

2026 年 7 月 6 日

各 位

会 社 名 霞ヶ関キャピタル株式会社
代表者名 代表取締役社長CEO 河本幸士郎
(コード番号：3498 東証プライム)
問合せ先 取締役副社長CFO 廣瀬 一成
(TEL：03-5510-7653)

第3四半期決算内容に関するよくあるお問い合わせについて

2026 年 7 月 3 日付「2026 年 8 月期 第 3 四半期決算短信」にて公表の決算内容に関して、投資家の皆様からお問い合わせをいただいております。これを受け、フェアディスクロージャーの観点から、現時点における回答内容を以下のとおりお知らせいたします。

※[2026 年 8 月期 第 3 四半期決算短信](#)

記

Q. 第 3 四半期単体では減益となっているが、物件売却等による収益計上のタイミングが第 4 四半期に集中するという季節性や事業特性によるものと理解してよろしいでしょうか。

A. ご認識のとおりです。当社は、物件売却のタイミングにより四半期ごとの業績が変動する事業特性があり、過年度においても第 3 四半期から第 4 四半期にかけて収益計上が集中する傾向がございました。2026 年 8 月期はその傾向が従前以上に強く、第 4 四半期に売却・引渡しを予定している案件が多いことから、収益計上は第 4 四半期により集中する見通しです。

Q. 第 4 四半期に売却・収益化を予定している案件の現時点での進捗や確度は、期初または第 2 四半期決算発表時点の想定から特段の遅延リスク等は生じていないという理解でよろしいでしょうか。

A. ご認識のとおりです。第 4 四半期に売却・収益化を予定している案件につきましては、現時点において概ね計画どおり進捗しており、期初および第 2 四半期決算発表時点の想定から、進捗状況や収益化の確度に大きな変更はございません。引き続き、計画どおりの売却・引渡しに向けて着実に対応を進めてまいります。

Q. 第 3 四半期では販売用不動産が大きく積み上がっていますが、これは第 4 四半期以降の売却予定案件の積み上がり順調と考えてよろしいでしょうか。

A. ご認識のとおりです。販売用不動産の増加は、今後の売却を予定している開発用地が順調に積み上がっていることを反映したものです。引き続き、各案件の売却を着実に進め、中期的な成長に向けたパイプラインの拡充を図ってまいります。

Q. 売上総利益率が従前と第1四半期および第2四半期と比較して低下しているが、要因は何でしょうか。

A. 売上総利益率は、収益化した案件のアセットタイプや立地など、売上を構成した案件のミックスにより変動します。第3四半期における売上総利益率の低下は、主に収益化した案件構成によるものであり、建築費や金利の上昇を主因とするものではありません。

Q. 支払利息の増加は、直近の金利上昇を主因としたものでしょうか。

A. 支払利息の増加は、直近の金利上昇を主因とするものではありません。国内案件における借入金利は従前と比較して大きな変動はなく、第3四半期における支払利息の増加は、主に海外案件に係る借入残高の増加によるものです。

Q. 直近の金利上昇局面において、買い手（投資家・ファンド）が求める利回り目線に変化は見られますか。

A. 現時点では、買い手（投資家・ファンド）が求める利回り水準に大きな変化はないと認識しております。金利は上昇しているものの、国内不動産市場におけるキャップレートは引き続き低位で推移しており、投資家の意欲は堅調です。

また、当社は2025年8月期に国内の全アセットタイプ（ホテル、物流施設、ヘルスケア施設）においてREITまたは長期運用ファンドを組成し、開発から運用までを一気通貫で行うビジネスモデルを完遂いたしました。これにより、開発ファンドの投資家からの当社に対する信頼性や事業遂行力に対する評価が高まり、開発ファンドへの投資需要も引き続き旺盛な状況です。このため、現時点において、開発ファンドの投資家が期待する利回り水準にも大きな変化は生じておりません。

Q. 第2期中期経営計画の目標数値の見直しや修正について、現時点で検討されている方向性があればお聞かせください。

A. 現時点において、第2期中期経営計画の目標数値を見直す予定はございません。引き続き、中期経営計画で掲げた目標の達成に向け、各種施策を着実に推進してまいります。

Q. 中東情勢の影響は、ドバイ事業や資材価格の高騰による開発コストの上昇にどの程度織り込まれているのでしょうか。

A. 中東情勢の影響を受け、ドバイ事業において2026年8月期に収益計上を予定していた案件の一部は、2027年8月期以降へ計上時期が後ろ倒しとなる見込みです。一方で、その影響については、国内ホテル事業および物流事業における売却案件により吸収できる見通しです。

また、開発コストについては、現在開発中の案件への影響は限定的です。今後着工する案件については、ナフサ価格の上昇等に伴う一部資材価格への影響を見込んでおりますが、当社では建築費を保守的に見積もった上で事業収支を策定しており、ナフサをはじめとした価格上昇が顕著な資材が建築費全体に占める割合も限定的であることから、現時点では事業採算性に与える影響は大きくないと見込んでおります。

※本資料は2026年7月6日時点の情報に基づくものです。状況は変化する可能性があり、重要な変動が生じた場合には改めてお知らせいたします。

以 上

＜本件に関するお問い合わせ先＞

霞ヶ関キャピタル株式会社 広報・IR部／TEL：03-5510-7653 MAIL：ir@kasumigaseki.co.jp