



2025年8月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年7月3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
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無：無
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年8月期第3四半期の連結業績（2024年9月1日～2025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	%
2025年8月期第3四半期	50,549	50.5	9,370	157.2	7,898	104.5	4,053	54.3
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

(注) 包括利益 2025年8月期第3四半期 5,126百万円 (68.8%) 2024年8月期第3四半期 3,037百万円 (465.8%)

	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
2025年8月期第3四半期	411.77	405.50
2024年8月期第3四半期	289.29	282.78

(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	%
2025年8月期第3四半期	122,536	31,527	24.1
2024年8月期	77,549	27,739	34.6

(参考) 自己資本 2025年8月期第3四半期 29,503百万円 2024年8月期 26,851百万円

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
2024年8月期	—	0.00	—	170.00	170.00
2025年8月期	—	0.00	—	—	—
2025年8月期（予想）	—	—	—	240.00	240.00

(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. 2025年8月期の連結業績予想（2024年9月1日～2025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	95,000	44.6	16,500	93.3	15,000	90.8	10,000	99.2	1,014.11

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：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(会計方針の変更に関する注記)」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)	2025年8月期3Q	9,884,580株	2024年8月期	9,859,947株
② 期末自己株式数	2025年8月期3Q	23,741株	2024年8月期	21,291株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年8月期3Q	9,843,205株	2024年8月期3Q	9,081,167株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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。

(金額の表示単位の変更について)

当社の連結財務諸表に表示される科目その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、第1四半期連結会計期間及び第1四半期連結累計期間より百万円単位で記載することに変更しております。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び前第3四半期連結累計期間についても百万円単位に変更して記載しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	2
(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
(会計方針の変更に関する注記)	7
(追加情報)	7
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	7
(セグメント情報等の注記)	8
(収益認識関係)	8
(重要な後発事象)	9

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

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、地政学的リスクや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。

ホテル事業においては、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』『FAV LUX』『edit x seven』『seven x seven』およびカルチャービジネスホテル『BASE LAYER HOTEL』を全国で展開しております。このブランドの多角化により、幅広い土地や既存ホテルの取得・売却が実現しております。当第3四半期連結累計期間においては、リノベーション案件の取得1件、開発フェーズへの移行1件を進めており、順調に事業を進めております。

物流事業においては、当社グループでは冷凍冷蔵に「自動化」の要素を加えた冷凍自動倉庫の開発を推進しています。冷凍冷蔵倉庫は、継続した高い冷凍食品需要から新規の冷凍冷蔵倉庫需要も高いことに加え、現在稼働している冷凍冷蔵倉庫の多くが、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。このような良好な需給環境に加えて、「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といった課題に対応するソリューションとして冷凍自動倉庫の開発に積極的に取り組んでおります。加えて、名古屋エリアなど、「2024年問題」への対応策として国土交通省が期待している解決策の一つである中継輸送に適した立地でも開発を進めております。当第3四半期連結累計期間においては、新たに2件の着工を迎え、『LOGI FLAG TECH八戸I』を運用フェーズへ移行させるとともに、5月には合計8物件を組入れ資産とした冷凍冷蔵倉庫特化型の長期運用ファンドの組成を完遂しており順調に事業を推進しております。

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おこな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、3月に『CLASWELL下石神井』が開業を迎えており順調に事業を進捗させております。

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。当社グループは現地法人を設立し、ドバイの不動産マーケットに参入しレジデンス物件の取得・売却をおこなうことでキャピタルゲイン獲得機会を創出するとともに、日本の投資家がドバイに投資できる環境づくりを目標にノウハウ、ネットワーク、実績作りを進めています。

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50,549百万円（前年同四半期比50.5%増加）、営業利益9,370百万円（前年同四半期比157.2%増加）、経常利益7,898百万円（前年同四半期比104.5%増加）、親会社株主に帰属する四半期純利益4,053百万円（前年同四半期比54.3%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) 当四半期の財政状態の概況

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44,987百万円増加し、122,536百万円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して25,115百万円増加し、92,182百万円となりました。これは主に現金及び預金が6,598百万円、販売用不動産が18,637百万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19,770百万円増加し、30,245百万円となりました。これは主にリース資産の増加等により有形固定資産が7,799百万円、投資有価証券の増加等により投資その他の資産が11,942百万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41,199百万円増加し、91,008百万円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末と比較して27,602百万円増加し、49,732百万円となりました。これは主に短期借入金が8,759百万円、1年内返済予定の長期借入金が16,255百万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13,597百万円増加し、41,275百万円となりました。これは主に長期借入金が11,272百万円減少したものの、転換社債型新株予約権付社債が22,000百万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3,788百万円増加し、31,527百万円となりました。これは主に利益剰余金が2,380百万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2024年10月2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：百万円)

	前連結会計年度 (2024年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,064	17,662
売掛金	1,203	2,736
契約資産	506	885
開発事業等支出金	15,630	12,500
販売用不動産	33,040	51,677
前払金	2,408	3,023
その他	3,230	3,698
貸倒引当金	△16	△1
流動資産合計	67,066	92,182
固定資産		
有形固定資産	4,488	12,288
無形固定資産	778	806
投資その他の資産	5,207	17,150
固定資産合計	10,474	30,245
繰延資産	7	108
資産合計	77,549	122,536
負債の部		
流動負債		
短期借入金	10,780	19,539
1年内償還予定の社債	145	246
1年内返済予定の長期借入金	5,256	21,512
未払法人税等	2,167	3,393
賞与引当金	379	238
株主優待引当金	106	5
偶発損失引当金	115	—
その他	3,180	4,796
流動負債合計	22,130	49,732
固定負債		
社債	136	262
転換社債型新株予約権付社債	—	22,000
長期借入金	25,458	14,186
繰延税金負債	1,177	602
資産除去債務	242	243
その他	664	3,981
固定負債合計	27,678	41,275
負債合計	49,809	91,008
純資産の部		
株主資本		
資本金	9,287	9,424
資本剰余金	9,206	9,343
利益剰余金	8,673	11,054
自己株式	△42	△42
株主資本合計	27,125	29,779
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△274	△276
その他の包括利益累計額合計	△274	△276
新株予約権	180	432
非支配株主持分	708	1,592
純資産合計	27,739	31,527
負債純資産合計	77,549	122,536

(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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年9月1日 至 2025年5月31日)
売上高	33,595	50,549
売上原価	23,232	29,350
売上総利益	10,362	21,199
販売費及び一般管理費	6,719	11,828
営業利益	3,643	9,370
営業外収益		
受取利息	3	93
為替差益	876	—
その他	14	51
営業外収益合計	894	144
営業外費用		
支払利息	431	846
アレンジメント手数料	45	27
為替差損	—	421
支払手数料	195	278
その他	3	41
営業外費用合計	675	1,616
経常利益	3,861	7,898
特別利益		
固定資産売却益	23	0
偶発損失引当金戻入益	—	16
負ののれん発生益	—	72
解約保証金収入	236	—
子会社清算益	4	—
特別利益合計	264	88
特別損失		
固定資産除却損	—	3
補助金返還損	—	20
特別損失合計	—	23
税金等調整前四半期純利益	4,125	7,963
法人税、住民税及び事業税	1,641	3,728
法人税等調整額	△360	△893
法人税等合計	1,280	2,835
四半期純利益	2,845	5,128
非支配株主に帰属する四半期純利益	218	1,075
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,627	4,053

(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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年9月1日 至 2025年5月31日)
四半期純利益	2,845	5,128
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	191	△2
その他の包括利益合計	191	△2
四半期包括利益	3,037	5,126
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,818	4,051
非支配株主に係る四半期包括利益	218	1,075

(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、2024年12月16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1,478株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ9百万円増加しております。さらに、2025年4月25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13,655株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ107百万円増加しております。

また、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20百万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9,424百万円、資本剰余金は9,343百万円となっております。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による四半期連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前年四半期の四半期連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(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「BASE LAYER HOTEL NAGOYA NISHIKI」について、当第3四半期連結会計期間に保有目的変更の決裁をしたことに伴い、該当する販売用不動産2,578百万円を有形固定資産(建物及び構築物(純額)等)に振替えております。なお、当該資産は当第3四半期連結会計期間においてセール・アンド・リースバック取引を行い、有形固定資産(リース資産)に計上しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年9月1日 至 2025年5月31日)
減価償却費	404百万円	688百万円
のれんの償却額	32	43

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2024年9月1日 至 2025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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年9月1日 至 2025年5月31日)
不動産販売(注1)	19,510	28,284
不動産コンサルティング(注2)	2,039	3,517
その他(注3)	862	2,449
顧客との契約から生じる収益(注3)	22,412	34,251
その他の収益(注3)(注4)	11,182	16,298
外部顧客への売上高	33,595	50,549

(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」(移管指針第10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. 当第3四半期連結累計期間より、「顧客との契約から生じる収益(内訳は「その他」)」は、「金融商品に関する会計基準(企業会計基準第10号)」に基づく金融商品に係る取引を含めないで表示する方法に変更しております。この表示方法の変更を反映させるため、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(内訳は「その他」)」と「その他の収益」について、注記の組替を行っております。

4. その他の収益は、「金融商品に関する会計基準(企業会計基準第10号)」に基づく金融商品に係る取引、「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」(移管指針第10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)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2025年7月3日付の取締役会において、株式分割及び定款の一部変更について決議いたしました。

1. 株式分割の目的

当社普通株式の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、個人投資家をはじめとする投資家の皆様により投資しやすい環境を整え、当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2025年8月31日(日)(当日は株主名簿管理人の休業日につき、実質的には2025年8月29日(金))を基準日とし、同日最終の株主名簿に記載または記録された株主が所有する普通株式1株につき、2株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

① 株式分割前の発行済株式総数	9,884,580 株
② 今回の分割により増加する株式数	9,884,580 株
③ 株式分割後の発行済株式総数	19,769,160 株
④ 株式分割後の発行可能株式総数	38,400,000 株

(注) 上記の発行済株式総数及び増加する株式数は、2025年7月3日現在の発行済株式総数に基づき記載しているものであり、本取締役会の決議の日から株式分割の基準日までの間に新株予約権の行使により増加する可能性があります。

(3) 株式分割の日程

① 基準日公告日	2025年8月15日(金)
② 基準日	2025年8月31日(日) ※実質的には2025年8月29日(金)
③ 効力発生日	2025年9月1日(月)

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年9月1日 至 2025年5月31日)
1株当たり四半期純利益	144 円 64 銭	205 円 88 銭
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	141 円 38 銭	202 円 75 銭

3. 新株予約権行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、2025年9月1日以後に行使する新株予約権の1株当たりの行使価額を以下のとおり調整いたします。

	調整前行使価額	調整後行使価額
第3回新株予約権	538 円	269 円
第4回新株予約権	625 円	313 円
第6回新株予約権	2,144 円	1,072 円
第7回新株予約権	5,080 円	2,540 円
第8回新株予約権	5,092 円	2,546 円
第9回新株予約権	5,092 円	2,546 円
第10回新株予約権	5,092 円	2,546 円
第11回新株予約権	15,010 円	7,505 円
第12回新株予約権	15,010 円	7,505 円

4. 転換社債型新株予約権付社債の転換価額の調整

今回の株式分割に伴い、2025年9月1日以後の転換価額を以下のとおり調整いたします。

銘柄	調整前転換価額	調整後転換価額
2029年満期ユーロ円建転換社債型 新株予約権付社債	17,710 円	8,855 円

5. 定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2025年9月1日（月）付で当社定款第6条（発行可能株式総数）を変更いたします。

(2) 変更の内容

変更内容は、以下のとおりであります。（下線部分に変更箇所となります。）

変更前	変更後
（発行可能株式総数） 第6条 当社の発行可能株式総数は、 1,920万株とする。	（発行可能株式総数） 第6条 当社の発行可能株式総数は、 3,840万株とする。

(3) 日程

定款変更の効力発生日 2025年9月1日（月）