



2022年3月11日

各位

会社名 株式会社セレコーポレーション
代表者名 代表取締役 社長執行役員 神農 雅嗣
(コード番号：5078 東証市場第二部)
問合せ先 取締役 常務執行役員 経営統括本部長 山口 貴載
(TEL 03-3562-7264)

東京証券取引所市場第二部への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日、2022年3月11日に東京証券取引所市場第二部に上場いたしました。今後ともなお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、2022年2月期(2021年3月1日から2022年2月28日)における当社グループの業績予想は、次のとおりであります。また、最近の決算情報等につきましては別添のとおりであります。

【連結】

(単位：百万円、%)

項目	決算期	2022年2月期 (予想)			2022年2月期 第3四半期累計期間 (実績)		2021年2月期 (実績)	
			対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率		対売上 高比率
売上高		19,385	100.0	13.5	13,650	100.0	17,084	100.0
営業利益		1,160	6.0	10.4	825	6.1	1,051	6.2
経常利益		1,049	5.4	△6.2	851	6.2	1,118	6.6
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益		10,452	53.9	1,714.6	615	4.5	576	3.4
1株当たり当期 (四半期)純利益		3,236円92銭			190円56銭		176円60銭	
1株当たり配当金		80円00銭			-		80円00銭	

- (注) 1. 2021年2月期(実績)、2022年2月期第3四半期累計期間(実績)及び2022年2月期(予想)の1株当たり当期(四半期)純利益は、期中平均発行済株式数により算出しております。
2. 2022年2月期(予想)は、中国賃貸事業の売却に係る営業外費用140百万円及び特別利益15,655百万円を見込んでおります。

【2022年2月期業績予想の前提条件】

(1) 当社グループ全体の見通し

当社グループは、当社及び子会社(株式会社セレレントパートナーズ、賽力(中国)有限公司、格蘭珂(上海)商務諮詢有限公司)の合計4社にて、請負事業、ストック事業及び中国賃貸事業の3事業を運営していましたが、2020年10月1日付けで組織変更を行い、営業、技術、管理という機能別の組織から事業別の組織へ移行し、2022年2月期期首より次世代の経営者育成と全社員の経営参画を目的とする、アメーバ経営(組織を独立採算で運営する集団に分け、その集団別にリーダーを任命し、共同経営のような形で運営する経営手法)の本格運用を開始したことから、2022年2月期第1四半期連結会計期間より、従来の請負事業をアパート経営に関するコンサルティング及びソリューション提供を行う賃貸住宅事業と不動産の開発・販売を行う賃貸開発事業にセグメントを分け、アパートの管理受託によるプロパティマネジメント業務を行うストック事業の名称を賃貸経営事業に変更いたしました。

また、中国賃貸事業につきましては、中華人民共和国浙江省寧波市政府が行う都市再開発に賽力（中国）有限公司の本店所在地（寧波工場）が含まれていたことから売却の打診があり、2021年10月15日開催の当社取締役会において、賽力（中国）有限公司の全持分を譲渡することを決議し、2021年12月20日に譲渡手続きが完了いたしました。このため、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、当社の子会社ではなくなり、当社グループは当事業からは撤退いたしました。

この結果、当社グループは、当社及び子会社（株式会社セレントパートナーズ）の合計2社にて、賃貸住宅事業、賃貸開発事業、賃貸経営事業の3事業を1都3県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）で運営し、東京都に事業所1か所と千葉県に工場を1か所展開しております。

当社グループの各事業における概要は下記の通りであります。

「賃貸住宅事業」

当事業は、賃貸不動産のオーナーであるお客様のそれぞれの人生設計における課題（収益獲得、事業承継、相続・贈与等）をヒアリングし、そのソリューションとして空間設計を重視した設計を基に、自社製造の鋼材と自社施工によるアパートの建築を行っております。

「賃貸開発事業」

当事業は、2020年10月より開始しており、不動産購入資金に対する家賃収入の投資利回りを重視した収益性物件よりも、駅近など地価の下落しづらい資産性を重視した物件の組成及び販売に特化し、価値の高い資産の承継を検討している富裕層のうち、特に土地を保有されていない方に対し、相続対策だけでなく資産承継に貢献できるようなアパート経営の提案を行っております。

「賃貸経営事業」

当事業は、アパートの管理受託によるプロパティマネジメント業務をはじめとするストック事業（賃貸管理手数料など継続的に収入を得ることができる事業）を行っております。

「中国賃貸事業」

当事業は、子会社であった賽力（中国）有限公司及び格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司が行っております。

中華人民共和国現地法人、賽力（中国）有限公司においては、中華人民共和国浙江省寧波市に保有する約15万㎡の工場建屋にクレーン等の設備を配備し、区分利用を可能とした工場建屋の賃貸（サービスファクトリー）を運営し、格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司においては上海市内中心部の3拠点（静安、古北、淮海）において、「Grand Cru(グランクリュ)」を商品ブランドとした、レセプションや共用会議室を備えたサービスオフィスを展開しておりましたが、上記のとおり、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、当社の子会社ではなくなり、当社グループは当事業からは撤退いたしました。

当社グループの2022年2月期の業績予想は、2021年12月の中国賃貸事業の譲渡等に伴い、2021年11月の取締役会にて修正をいたしました。修正計画策定時には、9月までの実績に10月以降の見込み値を合算して算出しており、売上高は19,385百万円（前期比13.5%増）、営業利益は1,160百万円（前期比10.4%増）、経常利益は1,049百万円（前期比6.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は10,452百万円（前期比1,714.6%増）を見込んでおります。

なお、セグメント別の業績予想は以下のとおりです。

(単位：百万円、%)

項目	セグメント	2021年2月期 ..(実績)..	2022年2月期 ..(予想)..	対前期増減率
売上高	賃貸住宅事業	7,252	8,918	23.0
	賃貸開発事業	3,194	2,567	△19.6
	賃貸経営事業	7,742	8,185	5.7
	中国賃貸事業	925	803	△13.2
	その他	74	-	-
	調整額	△2,104	△1,089	△48.2
	計	17,084	19,385	13.5
セグメント利益	賃貸住宅事業	257	833	224.1
	賃貸開発事業	264	147	△44.3
	賃貸経営事業	982	1,097	11.7
	中国賃貸事業	207	159	△23.2
	その他	27	-	-
	調整額	△688	△1,077	56.5
	計	1,051	1,160	10.4

(注) 各事業における数値には社内取引を含んでおり、社内取引の総額は調整額として記載しております。なお、社内取引は、賃貸住宅事業における賃貸開発事業からの建築請負に基づく売上取引が中心であり、そのほか賃貸住宅事業及び賃貸開発事業における賃貸経営事業からの管理受託紹介手数料収入取引、並びに賃貸開発事業における賃貸経営事業からの自社保有物件の一括借上家賃収入取引になります。

(2) 売上高

当社を取り巻く外部環境としては、全国の賃貸住宅市場においては、輸入木材価格の高騰が見られるものの、新型コロナワクチンの普及や対面での営業活動が徐々に再開したこともあり、全国の新設貸家着工戸数は、2021年3月以降回復傾向に転じ、2021年3月は27,245戸(前年同月比2.6%増)、4月は28,825戸(同13.6%増)、5月は25,074戸(同4.3%増)、6月は29,802戸(同11.8%増)、7月は29,230戸(同5.5%増)、8月は28,733戸(同3.8%増)、9月は28,254戸(同12.8%増)、10月は29,822戸(同14.5%増)となりました(出典：国土交通省HP「住宅経済関連データ」より)。

また、当社の事業エリアである東京都の新設貸家着工戸数は、2021年3月は6,552戸(前年同月比14.2%増)、4月は5,819戸(同5.6%増)、5月は5,656戸(同5.7%増)、6月は5,749戸(同0.5%減)、7月は5,469戸(同4.4%減)、8月は5,450戸(同19.9%減)、9月は5,548戸(同15.7%増)10月は7,193戸(同43.1%増)と回復傾向にあるものの不安定な状態が続いております(出典：東京都住宅政策本部HP「住宅着工統計」より)。

当社の2022年2月期の業績予想における売上高は、上記の外部環境を踏まえ、事業セグメント別に下記のとおり策定しております。

(賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業における売上高は、アパート建築請負に係る売上高が大宗を占めており、その他はリフォーム工事に係る売上高にて構成されております。

アパート建築請負に係る売上高は、既に受注済みの物件のみで算定されており、邸別の着工スケジュールをもとにした工事進行基準を適用した売上高を見込んでおります。また、リフォーム工事に係る売上高に関しては、前期実績を踏まえて策定しております。

上記の結果、2022年2月期の売上高は8,918百万円(前期比23.0%増)を見込んでおりますが、賃貸開発事業から受注したアパート建築売上高1,041百万円及び賃貸経営事業からの管理紹介手数料売上35百万円もの社内取引を含んでおり、外部顧客への売上高としては7,841百万円を見込んでおります。

(賃貸開発事業)

賃貸開発事業における売上高は、土地建物譲渡収入に係る売上高が大宗を占めており、その他は自社保有物件の賃料収入にて構成されております。

土地建物譲渡収入に係る売上高は、期末までの販売計画に基づき策定しておりますが、見通しとしては既に仕入済の2物件の販売計画(うち、1物件は契約済み、2月末引渡しまで進捗しております。)によ

り、達成見込みであります。また自社保有物件の賃料収入に関しては、計画通りの賃料収入を見込んでおります。

上記の結果、2022年2月期の売上高は2,567百万円（前期比19.6%減）を見込んでおりますが、賃貸経営事業からの管理紹介手数料売上11百万円もの社内取引を含んでおり、外部顧客への売上高としては2,555百万円を見込んでおります。

（賃貸経営事業）

賃貸経営事業における売上高は、賃貸管理契約に基づき収受する一括借上家賃収入ならびに集金代行手数料が太宗を占めており、その他原状回復売上、修繕売上で構成されております。

一括借上家賃収入ならびに集金代行手数料に関しては、既存の管理物件戸数に、新規受託管理戸数を合算して見込んでおります。なお、新規受託管理物件については、期首における管理戸数に、賃貸住宅事業計画および賃貸開発事業の計画に基づく引渡し戸数のうち、過去の受託率を参考に一定の管理戸数及び外部からの受託（リブレース）活動に伴う管理戸数の増加、並びに過去解約率を参考に管理戸数の減少を見込んだ結果、期末までの管理戸数を算定し、そこからなる家賃収入ならびに代行手数料をそれぞれ見込んでおります。その他原状回復売上と修繕売上については前年実績を踏まえて見込んでおります。

上記の結果、2022年2月期の売上高は、8,185百万円（前期比5.7%増）を見込んでおります。社内取引は含まれておりません。

（中国賃貸事業）

中国賃貸事業における売上高は主にサービスファクトリーの工場賃貸収入、サービスオフィス及び会議室等の使用料収入にて構成されており、実績を踏まえて策定しております。

なお、2021年12月の中国賃貸事業の譲渡を見据え、損益計算書の計上期間は前期実績12か月間から9か月に減少しております。その結果、売上高803百万円（前期比13.2%減）を見込んでおります。

以上の結果により、当社グループの2022年2月期の売上高は19,385百万円（前期比13.5%増）を見込んでおります。

（3）売上原価、売上総利益

当社グループ全体の売上原価並びに売上総利益は事業セグメント別に下記のとおり策定しております。

（賃貸住宅事業）

売上原価は材料費、労務費、外注費、経費で構成され、受注実績に基づく直接原価（アパート建築のために発注する建築原価）と過去実績に基づき算出した間接費を算定し、原価率向上策として計画したものの寄与分を考慮して見積もっております。

また、新型コロナウイルス感染症蔓延の影響による世界的な特需により、期初計画策定時においては兆候がみられなかった鋼材や木材を中心とした住宅建材の高騰や労働力不足による人件費の上昇、また同様に異常な半導体不足による設備機器の価格上昇による対応原材料の高騰したことを考慮しております。

（賃貸開発事業）

売上原価は土地取得原価及び建物原価で構成され、各物件において、個別原価を把握し算定しております。

（賃貸経営事業）

売上原価は主に一括借上原価（過去の借上料率の実績に基づき計算）、原状回復工事、修繕に係る建物管理原価で構成され、過去実績に基づき算定しております。

（中国賃貸事業）

売上原価は主に、減価償却費、修繕費、及び人件費で構成されており、2021年9月までの実績となります。

以上の結果により、売上原価は16,252百万円（前期比13.9%増）、売上総利益は3,132百万円（前期比11.1%増）を見込んでおります。

（4）販売費及び一般管理費、営業利益

・販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費については、当社及び子会社の実績に基づき新たに見込まれる経費を加味し算

定しております。

販売費及び一般管理費の主な項目につきましては、広告宣伝費、人件費で構成されております。広告宣伝費は個別の計画に基づき積み上げており、人件費は人員計画に基づき、増加人員を加味し策定しております。その他経費としては地代家賃、業務報酬料等は費目別に前期実績に基づき策定しております。

新型コロナウイルス感染症の影響により、広告宣伝費として予定しておりましたキャンペーン企画、セレパートナーズクラブ運営費、現場見学会他、WEB 広告、カタログ製作費の減少を見込んでおります。

以上の結果により、販売費及び一般管理費は、1,972 百万円（前期比 11.5%増）、営業利益 1,160 百万円（前期比 10.4%増）を見込んでおります。

(5) 営業外収益・費用、経常利益

営業外費用として、当社 100%子会社である賽力（中国）有限公司及びその子会社である格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司の持分の全てを、寧波市北侖区を拠点とする現代服務業發展有限公司へ譲渡したことに伴い、譲渡代金送金時に発生する手数料 140 百万円を見込んだことにより、経常利益 1,049 百万円（前期比 6.2%減）を見込んでおります。

(6) 特別利益・損失、法人税等、親会社株主に帰属する当期純利益

・特別利益・損失

当社 100%子会社である賽力（中国）有限公司及びその子会社である格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司の持分の全てを、寧波市北侖区を拠点とする現代服務業發展有限公司へ譲渡したことに伴い、譲渡収入 15,655 百万円を見込んでおります。

・法人税等

特別利益の増加により、法人税の再計算を行った結果、法人税等の金額は 6,252 百万円、当初計画に対して 5,889 百万円の増加を見込んでおります。

以上の結果により、親会社株主に帰属する当期純利益は 10,452 百万円(前期比 1,714.6%増)を見込んでおります。

(注) 上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいており、実際の業績等は様々な要素により記載の予測数値とは異なる結果となる可能性があります。

【業績予想に関するご留意事項】

本資料に記載されている業績予想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、実際の業績は様々な要因によって異なる場合がございます。

以 上



2022年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年3月11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 [http:// www.cel-co.com/](http://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 — 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 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2022年2月期第3四半期の連結業績(2021年3月1日~2021年11月30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	%
2022年2月期第3四半期	13,650	-	825	-	851	-	615	-
2021年2月期第3四半期	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 包括利益 2022年2月期第3四半期 665百万円 (-%) 2021年2月期第3四半期 -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
2022年2月期第3四半期	190.56	-
2021年2月期第3四半期	-	-

(注) 1. 2021年2月期第3四半期においては、四半期連結財務諸表を作成していないため、2021年2月期第3四半期の数値及び2022年3月期の対前年同四半期の増減率を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	%
2022年2月期第3四半期	13,709	7,845	57.2
2021年2月期	12,806	7,515	58.7

(参考) 自己資本 2022年2月期第3四半期 7,845百万円 2021年2月期 7,515百万円

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
2021年2月期	-	0.00	-	80.00	80.00
2022年2月期	-	0.00	-		
2022年2月期(予想)				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. 2022年2月期の連結業績予想(2021年3月1日~2022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	19,385	13.5	1,160	10.4	1,049	△6.2	10,452	1,714.6	3,236.92

(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

(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

(注) 詳細は、添付資料P. 9「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 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 : 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）	2022年2月期3Q	3,460,000株	2021年2月期	3,460,000株
② 期末自己株式数	2022年2月期3Q	231,000株	2021年2月期	200,500株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年2月期3Q	3,229,000株	2021年2月期3Q	3,259,500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、実際の業績等はさまざま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	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	7
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	8
(3) 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
(会計上の見積りの変更)	9
(セグメント情報等)	10
3. その他	10
継続企業の前提に関する重要事象等	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3四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が進み、厳しい状況から緩和しつつあるものの、新たな変異株の発生が確認され、収束には程遠い状況が続く、設備投資や企業収益には持ち直しの動きは見られましたが、個人消費など一部には弱い動きが残りました。先行きにつきましては、感染対策の徹底により社会経済活動が正常化に向かう中、政府主導の各種政策効果もあり、持ち直しが期待されますが、今後も不透明感の強い状況が続くものと思われま

す。海外経済におきましては、厳しい状況にあるものの持ち直しの動きが見られております。しかしながら、新たな変異株の発生もあり、感染症の再拡大による金融市場の大幅な変動や景気の下振れリスクには、十分注意を払う必要があります。

このような中、全国の賃貸住宅市場においては、輸入木材価格の高騰が見られるものの、新型コロナワクチンの普及や対面での営業活動が徐々に再開したこともあり、全国の新設貸家着工戸数は、2021年3月以降回復傾向に転じ、2021年3月は27,245戸（前年同月比2.6%増）、4月は28,825戸（同13.6%増）、5月は25,074戸（同4.3%増）、6月は29,802戸（同11.8%増）、7月は29,230戸（同5.5%増）、8月は28,733戸（同3.8%増）、9月は28,254戸（同12.8%増）、10月は29,822戸（同14.5%増）となりました（出典：国土交通省HP「住宅経済関連データ」より）。

また、当社の事業エリアである東京都の新設貸家着工戸数は、2021年3月は6,552戸（前年同月比14.2%増）、4月は5,819戸（同5.6%増）、5月は5,656戸（同5.7%増）、6月は5,749戸（同0.5%減）、7月は5,469戸（同4.4%減）、8月は5,450戸（同19.9%減）、9月は5,548戸（同15.7%増）10月は7,193戸（同43.1%増）と回復傾向にあるものの不安定な状態が続いております（出典：東京都住宅政策本部HP「住宅着工統計」より）。

このような環境の下、当社グループでは、当賃貸住宅事業において、コンサルティング力の強化を軸に営業を推進し、新規受注の確保に努めたほか、継続して技術開発に取り組み、リモートワークに対応した設備やスマートフォンとの連動によるセキュリティや利便性を向上したアパートの提供を行ってまいりました。また、賃貸経営事業では会員組織を活用したゲストの満足感向上に努め、東京圏の安定的な転入超過状況もあり、高い入居率

（96.7%）を確保することができました。さらに、新たな事業として賃貸開発事業を開始し、主に富裕層顧客に対し営業活動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3四半期連結累計期間における売上高は13,650百万円、営業利益は825百万円、経常利益は851百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は615百万円となりました。

各セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

なお、当社は2020年10月1日付で外部環境の変化にフレキシブルに対応できるようにするため、それまでの機能別組織から事業部制組織へ変更するとともに、セグメントごとの収益力の強化の一環として、組織ごとの損益の見える化及び次世代経営者の育成を目的としてアムエバ経営の導入準備を進め、2022年2月期期首よりアムエバ経営の本格運用を開始しました。

このような背景から、会社の組織体制と報告セグメントを一致させることが投資家の投資判断上も有用であると判断し、第1四半期連結会計期間より従来の報告セグメントを以下の通り変更しております。

- ・「請負事業」セグメントを、「賃貸住宅事業」セグメントと「賃貸開発事業」セグメントに分割
- ・「ストック事業」セグメントを、「賃貸経営事業」セグメントに名称変更

(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」My Style vintageブランドを軸に、居住空間の企画、設計、施工等の事業を行い、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3四半期連結累計期間における営業活動につきましては、My Styleシリーズの旗艦ブランド「My Style vintage」の販売に引き続き注力し、コンサルティングを中心とする営業力の強化を課題に掲げ、『顧客がアパート経営を通じて実現したいことは何か』を顕在化し、お客様と共に目的達成に向けた課題解決に取り組み、新規受注を確保してまいりました。

また、初代Feelに空間設計要素を加え収納量の増大を図り、ゲストの暮らしにゆとりをプラスし、新型コロナウイルス感染症の影響によるリモートワークを可能とする書斎機能を追加した「Feel+1」、多様化するゲストの暮らしをより利便性の高いものにするため、スマートフォンに対応した設備機器を導入し、遠隔操作やセキュリティ性能を高め、若者のニーズを満たす「IoTアパート」の販売を開始いたしました。その結果、当第3四半期連結累計期間の引き渡し実績は44棟（累計2,584棟）となりました。

加えて、新たな取り組みとして、“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、共立女子大学との共同研究を開始し、若者の思考・居住性・多様性や利便性などアパートでの暮らしをテーマに、住みたい

素敵なアパート、欲しかった設備、使い方の進化などについてディスカッションや提案発表を行い、新商品の開発に活かしております。また、ゲストに快適な空間を提供するため、遮音性能向上の共同研究を千葉工業大学及び東京理科大学と進めております。

以上のような活動の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は5,905百万円、セグメント利益は333百万円となりました。

(賃貸開発事業)

賃貸開発事業におきましては、不動産購入資金に対する家賃収入の投資利回りを重視した収益性物件よりも、駅近など地価の下落しづらい資産性物件に重きを置く土地を保有されていない富裕層に対して、相続対策や資産承継に貢献できるようなアパート経営の提案を行い、資産承継を検討する富裕層の選択肢の一つとなるべく取り組んでまいりました。

新たな収益基盤を目指し、エリア・駅からの距離・規模・形状などを基準に、将来にわたり価値を維持できるような資産性の高い土地を仕入れ、その土地の資産価値に相応する付加価値の高い「My Style vintage」などのアパートを建築し販売してまいりますが、当面は富裕層顧客との関係構築を目指して営業活動を行ってまいります。

以上のような活動の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は1,501百万円、セグメント利益は54百万円となりました。

(賃貸経営事業)

賃貸経営事業におきましては、一括借上(サブリース)や家賃集金代行等のアパートの賃貸管理運営と清掃・営繕工事といった建物維持管理等の受託事業を行っております。

当第3四半期連結累計期間の賃貸市場は、引き続き新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けているものの、当社の事業エリアである東京圏では転入超過が続いており、依然として賃貸需要が高い状況が続いております。その寄与に加え、当社においては、従来からの高い入居率(2021年11月末で96.7%)に支えられたほか、入居を検討される方に「My Style vintage」シリーズ等の設備・機能面を積極的に紹介し、価値を理解いただいたことで、安定的にゲスト(入居者)を獲得することができました。

また、自社施工物件に加え、他社の施工物件や他社の管理物件について管理受託営業を引き続き積極的に行った結果、当第3四半期連結累計期間末の管理戸数は11,029戸(前年同期比717戸増)となりました。

「My Style vintage」の入居希望者の会員組織「My Style Room Club」については、My Style Room Club専用サイトを活用したゲストの囲い込み等の施策を行い、「My Style Room Club」の会員数は2021年11月末の累計で1,839名を確保し、ゲスト獲得につながりました。

また、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(2021年11月末で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(2021年11月末で8社)との連携強化に努め、サービス面の維持・向上を図ることで、ゲスト及びオーナーの満足度につながり、高水準の入居率を維持することができました。

なお、サブリース事業については、2020年12月15日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行(サブリース適正化のための規制措置部分)され、2021年6月に賃貸住宅管理業者の登録制度が施行されましたが、当社では2021年7月30日付で登録を完了しており、また従前よりお客様とのトラブルの発生を未然に防止する為のマニュアルを活用した営業活動を徹底し対応を行っております。

以上のような活動の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は6,093百万円、セグメント利益は769百万円となりました。

(中国賃貸事業)

中国賃貸事業におきましては、中華人民共和国浙江省寧波市の約15万㎡に及ぶ工場建屋のメリットを活かしながらクライアントのニーズに合わせた1区画3,000㎡・50区画の区分リースや操業をサポートするサービスファクトリー事業及び上海市内3拠点におけるサービスオフィス事業を運営しております。引き続き新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、上海でのサービスオフィス事業の新規入居者募集における影響はあったものの、入居者サービス向上と営業活動に注力した結果、業績においては寧波でのサービスファクトリー事業も含め入居者を維持・確保することができました。

以上のような活動の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は809百万円、セグメント利益は154百万円となりました。

なお、当社は、2021年10月15日開催の取締役会において、当社の連結子会社である賽力(中国)有限公司の全持分を寧波市北侖区現代服務業発展有限公司に譲渡することを決議し、2021年11月15日付で持分譲渡契約を締結し、2021年12月20日付で持分譲渡いたしました。これに伴い、当社の連結子会社である賽力(中国)有限公司及

び同社の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ることとなります。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は9,167百万円であり、前連結会計年度末に比べて623百万円増加しました。これは主に資産性の高い土地の仕入が先行したことにより現金及び預金が2,057百万円減少する一方で、販売用不動産が614百万円及び仕掛販売用不動産が1,893百万円増加したこと等によるものです。

固定資産は4,542百万円であり、前連結会計年度末に比べて278百万円増加しました。これは主に中国賃貸事業のうちサービスオフィス事業の賃貸借契約更新に伴い、有形固定資産のその他に含まれるリース資産が304百万円増加したこと等によるものです。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は5,006百万円であり、前連結会計年度末に比べて433百万円増加しました。これは法人税等の中間納付に伴い未払法人税等が180百万円、借入金の約定弁済に伴い短期借入金が90百万円、福岡工場の原状回復工事の完了に伴い資産除去債務が74百万円減少したものの、受注及び着工棟数増加に伴い未成工事受入金が518百万円及び工事未払金が259百万円増加したこと等によるものです。

固定負債は856百万円であり前連結会計年度末に比べて139百万円増加しました。これは主に中国賃貸事業のうちサービスオフィス事業の賃貸借契約更新に伴い、固定負債のその他に含まれるリース負債が213百万円増加したこと等によるものです。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は7,845百万円であり、前連結会計年度に比べて330百万円増加しました。これは主に配当金の支払として260百万円計上する一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益として615百万円を計上したことにより利益剰余金が354百万円、中国人民元の為替レートが期首から円安に推移したことにより為替換算調整勘定が47百万円増加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

2022年3月期の連結業績予想につきましては、本日開示いたしました「東京証券取引所市場第二部への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ」をご参照ください。なお、当該業績予想数値につきましては、現時点で入手可能な情報に基づき判断したものであり、実際の業績等は様々な要因により異なる可能性があります。

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 (2021年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,090,168	5,032,581
受取手形及び売掛金	66,364	57,649
完成工事未収入金	163,834	258,591
有価証券	42,953	16,938
販売用不動産	975,579	1,589,910
仕掛販売用不動産	-	1,893,347
未成工事支出金	19,835	35,819
商品及び製品	13,652	22,854
原材料及び貯蔵品	58,616	50,907
その他	112,487	208,687
貸倒引当金	△66	△56
流動資産合計	8,543,426	9,167,231
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,522,321	1,570,959
その他(純額)	1,347,672	1,632,269
有形固定資産合計	2,869,994	3,203,228
無形固定資産	426,087	423,661
投資その他の資産		
その他	980,479	931,724
貸倒引当金	△13,100	△16,418
投資その他の資産合計	967,379	915,305
固定資産合計	4,263,460	4,542,196
資産合計	12,806,887	13,709,427
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	110,107	127,454
工事未払金	319,930	579,233
短期借入金	1,290,000	1,200,000
未払法人税等	211,349	30,849
未成工事受入金	484,234	1,003,006
賞与引当金	141,096	193,132
完成工事補償引当金	5,306	25,457
工場閉鎖損失引当金	18,895	-
資産除去債務	74,326	-
その他	1,918,464	1,847,736
流動負債合計	4,573,710	5,006,870
固定負債		
資産除去債務	26,315	29,547
負ののれん	128,834	80,521
その他	562,579	746,699
固定負債合計	717,729	856,768
負債合計	5,291,439	5,863,638

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	419,300	419,300
資本剰余金	195,818	195,818
利益剰余金	7,008,436	7,362,990
自己株式	△219,013	△293,494
株主資本合計	7,404,541	7,684,615
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,342	19,823
為替換算調整勘定	93,563	141,350
その他の包括利益累計額合計	110,905	161,173
純資産合計	7,515,447	7,845,788
負債純資産合計	12,806,887	13,709,427

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)
売上高	13,650,791
売上原価	11,414,546
売上総利益	2,236,245
販売費及び一般管理費	1,410,633
営業利益	825,611
営業外収益	
受取利息	7,213
受取配当金	360
負ののれん償却額	48,312
その他	14,979
営業外収益合計	70,866
営業外費用	
支払利息	19,188
支払手数料	24,520
その他	991
営業外費用合計	44,700
経常利益	851,777
税金等調整前四半期純利益	851,777
法人税等	236,463
四半期純利益	615,314
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	615,314

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)
四半期純利益	615,314
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	2,481
為替換算調整勘定	47,786
その他の包括利益合計	50,267
四半期包括利益	
(内訳)	665,582
親会社株主に係る四半期包括利益	665,582
非支配株主に係る四半期包括利益	-

(3) 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3四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)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

当第3四半期連結累計期間(自2021年3月1日至2021年11月30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	中国賃貸 事業			
売上高							
外部顧客への売上高	5,281,856	1,466,223	6,093,599	809,111	13,650,791	-	13,650,791
セグメント間の内部 売上高又は振替高	623,895	35,575	-	-	659,470	△659,470	-
計	5,905,751	1,501,798	6,093,599	809,111	14,310,261	△659,470	13,650,791
セグメント利益	443,946	72,710	769,791	154,027	1,440,476	△614,864	825,611

(注) 1. セグメント利益の調整額△614,864千円には、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

当社は、2020年10月1日付で外部環境の変化にフレキシブルに対応できるようにするため、それまでの機能別組織から事業部制組織へ再編するとともに、セグメントごとの収益力の強化の一環として、組織ごとの損益の見える化及び次世代経営者の育成を目的としてアメーバ経営の導入準備を進め、2022年2月期期首よりアメーバ経営の本格運用を開始しました。

このような背景から、会社の組織体制と報告セグメントを一致させることが投資家の投資判断上も有用であると判断し、第1四半期連結会計期間より従来の報告セグメントを以下の通り変更しております。

- ・「請負事業」セグメントを、「賃貸住宅事業」セグメントと「賃貸開発事業」セグメントに分割
- ・「ストック事業」セグメントを、「賃貸経営事業」セグメントに名称変更

3. その他

継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。