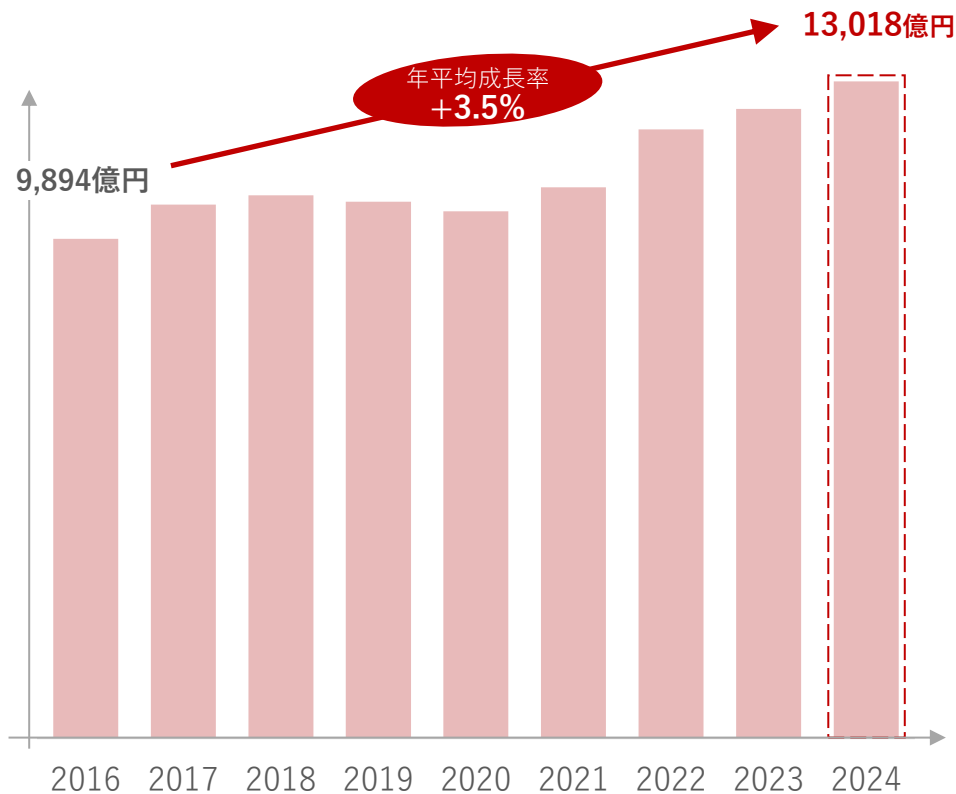


ファクトリー&ロジスティクスパークを起点として
次世代型サプライチェーンを構築、環境負荷軽減にも貢献



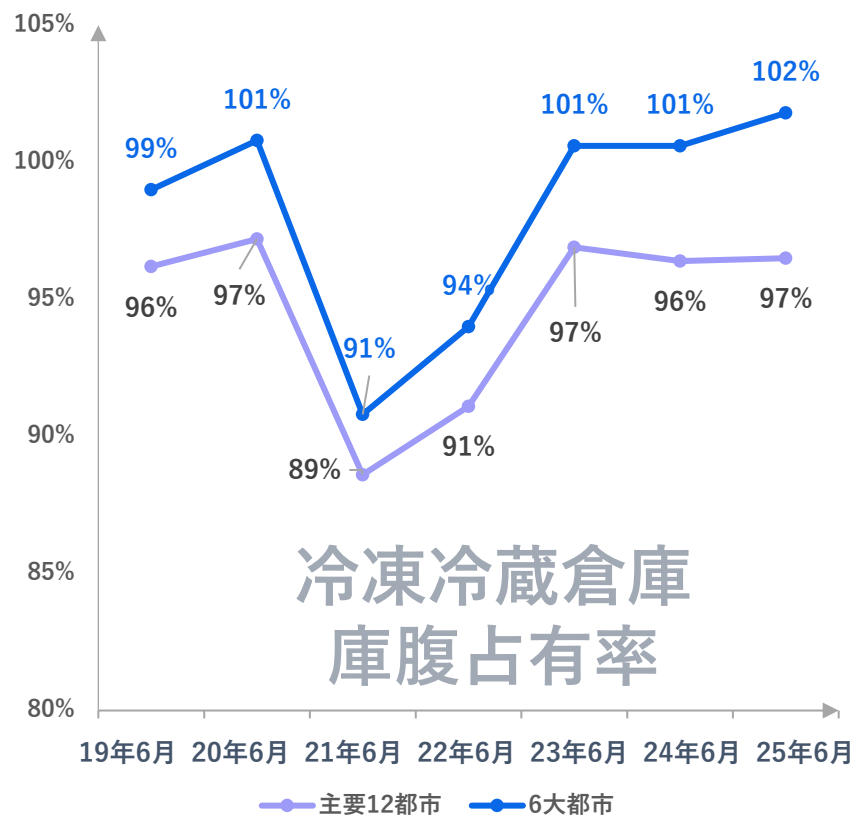
単身世帯の増加、女性の社会進出などを要因として冷凍食品需要は拡大が続く一方、6大都市を中心に冷凍冷蔵倉庫の庫腹占有率はひっ迫

冷凍食品 国内消費額の推移



出所：一般社団法人日本冷凍食品協会「冷凍食品の生産・消費について」より当社作成

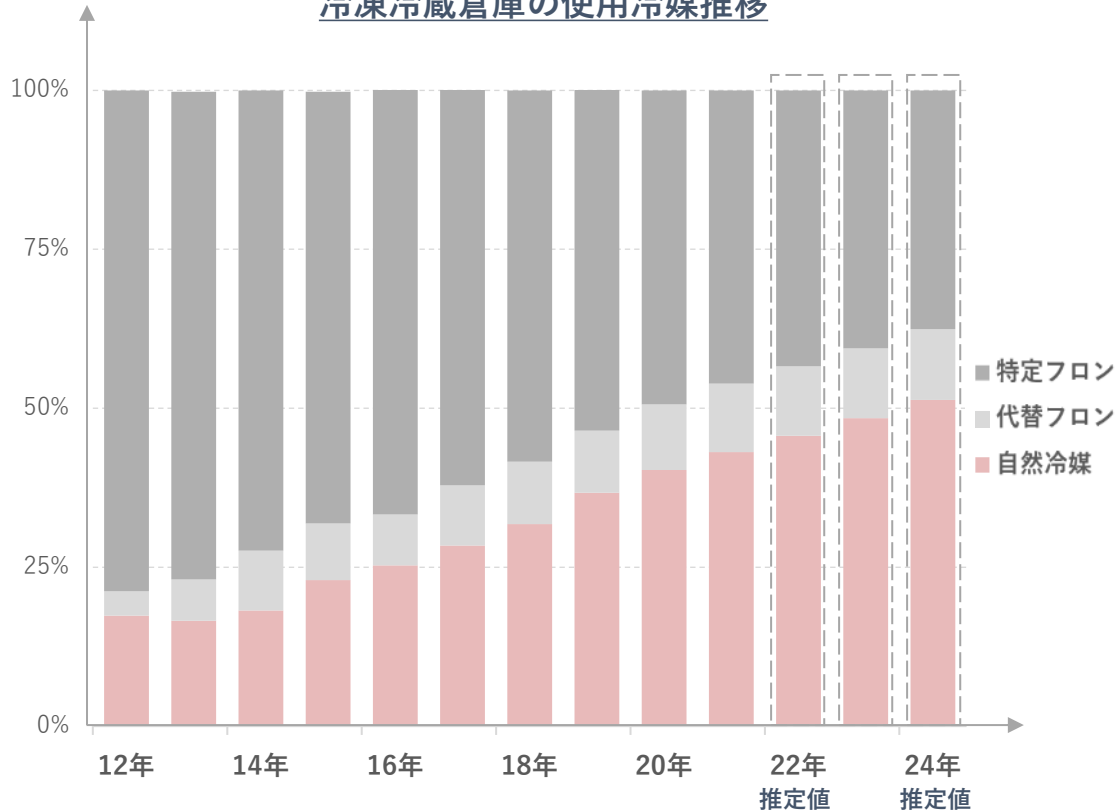
主要12都市、6大都市における「冷凍冷蔵倉庫」の庫腹占有率推移



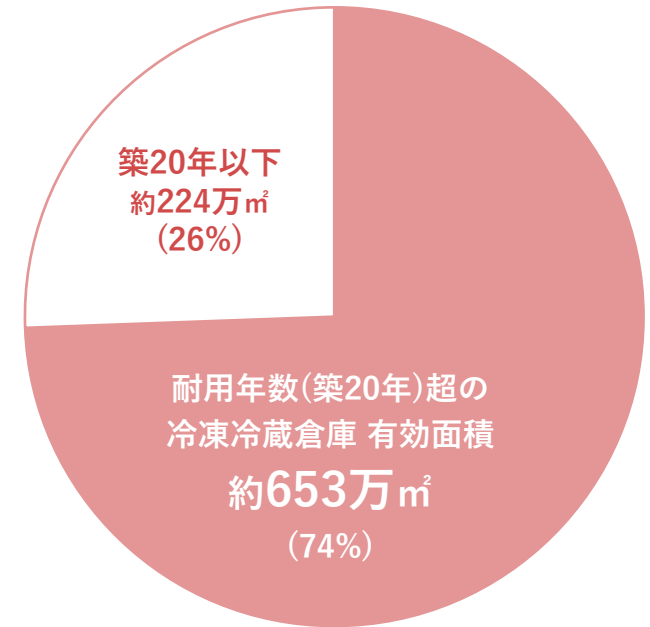
出所：一般社団法人日本冷蔵倉庫協会 統計情報12都市データより当社作成

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 有効面積*



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

* 所管容積（倉庫の荷物を保管できる容積）から有効高4.5mと仮定し試算
 出所：国土交通省『倉庫統計季報』（24年9月時点）、
 一般社団法人日本冷蔵倉庫協会（25年11月時点データ）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

スタックークレーン

保管ラック

システムによる
情報一元化

正確な在庫管理

3. ヘルスケア事業





CLASWELL白金台



- ▶開業 2025年11月
- ▶交通 高輪台駅 徒歩4分
- ▶客室 45室



CLASWELL府中中河原



- ▶開業 2025年12月
- ▶交通 中河原駅 徒歩4分
- ▶客室 47室



CLASWELL大宮



- ▶開業 2026年1月
- ▶交通 上小町(バス) 徒歩3分
- ▶客室 58室



CLASWELL豊中北桜塚



- ▶開業 2026年2月
- ▶交通 豊中駅 徒歩9分
- ▶客室 56室





■開業済施設 (11件：297億円規模)

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
7	CLASWELL白金台	東京都港区	1,806㎡	45室
8	CLASWELL府中中河原	東京都府中市	2,356㎡	47室
9	CLASWELL大宮	埼玉県さいたま市	2,992㎡	58室
10	CLASWELL豊中北桜塚	大阪府豊中市	2,435㎡	56室
11	CLASWELL北浦和	埼玉県さいたま市	2,628㎡	60室
			合計：25,865㎡	589室

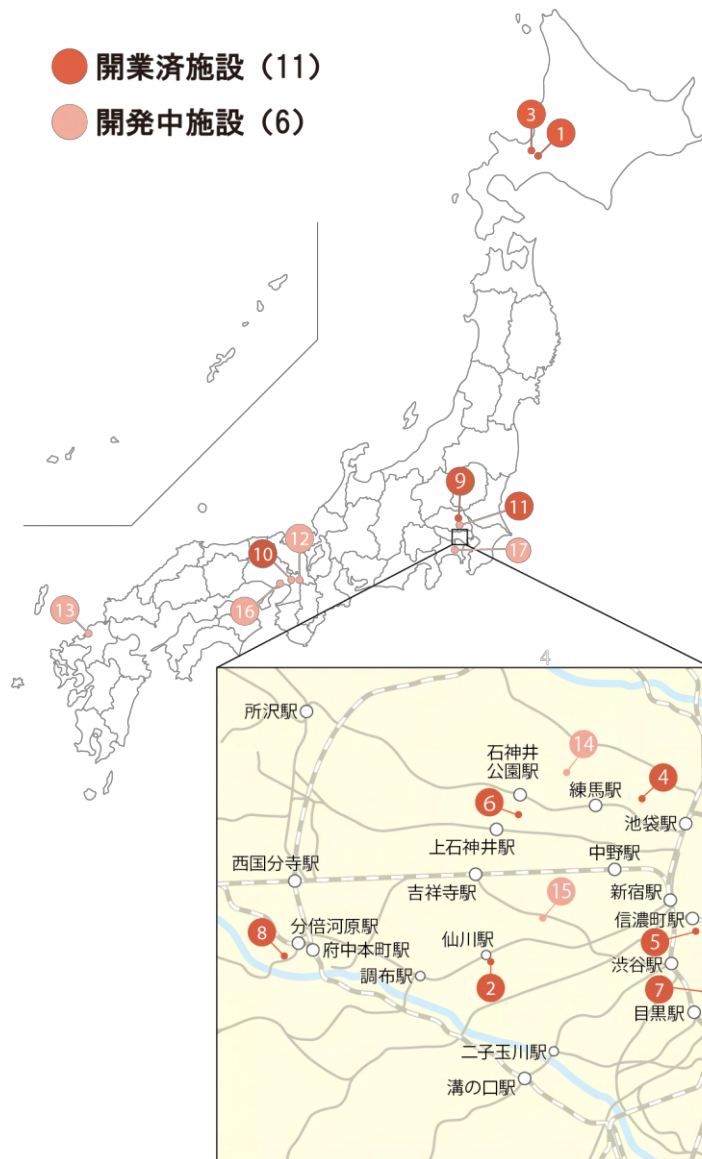
■開発中施設 (6件：154億円規模)

No	所在地	状況	開業予定日	延床面積	部屋数
12	大阪府吹田市	開発中	2026年05月	2,128㎡	56室
13	福岡県福岡市	開発中	2026年夏秋	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
			合計：13,765㎡	309室	

※部屋数・スケジュールは、開発状況に応じて変更

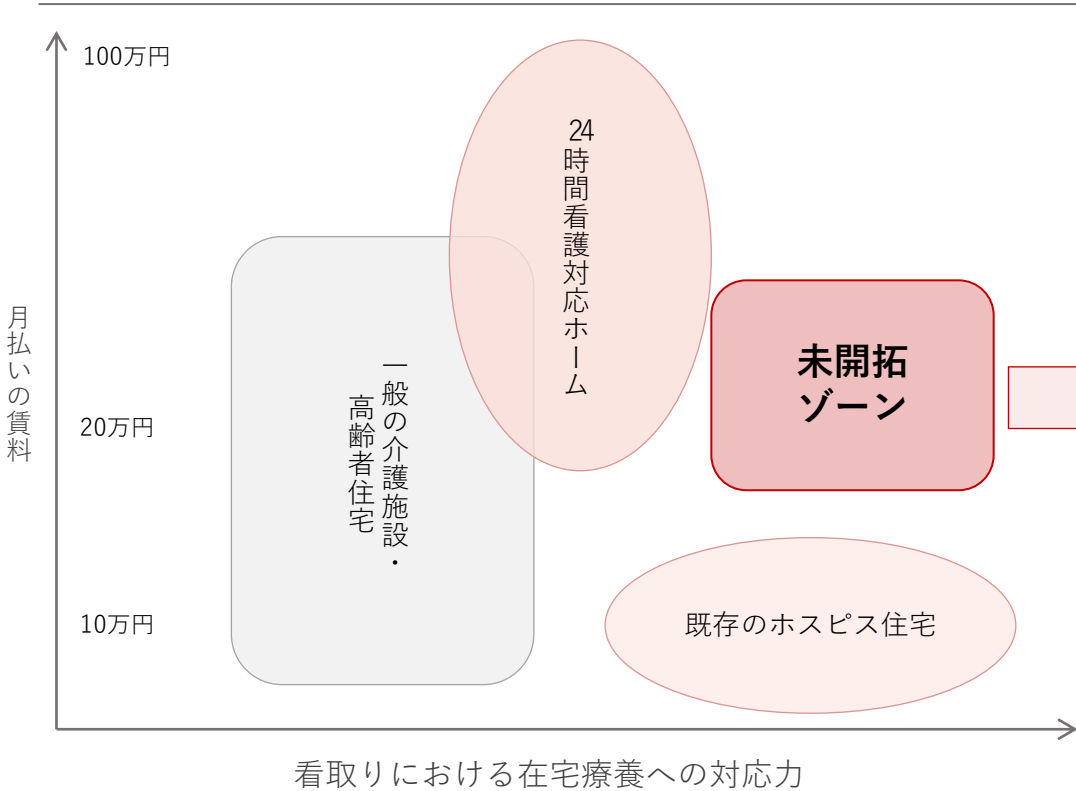
● 開業済施設 (11)

● 開発中施設 (6)



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

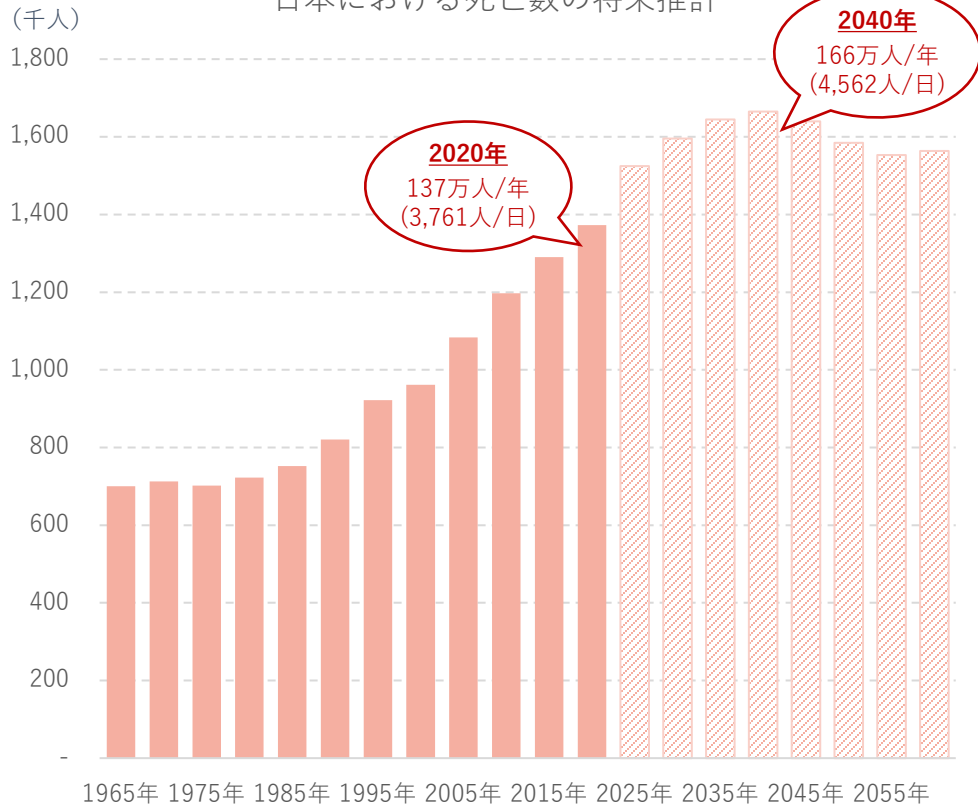


食べる喜びをあきらめない

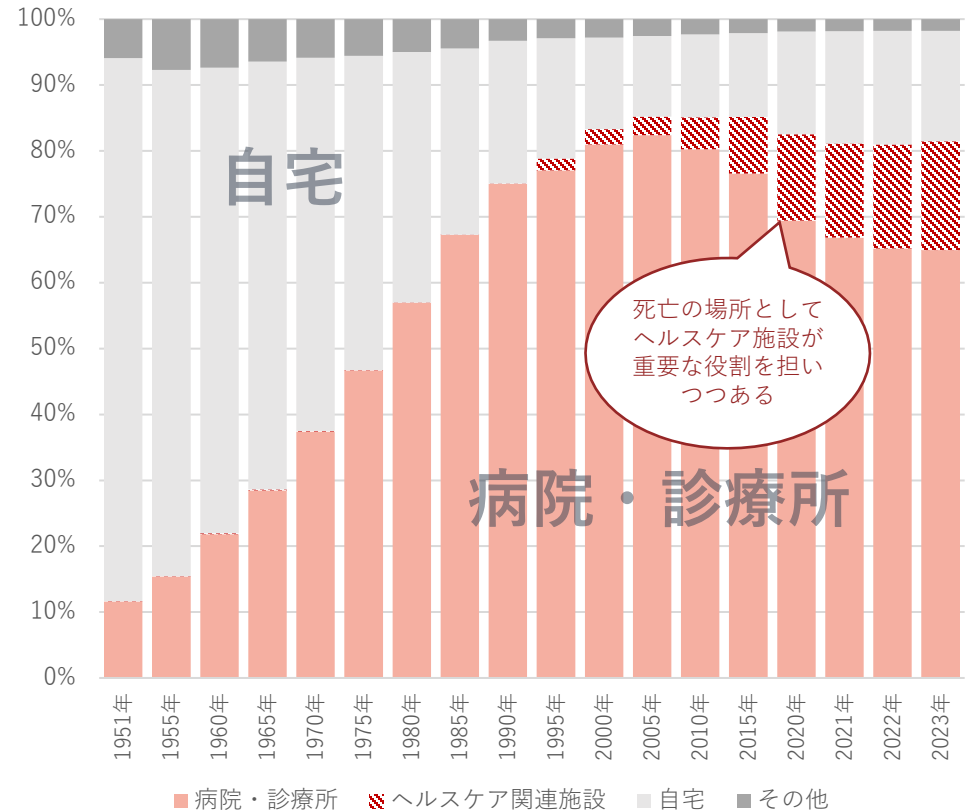


日本における年間の死亡者数は増加しており、2040年には166万人に達する見通し 最期を迎える場所は、自宅や病院等に代わりヘルスケア施設の割合が急速に増加

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



4. 海外事業：事業領域の拡大を見据えた海外展開

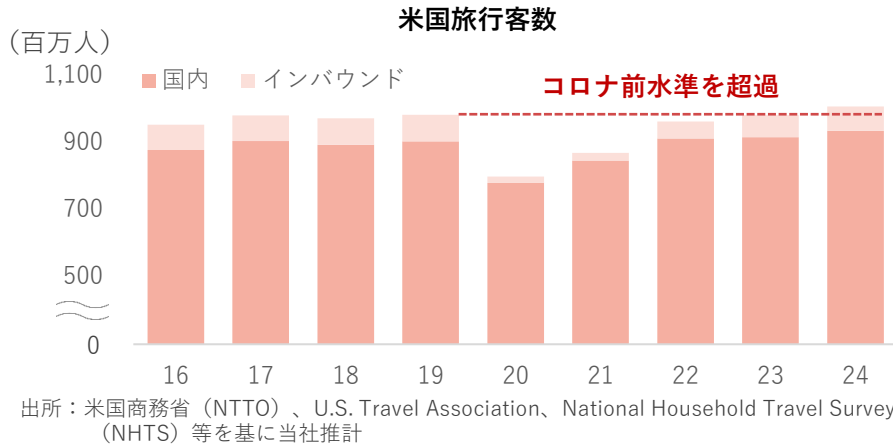


4. 海外事業（米国）：トピックス

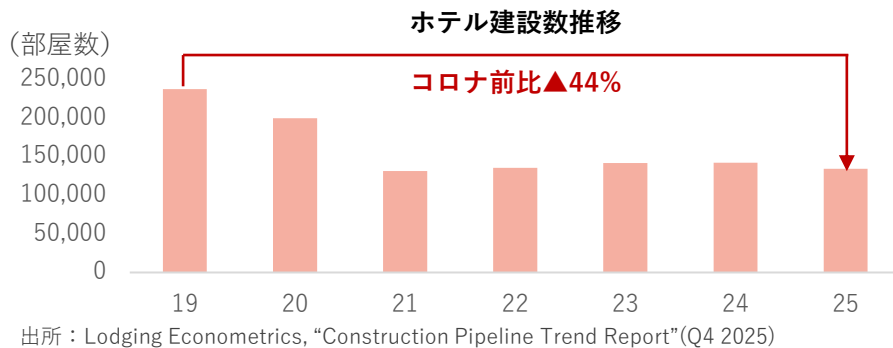
米国進出の第1号案件としてホテル・レジデンスを中心とした複合開発に着手
企業移転や移住者の増加により、富裕層の集まるマイアミで事業を始動

米国ホテルマーケット

ホテル需要



ホテル新規供給



第1号プロジェクト

- ▶ ホテルとレジデンス中心の複合開発プロジェクト
- ▶ 米国現地デベロッパーであるFalcone Group, LLCが主導するワールドセンターの区画を取得



* イメージパース

アセットタイプ	ホテル、レジデンスの複合施設（予定）
所在	155 NE 10th St, Miami, FL 33132
敷地面積	約 5,700 m ²

4. 海外事業（ドバイ）：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 ※施設イメージ



3

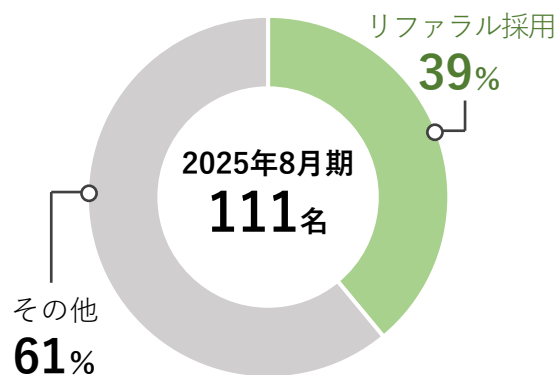
人材戦略

人材戦略

事業を生み出し、推進する「人」への投資を拡大
AI前提の組織づくりをおこない、採用ではトップタレント層へ集中投資

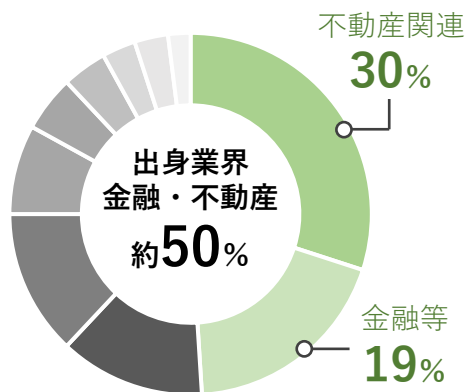
採用

年間**100名**採用



専門性

不動産×金融



人的投資

エンゲージメント向上

中長期的な企業価値向上
RS+S0付与率 **67.4%**

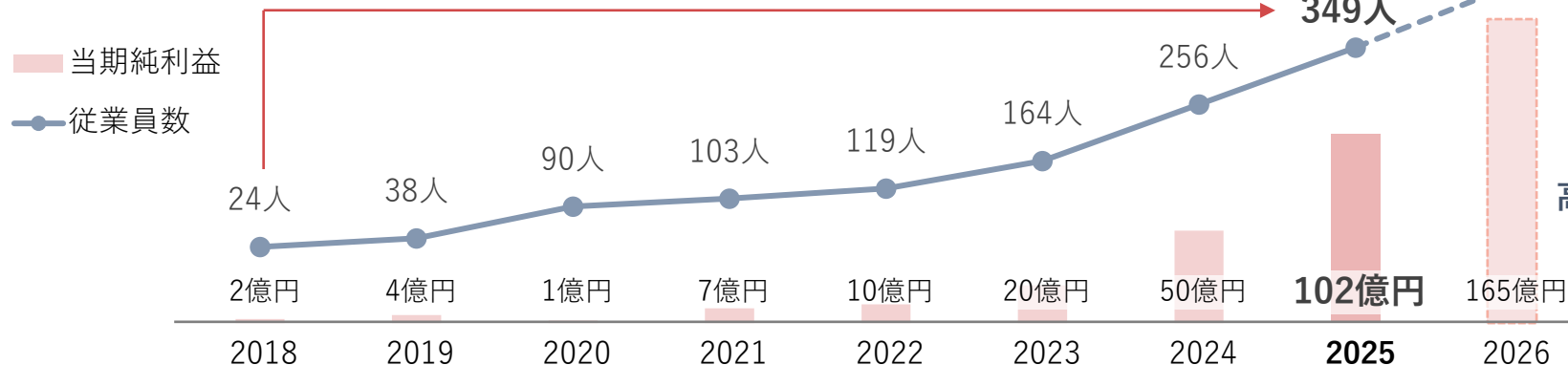
エンゲージメントサーベイ
上位約**7%**水準 (スコア64.6)

人員の定着率
離職率 **4.0%**

※上記は2025年8月期もしくは2025年8月末時点の数字

▶ 当期純利益と従業員数

1人当たり純利益×**3倍**

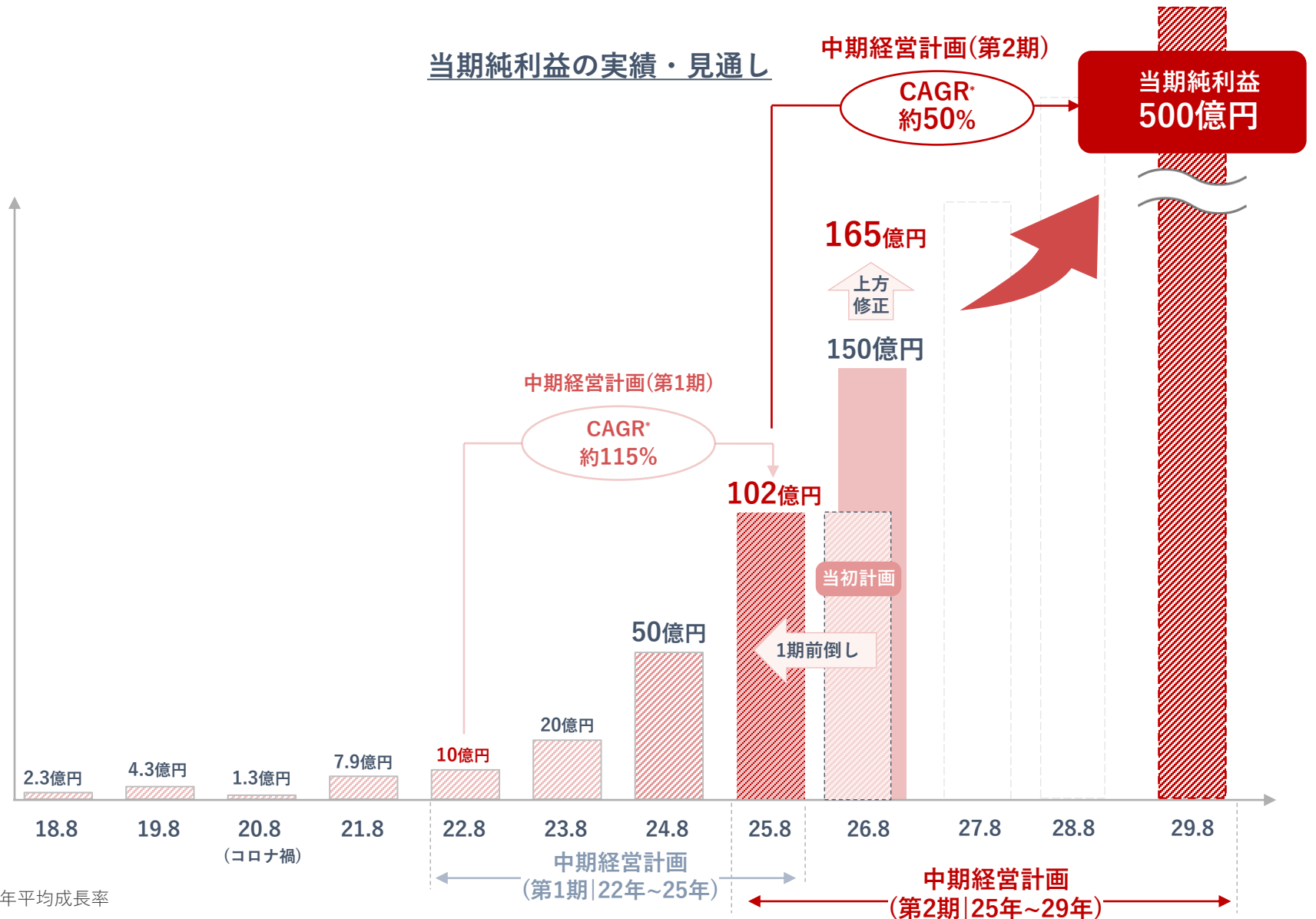


AIで生産性を最大化し
高付加価値人材の採用を
戦略的に強化

4

Appendix

第1期 中期経営計画を前倒して達成



*CAGR：年平均成長率

ビジネスモデル

不動産ビジネスの流れ

土地の仕入れ（約6か月）

開発（2～3年）

運用（長期）

デベロッパー

- ・用地ソーシング
- ・開発プランの策定
- ・許認可申請

プロジェクトマネージャー

- ・開発ストラクチャリング
- ・開発中のプロジェクト管理

アセットマネージャー

- ・アセットマネジメントによる不動産価値の向上支援

霞ヶ関キャピタルの役割



オンバランス（当社BSの活用）

開発ファンド等へ土地売却

収益ポイント①
土地売却益



開発ファンド
投資家
（建築主体）

収益ポイント②
プロジェクトマネジメント報酬

不動産ファンド等へ物件売却

収益ポイント③
成功報酬



J-REIT・私募ファンド等
不動産ファンド
（運用主体）

収益ポイント④
アセットマネジメント報酬

オフバランス

▶ 複数の収益機会と収益の多層化

①土地売却益

②プロジェクトマネジメント報酬

③成功報酬

④アセットマネジメント報酬

フロー収入

ストック収入

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



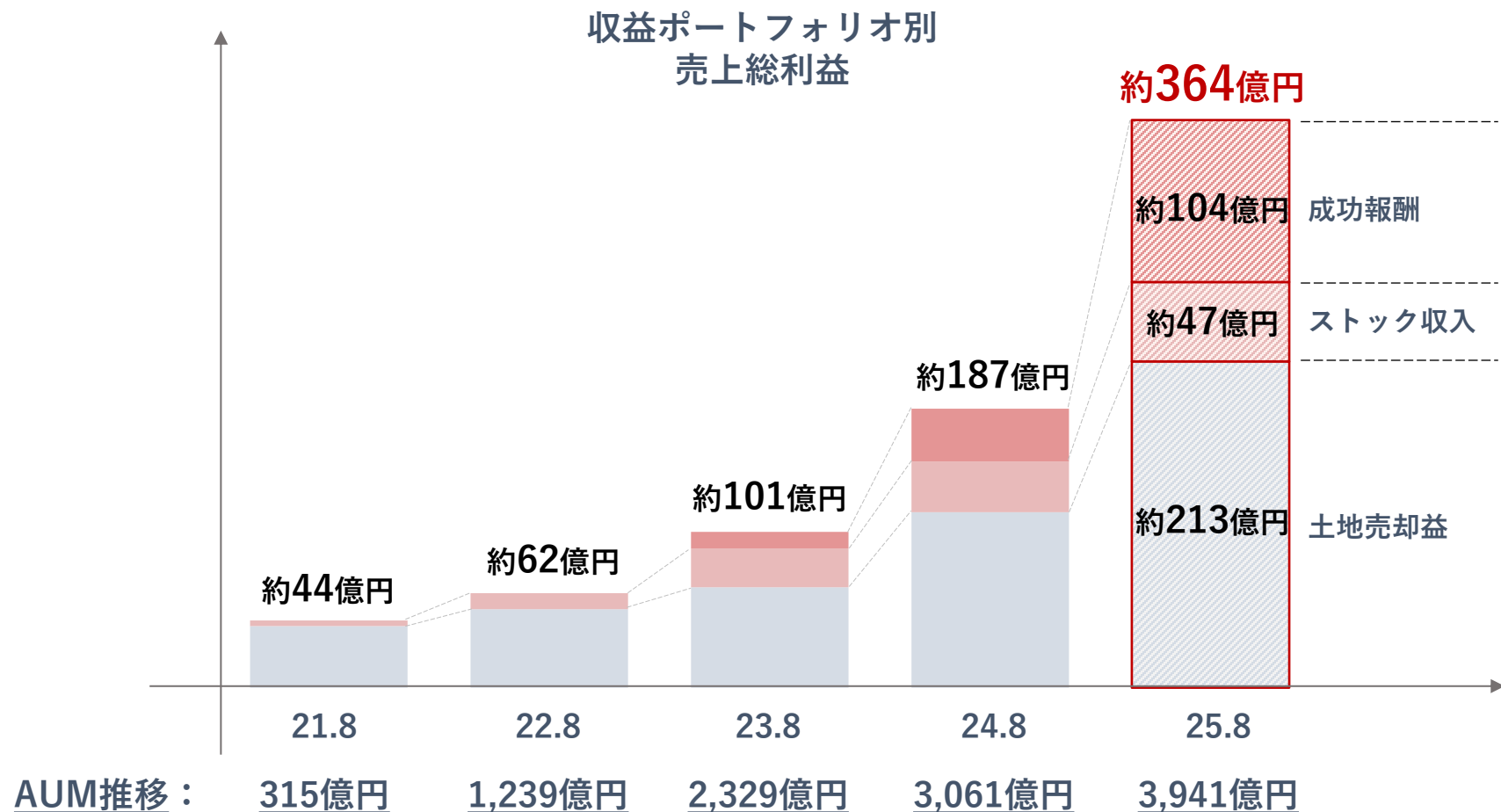
森トラストへ当社グループ
および各投資家から売却

資産規模 **150** 億円

組入資産 **6** 物件

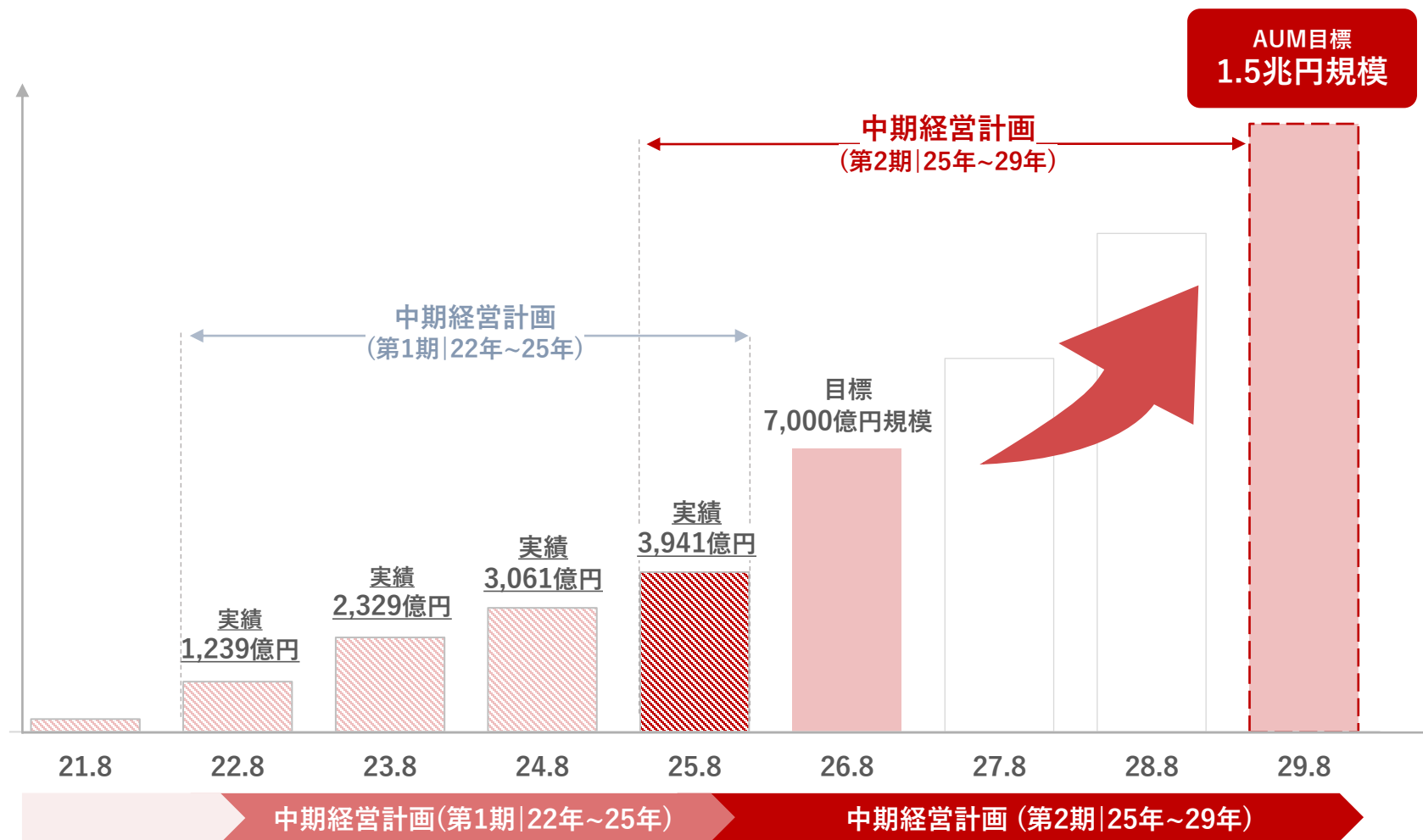
収益ポートフォリオの多層化

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



中期経営計画：AUM

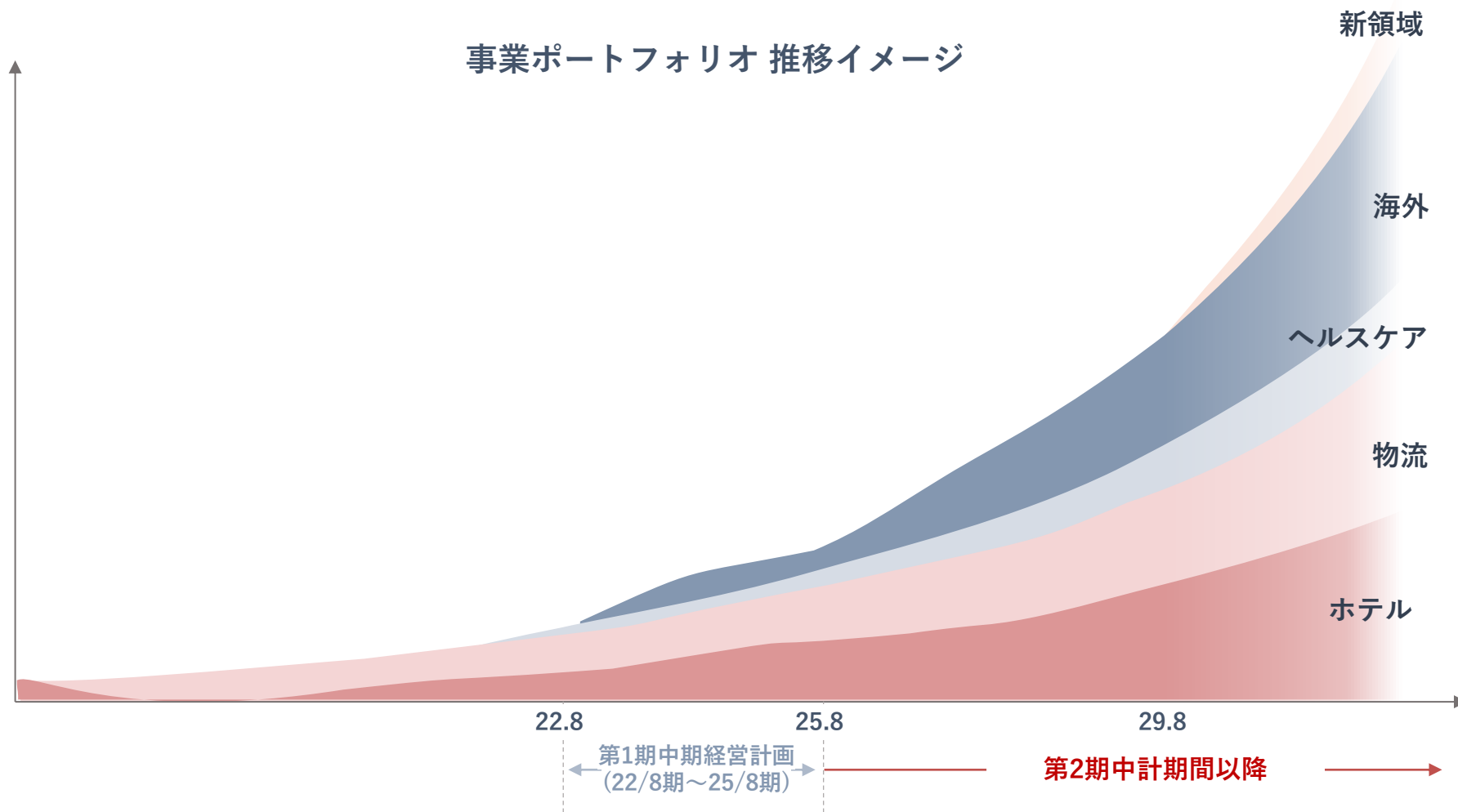
事業の多角化・事業規模の大型化により
29年8月期はAUM1.5兆円を目指す



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期中計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

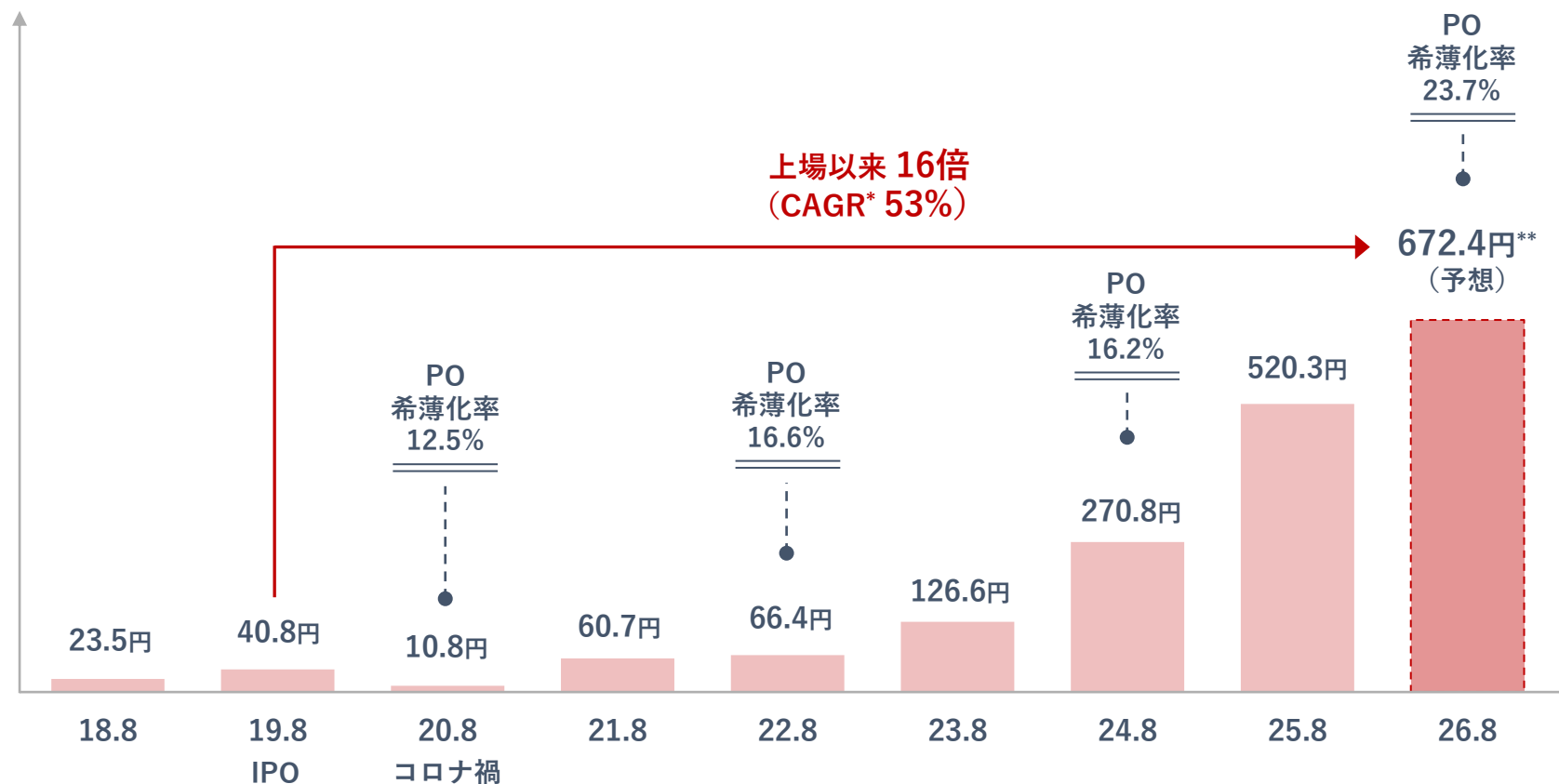
事業ポートフォリオ 推移イメージ



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16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* 53%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、** 26年8月期第2四半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。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

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)



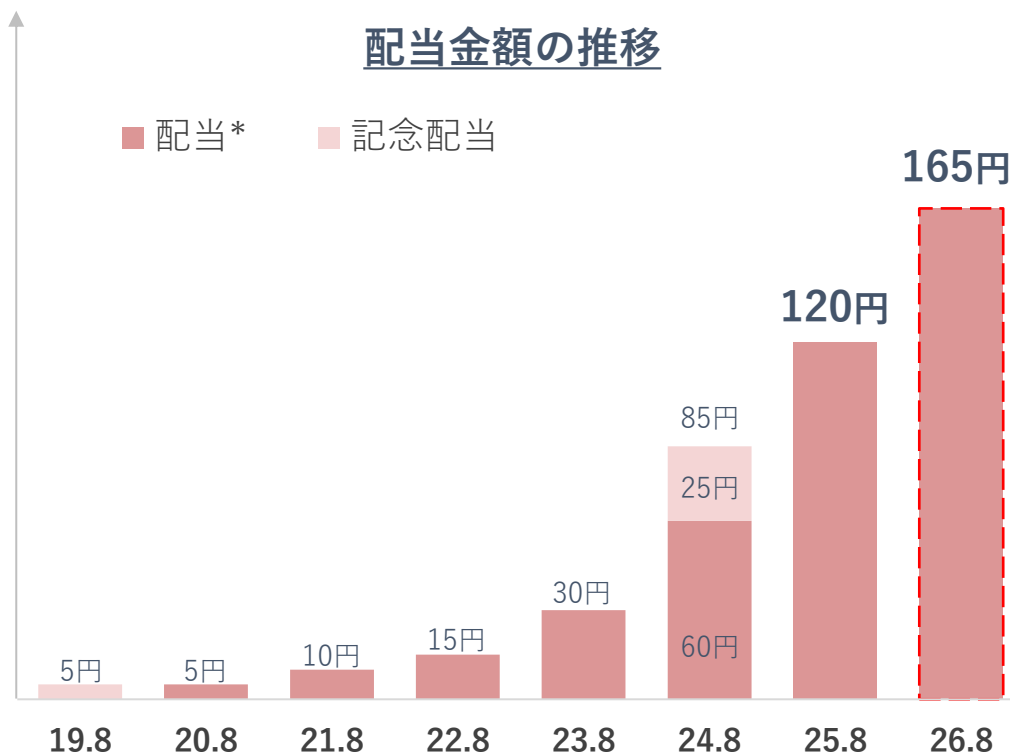
2026年8月期配当予想

1株あたり配当金額

165円 00銭

配当金額の推移

■ 配当* ■ 記念配当



(配当性向) 12.7% 47.1% 16.5% 22.6% 23.7% 31.4% 23.1% 19.8%

*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
2019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

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	代表取締役社長CEO 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	542億05百万円（資本準備金含む）※2026年02月28日時点
従業員数	398名（単独） ※2026年02月28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



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。

霞ヶ関キャピタル株式会社
代表取締役社長CEO

河本幸士郎

一メール配信開始のお知らせ一

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。