



2025年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年1月14日

上場会社名 株式会社セレコーポレーション 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
 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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年2月期第3四半期の連結業績(2024年3月1日~2024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	%
2025年2月期第3四半期	17,117	△1.5	1,580	23.8	1,603	23.7	1,116	26.9
2024年2月期第3四半期	17,385	3.0	1,275	11.9	1,296	12.0	879	11.1

(注) 包括利益 2025年2月期第3四半期 1,109百万円(25.4%) 2024年2月期第3四半期 884百万円(11.4%)

	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
2025年2月期第3四半期	329.11	—
2024年2月期第3四半期	254.71	—

(注) 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	%
2025年2月期第3四半期	24,465	20,136	82.3
2024年2月期	24,182	19,431	80.4

(参考) 自己資本 2025年2月期第3四半期 20,136百万円 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) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 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11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 : 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3Q	3,491,900株	2024年2月期	3,491,900株
② 期末自己株式数	2025年2月期3Q	104,302株	2024年2月期	94,934株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2025年2月期3Q	3,392,431株	2024年2月期3Q	3,453,018株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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6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	6
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(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	9
(四半期連結損益計算書)	9
(第3四半期連結累計期間)	9
(四半期連結包括利益計算書)	10
(第3四半期連結累計期間)	10
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	11
(会計方針の変更)	11
(セグメント情報等)	11
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	12

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、堅調な企業収益等を背景に設備投資の拡大、雇用・所得環境の改善がみられ、景気は緩やかに回復しました。一方で、一時的な円高基調から再度円安に反転する等の金融市場の変動、原材料価格の高騰、ウクライナ及び中東の地政学的リスク、米国の今後の政策動向による世界経済への影響等、先行きは不透明な状況が続いております。

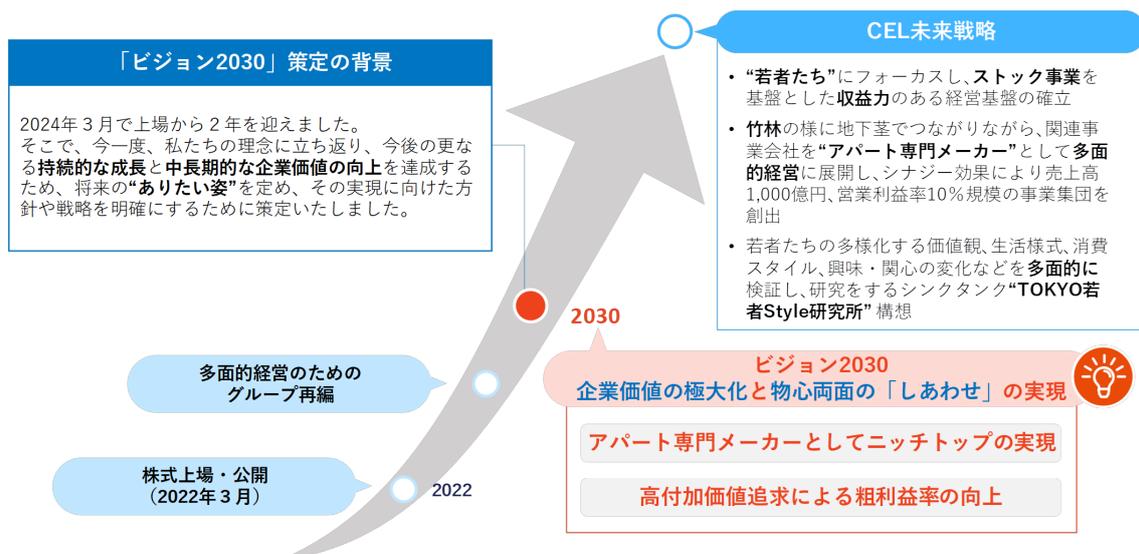
当社グループの主要事業である賃貸住宅市場においては、エネルギー資源や建築資材価格が依然として高い水準で推移する中、人財不足や働き方改革関連法施行に伴う労務費の上昇等もあり建設コストは右肩上がりの状況が続きました。そのような影響もあり、当第3四半期連結累計期間における新設貸家着工戸数は、全国では前年同期を若干下回り、当社グループの事業エリアとなる東京都では前年同期を7.8%下回る結果となりました。

・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									
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	当第3四半期 連結累計期間
全国	戸数 (戸)	28,204	34,598	27,194	28,233	31,546	28,939	31,033	29,541	26,717	266,005
	前年 同月比	△13.4%	+20.6%	△5.2%	△6.2%	+4.6%	△1.4%	+4.4%	△6.7%	△5.5%	△1.2%
東京	戸数 (戸)	5,544	6,834	4,910	4,742	5,516	5,833	6,723	5,550	4,889	50,541
	前年 同月比	△33.2%	+8.8%	△22.4%	△25.7%	△5.0%	+12.6%	+22.2%	△0.0%	△11.3%	△7.8%

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。

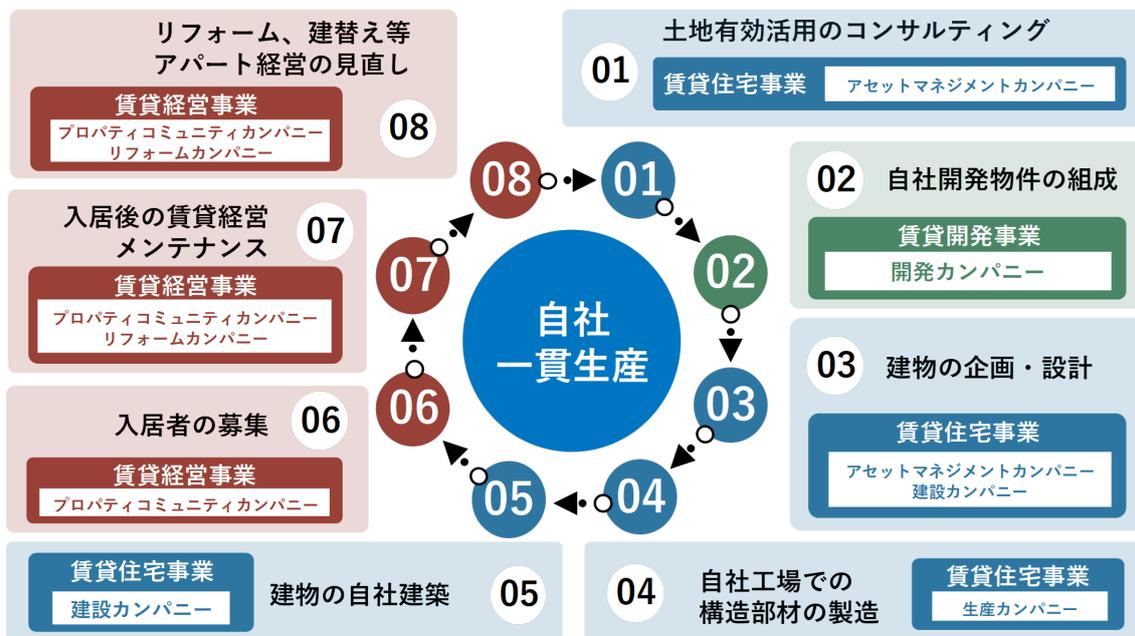
2024年4月、当社では2030年に向けてありたい姿を定め、その実現のための長期経営ビジョン「ビジョン2030」を策定いたしました。「ビジョン2030」の基本戦略のコンセプトは、当社の企業理念に基づく原理原則「セレフィロソフィ」と「CEL未来戦略」に基づき、あくまで本業の付加価値を高めるため、本業及び本業周辺ビジネスの多面的経営の展開により目標を達成することを目指すものです。「ビジョン2030」は、さらに長期の経営ビジョンである「CEL未来戦略」の実現に向けた通過点と位置づけております。



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。

なお、オーナーさまへのサービス強化の一環として、従前は「賃貸住宅事業」にて実施してきたリフォーム・修繕工事について、「賃貸経営事業」として実施することといたしました。これにより、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しております。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(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。また、以下の前年同期比につきましては、変更後のセグメント区分に組み替えた数値を記載しております。

(賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業におきましては、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べく、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おります。

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

当第3四半期連結累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、新たなビジネスマッチング契約を締結した他、顧客獲得に向けてパートナーズ組織とのイベントを多数開催する等、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」の販売強化を目的に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で、集客力の強化を図りました。さらに、脱炭素社会の実現に貢献できる高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した他、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。

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、施工業者も含めた現場就労時間の改善を行った他、原価圧縮、工期短縮、施工品質向上に取り組み、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等、生産性向上に努め、新型式の運用継続及び一部改良準備、本社・千葉工場の協働による原価低減に取り組みました。

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、当第3四半期連結累計期間における売上高は8,121百万円(前年同期比25.6%増)、セグメント利益は938百万円(前年同期比164.8%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」

当第3四半期連結累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活動を継続しました。また、期末完成物件を建売販売に切り替えて販売を行ってまいりました。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推進しました。

また、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、脱炭素社会実現に向けた取り組みを推進した他、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。

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、当第3四半期連結累計期間における売上高は2,892百万円(前年同期比32.6%減)、セグメント利益は439百万円(前年同期比35.8%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、レポート等賃貸管理業務、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。建物修繕などのメンテナンスはもちろん、賃貸経営の収益改善に繋がる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

当第3四半期連結累計期間におきましては、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、当第3四半期連結会計期間末の管理戸数は12,526戸(前期末比212戸増)となりました。

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」(2024年11月末現在16社)において、毎月の定例報告会を開催した他、協力業者の担当者を対象とした研修会を継続開催する等、担当者一人ひとりが当社アパートの強みについて理解を深め、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11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から満足が得られるサービスの向上に努めた結果、高水準の入居率(2024年11月末現在98.2%)を維持することができました。

なお、新たに設立しましたリフォームカンパニーにおいては、建物延長保証制度の見直しにより、オーナーさまの資産の長寿化を目的とした再延長保証制度を新設し、受注を開始しました。

以上の活動の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は7,438百万円(前年同期比5.1%増)、セグメント利益は872百万円(前年同期比1.2%増)となりました。

以上の結果、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17,117百万円(前年同期比1.5%減)となりましたが、高付加価値商品の提供により売上総利益率が改善したこと等により、営業利益は1,580百万円(前年同期比23.8%増)、経常利益は1,603百万円(前年同期比23.7%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,116百万円(前年同期比26.9%増)となりました。

(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21,655百万円であり、前連結会計年度末に比べて343百万円増加しました。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1,310百万円増加した一方で、現金及び預金が402百万円減少、完成工事未収入金及び契約資産が決済等により548百万円減少したこと等によるものです。

固定資産は2,810百万円であり、前連結会計年度末に比べて60百万円減少しました。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間末の資産合計は24,465百万円となり、前連結会計年度末に比べて283百万円増加しました。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は4,058百万円であり、前連結会計年度末に比べて259百万円減少しました。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増加しましたが、法人税等の納税により未払法人税等が586百万円減少したこと等によるものです。

固定負債は271百万円であり、前連結会計年度末に比べて160百万円減少しました。これは主にその他に含まれている長期未払金が163百万円減少したことによるものです。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間末の負債合計は4,329百万円となり、前連結会計年度末に比べて420百万円減少しました。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は20,136百万円であり、前連結会計年度末に比べて704百万円増加しました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益1,116百万円の計上と、配当金の支払362百万円により、利益剰余金が754百万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

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. 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 (2024年2月29日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,741,223	17,338,483
受取手形及び売掛金	60,864	82,064
完成工事未収入金及び契約資産	789,008	240,019
有価証券	31,962	13,989
販売用不動産	760,917	2,184,796
仕掛販売用不動産	1,729,806	1,616,846
未成工事支出金	13,953	11,326
商品及び製品	23,648	47,661
原材料及び貯蔵品	37,624	46,848
その他	125,400	76,718
貸倒引当金	△3,093	△3,618
流動資産合計	21,311,317	21,655,135
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	838,471	813,455
その他（純額）	1,071,086	1,037,824
有形固定資産合計	1,909,558	1,851,280
無形固定資産	110,575	124,319
投資その他の資産		
その他	869,676	859,276
貸倒引当金	△18,953	△24,069
投資その他の資産合計	850,722	835,207
固定資産合計	2,870,856	2,810,807
資産合計	24,182,173	24,465,942

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	163,872	117,148
工事未払金	598,037	590,545
短期借入金	200,000	120,000
未払法人税等	720,718	134,394
未成工事受入金	952,534	1,234,907
賞与引当金	213,563	348,842
役員賞与引当金	33,035	19,125
完成工事補償引当金	36,559	27,478
その他	1,399,594	1,465,824
流動負債合計	4,317,916	4,058,267
固定負債		
役員株式給付引当金	13,040	32,583
その他	419,282	239,061
固定負債合計	432,322	271,644
負債合計	4,750,238	4,329,912
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	19,608,509
自己株式	△254,803	△297,601
株主資本合計	19,390,298	20,101,554
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	34,476
その他の包括利益累計額合計	41,636	34,476
純資産合計	19,431,935	20,136,030
負債純資産合計	24,182,173	24,465,942

(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 2023年3月1日 至 2023年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年11月30日)
売上高	17,385,806	17,117,561
売上原価	14,504,251	13,628,891
売上総利益	2,881,554	3,488,670
販売費及び一般管理費	1,605,615	1,908,550
営業利益	1,275,938	1,580,119
営業外収益		
受取利息	174	347
受取配当金	1,980	1,200
スクラップ売却益	1,403	973
法人税等還付加算金	15,171	—
受取手数料	3,051	2,485
受取保険金	—	18,645
その他	391	1,557
営業外収益合計	22,171	25,209
営業外費用		
支払利息	673	975
支払手数料	271	—
固定資産除却損	257	468
営業外費用合計	1,202	1,444
経常利益	1,296,907	1,603,884
税金等調整前四半期純利益	1,296,907	1,603,884
法人税等	417,377	487,385
四半期純利益	879,530	1,116,499
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	879,530	1,116,499

(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 2023年3月1日 至 2023年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年11月30日)
四半期純利益	879,530	1,116,499
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,953	△7,160
その他の包括利益合計	4,953	△7,160
四半期包括利益	884,483	1,109,339
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	884,483	1,109,339
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。

(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 2023年3月1日 至 2023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	6,038,186	4,272,556	7,075,062	17,385,806	—	17,385,806
セグメント間の内部売上高 又は振替高	430,614	18,286	—	448,900	△448,900	—
計	6,468,800	4,290,843	7,075,062	17,834,706	△448,900	17,385,806
セグメント利益	354,360	684,019	861,641	1,900,022	△624,083	1,275,938

- (注) 1. セグメント利益の調整額△624,083千円には、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

該当事項はありません。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2024年3月1日 至 2024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	6,810,715	2,870,137	7,436,708	17,117,561	—	17,117,561
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1,311,011	22,229	1,437	1,334,677	△1,334,677	—
計	8,121,726	2,892,366	7,438,146	18,452,239	△1,334,677	17,117,561
セグメント利益	938,172	439,279	872,393	2,249,844	△669,725	1,580,119

(注) 1. セグメント利益の調整額△669,725千円には、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

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、第1四半期連結会計期間より「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、オーナーさまへのサービス強化の一環として、「賃貸住宅事業」セグメントにあったリフォーム工事・修繕を担当する部署を「賃貸経営事業」セグメントにあったビルメンテナンスを行う部署と統合し、建物管理営業部を新設しました。建物管理営業部は、その業務の内容から「賃貸経営事業」セグメントに属するものとしております。また、建物管理営業部は2024年6月1日付でリフォームカンパニーとして独立させております。

なお、前第3四半期連結累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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年11月30日)
減価償却費	156,684千円	119,372千円