



2026年8月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年1月13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CEO (氏名) 河本 幸士郎
問合せ先責任者 (役職名) 取締役副社長CFO (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. 2026年8月期第1四半期の連結業績 (2025年9月1日～2025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	%
2026年8月期第1四半期	28,465	86.5	2,814	△5.2	2,974	3.2	2,034	1.6
2025年8月期第1四半期	15,264	26.2	2,970	355.3	2,882	632.6	2,002	790.3

(注) 包括利益 2026年8月期第1四半期 2,810百万円 (24.2%) 2025年8月期第1四半期 2,263百万円 (789.3%)

	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
2026年8月期第1四半期	98.76	97.27
2025年8月期第1四半期	101.78	100.17

(注) 2025年9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割をおこなっております。「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」は、2025年8月期の期首に当該株式分割がおこな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	%
2026年8月期第1四半期	164,355	67,233	40.3
2025年8月期	121,688	38,193	29.7

(参考) 自己資本 2026年8月期第1四半期 66,207百万円 2025年8月期 36,171百万円

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
2025年8月期	—	0.00	—	240.00	240.00
2026年8月期	—				
2026年8月期 (予想)		0.00	—	165.00	165.00

(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. 2025年9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割をおこなっております。2025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. 2026年8月期の連結業績予想 (2025年9月1日～2026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	150,000	55.4	26,500	40.0	24,000	40.1	16,500	61.0
								694.35

(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おこなっているため、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 : 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）	2026年8月期1Q	23,811,258株	2025年8月期	19,811,258株
② 期末自己株式数	2026年8月期1Q	48,230株	2025年8月期	47,482株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年8月期1Q	20,598,726株	2025年8月期1Q	19,675,982株

（注）2025年9月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割をおこなっております。発行済株式総数（普通株式）は、2025年8月期の期首に当該株式分割がおこなわれたと仮定し算定しております。

※ 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。

○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	5
四半期連結包括利益計算書	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
(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1四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、依然として金利上昇に対する警戒感はあるものの、現在は不動産市場の堅調さやインカム重視の投資需要を背景に堅調な市況となっております。

ホテル事業においては、当社グループは、観光立国の実現や地域創生への貢献を目的として、需給ギャップのある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』及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。サービスをミニマル化し運営の効率化を図ることで低い稼働率でも収益を生み出せる収益構造も特徴であり、インバウンド需要のさらなる増加やニーズの多様化を見込み、ブランドの多角化を推進しながら、付加価値のある施設の開発に取り組んでいます。当第1四半期連結累計期間においては、『edit x seven 富士御殿場』が2025年9月に開業を迎えるとともに、開発フェーズへの移行1件、リノベーション案件の取得1件を進めるなど、順調に事業を進捗させております。

物流事業においては、当社グループは、賃貸型の冷凍冷蔵倉庫を主として開発をおこなっております。「2024年問題」やフロン規制、冷凍食品の需要が増加している市場環境を契機と捉え、開発地域を広げるとともに、さらなる付加価値として冷凍自動倉庫の開発も積極的に進めることで、効率化や収益性の向上だけでなく労働力不足や労働環境改善といった物流業界の社会的課題に対して貢献しております。当第1四半期連結累計期間においては、マレーシアにおける物流事業の第一号案件への着手に加え、当社の新しい施設である「(仮称) ファクトリー&ロジスティクスパーク」推進の一環として函館市との連携協定を締結するなど、新たな取り組みを開始しています。また、開発用地2件及び既存物流施設1件を取得し、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、当社グループは、超高齢社会である日本において、人生の最終段階に多くの方が望む傾向にある「病院が持つ安心感」と「自宅が持つ快適さ」の2つのニーズを満たすことができるホスピス住宅に将来性を見込んでおり、ヘルスケア施設の中でもホスピス住宅の開発に注力しております。運営面まで一貫しておこなうとともに、これまでホテル開発等で培ってきたノウハウを活かした「駅近の好立地」「快適性を提供する空間デザイン」「機能性の高い施設企画力」といった特徴で既存のサービスとの差別化を図っております。当第1四半期連結累計期間においては、2025年11月に『CLASWELL 白金台』が開業を迎えており、順調に事業を展開させております。

海外事業においては、当社グループは、アラブ首長国連邦（ドバイ）を中心に展開しております。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、実績作りを進めてまいりました。当第1四半期連結累計期間においては、2025年9月に日本国内のビジネスモデルと同様に、自社主導の開発型ビジネスに本格参入し、共同パートナーと不動産開発事業を始動いたしました。これを契機として、当社はドバイにおける持続可能かつ国際競争力のある不動産開発プラットフォームの構築を図るとともに、将来的なグローバル市場展開の足掛かりを築いてまいります。

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28,465百万円（前年同四半期比86.5%増加）、営業利益2,814百万円（前年同四半期比5.2%減少）、経常利益2,974百万円（前年同四半期比3.2%増加）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,034百万円（前年同四半期比1.6%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42,667百万円増加し、164,355百万円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して45,960百万円増加し、133,300百万円となりました。これは主に現金及び預金が33,789百万円、販売用不動産が5,249百万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3,285百万円減少し、30,955百万円となりました。これは建物及び構

築物の増加等により有形固定資産が2,961百万円増加したものの、長期貸付金及び投資有価証券の減少等により投資その他の資産が7,400百万円減少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13,628百万円増加し、97,122百万円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末と比較して7,935百万円増加し、47,941百万円となりました。これは主に短期借入金が7,576百万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5,692百万円増加し、49,181百万円となりました。これは主に長期借入金が4,125百万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29,039百万円増加し、67,233百万円となりました。これは主に新株発行に伴い資本金が14,792百万円、資本準備金が14,791百万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2025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 (2025年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,016	57,806
売掛金	1,417	2,163
契約資産	844	903
開発事業等支出金	16,940	18,287
販売用不動産	36,381	41,630
前払金	3,199	3,726
その他	4,566	8,808
貸倒引当金	△26	△26
流動資産合計	87,339	133,300
固定資産		
有形固定資産	12,914	15,876
無形固定資産	798	1,951
投資その他の資産	20,528	13,127
固定資産合計	34,241	30,955
繰延資産	106	99
資産合計	121,688	164,355
負債の部		
流動負債		
短期借入金	13,612	21,189
1年内償還予定の社債	292	292
1年内返済予定の長期借入金	13,594	17,247
未払法人税等	5,663	1,275
賞与引当金	518	335
株主優待引当金	145	93
その他	6,178	7,507
流動負債合計	40,005	47,941
固定負債		
社債	392	392
転換社債型新株予約権付社債	22,000	22,000
長期借入金	16,193	20,319
繰延税金負債	436	1,602
資産除去債務	450	703
その他	4,015	4,163
固定負債合計	43,488	49,181
負債合計	83,494	97,122
純資産の部		
株主資本		
資本金	9,523	24,316
資本剰余金	9,478	24,270
利益剰余金	17,251	16,913
自己株式	△42	△43
株主資本合計	36,210	65,457
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	106	5
為替換算調整勘定	△145	744
その他の包括利益累計額合計	△39	749
新株予約権	442	479
非支配株主持分	1,580	547
純資産合計	38,193	67,233
負債純資産合計	121,688	164,355

(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)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年9月1日 至 2024年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年9月1日 至 2025年11月30日)
売上高	15,264	28,465
売上原価	8,803	20,247
売上総利益	6,460	8,217
販売費及び一般管理費	3,490	5,402
営業利益	2,970	2,814
営業外収益		
受取利息	6	51
為替差益	261	678
その他	5	74
営業外収益合計	273	804
営業外費用		
支払利息	259	513
アレンジメント手数料	9	8
支払手数料	80	113
その他	13	8
営業外費用合計	361	644
経常利益	2,882	2,974
特別利益		
固定資産売却益	0	5
偶発損失引当金戻入益	16	—
負ののれん発生益	76	—
特別利益合計	92	5
特別損失		
固定資産除売却損	—	6
投資有価証券売却損	—	44
特別損失合計	—	51
税金等調整前四半期純利益	2,974	2,928
法人税、住民税及び事業税	2,250	1,029
法人税等調整額	△1,352	△121
法人税等合計	898	907
四半期純利益	2,075	2,021
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(△)	72	△12
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,002	2,034

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年9月1日 至 2024年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年9月1日 至 2025年11月30日)
四半期純利益	2,075	2,021
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	187	890
その他有価証券評価差額金	—	△100
その他の包括利益合計	187	789
四半期包括利益	2,263	2,810
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,190	2,823
非支配株主に係る四半期包括利益	72	△12

(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、2025年11月12日を払込期日とする公募（一般募集）による新株式4,000,000株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ14,792百万円増加しております。

主にこの影響により、当第1四半期連結会計期間末において、資本金が24,316百万円、資本剰余金が24,270百万円となっております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2024年9月1日 至 2024年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年9月1日 至 2025年11月30日)
減価償却費	187百万円	340百万円
のれんの償却額	14	14

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

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

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年9月1日 至 2024年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年9月1日 至 2025年11月30日)
不動産販売(注1)	13,344	11,144
不動産コンサルティング(注2)	654	1,690
その他	522	1,373
顧客との契約から生じる収益	14,521	14,209
その他の収益(注3)	742	14,256
外部顧客への売上高	15,264	28,465

- (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. 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)

(譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行)

当社は、2025年12月12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。）をおこな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	2026年2月2日
(2) 発行する株式の種類及び数	当社普通株式 31,572株
(3) 発行価額	1株につき7,840円
(4) 発行総額	247,524,480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 130名 31,572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、2025年12月12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ることとなりますが、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。

(第三者割当による新株式発行)

当社は、2025年10月24日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連して、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式の発行を決議し、2025年12月10日に払込が完了いたしました。

1. 発行する株式の種類及び数

普通株式691,500株

2. 引受価額

1株につき7,396.40円

3. 払込金額の総額

5,114百万円

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 2,557百万円

増加する資本準備金の額 2,557百万円

5. 払込期日

2025年12月10日

6. 資金の使途

本第三者割当増資と同日付の取締役会において決議された2025年11月12日を払込期日とする一般募集の手取概算額29,425百万円と合わせた手取概算額合計34,510百万円について、2026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並びに物件取得資金として、ホテル事業に15,919百万円、物流事業に9,926百万円、ヘルスケア事業に1,575百万円を充当し、海外事業に係る開発用地取得資金及び開発資金並びにレジデンス物件取得資金に残額を充当する予定です。