

2024年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年10月12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) 取締役 常務執行役員 (氏名) 小栗 聡 TEL 03 (3562) 7264
四半期報告書提出予定日 2023年10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：有
四半期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. 2024年2月期第2四半期の連結業績（2023年3月1日～2023年8月31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	%
2024年2月期第2四半期	12,162	19.0	956	51.1	974	50.0	655	54.4
2023年2月期第2四半期	10,222	-	632	-	649	-	424	-

（注）包括利益 2024年2月期第2四半期 661百万円（55.4％） 2023年2月期第2四半期 425百万円（-％）

	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
2024年2月期第2四半期	189.16	-
2023年2月期第2四半期	123.87	-

（注）1. 当社は2022年2月期第2四半期については、四半期連結財務諸表を作成していないため、2023年2月期第2四半期の対前年同四半期増減率は記載しておりません。
2. 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	%
2024年2月期第2四半期	22,918	19,173	83.7
2023年2月期	22,419	18,789	83.8

（参考）自己資本 2024年2月期第2四半期 19,173百万円 2023年2月期 18,789百万円

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
2023年2月期	-	0.00	-	80.00	80.00
2024年2月期	-	0.00	-	-	-
2024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. 2024年2月期の連結業績予想（2023年3月1日～2024年2月29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	23,013	7.7	1,217	△1.3	1,235	△1.6	822	△3.7	238.97

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 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 ー社（社名）ー、除外 ー社（社名）ー
- (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9ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）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）	2024年2月期2Q	3,491,900株	2023年2月期	3,491,900株
② 期末自己株式数	2024年2月期2Q	24,864株	2023年2月期	24,864株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年2月期2Q	3,467,036株	2023年2月期2Q	3,428,502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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報等)	10

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2四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に対する行動制限が緩和され、雇用情勢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、原材料価格の高騰、世界的な金融引き締めに伴う影響、中国経済の先行き懸念、長期化するウクライナ情勢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の高騰等の影響を受けてはいるものの、全国の新設貸家着工戸数及び当社の事業エリアとなる東京都の新設貸家着工戸数は、当第2四半期連結累計期間を通じて概ね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

	2023年						当第2四半期 連結累計期間
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
戸数	32,585戸	28,685戸	28,695戸	30,112戸	30,170戸	29,364戸	179,611戸
前年同月比	+0.9%	△2.8%	+10.5%	△0.6%	+1.6%	△6.2%	+0.3%

・東京都の新設貸家着工戸数

	2023年						当第2四半期 連結累計期間
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
戸数	8,302戸	6,282戸	6,326戸	6,380戸	5,807戸	5,180戸	38,277戸
前年同月比	+1.7%	+6.0%	+10.1%	+12.9%	+5.4%	△7.8%	+4.5%

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。

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した。

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、東京圏において生活にこだわりを持つ25歳から35歳の若者に対して「最高の笑顔と感動を届け続ける」をテーマに掲げ、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。

当第2四半期連結累計期間における営業活動につきましては、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、不動産業者等）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を促進したほか、顧客の獲得に向けて新たなパートナーズ組織を発足し、新規情報源の開拓に注力してまいりました。

また、資源高の影響による原価高騰への対策として、工法の改善や工期短縮、工場の効率改善による生産性向上に努めたほか、新規取引先の開拓による購買先の多角化、新型式の運用開始による原価低減、賃貸経営事業との連携を強化し賃料への適正な価格転嫁を実施しました。さらに、脱炭素社会の実現に向けて東京都が推進する取り組みに賛同し、高い断熱性能の断熱材や省エネ性能の高い照明等を取入れ入れた「東京ゼロエミ住宅」仕様の採用を推進し、併せてその付加価値を考慮した販売単価の見直し等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と独自性を高めたアパートの開発・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の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に、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、アパート建築に使用する部材を自社製造している千葉工場では、品質マネジメントシステム（Quality Management System）の国際規格である「ISO9001」の認証を取得しており、更なる品質向上と付加価値の創造に努めてまいりました。

さらに、中長期的な成長のために、優良な技術者の確保や若手営業コンサルタントの増員等、人員増強と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2四半期連結累計期間における引き渡し実績は35棟（計画35棟）、着工棟数の実績は45棟（計画40棟）と計画比では増加したものの、引き渡し数及び着工棟数が好調であった前年同期並の水準には至らなかったことから、売上高は4,085百万円（前年同期比18.8%減）、セグメント利益は179百万円（前年同期比56.7%減）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2四半期連結累計期間における営業活動につきましては、更なる付加価値の提供による利益率向上に向け、外部設計事務所を起用し、新規仕入物件における空間設計仕様、外観・外構計画を改善し、賃料設定の見直しに取り組みました。

また、人材紹介会社との関係強化による優れた人材の獲得や、適切な研修・評価の実施による人材の育成、販売実績のある紹介業者との関係強化による優良顧客の早期顕在化等、社内外における組織力の強化を図りました。

加えて、脱炭素社会に向けて「東京ゼロエミ住宅」仕様を全物件に採用し、高い断熱効率を実現したことにより好評を博しました。

その他、中長期的な営業活動のため、富裕層が好む資産価値・希少性の高い角地にターゲットを絞り込んだ仕入活動及び販売手法の見直しによる資金効率の改善に取り組みました。

以上の活動の結果、前期に契約済の物件の引き渡し第1四半期連結累計期間に集中し、さらに第2四半期連結累計期間における営業活動も計画を上回り推移したため、当第2四半期連結累計期間における売上高は3,726百万円（前年同期比121.3%増）、セグメント利益は602百万円（前年同期比168.5%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、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2四半期連結累計期間におきましては、前期から引き続き受託営業活動を強化した結果、当第2四半期連結会計期間末の管理戸数は12,263戸（前期末比220戸増）となりました。

また、新たにオーナーさま向けのステータス別新サービスの運用を開始し、オーナーさまの満足度の向上に努めたほか、外部の賃料AI査定システムを活用し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イスによる管理戸数の増加を目指してまいりました。

加えて、引き続き専任の賃貸仲介協力業者の組織「セレーシングパートナーズ」（2023年8月末で16社）において、委託契約の内容見直しにより協力業者との関係強化を一層図り、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」（2023年8月末で10社）の協力のもと、スピーディーな修繕対応を実現する新定額精算商品「セレスマートリペアシステム」を販売開始する等、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（2023年8月末で97.6%）を維持することができました。

以上の活動の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は4,636百万円（前年同期比8.8%増）、セグメント利益は565百万円（前年同期比22.7%増）となりました。

以上の結果、当社グループの当第2四半期連結累計期間における売上高は12,162百万円（前年同期比19.0%増）、営業利益は956百万円（前年同期比51.1%増）、経常利益は974百万円（前年同期比50.0%増）、親会社株主

に帰属する四半期純利益は655百万円（前年同期比54.4%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)

当第2四半期連結会計期間末における流動資産は20,184百万円であり、前連結会計年度末に比べて403百万円増加しました。これは主に販売用不動産及び仕掛販売用不動産が売却により1,212百万円、未収還付法人税等について還付を受けたことにより2,694百万円減少しましたが、現金及び預金が4,294百万円増加したこと等によるものです。

固定資産は2,733百万円であり、前連結会計年度末に比べて95百万円増加しました。

以上の結果、当第2四半期連結会計期間末の資産合計は22,918百万円となり、前連結会計年度末に比べて498百万円増加しました。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は3,314百万円であり、前連結会計年度末に比べて138百万円増加しました。これは主に賃貸住宅事業における着工件数が前連結会計年度に比較して少ないことにより工事未払金が123百万円減少しましたが、未払法人税等が301百万円増加したこと等によるものです。

固定負債は429百万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、当第2四半期連結会計期間末の負債合計は3,744百万円となり、前連結会計年度末に比べて114百万円増加しました。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産は19,173百万円であり、前連結会計年度末に比べて384百万円増加しました。これは主に利益剰余金において、配当金の支払いにより277百万円減少しましたが、親会社株主に帰属する四半期純利益655百万円を計上したこと等によるものです。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期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4,294百万円増加し、18,516百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・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4,943百万円となりました。これは主に税金等調整前四半期純利益974百万円を計上したこと、賃貸開発事業において不動産の売却が進んだことを主要因として棚卸資産が1,188百万円減少したこと、法人税等の還付額2,695百万円を受け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271百万円となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出176百万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377百万円となりました。これは短期借入金の純減少額100百万円、配当金の支払額277百万円を計上したことによるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

本日（2023年10月12日）公表の「2024年2月期第2四半期（累計）業績予想値と実績値との差異及び通期業績予想の修正に関するお知らせ」のとおり、通期の連結業績予想について修正しております。

なお、上記の予想につきましては、現時点で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り予想数値と異なる場合があります。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 (2023年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,221,851	18,516,792
受取手形及び売掛金	60,659	68,814
完成工事未収入金及び契約資産	178,744	154,711
有価証券	24,964	26,947
販売用不動産	1,440,274	912,429
仕掛販売用不動産	999,628	315,289
未成工事支出金	6,889	4,358
商品及び製品	25,677	27,331
原材料及び貯蔵品	31,412	47,323
未収還付法人税等	2,694,614	-
その他	98,166	113,064
貸倒引当金	△1,409	△2,126
流動資産合計	19,781,474	20,184,934
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	674,030	863,426
その他(純額)	1,204,658	1,083,997
有形固定資産合計	1,878,689	1,947,424
無形固定資産		
投資その他の資産	98,094	104,658
その他	680,560	705,367
貸倒引当金	△19,142	△24,151
投資その他の資産合計	661,417	681,216
固定資産合計	2,638,201	2,733,299
資産合計	22,419,675	22,918,234
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	122,717	121,546
工事未払金	481,879	358,420
短期借入金	200,000	100,000
未払法人税等	20,340	321,664
未成工事受入金	711,841	947,337
賞与引当金	172,355	133,348
完成工事補償引当金	37,843	39,806
その他	1,429,846	1,292,835
流動負債合計	3,176,823	3,314,959
固定負債		
その他	453,385	429,731
固定負債合計	453,385	429,731
負債合計	3,630,208	3,744,690
純資産の部		
株主資本		
資本金	447,332	447,332
資本剰余金	324,373	324,373
利益剰余金	18,022,239	18,400,696
自己株式	△31,752	△31,752
株主資本合計	18,762,192	19,140,649
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	27,274	32,894
その他の包括利益累計額合計	27,274	32,894
純資産合計	18,789,466	19,173,543
負債純資産合計	22,419,675	22,918,234

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
売上高	10,222,388	12,162,872
売上原価	8,577,257	10,172,482
売上総利益	1,645,130	1,990,390
販売費及び一般管理費	1,012,269	1,034,238
営業利益	632,860	956,152
営業外収益		
受取利息	177	127
受取配当金	600	960
スクラップ売却益	1,564	826
受取手数料	1,394	1,969
法人税等還付加算金	-	15,170
補助金収入	14,256	-
その他	2,628	280
営業外収益合計	20,621	19,333
営業外費用		
支払利息	707	457
支払手数料	2,734	-
固定資産除却損	-	257
その他	126	-
営業外費用合計	3,568	714
経常利益	649,914	974,771
税金等調整前四半期純利益	649,914	974,771
法人税等	225,234	318,951
四半期純利益	424,679	655,820
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	424,679	655,820

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
四半期純利益	424,679	655,820
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	999	5,619
その他の包括利益合計	999	5,619
四半期包括利益	425,678	661,439
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	425,678	661,439
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	649,914	974,771
減価償却費	79,176	78,015
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△4,022	△39,007
受取利息及び受取配当金	△777	△1,087
支払利息	707	457
売上債権の増減額 (△は増加)	△41,371	15,878
棚卸資産の増減額 (△は増加)	617,921	1,188,038
仕入債務の増減額 (△は減少)	△158,784	△124,629
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	168,430	235,495
その他	106,647	△33,611
小計	1,417,841	2,294,320
利息及び配当金の受取額	611	971
利息の支払額	△363	△421
金融手数料の支払額	△3,368	-
法人税等の支払額	△5,316,726	△46,985
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	△3,902,005	4,943,629
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	△72,169	△176,844
無形固定資産の取得による支出	△9,888	△70,881
その他	△4,773	△23,600
投資活動によるキャッシュ・フロー	△86,830	△271,326
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)	△980,000	△100,000
配当金の支払額	△258,320	△277,362
株式の発行による収入	56,064	-
自己株式の処分による収入	361,698	-
その他	△67	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△820,624	△377,362
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)	△4,809,460	4,294,941
現金及び現金同等物の期首残高	19,485,606	14,221,851
現金及び現金同等物の四半期末残高	14,676,146	18,516,792

(4) 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、当第2四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2四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022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	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	4,342,755	1,615,997	4,263,635	10,222,388	-	10,222,388
セグメント間の内部 売上高又は振替高	687,104	68,038	-	755,143	△755,143	-
計	5,029,860	1,684,036	4,263,635	10,977,531	△755,143	10,222,388
セグメント利益	413,634	224,239	461,014	1,098,888	△466,027	632,860

(注) 1. セグメント利益の調整額△466,027千円には、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2四半期連結累計期間(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	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	3,816,635	3,709,382	4,636,854	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	4,085,110	3,726,173	4,636,854	12,448,138	△285,265	12,162,872
セグメント利益	179,064	602,125	565,456	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、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。