



2023年8月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年7月4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://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) 取締役管理本部長 (氏名) 廣瀬 一成 TEL 03 (5510) 7653
 四半期報告書提出予定日 2023年7月14日 配当支払開始予定日 —
 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. 2023年8月期第3四半期の連結業績（2022年9月1日～2023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	%
2023年8月期第3四半期	18,463	65.7	1,043	—	909	—	545	—
2022年8月期第3四半期	11,144	60.2	△315	—	△604	—	△508	—

(注) 包括利益 2023年8月期第3四半期 536百万円 (—%) 2022年8月期第3四半期 △524百万円 (—%)

	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
2023年8月期第3四半期	67.57	66.31
2022年8月期第3四半期	△67.61	—

(注) 2022年8月期第3四半期の潜在株式調整後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) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年8月期第3四半期	39,619	9,752	24.1
2022年8月期	30,437	9,360	30.2

(参考) 自己資本 2023年8月期第3四半期 9,529百万円 2022年8月期 9,197百万円

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
2022年8月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2023年8月期	—	0.00	—	—	—
2023年8月期（予想）	—	—	—	60.00	60.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

3. 2023年8月期の連結業績予想（2022年9月1日～2023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	36,000	73.2	4,100	91.5	3,800	119.4	2,000	96.5	245.54

(注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

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）：無
新規 一社、除外 一社

(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)	2023年8月期3Q	8,170,420株	2022年8月期	8,156,520株
② 期末自己株式数	2023年8月期3Q	25,191株	2022年8月期	107,871株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年8月期3Q	8,077,667株	2022年8月期3Q	7,517,444株

※ 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	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
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
(収益認識関係)	8
(重要な後発事象)	9

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日本経済は、新型コロナウイルス感染症が2類相当から5類に感染症分類が引き下げられるなど、社会経済活動の正常化に向けた動きが急速に進んだことで、外食業や小売業における売上はコロナ禍前の水準に回復（一般社団法人日本フードサービス協会や経済産業省の統計より）しております。一方で、ウクライナ・ロシア情勢などに起因したコスト高の継続や急速な為替相場の変動などの要因により景況感の方向性は依然として不明瞭な状況であります。

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は、2022年12月に日本銀行による10年国債金利の変動許容幅拡大があったものの不動産価格への影響はみられず、投資家の要求リターンへの影響は限定的とみております。一方でコロナ禍による影響を大きく受けたホテルや商業施設等のアセットは稼働率の改善とともに投資対象としての魅力が高まっております。なお、当社の借入金利に直結する短期金利はほとんど変動していないため、当社の支払利息に影響は出ておりません。

このような状況の下、物流関連市場においては、通信販売・電子商取引の拡大とそれに伴う宅配取扱個数の増加を背景に倉庫面積や拠点を拡充する企業が増加すると見込まれており、自家用に加え3PL（サードパーティロジスティクス）事業者の利用拡大等を背景とした物流施設需要は引き続き高く、今後も増加すると見込まれています。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、物流施設開発用地4件を開発フェーズに移行させました。加えて、開発用地1件を取得、物流施設3件が竣工するなど、順調に開発を進捗させております。

ホテル関連市場においては、国内旅行は行動制限緩和や全国旅行支援により、2022年9月から2023年4月までの日本人宿泊者数はコロナ禍前の同期間（2019年2月から4月、2019年9月から2020年1月）を上回りました。他方、インバウンド需要は2022年10月11日の外国人の新規入国制限見直しをはじめ水際対策措置が見直され、2023年4月の外国人宿泊者数はコロナ禍前の2019年4月に比べても遜色のない数値に回復しております。5月8日には新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行に伴い水際対策も終了したことにより、インバウンド需要拡大にはさらなる追い風が吹いています。このような状況を背景にして、11月に「FAV HOTEL 鹿児島中央」、12月に「FAV HOTEL 広島平和大通り」・「FAV TOKYO 西日暮里」、3月に「FAV TOKYO 両国」が開業を迎えました。さらに2月にはアパートメントホテル10件を対象とした総資産額約135億円の長期運用型ファンドを組成いたしました。本ファンド組成はホテル開発事業において、土地のソーシングから開発を経てファンド組成およびアセットマネジメント業務の受託までおこなう当社のビジネスモデルを完遂した第1号案件となります。また、ホテル開発用地3件を取得、開発用地1件を開発フェーズに移行いたしました。続く6月にも開発用地1件を取得するなどホテル開発・運営は社会経済活動正常化の潮流を受け順調に進捗している状況です。

前期より参入したヘルスケア関連施設開発事業においては、超高齢社会である日本において終末期医療や在宅看護、在宅介護の需要増加が強く見込まれており、当社が開発を進めるホスピス住宅は最期を迎える場所として重要な役割を担っていく存在となるべく鋭意取り組んでおります。当第3四半期連結累計期間においては、ヘルスケア関連施設開発用地3件を取得、開発用地2件を開発フェーズに移行、ヘルスケア関連施設1件を売却するなど、着実に事業を推進しております。

また、ESGに関して当社はSDGsに着目した取り組みをおこなっており、この度は物流施設とヘルスケア関連施設の開発において、グリーンローンおよびソーシャルローンフレームワークを策定し、本フレームワークに準じた資金調達をおこないました。更に、現在アセットマネジメント業務を受託している「LOGI FLAG COLD船橋I」および「LOGI FLAG加須I」、「LOGI FLAG COLD横浜港北I」の3物件でCASBEE評価認証機関より、「CASBEE不動産評価認証書」において、『Aランク』を取得いたしました。加えて、当社開発物流施設の環境認証取得状況により資金調達条件が変動するサステナビリティ・リンク・ファイナンスフレームワークを策定し、それに基づく資金調達を2件実施いたしました。これらは当社の環境性や社会性が評価されることが資金調達の多様化と安定化に結びついた実例であり、環境性や社会性が事業性の向上に寄与することの証左であると考えており、引き続き本取り組みを推進してまいります。

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18,463,260千円（前年同四半期比65.7%増加）、営業利益1,043,367千円（前年同四半期は営業損失315,324千円）、経常利益909,324千円（前年同四半期は経常損失604,762千円）、親会社株主に帰属する四半期純利益545,789千円（前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純損失508,224千円）となりました。

なお、当社グループの報告セグメントは、従来「不動産コンサルティング事業」および「自然エネルギー事業」の2つを報告しておりましたが、当第1四半期連結会計期間より、「不動産コンサルティング事業」として単一の報告セグメントに変更しております。

変更理由は以下の通りです。

当社グループは、創業当初より自然エネルギー事業に取り組んでおりますが、FIT価格の下落や自社発電施設の売却などにより足元の事業規模は従前と比べて縮小傾向がございます。一方で、近年においては不動産コンサルティング事業に属するホテルや物流施設をはじめとする開発事業の拡大が顕著であり、更に前期もヘルスケア事業を新規に立ち上げるなど継続した成長を実現しております。

その結果、自然エネルギー事業の開発利益や売電収入がグループ全体の売上・利益に占める規模は相対的にも低くなってきております。そのため、引き続き自然エネルギー発電施設の開発や売電事業は継続して行うものの、社内リソースを自然エネルギー関連部門と特定し社内リソースの投入と管理を実施していくことは今後の事業展開において適切ではないと判断し、当第1四半期において、自然エネルギー事業関連部門を、不動産コンサルティング事業関連部門に統合する組織再編を実行いたしました。

この変更により、セグメントごとの経営成績については記載を省略しております。

(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9,182,493千円増加し、39,619,766千円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して9,161,320千円増加し、34,920,917千円となりました。これは主に開発事業等支出金が4,423,899千円、販売用不動産が4,842,949千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19,867千円増加し、4,686,648千円となりました。これは主に匿名組合への出資等により投資その他の資産の増加737,640千円があるものの、保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替等により有形固定資産が719,896千円減少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8,789,785千円増加し、29,867,016千円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末と比較して2,579,146千円増加し、16,469,020千円となりました。これは主に短期借入金が4,915,969千円増加したものの、1年内返済予定の長期借入金が1,632,159千円減少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6,210,639千円増加し、13,397,995千円となりました。これは主に長期借入金が6,103,774千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392,707千円増加し、9,752,749千円となりました。これは主に利益剰余金が304,330千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、足元の業績動向を踏まえて2022年10月4日に公表いたしました連結業績予想および配当予想を修正しております。詳細につきましては、本日(2023年7月4日)に開示しました「業績予想の上方修正と配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」をご参照ください。

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 (2022年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,393,645	5,316,643
売掛金	233,913	243,392
契約資産	46,479	151,057
開発事業等支出金	389,695	4,813,595
販売用不動産	18,315,654	23,158,603
前払金	669,061	842,483
預け金	191,727	5,097
その他	527,909	398,534
貸倒引当金	△8,490	△8,490
流動資産合計	25,759,597	34,920,917
固定資産		
有形固定資産	3,236,313	2,516,416
無形固定資産	74,321	76,445
投資その他の資産	1,356,145	2,093,786
固定資産合計	4,666,780	4,686,648
繰延資産	10,894	12,200
資産合計	30,437,272	39,619,766
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,281,230	8,197,200
1年内償還予定の社債	65,200	165,400
1年内返済予定の長期借入金	8,457,042	6,824,883
未払法人税等	613,378	120,250
賞与引当金	161,499	137,976
災害損失引当金	259,627	257,457
株主優待引当金	46,906	—
その他	1,004,989	765,853
流動負債合計	13,889,874	16,469,020
固定負債		
社債	197,000	354,200
長期借入金	6,186,651	12,290,425
繰延税金負債	348,885	354,030
資産除去債務	162,749	162,939
長期預り金	2,530	4,180
その他	289,539	232,219
固定負債合計	7,187,356	13,397,995
負債合計	21,077,230	29,867,016
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,514,043	3,542,017
資本剰余金	3,438,834	3,241,971
利益剰余金	2,529,541	2,833,872
自己株式	△264,190	△55,318
株主資本合計	9,218,229	9,562,541
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△21,021	△32,715
その他の包括利益累計額合計	△21,021	△32,715
新株予約権	80,442	128,884
非支配株主持分	82,391	94,039
純資産合計	9,360,042	9,752,749
負債純資産合計	30,437,272	39,619,766

(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 2021年9月1日 至 2022年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年9月1日 至 2023年5月31日)
売上高	11,144,099	18,463,260
売上原価	8,536,752	13,508,628
売上総利益	2,607,346	4,954,631
販売費及び一般管理費	2,922,689	3,911,264
営業利益又は営業損失(△)	△315,342	1,043,367
営業外収益		
受取利息	2,050	1,745
受取配当金	—	5,467
為替差益	38,419	182,773
受取補償金	15,000	—
雑収入	6,056	6,166
営業外収益合計	61,527	196,152
営業外費用		
支払利息	241,133	221,440
アレンジメント手数料	95,913	88,680
その他	13,900	20,074
営業外費用合計	350,947	330,195
経常利益又は経常損失(△)	△604,762	909,324
特別利益		
固定資産売却益	—	17,707
投資有価証券売却益	—	5,958
関係会社出資金売却益	—	7,674
特別利益合計	—	31,340
特別損失		
事業整理損	41,098	—
固定資産除売却損	2,131	67
特別損失合計	43,230	67
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△647,993	940,597
法人税、住民税及び事業税	11,419	394,081
法人税等調整額	△150,788	△3,540
法人税等合計	△139,368	390,540
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△508,624	550,056
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△399	4,266
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△508,224	545,789

(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 2021年9月1日 至 2022年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年9月1日 至 2023年5月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△508,624	550,056
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△15,156	△13,274
持分法適用会社に対する持分相当額	△710	—
その他の包括利益合計	△15,866	△13,274
四半期包括利益	△524,491	536,781
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△524,091	534,096
非支配株主に係る四半期包括利益	△399	2,685

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業的前提に関する注記)

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、2022年7月1日開催の取締役会決議に基づき、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、自己株式54,200株の取得等を行い、自己株式が178,234千円増加しております。

また、2022年12月2日開催の取締役会決議に基づき、2023年1月31日に譲渡制限付株式報酬としての自己株式14,900株の処分を行ったことにより、資本剰余金が35,119千円増加し、自己株式が40,572千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、資本剰余金が259,956千円、自己株式が346,533千円減少しております。

さらに、2023年5月31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、資本金及び資本剰余金がそれぞれ27,973千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3,542,017千円、資本剰余金3,241,971千円、自己株式は△55,318千円となっております。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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)

(資産の保有目的の変更)

当社グループで保有している「FAV HOTEL 高山」について、2023年1月27日開催の経営会議において、保有目的の変更に関する決議をしたことに伴い、該当する有形固定資産878,761千円(建物及び構築物(純額)525,925千円、工具、器具及び備品(純額)4,359千円、土地348,476千円)、無形固定資産3,706千円(その他3,706千円)を販売用不動産に振替えております。なお、当該資産は第2四半期連結会計期間において全て売却し、売上原価に計上しております。

(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 2021年9月1日 至 2022年5月31日)

「II 当第3四半期連結累計期間(報告セグメントの変更等に関する事項)」に記載のとおりです。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2022年9月1日 至 2023年5月31日)

当社グループは、不動産コンサルティング事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当社グループは、従来「不動産コンサルティング事業」および「自然エネルギー事業」の2つを報告セグメントとしておりましたが、「不動産コンサルティング事業」の単一セグメントに変更しております。

変更理由は以下の通りです。

当社グループは、創業当初より自然エネルギー事業に取り組んでおりますが、FIT価格の下落や自社発電施設の売却などにより足元の事業規模は従前と比べて縮小傾向がございます。一方で、近年においては不動産コンサルティング事業に属するホテルや物流施設をはじめとする開発事業の拡大が顕著であり、更に前連結会計年度においてもヘルスケア事業を新規に立ち上げるなど継続した成長を実現しております。

その結果、自然エネルギー事業の開発利益や売電収入がグループ全体の売上・利益に占める規模は相対的にも低くなってきております。そのため、引き続き自然エネルギー発電施設の開発や売電事業は継続して行うものの、社内リソースを自然エネルギー関連部門と特定し社内リソースの投入と管理を実施していくことは今後の事業展開において適切ではないと判断し、第1四半期において、自然エネルギー事業関連部門を、不動産コンサルティング事業関連部門に統合する組織再編を実行いたしました。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社グループは、単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、以下のとおりであります。

なお、従来、顧客との契約から生じる収益を分解した情報を「不動産コンサルティング事業」および「自然エネルギー事業」の2つに区分しておりましたが、「注記事項(セグメント情報等)」に記載の通り、第1四半期連結会計期間より、単一セグメントに変更しております。

この変更に伴い、前第3四半期連結累計期間の顧客との契約から生じる収益を分解した情報も変更後の区分で記載しております。

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年9月1日 至 2022年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年9月1日 至 2023年5月31日)
顧客との契約から生じる収益	5,358,110	6,067,369
その他の収益(注)	5,785,988	12,395,891
外部顧客への売上高	11,144,099	18,463,260

(注) その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃料収入及び「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。)の譲渡収益であります。

(重要な後発事象)

(多額な資金の借入)

当社は、2023年6月12日開催の取締役会決議に基づき、以下の通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 | 株式会社滋賀銀行 |
| (2) 借入金額 | 4,400,000,000円 |
| (3) 契約締結日 | 2023年6月30日 |
| (4) 借入実行日 | 2023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 | 2023年9月15日 |
| (7) 返済方法 | 期日一括返済 |
| (8) 担保 | 対象信託受益権への質権設定 |