



2023年2月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年4月14日

上場会社名 株式会社セレーポレーション 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
 取締役 常務執行役員
 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
 定時株主総会開催予定日 2023年5月25日 配当支払開始予定日 2023年5月11日
 有価証券報告書提出予定日 2023年5月29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. 2023年2月期の連結業績（2022年3月1日～2023年2月28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	%
2023年2月期	21,375	16.0	1,233	35.3	1,254	28.0	853	△92.0
2022年2月期	18,424	7.8	911	△13.3	980	△12.3	10,679	-

（注）包括利益 2023年2月期 858百万円（△91.9%） 2022年2月期 10,590百万円（-%）

	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	%	%	%
2023年2月期	247.64	-	4.7	5.0	5.8
2022年2月期	3,307.36	-	84.5	4.9	5.0

（参考）持分法投資損益 2023年2月期 -百万円 2022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
2023年2月期	22,419	18,789	83.8	5,419.46
2022年2月期	27,426	17,770	64.8	5,503.49

（参考）自己資本 2023年2月期 18,789百万円 2022年2月期 17,770百万円

（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
2023年2月期	△4,181	△261	△820	14,221
2022年2月期	△4,180	17,188	△647	19,485

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	%	%
2022年2月期	-	0.00	-	80.00	80.00	258	2.4	2.1
2023年2月期	-	0.00	-	80.00	80.00	277	32.3	1.5
2024年2月期（予想）	-	0.00	-	80.00	80.00		41.5	

3. 2024年2月期の連結業績予想（2023年3月1日～2024年2月29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）	11,607	13.6	598	△5.5	613	△5.6	416	△1.9	120.93
通期	21,177	△0.9	944	△23.4	961	△23.4	664	△22.1	192.80

※ 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 -社（社名）-、除外 -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：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13ページ「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）」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

2023年2月期	3,491,900株	2022年2月期	3,460,000株
2023年2月期	24,864株	2022年2月期	231,000株
2023年2月期	3,446,293株	2022年2月期	3,229,000株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年2月期の個別業績（2022年3月1日～2023年2月28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	%
2023年2月期	21,218	21.4	1,096	74.8	1,209	66.5	853	△92.4
2022年2月期	17,472	9.0	627	△13.9	726	△10.0	11,233	-

	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
2023年2月期	247.77	-
2022年2月期	3,478.86	-

(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
2023年2月期	22,241	18,693	84.1	5,391.86
2022年2月期	27,253	17,674	64.9	5,473.71

(参考) 自己資本 2023年2月期 18,693百万円 2022年2月期 17,674百万円

2. 2024年2月期の個別業績予想（2023年3月1日～2024年2月29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）	11,528	13.6	634	△5.6	461	△1.9	133.89
通期	21,019	△0.9	911	△24.7	662	△22.4	192.34

※ 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	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(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)	13
(セグメント情報等)	14
(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のワクチン接種や各種感染対策の効果により行動制限が徐々に緩和され、景気は緩やかに持ち直しましたが、感染再拡大への懸念に加え、世界的な半導体等の部品不足、原油価格をはじめとする原材料価格の高騰、金融資本市場の変動、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は一年を通じて前年を上回り、また当社の事業エリアとなる東京都の新設貸家着工戸数は、月により増減はあるものの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										2023年	
	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)	32,305	29,526	25,963	30,294	29,686	31,303	30,623	31,996	29,873	26,845	24,041	24,692
前年 同月比	+18.6%	+2.4%	+3.5%	+1.7%	+1.6%	+8.9%	+8.4%	+7.3%	+11.4%	+6.4%	+4.2%	+4.7%

・東京都の新設貸家着工戸数

	2022年										2023年	
	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)	8,166	5,928	5,746	5,652	5,512	5,618	5,746	6,589	6,003	4,901	5,086	4,961
前年 同月比	+24.6%	+1.9%	+1.6%	△1.7%	+0.8%	+3.1%	+3.6%	△8.4%	+21.7%	+2.9%	△2.0%	△12.9%

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”を掲げるアパートメーカーとして、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、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。

各セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

なお、当社は、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）商務諮詢有限公司を当社の連結子会社から除外しております。

（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、上場を契機に競合の少ない優良紹介先の開拓（金融機関、コンサルタント土業、優良不動産業社等）に努めたほか、人財採用の推進、ロールプレイングや専門研修の導入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感染症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。

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ついて共同研究を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に、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、品質向上への取り組みとして、2022年11月、千葉工場において、品質マネジメントシステム (Quality Management System) の国際規格である「ISO9001」の認証を取得いたしました。この千葉工場の認証取得を契機に更なる品質向上と付加価値の創造に努めてまいります。

以上の活動の結果、当連結会計年度における引き渡し実績は91棟（累計2,703棟）、売上高は9,830百万円（前年同期比16.3%増）、セグメント利益は718百万円（前年同期比57.8%増）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と、基幹ブランドである「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シリーズ』を企画・設計・施工して販売を行ってまいりました。

当連結会計年度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イアドバイザリー部）並びに当該部門と密接に関わる大手仲介会社の開拓、また独立系金融アドバイザー（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、リピート受注の獲得、計画を上回る販売など、概ね好調に推移しました。また翌連結会計年度以降の販売に向け、これまでの販売実績を踏まえ、より希少性の高い土地仕入活動の強化にも取り組んでまいりました。

以上の活動の結果、当連結会計年度における売上高は3,925百万円（前年同期比100.3%増）、セグメント利益は418百万円（前年同期はセグメント損失3百万円）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、ストック管理戸数増加を目的とした管理物件の受託営業活動を積極展開するほか、管理オーナーさまに対しては、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、レポートニングといった賃貸管理業務、日常の建物点検、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、人員増による組織力の強化と実践型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注力し、管理受託営業の強化に取り組んだ結果、当連結会計年度末の管理戸数は12,043戸（前連結会計年度末比815戸増）となりました。

また、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の積極的な提案を行う等、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のリプレイ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（当連結会計年度末で16社）及び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（当連結会計年度末で10社）との連携を強化し、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（当連結会計年度末で98.4%、前連結会計年度末比0.5%増）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8,741百万円（前年同期比7.0%増）となりましたが、セグメント利益は人件費等の増加により954百万円（前年同期比4.7%減）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21,375百万円（前年同期比16.0%増）、営業利益は1,233百万円（前年同期比35.3%増）、経常利益は1,254百万円（前年同期比28.0%増）となりましたが、親会社株主に帰属する当期純利益は、前連結会計年度に中国賃貸事業の譲渡益を計上したことにより、853百万円（前年同期比92.0%減）となりました。

また、当社は、「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）等を当連結会計年度の期首から適用しております。詳細は、「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）」をご参照ください。

(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19,781百万円であり、前連結会計年度末に比べて4,742百万円減少しました。これは主に未収還付法人税等が2,694百万円増加したものの、法人税等の納付を主要因として現金及び預金が5,263百万円減少したこと、賃貸開発事業において販売活動が順調に推移したことにより販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合計で2,189百万円減少したこと等によるものです。

固定資産は2,638百万円であり、前連結会計年度末に比べて264百万円減少しました。これは主に有形固定資産は78百万円増加したものの、繰延税金資産が344百万円減少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3,176百万円であり、前連結会計年度末に比べて6,020百万円減少しました。これは主に前連結会計年度末に計上した未払法人税等が納付により5,293百万円減少したこと等によるものです。

固定負債は453百万円であり、前連結会計年度末に比べて4百万円減少しました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は18,789百万円であり、前連結会計年度末に比べて1,018百万円増加しました。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がそれぞれ28百万円増加したこと、親会社株主に帰属する当期純利益853百万円を計上したこと、及び配当金の支払258百万円等によるものです。

(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5,263百万円減少し、14,221百万円となりました。

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)

営業活動の結果使用した資金は4,181百万円となりました。これは主に賃貸開発事業において保有物件の売却が進み、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が減少したことにより2,180百万円の資金の獲得となったものの、法人税等の確定納付及び中間納付により法人税等の支払額として8,037百万円の資金の使用とな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261百万円となりました。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820百万円となりました。上場時に新株の発行及び自己株式の処分により417百万円の資金を獲得し、この獲得した資金を原資の一部として借入金980百万円を返済したこと、及び配当金の支払い(258百万円)等によるものです。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、ウィズコロナへの移行、賃金上昇等による景気拡大が期待される一方、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など、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、建物の計画・設計、自社工場での構造部材の製造、建物の自社建築、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自社一貫生産により、持続可能な安定的成長を目指してまいります。

2024年2月期におきましては、営業面では、引き続き当社旗艦ブランド「My Style vintage」の販売に注力し、営業活動を強化いたします。併せて、日本の未来を担う若者の住まいの選択肢を増やすため、「Z世代」と呼ばれる新世代の若者の価値観にも適した住まいを創造するとともに、SDGsを推進し脱炭素社会に貢献できる省エネルギーアパートを提供するため、新商品開発を進めてまいります。

また、原材料高騰の影響が見込まれる中、資材購買方法の工夫や工法の改善により原価の抑制に努めてまいります。

経費面では、積極的な営業、開発を展開すべく、将来を見据えた採用活動の強化や人財育成の推進による人財投資、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。

2024年2月期の連結業績予想につきましては、賃貸開発事業において、2023年2月期に、2024年2月期販売予定物件の前倒し販売があったことも踏まえ、下表のとおり減収減益を見込んでおります。

2024年2月期	連結業績予想	前年同期比
売上高	21,177百万円	0.9%減
営業利益	944百万円	23.4%減
経常利益	961百万円	23.4%減
親会社株主に帰属する当期純利益	664百万円	22.1%減

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 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,485,606	14,221,851
受取手形及び売掛金	60,397	60,659
完成工事未収入金	157,847	-
完成工事未収入金及び契約資産	-	178,744
有価証券	16,972	24,964
販売用不動産	1,602,460	1,440,274
仕掛販売用不動産	3,027,210	999,628
未成工事支出金	26,889	6,889
商品及び製品	13,034	25,677
原材料及び貯蔵品	44,115	31,412
未収還付法人税等	-	2,694,614
その他	89,764	98,166
貸倒引当金	△386	△1,409
流動資産合計	24,523,914	19,781,474
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	715,467	674,030
機械装置及び運搬具（純額）	491,610	432,821
土地	571,465	633,714
建設仮勘定	40	121,236
その他（純額）	22,094	16,886
有形固定資産合計	1,800,678	1,878,689
無形固定資産		
その他	99,270	98,094
無形固定資産合計	99,270	98,094
投資その他の資産		
投資有価証券	124,109	106,988
繰延税金資産	375,340	30,827
その他	520,227	542,745
貸倒引当金	△17,310	△19,142
投資その他の資産合計	1,002,367	661,417
固定資産合計	2,902,316	2,638,201
資産合計	27,426,230	22,419,675

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	109,102	122,717
工事未払金	580,360	481,879
短期借入金	1,180,000	200,000
未払法人税等	5,314,092	20,340
前受金	548,915	642,009
未成工事受入金	675,056	711,841
賞与引当金	134,589	172,355
完成工事補償引当金	34,983	37,843
その他	620,179	787,837
流動負債合計	9,197,279	3,176,823
固定負債		
繰延税金負債	-	9,501
その他	458,168	443,884
固定負債合計	458,168	453,385
負債合計	9,655,447	3,630,208
純資産の部		
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	18,022,239
自己株式	△293,494	△31,752
株主資本合計	17,748,753	18,762,192
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	27,274
その他の包括利益累計額合計	22,029	27,274
純資産合計	17,770,783	18,789,466
負債純資産合計	27,426,230	22,419,675

(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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
売上高	18,424,331	21,375,099
売上原価	15,409,856	17,963,613
売上総利益	3,014,474	3,411,486
販売費及び一般管理費	2,103,080	2,178,244
営業利益	911,394	1,233,241
営業外収益		
受取利息	7,442	413
受取配当金	960	1,200
負ののれん償却額	48,312	-
補助金収入	15,516	14,256
為替差益	169,368	-
その他	19,606	10,986
営業外収益合計	261,207	26,855
営業外費用		
支払利息	20,433	1,204
支払手数料	170,780	4,094
その他	991	126
営業外費用合計	192,205	5,425
経常利益	980,395	1,254,671
特別利益		
関係会社出資金譲渡益	16,583,848	-
特別利益合計	16,583,848	-
税金等調整前当期純利益	17,564,244	1,254,671
法人税、住民税及び事業税	7,087,887	49,541
法人税等調整額	△203,095	351,699
法人税等合計	6,884,791	401,241
当期純利益	10,679,452	853,430
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	10,679,452	853,430

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
当期純利益	10,679,452	853,430
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,687	5,245
為替換算調整勘定	△93,563	-
その他の包括利益合計	△88,876	5,245
包括利益	10,590,576	858,675
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,590,576	858,675
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 2021年3月1日 至 2022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	7,008,436	△219,013	7,404,541
当期変動額					
剰余金の配当			△260,760		△260,760
親会社株主に帰属する当期純利益			10,679,452		10,679,452
自己株式の取得				△74,481	△74,481
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	10,418,692	△74,481	10,344,211
当期末残高	419,300	195,818	17,427,129	△293,494	17,748,753

	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	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	17,342	93,563	110,905	7,515,447
当期変動額				
剰余金の配当				△260,760
親会社株主に帰属する当期純利益				10,679,452
自己株式の取得				△74,481
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,687	△93,563	△88,876	△88,876
当期変動額合計	4,687	△93,563	△88,876	10,255,335
当期末残高	22,029	-	22,029	17,770,783

当連結会計年度 (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

(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2021年3月1日 至2022年2月28日)	当連結会計年度 (自2022年3月1日 至2023年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	17,564,244	1,254,671
減価償却費	414,284	156,684
負ののれん償却額	△48,312	-
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△6,506	37,765
受取利息及び受取配当金	△8,402	△1,613
支払利息	20,433	1,204
支払手数料	170,780	4,094
関係会社出資金譲渡損益 (△は益)	△16,583,848	-
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,344	△21,157
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,644,537	2,180,282
仕入債務の増減額 (△は減少)	268,940	△84,865
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	129,517	36,784
その他	△57,728	297,114
小計	△1,783,481	3,860,965
利息及び配当金の受取額	7,814	1,223
利息の支払額	△20,383	△863
金融手数料の支払額	△170,780	△4,728
工場閉鎖に伴う支出	△17,604	-
法人税等の支払額	△2,196,511	△8,037,744
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,180,946	△4,181,147
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	△77,925	△191,174
無形固定資産の取得による支出	△17,063	△65,301
資産除去債務の履行による支出	△73,607	-
連結の範囲の変更を伴う関係会社出資金の譲渡による収入	17,347,046	-
その他	9,789	△5,443
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,188,239	△261,919
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)	△110,000	△980,000
配当金の支払額	△260,760	△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
自己株式の取得による支出	△74,481	△132
リース債務の返済による支出	△201,914	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△647,155	△820,689
現金及び現金同等物に係る換算差額	35,299	-
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,395,437	△5,263,755
現金及び現金同等物の期首残高	7,090,168	19,485,606
現金及び現金同等物の期末残高	19,485,606	14,221,851

(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)

(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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又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。

収益認識会計基準等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いましたが、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いましたが、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、当連結会計年度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、当連結会計年度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、当連結会計年度より「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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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。当該会計基準等の適用が当連結会計年度の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】

1. 報告セグメントの概要

(報告セグメントの決定方法及び各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類)

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。

なお、中国賃貸事業については、2021年12月に当社子会社である賽力（中国）有限公司の全持分を譲渡したことにより、賽力（中国）有限公司と同社の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、前連結会計年度において当社は中国賃貸事業から撤退しました。

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。

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度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、当該変更による当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

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 2021年3月1日 至 2022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	中国賃貸 事業	計		
売上高							
外部顧客への 売上高	7,535,455	1,912,725	8,166,355	809,795	18,424,331	-	18,424,331
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	920,187	47,433	-	-	967,621	△967,621	-
計	8,455,643	1,960,158	8,166,355	809,795	19,391,952	△967,621	18,424,331
セグメント利益 又は損失(△)	455,486	△3,335	1,000,643	146,237	1,599,033	△687,639	911,394
セグメント資産	2,234,639	4,631,245	269,185	-	7,135,070	20,291,159	27,426,230
その他の項目							
減価償却費	132,470	-	8,225	250,474	391,169	23,115	414,284
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	46,710	-	3,343	-	50,054	16,967	67,021

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益又は損失(△)の調整額△687,639千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用687,639千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20,291,159千円は、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23,115千円は、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16,967千円は、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. セグメント利益又は損失(△)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 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
セグメント利益又は損 失 (△)	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。

【関連情報】

前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022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

2021年12月に中国賃貸事業に含まれる賽力（中国）有限公司及び格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司の持分譲渡が完了したことより、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 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。

【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 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

【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 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

なお、負ののれんについては、報告セグメントに配分しておりません。2010年4月1日前行われた連結子会社の株式取得により発生した負ののれんの償却額は48,312千円です。なお、2021年12月に中国賃貸事業に含まれる賽力（中国）有限公司及び同社子会社である格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司の持分譲渡が完了したことより、譲渡時の未償却残高80,521千円は関係会社出資金譲渡益に含めて処理しております。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

【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 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
1株当たり純資産額	5,503.49円	5,419.46円
1株当たり当期純利益	3,307.36円	247.64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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28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)	10,679,452	853,430
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)	10,679,452	853,430
普通株式の期中平均株式数(株)	3,229,000	3,446,293

(重要な後発事象)

該当事項はありません。