



## 2024年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年7月14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7月14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. 2024年2月期第1四半期の連結業績（2023年3月1日～2023年5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1四半期	6,877	46.6	653	211.3	655	210.7	434	302.2
2023年2月期第1四半期	4,692	-	210	-	211	-	108	-

(注) 包括利益 2024年2月期第1四半期 436百万円 (314.6%) 2023年2月期第1四半期 105百万円 (-%)

	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1四半期	125.43	-
2023年2月期第1四半期	31.80	-

(注) 1. 当社は2022年2月期第1四半期については、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1四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1四半期	22,392	18,948	84.6
2023年2月期	22,419	18,789	83.8

(参考) 自己資本 2024年2月期第1四半期 18,948百万円 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	-	-	-	-	-
2024年2月期（予想）	-	0.00	-	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、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）	11,607	13.6	598	△5.5	613	△5.6	416	△1.9	120.93
通期	21,177	△0.9	944	△23.4	961	△23.4	664	△22.1	192.80

(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 : 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1Q	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1Q	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1Q	3,467,036株	2023年2月期1Q	3,399,582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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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1四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、景気は緩やかに回復しましたが、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1四半期連結累計期間を通じて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1四半期 連結累計期間
	3月	4月	5月	
戸数	32,585戸	28,685戸	28,695戸	89,965戸
前年同月比	+0.9%	△2.8%	+10.5%	+2.6%

#### ・東京都の新設貸家着工戸数

	2023年			当第1四半期 連結累計期間
	3月	4月	5月	
戸数	8,302戸	6,282戸	6,326戸	20,910戸
前年同月比	+1.7%	+6.0%	+10.1%	+5.4%

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1四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、顧客の獲得に向けた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、新規取引先を開拓し、購買先の多角化による原価低減、賃貸経営事業との協力による賃料への適正な価格転嫁の実施など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、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など、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1四半期連結累計期間における引き渡し実績は24棟（計画24棟）、着工棟数の実績は21棟（計画18棟）となり計画比で増加したものの、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2,075百万円（前年同期比17.3%減）、セグメント利益は85百万円（前年同期比61.7%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各商品を企画・設計・施工して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」
- ・基幹ブランド「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1四半期連結累計期間における営業活動につきましては、更なる付加価値提供による利益率向上に向け、既存ブランドの設備仕様や外構計画を見直すとともに、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財の獲得や、適切な研修・評価の実施による人財の育成、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など、社内外における組織力の強化を図りました。

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込んだ仕入活動に取り組みました。

以上の活動の結果、前期に契約済の物件の引き渡しが第1四半期に集中したため、当第1四半期連結累計期間における売上高は2,635百万円（前年同期比450.4%増）、セグメント利益は460百万円（前年同期比439百万円増）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1四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1四半期連結累計期間末の管理戸数は12,107戸（前期末比64戸増）となりました。

また、新たな管理メニュー及びオーナーさま向け新サービスの開発を引き続き進めるほか、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。

加えて、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」（2023年5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」（2023年5月末で10社）と、入退去関連の新たな情報共有の仕組みを導入する等連携を強化し、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（2023年5月末で97.5%）を維持することができました。

以上の活動の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は2,334百万円（前年同期比9.6%増）、セグメント利益は299百万円（前年同期比30.9%増）となりました。

当社グループの当第1四半期連結累計期間における売上高は6,877百万円（前年同期比46.6%増）、営業利益は653百万円（前年同期比211.3%増）、経常利益は655百万円（前年同期比210.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は434百万円（前年同期比302.2%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は19,649百万円であり、前連結会計年度末に比べて132百万円減少しました。これは主に現金及び預金が賃貸開発事業における物件売却を主要因として538百万円増加したものの、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が396百万円、未収還付法人税等が190百万円減少したこと等による影響です。

固定資産は2,742百万円であり、前連結会計年度末に比べて104百万円増加しました。これは主に有形固定資産の建物及び構築物(純額)について、佐倉市内で建設していた戦略新商品物件の完成等により201百万円増加したこと等によるものです。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間末の資産合計は22,392百万円となり、前連結会計年度末に比べて27百万円減少しました。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は3,008百万円であり、前連結会計年度末に比べて168百万円減少しました。これは主に賞与引当金が61百万円増加したものの、工事未払金が84百万円、未成工事受入金が82百万円それぞれ減少したこと等によるものです。

固定負債は435百万円であり、前連結会計年度末に比べて17百万円減少しました。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間末の負債合計は3,443百万円となり、前連結会計年度末に比べて186百万円減少しました。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産は18,948百万円であり、前連結会計年度末に比べて158百万円増加しました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益434百万円の計上、及び配当金の支払277百万円を計上したことにより、利益剰余金が157百万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、2024年2月期の連結業績予想につきましては、計画どおりに推移しており、2023年4月14日に公表したものと変更はありません。

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 (2023年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,221,851	14,760,236
受取手形及び売掛金	60,659	59,132
完成工事未収入金及び契約資産	178,744	127,107
有価証券	24,964	26,913
販売用不動産	1,440,274	1,493,171
仕掛販売用不動産	999,628	549,751
未成工事支出金	6,889	4,646
商品及び製品	25,677	23,644
原材料及び貯蔵品	31,412	32,580
未収還付法人税等	2,694,614	2,504,556
その他	98,166	69,644
貸倒引当金	△1,409	△2,142
流動資産合計	19,781,474	19,649,242
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	674,030	875,218
その他(純額)	1,204,658	1,088,359
有形固定資産合計	1,878,689	1,963,578
無形固定資産		
投資その他の資産	98,094	98,253
その他	680,560	701,215
貸倒引当金	△19,142	△20,252
投資その他の資産合計	661,417	680,962
固定資産合計	2,638,201	2,742,794
資産合計	22,419,675	22,392,037
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	122,717	118,005
工事未払金	481,879	397,713
短期借入金	200,000	200,000
未払法人税等	20,340	5,562
未成工事受入金	711,841	629,412
賞与引当金	172,355	233,898
完成工事補償引当金	37,843	39,656
その他	1,429,846	1,383,904
流動負債合計	3,176,823	3,008,153
固定負債		
その他	453,385	435,538
固定負債合計	453,385	435,538
負債合計	3,630,208	3,443,691
<b>純資産の部</b>		
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	18,179,744
自己株式	△31,752	△31,752
株主資本合計	18,762,192	18,919,697
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	28,648
その他の包括利益累計額合計	27,274	28,648
純資産合計	18,789,466	18,948,345
負債純資産合計	22,419,675	22,392,037

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
売上高	4,692,484	6,877,134
売上原価	3,961,685	5,706,604
売上総利益	730,799	1,170,529
販売費及び一般管理費	520,730	516,679
営業利益	210,069	653,850
営業外収益		
受取利息	88	61
スクラップ売却益	1,061	464
受取手数料	1,109	1,299
その他	680	116
営業外収益合計	2,940	1,942
営業外費用		
支払利息	505	247
支払手数料	1,374	-
その他	126	-
営業外費用合計	2,007	247
経常利益	211,003	655,544
税金等調整前四半期純利益	211,003	655,544
法人税等	102,892	220,676
四半期純利益	108,110	434,867
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	108,110	434,867



(四半期連結包括利益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
四半期純利益	108,110	434,867
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,897	1,373
その他の包括利益合計	△2,897	1,373
四半期包括利益	105,212	436,241
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	105,212	436,241
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、当第1四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1四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年5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	2,114,735	447,487	2,130,261	4,692,484	-	4,692,484
セグメント間の内部 売上高又は振替高	394,771	31,380	-	426,152	△426,152	-
計	2,509,507	478,868	2,130,261	5,118,637	△426,152	4,692,484
セグメント利益	223,205	20,635	228,724	472,565	△262,495	210,069

(注) 1. セグメント利益の調整額△262,495千円には、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1四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年5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	1,915,387	2,627,556	2,334,190	6,877,134	-	6,877,134
セグメント間の内部 売上高又は振替高	160,519	8,339	-	168,859	△168,859	-
計	2,075,907	2,635,896	2,334,190	7,045,994	△168,859	6,877,134
セグメント利益	85,426	460,315	299,310	845,052	△191,201	653,850

(注) 1. セグメント利益の調整額△191,201千円には、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。