



2024年8月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年7月2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7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3四半期の連結業績（2023年9月1日～2024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	%
2024年8月期第3四半期	33,595	82.0	3,643	249.2	3,861	324.7	2,627	381.3
2023年8月期第3四半期	18,463	65.7	1,043	-	909	-	545	-

(注) 包括利益 2024年8月期第3四半期 3,037百万円 (465.8%) 2023年8月期第3四半期 536百万円 (-%)

	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3四半期	289.29	282.78
2023年8月期第3四半期	67.57	66.31

(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3四半期	67,597	25,370	36.5
2023年8月期	43,780	11,681	25.2

(参考) 自己資本 2024年8月期第3四半期 24,665百万円 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	-	0.00	-	-	-
2024年8月期（予想）	-	-	-	170.00	170.00

(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	509.79

(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）：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3Q	9,829,220株	2023年8月期	8,195,620株
② 期末自己株式数	2024年8月期3Q	21,291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3Q	9,081,167株	2023年8月期3Q	8,077,667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
(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、円安を背景としたインバウンド需要の拡大や賃上げなどの動きによる雇用・所得環境の改善に加えて、人件費や資源価格の増加分を価格転嫁する動きがみられるなど、緩やかな回復基調となりました。しかしながら、円安が続く為替の状況、地政学的リスクが資源価格等に与える影響、国内外の金融情勢の動向により、依然として景気の先行きは不透明な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は、不動産価格は依然として高値圏で推移している一方、東証REIT指数は金利上昇への警戒感から軟調に推移する市況となっております。

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引き続き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の代替フロンの用いた物件であり、特定フロンの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、2023年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、継続した高い冷凍食品需要と相まって環境配慮型の冷凍冷蔵倉庫に対する需要は引き続き高く推移すると考えられます。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対応する冷凍自動倉庫の開発にも積極的に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、これから竣工を迎えるLOGI FLAG DRY & COLD福岡古賀 I、LOGI FLAG DRY & COLD仙台東 I の一部区画のテナントが決定するなど順調に事業を進捗させており、当第3四半期連結会計期間末時点において、冷凍冷蔵倉庫・冷凍自動倉庫の竣工済物件4件、開発予定物件12件と多くのプロジェクトを手掛けております。

ホテル関連市場においては、当社グループでは観光立国の実現や地域創生への貢献を目的に多人数向けホテルの開発に取り組んでおり、自社グループブランドとして「FAV HOTEL」シリーズの展開を行っております。2020年10月に岐阜県高山市に「FAV HOTEL 飛騨高山」を開業したのを皮切りに、全国各地に「FAV HOTEL」シリーズを展開しており、2024年4月には「FAV HOTEL」の新ブランドである「seven x seven」の1施設目となる「seven x seven 糸島」（福岡県福岡市）がグランドオープンしました。当第3四半期連結累計期間においては、ホテル開発用地・不動産5件（リノベーション予定物件を含む）を新規に取得し、開発用地1件を開発フェーズに移行するなど順調に事業を進捗させており、当第3四半期連結会計期間末時点において、運営中施設13件、開発予定物件18件（リノベーション予定物件を含む）と多くのプロジェクトを手掛けております。

ヘルスケア事業においては、当社グループで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と考えており、施設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、ヘルスケア施設開発用地3件を新規に取得し、開発用地2件を開発フェーズに移行するなど順調に事業を進捗させており、当第3四半期連結会計期間末時点において、稼働中物件3件、開発予定物件10件と多くのプロジェクトを手掛けております。

海外事業においては、現在、アラブ首長国連邦（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年までにドバイの人口を330万人から580万人まで増加させる計画であり、人口増加率が高くかつ政情が安定していることから、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ます。

また、ESGに関して当社はSDGsに着目した取り組みを行っており、当社開発物流施設の環境認証取得状況により金利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に基づく資金調達とFFG本業支援ローン（サステナビリティ・リンク・ローン型）をそれぞれ1件実施いたしました。加えて、ヘルスケア施設の開発に対して策定したソーシャルローンフレームワークに準じた資金調達を1件行っております。これらは当社の環境性や社会性の評価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として引き続き本取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33,595,051千円（前年同四半期比82.0%増加）、営業利益3,643,133千円（前年同四半期比249.2%増加）、経常利益3,861,780千円（前年同四半期比324.7%増加）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,627,073千円（前年同四半期比381.3%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23,817,342千円増加し、67,597,547千円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して22,938,483千円増加し、60,288,957千円となりました。これは主に開発事業等支出金が7,366,215千円、販売用不動産が7,858,957千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881,682千円増加し、7,300,211千円となりました。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922,751千円があるものの、有形固定資産が1,272,707千円、無形固定資産が531,726千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10,127,661千円増加し、42,226,708千円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末と比較して8,732,280千円増加し、24,899,163千円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金の増加5,461,519千円、短期借入金が2,498,879千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1,395,380千円増加し、17,327,545千円となりました。これは主に長期借入金1,806,108千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13,689,680千円増加し、25,370,839千円となりました。これは主に資本金が5,636,999千円、資本剰余金が5,652,474千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。

配当予想につきましては、2023年10月3日に公表いたしました2024年8月期末の配当予想を2023年10月24日付で修正いたしました。修正の詳細につきましては、同日付で公表した「配当予想の修正（東証プライム上場記念配当）に関するお知らせ」をご覧ください。

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 (2023年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,897,585	4,298,637
売掛金	265,675	6,559,028
契約資産	185,916	575,210
開発事業等支出金	6,240,438	13,606,654
販売用不動産	23,170,335	31,029,292
前払金	996,301	1,370,025
預け金	5,321	811,888
その他	602,833	2,054,149
貸倒引当金	△13,934	△15,928
流動資産合計	37,350,473	60,288,957
固定資産		
有形固定資産	2,382,933	3,655,640
無形固定資産	78,719	610,446
投資その他の資産	3,956,875	3,034,124
固定資産合計	6,418,528	7,300,211
繰延資産	11,202	8,378
資産合計	43,780,204	67,597,547
負債の部		
流動負債		
短期借入金	6,408,176	8,907,055
1年内償還予定の社債	165,400	122,800
1年内返済予定の長期借入金	6,378,499	11,840,018
未払法人税等	1,398,487	830,480
賞与引当金	271,202	210,016
災害損失引当金	23,300	820
株主優待引当金	78,805	15,587
その他	1,443,010	2,972,385
流動負債合計	16,166,882	24,899,163
固定負債		
社債	281,500	231,400
長期借入金	14,867,794	16,673,903
繰延税金負債	358,408	—
資産除去債務	163,440	242,014
長期預り金	4,180	—
その他	256,841	180,227
固定負債合計	15,932,164	17,327,545
負債合計	32,099,046	42,226,708
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,549,651	9,186,650
資本剰余金	3,453,440	9,105,915
利益剰余金	4,145,678	6,280,765
自己株式	△42,142	△42,142
株主資本合計	11,106,627	24,531,188
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△56,967	134,714
その他の包括利益累計額合計	△56,967	134,714
新株予約権	134,794	175,813
非支配株主持分	496,703	529,122
純資産合計	11,681,158	25,370,839
負債純資産合計	43,780,204	67,597,547

(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 2022年9月1日 至 2023年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年5月31日)
売上高	18,463,260	33,595,051
売上原価	13,508,628	23,232,118
売上総利益	4,954,631	10,362,932
販売費及び一般管理費	3,911,264	6,719,799
営業利益	1,043,367	3,643,133
営業外収益		
受取利息	1,745	3,521
受取配当金	5,467	—
為替差益	182,773	876,359
その他	6,166	14,476
営業外収益合計	196,152	894,357
営業外費用		
支払利息	221,440	431,186
アレンジメント手数料	88,680	45,440
支払手数料	9,647	195,163
その他	10,427	3,920
営業外費用合計	330,195	675,710
経常利益	909,324	3,861,780
特別利益		
固定資産売却益	17,707	23,403
投資有価証券売却益	5,958	—
関係会社出資金売却益	7,674	—
解約保証金収入	—	236,369
子会社清算益	—	4,406
特別利益合計	31,340	264,180
特別損失		
固定資産除売却損	67	—
特別損失合計	67	—
税金等調整前四半期純利益	940,597	4,125,960
法人税、住民税及び事業税	394,081	1,641,315
法人税等調整額	△3,540	△360,745
法人税等合計	390,540	1,280,569
四半期純利益	550,056	2,845,390
非支配株主に帰属する四半期純利益	4,266	218,317
親会社株主に帰属する四半期純利益	545,789	2,627,073

(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 2022年9月1日 至 2023年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年5月31日)
四半期純利益	550,056	2,845,390
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△13,274	191,682
その他の包括利益合計	△13,274	191,682
四半期包括利益	536,781	3,037,072
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	534,096	2,818,755
非支配株主に係る四半期包括利益	2,685	218,317

(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、2023年12月25日を払込期日とする公募（一般募集）による新株式1,350,000株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ4,647,037千円増加しております。さらに、2024年1月24日を払込期日とする第三者割当による新株式232,500株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ800,323千円増加しております。加えて、2024年5月15日を払込期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24,700株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ152,275千円増加しております。

また、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15,475千円増加しております。

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37,363千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、資本金が9,186,650千円、資本剰余金は9,105,915千円となっております。

(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。

II 当第3四半期連結累計期間(自2023年9月1日至2024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。

(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)	当第3四半期連結累計期間 (自2023年9月1日 至2024年5月31日)
不動産販売(注1)	2,911,949	19,510,612
不動産コンサルティング(注2)	1,974,507	2,039,153
その他	787,838	1,059,736
顧客との契約から生じる収益	5,674,295	22,609,502
その他の収益(注3)	12,788,964	10,985,548
外部顧客への売上高	18,463,260	33,595,051

(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)

(譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行)

当社は、2024年6月14日の取締役会において、下記のとおり、譲渡制限付株式報酬として新株式の発行（以下「本新株発行」又は「発行」といいます。）を行うことについて決議いたしました。

1. 発行の概要

(1) 払込期日	2024年8月16日
(2) 発行する株式の種類及び数	当社普通株式 9,527株
(3) 発行価額	1株につき15,010円
(4) 発行総額	143,000,270円
(5) 株式の割当ての対象者及びその人数並びに割当てる株式の数	当社従業員 50名 9,527株

2. 発行の目的及び理由

当社は、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きます。）及び従業員に、業績向上及び当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。

今般、従業員が当社株式を所有することにより、経営参画意識を高めるとともに、従業員の中長期的かつ継続的な勤務の奨励を図ることをねらいとして、2024年6月14日開催の取締役会において、当社従業員に対し譲渡制限付株式を付与するために、新株式を発行することを決議いたしました。

本新株発行の割当ての対象となる当社従業員（以下「対象者」といいます。）は、当社から支給された金銭債権の全部を現物出資財産として払込み、当社普通株式の割当てを受けますこととなりますが、当該割当てに当たっては、当社と対象者との間で譲渡制限付株式割当契約を締結するものとし、その内容としては、①割当てを受けた対象者は一定期間、当該株式について譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならないこと、②一定の事由が生じた場合には、割当てられた譲渡制限付株式を対象者から当社が無償で取得すること等が含まれます。