



2024年8月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年1月12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 2024年1月12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. 2024年8月期第1四半期の連結業績 (2023年9月1日～2023年11月30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 | % |
| 2024年8月期第1四半期 | 12,094 | 61.8 | 652 | 96.0 | 393 | 65.2 | 224 | 44.3 |
| 2023年8月期第1四半期 | 7,475 | — | 332 | — | 238 | — | 155 | — |

(注) 包括利益 2024年8月期第1四半期 254百万円 (70.9%) 2023年8月期第1四半期 148百万円 (—%)

| | 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 |
| 2024年8月期第1四半期 | 27.51 | 26.97 |
| 2023年8月期第1四半期 | 19.47 | 18.98 |

(注) 2023年8月期第1四半期の売上高の対前年同四半期増減率は、1,000%を超えるため、「—」として記載しております。

(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 | % |
| 2024年8月期第1四半期 | 45,038 | 11,294 | 24.0 |
| 2023年8月期 | 43,780 | 11,681 | 25.2 |

(参考) 自己資本 2024年8月期第1四半期 10,797百万円 2023年8月期 11,049百万円

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 |
| 2023年8月期 | — | 0.00 | — | 60.00 | 60.00 |
| 2024年8月期 | — | — | — | — | — |
| 2024年8月期(予想) | — | 0.00 | — | 120.00 | 120.00 |

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2024年8月期の連結業績予想 (2023年9月1日～2024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 | 60,000 | 60.9 | 8,500 | 91.3 | 7,500 | 82.1 | 5,000 | 143.8 | 611.52 |

(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、通期のみを開示しております。

※ 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 : 無
- 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

(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） | 2024年8月期1Q | 8,195,620株 | 2023年8月期 | 8,195,620株 |
| ② 期末自己株式数 | 2024年8月期1Q | 19,291株 | 2023年8月期 | 19,291株 |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計） | 2024年8月期1Q | 8,176,329株 | 2023年8月期1Q | 8,004,293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1四半期連結累計期間 | 5 |
| 四半期連結包括利益計算書 | |
| 第1四半期連結累計期間 | 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 |
| (企業結合等関係) | 8 |
| (セグメント情報等) | 11 |
| (収益認識関係) | 11 |
| (重要な後発事象) | 12 |

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1四半期連結累計期間における日本経済は、総務省統計局によると消費者物価指数（総合）の前年同月比は2022年4月から2023年10月まで19カ月連続で2.0%を上回って上昇しており、長らく続いたデフレからの本格的な脱却が期待されています。一方で、厚生労働省の毎月勤労統計調査における賃金指数の現金給与総額の前年同月比は2021年11月から2023年10月まで24カ月連続で上昇しているものの、実質賃金指数の現金給与総額は消費者物価指数（総合）とは反対に前年同月比は2022年4月から2023年10月まで19カ月連続で下落しており、スタグフレーションの懸念も見られます。

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、8月に中国恒大集団が米連邦破産法15条の適用を申請しましたが、国土交通省発表の不動産価格指数によると、日本の不動産価格への影響はみられておらず、当社が展開する海外各国にも影響は波及しておりません。むしろコロナ禍の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。

物流関連市場においては、当社グループでは冷凍冷蔵倉庫をメインターゲットに開発を進めております。現在稼働している冷凍冷蔵倉庫の多くは、築30年以上かつ特定フロンや代替フロンを用いた物件であり、特定フロンに対する規制や代替フロンの温室効果の大きさから、自然冷媒を用いた冷凍冷蔵倉庫への建替需要の増加が期待されております。さらに、12月に国連気候変動枠組条約第28回締約国会議（COP28）で採択された成果文書で2035年までに世界の温室効果ガス排出量を2019年比で60%削減することが目標に掲げられ、追い風はより一層強くなっております。また、日本では人口だけでなく1人あたりの食品消費量も減少しているにもかかわらず冷凍食品の消費量は増加しており、このトレンドは今後も継続する見通しです。さらに、2024年問題による人手不足や冷凍倉庫内での過酷な労働環境に起因した労働災害などの社会課題の解決に向けて、冷凍自動倉庫の開発にも積極的に取り組んでおり、「LOGI FLAG TECH 所沢 I」においてSBSゼンツウ株式会社に冷凍自動倉庫内の約半分を貸し出すことおよび倉庫内の荷役業務を委託する覚書を締結いたしました。加えて、SREホールディングス株式会社とは冷凍自動倉庫における冷凍保管サービスの提供および当該システム開発を趣旨とする基本合意書を締結し、X NETWORK株式会社（クロスネットワーク）を合弁会社として設立いたしました。加えて、当社の物流施設パイプラインは11月にドライ型の物流施設1件を売却したことで冷凍冷蔵機能を有した物流施設のみになり、これまでにない環境配慮型の冷凍冷蔵倉庫（3温度帯含む）のみで構成された長期運用型ファンド組成に向けた体制構築を進めるなど順調に事業を進捗させております。

ホテル関連市場においては、2023年9月から10月までの宿泊者数はコロナ禍前の同期間（2019年9月から10月）を上回り、外国人宿泊者数においても同様にコロナ禍前を上回っております。さらに、消費者物価指数（宿泊料）もコロナ禍前を上回っており、ホテル需要はインバウンド需要を含めコロナ禍前を上回る水準で推移しております。このように良好な外部環境の下、「FAV HOTEL 広島平和大通り」が2023年度グッドデザイン賞を受賞、「FAV TOKYO 両国」が訪日・在留外国人向けウェブメディア「Japan Web Magazine」の「10 Best New Hotels Opening in Tokyo 2023」で採り上げられるなど当社開発ホテルのブランド力は高まっております。また、ホテル開発用地1件を新規に取得、開発用地1件を開発フェーズに移行、ホテル1件を売却するなど順調に事業を進捗させております。

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、当社の開発するホスピス住宅が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。その結果として、施設開発のみにとどまらず運営面まで一貫しておくことにより既存のサービスとの差別化を図るべくヘルスケア関連施設運営会社の株式を取得いたしました。さらに、ヘルスケア関連施設開発用地1件を新規に取得するなど順調に事業を推進しております。

海外事業においては、人口増加率が高く政情が安定しているドバイに注力しております。2021年3月にドバイ政府が発表した「ドバイ都市マスタープラン2040」では、2040年までにドバイ人口を330万人から580万人まで増加させる計画です。なお、10月から始まったイスラエルとハマスの衝突の影響は現時点では受けておらず、政治的にも安定した状況が継続しております。このような状況から、ドバイの不動産需要は長期的に増加すると見込んでおり、当第1四半期連結累計期間においては取り扱っているレジデンスを2案件売却するなど着実に事業を推進しております。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間の経営成績は、売上高12,094,103千円（前年同四半期比61.8%増加）、営業利益652,437千円（前年同四半期比96.0%増加）、経常利益393,412千円（前年同四半期比65.2%増加）、親会社株主に帰属する四半期純利益224,942千円（前年同四半期比44.3%増加）となりました。

なお、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、セグメント別の記載を省略しております。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四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1四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1,258,585千円増加し45,038,790千円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して1,725,528千円増加し、39,076,002千円となりました。これは主に開発事業等支出金の増加5,198,252千円があるものの、販売用不動産が4,776,908千円減少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465,945千円減少し、5,952,582千円となりました。これは主に出資金及び投資有価証券の減少により投資その他の資産の減少1,254,236千円があるものの、有形固定資産が449,004千円増加したことによるものであります。

(負債の部)

当第1四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1,645,039千円増加し、33,744,085千円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末と比較して374,672千円増加し、16,541,554千円となりました。これは主に短期借入金の増加759,496千円及び流動負債その他に含まれる前受金の増加があるものの、未払法人税等が855,452千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1,270,366千円増加し、17,202,531千円となりました。これは主に長期借入金が1,572,759千円増加したことによるものであります。

(純資産の部)

当第1四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386,453千円減少し、11,294,704千円となりました。これは主に利益剰余金が266,238千円減少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2023年10月3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 (2023年8月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2023年11月30日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 5,897,585 | 6,727,804 |
| 売掛金 | 265,675 | 597,581 |
| 契約資産 | 185,916 | 220,776 |
| 開発事業等支出金 | 6,240,438 | 11,438,691 |
| 販売用不動産 | 23,170,335 | 18,393,426 |
| 前払金 | 996,301 | 678,691 |
| 預け金 | 5,321 | 5,216 |
| その他 | 602,833 | 1,029,403 |
| 貸倒引当金 | △13,934 | △15,588 |
| 流動資産合計 | 37,350,473 | 39,076,002 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | 2,382,933 | 2,831,938 |
| 無形固定資産 | 78,719 | 418,005 |
| 投資その他の資産 | 3,956,875 | 2,702,638 |
| 固定資産合計 | 6,418,528 | 5,952,582 |
| 繰延資産 | 11,202 | 10,205 |
| 資産合計 | 43,780,204 | 45,038,790 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 短期借入金 | 6,408,176 | 7,167,672 |
| 1年内償還予定の社債 | 165,400 | 155,400 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 6,378,499 | 6,365,978 |
| 未払法人税等 | 1,398,487 | 543,035 |
| 賞与引当金 | 271,202 | 124,563 |
| 災害損失引当金 | 23,300 | 4,000 |
| 株主優待引当金 | 78,805 | 51,751 |
| その他 | 1,443,010 | 2,129,153 |
| 流動負債合計 | 16,166,882 | 16,541,554 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 281,500 | 281,500 |
| 長期借入金 | 14,867,794 | 16,440,554 |
| 繰延税金負債 | 358,408 | — |
| 資産除去債務 | 163,440 | 241,414 |
| 長期預り金 | 4,180 | — |
| その他 | 256,841 | 239,062 |
| 固定負債合計 | 15,932,164 | 17,202,531 |
| 負債合計 | 32,099,046 | 33,744,085 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 3,549,651 | 3,549,651 |
| 資本剰余金 | 3,453,440 | 3,468,868 |
| 利益剰余金 | 4,145,678 | 3,879,439 |
| 自己株式 | △42,142 | △42,142 |
| 株主資本合計 | 11,106,627 | 10,855,816 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| 為替換算調整勘定 | △56,967 | △57,905 |
| その他の包括利益累計額合計 | △56,967 | △57,905 |
| 新株予約権 | 134,794 | 158,569 |
| 非支配株主持分 | 496,703 | 338,224 |
| 純資産合計 | 11,681,158 | 11,294,704 |
| 負債純資産合計 | 43,780,204 | 45,038,790 |

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自 2022年9月1日 至 2022年11月30日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2023年11月30日) |
|---------------------------------------|--|--|
| 売上高 | 7,475,090 | 12,094,103 |
| 売上原価 | 5,962,908 | 9,482,766 |
| 売上総利益 | 1,512,181 | 2,611,336 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,179,381 | 1,958,898 |
| 営業利益 | 332,800 | 652,437 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 1,085 | 1,162 |
| 雑収入 | 445 | 3,064 |
| 営業外収益合計 | 1,530 | 4,226 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 67,079 | 133,182 |
| アレンジメント手数料 | 19,663 | 16,715 |
| 為替差損 | 1,790 | 53,534 |
| 支払手数料 | 905 | 58,822 |
| その他 | 6,763 | 997 |
| 営業外費用合計 | 96,203 | 263,252 |
| 経常利益 | 238,128 | 393,412 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 16,712 | 19,938 |
| 関係会社出資金売却益 | 7,674 | — |
| 特別利益合計 | 24,387 | 19,938 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 262,515 | 413,350 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 90,441 | 593,022 |
| 法人税等調整額 | 20,891 | △435,100 |
| 法人税等合計 | 111,333 | 157,922 |
| 四半期純利益 | 151,181 | 255,428 |
| 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(△) | △4,658 | 30,486 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 155,840 | 224,942 |

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自 2022年9月1日 至 2022年11月30日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2023年11月30日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 151,181 | 255,428 |
| その他の包括利益 | | |
| 為替換算調整勘定 | △2,292 | △938 |
| その他の包括利益合計 | △2,292 | △938 |
| 四半期包括利益 | 148,889 | 254,490 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 153,547 | 224,003 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | △4,658 | 30,486 |

(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)

連結子会社間の合併に伴う非支配株主との取引による親会社の持分変動により、資本剰余金が15,427千円増加しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間末において、資本剰余金は3,468,868千円となっております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引

(連結子会社間の合併)

当社の連結子会社である霞ヶ関パートナーズ株式会社とKC Technologies株式会社は、2023年9月30日付で以下のとおり合併いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

(存続会社)

名称：霞ヶ関パートナーズ株式会社

事業の内容：不動産コンサルティング

(消滅会社)

名称：KC Technologies株式会社

事業の内容：不動産コンサルティング

(2) 企業結合日

2023年9月30日

(3) 企業結合の法的形式

霞ヶ関パートナーズ株式会社を存続会社、KC Technologies株式会社を消滅会社とする吸収合併方式といたします。

(4) 結合後企業の名称

霞ヶ関パートナーズ株式会社

(5) その他取引の概要に関する事項

霞ヶ関パートナーズ株式会社を持つホテルサブリース、開発コンサル機能、KC Technologies株式会社およびその戦略的提携先の株式会社リクリエが持つホテルオペレーション、テック機能を融合することによる事業シナジー効果の創出を目的としております。

2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号平成31年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号平成31年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

取得による企業結合

① 株式会社仙台89ERSの株式の取得

当社グループは、2023年11月6日開催の経営会議において、株式会社仙台89ERSの株式83.5%を取得し連結子会社化することを決議し、当該決議に基づいて2023年11月10日付で株式を取得いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び取得する事業の内容

名称：株式会社仙台89ERS

事業の内容：男子プロバスケットボールリーグBリーグ所属「仙台89ERS」運営、各種アカデミー開校

(2) 企業結合を行った主な理由

バスケットボールのプロスポーツチームへの経営参画により当社グループの更なる認知度の向上を図るため。

(3) 企業結合日

2023年11月10日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 企業結合後の企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

83.5%

(7) 取得企業を決定するに行った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間
当第1四半期連結累計期間は貸借対照表のみを連結しているため、被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類毎の内訳

| | | |
|-------|--------|-----------|
| 取得の対価 | 現金及び預金 | 267,000千円 |
| 取得原価 | | 267,000千円 |

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

仲介手数料等 31,890千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

216,997千円

(2) 発生原因

今後の事業展開により期待される超過収益力から発生したものです。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

② 株式会社エヌエスケア東京の株式の取得

当社連結子会社であるKC-Welfare株式会社は、2023年11月27日開催の経営会議において、株式会社エヌエスケア東京の株式100%を取得し連結子会社化することを決議し、当該決議に基づいて2023年11月30日付で株式を取得いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び取得する事業の内容

名称：株式会社エヌエスケア東京

事業の内容：有料老人ホーム事業、居宅介護支援事業、訪問介護事業、訪問看護事業、障害福祉サービス事業、その他各事業に付帯する一切の業務

(2) 企業結合を行った主な理由

ヘルスケア関連施設の開発のみにとどまらず運営面まで一貫して行うことで既存のサービスとの差別化を図るため。

(3) 企業結合日

2023年11月30日（株式取得日）

2023年8月31日（みなし取得日）

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 企業結合後の企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

100.0%

(7) 取得企業を決定するに行った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

当第1四半期連結累計期間は貸借対照表のみを連結しているため、被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類毎の内訳

| | | |
|-------|--------|----------|
| 取得の対価 | 現金及び預金 | 20,000千円 |
| 取得原価 | | 20,000千円 |

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 3,500千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん金額

116,957千円

(2) 発生原因

今後の事業展開により期待される超過収益力から発生したものです。

(3) 償却方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2022年9月1日至2022年11月30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。

II 当第1四半期連結累計期間(自2023年9月1日至2023年11月30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。

(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。

(単位:千円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自2022年9月1日 至2022年11月30日) | 当第1四半期連結累計期間 (自2023年9月1日 至2023年11月30日) |
|-----------------|--|--|
| 不動産販売(注1) | 1,500,581 | 1,908,452 |
| 不動産コンサルティング(注2) | 337,115 | 600,552 |
| その他 | 291,471 | 179,481 |
| 顧客との契約から生じる収益 | 2,129,168 | 2,688,486 |
| その他の収益(注3) | 5,345,921 | 9,405,616 |
| 外部顧客への売上高 | 7,475,090 | 12,094,103 |

(注) 1. 不動産販売には「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。)の譲渡を含んでおりません。

2. 不動産コンサルティングは主にAM・PJMフィー収入であります。

3. 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)に基づく賃貸料収入及び「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。)の譲渡であります。

(重要な後発事象)

(重要な新株の発行)

当社は、2023年12月8日開催の取締役会において、新株式発行及び株式売出しに関して決議いたしました。また、2023年12月18日に発行価格及び売出価格等を下記の通り決定しております。なお、公募による新株式発行については2023年12月25日に払込を受けており、資本金及び資本準備金の額が増加しております。

1. 公募による新株式発行（国内一般募集）

| | |
|----------------------|--|
| (1) 発行した株式の種類及び数 | 当社普通株式 1,350,000株 |
| (2) 発行価格 | 1株につき7,267円 |
| (3) 発行価格の総額 | 9,810,450,000円 |
| (4) 払込金額 | 1株につき6,884.50円 |
| (5) 払込金額の総額 | 9,294,075,000円 |
| (6) 増加した資本金及び資本準備金の額 | 増加した資本金の額 4,647,037,500円 増加した資本準備金の額 4,647,037,500円 |
| (7) 払込期日 | 2023年12月25日 |

2. 当社株式の売出し（引受人の買取引受による売出し）

| | |
|----------------|-----------------|
| (1) 売出株式の種類及び数 | 当社普通株式 200,000株 |
| (2) 売出価格 | 1株につき7,267円 |
| (3) 売出価格の総額 | 1,453,400,000円 |
| (4) 引受価額 | 6,884.50円 |
| (5) 引受価額の総額 | 1,376,900,000円 |
| (6) 受渡期日 | 2023年12月26日 |

3. 当社株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

| | |
|----------------|-----------------|
| (1) 売出株式の種類及び数 | 当社普通株式 232,500株 |
| (2) 売出価格 | 1株につき7,267円 |
| (3) 売出価格の総額 | 1,689,577,500円 |
| (4) 受渡期日 | 2023年12月26日 |

4. 第三者割当による新株式発行

| | |
|----------------------|--|
| (1) 発行する株式の種類及び数 | 当社普通株式232,500株 |
| (2) 払込金額 | 1株につき6,884.50円 |
| (3) 払込金額の総額 | (上限) 1,600,646,250円 |
| (4) 増加する資本金及び資本準備金の額 | 増加する資本金の額 (上限) 800,323,125円 増加する資本準備金の額 (上限) 800,323,125円 |
| (5) 払込期日 | 2024年1月24日 |

5. 資金の使途

今回の一般募集及び第三者割当増資に係る手取概算額合計上限10,821,721,250円について、2024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開発用地取得資金及び開発資金として、物流事業に3,500,000,000円、ホテル事業に5,044,000,000円、ヘルスケア関連施設事業に1,994,000,000円を充当し、海外事業に係るレジデンス物件取得資金に残額を充当する予定であります。

なお、具体的な充当時期までは、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。