



2025年8月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年1月14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1四半期の連結業績（2024年9月1日～2024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	%
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
2024年8月期第1四半期	12,094	61.8	652	96.0	393	65.2	224	44.3

(注) 包括利益 2025年8月期第1四半期 2,263百万円 (789.3%) 2024年8月期第1四半期 254百万円 (70.9%)

	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1四半期	203.57	200.33
2024年8月期第1四半期	27.51	26.97

(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1四半期	108,713	28,199	25.2
2024年8月期	77,549	27,739	34.6

(参考) 自己資本 2025年8月期第1四半期 27,373百万円 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	—	—	—	—	—
2025年8月期（予想）	—	0.00	—	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	1,016.40

(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1Q	9,862,347株	2024年8月期	9,859,947株
② 期末自己株式数	2025年8月期1Q	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1Q	9,837,991株	2024年8月期1Q	8,176,329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、当第1四半期連結会計期間及び当第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1四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	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
(会計方針の変更に関する注記)	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)	8

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、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」「FAV LUX」「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1四半期連結累計期間においては、既存ホテル3件の取得・売却およびリノベーション案件の取得2件・土地売却1件、開発用地の取得3件、開発フェーズへの移行1件と順調に事業を進めております。

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、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。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1四半期連結累計期間においては、当社が企画・開発した冷凍自動倉庫の第1号案件となる『LOGI FLAG TECH 所沢 I』が9月末に竣工し、テナントとして入居する当社グループのX NETWORK株式会社が、季節要因等による荷主の需要変動に応じて短期間から長期間まで、柔軟にパレット単位で冷凍荷物の保管が可能となる冷凍保管サービス『COLD X NETWORK』の提供を開始しました。本サービスを通じて、冷凍自動倉庫等における保管スペースの確認・予約や入出庫・在庫管理の効率化の実現を目指します。

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。11月には当社グループの住宅型有料老人ホーム(ホスピス住宅)ブランド『CLASWELL(クラスウェル)』の初施設となる『CLASWELL小竹向原』が開業。本施設は、当社グループでオペレーションをおこなっており、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・売却を行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1四半期連結累計期間の経営成績は、売上高15,264百万円(前年同四半期比26.2%増加)、営業利益2,970百万円(前年同四半期比355.3%増加)、経常利益2,882百万円(前年同四半期比632.6%増加)、親会社株主に帰属する四半期純利益2,002百万円(前年同四半期比790.3%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31,164百万円増加し、108,713百万円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して25,714百万円増加し、92,781百万円となりました。これは主に現金及び預金が22,126百万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5,340百万円増加し、15,815百万円となりました。これは主に建物及び構築物の増加により有形固定資産が1,813百万円、主に長期貸付金の増加により投資その他の資産が3,473百万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30,704百万円増加し、80,514百万円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末と比較して12,355百万円増加し、34,486百万円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が5,660百万円、短期借入金が5,539百万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18,348百万円増加し、46,027百万円となりました。これは主に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459百万円増加し、28,199百万円となりました。これは主に利益剰余金が330百万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1四半期連結会計期間 (2024年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,064	33,191
売掛金	1,203	1,388
契約資産	506	709
開発事業等支出金	15,630	15,713
販売用不動産	33,040	36,157
前払金	2,408	2,249
その他	3,230	3,385
貸倒引当金	△16	△15
流動資産合計	67,066	92,781
固定資産		
有形固定資産	4,488	6,301
無形固定資産	778	833
投資その他の資産	5,207	8,680
固定資産合計	10,474	15,815
繰延資産	7	116
資産合計	77,549	108,713
負債の部		
流動負債		
短期借入金	10,780	16,320
1年内償還予定の社債	145	145
1年内返済予定の長期借入金	5,256	10,917
未払法人税等	2,167	2,399
賞与引当金	379	202
株主優待引当金	106	97
偶発損失引当金	115	40
その他	3,180	4,364
流動負債合計	22,130	34,486
固定負債		
社債	136	136
転換社債型新株予約権付社債	—	22,000
長期借入金	25,458	22,443
繰延税金負債	1,177	397
資産除去債務	242	242
その他	664	807
固定負債合計	27,678	46,027
負債合計	49,809	80,514
純資産の部		
株主資本		
資本金	9,287	9,290
資本剰余金	9,206	9,209
利益剰余金	8,673	9,003
自己株式	△42	△42
株主資本合計	27,125	27,460
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△274	△86
その他の包括利益累計額合計	△274	△86
新株予約権	180	201
非支配株主持分	708	623
純資産合計	27,739	28,199
負債純資産合計	77,549	108,713

(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：百万円)

	前第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)
売上高	12,094	15,264
売上原価	9,482	8,803
売上総利益	2,611	6,460
販売費及び一般管理費	1,958	3,490
営業利益	652	2,970
営業外収益		
受取利息	1	6
為替差益	—	261
その他	3	5
営業外収益合計	4	273
営業外費用		
支払利息	133	259
アレンジメント手数料	16	9
為替差損	53	—
支払手数料	58	80
その他	0	13
営業外費用合計	263	361
経常利益	393	2,882
特別利益		
固定資産売却益	19	0
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	19	92
税金等調整前四半期純利益	413	2,974
法人税、住民税及び事業税	593	2,250
法人税等調整額	△435	△1,352
法人税等合計	157	898
四半期純利益	255	2,075
非支配株主に帰属する四半期純利益	30	72
親会社株主に帰属する四半期純利益	224	2,002

(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：百万円)

	前第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)
四半期純利益	255	2,075
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△0	187
その他の包括利益合計	△0	187
四半期包括利益	254	2,263
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	224	2,190
非支配株主に係る四半期包括利益	30	72

(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)

(「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。)等を当第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年改正適用指針を当第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、前年四半期およ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およ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。

(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)

該当事項はありません。

(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 2023年9月1日 至 2023年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年9月1日 至 2024年11月30日)
減価償却費	102百万円	187百万円
のれんの償却額	—	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。

II 当第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。

(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2023年9月1日 至2023年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2024年9月1日 至2024年11月30日)
不動産販売(注1)	1,908	13,344
不動産コンサルティング(注2)	600	654
その他(注3)	171	522
顧客との契約から生じる収益(注3)	2,680	14,521
その他の収益(注3)(注4)	9,413	742
外部顧客への売上高	12,094	15,264

(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1四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1四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)

該当事項はありません。