



2025年2月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年4月14日

東

上場会社名 株式会社セレーポレーション 上場取引所
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
定時株主総会開催予定日 2025年5月27日 配当支払開始予定日 2025年5月9日
有価証券報告書提出予定日 2025年5月23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月期の連結業績(2024年3月1日～2025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	%
2025年2月期	23,922	3.5	2,018	23.2	2,039	23.0	1,416	27.6
2024年2月期	23,103	8.1	1,637	32.8	1,658	32.2	1,109	30.0

(注) 包括利益 2025年2月期 1,392百万円(23.9%) 2024年2月期 1,123百万円(30.9%)

	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	%	%	%
2025年2月期	417.62	—	7.1	8.3	8.4
2024年2月期	322.54	—	5.8	7.1	7.1

(参考) 持分法投資損益 2025年2月期 ー百万円 2024年2月期 ー百万円

(注) 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) 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
2025年2月期	24,873	20,418	82.1	6,027.57
2024年2月期	24,182	19,431	80.4	5,720.38

(参考) 自己資本 2025年2月期 20,418百万円 2024年2月期 19,431百万円

(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
2025年2月期	1,525	△99	△605	18,561
2024年2月期	4,342	△342	△481	17,741

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	%	%
2024年2月期	—	0.00	—	105.00	105.00	362	32.6	1.9
2025年2月期	—	0.00	—	135.00	135.00	468	32.3	2.3
2026年2月期(予想)	—	0.00	—	135.00	135.00		30.0	

3. 2026年2月期の連結業績予想(2025年3月1日～2026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)	13,563	17.1	1,366	23.2	1,367	21.1	911	15.9	268.76
通 期	25,888	8.2	2,258	11.9	2,260	10.8	1,527	7.8	450.34

※ 注記事項

- (1) 期中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) 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)	2025年2月期	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	104,328株	2024年2月期	94,934株
③ 期中平均株式数	2025年2月期	3,391,290株	2024年2月期	3,440,083株

(参考) 個別業績の概要

1. 2025年2月期の個別業績(2024年3月1日～2025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	%
2025年2月期	23,735	3.5	1,852	23.8	1,964	22.2	1,397	26.2
2024年2月期	22,936	8.1	1,496	36.4	1,608	33.0	1,106	29.6

	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
	円 銭	円 銭
2025年2月期	411.94	—
2024年2月期	321.76	—

(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) 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
2025年2月期	24,648	20,301	82.4	5,992.84
2024年2月期	24,000	19,333	80.6	5,691.41

(参考) 自己資本 2025年2月期 20,301百万円 2024年2月期 19,333百万円

2. 2026年2月期の個別業績予想(2025年3月1日～2026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)	13,456	17.1	1,376	20.7	953	15.6	281.18
通 期	25,699	8.3	2,199	11.9	1,523	9.0	449.11

※ 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P7「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	6
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	6
(4) 今後の見通し	7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(連結損益計算書)	10
(連結包括利益計算書)	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(会計方針の変更)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	19
(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、雇用・所得環境の改善、堅調な企業収益等を背景とした設備投資の拡大により、緩やかな景気回復基調となりました。一方で、不安定な金融市場の動向、物価高騰、ウクライナ及び中東の地政学的リスク、米国の政権交代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。

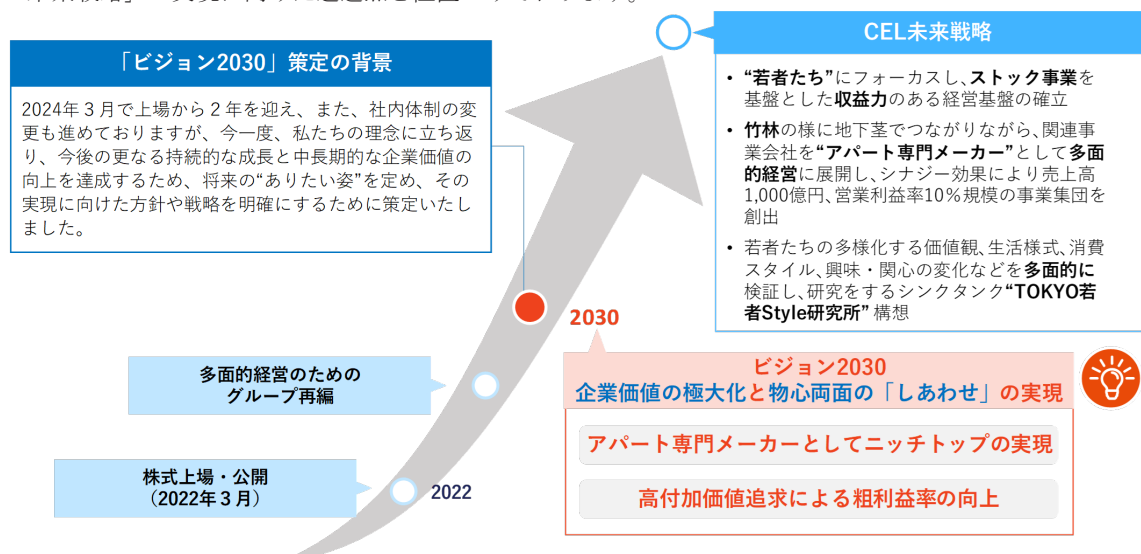
当社グループの主要事業である賃貸住宅市場においては、エネルギー資源や建築資材価格が依然として高止まりする中、人財不足や働き方改革関連法施行に伴う労務費の上昇等もあり建築コストは右肩上がりの状況が続きました。これらの影響もあり、当連結会計年度における新設貸家着工戸数は、全国では概ね前年並みに推移しましたが、当社グループの事業エリアとなる東京都では前年を6.9%下回る結果となりました。

・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
全国	戸数(戸)	28,204	34,598	27,194	28,233	31,546	28,939
	前年同月比	△13.4%	+20.6%	△5.2%	△6.2%	+4.6%	△1.4%
東京	戸数(戸)	5,544	6,834	4,910	4,742	5,516	5,833
	前年同月比	△33.2%	+8.8%	△22.4%	△25.7%	△5.0%	+12.6%
		2024年				2025年	
		9月	10月	11月	12月	1月	2月
全国	戸数(戸)	31,033	29,541	26,717	26,424	24,387	25,744
	前年同月比	+4.4%	△6.7%	△5.5%	+2.1%	△1.2%	+3.2%
東京	戸数(戸)	6,723	5,550	4,889	4,384	5,572	5,337
	前年同月比	+22.2%	△0.0%	△11.3%	△18.2%	+2.9%	+4.8%

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。

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2024年4月に策定いたしました。「ビジョン2030」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。

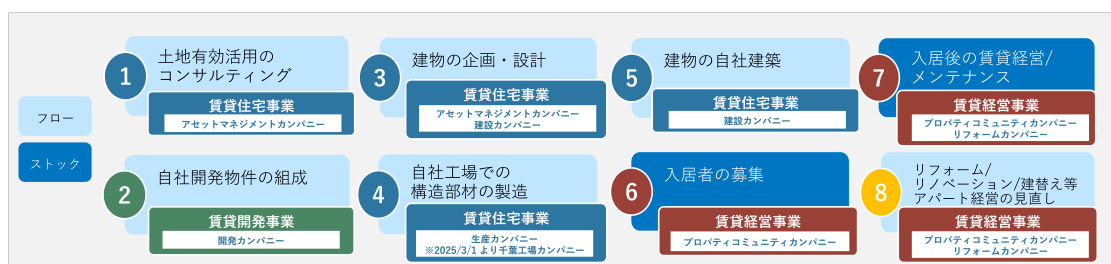
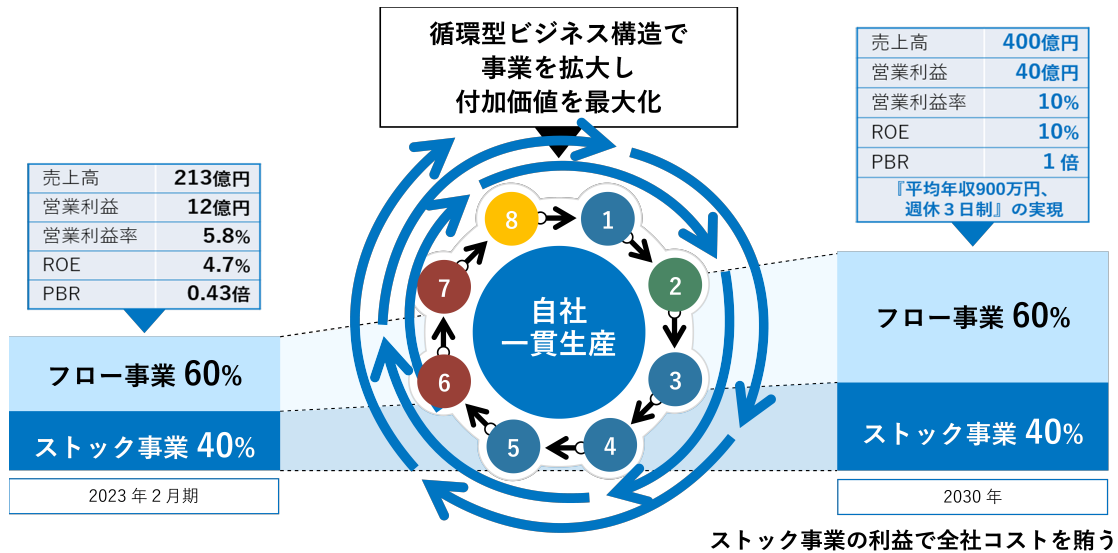


この「ビジョン2030」に掲げる目標のうち、達成状況を判断するための客観的な指標は下表のとおりです。

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、経営資源を集中することで、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推進します。

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、リノベーション、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、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）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型営業による受注活動

〔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

当連結会計年度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、ウェブサイトからの集客数の増加を図りました。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、賃貸経営事業と連携を強化し賃料への適正な価格転嫁に継続して取り組みました。

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、原価抑制、工期短縮、施工品質向上に取り組みました。具体的には、建築現場の安全確保及び入退場管理を目的とした顔認証システムの導入、保全向上と現場管理の更なる効率化を目的としたWebカメラの設置を推進し、試行導入を行いました（2026年2月期の本格導入を予定）。また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（「IS09001」認証取得）にて、更なる品質向上及び効率改善に取り組む等、生産性向上に努め、本社・千葉工場の協働による原価抑制に取り組みました。なお、2025年3月1日付で千葉工場は「千葉工場カンパニー」として独立し、体制強化を図っております。

研究開発活動につきましては、生産性の向上を目的として「新構法：セレZ」の型式改良開発を行いました。商品においては、「若者の二人暮らし」に本当に求められる価値と空間をテーマに、独創性を追求した新空間設計「Fwin suite（ファイン スイート）」を開発しました。また産学連携によるアパートの開発・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「アパートのひとり暮らし」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引き続き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材の育成にも積極的に取り組みました。

以上の活動の結果、当連結会計年度における売上高は11,022百万円(前期比18.5%増)、セグメント利益は1,006百万円(前期比61.6%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」

・赤煉瓦調の外観にクラシカルな門柱門扉等の高級感あふれる外装を施した旗艦ブランド

「My Style vintage」

当連結会計年度におきましては、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、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、当連結会計年度における売上高は4,662百万円(前期比7.7%減)、セグメント利益は706百万円(前期比5.7%減)となり、売上高は計画に届かなかったものの、利益率の改善により計画を上回るセグメント利益となりました。

(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」ことによって、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、レポーティ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。建物修繕などのメンテナンスはもちろん、オーナーさまの賃貸収益向上に繋がるリフォーム、リノベーション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、リノベーション及びメンテナンス業務

〔㈱セレントパートナーズ〕 不動産賃貸保証業務

当連結会計年度におきましては、引き続き賃貸住宅事業及び賃貸開発事業と協働して受注前の段階から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、当連結会計年度末の管理戸数は12,475戸（前期末比161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」（2025年2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」（2025年2月末現在10社）の協力のもと、建物管理業務の更なる品質向上を目的としたインスペクション（建物状況調査）の導入や、スピーディーな修繕対応が可能とな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にご提案する等、ゲスト及びオーナーさまにご満足いただけるようサービス向上に努めた結果、高水準の入居率（2025年2月末現在98.5%）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、建物延長保証制度を見直し、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、受注活動を継続しております。

以上の活動の結果、当連結会計年度における売上高は10,013百万円(前期比5.8%増)、セグメント利益は1,135百万円(前期比1.6%増)となりました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における売上高は23,922百万円(前期比3.5%増)、営業利益は2,018百万円(前期比23.2%増)、経常利益は2,039百万円(前期比23.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,416百万円(前期比27.6%増)となりました。

(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22,036百万円であり、前連結会計年度末に比べて725百万円増加しました。これは主に販売用不動産が394百万円増加したものの、完成工事未収入金471百万円が減少したことにより、現金及び預金が820百万円増加したこと等によるものです。

固定資産は2,837百万円であり、前連結会計年度末に比べて33百万円減少しました。これは主に繰延税金資産が95百万円増加した一方で、有形固定資産が76百万円、投資有価証券が66百万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4,181百万円であり、前連結会計年度末に比べて136百万円減少しました。これは主に、賞与引当金が102百万円増加したものの、未払法人税等が324百万円減少したこと等によるものです。

固定負債は273百万円であり、前連結会計年度末に比べて159百万円減少しました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は20,418百万円であり、前連結会計年度末に比べて986百万円増加しました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益を1,416百万円計上したこと、利益剰余金の配当により362百万円減少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820百万円増加し、18,561百万円となりました。

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)

営業活動の結果獲得した資金は1,525百万円となりました。これは主に税金等調整前当期純利益2,063百万円を計上し、法人税等1,098百万円を支払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)

投資活動の結果使用した資金は99百万円となりました。これは主に有形固定資産及び無形固定資産を取得したこと等によるものです。

(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605百万円となりました。これは配当金の支払として362百万円、短期借入金を200百万円返済したこと等によるものです。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、企業収益、雇用・所得環境の改善等により景気は緩やかな回復を続けることが期待されるものの、労務費の上昇や資材価格は依然として高止まり、建築コストの上昇が続くものと思われます。また、ウクライナ及び中東の地政学的リスクや物価上昇に加え、米国の今後の政策動向による世界経済への影響等、依然として不透明な状況は続くと思定しております。

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たち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貢献を続けてまいります。また、2024年4月に策定した「ビジョン2030」に基づき、「ゲスト」「エリア」「構造」「対象」を選択と集中により絞り込み、そこに経営資源を集中することで、圧倒的な差別化による付加価値の提供を実現してまいります。

2026年2月期につきましては、賃貸住宅事業において、営業面では、当社旗艦ブランド「My Style vintage」の販売を主軸に営業活動をより強化する他、新規紹介先の開拓と関係強化、環境配慮型アパートの提案強化による一棟単価の向上を図ってまいります。生産面では、2025年3月1日付で、これまで生産カンパニーの一部門であった千葉工場を千葉工場カンパニーとして独立、残りの部門を建設カンパニーに統合しております。アパート専門メーカーとして、生産・施工の更なる品質向上、原価抑制、効率化に一層の取り組みを進めてまいります。

賃貸開発事業においては、安定成長に向けた取引先との連携強化や間取り構成の見直しによる商品力強化を進めてまいります。

賃貸経営事業においては、管理戸数の増加を目指した賃貸住宅事業及び賃貸開発事業との協働強化を継続いたします。また、リフォームカンパニーが担当していたメンテナンス業務をプロパティコミュニティカンパニーに移管することで、より迅速かつ効率的な運営が可能な体制とするとともに、リフォームカンパニーでは保証延長工事を中心とした修繕工事やリノベーション工事の受注促進等に取り組んでまいります。

全社的な取り組みとしては、次世代の価値創造を担う高い専門性を持った多様な人財の育成、働き方改革の更なる推進等の人的資本経営への取り組み、一層の業務効率化を目的としたデジタル化推進等、更なる成長を目的とした投資を継続してまいります。

以上を踏まえ、2026年2月期の連結業績予想につきましては、下表のとおり増収増益を見込んでおります。

2026年2月期	連結業績予想	前期比
売上高	25,888百万円	8.2%増
営業利益	2,258百万円	11.9%増
経常利益	2,260百万円	10.8%増
親会社株主に帰属する当期純利益	1,527百万円	7.8%増

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。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの事業は日本国内のみで行っており、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 (2024年2月29日)	当連結会計年度 (2025年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,741,223	18,561,930
受取手形及び売掛金	60,864	91,653
完成工事未収入金及び契約資産	789,008	317,055
有価証券	31,962	13,997
販売用不動産	760,917	1,155,706
仕掛販売用不動産	1,729,806	1,700,694
未成工事支出金	13,953	14,031
商品及び製品	23,648	46,524
原材料及び貯蔵品	37,624	51,126
その他	125,400	87,270
貸倒引当金	△3,093	△3,385
流動資産合計	21,311,317	22,036,604
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	838,471	802,712
機械装置及び運搬具（純額）	384,701	342,016
土地	651,237	651,237
建設仮勘定	—	502
その他（純額）	35,147	37,043
有形固定資産合計	1,909,558	1,833,512
無形固定資産		
その他	110,575	111,282
無形固定資産合計	110,575	111,282
投資その他の資産		
投資有価証券	95,894	29,550
繰延税金資産	180,728	276,134
その他	593,053	611,653
貸倒引当金	△18,953	△25,003
投資その他の資産合計	850,722	892,334
固定資産合計	2,870,856	2,837,129
資産合計	24,182,173	24,873,734

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当連結会計年度 (2025年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	163,872	130,123
工事未払金	598,037	636,141
短期借入金	200,000	—
未払法人税等	720,718	395,951
前受金	621,842	673,759
未成工事受入金	952,534	878,662
賞与引当金	213,563	316,225
役員賞与引当金	33,035	26,698
完成工事補償引当金	36,559	137,218
その他	777,752	986,889
流動負債合計	4,317,916	4,181,670
固定負債		
役員株式給付引当金	13,040	41,343
その他	419,282	231,876
固定負債合計	432,322	273,219
負債合計	4,750,238	4,454,890
純資産の部		
株主資本		
資本金	447,332	447,332
資本剰余金	343,313	376,938
利益剰余金	18,854,456	19,908,280
自己株式	△254,803	△331,340
株主資本合計	19,390,298	20,401,210
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	17,633
その他の包括利益累計額合計	41,636	17,633
純資産合計	19,431,935	20,418,844
負債純資産合計	24,182,173	24,873,734

(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 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)
売上高	23,103,082	23,922,327
売上原価	19,140,785	19,210,808
売上総利益	3,962,297	4,711,519
販売費及び一般管理費	2,324,421	2,693,284
営業利益	1,637,875	2,018,234
営業外収益		
受取利息	294	1,193
受取配当金	1,980	2,460
受取保険金	—	18,645
法人税等還付加算金	15,182	—
その他	6,168	5,942
営業外収益合計	23,625	28,241
営業外費用		
支払利息	2,116	802
支払手数料	271	—
固定資産除却損	656	5,682
営業外費用合計	3,044	6,485
経常利益	1,658,456	2,039,991
特別利益		
投資有価証券売却益	—	23,130
特別利益合計	—	23,130
税金等調整前当期純利益	1,658,456	2,063,121
法人税、住民税及び事業税	714,617	734,999
法人税等調整額	△165,741	△88,148
法人税等合計	548,876	646,851
当期純利益	1,109,580	1,416,270
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	1,109,580	1,416,270

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)
当期純利益	1,109,580	1,416,270
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14,361	△24,002
その他の包括利益合計	14,361	△24,002
包括利益	1,123,941	1,392,267
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,123,941	1,392,267
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 2023年3月1日 至 2024年2月29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	447,332	324,373	18,022,239	△31,752	18,762,192
当期変動額					
剰余金の配当			△277,362		△277,362
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,109,580		1,109,580
自己株式の取得				△204,110	△204,110
株式給付信託による自 己株式の取得				△155,312	△155,312
株式給付信託に対する 自己株式の処分		18,940		136,371	155,312
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	18,940	832,217	△223,050	628,106
当期末残高	447,332	343,313	18,854,456	△254,803	19,390,298

	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	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	27,274	27,274	18,789,466
当期変動額			
剰余金の配当			△277,362
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,109,580
自己株式の取得			△204,110
株式給付信託による自 己株式の取得			△155,312
株式給付信託に対する 自己株式の処分			155,312
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	14,361	14,361	14,361
当期変動額合計	14,361	14,361	642,468
当期末残高	41,636	41,636	19,431,935

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025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	447,332	343,313	18,854,456	△254,803	19,390,298
当期変動額					
剰余金の配当			△362,445		△362,445
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,416,270		1,416,270
自己株式の取得				△44,892	△44,892
株式給付信託による自 己株式の取得				△103,644	△103,644
株式給付信託に対する 自己株式の処分		33,625		72,000	105,625
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	33,625	1,053,824	△76,537	1,010,911
当期末残高	447,332	376,938	19,908,280	△331,340	20,401,210

	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	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	41,636	41,636	19,431,935
当期変動額			
剰余金の配当			△362,445
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,416,270
自己株式の取得			△44,892
株式給付信託による自 己株式の取得			△103,644
株式給付信託に対する 自己株式の処分			105,625
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	△24,002	△24,002	△24,002
当期変動額合計	△24,002	△24,002	986,908
当期末残高	17,633	17,633	20,418,844

(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 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025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	1,658,456	2,063,121
減価償却費	159,118	160,585
賞与引当金の増減額 (△は減少)	41,208	102,662
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	33,035	△6,337
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	13,040	28,302
受取利息及び受取配当金	△2,274	△3,653
支払利息	2,116	802
売上債権の増減額 (△は増加)	△610,469	441,165
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△84,874	△334,428
仕入債務の増減額 (△は減少)	157,312	4,355
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	240,692	△73,871
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△23,130
受取保険金	—	△18,645
長期未払金の増減額 (△は減少)	—	△163,830
その他	119,416	426,190
小計	1,726,779	2,603,288
利息及び配当金の受取額	2,018	3,564
利息の支払額	△2,120	△806
法人税等の支払額	△79,506	△1,098,723
法人税等の還付額	2,695,744	—
保険金の受取額	—	18,645
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,342,915	1,525,969
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	△193,448	△55,073
投資有価証券の売却による収入	—	44,250
無形固定資産の取得による支出	△124,949	△75,578
その他	△23,671	△13,502
投資活動によるキャッシュ・フロー	△342,069	△99,903
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
配当金の支払額	△277,362	△362,445
自己株式の取得による支出	△204,110	△44,892
その他	—	1,980
財務活動によるキャッシュ・フロー	△481,473	△605,358
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,519,372	820,707
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期末残高	17,741,223	18,561,930

(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。

(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】

1. 報告セグメントの概要

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」及び「賃貸経営事業」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。

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 2023年3月1日 至 2024年2月29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	計		
売上高						
外部顧客への売上高	8,613,090	5,022,644	9,467,347	23,103,082	—	23,103,082
セグメント間の 内部売上高又は振替高	690,473	30,051	—	720,525	△720,525	—
計	9,303,564	5,052,696	9,467,347	23,823,608	△720,525	23,103,082
セグメント利益	622,872	750,012	1,117,712	2,490,596	△852,721	1,637,875
セグメント資産	2,996,448	2,557,251	304,262	5,857,962	18,324,211	24,182,173
その他の項目						
減価償却費	116,055	256	13,502	129,814	29,304	159,118
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	84,384	459	16,996	101,841	214,894	316,735

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△852,721千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用852,721千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18,324,211千円は、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29,304千円は、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214,894千円は、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 2024年3月1日 至 2025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	計		
売上高						
外部顧客への売上高	9,295,688	4,614,875	10,011,763	23,922,327	—	23,922,327
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,727,035	47,369	1,803	1,776,208	△1,776,208	—
計	11,022,724	4,662,245	10,013,567	25,698,536	△1,776,208	23,922,327
セグメント利益	1,006,462	706,911	1,135,974	2,849,348	△831,113	2,018,234
セグメント資産	2,555,852	2,862,228	358,364	5,776,445	19,097,288	24,873,734
その他の項目						
減価償却費	120,166	997	9,463	130,627	29,958	160,585
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	79,205	4,417	3,466	87,090	20,766	107,856

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△831,113千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用831,113千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19,097,288千円は、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29,958千円は、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20,766千円は、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. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 当社は、2024年3月1日に組織変更を行い、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、売上原価及び一般管理費については、「賃貸住宅事業」として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。

これにあわせて、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が、リフォームカンパニーは賃貸経営事業セグメントに帰属のためセグメントの変更はありません。

なお、前連結会計年度末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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29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

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。

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025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

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 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025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 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025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負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

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 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)
1株当たり純資産額	5,720.38円	6,027.57円
1株当たり当期純利益	322.54円	417.62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 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025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)	1,109,580	1,416,270
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)	1,109,580	1,416,270
普通株式の期中平均株式数(株)	3,440,083	3,391,290

(重要な後発事象)

該当事項はありません。