



## 2023年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年1月13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  
 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 2023年1月16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. 2023年2月期第3四半期の連結業績（2022年3月1日～2022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	%
2023年2月期第3四半期	16,887	23.7	1,140	38.1	1,157	35.9	791	28.7
2022年2月期第3四半期	13,650	-	825	-	851	-	615	-

(注) 包括利益 2023年2月期第3四半期 793百万円 (19.3%) 2022年2月期第3四半期 665百万円 (-%)

	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3四半期	230.16	-
2022年2月期第3四半期	190.56	-

(注) 1. 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3四半期	22,327	18,724	83.9
2022年2月期	27,426	17,770	64.8

(参考) 自己資本 2023年2月期第3四半期 18,724百万円 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	-		
2023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. 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 -社（社名）-、除外 -社（社名）-
- (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 8 ページ「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 : 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 8 ページ「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（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3Q	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3Q	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3Q	3,440,071株	2022年2月期3Q	3,229,000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3四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	8
(継続企業の前提に関する注記) .....	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) .....	8
(会計方針の変更) .....	8
(セグメント情報等) .....	9

## 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、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堅調に推移し、当社の事業エリアとなる東京都の新設貸家着工戸数は、10月の前年同月比はマイナスとなった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									
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
戸数	32,305戸	29,444戸	25,942戸	30,285戸	29,668戸	31,295戸	30,623戸	31,996戸	29,873戸	
前年同月比	+18.6%	+2.1%	+3.5%	+1.6%	+1.5%	+8.9%	+8.4%	+7.3%	+11.4%	

#### ・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	9月	10月	11月	
戸数	8,166戸	5,928戸	5,746戸	5,652戸	5,512戸	5,618戸	5,746戸	6,589戸	6,023戸	
前年同月比	+24.6%	+1.9%	+1.6%	△1.7%	+0.8%	+3.1%	+3.6%	△8.4%	+21.7%	

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、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、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。

以上のような活動の結果、当第3四半期連結累計期間における引き渡し実績は69棟（累計2,681棟）、売上高は7,520百万円（前年同期比27.3%増）、セグメント利益は621百万円（前年同期比86.3%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。

当第3四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、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。また翌事業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3,908百万円（前年同期比160.3%増）、セグメント利益は483百万円（前年同期比782.7%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、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。

当第3四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、当第3四半期連結累計期間末の管理戸数は11,892戸（前期末比664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ースによる管理戸数の増加を目指してまいりました。

さらに、当社の独自仕様を施したリノベーションプランの中古物件を着工したほか、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（2022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（2022年11月末で9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（2022年11月末で96.8%）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3四半期連結累計期間における売上高は6,464百万円（前年同期比6.1%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685百万円（前年同期比10.9%減）となりました。

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16,887百万円（前年同期比23.7%増）、営業利益は1,140百万円（前年同期比38.1%増）、経常利益は1,157百万円（前年同期比35.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は791百万円（前年同期比28.7%増）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）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。詳細は、「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（会計方針の変更）」をご参照ください。

(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19,395百万円であり、前連結会計年度末に比べて5,128百万円減少しました。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5,214百万円減少したこと等によるものです。

固定資産は2,932百万円であり、前連結会計年度末に比べて29百万円増加しました。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間末の資産合計は22,327百万円となり、前連結会計年度末に比べて5,099百万円減少しました。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は3,154百万円であり、前連結会計年度末に比べて6,042百万円減少しました。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112百万円増加したものの、法人税等の納付により未払法人税等が5,277百万円減少したこと、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447百万円であり、前連結会計年度末に比べて10百万円減少しました。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間末の負債合計は3,602百万円となり、前連結会計年度末に比べて6,052百万円減少しました。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は18,724百万円であり、前連結会計年度末に比べて953百万円増加しました。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791百万円を計上したこと、及び配当金の支払258百万円等によるものです。

(3) 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3四半期累計期間の業績は、賃貸開発事業の販売が好調だったこと、また、広告宣伝費、販売促進費、将来の成長を見据えた投資などの経費が計画を下回って推移したことにより、営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する四半期純利益は好調に推移しました。しかしながら、原価高騰などの不確定要素もあり、現時点での見通しが難しいため、昨年4月14日に公表しました通期業績予想を据え置いております。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、速やかにお知らせいたします。

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3四半期連結会計期間 (2022年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,485,606	14,271,457
受取手形及び売掛金	60,397	60,690
完成工事未収入金	157,847	-
完成工事未収入金及び契約資産	-	137,136
有価証券	16,972	24,936
販売用不動産	1,602,460	1,885,985
仕掛販売用不動産	3,027,210	482,892
未成工事支出金	26,889	9,150
商品及び製品	13,034	24,066
原材料及び貯蔵品	44,115	45,637
未収還付法人税等	162	2,390,208
その他	89,601	63,365
貸倒引当金	△386	△416
流動資産合計	24,523,914	19,395,111
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	715,467	683,358
その他(純額)	1,085,210	1,166,184
有形固定資産合計	1,800,678	1,849,542
無形固定資産		
投資その他の資産	99,270	82,032
その他	1,019,678	1,024,101
貸倒引当金	△17,310	△23,652
投資その他の資産合計	1,002,367	1,000,448
固定資産合計	2,902,316	2,932,023
資産合計	27,426,230	22,327,134
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	109,102	114,544
工事未払金	580,360	463,869
短期借入金	1,180,000	200,000
未払法人税等	5,314,092	36,494
未成工事受入金	675,056	787,856
賞与引当金	134,589	214,803
完成工事補償引当金	34,983	35,802
その他	1,169,095	1,301,342
流動負債合計	9,197,279	3,154,712
固定負債		
その他	458,168	447,746
固定負債合計	458,168	447,746
負債合計	9,655,447	3,602,458
<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	17,960,589
自己株式	△293,494	△31,687
株主資本合計	17,748,753	18,700,606
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	24,069
その他の包括利益累計額合計	22,029	24,069
純資産合計	17,770,783	18,724,676
負債純資産合計	27,426,230	22,327,134

(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)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)
売上高	13,650,791	16,887,297
売上原価	11,414,546	14,207,803
売上総利益	2,236,245	2,679,493
販売費及び一般管理費	1,410,633	1,539,473
営業利益	825,611	1,140,020
営業外収益		
受取利息	7,213	252
受取配当金	360	600
スクラップ売却益	1,727	1,994
負ののれん償却額	48,312	-
受取手数料	638	2,094
補助金収入	-	14,256
その他	12,614	3,888
営業外収益合計	70,866	23,086
営業外費用		
支払利息	19,188	957
支払手数料	24,520	4,094
その他	991	126
営業外費用合計	44,700	5,179
経常利益	851,777	1,157,927
税金等調整前四半期純利益	851,777	1,157,927
法人税等	236,463	366,147
四半期純利益	615,314	791,780
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	791,780

(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)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)
四半期純利益	615,314	791,780
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,481	2,039
為替換算調整勘定	47,786	-
その他の包括利益合計	50,267	2,039
四半期包括利益	665,582	793,820
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	665,582	793,820
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)

(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せん。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3四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】

I 前第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	333,625	54,793	769,791	154,027	1,312,238	△486,627	825,611

(注) 1. セグメント利益の調整額△486,627千円には、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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2022年3月1日 至 2022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			
売上高						
外部顧客への売上高	6,619,847	3,802,484	6,464,965	16,887,297	-	16,887,297
セグメント間の内部 売上高又は振替高	900,640	106,387	-	1,007,028	△1,007,028	-
計	7,520,488	3,908,872	6,464,965	17,894,325	△1,007,028	16,887,297
セグメント利益	621,525	483,668	685,925	1,791,119	△651,099	1,140,020

(注) 1. セグメント利益の調整額△651,099千円には、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變更しております。

なお、当該変更による当第3四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。