



2026年2月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年10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） 執行役員 管理カンパニー長（氏名） 小野 祐介 TEL 03-3562-7264
半期報告書提出予定日 2025年10月14日 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 : 有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2026年2月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年3月1日～2025年8月31日）

（1）連結経営成績（累計）（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年2月期中間期	10,799	△6.8	1,047	△5.6	1,050	△7.0	685	△12.9
2025年2月期中間期	11,585	△4.8	1,108	16.0	1,128	15.8	786	19.9

（注）包括利益 2026年2月期中間期 691百万円（△11.5%） 2025年2月期中間期 781百万円（18.1%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
2026年2月期中間期	円 銭 202.29	円 銭 —
2025年2月期中間期	231.67	—

（注）潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、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	%
2026年2月期中間期	24,728	20,643	83.5
2025年2月期	24,873	20,418	82.1

（参考）自己資本 2026年2月期中間期 20,643百万円 2025年2月期 20,418百万円

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
2025年2月期	—	0.00	—	135.00	135.00
2026年2月期	—	0.00	—	—	—
2026年2月期（予想）	—	—	—	135.00	135.00

（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. 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、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	25,888	8.2	2,258	11.9	2,260	10.8	1,527	7.8	450.34

（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) 当中間期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) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(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)	2026年2月期中間期	3,491,900株	2025年2月期	3,491,900株
② 期末自己株式数	2026年2月期中間期	103,858株	2025年2月期	104,328株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2026年2月期中間期	3,387,782株	2025年2月期中間期	3,394,503株

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人の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6ページ「1. 当中間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. 当中間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	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 中間連結貸借対照表	7
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	9
(中間連結損益計算書)	9
(中間連結会計期間)	9
(中間連結包括利益計算書)	10
(中間連結会計期間)	10
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	11
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	12
(会計方針の変更)	12
(セグメント情報等)	13

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間における我が国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、景気は緩やかな回復基調となりました。一方で、米国の関税政策による世界経済への影響、物価高騰、不安定な金融市場の動向、ウクライナ及び中東の地政学的リスク等、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の高騰、労務費の上昇等により建築コストは依然として高い水準で推移しており、当中間連結会計期間における全国の新設貸家着工戸数は前年同期を下回りましたが、当社グループの事業エリアとなる東京都は前年同期を上回り推移しました。

・新設貸家着工戸数 (出典：国土交通省「建築着工統計調査」)

		2025年						
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	当中間連結 会計期間
全国	戸数	42,706戸	24,939戸	18,893戸	24,289戸	27,412戸	26,585戸	164,824戸
	前年同月比	+51.2%	△27.9%	△30.5%	△14.0%	△13.1%	△8.1%	△7.8%
東京	戸数	8,386戸	5,367戸	4,905戸	5,560戸	6,177戸	4,663戸	35,058戸
	前年同月比	+51.3%	△21.5%	△0.1%	+17.3%	+12.0%	△20.1%	+5.0%

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。

「ビジョン2030」に掲げる重要指標の達成に向けては、現時点で順調に推移しております。また、「ビジョン2030」の位置付け、目標年度、重要指標等にも変更はありません。

詳細につきましては、2025年4月18日付『長期経営ビジョン「ビジョン2030」の進捗報告について』をご覧ください。

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おります。

賃貸住宅事業は、次の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
〔千葉工場カンパニー〕	千葉工場での構造部材の製造・加工

当中間連結会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、顧客獲得に向けて士業を中心とした会員組織「セレ エキスパートナイズ+(プラス)」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、引き続き旗艦ブランド「My Style vintage」の販売強化を目的に自社ウェブサイトにおいて「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に注力しました。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、オーナーさまへの高付加価値提案を積極的に推進したことにより一棟単価の向上に繋がった他、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に継続して取り組みました。

生産活動につきましては、引き続き資源高及び人件費・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カメラ設置を進め、2025年6月より全ての建築現場での運用を開始しました。また使用部材の自社製造を担い、「ISO9001」認証を取得している千葉工場は、2025年3月1日付で「千葉工場カンパニー」として独立し、体制を強化した上で、引き続き、生産性向上、原価抑制を目指し、更なる品質向上、効率改善に取り組みました。

研究開発活動につきましては、アパートの構造や性能といったハード面の更なる強化を目的として2025年3月1日付で技術開発室を新設し、「Z構法：セレZ」の耐震性と遮音性を高める構造強化・型式改良開発、省エネや断熱など住宅性能の向上に取り組みました。また、産学連携によるアパートの価値創造にも引き続き取り組み、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「カリクラ プロジェクト ～これからの借りる暮らしのデザイン～」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いました。環境面では、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「東京ゼロエミ住宅」対応アパートの商品開発にも継続して注力しました。

また、「親密なふたりの毎日に“ゆとり”と“うるおい”を提供する」をコンセプトとして前期に開発した新空間設計「Fwin suite(フライン スイート)」をオーナーさまやゲストの皆さまに深くご理解いただくことを目的とした体感エリア併設型のショールームを、2025年7月12日にリニューアルオープンしました。

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教育・研修にも積極的に取り組みました。

以上の活動の結果、当中間連結会計期間における売上高は販売商品を戦略的に絞り込んだことで引渡し棟数が減少したことにより4,914百万円(前年同期比6.7%減)となりましたが、販売価格の見直しによる売上総利益率の改善が奏功したことにより、セグメント利益は632百万円(前年同期比0.4%減)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おります。

- ・『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(フィール プラスワン)」
- ・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(ファイン)」
- ・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」

当中間連結会計期間におきましては、販売面では、第2四半期に完成現場見学会を開催し、購入検討者や仲介者に向けて商品理解を深める活動を行った他、金融機関を中心とした仲介者との情報交換を行いました。仕入面では、引き続き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た他、仕入業者への当社仕入基準の浸透を図るため、仕入実績資料を基にした告知活動の実施や仕入情報を入手してから回答するまでの期間短縮に取り組みしました。

また、引き続き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取り組みを推進しました。

以上の活動の結果、上期に予定していた物件の販売・引渡しが下期にずれ込んだことにより、当中間連結会計期間における売上高は1,332百万円(前年同期比42.8%減)、セグメント利益は217百万円(前年同期比33.9%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。具体的には、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の提供、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やリフォーム、リノベーションといった賃貸オペレーション全てを担うプロパティマネジメント業務を行っております。

当中間連結会計期間におきましては、引き続き、アパート受注前の段階より賃貸経営事業・賃貸住宅事業・賃貸開発事業が一体となって受注・販売活動を行う同行営業を強化し、管理物件の受託営業活動に注力しました。また、ゲストの賃料引き上げ分相当額をオーナーさまに還元する提案と併せて、オーナーさまの突発的な修繕費用の負担軽減につながるパッケージ商品を提案するなど、オーナーさまに寄り添った取り組みを推進しました。その結果、当中間連結会計期間末の管理戸数は12,620戸(前期末比145戸増)となりました。

賃料の増額や入居率の維持に関する具体的な取り組みとしては、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8月末現在16社)との協業及び対象エリアにおける賃料動向の把握のためAI査定システムを活用し、ゲスト(入居者)入替時に賃料の増額をオーナーさまへ提案いたしました。また、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8月末現在9社)の協力のもと、迅速な退去リフォーム工事完了を促進した結果、高水準の入居率(2025年8月末現在98.3%)を維持することができました。

リフォーム、メンテナンスにおいては、オーナーさまのアパート資産の長寿化を目的として、一定条件のもと、築20年目以降もさらに10年間にわたり建物の主要構造部及び防水メンテナンスの保証期間が延長できる再延長保証制度を活用し、受注活動に取り組んでおります。また補修工事を1つの業者にまとめて発注する一括施工発注から、工事の種類ごとにそれぞれ異なる専門業者に発注する分離施工発注への切替え促進による施工原価の低減とともに、リフォーム施工体制の強化に向けた取り組みを推進しました。

以上の活動の結果、当中間連結会計期間における売上高は5,259百万円(前年同期比6.8%増)、セグメント利益は675百万円(前年同期比16.0%増)となりました。

以上の結果、当社グループの当中間連結会計期間における売上高は10,799百万円(前年同期比6.8%減)、営業利益は1,047百万円(前年同期比5.6%減)、経常利益は1,050百万円(前年同期比7.0%減)、親会社株主に帰属する中間純利益は685百万円(前年同期比12.9%減)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)

当中間連結会計期間末における流動資産は21,721百万円であり、前連結会計年度末に比べて314百万円減少しました。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820百万円増加した一方で、現金及び預金が1,064百万円、完成工事未収入金及び契約資産が77百万円減少したこと等によるものであります。

固定資産は3,007百万円であり、前連結会計年度末に比べて169百万円増加しました。これは、その他有形固定資産が147百万円増加したこと等によるものであります。

以上の結果、当中間連結会計期間末の資産合計は24,728百万円となり、前連結会計年度末に比べて145百万円減少しました。

(負債)

当中間連結会計期間末における流動負債は3,808百万円であり、前連結会計年度末に比べて373百万円減少しました。これは主に短期借入金が136百万円増加した一方で、工事未払金が237百万円、未成工事受入金が105百万円、賞与引当金が58百万円減少したこと等によるものです。

固定負債は276百万円であり、前連結会計年度末に比べて3百万円増加しました。

以上の結果、当中間連結会計期間末の負債合計は4,085百万円となり、前連結会計年度末に比べて369百万円減少しました。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産は20,643百万円であり、前連結会計年度末に比べて224百万円増加しました。これは主に親会社株主に帰属する中間純利益685百万円の計上と、配当金の支払468百万円により、利益剰余金が217百万円増加したこと等によるものです。

②キャッシュ・フローの状況

当中間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1,064百万円減少し、17,496百万円となりました。

当中間連結会計期間におけるキャッシュ・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)

営業活動の結果使用した資金は484百万円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益1,050百万円を計上した一方で、棚卸資産の増加846百万円、仕入債務の減少263百万円、法人税等の支払額399百万円があ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250百万円となりました。これは主に有形・無形固定資産の取得による支出241百万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330百万円となりました。これは主に、配当金の支払額468百万円、短期借入の増加136百万円等によるものです。

(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、2026年2月期の連結業績予想につきましては、2025年4月14日に公表したものから変更はありません。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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,561,930	17,496,978
受取手形及び売掛金	91,653	88,492
完成工事未収入金及び契約資産	317,055	239,567
有価証券	13,997	—
販売用不動産	1,155,706	1,618,136
仕掛販売用不動産	1,700,694	2,058,510
未成工事支出金	14,031	8,836
商品及び製品	46,524	59,068
原材料及び貯蔵品	51,126	34,146
その他	87,270	119,713
貸倒引当金	△3,385	△1,790
流動資産合計	22,036,604	21,721,659
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	802,712	807,512
その他（純額）	1,030,799	1,178,626
有形固定資産合計	1,833,512	1,986,138
無形固定資産	111,282	114,619
投資その他の資産		
その他	917,337	936,863
貸倒引当金	△25,003	△30,554
投資その他の資産合計	892,334	906,309
固定資産合計	2,837,129	3,007,067
資産合計	24,873,734	24,728,726

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (2025年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	130,123	104,708
工事未払金	636,141	398,459
短期借入金	—	136,600
未払法人税等	395,951	385,408
未成工事受入金	878,662	772,773
賞与引当金	316,225	257,817
役員賞与引当金	26,698	24,449
完成工事補償引当金	137,218	122,541
その他	1,660,648	1,605,654
流動負債合計	4,181,670	3,808,413
固定負債		
役員株式給付引当金	41,343	55,280
株式給付引当金	—	5,947
その他	231,876	215,667
固定負債合計	273,219	276,895
負債合計	4,454,890	4,085,309
純資産の部		
株主資本		
資本金	447,332	447,332
資本剰余金	376,938	376,938
利益剰余金	19,908,280	20,125,591
自己株式	△331,340	△330,094
株主資本合計	20,401,210	20,619,768
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,633	23,648
その他の包括利益累計額合計	17,633	23,648
純資産合計	20,418,844	20,643,417
負債純資産合計	24,873,734	24,728,726

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
売上高	11,585,130	10,799,863
売上原価	9,270,143	8,362,230
売上総利益	2,314,987	2,437,632
販売費及び一般管理費	1,206,067	1,390,564
営業利益	1,108,919	1,047,067
営業外収益		
受取利息	247	1,805
受取配当金	1,200	720
スクラップ売却益	711	318
受取手数料	1,868	1,131
受取保険金	15,549	—
その他	1,270	73
営業外収益合計	20,847	4,049
営業外費用		
支払利息	417	864
固定資産除却損	380	0
営業外費用合計	798	864
経常利益	1,128,968	1,050,252
税金等調整前中間純利益	1,128,968	1,050,252
法人税等	342,549	364,927
中間純利益	786,418	685,325
非支配株主に帰属する中間純利益	—	—
親会社株主に帰属する中間純利益	786,418	685,325

(中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
中間純利益	786,418	685,325
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,995	6,015
その他の包括利益合計	△4,995	6,015
中間包括利益	781,423	691,340
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	781,423	691,340
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	1,128,968	1,050,252
減価償却費	80,286	79,075
賞与引当金の増減額(△は減少)	△10,063	△58,407
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△20,285	△2,248
役員株式給付引当金の増減額(△は減少)	11,095	13,937
株式給付引当金の増減額(△は減少)	—	5,947
長期未払金の増減額(△は減少)	△163,830	△4,454
受取利息及び受取配当金	△1,447	△2,525
支払利息	417	864
売上債権の増減額(△は増加)	548,447	80,648
棚卸資産の増減額(△は増加)	△317,207	△846,947
仕入債務の増減額(△は減少)	△115,703	△263,097
未成工事受入金の増減額(△は減少)	251,270	△105,889
その他	214,008	△32,793
小計	1,605,955	△85,639
利息及び配当金の受取額	1,385	2,522
利息の支払額	△381	△1,351
法人税等の支払額	△720,541	△399,755
営業活動によるキャッシュ・フロー	886,417	△484,223
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	△27,634	△217,446
無形固定資産の取得による支出	△102,827	△23,815
その他	△11,700	△9,300
投資活動によるキャッシュ・フロー	△142,162	△250,561
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)	△20,000	136,600
配当金の支払額	△362,445	△468,014
自己株式の取得による支出	△44,778	△168
その他	—	1,414
財務活動によるキャッシュ・フロー	△427,224	△330,167
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)	317,030	△1,064,952
現金及び現金同等物の期首残高	17,741,223	18,561,930
現金及び現金同等物の中間期末残高	18,058,254	17,496,978

(4) 中間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。

(中間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、当中間連結会計期間を含む連結会計年度の税金等調整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、税金等調整前中間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 前中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024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	中間連結 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	4,344,976	2,318,858	4,921,295	11,585,130	—	11,585,130
セグメント間の内部売上高 又は振替高	923,814	12,446	1,053	937,314	△937,314	—
計	5,268,790	2,331,305	4,922,349	12,522,444	△937,314	11,585,130
セグメント利益	635,040	328,266	582,830	1,546,137	△437,218	1,108,919

- (注) 1. セグメント利益の調整額△437,218千円には、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、中間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 当中間連結会計期間(自 2025年3月1日 至 2025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	中間連結 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	4,232,418	1,309,545	5,257,899	10,799,863	—	10,799,863
セグメント間の内部売上高 又は振替高	682,078	23,066	1,209	706,355	△706,355	—
計	4,914,497	1,332,612	5,259,109	11,506,218	△706,355	10,799,863
セグメント利益	632,307	217,121	675,931	1,525,360	△478,293	1,047,067

- (注) 1. セグメント利益の調整額△478,293千円には、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、中間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。