

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年12月10日
【会社名】	霞ヶ関キャピタル株式会社
【英訳名】	Kasumigaseki Capital Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 河本 幸士郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03 - 5510 - 7651
【事務連絡者氏名】	取締役経営企画本部長 廣瀬 一成
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03 - 5510 - 7651
【事務連絡者氏名】	取締役経営企画本部長 廣瀬 一成
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	一般募集 5,264,300,160円 オーバーアロットメントによる売出し 831,788,000円 (注) 1 募集金額は、発行価額の総額であり、2021年12月3日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 2 売出金額は、売出価額の総額であり、2021年12月3日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	1,344,000株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら制限のない当社における標準となる株式です。なお、単元株式数は100株です。

- (注) 1 2021年12月10日(金)開催の取締役会決議によります。
- 2 本募集(以下「一般募集」という。)にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の引受人であるみずほ証券株式会社が当社株主から200,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
- 3 一般募集に関連してロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 ロックアップについて」をご参照ください。
- 4 振替機関の名称及び住所  
 株式会社証券保管振替機構  
 東京都中央区日本橋兜町7番1号

#### 2【株式募集の方法及び条件】

2021年12月20日(月)から2021年12月22日(水)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」欄に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

##### (1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当			
その他の者に対する割当			
一般募集	1,344,000株	5,264,300,160	2,632,150,080
計(総発行株式)	1,344,000株	5,264,300,160	2,632,150,080

- (注) 1 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。
- 2 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。
- 3 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- 4 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、2021年12月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## （２）【募集の条件】

発行価格（円）	発行価額（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
未定 （注）1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。	未定 （注）1、2	未定 （注）1	100株	自 2021年12月23日（木） 至 2021年12月24日（金） （注）3	1株につき発行価格と同一の金額	2021年12月29日（水） （注）3

（注）1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況を勘案した上で、2021年12月20日（月）から2021年12月22日（水）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（当社が引受人より1株当たりの払込金額として受取る金額）及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は、前記「（1）募集の方法」に記載の資本組入額の総額を前記「（1）募集の方法」に記載の一般募集における新株式発行の発行数で除した金額とします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売価及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://kasumigaseki.co.jp/ir/>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

- 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で2021年12月16日（木）から2021年12月22日（水）までとしておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2021年12月20日（月）から2021年12月22日（水）までとしております。

したがって、

発行価格等決定日が2021年12月20日（月）の場合、申込期間は「自 2021年12月21日（火） 至 2021年12月22日（水）」、払込期日は「2021年12月27日（月）」

発行価格等決定日が2021年12月21日（火）の場合、申込期間は「自 2021年12月22日（水） 至 2021年12月23日（木）」、払込期日は「2021年12月28日（火）」

発行価格等決定日が2021年12月22日（水）の場合、上記申込期間及び払込期日のとおり、となりますので、ご注意ください。

- 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
- 申込証拠金には、利息をつけません。
- 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

発行価格等決定日が2021年12月20日（月）の場合、受渡期日は「2021年12月28日（火）」

発行価格等決定日が2021年12月21日（火）の場合、受渡期日は「2021年12月29日（水）」

発行価格等決定日が2021年12月22日（水）の場合、受渡期日は「2021年12月30日（木）」

となりますので、ご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

## (3) 【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄記載の引受人の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

## (4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社みずほ銀行 渋谷中央支店	東京都渋谷区宇田川町23番3号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

## 3 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,344,000株	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。 ただし、一般募集における価額（発行価格）と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
計		1,344,000株	

## 4 【新規発行による手取金の使途】

## (1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
5,264,300,160	33,000,000	5,231,300,160

(注) 1 引受手数料は支払われないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。なお、発行諸費用の概算額は、登録免許税、株式会社東京証券取引所に対して支払う新株式発行に係る上場費用、監査法人報酬、印刷費用その他の諸費用の見積額を合計したものです。

2 払込金額の総額（発行価額の総額）は、2021年12月3日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## (2) 【手取金の使途】

上記差引手取概算額5,231,300,160円については、2022年8月末までに、当社グループの不動産コンサルティング事業における収益不動産売買領域にて、新規物流施設の開発用地取得資金及び開発資金に全額を充当する予定であります。

当社グループは、Eコマース市場の拡大による物流施設需要の高まりや、フロンガス規制と冷凍冷蔵倉庫の需要拡大などを受け、環境配慮型の物流倉庫開発を『LOGI FLAG®』のブランド名で展開しております。従前の当社グループで土地を取得し、開発計画立案等を行うことで価値を付加し、不動産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、物流施設開発においてはパートナー企業と合併会社を設立し、共同で開発を行うビジネススキーム（パートナーシップ型デベロッパー）での事業展開を行う計画です。

当社は創業以来、SDGsに着目した取組みを行ってきておりますが、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。当社グループが手掛ける物流施設のすべてについて環境配慮した施設にすることを目指しており、環境認証の取得や自然冷媒の活用など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を推進してまいります。

また、当社グループは2021年10月に、5ヵ年の中期経営計画を策定しており、この中期経営計画では、a. 物流施設開発におけるパートナー企業との合併会社の設立、b. パートナーシップ型の新規ビジネスモデルによる収益構造の改革、c. AUM（着工済/竣工済アセット）の積み上げ（3年後の2024年8月期にAUM総額目標3,000億円規模、うち物流施設で2,000億円規模とすることを目指します。）による安定収益基盤の強化を基本戦略としており、新規物流施設の開発用地取得及び開発の推進は、この中期経営計画の実現を目的とする諸施策の一つであります。

今回の新株式発行による調達資金は、足元の事業環境における物件取得機会に柔軟に対応し、不動産コンサルティング事業領域における取扱アセットのシフトを推進するための、新規物流施設の開発用地取得資金及び開発資金に充当する予定であります。なお、合併会社の本格稼働後には、本調達資金で取得した物件についても、土地売却によるキャピタルゲインのみならず、開発利益も享受することを目的として、当該合併会社にて開発を進めていくことも検討いたします。

当社グループは今回決議した公募増資により、一層の収益力の強化及び株主価値の拡大に繋がるものと考えております。

なお、具体的な充当期間までは、安全性の高い金融商品等で運用していく方針であります。

## 第2【売出要項】

### 1【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	200,000株	831,788,000	東京都千代田区大手町一丁目5番1号 みずほ証券株式会社

(注) 1 オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の引受人であるみずほ証券株式会社が当社株主から200,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出しであります。なお、上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://kasumigaseki.co.jp/ir/>）（新聞等）で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

#### 2 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

#### 3 売出価額の総額は、2021年12月3日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

### 2【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格（円）	申込期間	申込単位	申込証拠金（円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1	自 2021年12月23日(木) 至 2021年12月24日(金) (注) 1	100株	1株につき売 出価格と同一 の金額	みずほ証券株式 会社の本店並び に全国各支店及 び営業所		

(注) 1 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一とします。

2 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3 申込証拠金には、利息をつけません。

4 株式の受渡期日は、2021年12月30日（木）（ ）であります。

ただし、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」における株式の受渡期日と同日とします。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

## 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集の引受人であるみずほ証券株式会社が当社株主から200,000株を上限として借入れる当社普通株式（以下「借入れ株式」という。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、200,000株を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社は、借入れ株式数を上限として追加的に当社普通株式を取得する権利（以下「グリーンシュューオプション」という。）を、2022年1月21日（金）を行使期限として、上記当社株主から付与されます。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2022年1月21日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注））、借入株式の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入れ株式の返還に充当する株式数を減じた株式数について、みずほ証券株式会社は、グリーンシュューオプションを行使する予定であります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、みずほ証券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れ、当社株主からのグリーンシュューオプションの付与及び株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2021年12月20日（月）の場合、「2021年12月23日（木）から2022年1月21日（金）までの間」

発行価格等決定日が2021年12月21日（火）の場合、「2021年12月24日（金）から2022年1月21日（金）までの間」

発行価格等決定日が2021年12月22日（水）の場合、「2021年12月25日（土）から2022年1月21日（金）までの間」

となります。

### 2 ロックアップについて

一般募集に関し、当社株主である小川潤之及び河本幸士郎は、みずほ証券株式会社に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間（以下「ロックアップ期間」という。）中は、みずほ証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式（潜在株式を含む。）の売却等を行わない旨を合意しております。

また、当社はみずほ証券株式会社に対して、ロックアップ期間中は、みずほ証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利あるいは義務を有する有価証券の発行又は売却（ただし、一般募集、株式分割による新株式発行等及びストックオプションに係る新株予約権の発行並びに当社の譲渡制限付株式報酬制度に基づく当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）及び従業員に対する譲渡制限付株式の交付を除く。）を行わない旨を合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、みずほ証券株式会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容を一部もしくは全部につき解除できる権限を有しております。

## 第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

## 第4【その他の記載事項】

特に新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとする事項は次のとおりであります。

・表紙に当社のロゴマーク  KASUMIGASEKI CAPITAL を記載いたします。

・表紙裏に以下の内容を記載いたします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://kasumigaseki.co.jp/ir/>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（注1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うことはできません。
  - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注2）に係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- (注) 1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2021年12月11日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2021年12月20日から2021年12月22日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
- 2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
    - ・先物取引
    - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）等の空売り
    - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
  - 3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

・表紙の次に、以下の「1．経営理念」から「6．主要経営指標」までの内容をカラー印刷したものを記載いたします。

## 1. 経営理念

# その課題を、価値へ。

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。

## 2. 行動指針

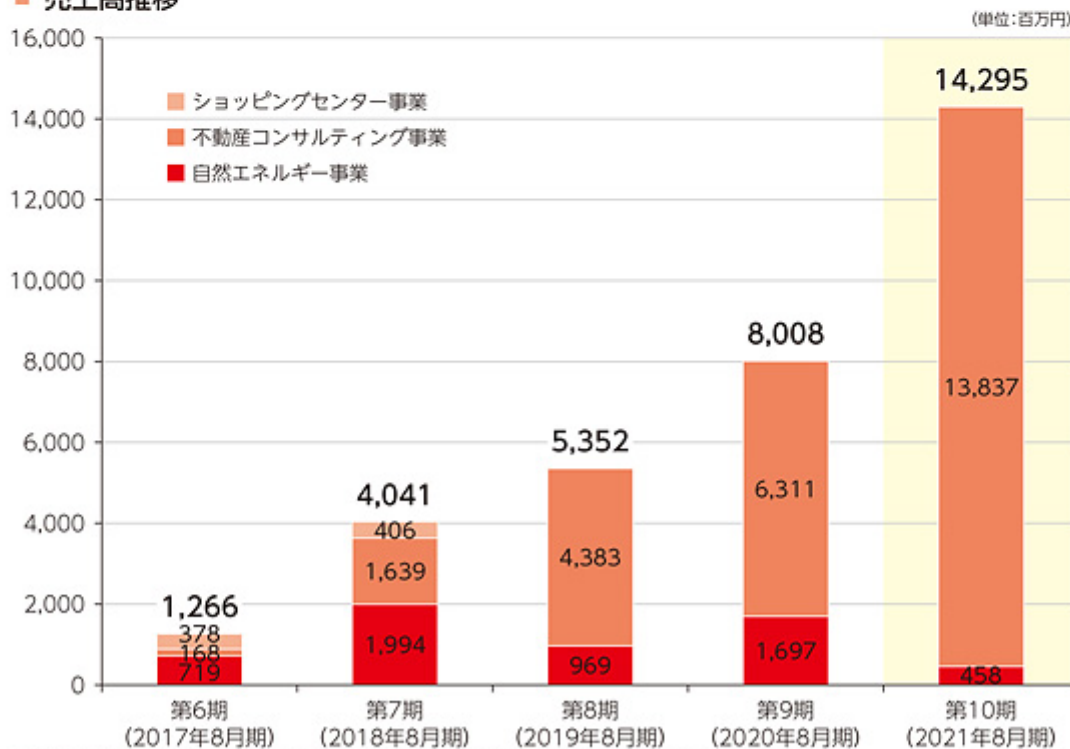
### 速く。手堅く。力強く。

- **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

## 3. 事業コンセプト

### 成長性のある事業分野 × 社会的意義のある事業

#### ■ 売上高推移



(注) 1. 第6期及び第7期は、連結子会社が存在しなくなったため、連結財務諸表を作成していません。

2. ショッピングセンター事業は第8期より不動産コンサルティング事業に移行されたため以降2つのセグメントで内訳を表示しております。



## 4. 事業の内容

### 4-1. 自然エネルギー事業

2021年末にはCOP26(国連気候変動枠組条約第26回締約国会議)において2030年までの温暖化対策の国際枠組みについて合意が得られたことにより、今後も世界中で更なる再生可能エネルギーの導入が期待されています。再生可能エネルギーは、国内で調達可能なことから、資源の乏しい我が国のエネルギー自給率向上に資するとともに、温室効果ガスを排出しないことから温暖化対策に寄与するエネルギー源として近年注目されています。

しかしながら、我が国における発電電力量に占める再生可能エネルギーの割合は、2019年において18.0%(水力を除くと10.3%)と欧州主要国に比して遅れているのが現状であり当社として社会的意義を有する事業と認識し取り組んでおります。

#### 自然エネルギー発電施設の事業開発から販売について

当社グループは、太陽光などの再生可能エネルギー発電施設のデベロッパーとして、新しい発電施設の企画・開発・販売を行います。自治体許可の取得、地権者と土地賃借・売買契約の締結、金融機関等からの資金調達及びEPC事業者との工事契約締結等を行い、再生可能エネルギー発電施設を各種投資家へ販売します。



#### 自然エネルギー売電事業について

当社グループは、太陽光発電施設を取得・整備し自社で発電した電力を、固定価格買取制度(FIT)に則り登録小売電気事業者又は一般送配電事業者に販売しております。



#### ■ 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

#### ■ 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130,000㎡
建設予定風車数	4基
見込み年間発電量	約52,000,000kWh/年

## 4-2. 不動産コンサルティング事業

不動産コンサルティング事業においては、未利用や老朽化により有効活用されていない土地や建物を取得し、その不動産の持つ本来の価値を最大化させるためのプロデュースを行っております。現代日本が抱える空き家問題や、需要拡大が見込まれているインバウンド観光に伴う宿泊施設不足等、個々の物件特性に応じた最適な施策を行い、資産価値向上を図っております。



### ①コンサルティング領域

当社グループは、不動産業界に関する知見と経験を活かし、不動産コンサルティングを営んでおります。重要な社会財産である不動産を有効活用すること等、様々な投資家の多岐にわたるニーズに対応したソリューションを提供し、投資家サイドに立ったコンサルティングを行っております。

不動産コンサルティングを通じて、不動産の持つ潜在的価値を実現に近付ける方法や市場から入手した不動産の情報を投資家に提供しております。また、情報の収集力や収集した情報の評価・査定力、不動産活用に係る戦略立案、並びに当該戦略を具現化する実行力等を不動産価値の最大化に向けた付加価値の源泉として、顧客ニーズに対応しております。

### ②収益不動産売買領域（ホテル・認可保育園）

当社グループは、多様化する宿泊需要に対応したホテルの開発や日本が抱える社会問題の一つである待機児童や保育士不足の解消につながる認可保育園及び保育士向け住宅の開発を進めております。土地を取得し、新規に宿泊施設の開発を行うだけでなく、既存建物を取得した後、ホテル・旅館等へのコンバージョン(建物の用途変更)した物件の開発も行っております。

#### ■ FAV HOTEL開業一覧



#### ■ FAV HOTEL計画／開発中パイプライン一覧





### ③収益不動産売買領域(物流施設)

当社グループは、Eコマース市場の拡大による物流施設需要の高まりや、フロンガス規制と冷凍冷蔵倉庫の需要拡大を受け、環境配慮型の物流倉庫開発を「LOGI FLAG®」のブランド名で展開しております。当社は創業以来、SDGsに着目した取組みを行ってきておりますが、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。当社グループが手掛け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おり、環境認証の取得や自然冷媒の活用など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を推進してまいります。

#### 事業展開における2つのコンセプト

コールドチェーン  
×  
環境配慮

環境配慮型コールドチェーン物流施設で  
高付加価値の物流施設開発を実現

市街化調整区域  
×  
開発ノウハウ

開発ノウハウを生かし、  
市街化調整区域において不動産価値を創造

#### 注力する2つの施設タイプ

**LOGI FLAG**  
COLD



コールド型倉庫

急速に伸び続ける冷凍食品ニーズに応え、  
2030年フロン問題にも適応した冷凍冷蔵設備を  
貸主側で設置した冷凍冷蔵倉庫を提供

**LOGI FLAG**



ドライ型倉庫

お客様のご要望にマッチした  
立地・スペックの常温倉庫を提供



### 4-3. 開発及び開発中案件一覧

#### ■ 2021年8月期の開発フェーズ移行物件(物流施設):4件

①LOGI FLAG COLD 市川 I ②LOGI FLAG COLD 船橋 I ③LOGI FLAG 三芳 I ④LOGI FLAG COLD 横浜港北 I



2021年2月 開発フェーズ移行



2021年7月 開発フェーズ移行

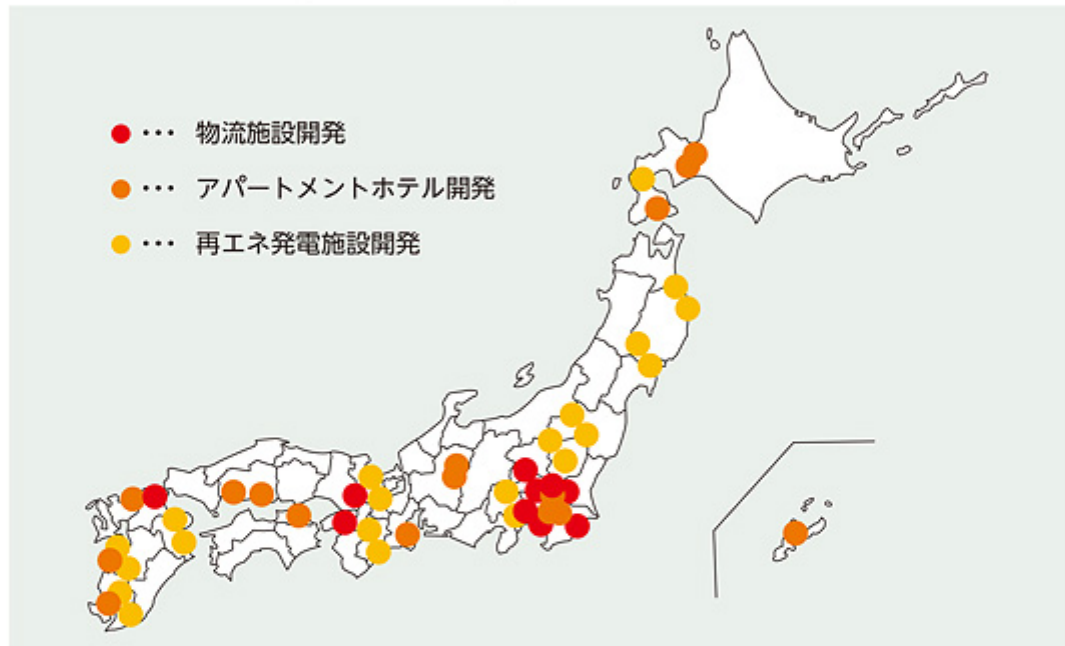


2021年8月 開発フェーズ移行



2021年8月 開発フェーズ移行

#### ■ 開発及び開発中案件(アセットタイプ別)



#### ■ 物流施設計画/開発中パイプライン一覧

	所在地	アセットタイプ	延床面積	着工予定	竣工予定
			m <sup>2</sup>		
1	千葉県市川市	冷凍冷蔵	8,743m <sup>2</sup>	2021年8月期4Q	2023年8月期1Q
2	埼玉県ふじみ野市	ドライ	14,500m <sup>2</sup>	2022年8月期2Q	2022年8月期2Q
3	千葉県船橋市	冷凍冷蔵	7,076m <sup>2</sup>	2022年8月期2Q	2022年8月期2Q
4	埼玉県久喜市	ドライ	14,000m <sup>2</sup>	2022年8月期3Q	2023年8月期3Q
5	横浜港北エリア	冷凍冷蔵	12,000m <sup>2</sup>	2022年8月期4Q	2023年8月期4Q
6	京都府京都市	冷凍冷蔵	12,000m <sup>2</sup>	調整中	調整中
7	神奈川県厚木市	冷凍冷蔵	14,100m <sup>2</sup>	調整中	調整中
8	埼玉県加須市	ドライ	15,580m <sup>2</sup>	調整中	調整中
9	大阪南港エリア	冷凍冷蔵	35,000m <sup>2</sup>	調整中	調整中
10	福岡県古賀市	ドライ	調整中	調整中	調整中
開発予定延床面積 合計			132,999m <sup>2</sup>		

\*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・スケジュールは、大まかな暫定の内容にて記載しております。

## 5. 成長戦略「霞ヶ関キャピタル2.0計画」

従前の当社グループで土地を取得し、開発計画立案等を行うことで価値を付加し、不動産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、物流施設開発においてはパートナー企業と合併会社を設立し、共同で開発を行うビジネススキーム(パートナーシップ型デベロッパー)での事業展開を行う計画です。

具体的には、a. 物流施設開発におけるパートナー企業との合併会社の設立、b. パートナーシップ型の新規ビジネスモデルによる収益構造の改革、c. AUM(着工済/竣工済アセット)の積み上げによる安定収益基盤の強化を基本戦略としております。

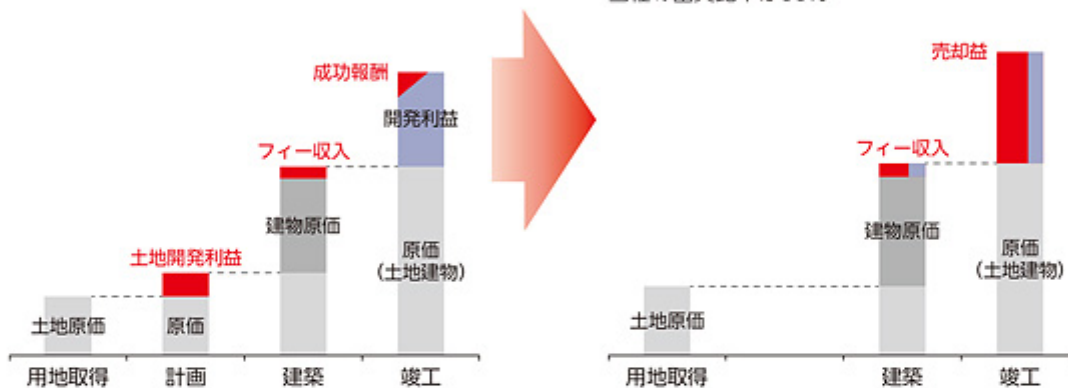
### ■ 2つのビジネスモデル(KC1.0とKC2.0)の特徴と比較

#### コンサルティング型(KC1.0)

収益化が早く資金効率の高い経営が特徴  
 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

#### パートナーシップ型(KC2.0)

収益化のタイミングは遅くなるが、総額は極大化  
 JVの出資比率に応じた運用フィー及び開発利益を享受  
 当社の出資比率は66%



### ■ 新ビジネスモデル(KC2.0)の概要

#### Step1: 合併会社設立

パートナー企業と当社とで出資し、合併会社を設立します。

#### Step2: 土地取得・建築

合併会社が案件ごとに特別目的会社(SPC)を設立。開発はSPCが主体となり実施されます。

#### Step3: 竣工・売却

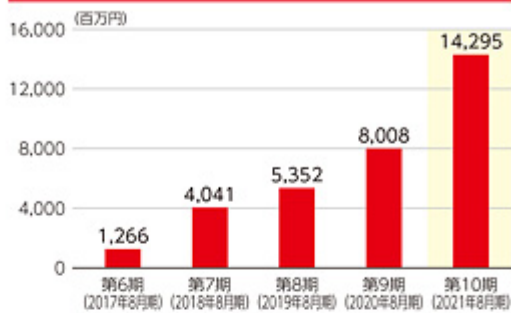
完成したアセットはコアファンド投資家に売却。引き続き合併会社がアセットマネジメントを行い、資産価値の維持・向上に努めます。





## 6. 主要経営指標

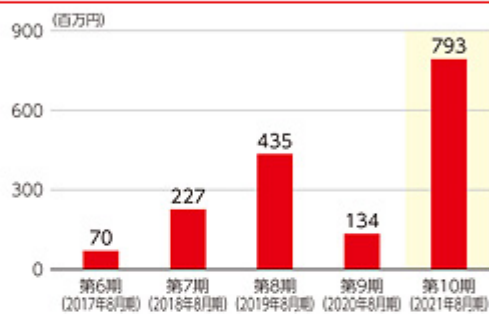
### 売上高



### 営業利益／経常利益



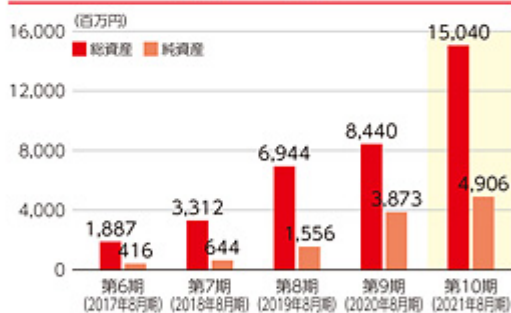
### 親会社株主に帰属する当期純利益



### 自己資本当期利益率



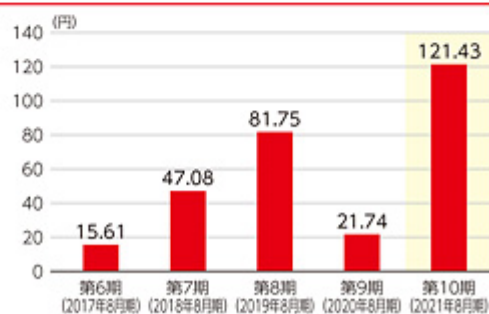
### 総資産／純資産



### 自己資本比率



### 1株当たり当期純利益



### 1株当たり純資産



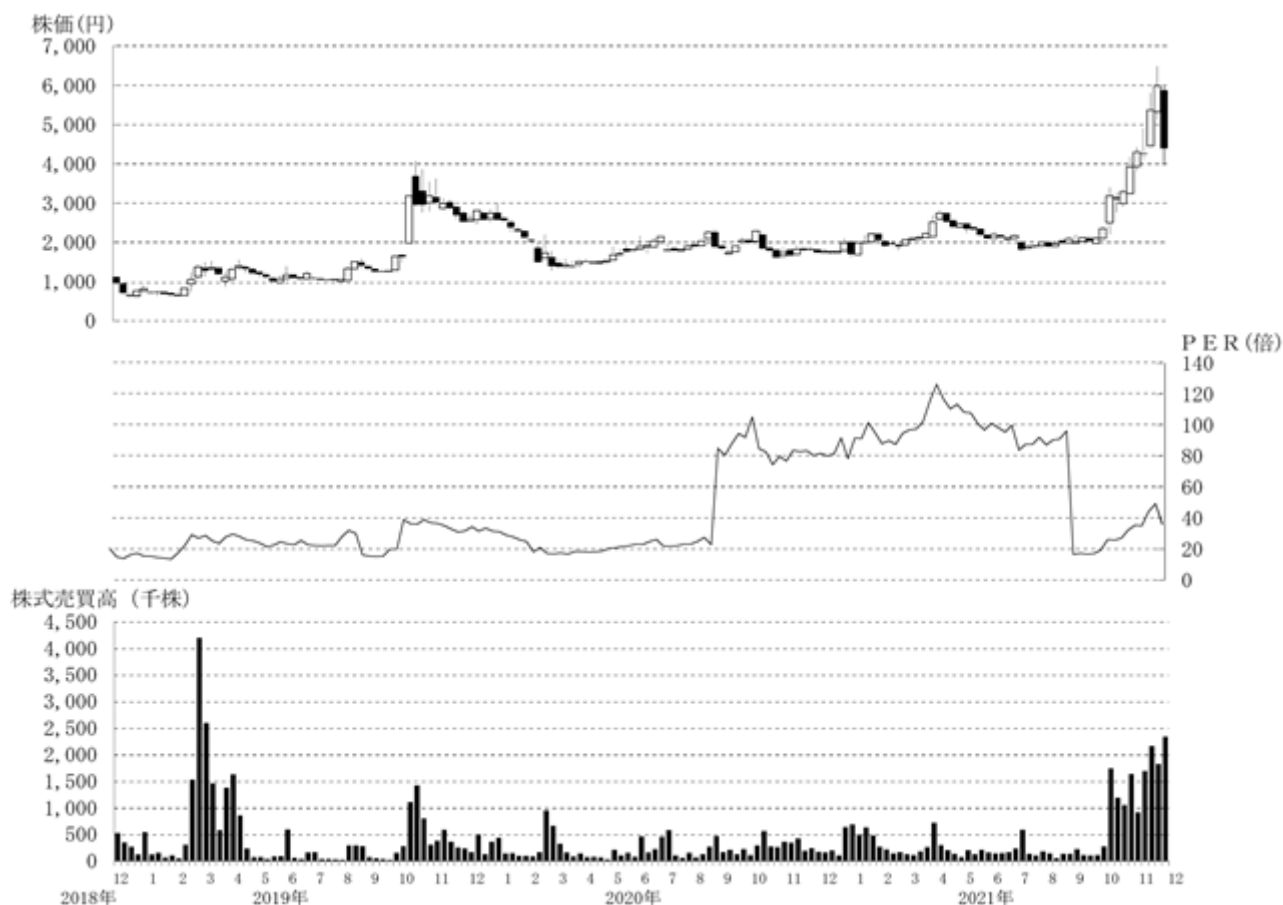
(注) 1. 第6期及び第7期は、連結子会社が存在しなくなったため、単体ベースを記載しております。  
2. 2018年6月9日付で普通株式1株につき20株の割合で株式分割を行い、2019年9月1日、2021年9月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており第6期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産、1株当たり当期純利益を算出しております。

・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載いたします。

(株価情報等)

### 1【株価、P E R及び株式売買高の推移】

2018年12月10日から2021年12月3日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R及び株式売買高の推移(週単位)は以下のとおりであります。



(注) 1 当社は2019年9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を、2021年9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割をそれぞれ行っており、株価、P E R及び株式売買高の推移(週単位)については、下記(注)2乃至4記載のとおり、当該株式分割を考慮したものとしております。

2 株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。なお、2019年9月1日付株式分割の権利落ち前の株価については、当該株価を4で除して得た数値を、当該権利落ち以降2021年9月1日付株式分割の権利落ち前の株価については、当該株価を2で除して得た数値を、それぞれ株価としております。

・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。  
 ・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

3 P E Rの算出は以下の算式によります。

$$P E R (倍) = \frac{\text{週末の終値}}{1 \text{株当たり当期純利益}}$$

週末の終値については、2019年9月1日付株式分割の権利落ち前は当該終値を4で除して得た数値を、当該権利落ち以降2021年9月1日付株式分割の権利落ち前は当該終値を2で除して得た数値を、それぞれ週末の終値としております。

2018年12月10日から2019年8月31日については、2018年8月期有価証券報告書の2018年8月期の財務諸表の1株当たり当期純利益を4で除して得た数値を使用。

2019年9月1日から2020年8月31日については、2019年8月期有価証券報告書の2019年8月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除して得た数値を使用。

2020年9月1日から2021年8月31日については、2020年8月期有価証券報告書の2020年8月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除して得た数値を使用。

2021年9月1日から2021年12月3日については、2021年8月期有価証券報告書の2021年8月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除して得た数値を使用。

2018年8月期は連結子会社が存在していないため、連結財務諸表を作成しておりません。

4 株式売買高について、2019年9月1日付株式分割の権利落ち前は、当該株式売買高に4を乗じて得た数値を株式売買高としております。また当該権利落ち以降2021年9月1日付株式分割の権利落ち前は、当該株式売買高に2を乗じて得た数値を株式売買高としております。

### 2【大量保有報告書等の提出状況】

2021年6月10日から2021年12月3日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出はありません。

## 第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【参照情報】

### 第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照してください。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度第10期（自 2020年9月1日 至 2021年8月31日） 2021年11月29日関東財務局長に提出

#### 2【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2021年12月10日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を2021年11月30日に関東財務局長に提出

### 第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書の提出日以後、本有価証券届出書提出日（2021年12月10日）までの間において生じた変更その他の事由はありません。以下の内容は当該有価証券報告書の「事業等のリスク」を一括して記載したものであります。

また、当該有価証券報告書には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本有価証券届出書提出日（2021年12月10日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。なお、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

#### 事業等のリスク

当社グループの事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると認識している事項には以下のようなものがありますが、これらに限定されるものではありません。当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針です。

なお、本文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生の可能性があるすべてのリスクを網羅したものではありません。

#### （不動産コンサルティング事業のリスク）

当社グループの不動産コンサルティング事業は、顧客の不動産有効活用に係る種々のニーズに対する助言や顧客紹介等を行い、手数料収入を得ております。また、収益不動産の取得・開発・販売を開始しております。

##### （1）不動産市況の動向について

今後、経済のファンダメンタルの急速な悪化や税制・金融政策の大幅な変更が行われた場合には、不動産投資市場も中期的に悪影響を受け、投資環境が悪化し、国内外の投資家の投資マインドの低迷等が生ずる可能性があります。

コンサルティング領域に関しては景気悪化によるマーケット全体での不動産取引の総数が減少する可能性があるため、取り扱う案件数が減少し、当初想定していたとおりの収益が確保できなかった場合には、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に重要な影響を与える可能性があります。

収益不動産売買領域に関しては不動産市況の悪化により、収益性が低下する可能性があり、当初想定していたとおりの収益が確保できなかった場合には、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクへの対応策として、経済環境の変化に耐えうる財務体質の強化を目指しております。

##### （2）外注・業務委託に関するリスク

当社グループの不動産コンサルティング事業は、個別案件毎に外注・業務委託内容が異なっており、適切なコンサルティング及びソリューションを実現するために、各案件に応じて、市場動向調査業務、建築プランに関する各種アドバイザー業務、物件仲介業務等を外注・業務委託しております。

しかしながら、適時適切に外部協力会社が確保できない場合、外部協力会社の不正及び当社の外注先管理が不十分であった場合には、コンサルティング及びソリューションに瑕疵が生じ、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。



当該リスクへの対応策として、当社グループは、特定の外注・業務委託先の状況が業績に大きな影響を及ぼすことのないよう、定期的に外注・業務委託会社の与信状況確認と、新規の外注・業務委託会社を獲得する努力を行っております。

### （3）販売用不動産に関するリスク

当社グループの不動産コンサルティング事業で開発した販売用不動産について、経済情勢や不動産市況の悪化等により販売用不動産としての価値が帳簿価額を下回った場合には、棚卸資産の簿価切下げ処理に伴う損失が発生し、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクへの対応策として、コンサルティング型ビジネスを増やすことで、棚卸資産の回転率を上げる方針を継続してまいります。

### （4）海外事業の展開に伴うリスク

当社グループは、タイ・インドネシアに現地法人を設立し東南アジアを中心に諸外国で事業機会を見出しているため、当該国におけるテロの発生、政治経済状況の変動又は法制度の変更等があった場合や経済情勢の変化に伴う工事の縮小、延期等が行われた場合には、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクへの対応策として、現地法人と連携し、両国及び同地域の動向等情報収集に努めております。

### （自然エネルギー事業のリスク）

当社グループの自然エネルギー事業は、再生可能エネルギー発電施設のデベロッパーとして、発電施設の企画・開発及び建設管理・販売を行い、投資家に販売する事業を手掛けております。

#### （1）法令規制及び政策動向について

##### a．エネルギー政策動向

当社グループでは再生可能エネルギーは今後も積極的な導入が進むものと想定しておりますが、我が国のエネルギー政策の変更や、FIT法（電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法）に基づく固定価格買取制度の改定等が行われた場合には、かかる政策に変化が生じ、再生可能エネルギーの導入量が想定を下回った場合等には、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

##### b．FIT法に基づく固定価格買取制度（以下、「FIT制度」という。）

当社グループの自然エネルギー事業は、FIT制度を前提に発電施設の用地開発・売却事業を行っております。そのため、FIT制度において、固定買取価格の引下げ、固定価格での買取期間の短縮、固定価格買取制度の廃止といった制度の変更が成され、発電施設の収益性が低下した場合には、投資家の投資意欲が減退し、当社グループの事業、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、FIT制度、並びに当該制度の根拠法となるFIT法は、2012年7月に施行され、2017年4月に再生可能エネルギーの最大限の導入と国民負担の抑制の両立を図るため改正FIT法（電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（再エネ特措法）等の一部を改正する法律案）が施行されています。当社グループでは、法令の変更に対して適切な対応を行っておりますが、社内体制整備の遅れや法令対応に係るコストの増加等により、適時適切な法令対応が困難となった場合には、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

##### c．事業認定の取り消し

当社グループの自然エネルギー事業は、FIT法に基づいた事業認定を取得しております。しかし、認定された事業計画どおりに事業を実施していない場合、あるいは認定時の基準に適合しなくなったと経済産業大臣が認めるときは事業認定を取り消されることがあります。当社グループとしましては、開発中及び既に発電を開始した発電施設の事業認定を取り消される可能性は限定的と考えておりますが、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### （2）開発プロセスについて

##### a．開発用地の取得及び事業認定

一般的に、土地には権利及び地盤地質等に関し欠陥や瑕疵が存在している可能性があります。当社グループが再生可能エネルギー発電施設に係る土地を購入又は賃借するに当たっては、原則として全所有者又は賃貸人から対象となる土地について欠陥や瑕疵が存在しないことにつき一定の表明及び保証を得ております。しかしながら、表明及び保証の対象となった事項が完全かつ正確でなかった、又は地権者等が知り得なかった事情により、後になって欠陥や瑕疵が判明する可能性があります。例として、土砂の流出、治水の変化、景観の悪化又は土壌汚染等が発生し、地域住民からの損害賠償、操業停止又はレピュテーションのリスクが発生する可能性があります。かかるリスクは所有者又は賃貸人による表明保証により補完できるとは限りません。更に、土地を

めぐる権利義務関係の複雑さゆえに、当社グループが取得した権利が第三者の権利や行政法規等の関係で制限を受け、当初計画した開発期間や、発電所規模等の事業計画の変更を余儀なくされる可能性があります。

また、行政当局又は地域住民等から事業停止の要請等を受け、稼働発電施設の一部撤去や操業停止を受け入れざるを得なくなる可能性があります、当該事業の継続にも影響を及ぼす可能性があります。

発電施設開発の用地取得にあたっては、経済産業省による事業認定を取得する必要があります。当社グループでは、開発用地取得後に自社で認定を取得するほか、既に事業認定を取得した用地を取得する場合があります。当該認定の取得手続きが有効であることを確認しておりますが、他者から当該認定を取得した場合には、認定の取得手続きに瑕疵があった場合には認定が取り消され、当社グループが計画した事業の推進に影響を及ぼし、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### b. 開発許可の取得及び発電所施設における地域関係者等との合意

再生可能エネルギー発電施設の開発に際しては、管轄省庁及び地方自治体が管轄する農地転用、林地開発、道路の占用等の複数の許可取得が必要な場合があります。また、自然エネルギー事業は、発電施設の立地する地域の自然環境資源を活用して行うものであり、許認可取得には地権者のみならず周辺地域住民の合意が必要となります。

当社グループにおいては、事前調査を通じて各種許認可取得に必要な措置を講じており、また地域社会及び地域環境に対する最大限の配慮の上で、法令や条例で定められた許認可や環境アセスメントを実施して地域社会からの理解を得ながら事業化を進める方針としております。しかしながら、再生可能エネルギー発電施設の開発に係る許認可の取得が不可能又は時間を要する場合、埋蔵文化財の発見等により追加調査や移築に時間が必要な場合、並びに地方自治体、地元住民及び環境団体等の関係者との合意形成が遅延或いは成されなかった場合、環境アセスメントにおける事前調査では想定されていない必要対処項目が発生した場合、環境アセスメントにかかる法令又は条例の改定が行われた場合には、当社グループが想定するスケジュールや規模にて事業化を行えない可能性があります、かかる場合には、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### c. 工事施工について

当社グループは、再生可能エネルギー発電施設の建設に関して、EPC事業者との間で資材調達及び工事の諸条件を定めた契約を締結します。当該契約は、原則として綿密な設計計画を作成した上で合意・締結された工事請負契約です。しかしながら、EPC事業者との契約範囲外の事由により、設計当初に想定しなかった追加工事が発生した場合や、天災等の事由により事業計画に遅延が生じた場合には、工事請負契約の金額が増加する可能性があります、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### d. その他

上記 a ~ c に記載しております、土地取得や許認可、工事施工に係るリスク、またこれらの複数のリスクが同時に顕在化する場合、またその他、計画外・想定外の事象の発生により、当社グループの予定している開発が中止された場合には、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (全社に係るリスク)

#### (1) 自然災害・事故等によるリスク

火災、地震等の災害や暴動、テロ活動により事業継続に支障をきたし、当社グループ資産が、毀損、焼失あるいは劣化した場合には、一定期間において運営に支障をきたす可能性があります。当社グループでは、当該リスクへの対応策として、関係部署と連携し、適宜情報収集に努めておりますが、状況によっては当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 大型案件に関するリスク

不動産コンサルティング事業、及び自然エネルギー事業では、案件ごとの規模により取扱金額が大きくなり、大型案件の有無により、業績が大きく変動するほか、特定の取引先への売上高が多くなる場合があります。

また、大型案件の売上計上のタイミングにより、業績が特定の四半期に偏る可能性があります。当社グループの想定通りに計画が遂行しない場合には、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (3) 法令諸規則に関するリスク

当社グループの行う事業のうち、不動産コンサルティング事業では宅地建物取引業法、金融商品取引法、建築基準法、都市計画法、旅館業法、資産の流動化に関する法律（資産流動化法）、大規模小売店舗立地法、不当景品類及び不当表示防止法など、自然エネルギー事業では電気事業法、FIT法など多くの規制を受けております。

当社グループは、コンプライアンス経営を重要課題として認識し、リスクマネジメント・コンプライアンス委員会を設置し、従業員のコンプライアンス意識の向上に努めておりますが、管理体制上の問題が発生する可能性は皆無ではなく、当社の各事業において法令諸規則に違反する事象、あるいはコンプライアンス上の違反行為や社会的批判を受ける事象が生じた場合、若しくは従業員による法令違反行為・不正行為が検出された場合には、当社グループの社会的信用の低下をもたらす、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループでは、不動産コンサルティング事業（収益不動産売買領域）の継続に必要な、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許及び金融商品取引法に基づく金融商品取引業登録を取得しておりますが、本書提出日までの間において、これらの免許、許可及び登録の取消事由は存在していません。しかしながら、将来においてこれら免許、許可及び登録の取消等があった場合には、事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

## a. 当社グループの事業活動に関係する主な法的規制

事業	主な法令
不動産コンサルティング事業	宅地建物取引業法、金融商品取引法、建築基準法、都市計画法、旅館業法、資産の流動化に関する法律（資産流動化法）、大規模小売店舗立地法、不当景品類及び不当表示防止法
自然エネルギー事業	電気事業法、FIT法

## b. 当社グループの取得している免許・登録等

許認可等の名称	許認可等の内容	有効期限	規制法	取消の事由
宅地建物取引業者免許	東京都知事 (1) 第101364号	2017年11月25日から 2022年11月24日まで	宅地建物取引業法	破産手続開始決定がなされているにもかかわらず届出を行っていないとき、暴力団員等に該当するとき、不正の手段により免許を受けたとき、業務停止処分に違反し業務を行った場合等
金融商品取引業登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業)	関東財務局長 (金商) 第3178号	2020年3月16日登録 有効期限なし	金融商品取引法	破産手続開始決定がなされているにもかかわらず届出を行っていないとき、暴力団員等に該当するとき、不正の手段により免許を受けたとき、業務停止処分に違反し業務を行った場合等
貸金業登録	東京都知事 (1) 第31747号	2019年6月28日から 2022年6月28日まで	貸金業法	破産手続開始決定がなされているにもかかわらず届出を行っていないとき、暴力団員等に該当するとき、不正の手段により免許を受けたとき、業務停止処分に違反し業務を行った場合等

(4) 個人情報の管理について

当社グループの事業活動において、顧客・取引先の機密情報や個人情報を取得・保有しております。当社グループでは、これらの情報が流出するのを防止するために、情報管理規程及び個人情報保護規程を定め、個人情報の保護に関する法律、関係諸法令及び監督当局のガイドライン等を遵守し、社内規程の制定及び管理体制の確立を図るとともに、個人情報保護管理責任者を選任して、上記関係規範を従業員に周知・徹底しております。個人情報の取り扱いについては、今後も、細心の注意を払ってまいります。不測の事態によって当社グループが保有する個人情報が外部流出した場合、賠償責任を課せられるリスクや当社グループに対する信用が毀損するリスク等があり、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 競合のリスク

当社グループの不動産コンサルティング事業において物流施設やホテルの開発を進めておりますが、関連する不動産投資市場の活性化に伴い競争環境が激化する可能性があります。当社グループは規模や仕様、ロケーション等で競合他社との差別化を図っておりますが、競争環境が激化した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 瑕疵担保責任についてのリスク

当社グループの事業において顧客に販売した物件において、瑕疵担保責任を負う場合があります。重大な瑕疵が発見された場合には、その直接的な原因が当社グループによるものでもなく、当社グループが瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、多額の補修費用が発生し、社会的信用が低下した場合には、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 財務関連についてのリスク

a . 資金調達について

当社グループは成長戦略に基づく開発及び設備投資のため、追加的な債務を負担する場合や増資を実施する場合があります。

不動産コンサルティング事業では販売用不動産の取得資金、自然エネルギー事業では発電施設の開発資金を原則として当該物件を担保とした金融機関からの借入金により調達しております。このため、市場金利が上昇する局面や、当社グループの希望する条件での借入等ができなかった場合には、支払利息等が増加し当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

上記販売用不動産の取得資金や発電施設の開発資金については、個別の案件毎に金融機関への融資打診をしており、現時点では安定的に資金調達ができておりますが、当社グループの財政状態が著しく悪化する等により、当社グループの信用力が低下し安定的な融資が受けられないなど資金調達に制約を受けた場合には、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクへの対応策として、強固なバンクフォーメーションを構築すべく、既存金融機関との良好な関係性の継続に加え、新規金融機関との取引獲得に努めております。

b . 減損会計の影響に係るリスク

2002年8月に公表された「固定資産の減損に係る会計基準」（以下、減損会計基準）に基づき減損会計基準が適用されております。当社では、当該資産又は資産グループについて、減損損失を認識するかどうかの判定を行い、減損損失が発生した場合、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクへの対応策として、保有資産の価格変動の有無を定期的に把握し、必要に応じそれに伴う会計処理を適宜実施しております。

(8) 特定の経営者への依存について

当社グループ創成期からの事業推進役である代表取締役社長河本幸士郎及び取締役会長小川潤之は、不動産及び不動産金融に関する豊富な経験と知識を有しており、経営方針や事業戦略の決定等、当社グループの事業活動全般にわたって重要な役割を果たしています。当社では、過度に両氏に依存しないよう、経営幹部役職員の拡充、育成及び権限委譲による業務執行体制の構築等に取り組んでおりますが、何らかの理由により両氏による当社の業務遂行が困難になった場合には、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 人員・人材の確保について

当社グループが今後も当社グループの事業に関する高度な知識と経験に基づく競争力のあるサービスを提供していくためには、優秀な人材の確保が不可欠となります。当社はこのような認識のもと必要に応じて優秀な人材を採用していく方針ですが、当社の求める人材・人員が十分に確保できない場合、又は現在在職している人材が大量に流出するような場合は、事業推進に影響が出る可能性があるとともに、業績にも悪影響を与える可能性があります。

(10) 中期経営計画について

当社グループは2021年10月に、5カ年の中期経営計画を策定いたしました。この中期経営計画では、a. 物流施設開発におけるパートナー企業との合併会社の設立、b. パートナーシップ型の新規ビジネスモデルによる収益構造の改革、c. AUM（着工済/竣工済アセット）の積み上げによる安定収益基盤の強化を基本戦略とし、これらの実現のため諸施策を推進する所存です。

当社グループは、中期経営計画の実現に向け、今後も諸施策を進めていく所存ですが、今後の事業経営、資金調達の状況、不動産市場の流動性、その他経済情勢による外部環境要因等によっては、当該計画を実現できない可能性があります。

(11) 新型コロナウイルス感染症（COVID-19）について

従業員に感染者が出た場合は、事務所の閉鎖等により事業活動が滞る等のリスクがあります。また、感染拡大に伴う経済活動の停滞が長期化した場合は、営業活動の制限や業務の停滞、投資家や金融機関の様子見姿勢の継続等により、当社グループの事業、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

本リスクへの対応策として、当社は従業員の安全確保を最優先とし、感染予防対策の周知徹底、時差出勤、テレワークの導入等の他、会議及び面談のオンライン化やITツールの活用を行っております。加えて、各従業員の判断で在宅勤務を可能とする社内管理体制及び業務システム運用を行っており、それにより外出の自粛が強く求められる環境下においても、従来通りの事業継続が可能な体制となっております。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

霞ヶ関キャピタル株式会社 本店  
（東京都千代田区霞が関三丁目2番1号）  
株式会社東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

### 第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

### 第五部【特別情報】

該当事項はありません。