

中期経営計画(2022年8月期～2026年8月期)

霞ヶ関キャピタル2.0計画

2021年10月6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)

霞ヶ関キャピタル2.0(KC2.0)：計画の概要

新たな収益モデルとして霞ヶ関キャピタル2.0を策定し、物流施設から始動

パートナーシップ型 (KC2.0)

■ ビジネスモデル

- ・ パートナーと合併会社(JV)を設立し、計画の立案から開発までを実施
- ・ 開発基本スキームはSPC*を設立し、ノンリコースローンとパートナーからの資金で開発を行う形式
- ・ JVが開発利益を受領し、当社は出資比率分 (66%) を享受
- ・ JVは当社の連結子会社となるが、SPCは非連結が基本スキーム

■ 当社のメリット

- ・ JVが用地取得から開発まで実施するため、これまで機会逸失していた開発利益(の66%) を得ることが可能
- ・ SPCを活用した開発の場合、ノンリコースローンを活用するため、当社事業へのリスクは限定的
- ・ 事前にパートナーと合意した物件を開発するため、用地取得・物件開発をスムーズに進めることが可能

まずは、物流施設開発からKC2.0化、中期的にアパートメントホテルや再生可能エネルギー施設などのアセットに対してもKC2.0を拡大予定

【検討中のシードアセット一覧】

	所在地	アセットタイプ	延床面積**	着工予定	竣工予定
①	埼玉県久喜市	ドライ	14,000㎡	2022年8月期3Q	2023年8月期3Q
②	京都府京都市	未定	18,000㎡	調整中	調整中
③	神奈川県厚木市	冷凍冷蔵	14,100㎡	調整中	調整中
④	埼玉県加須市	ドライ	15,580㎡	調整中	調整中



① 埼玉県久喜市案件イメージ図面



② 京都府京都市案件イメージ図面



③ 神奈川県厚木市案件イメージ図面



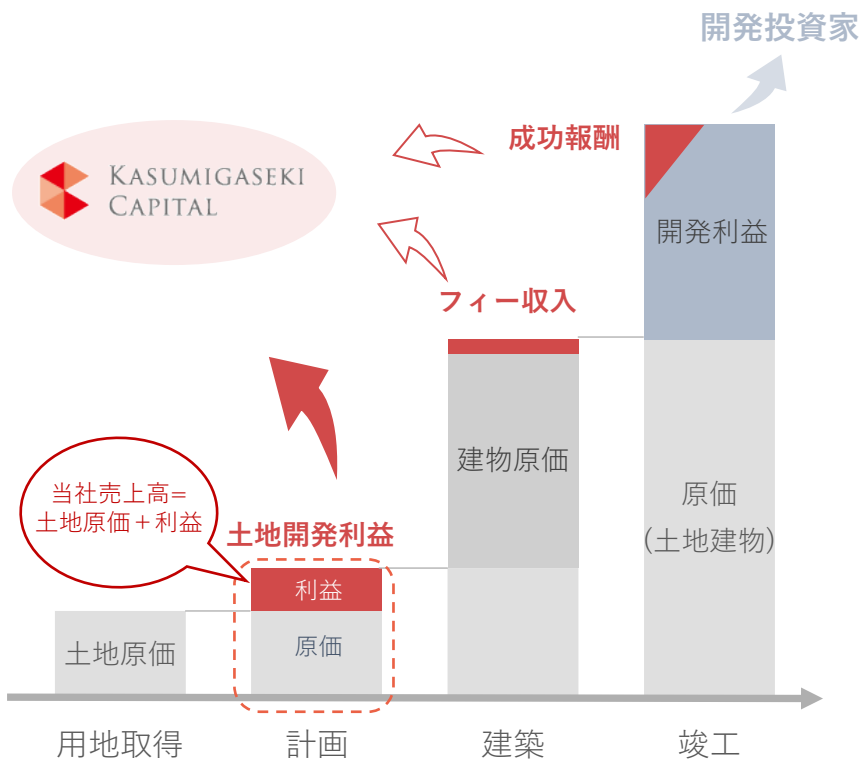
④ 埼玉県加須市案件イメージパース

*SPC：特別目的会社、 **延床面積は小数点以下を四捨五入しております。現在プランニング中の為、延床面積及び着工・竣工予定は、大まかな暫定の内容にて記載しております。

霞ヶ関キャピタル2.0(KC2.0)：収益構造

コンサルティング型 (KC1.0)

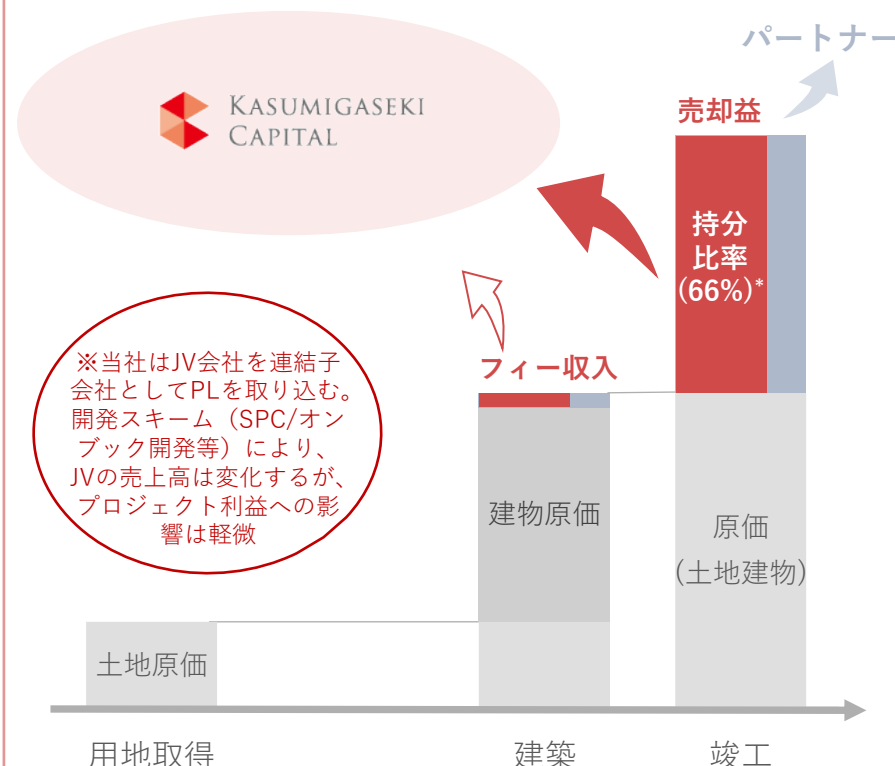
土地売却によるキャピタルゲインと
コンサルティングによる運用フィー及び成功報酬



収益化が早く、資金効率を高めた経営が特徴

パートナーシップ型 (KC2.0)

JVの出資比率に応じた運用フィー及び開発利益



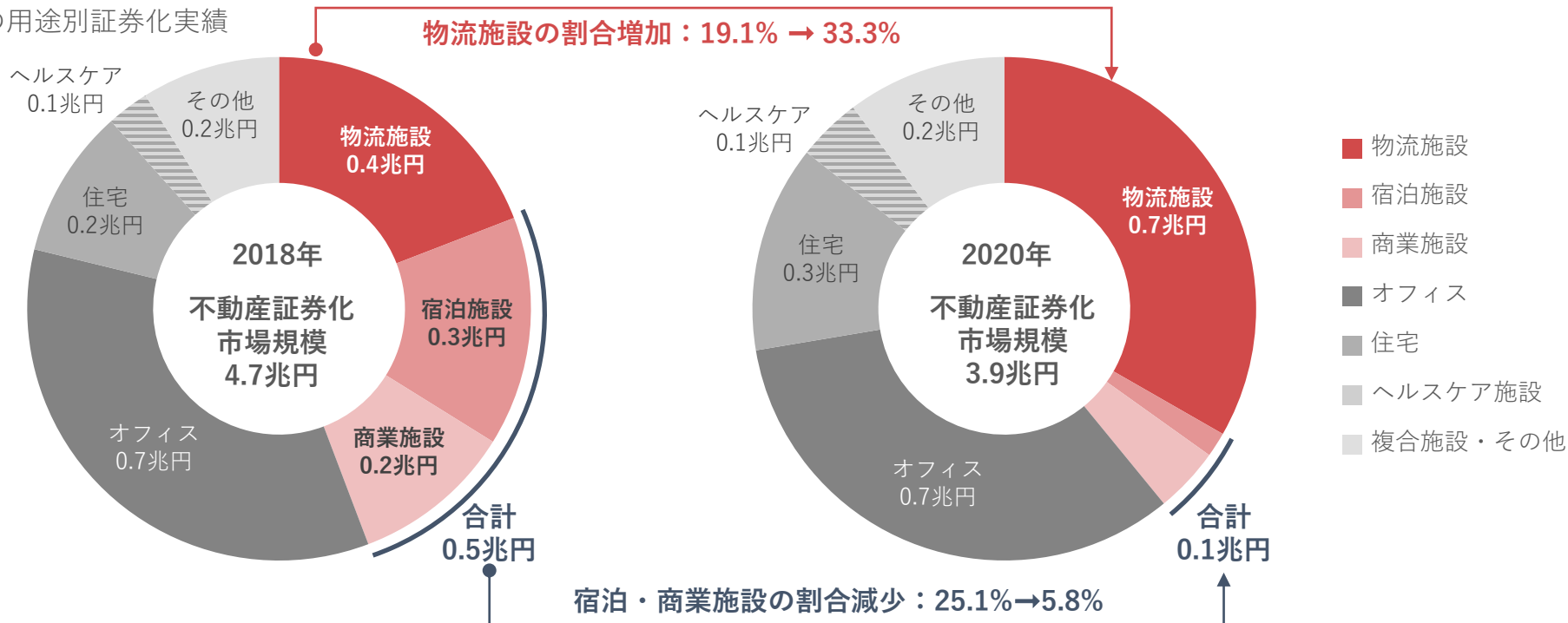
収益化のタイミングは遅くなるが総額は大きくなる

*パートナー分の34%は非支配株主に属する利益として当期純利益で調整

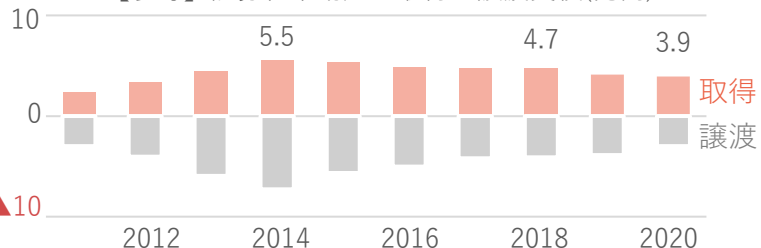
霞ヶ関キャピタル2.0(KC2.0)：証券化市場において存在感を増す物流施設

不動産証券化市場は宿泊施設や商業施設が減少する中、物流施設の割合が増加

不動産の用途別証券化実績



【参考】証券化不動産の取得・譲渡実績(兆円)

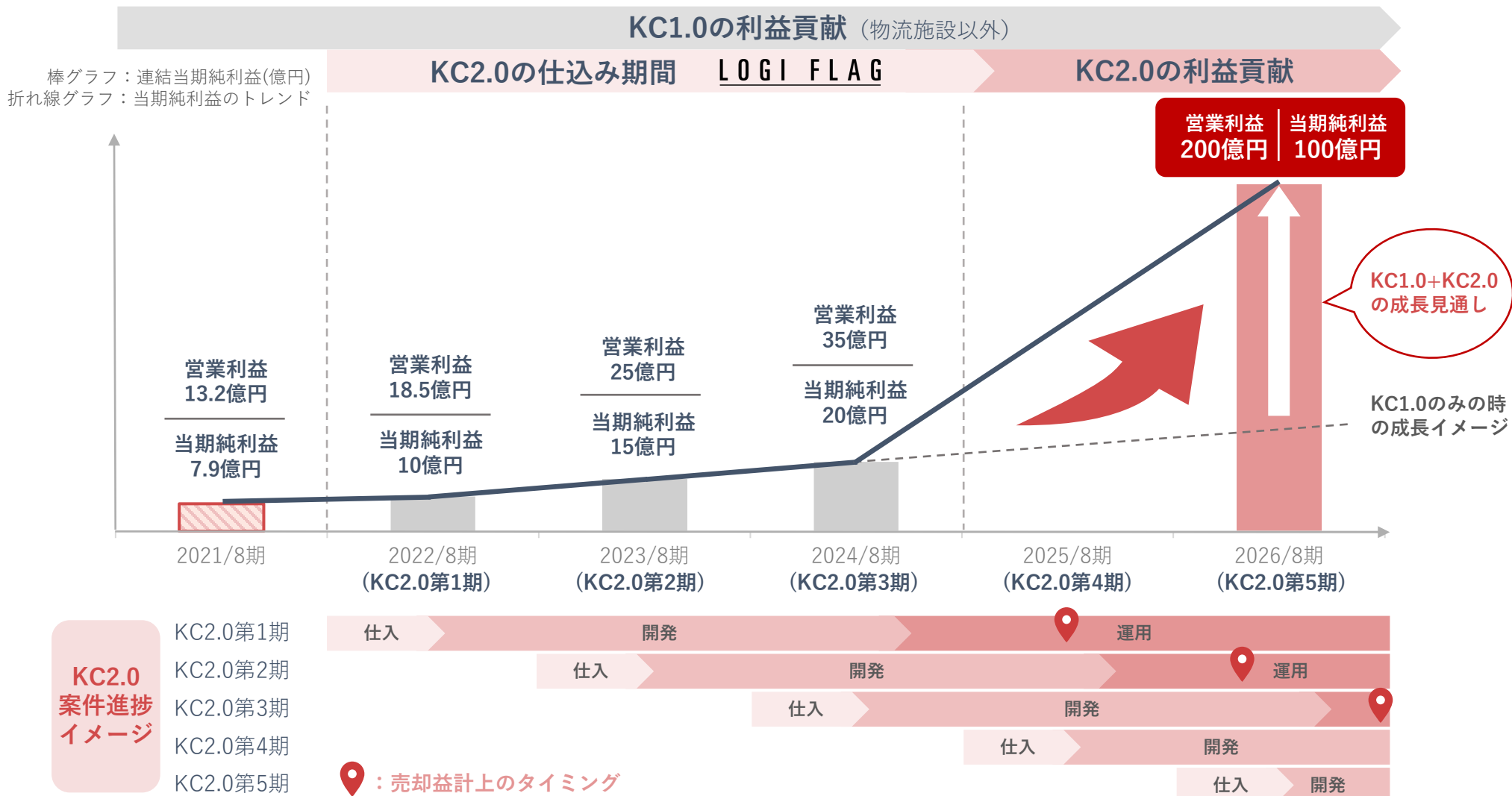


- 2020年度の証券化された不動産や信託受益権の資産額は約3.9兆円
- 直近約10年間における日本の大規模な土地取引件数は2010年～2020年において年平均成長率3.7%で成長
- 用途別の不動産取得実績を見ると、コロナの影響を受け、宿泊施設と商業施設が減少、物流施設の割合が増加

出所：国土交通省「令和2年度不動産証券化実態調査」*内訳には私募ファンドの不動産取得推計値を含まないため、合計資産額と一致しない。

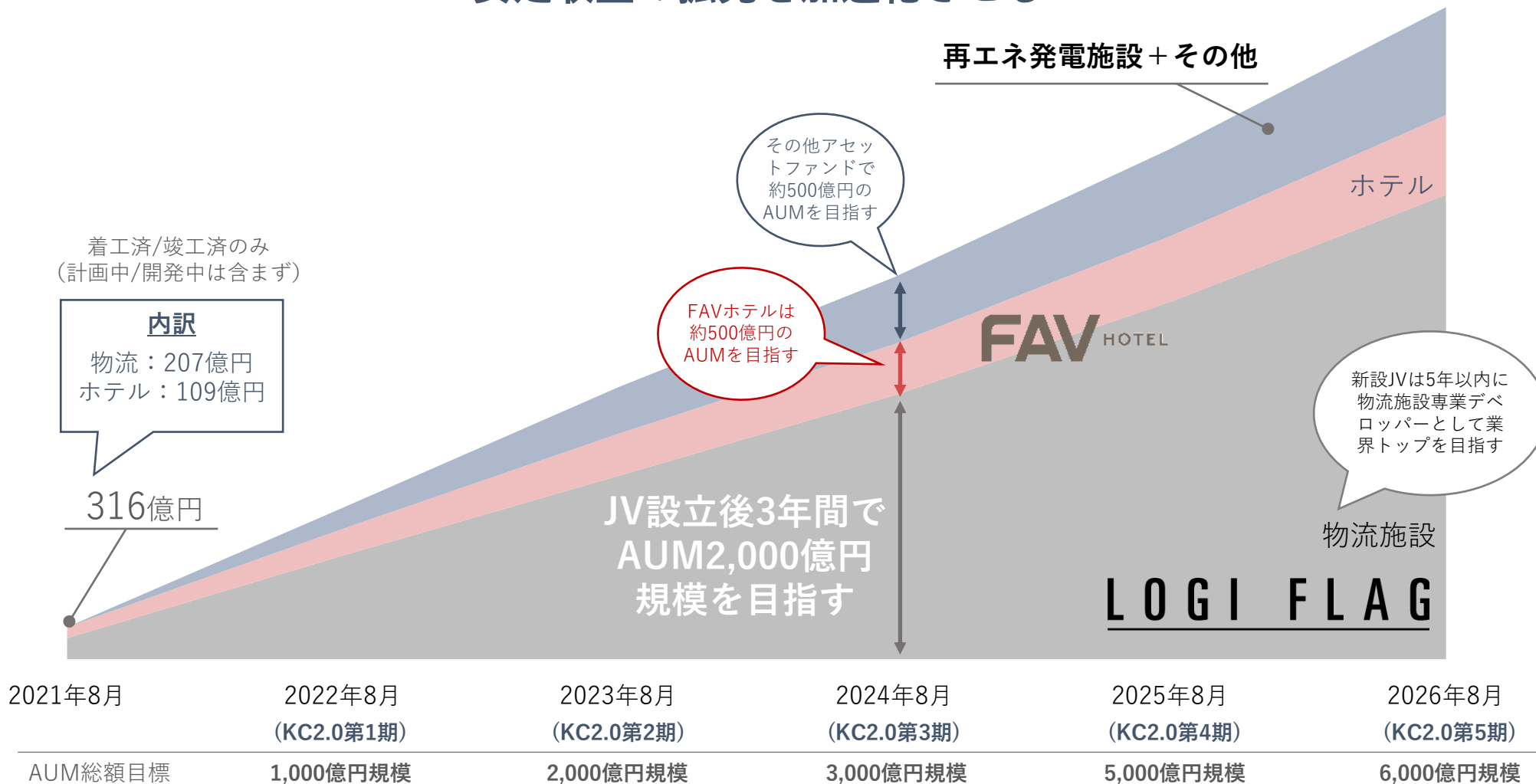
中期経営計画：KC2.0による利益成長への貢献

中期計画の足元ではKC2.0は仕込み期間となり、KC2.0の利益貢献は2025年8月期以降から徐々に本格化。2026年8月期にはグループ当期純利益で100億円達成を目指す。



中期経営計画：AUM(着工済/竣工済アセット)拡大イメージ

物流・ホテル・再エネの3本柱でAUM(着工済/竣工済アセット)を積み上げ
安定収益の拡充を加速化させる



免責事項



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。