



## 2024年8月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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 (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  
四半期報告書提出予定日 2024年4月12日 配当支払開始予定日 ー  
四半期決算補足説明資料作成の有無：有  
四半期決算説明会開催の有無：有

(百万円未満切捨て)

### 1. 2024年8月期第2四半期の連結業績 (2023年9月1日～2024年2月29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	%
2024年8月期第2四半期	20,817	26.2	1,991	38.5	1,940	53.0	1,292	58.2
2023年8月期第2四半期	16,489	55.8	1,438	214.9	1,268	460.3	816	524.3

(注) 包括利益 2024年8月期第2四半期 1,385百万円 (70.6%) 2023年8月期第2四半期 812百万円 (541.1%)

	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
2024年8月期第2四半期	148.13	145.06
2023年8月期第2四半期	101.45	99.44

#### (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	%
2024年8月期第2四半期	55,756	23,380	40.9
2023年8月期	43,780	11,681	25.2

(参考) 自己資本 2024年8月期第2四半期 22,809百万円 2023年8月期 11,049百万円

### 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
2023年8月期	ー	0.00	ー	60.00	60.00
2024年8月期	ー	0.00	ー	ー	ー
2024年8月期(予想)	ー	ー	ー	170.00	170.00

(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. 2024年8月期の連結業績予想 (2023年9月1日～2024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	60,000	60.9	8,500	91.3	7,500	82.1	5,000	143.8	511.40

(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重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：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）	2024年8月期2Q	9,797,120株	2023年8月期	8,195,620株
② 期末自己株式数	2024年8月期2Q	19,991株	2023年8月期	19,291株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年8月期2Q	8,724,769株	2023年8月期2Q	8,050,710株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) キャッシュ・フローの状況	3
(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	11
(収益認識関係)	11
(重要な後発事象)	12

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間における日本経済は、総務省統計局によると消費者物価指数（総合）の前年同月比は2022年4月から2024年1月まで22カ月連続で2.0%を上回って上昇しており、長らく続いたデフレからの本格的な脱却が期待されています。一方で、厚生労働省の毎月勤労統計調査における賃金指数の現金給与総額の前年同月比は2021年11月から2024年1月まで27カ月連続で上昇しているものの、実質賃金指数の現金給与総額は消費者物価指数（総合）とは反対に前年同月比は2022年4月から2024年1月まで22カ月連続で下落しており、スタグフレーションの懸念も見られております。

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、国土交通省の不動産価格指数は高い水準で推移している一方、東証REIT指数は2024年1月下旬から下落基調にあり、金利上昇への警戒感も含む市況となっております。

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、「LOGI FLAG TECH 所沢 I」においてSBSゼンツウ株式会社に冷凍自動倉庫の容量の約半分を貸し出すことおよび庫内荷役業務を委託する覚書を締結いたしました。加えて、SREホールディングス株式会社とは冷凍自動倉庫における冷凍保管サービスの提供およびシステム開発を趣旨とする基本合意書を締結し、X NETWORK株式会社（クロスネットワーク）を合弁会社として設立いたしました。当社の物流施設パイプラインは11月にドライ型の物流施設1件を売却したことで冷凍冷蔵機能を有した物流施設のみになり、環境配慮型の冷凍冷蔵倉庫（3温度帯含む）のみで構成される長期運用型ファンドの組成に向けた体制構築を進めております。また、11月には物流施設を主な投資対象とする上場リート組成を目的に霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社を100%子会社として設立するなど、順調に事業を進捗させております。

ホテル関連市場においては、2023年9月から2024年1月までの各種データ（宿泊者数、外国人宿泊者数、消費者物価指数（宿泊料））はコロナ禍前の同期間（2019年9月から2020年1月）を上回る水準で推移している中、2月に「FAV LUX 長崎」が開業いたしました。「FAV LUX」は当社開発ホテルの新ブランドであり、「FAV HOTEL」の大人気で楽しめる、スタイリッシュなデザインといったコンセプトはそのままに、館内施設やアメニティをより充実させ、客室面積は「FAV HOTEL」と同等以上の広々とした空間が特徴です。前期までに開業したホテルにおいては、「FAV HOTEL 広島平和大通り」が2023年度グッドデザイン賞、「FAV HOTEL 熊本」がAgoda Gold Circle Award 2023受賞、「FAV TOKYO 両国」が訪日・在留外国人向けウェブメディア「Japan Web Magazine」の「10 Best New Hotels Opening in Tokyo 2023」で採り上げられるなど当社開発ホテルは高い評価を獲得しております。また、ホテル開発用地5件を新規に取得、開発用地3件を開発フェーズに移行、ホテル1件を売却するなど順調に事業を進捗させております。

ヘルスケア事業においては、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べく鋭意取り組んでおります。その結果として、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ヘルスケア施設運営会社の株式を取得いたしました。さらに、ヘルスケア施設開発用地2件を新規に取得、開発用地1件を開発フェーズに移行するなど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。

また、ESGに関して当社はSDGsに着目した取り組みをおこなっており、当社開発物流施設の環境認証取得状況により金利が変動するサステナビリティ・リンク・ファイナンスフレームワークに基づく資金調達とFFG本業支援ローン（サステナビリティ・リンク・ローン型）をそれぞれ1件実施いたしました。加えて、ヘルスケア施設の開発に対して策定したソーシャルローンフレームワークに準じた資金調達を1件おこなっております。これらは当社の環境性や社会性の評価が資金調達の多様化と安定化に結びついた実例であり、環境性や社会性が事業性の向上に寄与することの証左として引き続き本取組みを推進してまいります。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の経営成績は、売上高20,817,936千円（前年同四半期比26.2%増加）、営業利益1,991,794千円（前年同四半期比38.5%増加）、経常利益1,940,035千円（前年同四半期比53.0%増加）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,292,408千円（前年同四半期比58.2%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) 財政状態に関する説明

当第2四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2四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11,975,873千円増加し、55,756,078千円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して12,200,228千円増加し、49,550,702千円となりました。これは主に開発事業等支出金が9,853,561千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222,360千円減少し、6,196,168千円となりました。これは主に出資金及び投資有価証券の減少により投資その他の資産の減少1,317,297千円があるものの、有形固定資産が591,166千円、無形固定資産が503,769千円増加したことによるものであります。

### (負債の部)

当第2四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276,959千円増加し、32,376,006千円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末と比較して4,387,263千円増加し、20,554,146千円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金の増加6,845,771千円があるものの、短期借入金が2,640,692千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4,110,304千円減少し、11,821,859千円となりました。これは主に長期借入金が3,750,451千円減少したことによるものであります。

### (純資産の部)

当第2四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11,698,914千円増加し、23,380,072千円となりました。これは主に資本金が5,472,521千円、資本剰余金が5,487,948千円増加したことによるものであります。

## (3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期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1,058,221千円増加し、6,952,206千円となりました。

当第2四半期連結累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、前第2四半期連結累計期間が5,449,599千円の収入であったのに対し、当第2四半期連結累計期間は8,259,198千円の支出となりました。主な要因は、当第2四半期連結累計期間に棚卸資産の増加による支出が6,473,611千円あっ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、前年同四半期に比べ支出が226,849千円減少し、687,618千円の支出となりました。主な要因は、当第2四半期連結累計期間に有形固定資産の取得による支出が735,189千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、前第2四半期連結累計期間が2,658,820千円の支出であったのに対し、当第2四半期連結累計期間は9,971,683千円の収入となりました。主な要因は、当第2四半期連結累計期間に株式の発行による収入が10,894,721千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2023年10月3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：千円)

	前連結会計年度 (2023年8月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年2月29日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,897,585	6,955,807
売掛金	265,675	1,569,818
契約資産	185,916	255,635
開発事業等支出金	6,240,438	16,094,000
販売用不動産	23,170,335	21,775,564
前払金	996,301	1,358,955
預け金	5,321	85,614
その他	602,833	1,473,881
貸倒引当金	△13,934	△18,574
流動資産合計	37,350,473	49,550,702
固定資産		
有形固定資産	2,382,933	2,974,100
無形固定資産	78,719	582,489
投資その他の資産	3,956,875	2,639,578
固定資産合計	6,418,528	6,196,168
繰延資産	11,202	9,207
資産合計	43,780,204	55,756,078
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	6,408,176	3,767,484
1年内償還予定の社債	165,400	132,800
1年内返済予定の長期借入金	6,378,499	13,224,270
未払法人税等	1,398,487	616,703
賞与引当金	271,202	211,245
災害損失引当金	23,300	4,000
株主優待引当金	78,805	26,610
その他	1,443,010	2,571,031
流動負債合計	16,166,882	20,554,146
固定負債		
社債	281,500	231,400
長期借入金	14,867,794	11,117,342
繰延税金負債	358,408	—
資産除去債務	163,440	241,714
長期預り金	4,180	—
その他	256,841	231,402
固定負債合計	15,932,164	11,821,859
負債合計	32,099,046	32,376,006
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,549,651	9,022,172
資本剰余金	3,453,440	8,941,389
利益剰余金	4,145,678	4,946,100
自己株式	△42,142	△42,142
株主資本合計	11,106,627	22,867,520
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△56,967	△58,217
その他の包括利益累計額合計	△56,967	△58,217
新株予約権	134,794	166,226
非支配株主持分	496,703	404,543
純資産合計	11,681,158	23,380,072
負債純資産合計	43,780,204	55,756,078

## (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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
売上高	16,489,520	20,817,936
売上原価	12,567,180	14,521,887
売上総利益	3,922,339	6,296,048
販売費及び一般管理費	2,484,208	4,304,254
営業利益	1,438,131	1,991,794
営業外収益		
受取利息	1,195	2,928
為替差益	30,394	328,264
その他	4,507	9,386
営業外収益合計	36,097	340,579
営業外費用		
支払利息	131,667	260,625
アレンジメント手数料	63,791	30,910
支払手数料	1,276	98,806
その他	9,372	1,994
営業外費用合計	206,106	392,338
経常利益	1,268,122	1,940,035
特別利益		
固定資産売却益	17,707	19,938
投資有価証券売却益	5,901	—
関係会社出資金売却益	7,674	—
解約保証金収入	—	236,369
特別利益合計	31,282	256,308
税金等調整前四半期純利益	1,299,404	2,196,343
法人税、住民税及び事業税	504,367	1,164,296
法人税等調整額	△19,940	△354,263
法人税等合計	484,426	810,033
四半期純利益	814,978	1,386,310
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(△)	△1,737	93,901
親会社株主に帰属する四半期純利益	816,715	1,292,408

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
四半期純利益	814,978	1,386,310
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△2,866	△1,250
その他の包括利益合計	△2,866	△1,250
四半期包括利益	812,112	1,385,060
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	814,079	1,291,158
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,967	93,901

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	1,299,404	2,196,343
減価償却費	130,961	234,197
のれん償却額	—	18,929
株式報酬費用	99,894	104,810
貸倒引当金の増減額(△は減少)	—	2,986
賞与引当金の増減額(△は減少)	60,413	△62,563
災害損失引当金の増減額(△は減少)	△2,170	△19,300
株主優待引当金の増減額(△は減少)	△41,150	△52,194
受取利息	△1,195	△2,928
支払利息	131,667	260,625
アレンジメント手数料	63,791	30,910
支払手数料	1,276	98,806
為替差損益(△は益)	△30,394	△328,264
固定資産除売却損益(△は益)	△17,707	△19,938
解約保証金収入	—	△236,369
投資有価証券売却損益(△は益)	△5,901	—
関係会社出資金売却損益(△は益)	△7,674	—
社債発行費償却	1,470	1,994
売上債権の増減額(△は増加)	△88,930	△1,042,969
契約資産の増減額(△は増加)	△69,718	△69,718
棚卸資産の増減額(△は増加)	4,651,038	△6,473,611
前払金の増減額(△は増加)	△161,484	△2,389,376
預け金の増減額(△は増加)	147,599	△80,293
預り金の増減額(△は減少)	△269,259	176,115
未払金の増減額(△は減少)	△151,690	50,179
匿名組合損益分配額	—	1,132,423
その他	402,860	197,770
小計	6,143,102	△6,271,434
利息の受取額	2,256	1,891
利息の支払額	△127,001	△267,276
解約保証金の受取額	—	236,369
法人税等の支払額	△568,758	△1,958,748
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,449,599	△8,259,198
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△177,445	△735,189
有形固定資産の売却による収入	11,321	30,050
無形固定資産の取得による支出	△5,610	△9,684
投資有価証券の取得による支出	△699,700	△92,600
投資有価証券の売却による収入	8,000	—
連結範囲の変更を伴う子会社出資金の売却による収入	4,773	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	93,344
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△3,292
敷金及び保証金の差入による支出	△30,718	△60,263
敷金及び保証金の回収による収入	1,644	637
貸付けによる支出	△800,000	△20,000
貸付金の回収による収入	834,298	32,271
その他	△61,030	77,108
投資活動によるキャッシュ・フロー	△914,468	△687,618

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	296,226	—
社債の償還による支出	△32,600	△82,700
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,096,230	△2,640,692
長期借入れによる収入	4,955,750	6,527,133
長期借入金の返済による支出	△6,343,370	△3,970,118
ストックオプションの行使による収入	55,427	33,321
リース債務の返済による支出	△34,982	△36,981
セール・アンド・リースバックによる収入	35,442	—
株式の発行による収入	—	10,894,721
自己株式の取得による支出	△178,234	—
配当金の支払額	△240,785	△488,490
非支配株主への配当金の支払額	—	△187,000
アレンジメント手数料の支払額	△74,185	△19,105
支払手数料の支払額	△1,276	△58,404
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,658,820	9,971,683
現金及び現金同等物に係る換算差額	842	33,354
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,877,153	1,058,221
現金及び現金同等物の期首残高	5,390,045	5,893,984
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,267,198	6,952,206

(4) 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、2023年12月25日を払込期日とする公募（一般募集）による新株式1,350,000株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ4,647,037千円増加しております。さらに、2024年1月24日を払込期日とする第三者割当による新株式232,500株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ800,323千円増加しております。

また、連結子会社間の合併に伴う非支配株主との取引による親会社の持分変動により、資本剰余金が15,427千円増加しております。

加えて、ストック・オプションとしての新株予約権の権利行使により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ25,160千円増加しております。

この結果、当第2四半期連結会計期間末において、資本金が9,022,172千円、資本剰余金は8,941,389千円となっております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自2022年9月1日至2023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 当第2四半期連結累計期間(自2023年9月1日至2024年2月29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:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2022年9月1日 至2023年2月28日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年9月1日 至2024年2月29日)
不動産販売(注1)	2,184,831	9,059,601
不動産コンサルティング(注2)	1,546,295	1,088,577
その他	268,562	473,929
顧客との契約から生じる収益	3,999,689	10,622,108
その他の収益(注3)	12,489,831	10,195,828
外部顧客への売上高	16,489,520	20,817,936

(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」(会計制度委員会報告第15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、「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」(会計制度委員会報告第15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)

## (譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行)

当社は、2024年3月15日の取締役会において、下記のとおり、譲渡制限付株式報酬として新株式の発行（以下「本新株発行」又は「発行」といいます。）を行うことについて決議いたしました。

## 1. 発行の概要

(1) 払込期日	2024年5月15日
(2) 発行する株式の種類及び数	当社普通株式 25,000株
(3) 発行価額	1株につき12,330円
(4) 発行総額	308,250,000円
(5) 株式の割当ての対象者及びその人数並びに割当てる株式の数	当社従業員 69名 25,000株

## 2. 発行の目的及び理由

当社は、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除きます。）及び従業員に、業績向上及び当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。

今般、従業員が当社株式を所有することにより、経営参画意識を高めるとともに、従業員の中長期的かつ継続的な勤務の奨励を図ることをねらいとして、2024年3月15日開催の取締役会において、当社従業員に対し譲渡制限付株式を付与するために、新株式を発行することを決議いたしました。

本新株発行の割当ての対象となる当社従業員（以下「対象者」といいます。）は、当社から支給された金銭債権の全部を現物出資財産として払込み、当社普通株式の割当てを受けますこととなりますが、当該割当てに当たっては、当社と対象者との間で譲渡制限付株式割当契約を締結するものとし、その内容としては、①割当てを受けた対象者は一定期間、当該株式について譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならないこと、②一定の事由が生じた場合には、割当てられた譲渡制限付株式を対象者から当社が無償で取得すること等が含まれます。