

## 2023年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年10月14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) 神農 雅嗣  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 常務執行役員 (氏名) 山口 貴載 TEL 03 (3562) 7264  
 経営統括本部長  
 四半期報告書提出予定日 2022年10月14日 配当支払開始予定日 -  
 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（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 2023年2月期第2四半期の連結業績（2022年3月1日～2022年8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	％
2023年2月期第2四半期	10,222	—	632	—	649	—	424	—
2022年2月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

（注）包括利益 2023年2月期第2四半期 425百万円（－％） 2022年2月期第2四半期 一百万円（－％）

	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
2023年2月期第2四半期	123.87	—
2022年2月期第2四半期	—	—

（注）1. 当社は2022年2月期第2四半期については、四半期連結財務諸表を作成していないため、2022年2月期第2四半期の数値及び対前年同四半期増減率並びに2023年2月期第2四半期の対前年同四半期増減率は記載しておりません。  
 2. 潜在株式調整後1株当たり四半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
	百万円		百万円		％
2023年2月期第2四半期	22,033	18,356	18,356	83.3	
2022年2月期	27,426	17,770	17,770	64.8	

（参考）自己資本 2023年2月期第2四半期 18,356百万円 2022年2月期 17,770百万円

### 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
2022年2月期	—	0.00	—	80.00	80.00
2023年2月期	—	0.00	—	80.00	80.00
2023年2月期（予想）	—	0.00	—	80.00	80.00

（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. 2023年2月期の連結業績予想（2022年3月1日～2023年2月28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	19,936	8.2	931	2.2	930	△5.1	628	△94.1	181.27

（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）ー、除外 ー社（社名）ー
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有  
詳細は、添付資料9ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項（四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用）」をご覧ください。

(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 : 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

詳細は、添付資料の9ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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）	2023年2月期2Q	3,491,900株	2022年2月期	3,460,000株
② 期末自己株式数	2023年2月期2Q	24,836株	2022年2月期	231,000株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年2月期2Q	3,428,502株	2022年2月期2Q	ー株

※ 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

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、当社が本資料の発表日現在において入手可能な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作成したものであり、実際の業績等は今後様々な要因によって大きく異なる場合があります。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、添付資料4ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○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 .....	4
(3) 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 .....	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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) .....	9
(会計方針の変更) .....	9
(セグメント情報等) .....	10

## 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我が国経済は、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種や各種感染対策の効果により、景気は持ち直しの動きがみられましたが、オミクロン株による感染再拡大もあり、いまだ収束の予想はつかない状態にあります。また、世界的な半導体等の部品不足や原油価格をはじめとする原材料価格の高騰が続き、長期化するウクライナ情勢など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高騰などの影響を受けているものの、全国の新設貸家着工戸数、当社の事業エリアとなる東京都の新設貸家着工戸数ともに、堅調に推移しました（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

	2022年					
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
戸数	32,305戸	29,444戸	25,942戸	30,285戸	29,668戸	31,295戸
前年同月比	+18.6%	+2.1%	+3.5%	+1.6%	+1.5%	+8.9%

#### ・東京都の新設貸家着工戸数

	2022年					
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
戸数	8,166戸	5,928戸	5,746戸	5,652戸	5,512戸	5,618戸
前年同月比	+24.6%	+1.9%	+1.6%	△1.7%	+0.8%	+3.1%

このような環境の中、当社は、2022年3月11日に東京証券取引所市場第二部（2022年4月4日、東京証券取引所の市場見直しにより、東京証券取引所スタンダード市場に移行）に新規上場いたしました。当社グループでは、今後も“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に住まいの選択肢を提供し、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してまいります。また、東京圏・若者・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、アパート経営の専門店として、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、建物の設計・施工、自社工場での構造部材の製造、入居者の募集、建物のメンテナンスといった賃貸経営までワンストップで行うニッチトップ企業として、持続可能な安定的成長を目指してまいります。

当第2四半期連結累計期間においては、営業面では、当社旗艦ブランド「My Style vintage」の販売に引き続き注力し、土地を保有されていない富裕層顧客への営業活動を強化したほか、資産価値向上などオーナーさま目線のご提案による強固な信頼関係の構築に努め、リピート受注や賃貸管理のリプレースによる管理戸数の拡大に取り組んでまいりました。また、利益面では、建築資材の購買方法の工夫や工法の改善により原価上昇の抑制に努め、経費面では、採用活動の強化やアメンバー経営を含めた人材育成の推進による人財投資など、将来の成長を見据えた投資を行ってまいりました。

以上のような結果、当社グループの当第2四半期連結累計期間における売上高は10,222百万円、営業利益は632百万円、経常利益は649百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は424百万円となりました。

各セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

なお、2021年12月に中国賃貸事業を譲渡したことにより、中国賃貸事業を営んでおりました賽力（中国）有限公司及びその100%子会社である格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司は、当社の連結子会社から除外され、当社グループは当該事業から撤退いたしました。

#### （賃貸住宅事業）

賃貸住宅事業におきましては、東京圏において生活にこだわりを持つ25歳から35歳の若者を中心に「最高の笑顔と感動を届け続ける」をテーマに基幹ブランドである「My Style vintage」を軸に、居住空間の企画、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」の拡大に注力してまいりました。

当第2四半期連結累計期間における営業活動につきましては、上場を契機に競合の少ない優良紹介先の開拓（金融機関、コンサルタント士業、優良不動産業社等）に努めたほか、人材採用や研修によりコンサルティングを中心とする営業力の強化に取り組み、新規受注に注力してまいりました。

また、新型コロナウイルス及び資源高の影響による原価高騰への対策として、工法の改善や工程の調整、工場の効率改善による生産性向上に努めたほか、仕入面の多角化などの原価低減にも注力してまいりました。

さらに、新商品販売に向けた取り組みとして、鉄骨造4階建てアパートの開発・研究を推進したほか、“若者の暮らしを豊かにする”という当社テーマの実現に向け、若者の思考・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での暮らしをテーマとしたディスカッションや提案発表などの共同研究、ゲスト（入居者）への快適な空間提供を目的とした遮音性能向上について、千葉工業大学及び東京理科大学と共同研究の産学連携活動を強化してまいりました。また、SDGsの持続可能な開発目標に賛同し、省エネルギーアパートの供給を通して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開発やIoTを活用した機能性の高い商品にも継続して注力してまいりました。

以上のような活動の結果、当第2四半期連結累計期間における引き渡し実績は43棟（累計2,655棟）、売上高は5,029百万円、セグメント利益は413百万円となりました。

#### （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』を重視し、資産形成における新たな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都内の城南・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つの構成要素にこだわった土地の選定を行っております。その土地に『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」や、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」を中心とした独創的な空間設計の居住スペースを施し、赤煉瓦調の外観が特徴の「My Style vintage」を企画・設計・施工して販売を行ってまいりました。

当第2四半期連結累計期間においては販売活動に注力し、主に金融機関における富裕層部門（プライベートバンキング室やウェルスアドバイザー部）並びに当該部門と密接に関わる大手仲介会社の開拓、また独立系金融コンサル（IFA）や地方の大規模地主を抱える不動産系コンサルタントとの関係強化に努めた結果、第3四半期以降に販売を予定していた物件を前倒しで販売できるなど好調に推移しました。また、翌事業年度以降の販売に向け、仕入活動の強化にも取り組んでまいりました。

以上のような活動の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は1,684百万円、セグメント利益は224百万円となりました。

#### （賃貸経営事業）

賃貸経営事業におきましては、3世代、4世代と長期にわたりオーナーさまに寄り添う「アパート経営100年ドックVISION」を理念に掲げ、オーナーさまの賃貸経営に対して、アパートの所有前から関わり、所有後にはオーナーさま向け会員組織「セレパートナーズ倶楽部」を中心にきめ細かなサポートサービスを提供することで、資産価値を守り・育み・高めるような賃貸に関する資産運用コンサルティングを展開しております。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、レポートニングといった賃貸管理業務、日常の建物点検、清掃など維持管理業務といった賃貸管理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。

当第2四半期連結累計期間におきましては、人員増による組織力の強化と実践型のロールプレイング研修等による営業力のレベルアップに引き続き注力し、自社施工物件のほか他社の施工物件や管理物件について管理受託営業の強化に取り組んだ結果、当第2四半期連結累計期間末の管理戸数は11,639戸（前期末比411戸増）となりました。

また、多様化するオーナーさまの経営スタイルに対応すべく当期中の運用を目指し、新たな管理メニューの開発に着手したほか、オーナーさま目線での資産価値向上に向けたご提案を行うなど、オーナーさまとの対話を強化した活動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のリプレイスによる管理戸数の拡大を目指してまいりました。

さらに、新たに提携した設計事務所との協業により、当社の空間設計を一部踏襲した独自仕様の中古物件リノベーションプランの企画検討に着手するほか、引き続き専任の賃貸仲介協力業者の組織であるセレリーシングパートナーズ（2022年8月末で16社）及びメンテナンス協力業者の組織であるセレメンテナンスパートナーズ（2022年8月末で9社）との連携強化にも引き続き注力し、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（2022年8月末で97.0%）を維持することができました。

以上のような活動の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は4,263百万円、セグメント利益は461百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における流動資産は19,131百万円であり、前連結会計年度末に比べて5,392百万円減少しました。これは主に法人税等の納付、借入金の返済及び配当金の支払い等により現金及び預金が4,809百万円減少したこと等によるものです。

固定資産は2,901百万円であり、前連結会計年度末に比べて0百万円減少しました。

以上の結果、当第2四半期連結会計期間末の資産合計は22,033百万円となり、前連結会計年度末に比べて5,392百万円減少しました。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は3,227百万円であり、前連結会計年度末に比べて5,970百万円減少しました。これは主に賃貸住宅事業における着工棟数増加により未成工事受入金が168百万円増加したものの、法人税等の納付により未払法人税等が5,091百万円減少したこと、及び上場により得た資金を利用して短期借入金を返済したことにより短期借入金が980百万円減少したこと等によるものです。

固定負債は449百万円であり前連結会計年度末に比べて8百万円減少しました。

以上の結果、当第2四半期連結会計期間末の負債合計は3,676百万円となり、前連結会計年度末に比べて5,978百万円減少しました。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産は18,356百万円であり、前連結会計年度末に比べて585百万円増加しました。これは、上場に伴う自己株式の処分により自己株式が261百万円減少し、自己株式処分差益(資本剰余金)を100百万円計上したこと、オーバーアロットメントによる第三者割当増資により資本金及び資本準備金をそれぞれ28百万円計上したこと、親会社株主に帰属する四半期純利益424百万円を計上したこと、及び配当金の支払258百万円等によるものです。

②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(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ4,809百万円減少し、14,676百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とその要因は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は3,902百万円となりました。これは主に税金等調整前四半期純利益649百万円を計上したこと、賃貸開発事業において不動産の売却が進み棚卸資産が617百万円減少したものの、法人税等の支払額として5,316百万円を計上し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86百万円となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出72百万円等によるものです。

(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820百万円となりました。これは主に上場に伴う自己株式の処分による収入361百万円、株式の発行による収入56百万円が計上されたものの、短期借入金の純減少額980百万円、配当金の支払額258百万円を計上したこと等によるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年2月期第2四半期累計の連結業績につきましては、賃貸開発事業において販売活動に注力した結果、第3四半期以降に販売を予定していた物件を前倒しで販売したことなどにより、2022年4月14日に公表しました「2022年2月期決算短信(連結)」に記載の第2四半期(累計)連結業績予想に対し、営業利益・経常利益・親会社に帰属する四半期純利益が大きく上回る進捗となりました。詳細につきましては、2022年10月14日公表の「2023年2月期第2四半期(累計)連結業績予想と実績の差異に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、2023年2月期の通期連結業績予想につきましては、原価高騰などの不確定要素があり、現時点での見通しが難しいため、前回公表予想を据え置いておりますが、今後の状況を注視し、業績予想について見直しが必要と判断した場合には、速やかに公表いたします。

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 (2022年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,485,606	14,676,146
受取手形及び売掛金	60,397	57,598
完成工事未収入金	157,847	-
完成工事未収入金及び契約資産	-	202,018
有価証券	16,972	20,960
販売用不動産	1,602,460	2,591,840
仕掛販売用不動産	3,027,210	1,412,863
未成工事支出金	26,889	25,583
商品及び製品	13,034	8,547
原材料及び貯蔵品	44,115	53,260
その他	89,764	83,410
貸倒引当金	△386	△431
流動資産合計	24,523,914	19,131,798
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	715,467	693,890
その他(純額)	1,085,210	1,121,195
有形固定資産合計	1,800,678	1,815,086
無形固定資産		
	99,270	82,539
投資その他の資産		
その他	1,019,678	1,023,988
貸倒引当金	△17,310	△20,070
投資その他の資産合計	1,002,367	1,003,918
固定資産合計	2,902,316	2,901,543
資産合計	27,426,230	22,033,342
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	109,102	101,329
工事未払金	580,360	429,349
短期借入金	1,180,000	200,000
未払法人税等	5,314,092	222,600
未成工事受入金	675,056	843,487
賞与引当金	134,589	130,567
完成工事補償引当金	34,983	35,023
その他	1,169,095	1,264,844
流動負債合計	9,197,279	3,227,201
固定負債		
その他	458,168	449,605
固定負債合計	458,168	449,605
負債合計	9,655,447	3,676,807
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	419,300	447,332
資本剰余金	195,818	324,373
利益剰余金	17,427,129	17,593,488
自己株式	△293,494	△31,687
株主資本合計	17,748,753	18,333,506
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	22,029	23,028
その他の包括利益累計額合計	22,029	23,028
純資産合計	17,770,783	18,356,534
負債純資産合計	27,426,230	22,033,342

(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)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
売上高	10,222,388
売上原価	8,577,257
売上総利益	1,645,130
販売費及び一般管理費	1,012,269
営業利益	632,860
営業外収益	
受取利息	177
受取配当金	600
スクラップ売却益	1,564
受取手数料	1,394
補助金収入	14,256
その他	2,628
営業外収益合計	20,621
営業外費用	
支払利息	707
支払手数料	2,734
その他	126
営業外費用合計	3,568
経常利益	649,914
税金等調整前四半期純利益	649,914
法人税等	225,234
四半期純利益	424,679
非支配株主に帰属する四半期純利益	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	424,679



(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)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
四半期純利益	424,679
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	999
その他の包括利益合計	999
四半期包括利益	425,678
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	425,678
非支配株主に係る四半期包括利益	-

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	649,914
減価償却費	79,176
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△4,022
受取利息及び受取配当金	△777
支払利息	707
支払手数料	2,734
売上債権の増減額 (△は増加)	△41,371
棚卸資産の増減額 (△は増加)	617,921
仕入債務の増減額 (△は減少)	△158,784
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	168,430
その他	103,912
小計	1,417,841
利息及び配当金の受取額	611
利息の支払額	△363
金融手数料の支払額	△3,368
法人税等の支払額	△5,316,726
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,902,005
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	△72,169
無形固定資産の取得による支出	△9,888
その他	△4,773
投資活動によるキャッシュ・フロー	△86,830
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
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
その他	△67
財務活動によるキャッシュ・フロー	△820,624
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)	△4,409,460
現金及び現金同等物の期首残高	19,485,606
現金及び現金同等物の四半期末残高	14,676,146

(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)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財またはサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財またはサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準の適用による主な変更点は以下のとおりです。

① 賃貸住宅事業

従来、工事の進捗部分について成果の確実性が認められる請負工事については工事進行基準を、その他の請負工事については工事完成基準を適用しておりましたが、一定の期間にわたり充足される履行義務については、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。また、履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。なお、契約における開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事については、代替的な取扱いを適用し、進捗度に応じて収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

② 賃貸開発事業

従来、建築条件付き土地売買取引について、土地の引渡時に収益を計上しておりましたが、建築条件付きの土地の引渡しとその後に行う建物建築を一体として、一定の期間にわたり充足される履行義務については、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。また、履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しておりますが、土地を引渡しした際の土地原価については、履行義務の充足に係る進捗度に比例しないため、履行義務の充足に係る進捗度の見積りを修正する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しておりますが、当該期首残高へ与える影響はありません。また四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「完成工事未収入金」は、第1四半期連結会計期間より「完成工事未収入金及び契約資産」に含めて表示しています。また、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法による組替えを行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。

なお、当該会計基準等の適用が当第2四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			計	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	賃貸住宅 事業	賃貸開発 事業	賃貸経営 事業			
売上高						
外部顧客への売上高	4,342,755	1,615,997	4,263,635	10,222,388	-	10,222,388
セグメント間の内部 売上高又は振替高	687,104	68,038	-	755,143	△755,143	-
計	5,029,860	1,684,036	4,263,635	10,977,531	△755,143	10,222,388
セグメント利益	413,634	224,239	461,014	1,098,888	△466,027	632,860

(注) 1. セグメント利益の調整額△466,027千円には、セグメント間取引消去及び各報告セグメントに配分していない全社費用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. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(会計方針の変更)に記載のとおり、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

なお、当該変更による当第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。