

2022年8月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年7月1日

上場会社名 霞ヶ関キャピタル株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3498 URL <https://www.kasumigaseki.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 河本 幸士郎
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営企画本部長 (氏名) 廣瀬 一成 TEL 03 (5510) 7653
 四半期報告書提出予定日 2022年7月15日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無：無
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2022年8月期第3四半期の連結業績（2021年9月1日～2022年5月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年8月期第3四半期	11,144	60.2	△315	—	△604	—	△508	—
2021年8月期第3四半期	6,956	38.3	△601	—	△718	—	△242	—

(注) 包括利益 2022年8月期第3四半期 △524百万円 (—%) 2021年8月期第3四半期 △246百万円 (—%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2022年8月期第3四半期	△67.61	—
2021年8月期第3四半期	△37.25	—

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。

2. 2021年9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。「1株当たり四半期純利益」は、2021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しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2022年8月期第3四半期	30,496	8,119	26.2
2021年8月期	15,040	4,906	32.1

(参考) 自己資本 2022年8月期第3四半期 7,985百万円 2021年8月期 4,831百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2021年8月期	—	0.00	—	40.00	40.00
2022年8月期	—	0.00	—		
2022年8月期（予想）				20.00	20.00

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2. 2021年9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。2021年8月期配当金については、分割前の金額を記載しております。

3. 2022年8月期の連結業績予想（2021年9月1日～2022年8月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	22,500	57.4	1,850	39.2	1,500	44.6	1,000	26.0	130.27

(注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

2. 当社グループは、年次での業績管理を行っているため、通期のみの開示としております。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有
新規 1社（社名）石垣真栄里ホテルプロジェクト投資事業有限責任組合、除外 1社

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P. 7「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2022年8月期3Q	8,156,520株	2021年8月期	6,669,840株
② 期末自己株式数	2022年8月期3Q	8,930株	2021年8月期	10,730株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年8月期3Q	7,517,444株	2021年8月期3Q	6,511,608株

(注) 2021年9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。発行済株式数(普通株式)は、2021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しております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	5
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	6
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(会計方針の変更)	7
(追加情報)	7
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症が各国の施策により一定の落ちつきを見せているものの、ウクライナ・ロシア情勢の緊迫化など地政学的な問題や原油高による原材料価格の高騰、外為市場の急速な円安など様々なリスクが集積し依然として先行き不透明で予断を許さない状況が続いております。

当社グループの主たる事業領域である不動産市場においても、ホテルや商業施設等のアセットタイプは稼働率の改善が顕著にみられるものの投資環境は今もなお大きな影響を受けている一方で、コロナ禍による影響が限定的又は追い風となった賃貸マンションや物流施設といったアセットは引き続き投資意欲が強い状況が継続しております。

このような状況の下、物流関連市場においては、巣ごもり消費の増加やEC市場の拡大等を背景に、倉庫面積や拠点を拡充する企業が増えると見込まれております。当社グループでは、中小型、冷凍冷蔵倉庫をメインターゲットに物流施設開発を進めておりますが、当第3四半期連結会計期間においては物流施設開発用地4件を取得し、順調に案件パイプラインを積み上げております。また、現在開発フェーズにあるプロジェクトの内3件が着工するなど滞りなく開発を進捗させております。

ホテル関連市場においては、依然として世界的に移動制限が続いていることにより、インバウンドの本格的な需要回復には引き続き時間を要する様相を呈しており、国内旅行需要についてもオミクロン株の感染急拡大により再び行動規制が行われましたが、3回目のワクチン接種などによる行動規制の緩和やGo Toトラベルなどの景気刺激策への期待も高まっております。また、当社では従前より、フロント業務の省人化や、チェックアウトベースの清掃、飲食を提供しない宿泊特化のサービス等、固定費の削減することにより、同業他社と比べて低い稼働率でも損益分岐点を上回る運営を実現しており、コロナ禍でも収益を生むビジネスモデル・運営体制を確立しております。

さらに当期はレジデンスファンド、ヘルスケア事業といった新規事業への取り組みも本格化し、既存セグメントに加えこれら分野での事業拡大も目指してまいります。レジデンスファンドにおいては、これまで限られた投資家のみがアクセスできていた不動産投資ファンドをSTO (Security Token Offering) 等のテック技術を活用することで、不動産デジタル証券ファンドとして個人投資家が投資しやすい形に整え、約2,000兆円と言われる日本の個人金融資産に対して投資機会を提供する金融商品化を目指してまいります。ヘルスケア事業においては、超高齢社会である日本において、ヘルスケア関連施設の不足は社会的課題の1つであり、当社はこの課題に対して新規のヘルスケア関連施設をマーケットに供給する開発主体としてこの社会的課題に取り組んでまいります。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の経営成績は、売上高11,144,099千円(前年同四半期比60.2%増加)、営業損失315,342千円(前年同四半期は営業損失601,542千円)、経常損失604,762千円(前年同四半期は経常損失718,832千円)、親会社株主に帰属する四半期純損失508,224千円(前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純損失242,529千円)となりました。

セグメント別の経営成績を示すと、次のとおりであります。

① 不動産コンサルティング事業

投資用不動産の売買及び投資家に対するコンサルティング受託、並びに保有しているショッピングセンターフォルテにおける各テナントからの賃料収入により、売上高11,100,560千円(前年同四半期比70.6%増加)、セグメント利益1,214,192千円(前年同四半期比152.4%増加)となりました。

② 自然エネルギー事業

再生可能エネルギー発電施設の売電収入等により、売上高43,538千円(前年同四半期比90.3%減少)、セグメント損失11,003千円(前年同四半期はセグメント利益21,238千円)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の資産、負債及び純資産の状況は、次のとおりであります。

(資産の部)

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は、前連結会計年度末と比較して15,456,271千円増加し、30,496,395千円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して14,469,504千円増加し、25,174,614千円となりました。これは主に販売用不動産が14,389,650千円、現金及び預金が389,605千円増加したことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末と比較して988,815千円増加し、5,310,203千円となりました。これは主に有形固定資産の減少72,311千円があるものの、投資有価証券の増加等により投資その他の資産が1,061,838千円増加したことによるものであります。

(負債の部)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は、前連結会計年度末と比較して12,242,480千円増加し、22,376,480千円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末と比較して4,295,178千円増加し、8,434,681千円となりました。これは主に短期借入金が2,721,434千円、1年内返済予定の長期借入金が2,039,662千円増加したことによるものであります。

固定負債は、前連結会計年度末と比較して7,947,302千円増加し、13,941,799千円となりました。これは主に長期借入金が8,469,946千円増加したことによるものであります。

(純資産の部)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は、前連結会計年度末と比較して3,213,790千円増加し、8,119,914千円となりました。これは主に新株発行に伴い資本金及び資本剰余金がそれぞれ1,870,462千円増加したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

通期の連結業績予想につきましては、2022年4月4日に公表いたしました連結業績予想から変更はありません。業績予想を見直す必要が生じた場合には、速やかに開示する予定であります。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,607,184	3,996,790
売掛金	137,000	—
売掛金及び契約資産	—	116,200
開発事業等支出金	2,471	140,098
販売用不動産	5,139,211	19,528,861
前払金	1,082,919	744,776
預け金	301,589	44,872
その他	435,158	603,493
貸倒引当金	△425	△480
流動資産合計	10,705,110	25,174,614
固定資産		
有形固定資産	3,276,031	3,203,719
無形固定資産	76,725	76,013
投資その他の資産	968,631	2,030,470
固定資産合計	4,321,387	5,310,203
繰延資産	13,626	11,577
資産合計	15,040,124	30,496,395
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,754,796	4,476,230
1年内償還予定の社債	65,200	65,200
1年内返済予定の長期借入金	850,898	2,890,560
未払法人税等	405,271	11,537
賞与引当金	162,250	99,714
災害損失引当金	179,796	27,787
株主優待引当金	27,948	—
その他	693,340	863,651
流動負債合計	4,139,502	8,434,681
固定負債		
社債	262,200	219,600
長期借入金	4,378,964	12,848,910
繰延税金負債	398,051	351,241
資産除去債務	151,782	151,952
長期預り金	242,348	—
その他	561,150	370,094
固定負債合計	5,994,496	13,941,799
負債合計	10,133,999	22,376,480
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,643,581	3,514,043
資本剰余金	1,561,624	3,490,594
利益剰余金	1,644,289	1,002,882
自己株式	△16,161	△4,003
株主資本合計	4,833,333	8,003,516
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,707	△17,574
その他の包括利益累計額合計	△1,707	△17,574
新株予約権	46,122	71,996
非支配株主持分	28,376	61,976
純資産合計	4,906,124	8,119,914
負債純資産合計	15,040,124	30,496,395

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年9月1日 至 2021年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年9月1日 至 2022年5月31日)
売上高	6,956,908	11,144,099
売上原価	5,388,903	8,536,752
売上総利益	1,568,004	2,607,346
販売費及び一般管理費	2,169,547	2,922,689
営業損失(△)	△601,542	△315,342
営業外収益		
受取利息	165	2,050
為替差益	—	38,419
受取補償金	—	15,000
投資事業組合運用益	8,400	—
その他	654	6,056
営業外収益合計	9,220	61,527
営業外費用		
支払利息	81,074	241,133
アレンジメント手数料	40,288	95,913
為替差損	1,912	—
その他	3,234	13,900
営業外費用合計	126,510	350,947
経常損失(△)	△718,832	△604,762
特別利益		
受取保険金	148,341	—
負ののれん発生益	521,075	—
特別利益合計	669,416	—
特別損失		
事業整理損	—	41,098
固定資産除売却損	25,817	2,131
災害による損失	141,049	—
災害損失引当金繰入額	281,260	—
和解金	10,000	—
特別損失合計	458,127	43,230
税金等調整前四半期純損失(△)	△507,543	△647,993
法人税、住民税及び事業税	3,109	11,419
法人税等調整額	△265,211	△150,788
法人税等合計	△262,101	△139,368
四半期純損失(△)	△245,442	△508,624
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△2,912	△399
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△242,529	△508,224

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年9月1日 至 2021年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年9月1日 至 2022年5月31日)
四半期純損失(△)	△245,442	△508,624
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△1,740	△15,156
持分法適用会社に対する持分相当額	669	△710
その他の包括利益合計	△1,071	△15,866
四半期包括利益	△246,513	△524,491
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△242,761	△524,091
非支配株主に係る四半期包括利益	△3,752	△399

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2021年10月15日を払込日とする従業員向け譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により、資本金及び資本準備金がそれぞれ62,413千円増加し、2021年12月27日を払込期日とする公募による1,344,000株の新株式（普通株式）発行により、資本金及び資本剰余金が1,784,032千円ずつ増加しております。

また、2022年4月8日開催の取締役会決議に基づき、2022年5月31日に譲渡制限付株式報酬としての自己株式27,200株の処分を行ったことにより、資本剰余金が58,507千円増加し、自己株式が12,158千円減少しております。

加えて、ストック・オプションとしての新株予約権の権利行使により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ24,016千円増加しております。

この結果、当第3四半期連結会計期間末において、資本金3,514,043千円、資本剰余金3,490,594千円及び自己株式△4,003千円となっております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、当該会計基準の適用による当第3四半期連結累計期間の損益及び期首利益剰余金に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「売掛金」は、当第3四半期連結会計期間より「売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号 2020年3月31日）第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(福島県沖で発生した地震による被害について)

2022年3月16日に福島県沖で発生した地震により、当社保有のショッピングセンターフォルテにおいて一部資産に破損等の被害が生じております。今回の地震による損失額については、現在算定中です。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自2020年9月1日至2021年5月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント		合計
	不動産コンサルティング事業	自然エネルギー事業	
売上高			
外部顧客への売上高	6,508,585	448,322	6,956,908
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—
計	6,508,585	448,322	6,956,908
セグメント利益	481,098	21,238	502,336

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	502,336
全社費用(注)	△1,103,879
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△601,542

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(重要な負ののれん発生益)

「不動産コンサルティング事業」セグメントにおいて、メゾンドツーリズム京都株式会社の株式を取得し連結子会社としたことにより、負ののれん発生益を認識しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は、521,075千円であります。なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自2021年9月1日至2022年5月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報
(単位:千円)

	報告セグメント		合計
	不動産コンサルティング事業	自然エネルギー事業	
売上高			
顧客との契約から生じる収益	5,314,571	43,538	5,358,110
その他の収益(注)	5,785,988	—	5,785,988
外部顧客への売上高	11,100,560	43,538	11,144,099
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—
計	11,100,560	43,538	11,144,099
セグメント利益又は損失(△)	1,214,192	△11,003	1,203,189

(注) その他の収益は、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡であります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	1,203,189
全社費用(注)	△1,518,531
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△315,342

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

なお、売上高及びセグメント利益又は損失に与える影響はありません。

4. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

(多額な資金の借入)

当社は、2022年6月27日開催の経営会議に基づき、以下のとおり借入を行いました。販売用不動産の取得を目的に、金融機関からの借入を行うものであります。

- | | |
|------------|--------------------------|
| (1) 借入金融機関 | 株式会社三菱UFJ銀行 |
| (2) 借入金額 | 1,619,000,000円 |
| (3) 契約締結日 | 2022年6月30日 |
| (4) 借入実行日 | 2022年6月30日 |
| (5) 利率 | 変動金利(基準金利+スプレッド) |
| (6) 返済期日 | 2024年6月28日 |
| (7) 返済方法 | 期日一括返済 |
| (8) 担保 | 信託受益権に対し質権設定及び停止条件付抵当権設定 |

(自己株式の取得)

当社は、2022年7月1日開催の取締役会において、以下のとおり、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

当社取締役及び従業員に対して交付する譲渡制限付株式及びストック・オプションへの充当等、経営環境の変化に応じた機動的な資本政策の遂行を可能とするためであります。

2. 取得に係る事項の内容

- | | |
|----------------|---|
| (1) 取得対象株式の種類 | 当社普通株式 |
| (2) 取得する株式の総数 | 230,000株(上限)
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合2.82%) |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 500,000,000円(上限) |
| (4) 取得期間 | 2022年7月4日～2022年9月30日 |
| (5) 取得の方法 | 東京証券取引所における市場買付 |