

# 中期経営計画

---

2027年度～2029年度



【東証スタンダード：3045】

# 1. 中期経営計画の基本方針

賃貸・倉庫事業を事業の柱とし、次の成長投資フェーズへ

## 賃貸・倉庫事業の歩み

- 1984年 ● 不動産賃貸業を開始
- 2018年 ● 倉庫屋根を活用した太陽光発電を開始
- 2023年 ● カワサキテクノプラザ竣工
- 2024年 ● カワサキ貝塚テクノプラザ竣工

継続投資により、  
賃貸・倉庫事業が収益の柱へ成長

## 現在（2026年度実績）

| （単位：億円） | 売上高  | 営業利益 |
|---------|------|------|
| 賃貸・倉庫   | 14.0 | 5.6  |
| 服飾      | 5.4  | ▲0.2 |
| ホテル     | 3.6  | ▲0.6 |
| 合計      | 23.0 | 4.7  |

賃貸・倉庫事業の営業利益が  
全社営業利益を上回る

賃貸・倉庫事業は当社の中核事業  
として全社利益を牽引

## 2027～2029年度 投資方針

**30～40億円規模の成長投資**  
今後も3年ごとに同程度以上の投資を実施



新規物件の開発推進



屋根型太陽光発電所の推進



既存物件のスクラップ＆ビルド

高収益の賃貸・倉庫事業を拡大し、  
全社収益力の向上を図る

併せて、  
服飾事業・ホテル事業の  
収益改善を推進



### 服飾事業

経費削減、販売チャネルの  
見直し、商品の見直し



### ホテル事業

客室単価の改善、  
黒字の宿泊部門の強化

## 2. 2029年度 経営目標

■ 賃貸・倉庫事業の利益拡大と、服飾・ホテル事業の収益改善により、  
2029年度営業利益8.2億円を目指す

2027年度は成長投資の先行局面。2028年度以降、投資案件の収益化により利益成長を加速

【2027年度業績予想】 売上高23.4億円 | 営業利益4.2億円 | 営業利益率17.9%

売上高  
28.0億円

2026年度比 +21.3%  
(2026年度実績 23.0億円)

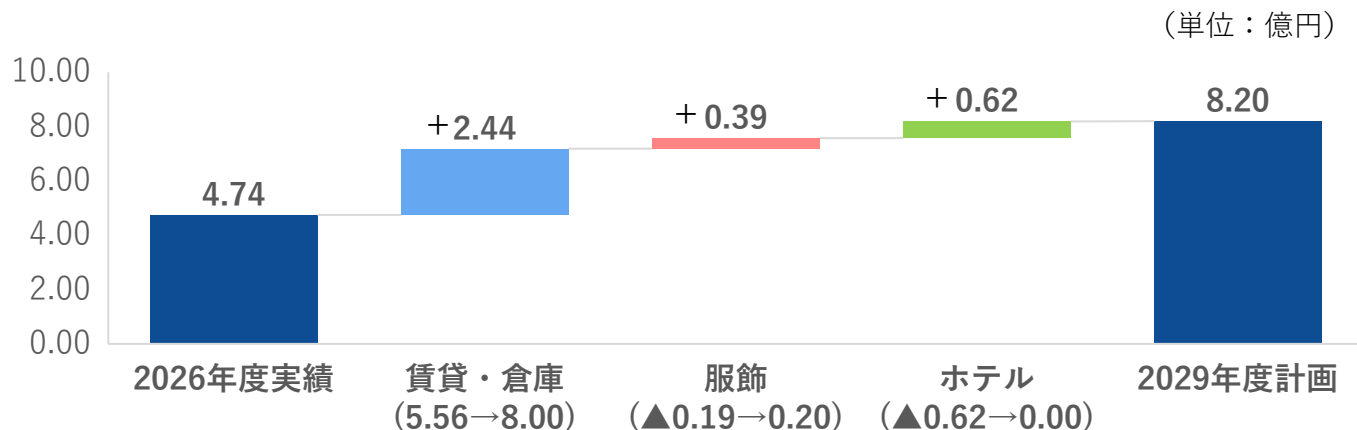
営業利益  
8.2億円

2026年度比 +72.9%  
(2026年度実績 4.7億円)

営業利益率  
29.3%

2026年度比 +8.8pt  
(2026年度実績 20.5%)

### 営業利益の増加要因 (2026年度実績→2029年度計画)



営業利益増加額の約7割を賃貸・倉庫事業が牽引

### 2029年度 セグメント目標

| (単位：億円) | 売上高  | 営業利益 |
|---------|------|------|
| 賃貸・倉庫   | 18.0 | 8.0  |
| 服飾      | 6.0  | 0.2  |
| ホテル     | 4.0  | 0.0  |
| 合計      | 28.0 | 8.2  |

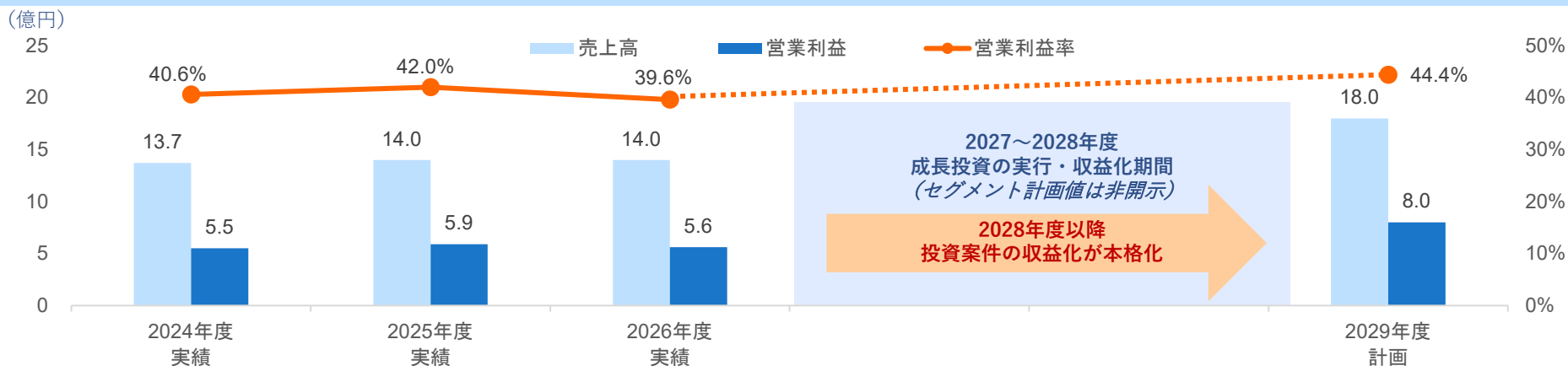
### 3. 【賃貸・倉庫事業】成長戦略

高い収益性を維持しながら、成長投資の収益化により2029年度営業利益8.0億円へ

主要指標の比較（2026年度実績→2029年度計画）

|       | 2026年度 実績 |                  | 2029年度 計画 |
|-------|-----------|------------------|-----------|
| 売上高   | 14.0億円    | +28%<br>(+4.0億円) | 18.0億円    |
| 営業利益  | 5.6億円     | +44%<br>(+2.4億円) | 8.0億円     |
| 営業利益率 | 39.6%     | +4.8pt           | 44.4%     |

売上高・営業利益・営業利益率の推移



営業利益率40%前後の高収益基盤を維持しつつ、成長投資の収益化により利益規模を拡大

# 4. 【賃貸・倉庫事業】 2027～2029年度 投資計画

3か年で約37億円の成長投資により、賃貸・倉庫事業の収益基盤を拡大

| 案件                | 投資額<br>(百万円) | 年間収益目標<br>(百万円) | 年間営業利益<br>(百万円) | 収益化時期<br>(見込) |
|-------------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 【事業化決定案件】         |              |                 |                 |               |
| 貝塚市二色町プロジェクト      | 2,500        | 270             | 150             | 2028年度期中～     |
| 小計                | 2,500        | 270             | 150             |               |
| 【新規取組案件】          |              |                 |                 |               |
| 太陽光発電売電（貝塚二色）     | 200          | 30              | 15              | 2028年度期中      |
| 太陽光発電売電（貝塚テクノプラザ） | 100          | 15              | 5               | 2028年度期中      |
| 太陽光発電売電（忠岡・岸和田）   | 400          | 60              | 20              | 未定            |
| 新規物件（倉庫物件）        | 500          | 60              | 35              | 未定            |
| 小計                | 1,200        | 165             | 75              |               |
| 合計                | 3,700        | 435             | 225             |               |

| 投資計画サマリー                                    |                       |
|---------------------------------------------|-----------------------|
| 総投資額                                        | 約37億円                 |
| 年間収益目標                                      | 約4.4億円                |
| 営業利益見込                                      | 約2.3億円                |
| ※ 各案件稼働後の年間計画値であり、2029年度の業績寄与額を示すものではありません。 |                       |
| 投資方針                                        |                       |
| 1                                           | 具体化した案件から順次投資を実行      |
| 2                                           | 2028年度以降、投資案件の収益化が本格化 |
| 3                                           | 高収益の賃貸・倉庫事業をさらに拡大     |

成長投資を着実に実行し、賃貸・倉庫事業の収益基盤拡大と中長期的な利益成長を目指す

## 5. 【賃貸・倉庫事業】開発実績と今後の展開

これまでの開発実績を基盤に、新規物件開発と既存物件の収益力向上を継続

カワサキテクノプラザ  
(2023年竣工)



- 延床面積：26,165.48㎡
- 最新の物流ニーズに対応
- 太陽光発電設備を計画中

カワサキ貝塚テクノプラザ  
(2024年竣工)



- 延床面積：5,001.75㎡
- 倉庫＋事務所の複合施設

開発実績を基盤とした継続的な成長投資



開発実績

2023年・2024年  
新規物件竣工



2027～2029年度  
成長投資

新規物件開発を中心  
に成長投資を実行



収益基盤の拡大

賃貸・倉庫事業の  
収益資産を積み上げ



次の成長投資へ

今後も3年ごとに同程  
度以上の投資を実施

開発実績を基盤に、継続投資により賃貸・倉庫事業を拡大

## 6. 【服飾事業】成長戦略

販売チャネル・商品構成・コスト構造を見直し、2029年度に黒字化を見込む

主要指標の比較（2026年度実績→2029年度計画）

|       | 2026年度 実績 |                  | 2029年度 計画 |
|-------|-----------|------------------|-----------|
| 売上高   | 5.4億円     | +11%<br>(+0.6億円) | 6.0億円     |
| 営業利益  | ▲0.2億円    | 黒字転換<br>(+0.4億円) | 0.2億円     |
| 営業利益率 | ▲3.6%     | +6.9pt           | 3.3%      |

収益改善に向けた主な取り組み

### ① コスト構造の見直し

- 固定費の見直し（店舗事務所の縮小等）
- 効率的な店舗運営（店舗網・人員・販促費の最適化）

コスト抑制による収益性の改善

### ② 販売チャネルの見直し

- 百貨店・専門店を中心に、選択と集中を進める
- 通販・ECを強化し、販売体制を再構築
- 顧客接点の拡大と効率的な運営

販売チャネルの選択と集中

### ③ 商品構成の見直し

- 2027～2028年度にかけて在庫調整を実施
- ハンカチを中心とした主力商品の強化
- 高付加価値商品の開発・投入

収益性の高い商品構成への転換

2026年度  
収益改善の基盤整備

2027～2028年度  
収益改善施策の実行

2029年度  
黒字化の実現

収益改善施策を着実に実行し、2029年度の黒字化を目指す

## 7. 【ホテル事業】成長戦略

### ■ 宿泊部門の強化と単価改善により、2029年度に営業損益均衡を見込む

#### 主要指標の比較（2026年度実績→2029年度計画）

|       | 2026年度 実績 |                  | 2029年度 計画 |
|-------|-----------|------------------|-----------|
| 売上高   | 3.6億円     | +10%<br>(+0.4億円) | 4.0億円     |
| 営業利益  | ▲0.6億円    | 損益均衡<br>(+0.6億円) | 0.0億円     |
| 営業利益率 | ▲17.2%    | +17.2pt          | 0.0%      |

#### 収益改善に向けた主な取り組み

##### ① 客室単価の改善

- 最低賃金上昇等によるコスト増を踏まえ、価格設定を見直し
- 市場環境に応じた単価改善を推進

##### ② 黒字の宿泊部門の強化

- 48室からの増室を推進
- 稼働率の向上とサービスの充実により収益力を強化

2026年度  
収益改善の基盤整備

2027～2028年度  
収益改善施策を実行

2029年度  
営業損益均衡を見込む

宿泊部門の強化と単価改善を着実に進め、ホテル事業の収益改善を図る

## 8. 財務戦略・資本配分

成長投資・株主還元・財務健全性のバランスを重視し、持続的な成長を実現

営業キャッシュ・フロー、手元資金、借入、自己株式の有効活用等を組み合わせ、成長投資を着実に実行

### 財務基盤（2026年8月期）

営業活動による  
キャッシュ・フロー **5.4億円**

現金及び現金同等物  
(2026年8月期末時点) **4.9億円**

自己資本比率  
(2026年8月期末時点) **75.6%**

有利子負債残高  
(2026年8月期末時点) **7.4億円**

安定した財務基盤を維持  
しつつ、成長投資を支える

### 2027～2029年度 資本配分方針

#### 成長投資等の資金源



営業キャッシュ・  
フロー

既存事業の収益力  
による安定的な  
キャッシュ創出



手元資金

保有資金の  
有効活用



借入の活用

大規模投資等  
における機動的な  
資金調達



自己株式の  
有効活用等

資本政策上の  
選択肢

#### ① 成長投資（30～40億円規模）



新規物件の開発推進



屋根型太陽光発電所の推進



既存物件のスクラップ&ビルド

収益基盤の拡大と中長期的な成長を実現

#### ② 株主還元



安定的・継続的な配当

・配当性向30%を目安

・年間配当50円を下限



株主優待の継続

・長期的な株主との関係強化

### 資本配分にあたっての 財務規律

#### ① 財務健全性の維持

- 適切な有利子負債水準の維持
- 十分な手元流動性の確保
- 将来の成長投資に備えた財務余力の確保

#### ② 資本効率の向上

- ROE8%以上を目指す
- 収益性・資本効率を意識した投資判断

次の成長に向けた  
投資余力を確保

## 9. 株主還元・資本効率

安定配当を継続しつつ、資本効率と企業価値の向上を図る

### 株主還元方針

配当性向

30%を目安

1株当たり配当金の下限

50円

2026年8月期 配当

年間50円  
中間25円/期末25円

株主優待

年2回  
(5月・11月)

継続的かつ安定的な利益還元を重視

### 資本効率・市場評価の現状と目標

ROE

2026年8月期実績  
5.35%

中長期目標  
8%以上

PBR

2026年8月末時点  
0.52倍

収益力・資本効率の  
向上を通じて  
改善を図る

利益成長・資本効率の向上 → 企業価値の向上 → 市場評価の改善  
(PBR改善)

安定配当を継続しつつ、成長投資と資本効率向上を通じて中長期的な企業価値向上を目指す

# 10. IRおよび株式流動性向上に向けた取組み

情報開示の充実および投資家との対話を通じて、市場評価と株式流動性の向上を図る

2024年に公表した『資本コストや株価を意識した経営』の取組みを継続・具体化し、持続的な企業価値向上と市場評価の改善を図る

## 基本方針



### 収益・利益の拡大

積極的な設備投資による業容拡大



### 株主還元

安定的な配当・株主優待



### IRの充実

情報発信・投資家との対話

## 主な施策

### ①成長戦略・投資進捗の継続的な情報発信

賃貸・倉庫事業を中心とする成長投資の進捗を適時・適切に発信

### ②株主還元方針の継続的な発信

配当性向30%目安、年間配当50円下限、株主優待制度を継続

### ③投資家との対話の継続

当社ウェブサイト等による情報発信と、投資家との対話を継続

## 目指す姿

収益・企業価値の向上

事業戦略への理解促進

株主層の拡大  
株式流動性の向上

企業価値・市場評価の向上  
PBRの改善

成長投資・株主還元・投資家との対話の継続を通じて、市場評価と株式流動性の向上を図る



## IR問い合わせ先

E-mail : [info@kawasaki-corp.co.jp](mailto:info@kawasaki-corp.co.jp)

1. 本資料は当社の企業説明に関する情報提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的で提供されるものではありません。当社は、本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものでなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についても何ら補償するものではありません。
2. 本資料には、今後の見通し、計画数値、戦略等の将来に関する記述が含まれておりますが、資料作成時点における当社の判断及び仮定に基づいており、様々な要因の変化により、将来の業績や結果とは大きく異なる可能性があります。なお、これらの将来に関する記述は、その実現、達成を保証するものではなく、今後予告なしに変更することがあります。