



2025年2月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年10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 https://www.cel-co.com/
 代表者（役職名） 代表取締役 社長執行役員（氏名） 山口 貴載
 問合せ先責任者（役職名） 執行役員 管理カンパニー長（氏名） 小野 祐介 TEL 03-3562-7264
 半期報告書提出予定日 2024年10月11日 配当支払開始予定日 —
 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. 2025年2月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年3月1日～2024年8月31日）

（1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年2月期中間期	11,585	△4.8	1,108	16.0	1,128	15.8	786	19.9
2024年2月期中間期	12,162	19.0	956	51.1	974	50.0	655	54.4

（注）包括利益 2025年2月期中間期 781百万円（18.1%） 2024年2月期中間期 661百万円（55.4%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年2月期中間期	231.67	—
2024年2月期中間期	189.16	—

（注）潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、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	%
2025年2月期中間期	24,246	19,808	81.7
2024年2月期	24,182	19,431	80.4

（参考）自己資本 2025年2月期中間期 19,808百万円 2024年2月期 19,431百万円

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
2024年2月期	—	0.00	—	105.00	105.00
2025年2月期	—	0.00	—	—	—
2025年2月期（予想）	—	—	—	105.00	105.00

（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. 2025年2月期の連結業績予想（2024年3月1日～2025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	24,993	8.2	1,762	7.6	1,764	6.4	1,187	7.1	349.67

（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) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
新規 一社(社名) 、除外 一社(社名)

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(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)

2025年2月期中間期	3,491,900株	2024年2月期	3,491,900株
2025年2月期中間期	104,302株	2024年2月期	94,934株
2025年2月期中間期	3,394,503株	2024年2月期中間期	3,467,036株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(中間期)

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人の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7ページ「1. 当中間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. 当中間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	6
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	7
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 中間連結貸借対照表	8
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	10
(中間連結損益計算書)	10
(中間連結会計期間)	10
(中間連結包括利益計算書)	11
(中間連結会計期間)	11
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	12
(4) 中間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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	13
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	13
(会計方針の変更)	13
(セグメント情報等)	13

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間における我が国経済は、企業収益や雇用・所得環境に改善の動きがみられる等、景気は緩やかに回復しましたが、円安の進行、原材料価格の高騰、世界的な金融引き締め、中国経済の先行き懸念、中東情勢の悪化やウクライナ情勢の長期化等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。

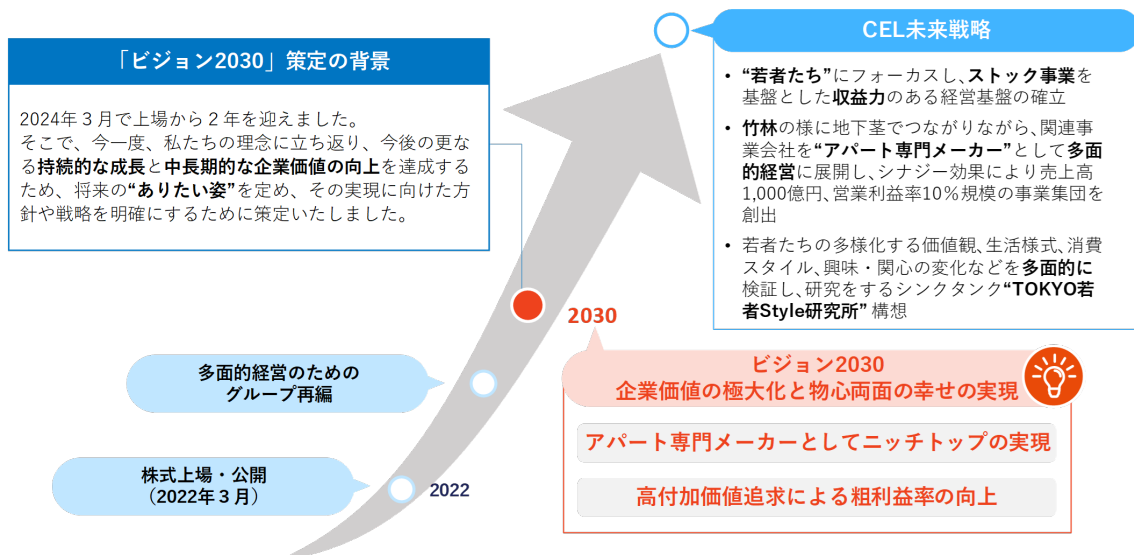
当社の主要事業である賃貸住宅市場においては、エネルギー資源や建築資材価格が高い水準で推移し、人財不足や働き方改革関連法施行に伴う労務費の上昇等もあり建設コストは右肩上がりの状況が続きました。当中間連結会計期間における新設貸家着工戸数は、全国では概ね前年同期並に推移しましたが、当社の事業エリアとなる東京都では前年同期を下回り推移しました。

・新設貸家着工戸数 (出典：国土交通省「建築着工統計調査」)

		2024年						当中間連結 会計期間
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	
全国	戸数	28,204戸	34,598戸	27,194戸	28,233戸	31,546戸	28,939戸	178,714戸
	前年同月比	△13.4%	+20.6%	△5.2%	△6.2%	+4.6%	△1.4%	△0.5%
東京	戸数	5,544戸	6,834戸	4,910戸	4,742戸	5,516戸	5,833戸	33,379戸
	前年同月比	△33.2%	+8.8%	△22.4%	△25.7%	△5.0%	+12.6%	△12.8%

このような環境の中、当社グループは、“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たち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すべく、事業を展開してまいりました。

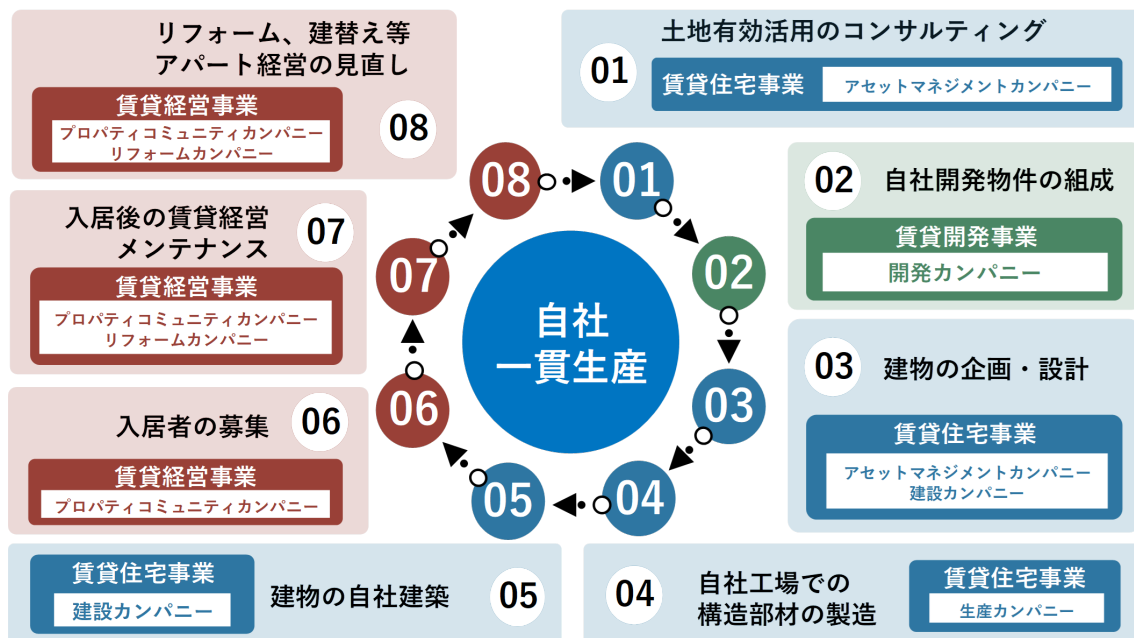
2024年4月、当社では2030年に向けてありたい姿を定め、その実現のための長期経営ビジョン「ビジョン2030」を策定いたしました。「ビジョン2030」の基本戦略のコンセプトは、当社の企業理念に基づく原理原則「セレフィロソフィ」と「CEL未来戦略」に基づき、あくまで本業の付加価値を高めるため、本業及び本業周辺ビジネスの多面的経営の展開により目標を達成することを目指すものです。「ビジョン2030」は、さらに長期の経営ビジョンである「CEL未来戦略」の実現に向けた通過点と位置づけております。



この「ビジョン2030」に掲げる目標のうち、達成状況を判断するための客観的な指標は下表のとおりです。

指標	目標	目標時期
売上高	400億円	2030年2月期
営業利益	40億円	
営業利益率	10%	
ROE	10%	
PBR	1倍	

「ビジョン2030」のもと、ゲスト（入居者）・エリア・構造・対象を選択と集中により絞り込み、経営資源を集中し、圧倒的な差別化による付加価値の提供を実現するニッチ戦略を基本に、未来を担う若者たちのアパート専門メーカーとして、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、建物の企画・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、リフォーム、建替え等入居後の賃貸経営までワンストップで行う自社一貫生産体制を確立し、ニッチトップを実現することで持続可能な安定的成長を目指しております。



各セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

(賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業におきましては、衣食住の「住」の領域で東京圏において生活にこだわりを持つ25歳から35歳の未来を担う若者たちに感動を届け続けるため、旗艦ブランドである「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。

賃貸住宅事業は、3つの組織（カンパニー）に分かれており、役割ごとに迅速かつ効率的な業務執行が可能な体制を実現しております。

- 〔アセットマネジメントカンパニー〕 アパート経営の提案営業
- 〔建設カンパニー〕 アパートの企画・設計・自社施工及び監理
- 〔生産カンパニー〕 千葉工場での構造部材の製造・加工及び型式管理

当中間連結会計期間における活動は以下のとおりです。

営業活動につきましては、アセットマネジメントカンパニーにおいて、引き続き賃貸管理契約が見込め管理受託数の拡大に繋がる紹介先（金融機関、コンサルタント、士業等）の開拓に努め、より多くの顧客の引き合いが可能な優良物件の見学会の開催を推進したほか、顧客の獲得に向けたパートナーズ組織との関係強化等、新規情報源の開拓に注力いたしました。また、旗艦ブランド「My Style vintage」の販売強化につなげるため自社ウェブサイトを改良し、「My Style vintage」の魅力を分かりやすく発信することにより、集客力の強化を図るとともに、脱炭素社会の実現に貢献できる高い断熱性能の断熱材や省エネ性能の高い照明等を取り入れた「東京ゼロエミ住宅」仕様について、オーナーさまへの提案を積極的に推進いたしました。

生産活動につきましては、資源高及び「2024年問題」と呼ばれる時間外労働の抑制策に起因する人件費、輸送費の上昇等による原価高騰への対策を進めました。建設カンパニーにおいて、原価圧縮、工期短縮に取り組むとともに、生産カンパニーにおいて、使用部材の自社製造を担う千葉工場（「ISO9001」認証取得）にて、さらなる品質向上及び効率改善に取り組み、生産性向上に努めました。さらに、前期に導入した新型式の運用継続及び本社・千葉工場の協働による原価低減に取り組んだほか、賃貸経営事業との連携強化による賃料への適正な価格転嫁を継続しました。

研究開発活動につきましては、新商品の開発に向けて、新たな空間設計による付加価値と独自性の高いアパートの開発・研究に引き続き取り組み、若者たちの思考・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関する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。

その他、中長期的な成長や将来の世代交代を見据え、専門的な資格を有する優良な技術者、幅広い経験を持つ多能工人財の実現に向けた人材育成にも積極的に取り組みました。

以上の活動の結果、当中間連結会計期間における売上高は5,268百万円(前年同期比31.2%増)、セグメント利益は635百万円(前年同期比271.4%増)となりました。

(賃貸開発事業)

賃貸開発事業は開発カンパニーが担当しており、『土地の資産価値』に重きを置いた資産性の高い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・城西エリア」に絞り込み、「駅近の立地」「約100坪の適切な規模」「ルックス（良好な接道状況にある整形地）」を合わせた4つの要素にこだわった希少性の高い土地の選定を行い、その土地に以下の特長をもった商品を企画・設計・施工し販売を行ってまいりました。

- ・『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」
- ・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」
- ・旗艦ブランド「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 Class」

当中間連結会計期間におきましては、販売面では商品の認知度を高めるため、完成現場見学会に購入検討者及び紹介会社の来場促進を実施し、ご来場いただいた購入検討者より新規販売契約を獲得したほか、紹介会社から新規顧客紹介を取得する等、取引先との連携強化に取り組みました。仕入面では富裕層に好まれる資産価値・希少価値の高い角地にこだわり用地取得を継続しました。さらに、付加価値向上のため、「住宅性能表示制度」における評価項目の一つである耐震等級について、条件を満たした物件であれば、その最高基準である耐震等級3まで実現可能とすることで、資産価値向上及びゲストの安全性向上といったオーナーさまの要請に応える選択肢を増やしました。

なお、本事業では全物件に高い断熱効率を実現する「東京ゼロエミ住宅」仕様を採用し、脱炭素社会の実現に貢献いたしました。

その他、中長期的な営業活動を見据え、販売手法の見直し及び資金効率の改善を進めた他、引き続き人財の育成を進め、組織力の強化を図りました。

以上の活動の結果、積極的な営業活動を展開しましたが、当期の物件の引き渡しは下半期に集中する計画であり、前期は上半期に集中したことから、当中間連結会計期間における売上高は2,331百万円(前年同期比37.4%減)、セグメント利益は328百万円(前年同期比45.5%減)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、当社の事業目的である「ゲストに最高の笑顔と感動を届け続ける」ことにより、若者たちがより素晴らしい未来を拓いていくこと、そしてそれがオーナーさまのアパート経営の成功につながり、安定した資産承継に繋がっていくという考え方のもと、ゲストへ快適な居住環境を提供するよう努めております。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、併せて一括借上や家賃集金代行等によるゲストの募集、入退去管理、家賃回収、レポートニング等の賃貸管理業務、及び日常の建物点検、設備の保守点検、植栽の管理、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。

なお、オーナーさまの大切なアパート資産を長期にわたりサポートするため、2024年6月1日付でリフォームカンパニーを設立いたしました。建物修繕はもちろん、賃貸経営の収益改善に繋がる「賃貸事業のリフォーム」にも積極的に取り組んでまいります。

賃貸経営事業は、3つの組織に分かれており、役割ごとに迅速な業務執行が可能な体制を実現しております。

〔プロパティコミュニティカンパニー〕 賃貸管理物件のプロパティマネジメント業務

〔リフォームカンパニー〕 リフォーム及びメンテナンス業務

〔株)セレレントパートナーズ〕 不動産賃貸保証業務

当中間連結会計期間におきましては、前期から引き続き賃貸住宅事業及び賃貸開発事業と協働してアパートの企画・設計の段階から受注前の同行訪問営業を強化し、管理物件の受託営業活動に注力してまいりました。その結果、当中間連結会計期間末の管理戸数は12,514戸(前期末比200戸増)となりました。

また、オーナーさまとの対話を通じ信頼関係の構築に努めるとともに、外部の賃料AI査定システムを活用した提案により資産価値向上に貢献することで、既存顧客からのリピート受注による管理戸数の増加を目指してまいりました。

加えて、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」(2024年8月末現在16社)において、協力業者の担当者を対象とした研修会を開催する等、担当者一人ひとりが当社アパートの強みについて理解の深化、共有するよう努めました。さらに、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」(2024年8月末現在10社)の協力のもと、スピーディーな修繕対応を実現する建物管理サポートプランへの切り替えをオーナーさまへ提案する等、ゲスト及びオーナーさま双方から満足が得られるサービスの維持・向上に努めた結果、高水準の入居率(2024年8月末現在98.0%)を維持することができました。

以上の活動の結果、当中間連結会計期間における売上高は4,922百万円(前年同期比4.6%増)、セグメント利益は582百万円(前年同期比1.6%増)となりました。

以上の結果、賃貸開発事業における物件の引き渡しが、前期は期初から発生したのに対し、当期は下半期に集中する計画であることから、当社グループの当中間連結会計期間における売上高は11,585百万円(前年同期比4.8%減)となりました。一方、高付加価値商品の提供により商品単価が上昇し売上総利益率も改善したこと等により、営業利益は1,108百万円(前年同期比16.0%増)、経常利益は1,128百万円(前年同期比15.8%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は786百万円(前年同期比19.9%増)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)

当中間連結会計期間末における流動資産は21,398百万円であり、前連結会計年度末に比べて87百万円増加しました。これは主に賃貸開発事業における物件の仕入と建設により、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合わせて356百万円増加したこと、現金及び預金が317百万円増加した一方で、完成工事未収入金及び契約資産が決済等により551百万円減少したこと等によるものです。

固定資産は2,847百万円であり、前連結会計年度末に比べて23百万円減少しました。

以上の結果、当中間連結会計期間末の資産合計は24,246百万円となり、前連結会計年度末に比べて63百万円増加しました。

(負債)

当中間連結会計期間末における流動負債は4,170百万円であり、前連結会計年度末に比べて147百万円減少しました。これは主に賃貸住宅事業における工事代金の受領により未成工事受入金が251百万円増加しましたが、法人税等の納税により未払法人税等が355百万円、借入期間満了による返済により短期借入金が20百万円減少したこと等によるものです。

固定負債は267百万円であり、前連結会計年度末に比べて165百万円減少しました。これは主にその他に含まれている長期未払金のうち163百万円の減少によるものです。

以上の結果、当中間連結会計期間末の負債合計は4,437百万円となり、前連結会計年度末に比べて312百万円減少しました。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産は19,808百万円であり、前連結会計年度末に比べて376百万円増加しました。これは主に親会社株主に帰属する中間純利益786百万円の計上と、配当金の支払362百万円により、利益剰余金が423百万円増加したこと等によるものです。

②キャッシュ・フローの状況

当中間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て317百万円増加し、18,058百万円となりました。

当中間連結会計期間におけるキャッシュ・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)

営業活動の結果獲得した資金は886百万円となりました。これは主に賃貸開発事業における物件の仕入と建設により販売用不動産及び、仕掛販売用不動産が増加したことを主要因として、棚卸資産が317百万円増加しましたが、税金等調整前中間純利益1,128百万円を計上したこと、売上債権について決済等により548百万円減少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142百万円となりました。これは主に無形固定資産の取得による支出102百万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427百万円となりました。これは主に、配当金の支払額362百万円、自己株式の取得による支出44百万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

現時点において、2025年2月期通期の連結業績予想につきましては、2024年4月12日に公表いたしました業績予想からの変更はありません。

なお、今後の経営環境等の変化により、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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,741,223	18,058,254
受取手形及び売掛金	60,864	63,650
完成工事未収入金及び契約資産	789,008	237,775
有価証券	31,962	27,976
販売用不動産	760,917	591,597
仕掛販売用不動産	1,729,806	2,255,603
未成工事支出金	13,953	5,093
商品及び製品	23,648	47,266
原材料及び貯蔵品	37,624	49,811
その他	125,400	65,118
貸倒引当金	△3,093	△3,290
流動資産合計	21,311,317	21,398,856
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	838,471	825,863
その他(純額)	1,071,086	1,054,544
有形固定資産合計	1,909,558	1,880,408
無形固定資産	110,575	143,213
投資その他の資産		
その他	869,676	844,884
貸倒引当金	△18,953	△21,361
投資その他の資産合計	850,722	823,522
固定資産合計	2,870,856	2,847,144
資産合計	24,182,173	24,246,000

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	163,872	112,876
工事未払金	598,037	533,329
短期借入金	200,000	180,000
未払法人税等	720,718	364,744
未成工事受入金	952,534	1,203,804
賞与引当金	213,563	203,500
役員賞与引当金	33,035	12,750
完成工事補償引当金	36,559	27,117
その他	1,399,594	1,532,449
流動負債合計	4,317,916	4,170,571
固定負債		
役員株式給付引当金	13,040	24,135
その他	419,282	243,179
固定負債合計	432,322	267,315
負債合計	4,750,238	4,437,886
純資産の部		
株主資本		
資本金	447,332	447,332
資本剰余金	343,313	343,313
利益剰余金	18,854,456	19,278,429
自己株式	△254,803	△297,601
株主資本合計	19,390,298	19,771,473
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41,636	36,640
その他の包括利益累計額合計	41,636	36,640
純資産合計	19,431,935	19,808,114
負債純資産合計	24,182,173	24,246,000

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
売上高	12,162,872	11,585,130
売上原価	10,172,482	9,270,143
売上総利益	1,990,390	2,314,987
販売費及び一般管理費	1,034,238	1,206,067
営業利益	956,152	1,108,919
営業外収益		
受取利息	127	247
受取配当金	960	1,200
スクラップ売却益	826	711
受取手数料	1,969	1,868
受取保険金	—	15,549
その他	15,450	1,270
営業外収益合計	19,333	20,847
営業外費用		
支払利息	457	417
固定資産除却損	257	380
営業外費用合計	714	798
経常利益	974,771	1,128,968
税金等調整前中間純利益	974,771	1,128,968
法人税等	318,951	342,549
中間純利益	655,820	786,418
非支配株主に帰属する中間純利益	—	—
親会社株主に帰属する中間純利益	655,820	786,418

(中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
中間純利益	655,820	786,418
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,619	△4,995
その他の包括利益合計	5,619	△4,995
中間包括利益	661,439	781,423
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	661,439	781,423
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	974,771	1,128,968
減価償却費	78,015	80,286
賞与引当金の増減額(△は減少)	△39,007	△10,063
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	—	△20,285
役員株式給付引当金の増減額(△は減少)	—	11,095
長期未払金の増減額(△は減少)	—	△163,830
受取利息及び受取配当金	△1,087	△1,447
支払利息	457	417
売上債権の増減額(△は増加)	15,878	548,447
棚卸資産の増減額(△は増加)	1,188,038	△317,207
仕入債務の増減額(△は減少)	△124,629	△115,703
未成工事受入金の増減額(△は減少)	235,495	251,270
その他	△33,611	214,008
小計	2,294,320	1,605,955
利息及び配当金の受取額	971	1,385
利息の支払額	△421	△381
法人税等の支払額	△46,985	△720,541
法人税等の還付額	2,695,744	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,943,629	886,417
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	△176,844	△27,634
無形固定資産の取得による支出	△70,881	△102,827
その他	△23,600	△11,700
投資活動によるキャッシュ・フロー	△271,326	△142,162
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)	△100,000	△20,000
配当金の支払額	△277,362	△362,445
自己株式の取得による支出	—	△44,778
財務活動によるキャッシュ・フロー	△377,362	△427,224
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)	4,294,941	317,030
現金及び現金同等物の期首残高	14,221,851	17,741,223
現金及び現金同等物の中間期末残高	18,516,792	18,058,254

(4) 中間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。

(中間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、当中間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、税引前中間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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023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	中間連結 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	3,746,029	3,709,382	4,707,460	12,162,872	—	12,162,872
セグメント間の内部売上高 又は振替高	268,475	16,790	—	285,265	△285,265	—
計	4,014,504	3,726,173	4,707,460	12,448,138	△285,265	12,162,872
セグメント利益	170,963	602,125	573,556	1,346,645	△390,492	956,152

- (注) 1. セグメント利益の調整額△390,492千円には、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、中間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

該当事項はありません。

II 当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024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	中間連結 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	4,344,976	2,318,858	4,921,295	11,585,130	—	11,585,130
セグメント間の内部売上高 又は振替高	923,814	12,446	1,053	937,314	△937,314	—
計	5,268,790	2,331,305	4,922,349	12,522,444	△937,314	11,585,130
セグメント利益	635,040	328,266	582,830	1,546,137	△437,218	1,108,919

(注) 1. セグメント利益の調整額△437,218千円には、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、中間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

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、2024年3月1日より組織変更を行い、それまでの本部制からカンパニー制へ移行しました。その際に、従来、リフォーム・修繕工事に関連する売上、売上原価及び販売費及び一般管理費については、「賃貸住宅事業」セグメントに計上しておりましたが、当中間連結会計期間より「賃貸経営事業」セグメントに含めて表示しております。

これは、オーナー様へのサービス強化の一環として、リフォーム・修繕工事を一元管理する目的で建物管理営業部を新たにプロパティコミュニティカンパニー内に新設し、賃貸経営事業の中で行うことにしたことによるものです。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報については、変更後のセグメント区分に基づき作成したものを記載しております。