



2025年8月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年10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 (氏名) 河本 幸士郎
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 廣瀬 一成 TEL 03 (5510) 7653
定時株主総会開催予定日 2025年11月27日 配当支払開始予定日 2025年11月28日
有価証券報告書提出予定日 2025年11月26日
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（機関投資家、アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2025年8月期の連結業績（2024年9月1日～2025年8月31日）

（1）連結経営成績

（％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	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2025年8月期	96,501	46.9	18,933	121.8	17,134	118.0	10,250	104.2
2024年8月期	65,685	76.2	8,537	92.2	7,860	90.8	5,020	144.8

（注）包括利益 2025年8月期 11,594百万円（111.8％） 2024年8月期 5,474百万円（123.4％）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	％	％	％
2025年8月期	520.37	512.32	32.5	17.2	19.6
2024年8月期	270.84	265.98	26.5	13.0	13.0

（参考）持分法投資損益 2025年8月期 一百万円 2024年8月期 一百万円

（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、2024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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	％	円 銭
2025年8月期	121,688	38,193	29.7	1,830.18
2024年8月期	77,549	27,739	34.6	1,364.58

（参考）自己資本 2025年8月期 36,171百万円 2024年8月期 26,851百万円

（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株当たり純資産」は、2024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。

（3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年8月期	6,893	△18,557	24,698	24,012
2024年8月期	△8,446	△4,809	18,413	11,056

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	％	％
2024年8月期	—	0.00	—	170.00	170.00	1,672	31.4	8.3
2025年8月期	—	0.00	—	240.00	240.00	2,371	23.1	7.5
2026年8月期（予想）	—	0.00	—	165.00	165.00		19.8	

（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。2024年8月期及び2025年8月期の配当金については、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	834.86

（注）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）期中における連結範囲の重要な変更：無

（2）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. 13「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）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。

（3）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）
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

2025年8月期	19,811,258株	2024年8月期	19,719,894株
2025年8月期	47,482株	2024年8月期	42,582株
2025年8月期	19,697,880株	2024年8月期	18,535,101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、2024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。

（参考）個別業績の概要

2025年8月期の個別業績（2024年9月1日～2025年8月31日）

（1）個別経営成績

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年8月期	58,474	39.1	6,837	76.4	6,047	50.3	3,491	0.1
2024年8月期	42,049	26.9	3,875	44.3	4,024	80.1	3,487	221.2

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2025年8月期	177.27	174.53
2024年8月期	188.18	184.80

（2）個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年8月期	95,426	27,272	28.1	1,357.56
2024年8月期	60,731	24,613	40.2	1,241.72

（参考）自己資本 2025年8月期 26,830百万円 2024年8月期 24,433百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、当社が発表日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、当連結会計年度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) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更に関する注記)	13
(追加情報)	13
(セグメント情報等の注記)	13
(1株当たり情報の注記)	14
(重要な後発事象の注記)	15

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度（2024年9月1日から2025年8月31日）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』『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。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。さらに、8月には当社が開発の企画立案をおこなったホテル合計15物件が、当社の連結子会社である霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社が資産の運用を受託する霞ヶ関ホテルリート投資法人へ売却され、当社のビジネスモデルを完遂させました。あわせて、積極的な土地の仕込みを進め、順調に事業を進捗させております。

物流事業においては、当社グループでは冷凍冷蔵に「自動化」の要素を加えた冷凍自動倉庫の開発を推進しています。冷凍冷蔵倉庫は、継続した高い冷凍食品需要から新規の冷凍冷蔵倉庫需要も高いことに加え、現在稼働している冷凍冷蔵倉庫の多くが、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。このような良好な需給環境に加えて、「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といった課題に対応するソリューションとして冷凍自動倉庫の開発に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。5月には合計8物件を組入れ資産とした冷凍冷蔵倉庫特化型の長期運用ファンドの組成もおこない、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。当連結会計年度においては、『CLASWELL小竹向原』『CLASWELL信濃町』『CLASWELL下石神井』が開業を迎えるとともに、7月に当社が開発の企画立案をおこなったホスピス住宅合計6物件を運用フェーズに移行させ、順調に事業を推移させております。

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、実績作りを進めています。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は96,501百万円（前年同期比46.9%増）、営業利益は18,933百万円（前年同期比121.8%増）、経常利益は17,134百万円（前年同期比118.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は10,250百万円（前年同期比104.2%増）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) 当期の財政状態の概況

(資産の部)

当連結会計年度末における資産合計は、前連結会計年度末と比較して44,139百万円増加し、121,688百万円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して20,273百万円増加し、87,339百万円となりました。これは主に現金及び預金が12,951百万円、販売用不動産が3,340百万円、開発事業等支出金1,310百万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23,766百万円増加し、34,241百万円となりました。これは主に建物及び構築物とリース資産の増加等により有形固定資産が8,426百万円、投資有価証券の増加等により投資その他の資産が15,320百万円増加したことによるものであります。

(負債の部)

当連結会計年度末における負債合計は、前連結会計年度末と比較して33,684百万円増加し、83,494百万円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末と比較して17,874百万円増加し、40,005百万円となりました。これは主に短期借入金が2,832百万円、1年内返済予定の長期借入金が8,338百万円、未払法人税等が3,495百万円、未払金が1,306百万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15,809百万円増加し、43,488百万円となりました。これは主に長期借入金が9,264百万円減少したものの、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)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末と比較して10,454百万円増加し、38,193百万円となりました。これは主に資本金が236百万円、資本剰余金が272百万円、利益剰余金が8,577百万円増加したことによるものです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末と比較して12,955百万円増加し、24,012百万円となりました。

当連結会計年度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、前連結会計年度が8,446百万円の支出であったのに対し、当連結会計年度は6,893百万円の収入となりました。主な要因は、匿名組合投資損益を8,243百万円計上したものの、税金等調整前当期純利益を17,159百万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、前連結会計年度が4,809百万円の支出であったのに対し、当連結会計年度は18,557百万円の支出となりました。主な要因は、当連結会計年度に有形固定資産の取得による支出が6,497百万円、投資有価証券の取得による支出が5,526百万円、貸付けによる支出が5,457百万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、前連結会計年度が18,413百万円の収入であったのに対し、当連結会計年度は24,698百万円の収入となりました。主な要因は、当連結会計年度に転換社債型新株予約権付社債の発行による収入が21,888百万円あったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

今後の見通しの作成におきましては、経済活動はより一層回復していくことを基本シナリオとしております。一方で地政学的な問題や円安に伴う原材料費高騰などのリスクが集積しており、工期やコストに関しては下振れリスクを加味した保守的なスタンスで見通しを策定しております。

ホテル市場においては、国内旅行ニーズは底堅く、また円安の影響によって国内旅行やインバウンド需要がより一層伸長することを前提としております。

物流市場においては、当社の事業領域である冷凍冷蔵倉庫に対する需要は高く、中期的にもこのトレンドは継続

すると見込んでおります。また、冷凍自動倉庫への取り組みにおいては人手不足問題や2024年問題への対策としても有効であると想定しております。

ヘルスケア市場においては、人口動態や自宅での看護の困難さから、短中期的にだけではなく長期的にも需要が拡大し続けていくとの見込みです。

海外市場においては、当社グループが現在注力するドバイ市場における人口の流入や経済成長の取込みから不動産需要の増加が見込まれており、中長期的に堅調に推移していくと想定しております。

これにより、2026年8月期の連結業績予想につきましては、売上高150,000百万円（前年同期比55.4%増）、営業利益26,500百万円（前年同期比40.0%増）、経常利益24,000百万円（前年同期比40.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益16,500百万円（前年同期比61.0%増）を見込んでおります。地政学的リスク、金融資本市場の変動等の予想は大変困難であり、その時期や内容次第では当社の業績に影響を与える可能性があります。今後公表すべき事項が生じた場合には速やかにお知らせいたします。

なお、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

財務諸表は、会社法上の分配可能額の計算や法人税法上の課税所得の計算においても利用されることに加えて、連結財務諸表の企業間の比較可能性を考慮し、当社グループは会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,064	24,016
売掛金	1,203	1,417
契約資産	506	844
開発事業等支出金	15,630	16,940
販売用不動産	33,040	36,381
前払金	2,408	3,199
その他	3,230	4,566
貸倒引当金	△16	△26
流動資産合計	67,066	87,339
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,158	7,111
減価償却累計額	△619	△745
建物及び構築物（純額）	1,539	6,365
機械装置及び運搬具	1,396	2,451
減価償却累計額	△412	△760
機械装置及び運搬具（純額）	983	1,690
工具、器具及び備品	657	1,287
減価償却累計額	△195	△304
工具、器具及び備品（純額）	461	983
土地	856	607
リース資産	556	3,328
減価償却累計額	△321	△425
リース資産（純額）	234	2,902
建設仮勘定	412	363
有形固定資産合計	4,488	12,914
無形固定資産	778	798
投資その他の資産		
投資有価証券	2,196	10,658
繰延税金資産	548	1,430
その他	2,462	8,439
投資その他の資産合計	5,207	20,528
固定資産合計	10,474	34,241
繰延資産		
社債発行費	7	106
繰延資産合計	7	106
資産合計	77,549	121,688

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年8月31日)	当連結会計年度 (2025年8月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	10,780	13,612
1年内償還予定の社債	145	292
1年内返済予定の長期借入金	5,256	13,594
リース債務	44	132
未払金	1,853	3,159
未払法人税等	2,167	5,663
賞与引当金	379	518
株主優待引当金	106	145
偶発損失引当金	115	—
その他	1,281	2,885
流動負債合計	22,130	40,005
固定負債		
社債	136	392
転換社債型新株予約権付社債	—	22,000
長期借入金	25,458	16,193
リース債務	66	2,653
繰延税金負債	1,177	436
資産除去債務	242	450
その他	598	1,361
固定負債合計	27,678	43,488
負債合計	49,809	83,494
純資産の部		
株主資本		
資本金	9,287	9,523
資本剰余金	9,206	9,478
利益剰余金	8,673	17,251
自己株式	△42	△42
株主資本合計	27,125	36,210
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	106
為替換算調整勘定	△274	△145
その他の包括利益累計額合計	△274	△39
新株予約権	180	442
非支配株主持分	708	1,580
純資産合計	27,739	38,193
負債純資産合計	77,549	121,688

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年9月1日 至 2024年8月31日)	当連結会計年度 (自 2024年9月1日 至 2025年8月31日)
売上高	65,685	96,501
売上原価	47,125	60,065
売上総利益	18,559	36,436
販売費及び一般管理費	10,022	17,502
営業利益	8,537	18,933
営業外収益		
受取利息	5	150
受取配当金	0	0
為替差益	307	—
その他	35	87
営業外収益合計	347	237
営業外費用		
支払利息	667	1,314
アレンジメント手数料	62	40
為替差損	—	167
支払手数料	288	433
その他	5	81
営業外費用合計	1,025	2,036
経常利益	7,860	17,134
特別利益		
固定資産売却益	23	6
解約保証金収入	236	—
負ののれん発生益	234	72
偶発損失引当金戻入益	—	16
子会社清算益	4	—
特別利益合計	498	94
特別損失		
固定資産除売却損	0	33
補助金返還損	—	20
災害による損失	—	15
減損損失	197	—
偶発損失引当金繰入額	115	—
特別損失合計	312	69
税金等調整前当期純利益	8,045	17,159
法人税、住民税及び事業税	3,046	7,503
法人税等調整額	△418	△1,702
法人税等合計	2,627	5,800
当期純利益	5,417	11,359
非支配株主に帰属する当期純利益	397	1,109
親会社株主に帰属する当期純利益	5,020	10,250

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年9月1日 至 2024年8月31日)	当連結会計年度 (自 2024年9月1日 至 2025年8月31日)
当期純利益	5,417	11,359
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	106
為替換算調整勘定	56	128
その他の包括利益合計	56	234
包括利益	5,474	11,594
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,802	10,484
非支配株主に係る包括利益	671	1,109

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年9月1日 至 2024年8月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,549	3,453	4,145	△42	11,106
当期変動額					
新株の発行	5,737	5,737			11,475
剰余金の配当			△490		△490
親会社株主に帰属する当期純利益			5,020		5,020
連結範囲の変更に伴う剰余金減少額			△1		△1
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		15			15
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	5,737	5,753	4,528	—	16,018
当期末残高	9,287	9,206	8,673	△42	27,125

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△56	△56	134	496	11,681
当期変動額					
新株の発行					11,475
剰余金の配当					△490
親会社株主に帰属する当期純利益					5,020
連結範囲の変更に伴う剰余金減少額					△1
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					15
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△217	△217	45	211	39
当期変動額合計	△217	△217	45	211	16,058
当期末残高	△274	△274	180	708	27,739

当連結会計年度(自 2024年9月1日 至 2025年8月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	9,287	9,206	8,673	△42	27,125
当期変動額					
新株の発行	236	236			472
剰余金の配当			△1,672		△1,672
親会社株主に帰属する当期純利益			10,250		10,250
自己株式の取得				△0	△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		36			36
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	236	272	8,577	△0	9,085
当期末残高	9,523	9,478	17,251	△42	36,210

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	-	△274	△274	180	708	27,739
当期変動額						
新株の発行						472
剰余金の配当						△1,672
親会社株主に帰属する当期純利益						10,250
自己株式の取得						△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						36
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	106	128	234	262	872	1,369
当期変動額合計	106	128	234	262	872	10,454
当期末残高	106	△145	△39	442	1,580	38,193

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年9月1日 至 2024年8月31日)	当連結会計年度 (自 2024年9月1日 至 2025年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	8,045	17,159
減価償却費	536	979
のれん償却額	47	58
株式報酬費用	218	557
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	9
賞与引当金の増減額 (△は減少)	105	139
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	△23	—
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	27	38
偶発損失引当金の増減額 (△は減少)	115	△115
匿名組合投資損益 (△は益)	△673	△8,243
受取利息	△5	△150
支払利息	667	1,314
アレンジメント手数料	62	40
支払手数料	288	433
為替差損益 (△は益)	△307	167
固定資産除売却損益 (△は益)	△23	27
解約保証金収入	△236	—
子会社清算損益 (△は益)	△4	—
負ののれん発生益	△234	△72
減損損失	197	—
社債発行費償却	3	23
売上債権の増減額 (△は増加)	△636	△196
契約資産の増減額 (△は増加)	△320	△337
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△10,014	△2,641
前払金の増減額 (△は増加)	△4,558	△5,266
預け金の増減額 (△は増加)	△783	7
預り金の増減額 (△は減少)	257	486
未払金の増減額 (△は減少)	545	1,301
匿名組合損益分配額	1,132	6,113
その他	△159	315
小計	△5,731	12,149
利息の受取額	5	26
利息の支払額	△661	△1,151
解約保証金の受取額	236	—
法人税等の支払額	△2,295	△4,131
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,446	6,893

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年9月1日 至 2024年8月31日)	当連結会計年度 (自 2024年9月1日 至 2025年8月31日)
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	△1,899	△6,497
有形固定資産の売却による収入	54	511
無形固定資産の取得による支出	△249	△151
投資有価証券の取得による支出	△2,419	△5,526
投資有価証券の売却による収入	386	9
匿名組合出資金の払戻による収入	866	307
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	93	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,624	△644
敷金及び保証金の差入による支出	△110	△1,299
敷金及び保証金の回収による収入	5	125
貸付けによる支出	△374	△5,457
貸付金の回収による収入	462	84
その他	—	△17
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,809	△18,557
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	—	589
社債の償還による支出	△165	△196
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)	4,367	2,832
長期借入れによる収入	23,460	23,787
長期借入金の返済による支出	△19,158	△24,713
ストックオプションの行使による収入	87	71
リース債務の返済による支出	△71	△88
セール・アンド・リースバックによる収入	—	2,763
株式の発行による収入	10,894	—
配当金の支払額	△489	△1,671
非支配株主への配当金の支払額	△187	△170
アレンジメント手数料の支払額	△12	△5
支払手数料の支払額	△313	△389
その他	2	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,413	24,698
現金及び現金同等物に係る換算差額	4	△78
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,163	12,955
現金及び現金同等物の期首残高	5,893	11,056
現金及び現金同等物の期末残高	11,056	24,012

(5) 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。

(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。)等を当連結会計年度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連結会計年度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、前連結会計年度については遡及適用後の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連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

(資産の保有目的の変更)

当社グループで保有している「BASE LAYER HOTEL NAGOYA NISHIKI」について、当連結会計年度において保有目的変更の決裁をしたことに伴い、該当する販売用不動産2,763百万円を有形固定資産(建物及び構築物(純額)等)に振替えております。なお、当該資産は当連結会計年度においてセール・アンド・リースバック取引をおこない、有形固定資産(リース資産)に計上しております。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前連結会計年度(自 2023年9月1日 至 2024年8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 当連結会計年度(自 2024年9月1日 至 2025年8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。

(1株当たり情報の注記)

	前連結会計年度 (自 2023年9月1日 至 2024年8月31日)	当連結会計年度 (自 2024年9月1日 至 2025年8月31日)
1株当たり純資産額	1,364.58円	1,830.18円
1株当たり当期純利益金額	270.84円	520.37円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	265.98円	512.32円

(注) 1. 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株当たり純資産額」及び「1株当たり当期純利益金額」並びに「潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額」は、2024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. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年8月31日)	当連結会計年度 (2025年8月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	27,739	38,193
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	888	2,022
(うち新株予約権)	(180)	(442)
(うち非支配株主持分)	(708)	(1,580)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	26,851	36,171
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	19,677,312	19,763,776

3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年9月1日 至 2024年8月31日)	当連結会計年度 (自 2024年9月1日 至 2025年8月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	5,020	10,250
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	5,020	10,250
普通株式の期中平均株式数(株)	18,535,101	19,697,880
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	338,846	309,340
(うち新株予約権(株))	(338,846)	(309,340)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	新株予約権2種類 新株予約権の数 473,734個 (普通株式 473,734株)

(重要な後発事象の注記)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2025年7月3日付の取締役会において、株式分割及び定款の一部変更について決議し、2025年9月1日に実行いたしました。

1. 株式分割の目的

当社普通株式の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、個人投資家をはじめとする投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2025年8月31日（日）（当日は株主名簿管理人の休業日につき、実質的には2025年8月29日（金））を基準日とし、同日最終の株主名簿に記載または記録された株主が所有する普通株式1株につき、2株の割合をもって分割いたしました。

(2) 分割により増加する株式数

① 株式分割前の発行済株式総数	9,905,629 株
② 今回の分割により増加する株式数	9,905,629 株
③ 株式分割後の発行済株式総数	19,811,258 株
④ 株式分割後の発行可能株式総数	38,400,000 株

(3) 株式分割の日程

① 基準日公告日	2025年8月15日（金）
② 基準日	2025年8月31日（日）※実質的には2025年8月29日（金）
③ 効力発生日	2025年9月1日（月）

3. 新株予約権行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、2025年9月1日以後に行使する新株予約権の1株当たりの行使価額を以下のとおり調整いたしました。

	調整前行使価額	調整後行使価額
第3回新株予約権	538 円	269 円
第4回新株予約権	625 円	313 円
第6回新株予約権	2,144 円	1,072 円
第7回新株予約権	5,080 円	2,540 円
第8回新株予約権	5,092 円	2,546 円
第9回新株予約権	5,092 円	2,546 円
第10回新株予約権	5,092 円	2,546 円
第11回新株予約権	15,010 円	7,505 円
第12回新株予約権	15,010 円	7,505 円

4. 転換社債型新株予約権付社債の転換価額の調整

今回の株式分割に伴い、2025年9月1日以後の転換価額を以下のとおり調整いたしました。

銘柄	調整前転換価額	調整後転換価額
2029年満期ユーロ円建転換社債型 新株予約権付社債	17,710 円	8,855 円

5. 定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2025年9月1日（月）付で当社定款第6条（発行可能株式総数）を変更いたしました。

(2) 変更の内容

変更内容は、以下のとおりであります。（下線部分に変更箇所となります。）

変更前	変更後
（発行可能株式総数） 第6条 当会社の発行可能株式総数は、 <u>1,920</u> 万株とする。	（発行可能株式総数） 第6条 当会社の発行可能株式総数は、 <u>3,840</u> 万株とする。

(3) 日程

定款変更の効力発生日 2025年9月1日（月）