



2022年2月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022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 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
 (役職名) 取締役 常務執行役員 (氏名) 山口 貴載 TEL 03 (3562) 7264
 問合せ先責任者 (役職名) 経営統括本部長
 定時株主総会開催予定日 2022年5月27日 配当支払開始予定日 2022年5月13日
 有価証券報告書提出予定日 2022年5月30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. 2022年2月期の連結業績（2021年3月1日～2022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	%
2022年2月期	18,424	7.8	911	△13.3	980	△12.3	10,679	-
2021年2月期	17,084	△9.2	1,051	△33.5	1,118	△32.2	576	△49.2

(注) 包括利益 2022年2月期 10,590百万円 (-%) 2021年2月期 593百万円 (△44.6%)

	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	%	%	%
2022年2月期	3,307.36	-	84.5	4.9	5.0
2021年2月期	176.60	-	7.8	8.6	6.2

(参考) 持分法投資損益 2022年2月期 -百万円 2021年2月期 -百万円

(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
2022年2月期	27,426	17,770	64.8	5,503.49
2021年2月期	12,806	7,515	58.7	2,305.71

(参考) 自己資本 2022年2月期 17,770百万円 2021年2月期 7,515百万円

(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
2022年2月期	△4,180	17,188	△647	19,485
2021年2月期	1,342	△88	△783	7,090

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	%	%
2021年2月期	-	0.00	-	80.00	80.00	294	45.3	3.5
2022年2月期	-	0.00	-	80.00	80.00	260	2.4	2.1
2023年2月期(予想)	-	0.00	-	80.00	80.00		44.1	

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、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)	9,968	10.7	465	△14.7	465	△20.0	314	△22.9	90.70
通期	19,936	8.2	931	2.2	930	△5.1	628	△94.1	181.27

※ 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）：有
 新規 -社（社名）-、除外 2社（社名）賽力(中国)有限公司、格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司
 当社は2021年10月15日開催の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11月15日付で持分譲渡契約を締結の上、2021年12月20日付で持分譲渡いたしました。本件持分譲渡に伴い、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ました。

(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）	2022年2月期	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	231,000株	2021年2月期	200,500株
③ 期中平均株式数	2022年2月期	3,229,000株	2021年2月期	3,265,916株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年2月期の個別業績（2021年3月1日～2022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	%
2022年2月期	17,472	9.0	627	△13.9	726	△10.0	11,233	-
2021年2月期	16,030	△9.3	728	△40.0	806	△38.0	739	△29.3

	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
2022年2月期	3,478.86	-
2021年2月期	226.45	-

(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	
2022年2月期	27,253		17,674		64.9		5,473.71	
2021年2月期	11,131		6,771		60.8		2,077.60	

(参考) 自己資本 2022年2月期 17,674百万円 2021年2月期 6,771百万円

2. 2023年2月期の個別業績予想（2022年3月1日～2023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）	9,893	17.6	483	2.7	342	2.6	98.79	
通期	19,786	13.2	880	21.2	624	△94.4	180.12	

※ 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
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	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
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	19

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が進み、厳しい状況からは緩和しつつあるものの、変異株による感染の再拡大もあり、収束には程遠い状況が続く中、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、世界的な半導体等の部品不足、原材料価格の高騰など、先行きにつきましては、依然として不透明感の強い状況が続いております。

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、感染症の再拡大や地政学的リスク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、輸入木材価格や建築資材など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）、11月は26,819戸（同1.4%増）、12月は25,222戸（同3.3%増）、2022年1月は23,083戸（同16.6%増）、2月は23,583戸（同4.6%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）、11月は4,931戸（同7.2%減）、12月は4,765戸（同1.8%減）、2022年1月は5,188戸（同8.1%増）、2月は5,698戸（同7.2%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、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（入居者）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（2022年2月末で97.9%）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。

なお、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。

以上のような結果、当社グループの当連結会計年度における売上高は18,424百万円（前年同期比7.8%増）、営業利益は911百万円（前年同期比13.3%減）となり、中国事業の譲渡に伴い譲渡代金送金時に発生する支払手数料を営業外費用として144百万円計上した結果、経常利益は980百万円（前年同期比12.3%減）となりました。また、中国事業の譲渡に伴う関係会社出資金譲渡益16,583百万円を特別利益として計上し、親会社株主に帰属する当期純利益は10,679百万円（前年同期は576百万円の親会社株主に帰属する当期純利益）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を強化する目的で、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、当連結会計年度から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、当連結会計年度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。

当連結会計年度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ることで、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、当連結会計年度の引き渡し実績は72棟（累計2,612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、当連結会計年度における売上高は8,455百万円、セグメント利益は455百万円となりました。

(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といった投資利回りよりも、エリアや駅近など地価が下落しづらいことを物件選択において重視される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。

また、新たな収益基盤を目指し、城南・城西エリアに絞込み、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を行ってまいります。

仕入におきましては、主に大手仲介会社における当社事業内容の認知度向上及び関係構築に努め、また開発業者との協業による仕入を行った結果、12物件の仕入を行うことができました。

販売におきましては、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てまいりました。

以上のような活動の結果、当連結会計年度における売上高は1,960百万円、セグメント損失は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、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。

当連結会計年度の賃貸市場は、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は堅調に推移しております。その寄与に加え、当社においては、従来からの高い入居率（2022年2月末で97.9%）に支えられたほか、入居を検討される方に「My Style vintage」シリーズ等の外観デザイン・空間デザイン・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、当連結会計年度末の管理戸数は11,228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、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2022年2月末の累計で1,870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（2022年2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（2022年2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、当連結会計年度における売上高は8,166百万円、セグメント利益は1,000百万円となりました。

(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したが、前記のとおり賽力(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。

2021年12月20日の譲渡日までの実績となりますが、当連結会計年度における売上高は809百万円、セグメント利益は146百万円であります。

(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24,523百万円であり、前連結会計年度末に比べて15,980百万円増加しました。これは主に中国賃貸事業の譲渡により中国子会社2社が連結範囲から外れたため、流動資産全体で407百万円減少したものの、中国賃貸事業の譲渡代金の入金により現金及び預金が12,395百万円、賃貸開発事業における土地の仕入が先行したことにより販売用不動産が626百万円及び仕掛販売用不動産が3,027百万円増加したこと等によるものです。

固定資産は2,902百万円であり、前連結会計年度末に比べて1,361百万円減少しました。これは主に中国賃貸事業の譲渡により当社の中国子会社2社が連結範囲から外れたため、有形固定資産が1,016百万円及び無形固定資産のリース資産が305百万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9,197百万円であり、前連結会計年度末に比べて4,623百万円増加しました。これは主に中国事業の譲渡により当社の中国子会社2社が連結範囲から外れたため、流動負債が486百万円減少したものの、中国事業の譲渡に伴い関係会社出資金譲渡益を16,583百万円計上したことにより課税所得が増加し、未払法人税等が5,102百万円増加したこと等によるものです。

固定負債は458百万円であり、前連結会計年度に比べて259百万円減少しました。これは主に中国賃貸事業の譲渡により当社の中国子会社2社が連結範囲から外れたため、リース債務が36百万円、負ののれんが128百万円及び資産除去債務が26百万円減少したこと等によるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は17,770百万円であり、前連結会計年度末に比べて10,255百万円増加しました。これは主に中国事業の譲渡により関係会社出資金譲渡益として16,583百万円を計上し、親会社株主に帰属する当期純利益10,679百万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12,395百万円増加し、19,485百万円となりました。

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4,180百万円となりました。これは賃貸開発事業において土地の仕入が先行し販売用不動産及び仕掛販売用不動産が増加したことによる3,644百万円の資金の使用、中国賃貸事業の売却に伴う源泉所得税の支払により法人税等の支払額が2,196百万円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)

投資活動の結果獲得した資金は17,188百万円となりました。これは中国事業の売却による収入として17,347百万円計上をしたことによるものです。

(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647百万円となりました。これは配当金の支払として260百万円、リース債務の返済により201百万円、短期借入金の返済により110百万円、自己株式の取得による支出74百万円によるものです。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、新型コロナウイルスの変異株による感染の再拡大リスクに加え、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、さらに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懸念され、景気は依然として先行き不透明な状況が続くものと思われま

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。

2023年2月期におきましては、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の顧客化を目指し営業活動を強化するほか、資産価値向上などオーナーさま目線のご提案を行うことにより、強固な信頼関係を構築し、賃貸管理のリプレースやリピート化による管理戸数の拡大を目指してまいります。また、新商品として鉄骨造り4階建てアパートの開発を進めるほか、IoTを活用したアパートや高断熱・省エネ設備により消費エネルギーを抑制するアパートの開発にも継続して注力してまいります。

利益面では、資材購買方法の工夫や工法の改善により原価の上昇を抑制してまいります。原材料価格の高騰による影響は避けられないこと及び中国事業の譲渡により売上総利益率は低下を見込んでおります。経費面では、将来を見据えた採用活動の強化やアメンバー経営を含めた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の投資など、成長を目的とした投資により販売費及び一般管理費は増加を見込んでおります。

以上を踏まえ、2023年2月期の連結業績予想につきましては、売上高は19,936百万円（前年同期比8.2%増）と増収を見込んでおりますが、2021年12月に譲渡いたしました中国事業の利益減少分（営業利益で146百万円）の影響もあり、営業利益931百万円（前年同期比2.2%増）、経常利益930百万円（前年同期比5.1%減）、さらに前連結会計年度に特別利益として計上した中国事業の譲渡に伴う関係会社出資金譲渡益16,583百万円が発生しないことから、親会社株主に帰属する当期純利益は628百万円（前年同期比94.1%減）を見込んでおります。

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。

(5) 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。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、当連結会計年度において、当社の連結子会社として中国賃貸事業を運営していた賽力(中国)有限公司の全持分を譲渡し、賽力(中国)有限公司及び格蘭珂(上海)商務諮詢有限公司を連結範囲から除外しました。

このため期末日時点における当社の事業は日本国内のみとなり、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 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,090,168	19,485,606
受取手形及び売掛金	66,364	60,397
完成工事未収入金	163,834	157,847
有価証券	42,953	16,972
販売用不動産	975,579	1,602,460
仕掛販売用不動産	-	3,027,210
未成工事支出金	19,835	26,889
商品及び製品	13,652	13,034
原材料及び貯蔵品	58,616	44,115
その他	112,487	89,764
貸倒引当金	△66	△386
流動資産合計	8,543,426	24,523,914
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,522,321	715,467
機械装置及び運搬具（純額）	559,336	491,610
土地	550,893	571,465
リース資産（純額）	203,630	-
建設仮勘定	-	40
その他（純額）	33,812	22,094
有形固定資産合計	2,869,994	1,800,678
無形固定資産		
リース資産	305,456	-
その他	120,631	99,270
無形固定資産合計	426,087	99,270
投資その他の資産		
投資有価証券	133,903	124,109
繰延税金資産	175,886	375,340
その他	670,688	520,227
貸倒引当金	△13,100	△17,310
投資その他の資産合計	967,379	1,002,367
固定資産合計	4,263,460	2,902,316
資産合計	12,806,887	27,426,230

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	110,107	109,102
工事未払金	319,930	580,360
短期借入金	1,290,000	1,180,000
リース債務	143,222	-
未払法人税等	211,349	5,314,092
前受金	850,303	548,915
未成工事受入金	484,234	675,056
賞与引当金	141,096	134,589
完成工事補償引当金	5,306	34,983
工場閉鎖損失引当金	18,895	-
資産除去債務	74,326	-
その他	924,937	620,179
流動負債合計	4,573,710	9,197,279
固定負債		
リース債務	36,616	-
繰延税金負債	33,608	-
負ののれん	128,834	-
資産除去債務	26,315	-
その他	492,354	458,168
固定負債合計	717,729	458,168
負債合計	5,291,439	9,655,447
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	17,427,129
自己株式	△219,013	△293,494
株主資本合計	7,404,541	17,748,753
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	22,029
為替換算調整勘定	93,563	-
その他の包括利益累計額合計	110,905	22,029
純資産合計	7,515,447	17,770,783
負債純資産合計	12,806,887	27,426,230

(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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
売上高	17,084,586	18,424,331
売上原価	14,265,008	15,409,856
売上総利益	2,819,578	3,014,474
販売費及び一般管理費	1,768,183	2,103,080
営業利益	1,051,394	911,394
営業外収益		
受取利息	15,707	7,442
受取配当金	660	960
負ののれん償却額	64,417	48,312
補助金収入	23,751	15,516
為替差益	-	169,368
その他	15,104	19,606
営業外収益合計	119,639	261,207
営業外費用		
支払利息	21,352	20,433
支払手数料	21,495	170,780
その他	9,725	991
営業外費用合計	52,574	192,205
経常利益	1,118,460	980,395
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
特別損失		
工場閉鎖損失	154,697	-
特別損失合計	154,697	-
税金等調整前当期純利益	963,762	17,564,244
法人税、住民税及び事業税	418,570	7,087,887
法人税等調整額	△31,581	△203,095
法人税等合計	386,989	6,884,791
当期純利益	576,773	10,679,452
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	576,773	10,679,452

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
当期純利益	576,773	10,679,452
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,702	4,687
為替換算調整勘定	10,816	△93,563
その他の包括利益合計	16,519	△88,876
包括利益	593,292	10,590,576
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	593,292	10,590,576
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 2020年3月1日 至 2021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	6,725,710	△200,209	7,140,619
当期変動額					
剰余金の配当			△294,048		△294,048
親会社株主に帰属する当期純利益			576,773		576,773
自己株式の取得				△18,803	△18,803
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	282,725	△18,803	263,921
当期末残高	419,300	195,818	7,008,436	△219,013	7,404,541

	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	11,640	82,746	94,386	7,235,006
当期変動額				
剰余金の配当				△294,048
親会社株主に帰属する当期純利益				576,773
自己株式の取得				△18,803
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5,702	10,816	16,519	16,519
当期変動額合計	5,702	10,816	16,519	280,440
当期末残高	17,342	93,563	110,905	7,515,447

当連結会計年度 (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

(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2020年3月1日 至2021年2月28日)	当連結会計年度 (自2021年3月1日 至2022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	963,762	17,564,244
減価償却費	489,906	414,284
負ののれん償却額	△64,417	△48,312
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△40,081	△6,506
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△203,830	-
長期未払金の増減額 (△は減少)	210,067	-
受取利息及び受取配当金	△16,367	△8,402
支払利息	21,352	20,433
支払手数料	-	170,780
関係会社出資金譲渡損益 (△は益)	-	△16,583,848
工場閉鎖損失	154,697	-
売上債権の増減額 (△は増加)	95,056	△2,344
たな卸資産の増減額 (△は増加)	331,871	△3,644,537
仕入債務の増減額 (△は減少)	△260,538	268,940
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△253,569	129,517
その他	298,155	△57,728
小計	1,726,067	△1,783,481
利息及び配当金の受取額	15,430	7,814
利息の支払額	△21,279	△20,383
金融手数料の支払額	-	△170,780
工場閉鎖に伴う支出	-	△17,604
法人税等の支払額	△377,298	△2,196,511
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,342,919	△4,180,946
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	△23,799	△77,925
無形固定資産の取得による支出	△26,639	△17,063
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	△37,835	9,789
投資活動によるキャッシュ・フロー	△88,274	17,188,239
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)	△200,000	△110,000
配当金の支払額	△294,048	△260,760
自己株式の取得による支出	△18,803	△74,481
リース債務の返済による支出	△270,880	△201,914
財務活動によるキャッシュ・フロー	△783,731	△647,155
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,206	35,299
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	469,705	12,395,437
現金及び現金同等物の期首残高	6,620,462	7,090,168
現金及び現金同等物の期末残高	7,090,168	19,485,606

(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。

(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」、「賃貸経営事業」及び「中国賃貸事業」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。

中国賃貸事業：中華人民共和国浙江省寧波市において、大きな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あったサイズの区分と機能を提供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。

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、当社は中国賃貸事業から撤退しました。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当社グループは、当連結会計年度より、従来の報告セグメントである「請負事業」、「ストック事業」及び「中国賃貸事業」を変更し、「賃貸住宅事業」、「賃貸開発事業」、「賃貸経営事業」及び「中国賃貸事業」を報告セグメントとしております。

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を強化する目的で、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を進め、当連結会計年度から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、当連結会計年度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

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

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 2020年3月1日 至 2021年2月28日）

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 計上額 (注3)
	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	5,250,072	3,092,647	7,742,111	925,176	17,010,007	74,579	17,084,586	-	17,084,586
セグメント間の内 部売上高 又は振替高	2,002,728	101,909	-	-	2,104,637	-	2,104,637	△2,104,637	-
計	7,252,800	3,194,556	7,742,111	925,176	19,114,645	74,579	19,189,224	△2,104,637	17,084,586
セグメント利益	257,254	264,829	982,121	207,987	1,712,192	27,650	1,739,842	△688,447	1,051,394
セグメント資産	2,246,133	909,529	259,843	2,143,534	5,559,040	6,952	5,565,992	7,240,894	12,806,887
その他の項目									
減価償却費	146,492	-	7,253	303,973	457,720	-	457,720	32,186	489,906
有形固定資産及び 無形固定資産 の増加額	38,220	-	13,526	7,630	59,377	-	59,377	5,785	65,162

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、工場外部販売事業等であり
ます。

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

- (1) セグメント利益の調整額△688,447千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用688,447千円が
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7,240,894千円は、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32,186千円は、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5,785千円は、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。

3. 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 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通りであります。

- (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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2020年3月1日 至 2021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

(単位：千円)

日本	中華人民共和国	合計
1,853,135	1,016,859	2,869,994

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 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。

【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 2020年3月1日 至 2021年2月28日）

（単位：千円）

	賃貸住宅 事業	賃貸開発 事業	賃貸経営 事業	中国賃貸 事業	その他	全社	合計
減損損失	65,882	-	-	-	-	-	65,882

「賃貸住宅事業」に係る減損損失65,882千円は連結損益計算書上、「工場閉鎖損失」に含まれております。

当連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

【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 2020年3月1日 至 2021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64,417千円、負ののれんの未償却残高は128,834千円であります。

当連結会計年度（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。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
1株当たり純資産額	2,305.71円	5,503.49円
1株当たり当期純利益	176.60円	3,307.36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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022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)	576,773	10,679,452
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)	576,773	10,679,452
普通株式の期中平均株式数(株)	3,265,916	3,229,000

(重要な後発事象)

1. 公募による自己株式の処分

当社は2022年3月11日付で東京証券取引所市場第二部に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2022年2月4日及び2022年2月21日開催の取締役会において、次のとおり自己株式の処分を決議し、2022年3月10日に払込が完了いたしました。

① 募集方法	一般募集（ブックビルディング方式による募集）
② 発行する株式の種類及び数	普通株式 206,200株
③ 処分価額	1株につき1,900円
④ 引受価額	1株につき1,757.50円 この価額は、当社が引受人より1株当たりの払込金として受け取った金額であります。なお、処分価額と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
⑤ 払込金額	1株につき1,530円 この金額は会社法上の払込金額であり、2022年2月21日開催の取締役会で決定された金額であります。
⑥ 発行価額の総額	315,486千円
⑦ 引受価額の総額	362,355千円
⑧ 払込期日	2022年3月10日
⑨ 資金の使途	当社千葉工場の建設及び機械購入の費用として調達した借入金返済の一部に充当する予定です。

2. 第三者割当による新株式の発行

当社は、2022年3月11日付で東京証券取引所市場第二部に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2022年2月4日及び2022年2月21日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しに関連して、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式の発行を次のとおり決議し、2022年4月13日に払込が完了いたしました。

① 募集方法	第三者割当（オーバーアロットメントによる売出し）
② 発行する株式の種類及び数	普通株式 31,900株
③ 増加した資本金及び 資本準備金に関する事項	増加した資本金の額 28,032千円 増加した資本準備金の額 28,032千円
④ 割当価格	1株につき1,757.50円
⑤ 割当価格の総額	56,064千円
⑥ 払込期日	2022年4月13日
⑦ 割当先	みずほ証券株式会社
⑧ 資金の使途	「1. 公募による自己株式の処分 ⑨資金の使途」と同一であります。