2024年２月期　決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年４月12日

上 場 会 社 名　　株式会社セレコーポレーション　　上場取引所　　東
コ ー ド 番 号　　5078　　URL　https://www.cel-co.com/
代　　表　　者　（役職名）代表取締役　社長執行役員　　（氏名）山口　貴載
問合せ先責任者　（役職名）執行役員　管理カンパニー長　　（氏名）小野　祐介　（TEL）03-3562-7264
定時株主総会開催予定日　　2024年５月30日　　配当支払開始予定日　　2024年５月14日
有価証券報告書提出予定日　2024年５月31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　：　有　（　機関投資家・アナリスト向け　）

（百万円未満切捨て）

１．2024年２月期の連結業績（2023年３月１日～2024年２月29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	%
2024年２月期	23,103	8.1	1,637	32.8	1,658	32.2	1,109	30.0
2023年２月期	21,375	16.0	1,233	35.3	1,254	28.0	853	△92.0

（注）包括利益　2024年２月期　1,123百万円（　30.9%）　2023年２月期　858百万円（△91.9%）

	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	%	%	%
2024年２月期	322.54	―	5.8	7.1	7.1
2023年２月期	247.64	―	4.7	5.0	5.8

（参考）持分法投資損益　2024年２月期　―百万円　2023年２月期　―百万円

（注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（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
2024年２月期	24,182	19,431	80.4	5,720.38
2023年２月期	22,419	18,789	83.8	5,419.46

（参考）自己資本　2024年２月期　19,431百万円　2023年２月期　18,789百万円

（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
2024年２月期	4,342	△342	△481	17,741
2023年２月期	△4,181	△261	△820	14,221

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	%	%
2023年２月期	―	0.00	―	80.00	80.00	277	32.3	1.5
2024年２月期	―	0.00	―	105.00	105.00	362	32.6	1.9
2025年２月期(予想)	―	0.00	―	105.00	105.00		30.0	

３．2025年２月期の連結業績予想（2024年３月１日～2025年２月28日）

（%表示は、通期は対前期、四半期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
第２四半期(累計)	10,807	△11.1	488	△48.9	489	△49.8	307	△53.1	90.60
通　期	24,993	8.2	1,762	7.6	1,764	6.4	1,187	7.1	349.67

※　注記事項

（１）期中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　　ー社（社名）　　、除外　　ー社（社名）

（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　：　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

（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）	2024年２月期	3,491,900株	2023年２月期	3,491,900株
②　期末自己株式数	2024年２月期	94,934株	2023年２月期	24,864株
③　期中平均株式数	2024年２月期	3,440,083株	2023年２月期	3,446,293株

（参考）　個別業績の概要

１．2024年２月期の個別業績（2023年３月１日～2024年２月29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	%
2024年２月期	22,936	8.1	1,496	36.4	1,608	33.0	1,106	29.6
2023年２月期	21,218	21.4	1,096	74.8	1,209	66.5	853	△92.4

	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
	円 銭	円 銭
2024年２月期	321.76	ー
2023年２月期	247.77	ー

（注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（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
2024年２月期	24,000	19,333	80.6	5,691.41
2023年２月期	22,241	18,693	84.0	5,391.86

（参考）自己資本　　2024年２月期　19,333百万円　　2023年２月期　18,693百万円

２．2025年２月期の個別業績予想（2024年３月１日～2025年２月28日）

（%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

	売上高		経常利益		当期純利益		１株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第２四半期(累計)	10,722	△11.2	512	△48.5	355	△49.3	104.55
通　期	24,817	8.2	1,711	6.5	1,185	7.1	349.05

※　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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料Ｐ．５「１．経営成績等の概況（４）今後の見通し」をご覧ください。

○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 …… 4
（３）当期のキャッシュ・フローの概況 …… 4
（４）今後の見通し …… 5
２．会計基準の選択に関する基本的な考え方 …… 6
３．連結財務諸表及び主な注記 …… 7
（１）連結貸借対照表 …… 7
（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書 …… 9
（連結損益計算書） …… 9
（連結包括利益計算書） …… 10
（３）連結株主資本等変動計算書 …… 11
（４）連結キャッシュ・フロー計算書 …… 13
（５）連結財務諸表に関する注記事項 …… 14
（継続企業の前提に関する注記） …… 14
（会計方針の変更） …… 14
（セグメント情報等） …… 15
（１株当たり情報） …… 18
（重要な後発事象） …… 18

１．経営成績等の概況

（１）当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症に対する行動制限が緩和され、企業収益や雇用情勢に改善の動きがみられる等、景気は緩やかに回復しましたが、原材料価格の高騰、世界的な金融引き締め、中国経済の先行き懸念、長期化するウクライナ情勢等の地政学的リスクによる世界経済への影響も不安視され、先行きは不透明な状況が続いております。

当社の主要事業である賃貸住宅市場においては、エネルギー資源や建築資材の高騰、労務費の上昇等により建設コストは右肩上がりの状況が続き、全国の新設貸家着工戸数及び当社の事業エリアとなる東京都の新設貸家着工戸数は、2023年８月以降前年同月を下回る月が続いたものの、第４四半期に前年同月を上回り盛り返した結果、当連結会計年度を通じて概ね前年並に推移しました（出典：国土交通省「建築着工統計調査」）。

・全国の新設貸家着工戸数

全国	2023年										2024年		当連結会計年度
	３月	４月	５月	６月	７月	８月	９月	10月	11月	12月	１月	２月	
戸数(戸)	32,585	28,685	28,695	30,112	30,170	29,364	29,735	31,671	28,275	25,869	24,681	24,934	344,776
前年同月比	＋0.9%	△2.8%	＋10.5%	△0.6%	＋1.6%	△6.2%	△2.9%	△1.0%	△5.3%	△3.6%	＋2.7%	＋1.0%	△0.7%

・東京都の新設貸家着工戸数

全国	2023年										2024年		当連結会計年度
	３月	４月	５月	６月	７月	８月	９月	10月	11月	12月	１月	２月	
戸数(戸)	8,302	6,282	6,326	6,380	5,807	5,180	5,503	5,551	5,512	5,362	5,415	5,093	70,713
前年同月比	＋1.7%	＋6.0%	＋10.1%	＋12.9%	＋5.4%	△7.8%	△4.2%	△15.8%	△8.2%	＋9.4%	＋6.5%	＋2.7%	＋1.2%

このような環境の中、当社グループは、“子どもたちの 子どもたちの 子どもたちへ”の企業理念のもと、日本の未来を担う若者たちに住まいの選択肢を増やし、若者たちのより素晴らしい未来を拓く一翼を担うことで社会に貢献すべく、事業を展開してまいりました。

東京圏・若者たち・鉄骨造アパートに絞り込み経営資源を集中するニッチ戦略を基本に、未来を担う若者たちのアパート専門メーカーとして、土地有効活用のコンサルティングから、自社開発物件の組成、自社工場での構造部材の製造、建物の企画・設計・施工、入居者の募集、建物のメンテナンス等入居後の賃貸経営までワンストップで行う自社一貫生産体制を確立し、ニッチトップを実現することで持続可能な安定的成長を目指してまいりました。

各セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

（賃貸住宅事業）

賃貸住宅事業におきましては、衣食住の「住」の領域で東京圏において生活にこだわりを持つ25歳から35歳の未来を担う若者たちに感動を届け続けるため、旗艦ブランドである「My Style vintage」を軸としたアパートの企画、設計、施工等の請負事業を行い、未だ確立されていない「住まいの選択肢」を増やすことに注力してまいりました。

当連結会計年度における営業活動につきましては、賃貸管理契約が見込め管理受託数の拡大に繋がる紹介先（金融機関、コンサルタント、士業、不動産業者等）の開拓に努め、より多くの顧客の引き合いが可能な優良物件の見学会の開催を推進したほか、顧客の獲得に向けて発足した新たなパートナーズ組織及び金融機関との関係強化等、新規情報源の開拓に注力してまいりました。

また、資源高の影響による原価高騰への対策として、構法の改善や工期短縮、工場の効率改善による生産性向上に努めたほか、新規取引先の開拓による購買先の多角化、新型式の運用開始による原価低減、賃貸経営事業との連携強化による賃料への適正な価格転嫁を実施しました。さらに、脱炭素社会の実現に向けて東京都が推進する取り組みに賛同し、高い断熱性能の断熱材や省エネ性能の高い照明等を取り入れた「東京ゼロエミ住宅」仕様

についてオーナーさまへの提案を推進し、併せてその付加価値を考慮した販売単価の見直しを実施いたしました。

新商品販売に向けた取り組みとしては、新たな空間設計による付加価値と独自性の高いアパートの開発・研究を推進し、若者たちの思考・居住性・多様性や利便性について共立女子大学とアパートの暮らしをテーマとした共同研究、千葉工業大学及び東京理科大学と遮音性能向上に関する共同研究を引き続き行ってまいりました。さらに、SDGsの持続可能な開発目標に賛同し、脱炭素社会に貢献できるよう、省エネルギー性能を強化したアパートの商品開発にも継続して注力してまいりました。

加えて、アパート建築に使用する部材を自社製造している千葉工場では、品質マネジメントシステム（Quality Management System）の国際規格である「ISO9001」の認証を取得しており、更なる品質向上と付加価値の創造に努めてまいりました。

その他、中長期的な成長を見据え、専門的な資格を有する優良な技術者の確保や幅広い経験を持つ営業コンサルタントの増員等による人員増強に加え、人財育成にも積極的に取り組みました。

以上の活動の結果、当連結会計年度における引き渡し棟数の実績は75棟（計画86棟）、着工棟数の実績は84棟（計画87棟）となり、引き渡し棟数が好調であった前期並の水準には至らなかったことから、売上高は9,447百万円(前期比3.9％減)、セグメント利益は639百万円(前期比11.0％減)となりました。

（賃貸開発事業）

賃貸開発事業におきましては、『土地の資産価値』に重きを置いた新たな収益不動産の選択肢を提供することで、富裕層における豊かな資産承継の一助となるよう取り組んでおります。

生き方にこだわりを持つ当社のゲスト（入居者）が住みたい街であり、かつ資産価値の高い城南・城西にエリアを絞り込み、駅からの距離・規模・見栄えを合わせた４つの要素にこだわった希少性の高い土地の選定を行い、その土地に以下の特長をもった商品を企画・設計・施工し販売を行ってまいりました。

・『ワンルームを１LDKへ』という発想で設計された「Feel」に収納量の増大とリモートワークを可能とする書斎機能を追加した「Feel＋１」
・設備仕様のすみずみまでこだわったパワーカップル向け商品「Fwin」
・旗艦ブランド「My Style vintage」に門柱門扉等の高級感あふれる外装を施した最上級グレード「Ex Class」

当連結会計年度における営業活動につきましては、更なる付加価値の提供による利益率向上に向け、外部設計事務所を起用することで、新規仕入物件における空間設計仕様、外観・外構計画を改善し、賃料設定の見直しに取り組みました。さらに、「住宅性能表示制度」における評価項目の一つである耐震等級について、その最高基準である耐震等級３を当社建築物件の標準仕様とすることで、付加価値を向上してまいりました。

また、人材紹介会社との関係強化による優れた人財の獲得や、適切な研修・評価の実施による人財の育成、販売実績のある紹介業者との関係強化による優良顧客の早期顕在化等、社内外における組織力の強化を図りました。

加えて、脱炭素社会に向けて全物件に「東京ゼロエミ住宅」仕様を採用することにより、高い断熱効率を実現し好評を博しました。

その他、中長期的な営業活動を見据え、富裕層が好む資産価値・希少性の高い角地にターゲットを絞り込んだ仕入活動、販売手法の見直しによる資金効率の改善に取り組みました。

以上の活動の結果、積極的な営業活動により計画外の販売実績を確保できたため、当連結会計年度における売上高は5,052百万円(前期比28.7％増)、セグメント利益は750百万円(前期比79.１％増)となりました。

（賃貸経営事業）

賃貸経営事業におきましては、当社の事業目的である「ゲスト（入居者）に最高の笑顔と感動を届け続ける」ことによって、若者たちがより素晴らしい未来を拓いていくこと、そしてそれがオーナーさまのアパート経営の成功につながり、安定した資産承継に繋がっていくという考え方のもと、管理物件の受託営業活動を積極展開するほか、オーナーさまに対して会員組織「セレパートナーズ倶楽部」によるサポートサービスを提供しております。併せて一括借上や家賃集金代行等によるゲスト（入居者）の募集、入退去管理、家賃回収、レポーティング

等の賃貸管理業務、及び日常の建物点検、設備の保守点検、植栽の管理、清掃等の建物管理業務といった賃貸オペレーションを担うプロパティマネジメント業務を行っております。

当連結会計年度におきましては、前期から引き続き賃貸住宅事業と協働してアパートの企画・設計の段階から受託営業活動に注力した結果、当連結会計年度末の管理戸数は12,314戸（前期末比271戸増）となりました。

また、新たにオーナーさま向けのステータス別サービスの運用を開始しオーナーさまの満足度の向上に努めたほか、外部の賃料AI査定システムを活用しオーナーさま目線での資産価値の向上を図る積極的な提案等オーナーさまとの対話を通して信頼関係の構築に努め、リピート受注や賃貸管理業務のリプレースによる管理戸数の増加を目指してまいりました。

加えて、引き続き専任の賃貸仲介協力業者の組織「セレリーシングパートナーズ」（2024年２月末で16社）において、委託契約の内容見直しにより協力業者との関係強化を一層図り、さらにメンテナンス協力業者の組織「セレメンテナンスパートナーズ」（2024年２月末で10社）の協力のもと、スピーディーな修繕対応を実現する新定額精算商品「セレスマートリペアシステム」を販売開始する等、ゲスト（入居者）及びオーナーさまの満足度につながるサービス面の維持・向上に努めた結果、高水準の入居率（2024年２月末で98.5％）を維持することができました。

以上の活動の結果、当連結会計年度における売上高は9,323百万円(前期比6.6％増)、セグメント利益は1,101百万円(前期比15.4％増)となりました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における売上高は23,103百万円(前期比8.1％増)、営業利益は1,637百万円(前期比32.8％増)、経常利益は1,658百万円(前期比32.2％増)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,109百万円(前期比30.0％増)となりました。

（２）当期の財政状態の概況

（資産）

当連結会計年度末における流動資産は21,311百万円であり、前連結会計年度末に比べて1,529百万円増加しました。これは主に完成工事未収入金及び契約資産が610百万円増加したものの、未収還付法人税等が還付を受けたことにより2,694百万円減少した一方で、この流動資産の減少と税金等調整前当期純利益1,658百万円を獲得したことにより、現金及び預金が3,519百万円増加したこと等によるものです。

固定資産は2,870百万円であり、前連結会計年度末に比べて232百万円増加しました。これは主に有形固定資産が30百万円、繰延税金資産が149百万円増加したしたこと等によるものです。

（負債）

当連結会計年度末における流動負債は4,317百万円であり、前連結会計年度末に比べて1,141百万円増加しました。これは主に、未払法人税等が700百万円、未成工事受入金が240百万円増加したこと等によるものです。

固定負債は432百万円であり、前連結会計年度末に比べて21百万円減少しました。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産は19,431百万円であり、前連結会計年度末に比べて642百万円増加しました。これは主に、自己株式の取得等により自己株式が223百万円増加したものの、親会社株主に帰属する当期純利益1,109百万円を計上したこと等によるものです。

（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(以下「資金」という。)は前連結会計年度末に比べて3,519百万円増加し、17,741百万円となりました。

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す。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は4,342百万円となりました。これは主に税金等調整前当期純利益を1,658百万円獲得したこと、法人税等の還付として2,695百万円を受取ったこと等によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は342百万円となりました。これは主に有形固定資産及び無形固定資産を取得したこと等によるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

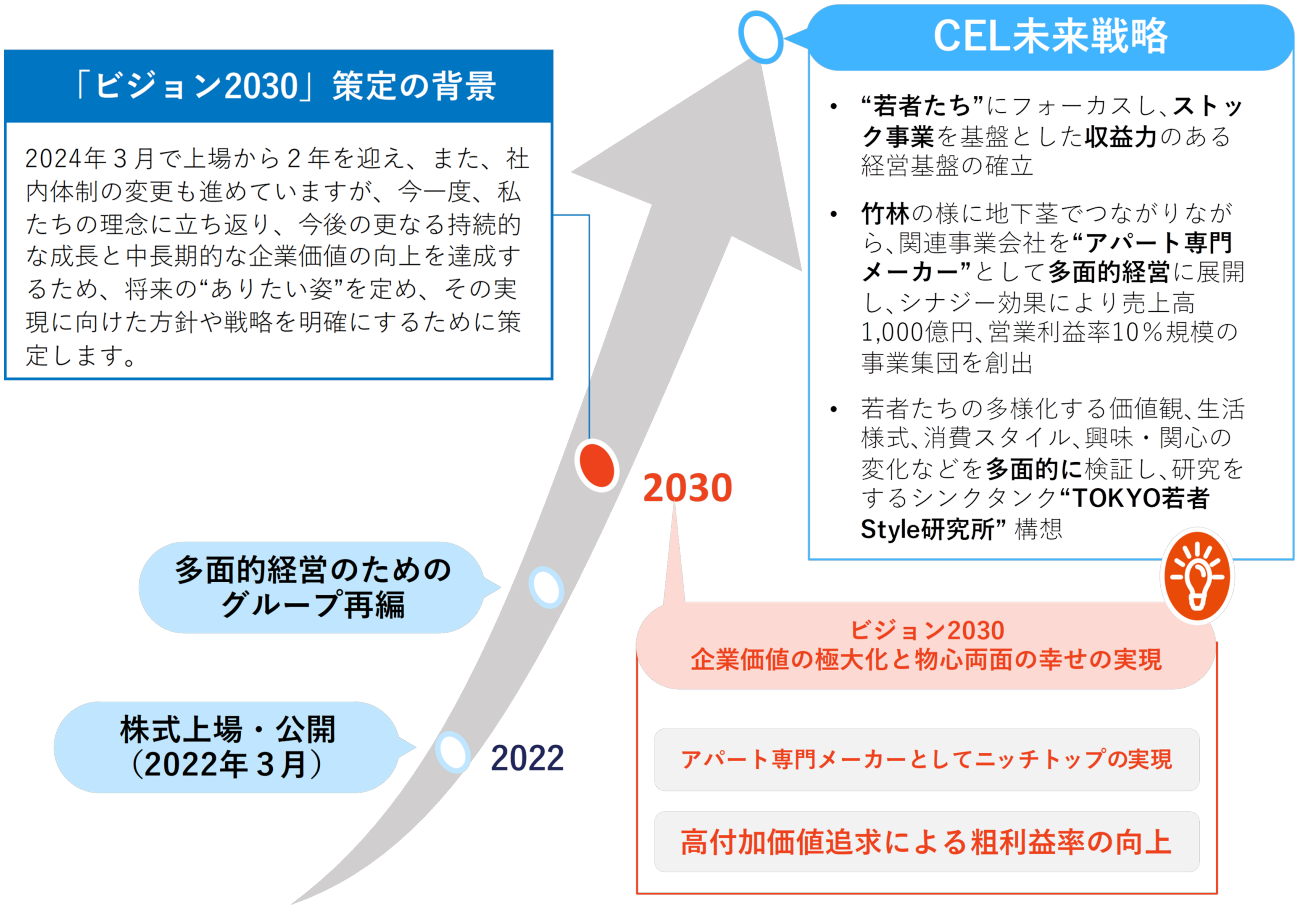
財務活動の結果使用した資金は481百万円となりました。これは配当金の支払として277百万円、自己株式の取得による支出として204百万円によるものです。

（４）今後の見通し

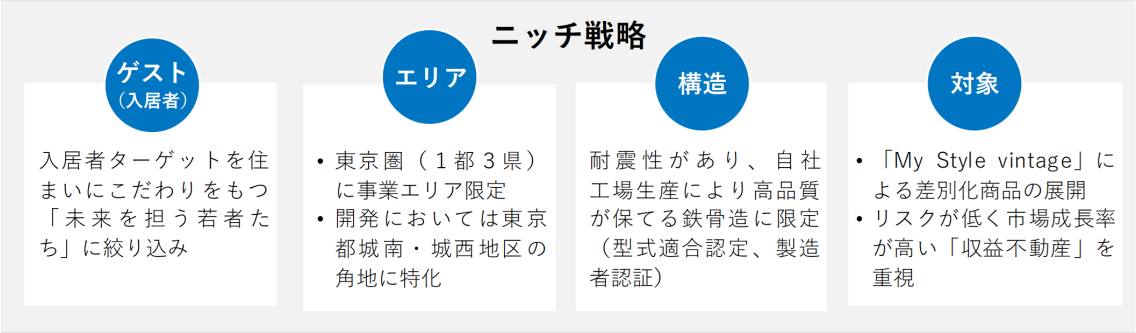
今後の見通しにつきましては、雇用情勢の改善、賃金上昇、日本銀行によるマイナス金利政策の見直し等により景気動向には注視が必要となるほか、人財不足の深刻化、地政学的リスクに伴う資材不足、物価上昇に加え、金融引き締めによる海外経済の減速が懸念される等、依然として不透明な状況が続くものと想定しております。

このような環境の中、当社グループでは、“子どもたちの 子どもたちの 子どもたちへ”の企業理念のもと、日本の未来を担う若者たちの住まいの選択肢を増やし、若者たちのより素晴らしい未来を拓く一翼を担うことで社会貢献を続けてまいります。

また、2030年の“ありたい姿”を定め、その実現に向けた方針や戦略を示した「ビジョン2030」を策定いたしました。「ビジョン2030」は、さらに長期の経営ビジョンである「CEL未来戦略」の実現に向けた通過点との位置づけです。



「ビジョン2030」においては、ニッチ戦略を基本に、「ゲスト」「エリア」「構造」「対象」を選択と集中により絞り込み、そこに経営資源を集中することで、圧倒的な差別化による付加価値の提供を実現してまいります。



2025年２月期につきましては、賃貸住宅事業において、営業面では、当社旗艦ブランド「My Style vintage」の販売に一層注力し、ロゴの刷新にあわせて営業活動をより強化するほか、新規紹介先の開拓と関係強化、環境配慮型アパートの提案強化による一棟単価の向上を図ってまいります。

また、アパート専門メーカーとして生産・施工の更なる品質向上、原材料高騰が続く中で千葉工場も含めた全メンバー参加型の原価低減に努めてまいります。

さらに、賃貸開発事業において安定成長に向けた取引先との連携強化、賃貸経営事業において管理戸数の増加を目指し賃貸住宅事業及び賃貸開発事業との協働強化等にも取り組んでまいります。

加えて、将来を見据えた次世代の経営者等の人財育成・働き方改革の推進等の人的資本経営への取り組み、一層の業務効率化を目的としたデジタル化推進など、さらなる成長を目的とした投資を継続します。

以上を踏まえ、2025年２月期の連結業績予想につきましては、下表のとおり増収増益を見込んでおります。

2025年２月期	連結業績予想	前期比
売上高	24,993百万円	8.2%増
営業利益	1,762百万円	7.6%増
経常利益	1,764百万円	6.4%増
親会社株主に帰属する当期純利益	1,187百万円	7.1%増

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

当社グループの事業は日本国内のみで行っており、国内の同業他社との比較可能性を考慮して、日本基準を採用しております。

３．連結財務諸表及び主な注記

（１）連結貸借対照表

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2023年２月28日）	当連結会計年度 （2024年２月29日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,221,851	17,741,223
受取手形及び売掛金	60,659	60,864
完成工事未収入金及び契約資産	178,744	789,008
有価証券	24,964	31,962
販売用不動産	1,440,274	760,917
仕掛販売用不動産	999,628	1,729,806
未成工事支出金	6,889	13,953
商品及び製品	25,677	23,648
原材料及び貯蔵品	31,412	37,624
未収還付法人税等	2,694,614	－
その他	98,166	125,400
貸倒引当金	△1,409	△3,093
流動資産合計	19,781,474	21,311,317
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	674,030	838,471
機械装置及び運搬具（純額）	432,821	384,701
土地	633,714	651,237
建設仮勘定	121,236	－
その他（純額）	16,886	35,147
有形固定資産合計	1,878,689	1,909,558
無形固定資産		
その他	98,094	110,575
無形固定資産合計	98,094	110,575
投資その他の資産		
投資有価証券	106,988	95,894
繰延税金資産	30,827	180,728
その他	542,745	593,053
貸倒引当金	△19,142	△18,953
投資その他の資産合計	661,417	850,722
固定資産合計	2,638,201	2,870,856
資産合計	22,419,675	24,182,173

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2023年２月28日）	当連結会計年度 （2024年２月29日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	122,717	163,872
工事未払金	481,879	598,037
短期借入金	200,000	200,000
未払法人税等	20,340	720,718
前受金	642,009	621,842
未成工事受入金	711,841	952,534
賞与引当金	172,355	213,563
役員賞与引当金	－	33,035
完成工事補償引当金	37,843	36,559
その他	787,837	777,752
流動負債合計	3,176,823	4,317,916
固定負債		
役員株式給付引当金	－	13,040
繰延税金負債	9,501	－
その他	443,884	419,282
固定負債合計	453,385	432,322
負債合計	3,630,208	4,750,238
純資産の部		
株主資本		
資本金	447,332	447,332
資本剰余金	324,373	343,313
利益剰余金	18,022,239	18,854,456
自己株式	△31,752	△254,803
株主資本合計	18,762,192	19,390,298
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	27,274	41,636
その他の包括利益累計額合計	27,274	41,636
純資産合計	18,789,466	19,431,935
負債純資産合計	22,419,675	24,182,173

（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：千円）

	前連結会計年度 （自　2022年３月１日 至　2023年２月28日）	当連結会計年度 （自　2023年３月１日 至　2024年２月29日）
売上高	21,375,099	23,103,082
売上原価	17,963,613	19,140,785
売上総利益	3,411,486	3,962,297
販売費及び一般管理費	2,178,244	2,324,421
営業利益	1,233,241	1,637,875
営業外収益		
受取利息	413	294
受取配当金	1,200	1,980
補助金収入	14,256	－
法人税等還付加算金	－	15,182
その他	10,986	6,168
営業外収益合計	26,855	23,625
営業外費用		
支払利息	1,204	2,116
支払手数料	4,094	271
固定資産除却損	－	656
その他	126	－
営業外費用合計	5,425	3,044
経常利益	1,254,671	1,658,456
税金等調整前当期純利益	1,254,671	1,658,456
法人税、住民税及び事業税	49,541	714,617
法人税等調整額	351,699	△165,741
法人税等合計	401,241	548,876
当期純利益	853,430	1,109,580
非支配株主に帰属する当期純利益	－	－
親会社株主に帰属する当期純利益	853,430	1,109,580

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　2022年３月１日 至　2023年２月28日）	当連結会計年度 （自　2023年３月１日 至　2024年２月29日）
当期純利益	853,430	1,109,580
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,245	14,361
その他の包括利益合計	5,245	14,361
包括利益	858,675	1,123,941
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	858,675	1,123,941
非支配株主に係る包括利益	－	－

（３）連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自　2022年３月１日　至　2023年２月28日)

（単位：千円）

	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	419,300	195,818	17,427,129	△293,494	17,748,753
当期変動額					
新株の発行	28,032	28,032			56,064
剰余金の配当			△258,320		△258,320
親会社株主に帰属する当期純利益			853,430		853,430
自己株式の取得				△132	△132
自己株式の処分		100,522		261,874	362,396
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	28,032	128,554	595,110	261,741	1,013,438
当期末残高	447,332	324,373	18,022,239	△31,752	18,762,192

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	22,029	22,029	17,770,783
当期変動額			
新株の発行			56,064
剰余金の配当			△258,320
親会社株主に帰属する当期純利益			853,430
自己株式の取得			△132
自己株式の処分			362,396
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,245	5,245	5,245
当期変動額合計	5,245	5,245	1,018,683
当期末残高	27,274	27,274	18,789,466

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

（単位：千円）

	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	447,332	324,373	18,022,239	△31,752	18,762,192
当期変動額					
剰余金の配当			△277,362		△277,362
親会社株主に帰属する当期純利益			1,109,580		1,109,580
自己株式の取得				△204,110	△204,110
株式給付信託による自己株式の取得				△155,312	△155,312
株式給付信託に対する自己株式の処分		18,940		136,371	155,312
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	18,940	832,217	△223,050	628,106
当期末残高	447,332	343,313	18,854,456	△254,803	19,390,298

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	27,274	27,274	18,789,466
当期変動額			
剰余金の配当			△277,362
親会社株主に帰属する当期純利益			1,109,580
自己株式の取得			△204,110
株式給付信託による自己株式の取得			△155,312
株式給付信託に対する自己株式の処分			155,312
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,361	14,361	14,361
当期変動額合計	14,361	14,361	642,468
当期末残高	41,636	41,636	19,431,935

（４）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　2022年３月１日 至　2023年２月28日）	当連結会計年度 （自　2023年３月１日 至　2024年２月29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	1,254,671	1,658,456
減価償却費	156,684	159,118
賞与引当金の増減額（△は減少）	37,765	41,208
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	－	33,035
役員株式給付引当金の増減額（△は減少）	－	13,040
受取利息及び受取配当金	△1,613	△2,274
支払利息	1,204	2,116
支払手数料	4,094	－
売上債権の増減額（△は増加）	△21,157	△610,469
棚卸資産の増減額（△は増加）	2,180,282	△84,874
仕入債務の増減額（△は減少）	△84,865	157,312
未成工事受入金の増減額（△は減少）	36,784	240,692
その他	297,114	119,416
小計	3,860,965	1,726,779
利息及び配当金の受取額	1,223	2,018
利息の支払額	△863	△2,120
金融手数料の支払額	△4,728	－
法人税等の支払額	△8,037,744	△79,506
法人税等の還付額	－	2,695,744
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,181,147	4,342,915
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	△191,174	△193,448
無形固定資産の取得による支出	△65,301	△124,949
その他	△5,443	△23,671
投資活動によるキャッシュ・フロー	△261,919	△342,069
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△980,000	－
配当金の支払額	△258,320	△277,362
株式の発行による収入	56,064	－
自己株式の処分による収入	361,698	－
自己株式の取得による支出	△132	△204,110
財務活動によるキャッシュ・フロー	△820,689	△481,473
現金及び現金同等物に係る換算差額	－	－
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,263,755	3,519,372
現金及び現金同等物の期首残高	19,485,606	14,221,851
現金及び現金同等物の期末残高	14,221,851	17,741,223

（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）

該当事項はありません。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

１．報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社グループは、「賃貸住宅事業」、「賃貸開発事業」及び「賃貸経営事業」の報告セグメントで事業活動を行っております。

各報告セグメントの事業内容は以下のとおりです。

賃貸住宅事業：東京圏エリアに特化した単身者向けアパートの企画、設計、施工及び請負等の事業を行っております。

賃貸開発事業：当社が仕入れた土地にアパートを建築し、主に土地を保有されていない方を対象に土地及び建物を販売しております。

賃貸経営事業：主にアパート物件の一括借上による賃貸及び管理、家賃集金代行等のアパート運営受託や営繕工事等の事業を運営しております。

２．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

報告セグメントの利益又は損失は、営業利益ベースの数値であります。

３．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自　2022年３月１日　至　2023年２月28日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額（注１）	連結財務諸表計上額（注２）
	賃貸住宅事業	賃貸開発事業	賃貸経営事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	8,830,658	3,802,484	8,741,956	21,375,099	－	21,375,099
セグメント間の内部売上高又は振替高	999,634	123,168	－	1,122,802	△1,122,802	－
計	9,830,292	3,925,652	8,741,956	22,497,902	△1,122,802	21,375,099
セグメント利益	718,742	418,877	954,008	2,091,628	△858,386	1,233,241
セグメント資産	2,476,531	2,474,893	292,298	5,243,723	17,175,951	22,419,675
その他の項目						
減価償却費	123,946	150	9,869	133,966	22,718	156,684
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	75,631	900	19,021	95,553	13,694	109,247

（注）１．調整額の内容は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△858,386千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用858,386千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額17,175,951千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

(3) 減価償却費の調整額22,718千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額13,694千円は、各報告セグメントに属していない管理部門に係る資産の増加額であります。

２．セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額（注１）	連結財務諸表計上額（注２）
	賃貸住宅事業	賃貸開発事業	賃貸経営事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	8,757,327	5,022,644	9,323,110	23,103,082	－	23,103,082
セグメント間の内部売上高又は振替高	690,473	30,051	－	720,525	△720,525	－
計	9,447,801	5,052,696	9,323,110	23,823,608	△720,525	23,103,082
セグメント利益	639,402	750,012	1,101,182	2,490,596	△852,721	1,637,875
セグメント資産	2,996,448	2,557,251	304,262	5,857,962	18,324,211	24,182,173
その他の項目						
減価償却費	116,055	256	13,502	129,814	29,304	159,118
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	84,384	459	16,996	101,841	214,894	316,735

（注）１．調整額の内容は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△852,721千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用852,721千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額18,324,211千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

(3) 減価償却費の調整額29,304千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額214,894千円は、各報告セグメントに属していない管理部門に係る資産の増加額であります。

２．セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自　2022年３月１日　至　2023年２月28日)

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90％を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

主要な顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10％未満のため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90％を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

主要な顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10％未満のため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自　2022年３月１日　至　2023年２月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自　2022年３月１日　至　2023年２月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自　2022年３月１日　至　2023年２月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　2022年３月１日 至　2023年２月28日）	当連結会計年度 （自　2023年３月１日 至　2024年２月29日）
１株当たり純資産額	5,419.46円	5,720.38円
１株当たり当期純利益	247.64円	322.54円

（注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
２．１株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　2022年３月１日 至　2023年２月28日）	当連結会計年度 （自　2023年３月１日 至　2024年２月29日）
１株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	853,430	1,109,580
普通株主に帰属しない金額(千円)	－	－
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	853,430	1,109,580
普通株式の期中平均株式数(株)	3,446,293	3,440,083

（重要な後発事象）

該当事項はありません。