



## 2026年2月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年4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  
 定時株主総会開催予定日 2026年5月28日 配当支払開始予定日 2026年5月11日  
 有価証券報告書提出予定日 2026年5月22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月期の連結業績(2025年3月1日~2026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	%
2026年2月期	20,190	△15.6	1,692	△16.2	1,702	△16.5	1,147	△19.0
2025年2月期	23,922	3.5	2,018	23.2	2,039	23.0	1,416	27.6

(注) 包括利益 2026年2月期 1,164百万円(△16.4%) 2025年2月期 1,392百万円(23.9%)

	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	%	%	%
2026年2月期	338.75	—	5.5	6.9	8.4
2025年2月期	417.62	—	7.1	8.3	8.4

(参考) 持分法投資損益 2026年2月期 ー百万円 2025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いません。

## (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
2026年2月期	24,579	21,116	85.9	6,232.69
2025年2月期	24,873	20,418	82.1	6,027.57

(参考) 自己資本 2026年2月期 21,116百万円 2025年2月期 20,418百万円

## (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
2026年2月期	△1,626	△620	△466	15,848
2025年2月期	1,525	△99	△605	18,561

## 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	%	%
2025年2月期	—	0.00	—	135.00	135.00	468	32.3	2.3
2026年2月期	—	0.00	—	135.00	135.00	468	39.9	2.2
2027年2月期(予想)	—	0.00	—	160.00	160.00		39.2	

## 3. 2027年2月期の連結業績予想(2026年3月1日~2027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	23,580	16.8	2,016	19.2	2,020	18.7	1,342	16.9	408.06

(注) 当社グループは年次での業績管理を行っておりますので、2027年2月期より第2四半期業績見通しの開示を省略することといたしました。

※ 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2026年2月期	3,491,900株	2025年2月期	3,491,900株
2026年2月期	103,882株	2025年2月期	104,328株
2026年2月期	3,387,890株	2025年2月期	3,391,290株

※ 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 .....	5
(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) .....	15
(1株当たり情報) .....	18
(重要な後発事象) .....	18

## 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ました。なお、当連結会計年度における新設貸家着工戸数は全国で前年同期を下回り、当社グループの事業エリアとなる東京都は前年同期(6.9%減)から回復がみられました。

・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						当連結会計年度
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	
全国	戸数(戸)	42,706戸	24,939戸	18,893戸	24,289戸	27,412戸	26,585戸	
	前年同月比	+51.2%	△27.9%	△30.5%	△14.0%	△13.1%	△8.1%	
東京	戸数(戸)	8,386戸	5,367戸	4,905戸	5,560戸	6,177戸	4,663戸	
	前年同月比	+51.3%	△21.5%	△0.1%	+17.3%	+12.0%	△20.1%	
		2025年				2026年		当連結会計年度
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	
全国	戸数(戸)	28,494戸	30,771戸	25,253戸	25,518戸	24,032戸	25,042戸	323,934戸
	前年同月比	△8.2%	+4.2%	△5.5%	△3.4%	△1.5%	△2.7%	△5.4%
東京	戸数(戸)	5,021戸	5,988戸	5,441戸	4,939戸	5,087戸	4,888戸	66,422戸
	前年同月比	△25.3%	+7.9%	+11.3%	+12.7%	△8.7%	△8.4%	+0.9%

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。

また、当社グループは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。

当社グループは、2027年2月期で「ビジョン2030」が折り返し地点を迎えたことを契機に、当社のありたい姿は『企業価値の極大化と物心両面の「しあわせ」の実現』であることを改めて認識し、企業価値経営の価値創造プロセスを明らかにいたしました。この結果、「企業価値の極大化」を表す指標として時価総額を加えることといたしました。あわせて、当社を取り巻く市況の変化等に鑑み、売上高、営業利益及びROEの目標値の見直しを行いました。しかし、「ビジョン2030」の位置づけ、目標時期に変更はありません。

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。引き続き、資本コストや株価等、市場を意識した経営に取り組んでまいります。

指標	目標	目標時期
時価総額	250億円	2030年2月期
売上高	300億円	
営業利益	30億円	
営業利益率	10%	
ROE	9%	
PBR	1倍	
平均年収	900万円	

当社グループは、「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、土地有効活用の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。

詳細につきましては、2026年4月14日付『長期経営ビジョン「ビジョン2030」の進捗について』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」や「ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)」仕様に、太陽光パネル設置に適する屋根構造を採用した高付加価値アパートをオーナーさまへ積極的に提案したことにより一棟単価の向上に繋げた他、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労務費・輸送費の上昇等による原価高騰への対策に取り組み、建設カンパニーにおいて、施工協力業者も含めた現場の休日・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、安全対策を推進しました。具体的には、施工協力業者の労務・安全衛生情報を一元管理するグリーンサイトシステムと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を連携した他、保全向上と現場管理の更なる効率化を目的としたWebカメラを2025年6月より全ての建築現場で運用開始しました。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、生産性向上及び原価抑制を目指し、更なる品質向上、効率改善に取り組みました。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。

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(2026年3月1日付で技術開発部に変更し体制強化)し、「Z構法：セレZ」の耐震性を高める構造強化・型式改良開発、遮音性や省エネ、断熱等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」をコンセプトとする新空間設計「Fwin suite(ファイン スイート)」をオーナーさまやゲスト等に深く理解いただけるよう、体感エリア併設型のショールーム(本社)を2025年7月にリニューアルオープンしました。

以上の活動の結果、当連結会計年度における売上高は、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、9,491百万円(前期比13.9%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1,142百万円(前期比13.5%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、収益不動産のなかでも『土地の資産価値』に重きを置いた商品を提供することで、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」にエリアを絞り込み、「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)」の合わせて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」
- ・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」

当連結会計年度におきましては、販売面では、完成現場見学会を開催し、購入検討者や仲介者に向けて販売促進活動を行った他、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、良質な仕入情報を迅速に入手するため、仕入業者に対し実績資料を基に当社仕入基準の浸透を図る活動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。

以上の活動に取り組みましたが、土地代・建築費の上昇に伴う原価高騰や金利上昇による他の金融商品との利回り差縮小等の影響を受け、当連結会計年度に予定していた物件の販売が計画通りに進まなかったことにより、当連結会計年度における売上高は1,385百万円(前期比70.3%減)、セグメント利益は119百万円(前期比83.1%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、レポート等々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。

当連結会計年度におきましては、賃貸管理業務において、前年度に引き続き同行営業を強化し、アパート受注前の段階から賃貸経営事業・賃貸住宅事業・賃貸開発事業が一体となって受注・販売活動を行い、管理物件の受託営業活動に注力しました。また、ゲスト募集活動においてAI査定システムを活用して募集条件の設定を行った他、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等、オーナーさまに寄り添った取り組みを推進しました。建物管理業務においては、修繕工事対応におけるゲスト満足度の更なる向上のため、2025年9月より修繕工事における全ての窓口業務を自社運営に一本化しました。その結果、当連結会計年度末の管理戸数は12,612戸(前期末比137戸増)となりました。リフォームにおいては、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だ他、補修工事を当社の管理・指導のもとで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。入居率については、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」(2026年2月末現在16社)との協業、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」(2026年2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(2026年2月末現在98.8%)を維持することができました。

以上の活動の結果、当連結会計年度における売上高は10,524百万円(前期比5.1%増)、セグメント利益は1,291百万円(前期比13.7%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20,190百万円(前期比15.6%減)、営業利益は1,692百万円(前期比16.2%減)、経常利益は1,702百万円(前期比16.5%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,147百万円(前期比19.0%減)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21,787百万円であり、前連結会計年度末に比べて248百万円減少しました。これは主に販売用不動産と販売用仕掛品があわせて2,121百万円増加した一方で、現金及び預金が2,413百万円減少したこと等によるものです。

固定資産は2,791百万円であり、前連結会計年度末に比べて45百万円減少しました。

### (負債)

当連結会計年度末における流動負債は3,179百万円であり、前連結会計年度末に比べて1,001百万円減少しました。これは主に、未払法人税等が378百万円、未成工事受入金が165百万円、賞与引当金が152百万円、その他が263百万円減少したこと等によるものです。

固定負債は283百万円であり、前連結会計年度末に比べて10百万円増加しました。

### (純資産)

当連結会計年度末における純資産は21,116百万円であり、前連結会計年度末に比べて697百万円増加しました。

これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益1,147百万円の計上と利益剰余金の配当468百万円等によるものです。

(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2,713百万円減少し、15,848百万円となりました。

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)

営業活動の結果使用した資金は1,626百万円となりました。これは主に税金等調整前当期純利益1,535百万円を計上した一方で、棚卸資産の増加2,104百万円及び法人税等の支払額787百万円等によるものです。

(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620百万円となりました。これは主に定期預金の預け入れ300百万円、有形固定資産及び無形固定資産の取得318百万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466百万円となりました。これは主に配当金468百万円の支払い等によるものです。

#### (4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、雇用・所得環境の改善もあ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の高止まりにより建築コストの上昇が続くものと思われま。また、米国の関税政策による世界経済への影響、変動する金融市場の動向に加え、ウクライナ及び中東の地政学的リスクに起因する原油価格の高騰等により、引き続き不透明な状況が続くものと想定しております。

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、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。

2027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一層強化する他、土業及び金融機関との関係強化による紹介受注の拡大、自社ウェブサイト充実による自社集客力の向上、旗艦商品「My Style vintage」の付加価値向上による管理受託件数の拡大、適正な価格設定による一棟単価及び売上総利益率の向上を図ってまいります。設計面では、2026年3月1日付で、これまで建設カンパニーに属していた設計・資材管理・工事監理部門を分離して「設計カンパニー」を新設しました。あわせて、営業部門に所属していた設計担当社員も集約したことで、これまで以上にゲスト、オーナーさま目線での設計を目指してまいります。これにより、当社の強みである敷地対応力のさらなる向上を目指して設計力・技術力の一層の強化を図るほか、アパート専門メーカーとして、設計・生産・施工の更なる品質向上、原価抑制、効率化に引き続き取り組んでまいります。

賃貸開発事業において、仕入面では、仕入業者との連携強化や組成基準の見直しによる組成率の向上、用地選定条件の拡大等に取り組めます。販売面では、新規取引先(販売仲介会社及び金融機関)の開拓強化や物件魅力向上のため、組成物件に新空間設計を導入し商品力の強化を進めます。仕入、販売活動のさらなる強化を図りながら、着実な成長を目指してまいります。

賃貸経営事業においては、管理戸数の増加に向け、引き続きアパート受注前の段階から賃貸経営事業・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てまいります。また、業務の生産性向上等を図るため、賃貸管理システムの入替を予定しております。なお、2026年3月1日付で、リフォームカンパニーをプロパティコミュニティカンパニーに統合し、オーナーさまの資産価値維持に向けた社内コミュニケーションを強化することでリフォーム受注増大と管理解約の低減を図ってまいります。

全社的な取り組みとしては、当社のありたい姿である『企業価値の極大化と物心両面の「しあわせ」の実現』に向け、セレアカデミーによる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、デジタル改革による業務プロセス改善等、さら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、2027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。

2027年2月期	連結業績予想	前期比
売上高	23,580百万円	16.8%増
営業利益	2,016百万円	19.2%増
経常利益	2,020百万円	18.7%増
親会社株主に帰属する当期純利益	1,342百万円	16.9%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 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	18,561,930	16,148,109
受取手形及び売掛金	91,653	52,992
完成工事未収入金及び契約資産	317,055	378,665
有価証券	13,997	—
販売用不動産	1,155,706	4,100,382
仕掛販売用不動産	1,700,694	877,707
未成工事支出金	14,031	11,613
商品及び製品	46,524	48,797
原材料及び貯蔵品	51,126	35,465
未収還付法人税等	—	38,713
その他	87,270	96,546
貸倒引当金	△3,385	△1,350
流動資産合計	22,036,604	21,787,644
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	802,712	790,241
機械装置及び運搬具（純額）	342,016	310,423
土地	651,237	651,237
建設仮勘定	502	—
その他（純額）	37,043	36,307
有形固定資産合計	1,833,512	1,788,209
無形固定資産		
その他	111,282	141,856
無形固定資産合計	111,282	141,856
投資その他の資産		
投資有価証券	29,550	53,820
繰延税金資産	276,134	215,749
その他	611,653	622,476
貸倒引当金	△25,003	△30,252
投資その他の資産合計	892,334	861,794
固定資産合計	2,837,129	2,791,859
資産合計	24,873,734	24,579,503

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	130,123	118,853
工事未払金	636,141	609,755
未払法人税等	395,951	17,765
前受金	673,759	708,231
未成工事受入金	878,662	713,470
賞与引当金	316,225	163,798
役員賞与引当金	26,698	17,963
完成工事補償引当金	137,218	106,393
その他	986,889	723,470
流動負債合計	4,181,670	3,179,702
固定負債		
役員株式給付引当金	41,343	63,507
株式給付引当金	—	9,110
その他	231,876	210,730
固定負債合計	273,219	283,348
負債合計	4,454,890	3,463,050
<b>純資産の部</b>		
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	20,587,930
自己株式	△331,340	△330,220
株主資本合計	20,401,210	21,081,981
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	34,472
その他の包括利益累計額合計	17,633	34,472
純資産合計	20,418,844	21,116,453
負債純資産合計	24,873,734	24,579,503

(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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
売上高	23,922,327	20,190,480
売上原価	19,210,808	15,816,859
売上総利益	4,711,519	4,373,621
販売費及び一般管理費	2,693,284	2,681,405
営業利益	2,018,234	1,692,216
営業外収益		
受取利息	1,193	3,796
受取配当金	2,460	1,470
受取手数料	3,165	2,260
受取保険金	18,645	—
消費税差額	—	3,379
その他	2,777	992
営業外収益合計	28,241	11,898
営業外費用		
支払利息	802	1,245
固定資産除却損	5,682	0
営業外費用合計	6,485	1,245
経常利益	2,039,991	1,702,869
特別利益		
投資有価証券売却益	23,130	—
特別利益合計	23,130	—
特別損失		
固定資産売却損	—	535
減損損失	—	166,580
特別損失合計	—	167,115
税金等調整前当期純利益	2,063,121	1,535,754
法人税、住民税及び事業税	734,999	335,136
法人税等調整額	△88,148	52,953
法人税等合計	646,851	388,089
当期純利益	1,416,270	1,147,664
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	1,416,270	1,147,664

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
当期純利益	1,416,270	1,147,664
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△24,002	16,838
その他の包括利益合計	△24,002	16,838
包括利益	1,392,267	1,164,503
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,392,267	1,164,503
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 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

当連結会計年度(自 2025年3月1日 至 2026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	376,938	19,908,280	△331,340	20,401,210
当期変動額					
剰余金の配当			△468,014		△468,014
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,147,664		1,147,664
自己株式の取得				△294	△294
株式給付信託に対する 自己株式の処分				1,414	1,414
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	679,650	1,120	680,770
当期末残高	447,332	376,938	20,587,930	△330,220	21,081,981

	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	17,633	17,633	20,418,844
当期変動額			
剰余金の配当			△468,014
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,147,664
自己株式の取得			△294
株式給付信託に対する 自己株式の処分			1,414
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	16,838	16,838	16,838
当期変動額合計	16,838	16,838	697,609
当期末残高	34,472	34,472	21,116,453

(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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,063,121	1,535,754
減価償却費	160,585	162,610
減損損失	—	166,580
賞与引当金の増減額 (△は減少)	102,662	△152,426
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△6,337	△8,735
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	28,302	22,164
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	—	9,110
受取利息及び受取配当金	△3,653	△5,266
支払利息	802	1,245
売上債権の増減額 (△は増加)	441,165	△22,949
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△334,428	△2,104,876
仕入債務の増減額 (△は減少)	4,355	△37,656
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△73,871	△165,192
投資有価証券売却損益 (△は益)	△23,130	—
固定資産売却損益 (△は益)	—	535
受取保険金	△18,645	—
長期末払金の増減額 (△は減少)	△163,830	△4,454
その他	426,190	△239,298
小計	2,603,288	△842,857
利息及び配当金の受取額	3,564	5,262
利息の支払額	△806	△1,267
法人税等の支払額	△1,098,723	△787,840
保険金の受取額	18,645	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,525,969	△1,626,702
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	—	△300,000
有形固定資産の取得による支出	△55,073	△246,208
有形固定資産の売却による収入	—	100
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	△75,578	△72,699
その他	△13,502	△1,416
投資活動によるキャッシュ・フロー	△99,903	△620,224
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△200,000	—
配当金の支払額	△362,445	△468,014
自己株式の取得による支出	△44,892	△294
その他	1,980	1,414
財務活動によるキャッシュ・フロー	△605,358	△466,893
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	820,707	△2,713,821
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期末残高	18,561,930	15,848,109

(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若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 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。

当連結会計年度(自 2025年3月1日 至 2026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	8,358,748	1,309,545	10,522,186	20,190,480	—	20,190,480
セグメント間の 内部売上高又は振替高	1,132,843	76,096	2,390	1,211,330	△1,211,330	—
計	9,491,592	1,385,642	10,524,577	21,401,811	△1,211,330	20,190,480
セグメント利益	1,142,616	119,301	1,291,200	2,553,118	△860,902	1,692,216
セグメント資産	2,003,841	6,453	223,601	2,233,897	22,345,606	24,579,503
その他の項目						
減価償却費	116,802	1,502	7,776	126,081	36,529	162,610
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	43,282	—	1,400	44,682	70,167	114,850

(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△860,902千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用860,902千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22,345,606千円は、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36,529千円は、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70,167千円は、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。

【関連情報】

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2025年3月1日 至 2026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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額	連結 財務諸表 計上額
	賃貸住宅 事業	賃貸開発 事業	賃貸経営 事業	計		
減損損失	166,580	-	-	166,580	-	166,580

【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】

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】

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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
1株当たり純資産額	6,027.57円	6,232.69円
1株当たり当期純利益	417.62円	338.75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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026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)	1,416,270	1,147,664
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)	1,416,270	1,147,664
普通株式の期中平均株式数(株)	3,391,290	3,387,890

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2026年3月19日開催の臨時株主総会において、会社法第156条第1項、第160条第1項及び第161条の規定に基づき、以下のとおり自己株式を取得することを決議し、取得を完了いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

経営環境を踏まえた資本政策を遂行するため、自己株式の取得を行うものであります。

2. 自己株式取得に関する臨時株主総会の決議内容

(1) 取得する株式の種類：普通株式

(2) 取得する株式の総数：100,000株(上限)

(発行済株式総数に対する割合2.86%)

(3) 取得価額の総額：800,000千円(上限)

(4) 取得日：2026年3月19日～2026年3月31日

(5) 株式1株を取得するのと引換えに交付する金額の算定方法：

2026年3月18日(本臨時株主総会の前日)の東京証券取引所スタンダード市場における当社株式の最終の価格(当該日に売買取引がない場合には、その後最初になされた売買取引の成立価格)とする。

(6) 取得の方法：相対取引

(7) 取得先：株式会社マキテック

3. 取得の内容

(1) 取得した株式の総数：100,000株

(発行済株式総数に対する割合2.86%)

(2) 株式の取得価額の総額：502,000千円

(3) 取得日：2026年3月25日