



2026年8月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026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3四半期の連結業績 (2025年9月1日～2026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	%
2026年8月期第3四半期	88,476	75.0	8,202	△12.5	7,050	△10.7	4,555	12.4
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

(注) 包括利益 2026年8月期第3四半期 5,559百万円 (8.4%) 2025年8月期第3四半期 5,126百万円 (68.8%)

	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
2026年8月期第3四半期	196.47	194.15
2025年8月期第3四半期	205.89	202.75

(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株当たり四半期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」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3四半期	192,747	75,473	38.7
2025年8月期	121,688	38,193	29.7

(参考) 自己資本 2026年8月期第3四半期 74,577百万円 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	—	0.00	—	—	—
2026年8月期 (予想)	—	—	—	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	672.42

(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 : 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3Q	24,587,930株	2025年8月期	19,811,258株
② 期末自己株式数	2026年8月期3Q	49,812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3Q	23,184,954株	2025年8月期3Q	19,686,412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)	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による雇用・所得環境の改善に加え、人件費や資源価格の上昇分を価格転嫁する動きがみられるなど、緩やかな回復基調で推移しました。一方、中東情勢の影響や国内外の金融情勢の動向により、景気の先行きは依然として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、金利上昇に対する警戒感はあるものの、国内外の投資家による旺盛な投資需要を背景に堅調な市況が続いております。

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』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。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3四半期連結累計期間においては、2026年3月に『edit x seven 瀬戸内小豆島』および『HOTEL FORK & KNIFE Miyajima』、同年4月に『BASE LAYER HOTEL FUKUOKA』が開業を迎えるとともに、開発用地の取得5件および既存ホテルの取得2件、開発フェーズへの移行1件、リノベーション案件の土地売却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3四半期連結累計期間においては、開発用地の取得1件、開発フェーズへの移行1件、新たに1件の着工を進めるとともに、2026年5月に2件目の冷凍自動倉庫である『LOGI FLAG TECH 名古屋みなと I』が竣工しました。また、既存物流施設3件を組入資産としたバリューアップファンドおよび既存物流施設1件を組入資産としたバリューアッププロジェクトを組成するなど、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3四半期連結累計期間においては、2026年4月に『CLASWELL北浦和』、5月に『CLASWELL吹田』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3四半期連結累計期間においては、中東情勢が緊迫化する中でも、2件の物件売却を進めております。また、米国展開の初弾として、マイアミ中心部で開発用地を取得し、ホテルとレジデンスを主とした複合開発プロジェクトに着手いたしました。今後も、米国で事業を着実に拡大するとともに、他国への進出も視野に入れながら、当社のさらなる成長を目指してまいります。

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88,476百万円（前年同四半期比75.0%増加）、営業利益8,202百万円（前年同四半期比12.5%減少）、経常利益7,050百万円（前年同四半期比10.7%減少）、親会社株主に帰属する四半期純利益4,555百万円（前年同四半期比12.4%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71,059百万円増加し、192,747百万円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して62,163百万円増加し、149,503百万円となりました。これは主に販売

用不動産が35,982百万円、現金及び預金が16,037百万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8,831百万円増加し、43,073百万円となりました。これは建物及び構築物の増加等により有形固定資産が10,095百万円増加したものの、投資有価証券の減少等により投資その他の資産が2,423百万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33,779百万円増加し、117,273百万円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末と比較して12,862百万円増加し、52,868百万円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が12,599百万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20,916百万円増加し、64,405百万円となりました。これは主に長期借入金が15,799百万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37,279百万円増加し、75,473百万円となりました。これは主に新株発行に伴い資本金が17,553百万円、資本剰余金が17,649百万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3四半期連結会計期間 (2026年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,016	40,054
売掛金	1,417	2,505
契約資産	844	984
開発事業等支出金	16,940	16,889
販売用不動産	36,381	72,363
前払金	3,199	3,279
その他	4,566	13,453
貸倒引当金	△26	△26
流動資産合計	87,339	149,503
固定資産		
有形固定資産	12,914	23,009
無形固定資産	798	1,958
投資その他の資産	20,528	18,104
固定資産合計	34,241	43,073
繰延資産	106	170
資産合計	121,688	192,747
負債の部		
流動負債		
短期借入金	13,612	14,788
1年内償還予定の社債	292	1,833
1年内返済予定の長期借入金	13,594	26,194
未払法人税等	5,663	2,113
賞与引当金	518	483
株主優待引当金	145	8
その他	6,178	7,447
流動負債合計	40,005	52,868
固定負債		
社債	392	1,840
転換社債型新株予約権付社債	22,000	22,000
長期借入金	16,193	31,993
繰延税金負債	436	2,156
資産除去債務	450	705
その他	4,015	5,709
固定負債合計	43,488	64,405
負債合計	83,494	117,273
純資産の部		
株主資本		
資本金	9,523	27,077
資本剰余金	9,478	27,128
利益剰余金	17,251	19,434
自己株式	△42	△43
株主資本合計	36,210	73,597
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	106	△1
為替換算調整勘定	△145	980
その他の包括利益累計額合計	△39	979
新株予約権	442	462
非支配株主持分	1,580	434
純資産合計	38,193	75,473
負債純資産合計	121,688	192,747

(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)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年9月1日 至 2026年5月31日)
売上高	50,549	88,476
売上原価	29,350	62,094
売上総利益	21,199	26,382
販売費及び一般管理費	11,828	18,179
営業利益	9,370	8,202
営業外収益		
受取利息	93	259
為替差益	—	936
その他	51	138
営業外収益合計	144	1,335
営業外費用		
支払利息	846	1,791
アレンジメント手数料	27	15
為替差損	421	—
支払手数料	278	609
その他	41	72
営業外費用合計	1,616	2,487
経常利益	7,898	7,050
特別利益		
固定資産売却益	0	9
偶発損失引当金戻入益	16	—
負ののれん発生益	72	—
特別利益合計	88	9
特別損失		
固定資産除売却損	3	53
投資有価証券売却損	—	44
補助金返還損	20	—
特別損失合計	23	97
税金等調整前四半期純利益	7,963	6,962
法人税、住民税及び事業税	3,728	2,804
法人税等調整額	△893	△383
法人税等合計	2,835	2,421
四半期純利益	5,128	4,540
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(△)	1,075	△14
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,053	4,555

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年9月1日 至 2025年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年9月1日 至 2026年5月31日)
四半期純利益	5,128	4,540
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△2	1,126
その他有価証券評価差額金	—	△107
その他の包括利益合計	△2	1,018
四半期包括利益	5,126	5,559
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,051	5,573
非支配株主に係る四半期包括利益	1,075	△14

(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。

また、2025年12月10日を払込期日とする第三者割当増資による新株式691,500株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ2,557百万円増加しております。

主にこれらの影響により、当第3四半期連結会計期間末において、資本金が27,077百万円、資本剰余金が27,128百万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 2024年9月1日 至 2025年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年9月1日 至 2026年5月31日)
減価償却費	688百万円	1,300百万円
のれんの償却額	43	112

(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 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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2025年9月1日 至 2026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 2024年9月1日 至 2025年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年9月1日 至 2026年5月31日)
不動産販売(注1)	28,284	54,535
不動産コンサルティング(注2)	3,517	3,802
その他	2,449	6,660
顧客との契約から生じる収益	34,251	64,999
その他の収益(注3)	16,298	23,477
外部顧客への売上高	50,549	88,476

(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)

該当事項はありません。