

四半期報告書

(第33期第1四半期)

自 2023年3月1日

至 2023年5月31日

株式会社セレコーポレーション

東京都中央区京橋三丁目7番1号相互館110タワー5階

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1

第2 事業の状況

1 事業等のリスク	2
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
3 経営上の重要な契約等	5

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況	
(1) 株式の総数等	6
(2) 新株予約権等の状況	6
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	6
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	6
(5) 大株主の状況	6
(6) 議決権の状況	7
2 役員の状況	7

第4 経理の状況

8

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	9
(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	10
四半期連結損益計算書	10
四半期連結包括利益計算書	11

2 その他

16

第二部 提出会社の保証会社等の情報

17

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年7月14日
【四半期会計期間】	第33期第1四半期（自 2023年3月1日 至 2023年5月31日）
【会社名】	株式会社セレコーポレーション
【英訳名】	C E L C o r p o r a t i o n
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 山口 貴載
【本店の所在の場所】	東京都中央区京橋三丁目7番1号 相互館110タワー5階
【電話番号】	03-3562-3000（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 常務執行役員 小栗 聡
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区京橋三丁目7番1号 相互館110タワー5階
【電話番号】	03-3562-7264
【事務連絡者氏名】	取締役 常務執行役員 小栗 聡
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第32期 第1四半期 連結累計期間	第33期 第1四半期 連結累計期間	第32期
会計期間	自 2022年3月1日 至 2022年5月31日	自 2023年3月1日 至 2023年5月31日	自 2022年3月1日 至 2023年2月28日
売上高 (千円)	4,692,484	6,877,134	21,375,099
経常利益 (千円)	211,003	655,544	1,254,671
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益 (千円)	108,110	434,867	853,430
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	105,212	436,241	858,675
純資産額 (千円)	18,036,069	18,948,345	18,789,466
総資産額 (千円)	21,534,045	22,392,037	22,419,675
1株当たり四半期（当期）純利益 (円)	31.80	125.43	247.64
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	83.8	84.6	83.8

（注）1．当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移について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（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【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

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			
	3月	4月	5月	当第1四半期 連結累計期間
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			
	3月	4月	5月	当第1四半期 連結累計期間
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、人員増強と人財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ブ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。

財政状態は以下のとおりであります。

(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。

(2) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当第1四半期連結累計期間において、前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定について重要な変更はありません。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(5) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当第1四半期連結累計期間において、資本の財源及び資金の流動性についての分析に重要な変更はありません。

(6) 経営成績に重要な影響を与える要因

当第1四半期連結累計期間において、経営成績に重要な影響を与える要因について重要な変更はありません。

(7) 研究開発活動

当第1四半期連結累計期間における当社グループ全体の研究開発費は、10百万円であります。なお、当第1四半期連結累計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数 (株)
普通株式	13,800,000
計	13,800,000

②【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数 (株) (2023年5月31日)	提出日現在発行数 (株) (2023年7月14日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	3,491,900	3,491,900	東京証券取引所 スタンダード市場	権利内容に何ら限定 のない当社における 標準となる株式であ り、1単元の株式数 は100株となりま す。
計	3,491,900	3,491,900	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2023年3月1日～ 2023年5月31日	—	3,491,900	—	447,332	—	220,532

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2023年2月28日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

2023年5月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	－	－	－
議決権制限株式（自己株式等）	－	－	－
議決権制限株式（その他）	－	－	－
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 24,800	－	－
完全議決権株式（その他）	普通株式 3,466,100	34,661	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、1単元の株式数は100株となります。
単元未満株式	普通株式 1,000	－	－
発行済株式総数	3,491,900	－	－
総株主の議決権	－	34,661	－

② 【自己株式等】

2023年5月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
株式会社セレーポレーション	東京都中央区京橋三丁目7番1号 相互館110タワー5階	24,800	－	24,800	0.71
計	－	24,800	－	24,800	0.71

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期累計期間において役員の異動はありません。

第4【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に準拠して作成し、「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に準じて記載しています。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2023年3月1日から2023年5月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年5月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(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)
資産の部		
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		
	98,094	98,253
投資その他の資産		
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
負債の部		
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
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	18,179,744
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	-	-

【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(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。

(追加情報)

該当事項はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

保証債務

当社は、当社のアパート建築主のためのつなぎ融資等に対して債務保証を行っております。当四半期連結会計期間末における保証債務契約に係る保証債務残高は以下のとおりです。

	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)
住宅ローン利用によるアパート建築主	50,000千円	38,000千円
計	50,000	38,000

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

	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)
減価償却費	39,684千円	38,785千円

(株主資本等関係)

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. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年4月14日 取締役会	普通株式	258,320	80	2022年2月28日	2022年5月13日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の
末日後となるもの
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. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年4月14日 取締役会	普通株式	277,362	80	2023年2月28日	2023年5月11日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の
末日後となるもの
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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計
	賃貸住宅事業	賃貸開発事業	賃貸経営事業	
一時点で顧客に移転される財又はサービス	20,120	447,487	314,890	782,498
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	2,094,614	-	41,856	2,136,471
顧客との契約から生じる収益	2,114,735	447,487	356,747	2,918,969
その他の収益(注)	-	-	1,773,514	1,773,514
外部顧客への売上高	2,114,735	447,487	2,130,261	4,692,484

(注) その他の収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。

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)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計
	賃貸住宅事業	賃貸開発事業	賃貸経営事業	
一時点で顧客に移転される財又はサービス	40,098	2,627,556	368,612	3,036,267
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	1,875,289	-	45,684	1,920,974
顧客との契約から生じる収益	1,915,387	2,627,556	414,297	4,957,241
その他の収益(注)	-	-	1,919,892	1,919,892
外部顧客への売上高	1,915,387	2,627,556	2,334,190	6,877,134

(注) その他の収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
1株当たり四半期純利益	31円80銭	125円43銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	108,110	434,867
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四半期純利益(千円)	108,110	434,867
普通株式の期中平均株式数(株)	3,399,582	3,467,036
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

2023年4月14日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

- | | |
|----------------------|------------|
| ① 配当金の総額 | 277,362千円 |
| ② 1株当たりの金額 | 80円 |
| ③ 支払い請求の効力発生日及び支払開始日 | 2023年5月11日 |

(注) 2023年2月28日現在の株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年7月14日

株式会社セレーポレーション

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	新	居	幹	也
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	大	石	晃	一郎

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社セレーポレーションの2023年3月1日から2024年2月29日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2023年3月1日から2023年5月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年5月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社セレーポレーション及び連結子会社の2023年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

(注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。