



2026年8月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年4月2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
 半期報告書提出予定日 2026年4月13日 配当支払開始予定日 ー
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有

(百万円未満切捨て)

1. 2026年8月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年9月1日～2026年2月28日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年8月期中間期	61,116	81.1	8,065	67.8	7,435	79.0	4,951	101.8
2025年8月期中間期	33,750	62.1	4,805	141.3	4,154	114.1	2,453	89.8

(注) 包括利益 2026年8月期中間期 5,644百万円 (108.6%) 2025年8月期中間期 2,705百万円 (95.3%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2026年8月期中間期	220.08	217.20
2025年8月期中間期	124.67	122.73

(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株当たり中間純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり中間純利益」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月期中間期	163,413	75,531	45.7
2025年8月期	121,688	38,193	29.7

(参考) 自己資本 2026年8月期中間期 74,643百万円 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	672.41

(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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無
新規 一社 、除外 一社

(2) 中間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月期中間期	24,587,530株	2025年8月期	19,811,258株
② 期末自己株式数	2026年8月期中間期	49,158株	2025年8月期	47,482株
③ 期中平均株式数（中間期）	2026年8月期中間期	22,497,126株	2025年8月期中間期	19,680,269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。

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 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) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	2
(3) 当中間期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	5
中間連結損益計算書	5
中間連結包括利益計算書	6
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等の注記)	10
(収益認識関係)	10
(重要な後発事象)	11

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結会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、地政学的リスク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』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。当中間連結会計期間においては、『edit x seven 富士御殿場』が2025年9月に開業を迎えるとともに、開発用地の取得6件、開発フェーズへの移行4件、リノベーション案件の土地売却1件、運用フェーズへの移行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。当中間連結会計期間においては、マレーシアにおける第一号案件を含む開発用地の取得4件、バリューアップ施策を通じた資産価値向上を図る既存物流施設取得1件、開発フェーズへの移行1件を進めるとともに、新たに1件の着工を迎え、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。当中間連結会計期間においては、2025年11月に『CLASWELL白台』、同年12月に『CLASWELL府中中河原』、2026年1月に『CLASWELL大宮』、同年2月に『CLASWELL豊中北桜塚』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。当中間連結会計期間においては、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、当中間連結会計期間の経営成績は、売上高61,116百万円（前年同中間期比81.1%増加）、営業利益8,065百万円（前年同中間期比67.8%増加）、経常利益7,435百万円（前年同中間期比79.0%増加）、親会社株主に帰属する中間純利益4,951百万円（前年同中間期比101.8%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) 当中間期の財政状態の概況

当中間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)

当中間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41,724百万円増加し、163,413百万円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して36,280百万円増加し、123,620百万円となりました。これは主に現金及び預金が18,832百万円、前払金が7,709百万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5,458百万円増加し、39,700百万円となりました。これは建物及び構

築物の増加等により有形固定資産が8,408百万円増加したものの、投資有価証券の減少等により投資その他の資産が4,115百万円減少したことによるものであります。

(負債の部)

当中間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4,387百万円増加し、87,881百万円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末と比較して1,825百万円減少し、38,180百万円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が4,585百万円増加したものの、短期借入金が4,655百万円減少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6,212百万円増加し、49,701百万円となりました。これは主に長期借入金3,618百万円増加したことによるものであります。

(純資産の部)

当中間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37,337百万円増加し、75,531百万円となりました。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) 当中間期のキャッシュ・フローの概況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ18,832百万円増加し、42,845百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、前中間連結会計期間が1,659百万円の支出であったのに対し、当中間連結会計期間は1,577百万円の収入となりました。主な要因は、税金等調整前中間純利益を7,387百万円計上したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、前中間連結会計期間が7,046百万円の支出であったのに対し、当中間連結会計期間は17,043百万円の支出となりました。主な要因は、当中間連結会計期間に貸付けによる支出が8,374百万円、有形固定資産の取得による支出が8,286百万円あったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、前中間連結会計期間が21,079百万円の収入であったのに対し、当中間連結会計期間は34,241百万円の収入となりました。主な要因は、当中間連結会計期間に株式の発行による収入が34,700百万円あったことによるものであります。

(4) 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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (2026年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,016	42,849
売掛金	1,417	1,885
契約資産	844	869
開発事業等支出金	16,940	18,083
販売用不動産	36,381	38,337
前払金	3,199	10,909
その他	4,566	10,711
貸倒引当金	△26	△26
流動資産合計	87,339	123,620
固定資産		
有形固定資産	12,914	21,323
無形固定資産	798	1,963
投資その他の資産	20,528	16,413
固定資産合計	34,241	39,700
繰延資産	106	92
資産合計	121,688	163,413
負債の部		
流動負債		
短期借入金	13,612	8,957
1年内償還予定の社債	292	233
1年内返済予定の長期借入金	13,594	18,180
未払法人税等	5,663	2,555
賞与引当金	518	513
株主優待引当金	145	60
その他	6,178	7,678
流動負債合計	40,005	38,180
固定負債		
社債	392	280
転換社債型新株予約権付社債	22,000	22,000
長期借入金	16,193	19,812
繰延税金負債	436	2,259
資産除去債務	450	705
その他	4,015	4,643
固定負債合計	43,488	49,701
負債合計	83,494	87,881
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	19,830
自己株式	△42	△43
株主資本合計	36,210	73,993
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	645
その他の包括利益累計額合計	△39	650
新株予約権	442	441
非支配株主持分	1,580	446
純資産合計	38,193	75,531
負債純資産合計	121,688	163,413

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
売上高	33,750	61,116
売上原価	21,256	41,440
売上総利益	12,493	19,675
販売費及び一般管理費	7,687	11,610
営業利益	4,805	8,065
営業外収益		
受取利息	51	152
為替差益	76	630
その他	24	100
営業外収益合計	152	883
営業外費用		
支払利息	542	1,039
アレンジメント手数料	17	12
支払手数料	188	438
その他	55	23
営業外費用合計	803	1,513
経常利益	4,154	7,435
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	72	—
特別利益合計	88	5
特別損失		
固定資産除売却損	3	8
投資有価証券売却損	—	44
特別損失合計	3	52
税金等調整前中間純利益	4,239	7,387
法人税、住民税及び事業税	2,583	2,555
法人税等調整額	△887	△122
法人税等合計	1,696	2,433
中間純利益	2,543	4,953
非支配株主に帰属する中間純利益	89	2
親会社株主に帰属する中間純利益	2,453	4,951

(中間連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
中間純利益	2,543	4,953
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	162	790
その他有価証券評価差額金	—	△100
その他の包括利益合計	162	690
中間包括利益	2,705	5,644
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	2,615	5,641
非支配株主に係る中間包括利益	89	2

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	4,239	7,387
減価償却費	445	769
のれん償却額	29	72
株式報酬費用	330	234
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△14	△0
賞与引当金の増減額(△は減少)	△34	△5
株主優待引当金の増減額(△は減少)	△84	△84
偶発損失引当金の増減額(△は減少)	△75	—
匿名組合投資損益(△は益)	7	△509
受取利息	△51	△152
支払利息	542	1,039
アレンジメント手数料	17	12
支払手数料	188	438
為替差損益(△は益)	△76	△630
固定資産除売却損益(△は益)	3	3
負ののれん発生益	△72	—
投資有価証券売却損益(△は益)	—	44
社債発行費償却	9	14
売上債権の増減額(△は増加)	△517	△462
契約資産の増減額(△は増加)	△220	△25
棚卸資産の増減額(△は増加)	△1,878	4,651
前払金の増減額(△は増加)	△4,007	△8,346
預け金の増減額(△は増加)	7	1
預り金の増減額(△は減少)	798	18
未払金の増減額(△は減少)	33	281
匿名組合損益分配額	523	3,509
その他	710	△61
小計	853	8,200
利息の受取額	11	43
利息の支払額	△490	△1,013
法人税等の支払額	△2,034	△5,652
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,659	1,577
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,859	△8,286
有形固定資産の売却による収入	455	53
無形固定資産の取得による支出	△82	△273
投資有価証券の取得による支出	△1,138	△1,865
投資有価証券の売却による収入	9	1,724
匿名組合出資金の払戻による収入	255	1,283
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△644	△3,842
敷金及び保証金の差入による支出	△349	△319
敷金及び保証金の回収による収入	49	31
貸付けによる支出	△2,792	△8,374
貸付金の回収による収入	47	2,843
その他	4	△19
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,046	△17,043

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
社債の発行による収入	294	—
社債の償還による支出	△72	△171
転換社債型新株予約権付社債の発行による収入	21,888	—
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,399	△4,655
長期借入れによる収入	8,540	15,051
長期借入金の返済による支出	△8,871	△7,016
ストックオプションの行使による収入	17	101
リース債務の返済による支出	△35	△7
株式の発行による収入	—	34,700
配当金の支払額	△1,670	△2,369
非支配株主への配当金の支払額	△170	△1,020
支払手数料の支払額	△241	△350
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△21
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,079	34,241
現金及び現金同等物に係る換算差額	△28	56
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,343	18,832
現金及び現金同等物の期首残高	11,056	24,012
現金及び現金同等物の中間期末残高	23,400	42,845

(4) 中間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、当中間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。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2024年9月1日 至 2025年2月28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 当中間連結会計期間(自 2025年9月1日 至 2026年2月28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)

	前中間連結会計期間 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
不動産販売(注1)	22,133	32,119
不動産コンサルティング(注2)	1,438	2,714
その他	1,374	3,524
顧客との契約から生じる収益	24,946	38,359
その他の収益(注3)	8,803	22,756
外部顧客への売上高	33,750	61,116

- (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)

(社債の発行)

当社は、2026年2月24日に社債の発行登録書を関東財務局長へ提出いたしました。また、2026年3月13日に第1回期限前償還条項付無担保社債の発行について決定し、2026年3月19日に払込が完了しております。

提出した発行登録書の概要

(1) 発行予定額	100億円
(2) 発行予定期間	発行登録の効力発生予定日から2年を経過する日まで (2026年3月4日から2028年3月3日まで)
(3) 資金使途	投融資資金、社債償還資金及び運転資金

第1回期限前償還条項付無担保社債の概要

(1) 社債の名称	震ヶ関キャピタル株式会社第1回期限前償還条項付無担保社債 (社債間限定同順位特約付)
(2) 社債総額	金16億円
(3) 各社債の金額	金1億円
(4) 利率	年2.668%
(5) 払込金額	各社債の金額100円につき金100円
(6) 償還金額	各社債の金額100円につき金100円 (期限前償還の場合は別途定める金額による)
(7) 払込期日	2026年3月19日
(8) 償還期日	2027年3月19日
(9) 利払日	年2回(3月と9月の19日)
(10) 担保・保証	本社債には担保及び保証は付されておらず、また本社債のために特に留保されている資産はない
(11) 主幹事証券会社	みずほ証券株式会社
(12) 社債管理補助者	株式会社みずほ銀行
(13) 振替機関	株式会社証券保管振替機構
(14) 資金使途	投融資資金
(15) 取得格付	なし