



2024年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年1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) 執行役員 管理本部長 (氏名) 小野 祐介 TEL 03 (3562) 7264
四半期報告書提出予定日 2024年1月15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3四半期の連結業績（2023年3月1日～2023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	%
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
2023年2月期第3四半期	16,887	23.7	1,140	38.1	1,157	35.9	791	28.7

(注) 包括利益 2024年2月期第3四半期 884百万円 (11.4%) 2023年2月期第3四半期 793百万円 (19.3%)

	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3四半期	254.71	-
2023年2月期第3四半期	230.16	-

(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	%
2024年2月期第3四半期	23,644	19,192	81.2
2023年2月期	22,419	18,789	83.8

(参考) 自己資本 2024年2月期第3四半期 19,192百万円 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：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

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（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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3Q	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3Q	94,934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3Q	3,453,018株	2023年2月期3Q	3,440,071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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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3四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、個人消費や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、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、労務費の上昇等による建設コストの上昇傾向が続き、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、8月以降前年同月を下回っておりますが、当第3四半期連結累計期間を通じて概ね前年並みに推移しました（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3四半期 連結累計期間
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月		
戸数 (戸)	32,585	28,685	28,695	30,112	30,170	29,364	29,735	31,671	28,275		269,292
前年 同月比	+0.9%	△2.8%	+10.5%	△0.6%	+1.6%	△6.2%	△2.9%	△1.0%	△5.3%		△0.8%

・東京都の新設貸家着工戸数

	2023年										当第3四半期 連結累計期間
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月		
戸数 (戸)	8,302	6,282	6,326	6,380	5,807	5,180	5,503	5,551	5,512		54,843
前年 同月比	+1.7%	+6.0%	+10.1%	+12.9%	+5.4%	△7.8%	△4.2%	△15.8%	△8.2%		△0.2%

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、若者の住まいの選択肢を増やす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、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。

当第3四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（金融機関、コンサルタント、士業、不動産業者等）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、顧客の獲得に向けて新たなパートナーズ組織の発足、金融機関との関係強化等、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、構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強化による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を実施いたしました。

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の高いアパートの開発・研究を推進し、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。

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。

その他、中長期的な成長を見据え、専門的な資格を有する優良な技術者の確保や幅広い経験を持つ営業コンサルタントの増員等による人員増強に加え、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引き渡し棟数の実績は54棟 (計画56棟)、着工棟数の実績は69棟 (計画62棟) となり、着工棟数は計画比で増加したものの、引き渡し棟数及び着工棟数がともに好調であった前年同期並みの水準には至らなかったことから、売上高は6,574百万円 (前年同期比12.6%減)、セグメント利益は365百万円 (前年同期比41.1%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3四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することで、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しました。

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全物件に「東京ゼロエミ住宅」仕様を採用することにより、高い断熱効率を実現し好評を博しました。

その他、中長期的な営業活動を見据え、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、販売手法の見直しによる資金効率の改善に取り組みしました。

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ことに加え、積極的な営業活動により、計画外の販売実績を確保できたため、当第3四半期連結累計期間における売上高は4,290百万円 (前年同期比9.8%増)、セグメント利益は684百万円 (前年同期比41.4%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、オーナーさまに対して会員組織「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。

当第3四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に努めた結果、当第3四半期連結会計期間末の管理戸数は12,267戸 (前期末比224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の向上を図る積極的な提案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業務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「セレーシングパートナーズ」(2023年11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11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11月末で98.1%)を維持することができました。

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6,969百万円(前年同期比7.8%増)、セグメント利益は850百万円(前年同期比23.9%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17,385百万円(前年同期比3.0%増)、営業利益は1,275百万円(前年同期比11.9%増)、経常利益は1,296百万円(前年同期比12.0%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は879百万円(前年同期比11.1%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20,922百万円であり、前連結会計年度末に比べて1,141百万円増加しました。これは主に未収還付法人税等が還付を受けたことにより2,694百万円、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が売却により709百万円減少した一方で、これら流動資産の減少と税金等調整前四半期純利益1,296百万円を獲得したことにより、現金及び預金が4,493百万円増加したこと等によるものです。

固定資産は2,721百万円であり、前連結会計年度末に比べて83百万円増加しました。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間末の資産合計は23,644百万円となり、前連結会計年度末に比べて1,224百万円増加しました。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は4,009百万円であり、前連結会計年度末に比べて832百万円増加しました。これは主に賃貸住宅事業における着工棟数増加により未成工事受入金が514百万円、未払法人税等が373百万円増加したこと等によるものです。

固定負債は442百万円であり、前連結会計年度末に比べて10百万円減少しました。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間末の負債合計は4,452百万円となり、前連結会計年度末に比べて821百万円増加しました。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は19,192百万円であり、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、主に利益剰余金が、親会社株主に帰属する四半期純利益879百万円を計上したこと、及び配当金の支払277百万円により602百万円増加したこと、自己株式の取得により自己株式が223百万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10月12日に公表したのから変更はありません。

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3四半期連結会計期間 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,221,851	18,715,412
受取手形及び売掛金	60,659	59,264
完成工事未収入金及び契約資産	178,744	194,542
有価証券	24,964	31,928
販売用不動産	1,440,274	814,088
仕掛販売用不動産	999,628	915,878
未成工事支出金	6,889	15,079
商品及び製品	25,677	17,281
原材料及び貯蔵品	31,412	41,149
未収還付法人税等	2,694,614	-
その他	98,166	120,126
貸倒引当金	△1,409	△1,773
流動資産合計	19,781,474	20,922,978
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	674,030	850,949
その他(純額)	1,204,658	1,073,305
有形固定資産合計	1,878,689	1,924,254
無形固定資産		
投資その他の資産	98,094	112,803
その他	680,560	711,756
貸倒引当金	△19,142	△27,145
投資その他の資産合計	661,417	684,610
固定資産合計	2,638,201	2,721,667
資産合計	22,419,675	23,644,646
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	122,717	140,499
工事未払金	481,879	479,533
短期借入金	200,000	200,000
未払法人税等	20,340	394,325
未成工事受入金	711,841	1,226,090
賞与引当金	172,355	225,852
完成工事補償引当金	37,843	39,854
その他	1,429,846	1,303,234
流動負債合計	3,176,823	4,009,388
固定負債		
役員株式給付引当金	-	11,465
その他	453,385	431,314
固定負債合計	453,385	442,780
負債合計	3,630,208	4,452,169
純資産の部		
株主資本		
資本金	447,332	447,332
資本剰余金	324,373	343,313
利益剰余金	18,022,239	18,624,406
自己株式	△31,752	△254,803
株主資本合計	18,762,192	19,160,249
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	32,228
その他の包括利益累計額合計	27,274	32,228
純資産合計	18,789,466	19,192,477
負債純資産合計	22,419,675	23,644,646

(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 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
売上高	16,887,297	17,385,806
売上原価	14,207,803	14,504,251
売上総利益	2,679,493	2,881,554
販売費及び一般管理費	1,539,473	1,605,615
営業利益	1,140,020	1,275,938
営業外収益		
受取利息	252	174
受取配当金	600	1,980
スクラップ売却益	1,994	1,403
受取手数料	2,094	3,051
法人税等還付加算金	-	15,171
補助金収入	14,256	-
その他	3,888	391
営業外収益合計	23,086	22,171
営業外費用		
支払利息	957	673
支払手数料	4,094	271
固定資産除却損	-	257
その他	126	-
営業外費用合計	5,179	1,202
経常利益	1,157,927	1,296,907
税金等調整前四半期純利益	1,157,927	1,296,907
法人税等	366,147	417,377
四半期純利益	791,780	879,530
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	791,780	879,530

(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 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
四半期純利益	791,780	879,530
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,039	4,953
その他の包括利益合計	2,039	4,953
四半期包括利益	793,820	884,483
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	793,820	884,483
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3四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 2022年3月1日 至 2022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	6,619,847	3,802,484	6,464,965	16,887,297	-	16,887,297
セグメント間の内部 売上高又は振替高	900,640	106,387	-	1,007,028	△1,007,028	-
計	7,520,488	3,908,872	6,464,965	17,894,325	△1,007,028	16,887,297
セグメント利益	621,525	483,668	685,925	1,791,119	△651,099	1,140,020

(注) 1. セグメント利益の調整額△651,099千円には、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 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	6,144,049	4,272,556	6,969,200	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	6,574,663	4,290,843	6,969,200	17,834,706	△448,900	17,385,806
セグメント利益	365,998	684,019	850,004	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。