【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年５月31日
【事業年度】	第33期(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)
【会社名】	株式会社セレコーポレーション
【英訳名】	ＣＥＬ　Ｃｏｒｐｏｒａｔｉｏｎ
【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】	執行役員　管理カンパニー長　　小野　祐介
【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】	執行役員　管理カンパニー長　　小野　祐介
【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】

(1) 連結経営指標等

回次		第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月		2020年２月	2021年２月	2022年２月	2023年２月	2024年２月
売上高	(千円)	18,815,100	17,084,586	18,424,331	21,375,099	23,103,082
経常利益	(千円)	1,648,779	1,118,460	980,395	1,254,671	1,658,456
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	1,135,107	576,773	10,679,452	853,430	1,109,580
包括利益	(千円)	1,070,443	593,292	10,590,576	858,675	1,123,941
純資産額	(千円)	7,235,006	7,515,447	17,770,783	18,789,466	19,431,935
総資産額	(千円)	13,316,311	12,806,887	27,426,230	22,419,675	24,182,173
１株当たり純資産額	(円)	2,214.44	2,305.71	5,503.49	5,419.46	5,720.38
１株当たり当期純利益	(円)	347.37	176.60	3,307.36	247.64	322.54
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	(円)	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	54.3	58.7	64.8	83.8	80.4
自己資本利益率	(%)	16.6	7.8	84.5	4.7	5.8
株価収益率	(倍)	―	―	―	10.14	10.57
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,485,968	1,342,919	△4,180,946	△4,181,147	4,342,915
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△714,377	△88,274	17,188,239	△261,919	△342,069
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△469,714	△783,731	△647,155	△820,689	△481,473
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	6,620,462	7,090,168	19,485,606	14,221,851	17,741,223
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	224 (19)	175 (22)	147 (42)	161 (37)	180 (35)

(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．第29期から第31期までの株価収益率については、当社株式が非上場であるため、記載しておりません。
３．第33期より株式給付信託(BBT)を導入しております。このため、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式は、１株当たり純資産額の算定上、期末発行済み株式数から控除する自己株式に含めております。また、１株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。
４．平均臨時雇用者数には当社グループ内の出向者、契約社員、パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員、季節工を含みます。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月		2020年２月	2021年２月	2022年２月	2023年２月	2024年２月
売上高	(千円)	17,665,332	16,030,489	17,472,656	21,218,014	22,936,168
経常利益	(千円)	1,300,694	806,914	726,371	1,209,246	1,608,125
当期純利益	(千円)	1,046,446	739,577	11,233,247	853,895	1,106,875
資本金	(千円)	419,300	419,300	419,300	447,332	447,332
発行済株式総数	(株)	3,460,000	3,460,000	3,460,000	3,491,900	3,491,900
純資産額	(千円)	6,339,495	6,771,923	17,674,617	18,693,766	19,333,530
総資産額	(千円)	11,146,256	11,131,058	27,253,581	22,241,795	24,000,148
１株当たり純資産額	(円)	1,940.34	2,077.60	5,473.71	5,391.86	5,691.41
１株当たり配当額 (うち１株当たり中間配当額)	(円)	90 (―)	80 (―)	80 (―)	80 (―)	105 (―)
１株当たり当期純利益	(円)	320.23	226.45	3,478.86	247.77	321.76
潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	(円)	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	56.9	60.8	64.9	84.0	80.6
自己資本利益率	(%)	17.5	11.3	91.9	4.7	5.8
株価収益率	(倍)	―	―	―	10.13	10.60
配当性向	(%)	28.1	35.3	2.3	32.3	32.6
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	205 (17)	155 (20)	147 (42)	161 (37)	180 (35)
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX)	(%) (%)	― (―)	― (―)	― (―)	― (―)	143.2 (137.6)
最高株価	(円)	―	―	―	2,800	3,560
最低株価	(円)	―	―	―	1,693	2,253

(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．第33期より株式給付信託(BBT)を導入しております。このため、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式は、１株当たり純資産額の算定上、期末発行済み株式数から控除する自己株式に含めております。また、１株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。
３．第29期から第31期までの株価収益率については、当社株式が非上場であるため、記載しておりません。
４．第29期から第32期までの株主総利回り及び比較指標については、当社は2022年３月11日に東京証券取引所市場第二部(現在はスタンダード市場)に上場したため記載しておりません。第33期の株主総利回り及び比較指標は、2023年２月期末を基準として算定しております。
５．平均臨時雇用者数には契約社員、パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員、季節工を含みます。
６．最高株価及び最低株価は、2022年４月４日より東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第二部におけるものであります。
なお、2022年３月11日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については記載しておりません。

2 【沿革】

当社は、1993年８月に京都府京都市下京区に分譲マンションの販売を目的としてデトム販売(株)(現当社)を創業し、その後、販売部門を他社に譲渡したため休眠しておりましたが、2002年12月にニツセキハウス工業(株)より工業化住宅等の営業権を譲り受け、その後はアパート経営の提案、建築請負、管理受託を主要な事業として現在に至っております。

なお、当社設立以後の企業集団に係る経緯は、次のとおりであります。

年月	概要
1993年８月	京都府京都市下京区東洞院通綾小路下ル扇酒屋町289番地においてデトム販売(株)を創業 分譲マンションの販売業務を開始
1994年４月	大阪府大阪市中央区北浜三丁目16番13号に本店移転
1996年10月	社名を(株)デ・リードエステートに商号変更 (株)デ・リードコミュニティを設立、不動産賃貸業務(ストック事業)を開始
1999年８月	本社を東京都港区高輪二丁目15番21号に移転
2002年11月	社名を(株)セレコーポレーション(当社)に商号変更、本社を東京都港区芝大門二丁目10番12号に移転
2002年12月	ニツセキハウス工業(株)より、工業化住宅(品質管理された部材を工場で製造し、それを現場で組み立てる住宅)等の営業権及び福岡工場を譲り受け、請負事業を開始。中華人民共和国浙江省寧波市の寧波日積住宅工業有限公司(賽力(中国)有限公司)を譲り受け中国賃貸事業を開始
2003年11月	(株)デ・リードコミュニティを(株)デ・リードに商号変更
2006年９月	(株)デ・リードと共同株式移転方式により、子会社の事業の管理・指導を目的とする持株会社(株)デ・リード&セレホールディングスを設立。傘下に(株)セレコーポレーション(当社)、(株)デ・リード、賽力(中国)有限公司を置く
2008年４月	(株)デ・リードを(株)セレプロパティーサービスに商号変更
2009年１月	(株)セレグループホールディングス、(株)セレプロパティーサービスを(株)セレコーポレーション(当社)に吸収合併
2011年12月	不動産賃貸保証業務を目的として(株)セレレントパートナーズ(現・連結子会社)を設立
2013年１月	本社を東京都中央区京橋三丁目７番１号に移転
2014年10月	関西の事業を(株)セレコーポレーション関西へ会社分割
2016年２月	経営資源を東京圏(１都３県)に特化する当社のグループ戦略の一環としてエリアの異なる(株)セレコーポレーション関西の全株式を第三者に譲渡
2019年４月	自社一貫生産における構造部材の高品質化、品質の均一化を目的として千葉市若葉区に千葉工場を設置
2020年１月	賽力(中国)有限公司の子会社として格蘭珂(上海)商務諮詢有限公司を設立
2021年３月	機能別組織から事業別組織への変更に伴い、請負事業を賃貸住宅事業、賃貸開発事業に分割、ストック事業を賃貸経営事業に名称変更
2021年12月	中華人民共和国浙江省寧波市政府が行う都市再開発に伴う要請により賽力(中国)有限公司(子会社の格蘭珂(上海)商務諮詢有限公司を含む)を中国国営企業に譲渡(中国賃貸事業を廃止)
2022年３月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2022年４月	東京証券取引所の市場見直しにより、東京証券取引所市場第二部からスタンダード市場に移行
2022年６月	一般社団法人日本経済団体連合会(経団連)入会
2022年11月	千葉工場にて品質マネジメントシステムの国際規格「ISO9001」の認証を取得

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社(株式会社セレレントパートナーズ)の合計２社で構成されており、アパート経営に関するコンサルティング及びソリューション提供を行う賃貸住宅事業、不動産の開発・販売を行う賃貸開発事業、アパートの管理受託によるプロパティマネジメント業務を行う賃貸経営事業の３事業を１都３県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)で運営し、東京都に事業所１か所と千葉県に工場を１か所展開しております。

当社グループの各事業の具体的内容は以下のとおりです。

(1) 賃貸住宅事業

当事業は、当社が行っており、賃貸不動産のオーナーであるお客様(以下「オーナーさま」といいます)のそれぞれの人生設計における課題(収益獲得、事業承継、相続・贈与等)をヒアリングし、そのソリューションとして、空間設計を重視した設計を基に、自社製造の鋼材と自社施工によるアパートの建築を行っております。主な業務の内容及び特徴については以下のとおりであります。

① コンサルティング

当社では、アパート経営は多くのオーナーさまにとって目的ではなく、人生設計における課題を解決するための選択肢の一つであると位置づけ、土地を保有されているオーナーさまに向けて、例えば子供の養育資金や老後の不安解消に向けた私設年金の形成など土地の有効活用を提言し、アパート経営を通じてオーナーさまが抱える様々な問題や人生の課題に対する解決プランの提案を行っております。

② ソリューション

一級建築士事務所として平面に高さを加えた立体的な空間設計を行い、アパートのプランニングから実施、設計・施工管理までを手掛けております。また、特定建設業者として建築施工全般を請け負っております。

施工につきましては、国土交通大臣より型式適合認定を取得した“新型式構法：セレZ”による鉄骨を主要構造材とするオリジナル工法(厳格な構造試験をクリアしたH鋼や角パイプ、耐力パネル等を組み合わせた工法)で設計を行い、国土交通大臣の型式部材等製造者認証及び品質マネジメントシステムの国際規格である「ISO9001」の認証を取得した自社工場での製造により、品質管理の徹底を図り、各工程での施工マニュアル運用により現場ごとの施工品質の差を無くし、検査においては現場監督検査に加え、外部の建築品質検査専門会社による第三者検査を実施するなど徹底した施工管理を行っております。

(2) 賃貸開発事業

当事業は、当社が行っており、不動産購入資金に対する家賃収入といった投資利回りよりも、エリアや駅近など地価が下落しづらいことを物件選択において重視される土地を保有されていない富裕層に対して、豊かな資産承継に貢献できるようなアパート経営の提案を行っております。

具体的には、将来にわたり確かな価値として残る土地の立地を重視し、土地の資産価値が高い都内の城南(品川区・目黒区・港区・大田区)・城西(渋谷区・新宿区・世田谷区・中野区・杉並区・練馬区)エリアにおいて、駅から徒歩５分圏内の立地を条件とし、整形地・角地など見栄えの良さや富裕層のニーズを考慮した300㎡超えの土地を自社で仕入れ、その土地の資産価値に相応する赤煉瓦調の外観や立体的な空間設計による付加価値の高いアパートを建築し、販売しております。

(3) 賃貸経営事業

当事業は、当社及び子会社の株式会社セレレントパートナーズが行っており、アパートの管理受託によるプロパティマネジメント業務をはじめとするストック事業(賃貸管理手数料など継続的に収入を得ることができる事業)を行っております。主な業務の内容及び特徴については以下のとおりであります。

① 管理受託

自社施工物件並びに、他社の施工物件や他社の管理物件について管理受託営業を積極的に行っております。

オーナーさまのアパート経営にアパート建築前のコンサルティングから関わり、完成後もアパート管理のオペレーションを担うことで３世代、４世代と長期にわたりオーナーさまに寄り添う「アパート経営100年ドックVISION」を理念に掲げ、資産価値を守り・育み・高める賃貸管理を提案しております。

② オペレーション

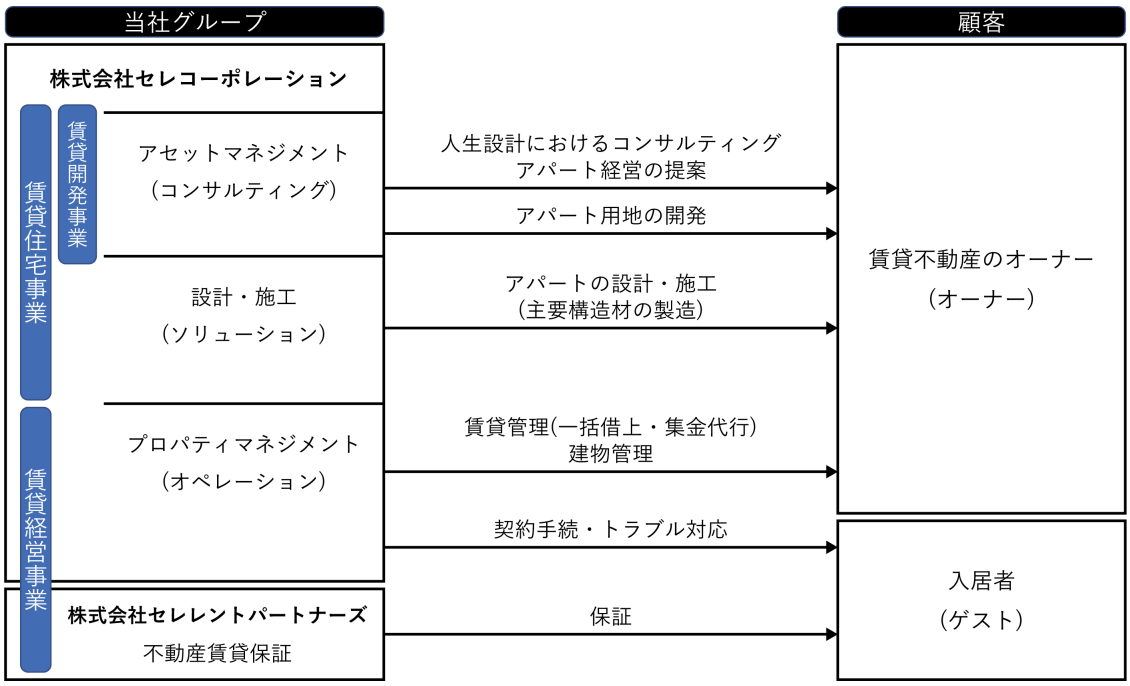
管理アパートのプロパティマネジメント業務を行っております。

一括借上や家賃集金代行等による入居者(ゲスト)の募集、入退去管理、家賃回収、レポーティングといった賃貸管理業務と併せて、日常の建物点検、清掃など維持管理業務の委託を受け、オーナーさまに代わり長期的な資産運営と維持管理を行っております。また、築後の経年に応じ、資産価値の維持を図るためのリフォーム工事及び価値向上を目的としたリノベーション工事の提案・請負を賃貸住宅事業の施工部門と連携し行っております。

③ 派生ビジネス

上記各業務から派生する事業として、オーナーさまやゲストの火災、家財、その他保険の取り扱い業務(保険代理店業務)及び、子会社である株式会社セレレントパートナーズによるゲストの入居契約における不動産賃貸保証業務を行っております。

［事業系統図］



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金(千円)	主要な事業の内容(注)	議決権の所有割合又は被所有割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
㈱セレレントパートナーズ	東京都中央区	10,000	賃貸経営事業	100.0	当社顧客の不動産賃貸保証 役員の兼任あり

(注) 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年２月29日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸住宅事業	113 (23)
賃貸開発事業	13 (1)
賃貸経営事業	30 (8)
報告セグメント計	156 (32)
全社(共通)	24 (3)
合計	180 (35)

(注) １．従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(当社グループ内の出向者、契約社員、パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員、季節工)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
２．全社(共通)として記載されている従業員数は、各セグメントの人員に含まれない本社管理部門等の人員であります。
３．前連結会計年度末に比べ従業員数が19名増加しております。これは、業容の拡大に伴う積極的な新規採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2024年２月29日現在

従業員数(人)	平均年齢	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
180 (35)	43.9歳	9年3ヵ月	7,054

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸住宅事業	113 (23)
賃貸開発事業	13 (1)
賃貸経営事業	30 (8)
報告セグメント計	156 (32)
全社(共通)	24 (3)
合計	180 (35)

(注) １．従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(契約社員、パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員、季節工)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
２．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
３．全社(共通)として記載されている従業員数は、各セグメントの人員に含まれない本社管理部門等の人員であります。
４．前事業年度末に比べ従業員数が19名増加しております。これは、業容の拡大に伴う積極的な新規採用によるものであります。

(3) 労働組合の状況

当社グループにおいて労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第２ 【事業の状況】

１ 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

(1) 経営方針

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いたします。

① 企業理念“子どもたちの 子どもたちの 子どもたちへ”

日本の、そして地球のよりよい未来をつくるために、私たちセレコーポレーションが果たすべきこと。それは、この国の豊かさをつくりだした先人たちに敬意を表し、感謝の気持ちを抱きながら、この豊かさがよりいっそう広がる未来を描くこと。

そのために社会に貢献する永続企業でなければばらないと考えます。

② 事業目的

「ゲストに最高の笑顔と感動を届け続ける」

生き方にこだわる若者たちの住まいの選択肢を増やし、住まいを通して「最高の笑顔と感動」を提供し続けることで、若者たちのより素晴らしい未来を拓く一翼になること。これこそが、私たちセレコーポレーションの社会における存在意義であり、社会貢献であると位置づけています。

「社員一人ひとりの幸せの総和が企業価値」

私たちが実現したい企業価値とは、社員一人ひとりの「しあわせ」の総和という、私たち独自の指標です。会社にとって一番の財産は社員であり、社員一人ひとりの「物心両面のしあわせ」を大切にしたいと考えています。

この「しあわせの総和」が大きくなればなるほど、より大きな歓びと感動をゲストに届けることができ、さらにオーナーの歓びへとつながり、社会が豊かになり、その果実として、私たちの企業価値が高まっていくと信じています。

③ 経営方針「持続可能な安定的成長」

成熟期を迎えている内需型事業を展開する私たちセレコーポレーションにとって大切なこと。それは、リスクの高い性急な成長路線を志向したり、いたずらに規模を追うことではなく、身の丈に合った堅実経営を貫き永続企業を目指すことです。

私たちは、理想として掲げる事業目的を達成するためにも、独創の事業基盤、確固たる経営基盤のもと、他が追随できない圧倒的な差別化の独自路線を邁進することで社会に存在感を発揮し、永きにわたり持続し、事業で社会に貢献する安定した成長を果たしていきたいと考えます。

④ 行動指針「信頼」「人財」「変化」

私たちセレコーポレーションの価値創造のために守るべき原則、それが行動指針です。

「信頼」と「人財」、そして「変化」。それぞれの言葉に、私たちの想いや信念、価値感を託しています。

信頼とは、社会の一員である私たちが、企業として果たすべき約束を守り続けることで得られるものです。会社そのものへの信頼、入居するゲストからの信頼、そして、住まいの品質やブランドに対する信頼。

私たちは、決して一朝一夕では得ることのできない信頼という価値を、日々の事業活動の積み重ねの中で培っていきます。

人財とは、会社にとって社員が何よりも大切な財産であるという考えです。ゆえに私たちセレコーポレーションでは「人材」と記さず、「人財」と記しています。

一人ひとりの社員がよりいっそう魅力ある人財に育っていくことで、私たちの会社は、さらに魅力ある会社へと成長していくと考えています。

変化とは、会社の成長を推進する原動力です。環境の変化をいち早く読み取り、柔軟かつ迅速に対応すること。そして、自らも変化することを恐れず、変化することに積極果敢に挑み、常に進化し続ける先に、豊かな未来が広がっていくと考えています。

⑤ 長期経営ビジョン「ビジョン2030」

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」を策定いたしました。この「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の位置づけです。

「ビジョン2030」の基本戦略のコンセプトは、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「企業価値の極大化と物心両面の幸せの実現」

・アパート専門メーカーとしてニッチトップの実現

・高付加価値追及による粗利益率の向上

＜重要指標＞ ※目標年度は2030年２月期

売上高400億円、営業利益40億円、営業利益率10%、ROE10%、PBR１倍

平均年収900万円、週休３日制

(2) 経営環境

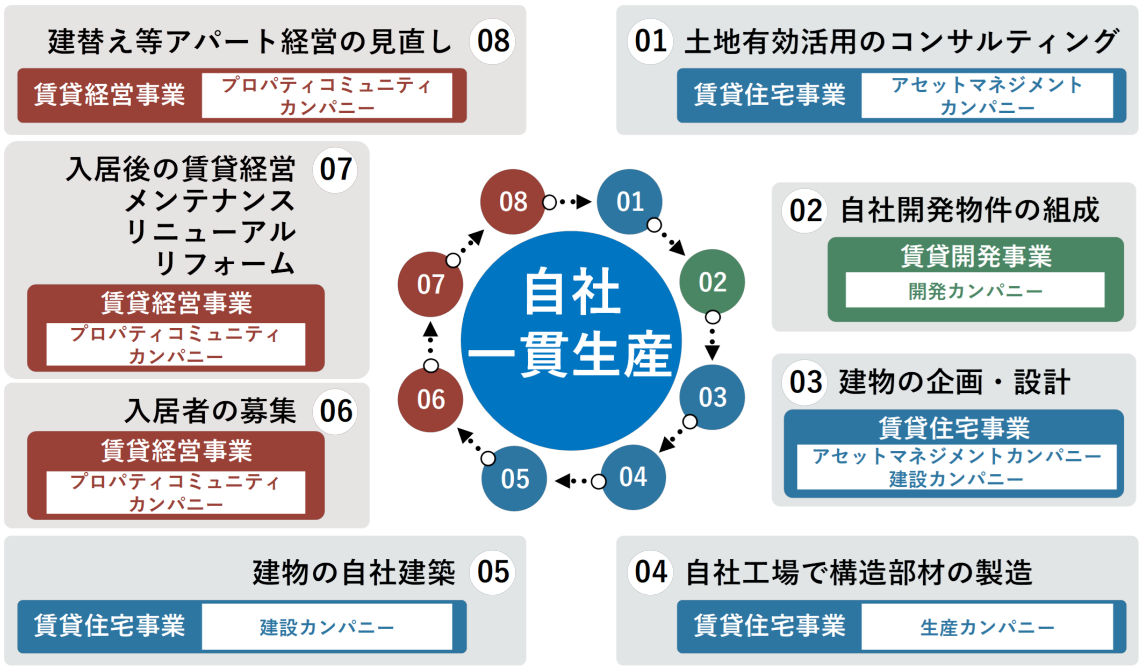
今後の我が国経済は、賃金上昇等による景気拡大が期待される一方、人財不足の深刻化、世界的な金融引き締めや地政学リスク等による景気の下押しや物価、労務費の上昇の影響が引き続き懸念されるなど、依然として不透明な状況が続くものと想定されます。

全国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、各月の増減はあるものの、当連結会計年度を通じて概ね前年並に推移しました(出典：国土交通省「建築着工統計調査」)。

なお、当社の事業エリアである東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)の人口流動は、転入超過が続いている状況です。

(3) 経営戦略等

当社は、東京圏において生き方にこだわりを持つ25歳から35歳を中心とした若者たちに「最高の笑顔と感動を届け続ける」ことをモットーに、経営方針である「持続可能な安定的成長」を実現するため、確立された企業理念と事業目的の下、顧客・エリア・商品・構法など事業ドメインを選択と集中により絞り込み(ニッチ戦略)、いたずらに規模を追わず経営資源を集中させております。また、ゲスト(入居者)の多様な生活シーンに対応する平面に高さを加えた立体的な空間設計を主軸とした差別化商品を提供することによって、同じような間取りによる他社との価格競争を排しております。土地有効活用のコンサルティングから、建物の企画・設計、自社工場での構造部材製造、建物の自社建築、完成後のオペレーションまで一貫して担う「アパート専門メーカー」として収益性の高い独自のビジネスモデルを確立していくことを戦略としております。



各ビジネスモデルの事業戦略は下記のとおりです。

賃貸住宅事業

賃貸住宅事業におきましては、保有する土地の有効活用を検討しているオーナーさまに対し、赤煉瓦調の外壁とデザイン性のある門柱、オートロックや防犯カメラを標準装備し、各住戸を立体的に空間設計した当社基幹ブランド「My Style vintage」を主軸に、アパート経営の企画、設計、施工等を行っております。また、営業面ではオーナーさまがアパート経営を通じて実現したいことは何かを顕在化し、目的達成に向けた課題解決のため、ファイナンシャルプランナー的手法にて総合的な資金計画を提案し、経済的側面から実現に導くことができるようコンサルティング力の強化を図っております。

これらに加えて、今後は、IoTスマートアパート(オートロックの共用インターホンとスマートフォンが連動し、不在時でも宅配便や来客対応が可能なほか、室内の照明器具やエアコンなどをスマートフォンで操作でき、セキュリティセンサーや防犯カメラとスマートフォンが連動できるアパート)の商品化によって競争力強化を図るほか、SDGsに賛同し、高断熱材、ペアガラスサッシ等により断熱性を高め、省エネエアコンや高効率給湯器、LED照明などの省エネ設備の導入により消費エネルギーを低減したアパートへの取り組みなど、アパート建築を通した社会貢献を行ってまいります。

賃貸開発事業

2020年10月より事業を開始した賃貸開発事業におきましては、不動産購入資金に対する家賃収入といった投資利回りよりも、エリアや駅近など地価が下落しづらいことを物件選択において重視される土地を保有されていない富裕層に対して、豊かな資産承継に貢献できるようなアパート経営の提案を行うことで、当社の新たな収益基盤の構築に取り組んでおります。

また、新たな収益基盤を目指し、城南(品川区・目黒区・港区・大田区)・城西(渋谷区・新宿区・世田谷区・中野区・杉並区・練馬区)エリアに絞込み、駅からの距離・規模・見栄えなどを基準に、将来にわたり価値を維持できるような土地を仕入れ、その土地の資産価値に相応する付加価値の高い「My Style vintage」を建築し販売を行ってまいります。

賃貸経営事業

賃貸経営事業におきましては、自社施工物件に限らず、他社の施工物件や他社の管理物件について、管理受託営業を積極的に行い、管理受託物件の拡大に注力しております。

また、「My Style vintage」の入居希望者の会員組織「My Style Room Club」の会員に対し、My Style Room Club専用サイトを活用したゲストの囲い込み等の施策により、入居希望者である「My Style Room Club」会員の増加を目指してまいります。

さらに、管理アパートの入居者募集などを行う賃貸仲介協力業者の組織であるセレリーシングパートナーズ(2024年２月末で16社)、日常の建物点検、清掃や維持管理業務などを委託するメンテナンス協力業者の組織であるセレメンテナンスパートナーズ(2024年２月末で10社)により業者間との連携強化に努め、ゲストに対する課題を共有することにより、機動的かつきめ細やかなサービスの提供に努めてまいります。

(4) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

ビジョン2030「企業価値の極大化と物心両面の幸せの実現」

・アパート専門メーカーとしてニッチトップの実現

・高付加価値追及による粗利益率の向上

＜重要指標＞

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	
自己資本比率	60.0%	

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社は、アパート経営において、コンサルティングから賃貸経営までワンストップでオーナーさまの人生設計における課題解決に向けた選択肢を提供し、フルサポートできる体制づくりを目指しております。

アパート専門メーカーとして、アパート経営に特化し、若者のニーズに合った空間設計とモノづくりによる差別化により付加価値を提供し、経営方針である「持続可能な安定的成長」を実現するために優先的に対処すべき課題は以下のとおりであります。

①人的資本経営の実践

「ビジョン2030」を達成するためには、優秀な人財を継続的に確保し、育成することが最も重要であると認識しております。そのため当社では、全ての従業員に対し、自己研鑽を重ね、高い専門性を身に着けること、自律的に行動していくことを求めております。

従業員個々の能力の向上を図り、当社の人財レベルの向上、ひいてはサービスの質の向上、維持につなげていくためには、人財に対する投資が必要不可欠であると考え、毎年策定する人員計画に教育研修を盛り込み、人財のレベルアップに取り組んでおります。あわせて、経営理念やコンプライアンスに基づいた業務運営体制の徹底のため、従業員に対し各種研修を実施しております。

また、当社はカンパニー制を導入し、カンパニーごとの判断の迅速化に加え、カンパニー長の成長により次世代の経営者の育成へと繋げております。

②生産性の向上

当社は、付加価値向上による収益力強化と効率性重視による費用削減から、高利益体質の創出を目指します。そのためには、さらなる生産性の向上が必要と考えております。

デジタル化による効率化、技術改革による工期短縮、ロボット等による自動化を推進し、共通部材による生産の効率化を進めます。

③収益力の改善

当社は、付加価値向上による収益力強化と効率性重視による費用削減から、高利益体質の創出を目指します。当社の旗艦ブランド「My Style vintage」の商品構成比を100%まで高めるほか、当社独自の賃貸・建物管理メニューを提供してまいります。

あわせて、着実かつ安定的な成長の実現のため、賃貸住宅事業、賃貸開発事業及び賃貸経営事業を通じて構築されるオーナーさま及びゲストとのネットワークをリソースとする派生ビジネスを主軸とした新規ビジネスモデルを構築し、多面的経営の展開を目指してまいります。

④技術力の強化

日本製鉄株式会社（旧：新日鐵住金株式会社）との共同開発により主要鋼材の軽量化と耐久性強化を実現した“新型式構法：セレZ” の活用により、敷地対応への更なる自在性の向上を図るとともに、生産性の向上とコスト低減を目指してまいります。

また、2020年10月に国土交通大臣より型式部材等製造者認証を千葉工場で取得し、生産品質の更なる均一化を図るほか、千葉工業大学及び東京理科大学と遮音性能向上の共同研究を行うなど、新たな部材の開発と効率的な施工方法の研究を進めてまいります。

⑤内部管理体制の強化

当社グループの継続的な発展のためには、コーポレート・ガバナンス機能の強化が重要な課題であると考えており、財務報告の信頼性を確保するため、内部統制システムの適切な運用が重要であると認識しております。コーポレート・ガバナンスに関しては、ステークホルダーに対して経営の適正化や健全性を確保しつつ、より一層効率化された組織体制の構築に向けて内部管理体制の強化に取り組んでまいります。

⑥当社株式の流動性の向上

当社は、当社株式の流動性の確保に努めることとしておりますが、株式会社東京証券取引所が定める流通株式比率は当社の上場するスタンダード市場においては25%以上と定められております。

当社の流通株式数は投資家の売買を通じて変動いたしますが、当社はその動向を注視し、必要に応じて主要な株主に保有株式の売出し等にご協力をいただくなど、当社株式の流動性向上に努めてまいる方針です。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) ガバナンス

現在、当社グループでは取締役会、未来戦略会議、常勤役員会議を中心としたガバナンス体制を構築しておりますが、サステナビリティに関するリスク及び機会を識別し、監視・管理するための体制は構築できていません。

今後は、サステナビリティ推進のための仕組みを構築し、事業活動や社会問題との関連性についての議論と整理を行ってまいります。また、事業活動に重大な影響を及ぼす懸念のあるリスクについての識別、評価を行い、社会課題の解決と当社グループの持続的成長の両面で重要課題として取り纏めを行い、取締役会においてリスク及び機会の審議及び監督を行う体制を構築してまいります。

(2) 戦略

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、事業を展開しております。

当社グループは「アパート専門メーカー」として提供する商品の「付加価値」にこだわり、オーナーさまへ提供しております。一例としては、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ご提案することにより、持続可能な安定的成長及び脱炭素社会の実現に向けて推進しております。また、「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、その最高基準である「耐震等級３」への対応も可能とする等、ゲスト(居住者)の安全性向上の面からも、さらなる「付加価値」を提供しております。

(3) 人材の育成及び社内環境整備に関する方針、戦略

会社にとって社員が何よりも大切な財産であるという考えから、当社では「人材」と記さず、「人財」と記しております。一人ひとりの社員がよりいっそう魅力ある人財に育っていくことで、私たちの会社は、さらに魅力ある会社へと成長していけると考えています。

企業価値を高めていくためには人的資本は経営の根幹に位置付けられるものと捉えております。

長期経営ビジョン「ビジョン2030」と連動した人財戦略を策定、実行してまいります。とくに、人財の活性化、人財育成、人財獲得、環境整備の観点から、企業価値を極大化するための施策を実行します。

“ありたい姿”をいかに実現するかという観点から、人財戦略を策定・実行して持続的な企業価値向上を目指します。

(4) リスク管理

リスク管理に係る重要な事項は取締役会または常勤役員会議で決定しております。代表取締役神農雅嗣を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会を設置し、想定されるリスクに対処できるよう、「リスク管理規程」に基づき、内部監査室と協働し、外部専門家等の助言を得て迅速かつ適切に動ける体制を整備しております。

サステナビリティ課題に関わるリスクについても、統合的なリスク管理体制のもとで管理し、モニタリングや課題解決を図っております。

(5) 指標及び目標

企業価値を高めていくためには人的資本は経営の根幹に位置付けられるものと捉えておりますが、具体的な指標及び目標については、人的資本への取り組みを踏まえ検討中です。

当社及び連結子会社は関連法令による公表義務の対象ではないため、「第１　企業の概況　５　従業員の状況　(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異」の記載を省略しております。

今後、サステナビリティの基本方針の策定と併せ、当社グループの実情に合わせた指標及び目標の設定を検討してまいります。

3 【事業等のリスク】

当社は、当社グループの事業活動に関する主要リスクについて、所管部門によるリスクマネジメントの取り組みを通じて継続的に見直しを行っております。

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

また、必ずしもリスク要因には該当しない事項につきましても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に記載しておりますが、当社グループに関する全てのリスクを網羅するものではございません。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生の可能性がある全てのリスクを網羅するものではありません。

(1) 気候変動について(発生可能性：小、発生する時期：特定無し、影響度：中)

当社グループは、東京圏(１都３県)に限定して展開しておりますが、東京圏において大規模な地震や台風等の自然災害が発生した場合、被災した当社グループの建築現場・事業所・情報設備等の修復や、オーナーさまの建物の点検、被災したオーナーさま及びゲストへの支援活動などにより、多額の費用が発生する可能性があります。また、被災地域において、社会インフラが大規模に損壊し、相当期間にわたり生産・流通活動が停止することで建築資材・部材の供給が一時的に途絶えたり、多数の社員が被災し勤務に支障をきたすことにより、契約締結・工事着工・工事進捗が滞り、また、管理物件の被害等が発生することにより、リーシング活動に支障が生じ、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制等について(発生可能性：中、発生する時期：特定無し、影響度：中)

当社グループは、建設業法、建築基準法、宅地建物取引業法、下請代金支払遅延等防止法、建築士法、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律、都市計画法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、建設工事に係る資材再資源化等に関する法律、水質汚濁防止法、騒音防止法、振動規制法、大気汚染防止法、借地借家法、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律、改正民法(賃貸借)、保険業法、不動産の表示に関する公正競争規約、労働安全衛生法、犯罪収益移転防止法、暴力団排除条例、建設業許可等に則り事業活動を行っております。

これらの法令等を遵守するために、内部統制委員会による継続的な法令遵守の取り組みを実行しており、コーポレートガバナンス及びコンプライアンス推進体制を強化しておりますが、法改正や新たな法令等への対応に不備が生じた場合や、想定できない法令違反が生じた場合には、事業活動が制限され、当社グループの業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社が事業に関し取得している許認可等は以下のとおりであります。本書提出日現在、これらの許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、今後、何らかの理由により許認可等の取消等があった場合、当社の事業の活動に支障をきたすとともに当社の業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

許認可等の名称 許認可(登録)番号	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
建設業許可[建築工事業] (特定建設業許可) 東京都知事許可　(特-1)第142525号	2024年11月18日 (５年ごとの更新)	建設業法第29条
建設業許可[とび・土工工事業] (特定建設業許可) 東京都知事許可　(特-1)第142525号	2024年11月18日 (５年ごとの更新)	建設業法第29条
建設業許可[解体工事業] (特定建設業許可) 東京都知事許可　(特-1)第142525号	2024年11月18日 (５年ごとの更新)	建設業法第29条
一級建築士事務所登録 東京都知事登録　第47997号	2027年10月９日 (５年ごとの更新)	建築士法第26条
宅地建物取引業免許 東京都知事免許　(2)第97390号	2025年１月23日 (５年ごとの更新)	宅建業法第66条、第67条
賃貸住宅管理業者登録 国土交通大臣登録　(02)第000333号	2026年７月30日 (５年ごとの更新)	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条

(3) 品質管理について(発生可能性：小、発生する時期：特定無し、影響度：中)

当社グループの製品に関する品質基準は、設計、施工及び検査等、全てマニュアルで定められております。品質検査にあたっては、施工業者が行う自主検査の他に、工程内検査(現場担当者の検査)、外部施工検査機関(検査会社の検査)、発注者検査、行政検査(第三者機関を含む)の各検査を実施することにより品質の向上を図っております。

当社グループは品質には万全を期しておりますが、想定範囲を超える契約不適合責任等が発生した場合には、多額の費用発生や当社グループの評価を大きく毀損することとなり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) レピュテーションに関するリスク(発生可能性：小、発生する時期：特定無し、影響度：小)

当社グループの属するアパート建築業界では、過去に他社において顧客の融資資料改ざんや建物の屋根裏、壁の内側等の施工未実施が発覚する等の不祥事が発生しました。当社グループにおいては、全社的なコンプライアンス意識の醸成や内部統制の整備、品質検査の充実等の内部管理体制強化を通じて、これらの未然防止に努めております。

しかしながら、これらの取り組みの範囲を超えた不測の事象が発生した場合や、当社グループに直接関係がない場合においても、アパート建築業界全体に対する批判的な風評が発生し、顧客による買い控え等が生じた場合は、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 人財の確保、育成について(発生可能性：小、発生する時期：中長期、影響度：中)

当社グループの持続可能な安定的成長に向けて、優秀な人財の確保が必要不可欠であると認識しております。そのため、優秀な人財を採用するとともに、育成にも注力しております。しかしながら、適切かつ十分な人員を採用できなかった場合や退職や休職等により人財が減少した場合、または育成が想定していたとおりに進まなかった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 安全・環境に関するリスク(発生可能性：中、発生する時期：特定無し、影響度：中)

当社グループは、事業を行うに際し、多数の建設現場や工場を有しているため、特に安全、環境面を最優先に配慮し、対策した上で事業を行っております。しかしながら、これらの配慮、対策にもかかわらず、現場での事故、環境汚染等の事故等が発生した場合には、人的・物的な被害等により業績等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(7) 情報セキュリティに関するリスク(発生可能性：小、発生する時期：特定無し、影響度：小)

当社グループは、個人情報・機密情報の保護には特に配慮し、対策を進め事業活動を行っておりますが、コンピュータウイルスの侵入やサイバー攻撃等により、個人情報・機密情報の漏洩・改ざん、システム停止等が生じるリスクがあります。このような事態が発生した場合、顧客からの損害賠償請求や社会的信用が大きく毀損されることにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 訴訟のリスク(発生可能性：中、発生する時期：特定無し、影響度：中)

当社グループは事業を遂行していく上で、各種関係法令を遵守し、また、社員がコンプライアンスを理解し、実践することに最善の努力をしております。しかしながら、国内外を問わず訴訟を提起されるリスクを抱えております。万一、提訴された場合、または訴訟の結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社は本書提出日現在において、重大な訴訟を提起されている事実はありません。

(9) 知的財産に関するリスク(発生可能性：小、発生する時期：特定無し、影響度：小)

商標権をはじめとする知的財産権については、当社グループが有する知的財産権に侵害の疑いが生じた場合には、顧問弁護士及び弁理士に依頼し、必要な処置を講ずることとしております。また、他社の知的財産権を侵害することは、当社グループの主たる事業活動に重大な悪影響を及ぼすものと認識しており、その防止に努めております。しかしながら、予期せず第三者との間で、知的財産権等の帰属・侵害に関する主張及び請求を受けた場合や、損害賠償請求及び使用差止請求等を受けた場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 賃貸等不動産における空室及び賃下げに関するリスク(発生可能性：中、発生する時期：特定無し、影響度：中)

当社グループの賃貸経営事業は、アパートのプロパティマネジメント業務を行っております。オーナーさまが家賃保証システム(一括借上システム)を採用した場合、当社がアパートを借上げ、ゲストに転貸いたします。当社は、「ゲストに最高の笑顔と感動を届け続ける」空間設計を提供することにより、ゲスト確保に努めてまいりますが、外部環境の変化、ゲスト獲得の競争の激化等により、ゲストや賃料が計画どおりに確保できなくなる可能性があります。その場合、ゲスト確保のため賃料水準を下げる施策などにより、当社グループの業績等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(11) 競合の激化等に関わるリスク(発生可能性：小、発生する時期：特定無し、影響度：中)

当社グループの戦略として、旗艦ブランド「My Style vintage」における「圧倒的な差別化による付加価値の提供」を掲げており、コンサルティング内容、デザイン性等において、他社との差別化を図ってまいりますが、競合先による類似商品・サービスの投入等により当社グループの競争力を確保できない場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 需要動向に関するリスク(発生可能性：小、発生する時期：特定無し、影響度：小)

当社グループの主要なお客様であるアパートのオーナーさまについて、日本経済の情勢や税制などの法制度、金融市場動向・金利動向、人口動態がアパート経営の収益性に影響を及ぼすことから、これらの変動によってオーナーさまの需要動向に変化があった場合、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特に、当社グループは賃貸住宅事業において、土地を所有するオーナーさまに対して、土地の有効活用法としてアパートの建設を提案するコンサルティング営業を行い建設受注を獲得しており、また賃貸開発事業において、富裕層における豊かな資産承継の一助として、当社にて取得した土地を販売することによる建設受注の獲得、あるいは、当社で建築したアパートの販売(建売販売)も行っております。現在においてアパート経営は土地活用の有効な手段の一つとされておりますが、税制改正により、アパート経営に関連する税負担等に変動があった場合、建設案件の受注獲得及び建売販売に影響し、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、オーナーさまがアパート経営を行う際、建物の建築代金を金融機関からの借入れにて調達することがあるため、金利の急激な上昇及びアパートローンに対する金融機関の融資姿勢に変化が生じた場合、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。アパートローンを利用する顧客に対しては資金計画上２～３割程度の自己資金負担の提案による過度なローンへの依存の回避、及び融資斡旋部署を設置して金融機関との連携強化を図っております。

(13) 販売用土地仕入について(発生可能性：小、発生する時期：特定無し、影響度：小)

当社グループは賃貸開発事業において、アパート経営を希望するオーナーさまが土地を所有していない場合、高い入居率が見込める土地を厳選してオーナーさまに提案・販売しております。しかしながら、地価の上昇や他社との競合等により、従来どおりの良質の物件を獲得することが困難になった場合、建設案件の受注獲得に影響し、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 原材料価格、資材価格の高騰について(発生可能性：中、発生する時期：特定無し、影響度：小)

当社グループは、新規取引先の開拓、使用材料の汎用品促進、新構法の導入等によって、工事原価の抑制に努めてまいりますが、原材料・資材価格・人件費等の高騰による仕入価格や工事原価の上昇を売上価格に転嫁できない場合は、当社グループの業績等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(15) 研究開発や技術革新に関するリスク(発生可能性：小、発生する時期：中長期、影響度：中)

当社グループでは、空間設計を重視した設計を基に、自社製造の鋼材と自社施工によるアパートの建築を行っており、新商品の開発並びに新技術及び新構法の研究開発に取り組んでおりますが、競争力のある新商品、新技術、新構法が開発されないまたは開発に遅れが生じるなどにより、原価低減が計画どおりに行えない場合は、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 資産の価値下落に関するリスク(発生可能性：小、発生する時期：特定無し、影響度：小)

当社グループが保有している有価証券、販売用不動産、固定資産及びその他の資産について、時価の下落等による減損または評価損の計上によって、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

販売用不動産については、アパート経営のための用地仕入に際して、立地条件、競合物件の動向、地中埋設物の有無、仕入価格変動等について、十分な調査を行い、その結果を踏まえて仕入を行っております。しかしながら、不動産価格の急激な変動による販売価格の引き下げ、土壌汚染や地中埋設物の瑕疵が発見されることによる事業中止、延期が発生した場合には、事業計画の遂行に重大な問題が生じ、販売用不動産の評価損が発生する恐れがあります。その結果、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 当社グループ経営に関わるリスク(発生可能性：小、発生する時期：特定無し、影響度：小)

当社グループは、関係会社の経営の自主性を尊重しながら、当社グループの企業集団として一体性を有することを基本方針としてグループ経営を行っております。事業戦略上、企業の買収、組織再編等を行った場合、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(18) 感染症に関するリスク(発生可能性：小、発生する時期：特定無し、影響度：小)

当社グループは、在宅勤務や時差出勤の実施並びにWEB会議システムを利用した社内会議や商談を推奨する等の働き方の変化を進めており、感染症の予防につながっております。今後、感染症が流行した場合には、事業活動の制約が大きくなり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(19) 代表取締役への依存について(発生可能性：小、発生する時期：特定無し、影響度：小)

当社の代表取締役である神農雅嗣は、当社の創業者であり、創業以来、経営者として経営方針や経営戦略を決定すると共に、新規事業の事業化に至るまでの重要な役割を担っております。

当社では、役員及び幹部社員の情報共有や経営組織の強化を図り、同氏に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により同氏の業務執行が困難になった場合には、当社グループの業績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

4 【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】

(1) 経営成績等の状況の概要

当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の概要は次のとおりであります。

① 財政状態の状況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は21,311百万円であり、前連結会計年度末に比べて1,529百万円増加しました。これは主に完成工事未収入金及び契約資産が610百万円増加したこと、未収還付法人税等が還付を受けたことにより2,694百万円減少した一方で、この流動資産の減少と税金等調整前当期純利益1,658百万円を獲得したことにより、現金及び預金が3,519百万円増加したこと等によるものです。

固定資産は2,870百万円であり、前連結会計年度末に比べて232百万円増加しました。これは主に有形固定資産が30百万円、繰延税金資産が149百万円増加したしたこと等によるものです。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は4,317百万円であり、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、未払法人税等が700百万円、未成工事受入金が240百万円増加したこと等によるものです。

固定負債は432百万円であり、前連結会計年度末に比べて21百万円減少しました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は19,431百万円であり、前連結会計年度末に比べて642百万円増加しました。これは主に、自己株式の取得等により自己株式が223百万円増加した一方で、親会社株主に帰属する当期純利益1,109百万円を計上したこと等によるものです。

この結果、自己資本比率は80.4%(前連結会計年度末は83.8%)となりました。

② 経営成績の状況

当連結会計年度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、企業収益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り建設コストは右肩上がりの状況が続き、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、2023年８月以降前年同月を下回る月が続いたものの、第４四半期に前年同月を上回り盛り返した結果、当連結会計年度を通じて概ね前年並に推移しました。

・新設貸家着工戸数 (出典：国土交通省「建築着工統計調査」)

		2023年					
		３月	４月	５月	６月	７月	８月
全国	戸数	32,585戸	28,685戸	28,695戸	30,112戸	30,170戸	29,364戸
	前年同月比	＋0.9%	△2.8%	＋10.5%	△0.6%	＋1.6%	△6.2%
東京	戸数	8,302戸	6,282戸	6,326戸	6,380戸	5,807戸	5,180戸
	前年同月比	＋1.7%	＋6.0%	＋10.1%	＋12.9%	＋5.4%	△7.8%

		2023年				2024年		当連結会計年度
		９月	10月	11月	12月	１月	２月	
全国	戸数	29,735戸	31,671戸	28,275戸	25,869戸	24,681戸	24,934戸	344,776戸
	前年同月比	△2.9%	△1.0%	△5.3%	△3.6%	＋2.7%	＋1.0%	△0.7%
東京	戸数	5,503戸	5,551戸	5,512戸	5,362戸	5,415戸	5,093戸	70,713戸
	前年同月比	△4.2%	△15.8%	△8.2%	＋9.4%	＋6.5%	＋2.7%	＋1.2%

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。

東京圏・若者たち・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、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、自社工場での構造部材の製造、建物の企画・設計・施工、入居者の募集、建物のメンテナンス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まいりました。

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23,103百万円(前年同期比8.1%増)、営業利益は1,637百万円(前年同期比32.8%増)、経常利益は1,658百万円(前年同期比32.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,109百万円(前年同期比30.0%増)となりました。

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まいりました。

当連結会計年度における営業活動につきましては、賃貸管理契約が見込め管理受託数の拡大につながる紹介先(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発足した新たなパートナーズ組織との関係強化等、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、当連結会計年度における引き渡し棟数の実績は75棟(計画86棟)、着工棟数の実績は84棟(計画87棟)となり、引き渡し棟数が好調であった前期並の水準には至らなかったことから、売上高は9,447百万円(前年同期比3.9%減)、セグメント利益は639百万円(前年同期比11.0%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」

当連結会計年度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ました。さらに、「住宅性能表示制度」の指標の１つである耐震等級について、その最高基準である「耐震等級３」への対応も可能とする等、付加価値を向上してまいりました。

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り込んだ仕入活動、販売手法の見直しによる資金効率の改善に取り組みました。

以上の活動の結果、積極的な営業活動により計画を上回る販売実績を確保できたため、当連結会計年度における売上高は5,052百万円(前年同期比28.7％増)、セグメント利益は750百万円(前年同期比79.1％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、当社の事業目的である「ゲスト(入居者)に最高の笑顔と感動を届け続ける」ことによって、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つながっていくという考え方のもと、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。あわ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、レポーティ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。

当連結会計年度におきましては、前期から引き続き賃貸住宅事業と協働してアパートの企画・設計の段階から受託営業活動に注力した結果、当連結会計年度末の管理戸数は12,314戸(前期末比271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「セレリーシングパートナーズ」（2024年２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」（2024年２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(2024年２月末で98.5％)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9,323百万円(前年同期比6.6％増)、セグメント利益は1,101百万円(前年同期比15.4％増)となりました。

③　キャッシュ・フローの状況

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3,519百万円増加し、17,741百万円となりました。

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)

営業活動の結果獲得した資金は4,342百万円となりました。これは主に税金等調整前当期純利益を1,658百万円獲得したこと、法人税等の還付として2,695百万円を受取ったことによるものです。

(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342百万円となりました。これは主に有形固定資産及び無形固定資産を取得したことによるものです。

(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481百万円となりました。これは配当金の支払として277百万円、自己株式の取得による支出204百万円によるものです。

④　生産、受注及び販売の実績

ａ．生産実績

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

当連結会計年度の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	生産高(千円)	前年同期比(%)
賃貸住宅事業	7,939,489	106.0
合計	7,939,489	106.0

(注)　当社グループの生産機能は賃貸住宅事業に含められるため、賃貸開発事業及び賃貸経営事業については記載しておりません。

ｂ．受注実績

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

当連結会計年度の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
賃貸住宅事業	10,120,085	124.2	7,040,933	127.5
賃貸開発事業	1,907,273	－	168,794	－
合計	12,027,358	147.6	7,209,727	130.6

(注)　１．金額は販売価格によっております。
２．受注高及び受注残高は建築請負契約を締結した取引を集計しております。なお、賃貸開発事業の受注高及び受注残高は、建築条件付土地売買契約及び建築請負契約を締結している取引を集計しています。
３．賃貸経営事業は、受注という概念が馴染まないため記載しておりません。

c．販売実績

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	売上高(千円)	前年同期比(%)
賃貸住宅事業	8,757,327	99.2
賃貸開発事業	5,022,644	132.1
賃貸経営事業	9,323,110	106.6
合計	23,103,082	108.1

(注)　最近２連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、10%未満のため記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において判断したものであります。当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

①　財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

a．財政状態

「第２　事業の状況　４　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　(1) 経営成績等の状況の概要　①財政状態の状況」に記載しております。

b．経営成績

(売上高・売上原価・売上総利益)

当連結会計年度の売上高は23,103百万円と前連結会計年度と比較して1,727百万円増加(前年同期比8.1%増)しました。

当連結会計年度は、賃貸住宅事業において、物件の引渡が好調であった前連結会計年度に比較して、当連結会計年度の引渡棟数が減少したことにより、売上高が73百万円減少し8,757百万円となったものの、賃貸開発事業において、前連結会計年度までに仕入れた物件について、物件売却が好調に推移したことから、売上高が前連結会計年度と比較して1,220百万円増加し5,022百万円となりました。また、賃貸経営事業においても、オーナーサービスの強化、管理受託率の向上等により、売上高が前連結会計年度と比較して581百万円増加し9,323百万円となりました。

売上原価は19,140百万円と前連結会計年度と比較して1,177百万円増加(前年同期比6.6%増)しました。主たる要因は、賃貸開発事業の売上高が好調に推移したことに伴う売上原価の増加によるものです。また、前連結会計年度に引き続き、各種資材等の高騰という影響はあったものの、顧客のアパート経営の事業性を考慮して原価高騰の影響を販売価格に転嫁したこと等により、当連結会計年度の売上総利益率は17.2%と、前連結会計年度の16.0%から上昇しました。

上記の結果、当連結会計年度の売上総利益は3,962百万円と前連結会計年度と比較して550百万円増加(前年同期比16.1%増)しました。

(販売費及び一般管理費・営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は2,324百万円と前連結会計年度と比較して146百万円増加(対前年同期比6.7%増)しました。増加した主な要因は、人員増による人件費の増加によるものです。

上記の結果、当連結会計年度の営業利益は1,637百万円と前連結会計年度と比較して404百万円増加(前年同期比32.8%増)しました。

(営業外収益・営業外費用・経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は23百万円であり、前連結会計年度と比較して３百万円減少(前年同期比12.0%減)しました。

営業外費用は３百万円であり、前連結会計年度と比較して２百万円減少(前年同期比43.9%減)しました。

上記の結果、当連結会計年度の経常利益は1,658百万円と前連結会計年度と比較して403百万円増加(前年同期比32.2%増)しました。

(特別損益・法人税等・親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度において、特別損益の計上はありません。

当連結会計年度の法人税等の金額は548百万円であり、前連結会計年度と比較して147百万円増加(前年同期比36.8%増)しました。

以上の結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は1,109百万円と前連結会計年度と比較して256百万円増加(前年同期比30.0%増)しました。

② キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

a．キャッシュ・フローの状況の分析

「第２　事業の状況　４　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　(1) 経営成績等の状況の概要　③キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

当連結会計年度の営業キャッシュ・フローは4,342百万円の資金流入となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,658百万円を計上したこと、法人税等の還付として2,695百万円を受取ったことによるものです。

投資活動によるキャッシュ・フローは342百万円の資金流出となりました。これは主に、有形固定資産及び無形固定資産への投資によるものです。

財務活動によるキャッシュ・フローは481百万円の資金流出となりました。これは配当金の支払として277百万円、自己株式の取得による支出として204百万円によるものです。

以上の結果、期末における現金及び現金同等物の残高は17,741百万円となりました。

b．資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの運転資金需要のうち主なものは、賃貸開発事業における土地の仕入代金、材料費、労務費、外注費及び経費等の製造経費、人件費や賃借料等の販売費及び一般管理費によるものであります。当社の方針として運転資金については自己資本で賄うことを原則としております。

③　重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しており、連結財務諸表の作成に当たり、資産、負債、収益及び費用の報告に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いております。これらの見積り及び仮定に基づく会計方針は、「第５　経理の状況　１　連結財務諸表等　(1) 連結財務諸表 注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載しておりますが、次の会計方針は、連結財務諸表における重要な見積りの判断に影響を及ぼすものと考えております。

(販売用不動産)

通常の販売目的で保有する販売用不動産等は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、収益性の低下により正味売却価額が取得原価よりも下落している場合は、正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、差額を簿価切下額として売上原価に計上しております。

正味売却価額の見積りにあたっては、近隣地域における市場価格や当該不動産の想定利回り等に基づいて算定された将来の販売見込額に販売に係る費用を踏まえ算定しておりますが、経済情勢や不動産市況の悪化等により正味売却価額が想定以上に下落した場合には、評価損を計上する必要があります。

(請負工事に係る収益)

当社グループの請負工事に係る収益は、一定の期間にわたり履行義務の充足が認められる工事について、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。その他の工事については、それぞれ履行義務を充足した時点で収益を計上しております。

工事の基本的な仕様や作業内容は顧客の指図に基づいて行われることから、工事原価総額の見積りにあたっては、工事に対する専門的な知識と施工経験を有する工事現場責任者による一定の仮定と判断を伴い不確実性を伴うものとなります。具体的には、工事は契約から完成まで一般に長期にわたることから工事の進行途上における工事契約の変更、悪天候による施工の遅延、建設資材単価や労務単価等の変動が生じる場合があり、工事原価総額の適時・適切な見直しには複雑性が伴います。このため、仮定した個別の工事契約ごとの諸条件と異なる事象が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(繰延税金資産の回収可能性)

当社グループの繰延税金資産については、将来の利益計画に基づいて課税所得を見積り、回収可能性があると判断した将来減算一時差異について計上しております。繰延税金資産の回収可能性は将来の課税所得の見積りに依存するため、経営環境の悪化等によりその見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じ、将来の課税所得の見積りが減少した場合、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

(固定資産の減損)

当社グループは、「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき、減損の要否を検討しております。当社グループは、固定資産の減損に係る回収可能性の評価にあたり、資産のグルーピングを行い、当該資産または資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減損し、当該減少額を減損損失として計上することになります。固定資産の回収可能価額については、将来キャッシュ・フロー等の前提条件に基づき、算出しているため、当初見込んでいた収益が得られなかった場合や、将来キャッシュ・フロー等の前提条件に変更があった場合、固定資産の減損を実施し、当社の業績を悪化させる可能性があります。

④　経営成績に重要な影響を与える要因

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因については、「第２　事業の状況　３　事業等のリスク」に記載のとおりであり、事業環境の変化をはじめ様々なリスク要因が当社グループの成長及び経営成績に重要な影響を与える可能性があると認識しております。

⑤　経営者の問題意識と今後の対応について

経営者の問題意識と今後の対応については、「第２　事業の状況　１　経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載の課題に対処し、当社グループが今後も持続可能な安定的成長を果たしていく必要があると認識しております。

当社グループの主力事業であるアパート経営は、オーナーさまに長期的な資産形成に資するものであることから、当社が安定的に成長し持続し続けることが、オーナーさまの安定的な資産形成を確実なものとし、ステークホルダー全ての安心につながると考えています。

⑥　経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当連結会計年度において、当社の事業目的を達成するための長期的な経営の課題として、生産性の向上、収益力の改善を掲げており、その評価のための指標としては営業利益率6.0%以上を定めておりました。また会社の安定的な成長が、オーナーさまの安定的な資産形成を確実なものとし、ステークホルダー全ての安心につながると考え、継続企業としての安全性の観点から自己資本比率60.0%以上を維持することを目標として定めておりました。

当社が定めた各種指標の目標及び当連結会計年度末の状況は下表のとおりであります。

指標	目標	実績	差異
営業利益率	6.0%	7.1%	＋1.1pt
自己資本比率	60.0%	80.4%	＋20.4pt

当社では2024年４月に、2030年２月期を目標時期とする長期ビジョン「ビジョン2030」を策定いたしました。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あります。

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	
自己資本比率	60.0%	

５　【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

当社グループでは、賃貸住宅事業において、ゲスト(入居者)の住空間の充実とオーナーさまの安定的な資産形成を実現するため自社のものづくりにこだわり、新技術、新構法の開発及び実用化等のための研究開発活動を行っております。

具体的には多様化、高度化し、広汎な範囲にわたる顧客ニーズに応えられるような住空間を提供する商品や、新たな構法に対応した製品、長寿命化により長期安定した資産価値を提供しながら環境保全に貢献できるような製品を研究、開発し、提供することを基本方針とし、以下の取り組みを実施しております。

① 施工性の高い製品の研究、開発

狭小地やアクセスの悪い現場で効率的かつ精度の高い施工を行うため、工場で製作する鉄骨部材の改善、改良、開発を行なっております。

② 高品質の製品の研究、開発

空気音遮音試験、気密試験、室内汚染物質試験、劣化試験等を行い、より長寿命で高品質な製品、構法の開発を行なっております。

③ 顧客ニーズに合致した製品の研究、開発

お客さまアンケート等により得られた顧客ニーズ分析により、商品の改善、他社と差別化したデザインや居住空間を提供する新商品の開発を行なっております。

当連結会計年度における研究開発費は51百万円であります。

第３ 【設備の状況】

１ 【設備投資等の概要】

当社グループの当連結会計年度における設備投資の金額は316百万円であり、セグメントごとの設備投資の概要は以下のとおりです。

(賃貸住宅事業)

当連結会計年度における設備投資の金額は84百万円です。その主な内容は、賃貸物件の購入47百万円、及び業務効率化を目的としたソフトウェアの取得及び改修19百万円によるものです。

(賃貸開発事業)

当連結会計年度の重要な設備投資はありません。

(賃貸経営事業)

当連結会計年度における設備投資の金額は16百万円です。その主な内容は業務で使用しているシステムの改修等によるものです。

(全社共通)

当連結会計年度における設備投資の金額は214百万円です。その主な内容は、前連結会計年度に着工した4階建てアパートのモデル棟185百万円、業務効率化を目的とした各種ソフトウェアの取得及び改修12百万円によるものです。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2024年２月29日現在

事業所名(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)						従業員数(人)
			建物及び構築物	機械装置及び運搬具	土地(面積㎡)	その他	ソフトウエア	合計	
本社(東京都中央区)	賃貸住宅事業 賃貸開発事業 賃貸経営事業 全社(共通)	事務所 ショールーム	26,504	0	－ (－)	27,830	82,782	137,116	161(26)
４階建てモデル棟(千葉県佐倉市)	全社（共通）	賃貸物件	176,327	－	62,248 (377.75)	1,335	－	239,911	－
千葉工場(千葉県千葉市若葉区)	賃貸住宅事業	生産設備	587,206	384,701	550,893 (25,307.35)	7,317	13,396	1,543,514	19(9)

(注) １．帳簿価額には、建設仮勘定及びソフトウエア仮勘定の金額を含んでおりません。
２．現在休止中の主要な設備はありません。
３．従業員数の( )は、臨時雇用者数(契約社員、パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員、季節工)を外書しております。
４．上記のほか、主要な賃借設備として以下のものがあります。

事務所名(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料(千円)
本社(東京都中央区)	全社(共通)	事務所	162,616

(2) 国内子会社

主要な設備はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。設備計画は原則的に連結会社各社が個別に策定しておりますが、計画策定に当たっては、当社がグループ全体の調整を図っております。

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額(単位：千円)		資金調達方法	着手及び完了予定年月		完了後の増加能力
				総額	既支払額		着手	完了	
提出会社	千葉工場(千葉県千葉市若葉区)	賃貸住宅事業	自動溶接ロボットの導入	200,000	－	自己資金	2024年4月	2025年6月	(注)１
提出会社	本社(東京都中央区)	賃貸経営事業	賃貸管理システムの刷新	未定	1,500	自己資金	未定	未定	(注)１、２

(注) １．完了後の増加能力については、計数的把握が困難であるため、記載を省略しております。
２．賃貸管理システムの刷新について、計画の見直しを行ったことにより、投資予定金額、着手及び完了予定年月を未定としております。

(2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はありません。

第４ 【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	事業年度末現在 発行数(株) (2024年２月29日)	提出日現在 発行数(株) (2024年５月31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	完全議決権株式であり、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、単元株式数は100株です。
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 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【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)
2022年４月13日　(注)	31,900	3,491,900	28,032	447,332	28,032	220,532

(注)　有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売り出しに関連した第三者割当増資)
発行価格　　1,757.50円
資本組入額　　878.75円
割当先　　みずほ証券株式会社

(5) 【所有者別状況】

2024年２月29日現在

区分	株式の状況(１単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	―	3	14	17	18	―	419	471	―
所有株式数(単元)	―	896	132	25,930	1,610	―	6,341	34,909	1,000
所有株式数の割合(%)	―	2.57	0.38	74.28	4.61	―	18.16	100	―

(注)１．自己株式40,034株は、「個人その他」に400単元、「単元未満株式の状況」に34株含まれております。
２．「金融機関」には、役員向け株式給付信託が保有する株式549単元が含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024年２月29日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ジェイコーポレーション	京都府京都市下京区東洞院通綾小路下ル扇酒屋町289番地	2,006,000	58.11
株式会社マキテック	愛知県名古屋市熱田区旗屋一丁目９番21号	400,000	11.59
光通信株式会社	東京都豊島区西池袋一丁目４番10号	146,200	4.24
セレコーポレーション社員持株会	東京都中央区京橋三丁目７番１号	127,100	3.68
INTERACTIVE BROKERS LLC [常任代理人]インタラクティブ・ブローカーズ証券株式会社	ONE PICKWICK PLAZA GREENWICH, CONNECTICUT 06830 USA (東京都千代田区霞が関三丁目２番５号)	100,300	2.91
神農雅嗣	大阪府大阪市北区	98,000	2.84
株式会社日本カストディ銀行(信託Ｅ口)	東京都中央区晴海一丁目８番12号	54,900	1.59
貝本富哉	大阪府羽曳野市	40,000	1.16
貝本貴哉	大阪府羽曳野市	40,000	1.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目８番１号 赤坂インターシティAIR	28,300	0.82
計	―	3,040,800	88.09

(注)１．当社は、自己株式を40,034株保有しております。
２．株式会社ジェイコーポレーションは、当社代表取締役である神農雅嗣の資産管理会社であります。
３．株式会社日本カストディ銀行(信託Ｅ口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は54,900株であり、すべて役員向け株式給付信託が保有する当社株式となります。
４．日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は28,300株であります。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年２月29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 40,000	―	―
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,450,900	34,509	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す。なお、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	―	34,509	―

(注) １．「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、「株式給付信託(BBT)」制度の信託財産として株式会社日本カストディ銀行(信託Ｅ口)が保有する当社株式54,900株が含まれております。
２．「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式34株が含まれております。

② 【自己株式等】

2024年２月29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	40,000	―	40,000	1.15
計	―	40,000	―	40,000	1.15

(注) 「株式給付信託(BBT)」制度の信託財産として株式会社日本カストディ銀行(信託Ｅ口)が保有する当社株式54,900株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

当社は、2023年５月25日開催の第32回定時株主総会において、取締役(社外取締役を除く。)及び執行役員(以下「取締役等」という。)の報酬と当社の株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落リスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、株式報酬制度「株式給付信託(BBT(＝Board Benefit Trust))」(以下「本制度」という。)を導入しております。

①制度の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、当社の取締役等に対して、当社が定める役員等株式給付規程に従って、当社株式及び当社株式を時価で換算した金額相当の金銭(以下、「当社株式等」という。)が信託を通じて給付される株式報酬制度です。なお取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として取締役等の退任時となります。

②役員に取得させる予定の株式の総数

当事業年度末現在において、本制度の信託財産として株式会社日本カストディ銀行(信託Ｅ口)が所有している当社株式は54,900株であります。

③当該役員株式所有制度による受益権その他の権利を受け取ることができる者の範囲

取締役等を退任した者のうち役員株式給付規程に定める受益者要件を満たす者としております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】　　会社法第155条第３号及び会社法第155条第７号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2023年10月12日)での決議状況 (取得期間2023年10月13日～2023年10月13日)	100,000	291,300,000
当事業年度前における取得自己株式	―	―
当事業年度における取得自己株式	70,000	203,910,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	30,000	87,390,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	30.0	30.0
当期間における取得自己株式	―	―
提出日現在の未行使割合(%)	30.0	30.0

(注) １．2023年10月12日開催の取締役会において、自己株式の取得方法については、東京証券取引所の自己株式立会外取引(ToSTNeT-3)による買付けとすることを決議しております。
２．当該決議における自己株式の取得は、2023年10月13日をもって終了しております。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	70	200,494
当期間における取得自己株式	68	278,460

(注) 当期間における取得自己株式には、2024年５月１日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	―	―	―	―
消却の処分を行った取得自己株式	―	―	―	―
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	―	―	―	―
その他(第三者割当による自己株式の処分)	54,900	155,312,100	―	―
保有自己株式数	40,034	―	40,102	―

(注) １．当期間における保有自己株式数には、2024年５月１日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。
２．当事業年度の「その他(第三者割当による自己株式の処分)」は、「株式給付信託(BBT)」制度への拠出により、信託財産として受託者であるみずほ信託銀行株式会社の再信託受託者である株式会社日本カストディ銀行(信託Ｅ口)に対して実施した第三者割当であります。
３．当事業年度及び当期間における保有自己株式数には、株式会社日本カストディ銀行(信託Ｅ口)が保有する当社株式(当事業年度末時点54,900株、当期間末時点54,400株)は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は株主価値の最大化を経営における重要課題の一つと認識しており、各年度の利益及びキャッシュ・フローの状況、将来の事業展開等を総合的に勘案し、中長期的な成長投資に資本を投下し、１株当たりの利益増大による株主価値の向上を株主還元に関する基本方針としており、配当性向30％を基準として業績に連動した利益還元を行います。

また、内部留保資金につきましては、将来にわたる安定した株主利益の確保のため、長期経営ビジョン「ビジョン2030」に掲げる「企業価値の極大化」を目指し、技術改革、人財、デジタル化等への積極的投資により、収益基盤の強化、拡充を図ります。

当社の剰余金の配当等の決定機関については、株主の皆様への利益配当をはじめとした剰余金の配当等を機動的に実施するため、会社法第459条第１項の規定に基づき、「法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議により定めることができる」旨を定款に定めております。なお、毎事業年度における配当の回数については、期末配当の年１回を基本的な方針としております。

この基本方針に基づき、当事業年度の年間配当金につきましては、2024年４月12日開催の取締役会において、前事業年度に比べ25円の増配となる１株当たり105円(配当金総額362百万円)とし、配当金の支払日(効力発生日)を2024年５月14日とさせていただきました。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	１株当たり配当額 (円)
2024年４月12日 取締役会	362	105

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は経営の透明性を高め、効率的な企業運営を行うことを基本方針としております。この基本方針を踏まえた上で、当社はコンプライアンスを遵守し、あらゆるステークホルダーに対して責任を果たしていくことを重視しております。そのため、経営環境の変化に対応した組織体制を構築し、公正な経営システムの運営と内部管理体制の強化に取り組んでおります。今後も健全で透明かつ迅速な経営を追求し、コーポレート・ガバナンスの強化と充実に努めてまいります。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ 企業統治の体制の概要

当社は、取締役会及び監査役会設置会社であります。経営に関する重要事項の意思決定及び取締役の職務の監督機関としての役割を担う取締役会のほか、意思決定の迅速化とその円滑な執行及び監視・監督機能の強化を図るべく、未来戦略会議、常勤役員会議及び各委員会を設置しております。また、監査役会及びその構成員たる監査役が適時に監査を実施することにより、取締役会及び取締役の職務執行に関する効率性、適正性、適法性を監視・監督しております。

また、当社は、経営の健全性、透明性、効率性を確保するため、独立性のある社外取締役・社外監査役の選任による経営監督機能の強化や、内部統制委員会による法令遵守の仕組みづくりなど、実効性のある企業統治体制を採用しております。

(取締役会)

取締役会は、代表取締役 山口貴載が議長を務め、代表取締役 神農雅嗣、取締役 西本昌善、取締役 鈴木謙一、取締役 土屋雅美、取締役 大嶋正史、取締役 小栗聡、社外取締役 渡辺衛男、社外取締役 白石徹、社外取締役 奥地正敏の取締役10名(うち社外取締役３名)で構成されております。取締役会は、原則として月１回の定時開催のほか、必要に応じて随時開催し、法令並びに取締役会規程で定められた事項及び経営に関する重要事項の決定を行うほか、業務執行、業績の進捗等について審議しております。また取締役会には、全ての監査役３名(うち社外監査役２名)が出席し、取締役の業務遂行の状況を監視できる体制となっております。

(監査役会)

監査役会は、常勤監査役 渡瀬年巳が議長を務め、社外監査役 寺浦康子、社外監査役 中島真琴の監査役３名(うち社外監査役２名)で構成されております。監査役会は、原則として月１回開催されるほか、必要に応じて臨時に開催しております。監査役会は、法令、定款及び「監査役会規程」に基づき所定の事項を協議・決定しており、監査役は、「監査役会規程」及び「監査役監査基準」に則り、取締役の職務の執行を監査するとともに、内部統制が適切に整備・運用されていることを監視しております。また、監査役は取締役会に常時出席するほか、常勤監査役は社内の重要会議にも積極的に出席し、業務執行等に係る監査を行うとともに、会計監査人及び内部監査部門等から報告を受ける等緊密な連携を保ち、取締役の業務執行を監査しております。

(未来戦略会議)

未来戦略会議は、代表取締役 神農雅嗣が議長を務め、代表取締役 山口貴載、取締役 西本昌善、取締役 鈴木謙一、取締役 土屋雅美、取締役 大嶋正史、取締役 小栗聡の常勤取締役７名で構成されております。未来戦略会議は、原則として月１回開催し、会社経営の基本方針・中長期経営計画の策定など、将来の戦略や経営に関する重要な事項について決議を行い、永続企業として付加価値の向上による安定的な成長を図ることを目的としております。

(常勤役員会議)

常勤役員会議は、代表取締役 山口貴載が議長を務め、取締役 西本昌善、取締役 鈴木謙一、取締役 土屋雅美、取締役 大嶋正史、取締役 小栗聡の常勤取締役６名で構成されております。常勤役員会議は、原則として月２回開催し、生産性向上や収益力改善等、会社運営の執行に関する重要な事項の決議及び主に単年度の事業運営に係る方針、施策及び業績に関する重要事項の協議を行い、会社経営の円滑な遂行を図ることを目的としております。

(指名報酬諮問委員会)

指名報酬諮問委員会は、取締役会の諮問機関として、取締役及び監査役の指名・報酬等に関する手続きの客観性・透明性を強化し、コーポレート・ガバナンスの充実を図るため設置しております。同委員会は、委員の半数以上が社外取締役となる構成であり、委員は代表取締役 神農雅嗣、代表取締役 山口貴載、社外取締役 渡辺衛男及び社外取締役 白石徹の取締役４名(うち社外取締役２名)となっております。委員長は委員の互選により決定します。2024年２月期は、2023年５月の委員会設置以降３回開催され、代表取締役 神農雅嗣が委員長となり、取締役及び執行役員との個別面談及び実績評価等を行いました。

(内部統制委員会)

会社の事業に関わる法令遵守、危機管理、業務の適正確保のための内部統制の構築及び改善を目的として、代表取締役会長直轄機関の内部統制委員会を設置しております。同委員会は、取締役 大嶋正史が委員長を務め、常勤監査役 渡瀬年巳、社外監査役 寺浦康子及び内部監査室にて構成され、法改正等への対応、リスクの識別評価、及び内部統制上の観点から各所管部署において対処が求められる各ルールの策定、業務フローの是正等の仕組みづくりなど、目的毎に毎月継続的に開催され、それらの結果及び経過について定期的に代表取締役会長及び取締役会に報告しております。

(リスク・コンプライアンス委員会)

グループ関係会社を含めた会社におけるリスク及びコンプライアンスの管理を適正に行うことを目的として、代表取締役会長直轄機関のリスク・コンプライアンス委員会を設置しております。同委員会は、代表取締役 神農雅嗣が委員長を務め、代表取締役 山口貴載、取締役 西本昌善、取締役 鈴木謙一、取締役 土屋雅美、取締役 大嶋正史、取締役 小栗聡及び常勤監査役 渡瀬年巳で構成され、必要に応じて随時招集されます。組織横断的にリスク及びコンプライアンスに関わる基本方針の策定、個別事象の把握及び調査対応、これらに関する各所管部署への指示伝達等を行った上、各所管部署等から報告を受け、それらの結果及び経過について定期的に取締役会に報告することとしております。

(内部監査室)

内部監査室については、業務部門から独立した代表取締役会長直轄の内部監査室に専任者４名を置き、中・長期内部監査基本方針に定められている内容(法令遵守、内部統制、規程・ルール・業務フローの遵守)の他、原価管理の妥当性、発注権限の妥当性、安全管理の妥当性、管理計数の妥当性等、適時に必要と思われる項目について、全ての部門を監査対象に監査を行っております。

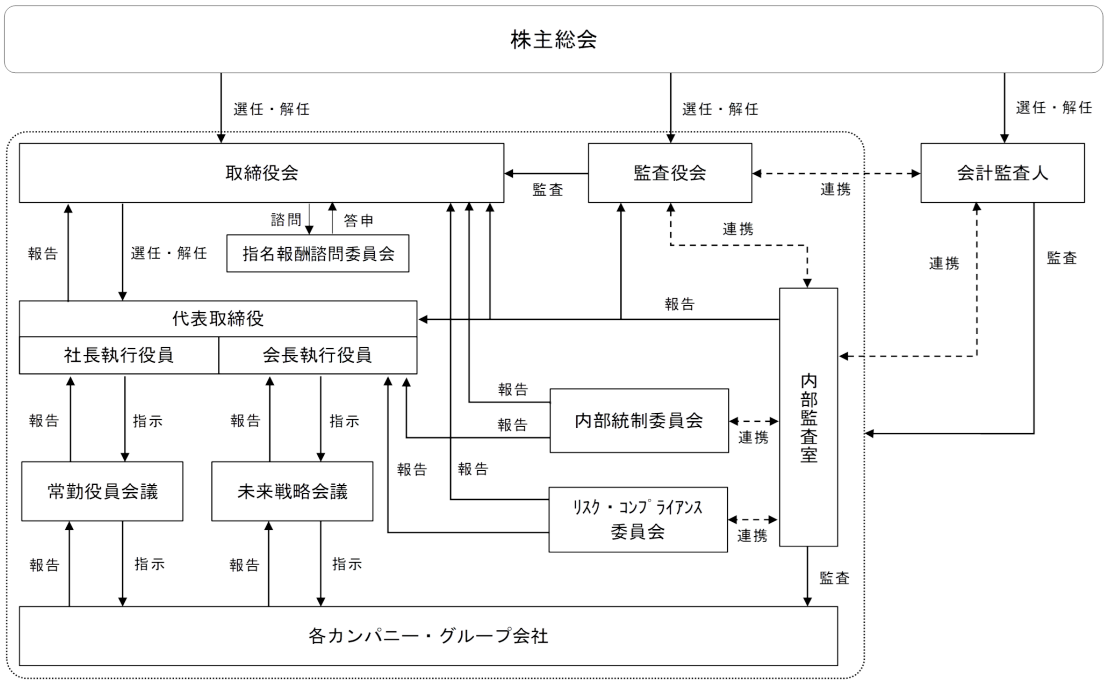
(会計監査人)

当社の会計監査はEY新日本有限責任監査法人に委嘱しており、監査の過程及び監査終了後に監査実施状況や監査上の重要事項について報告を受けております。

ロ　企業統治の体制を採用する理由

当社は、経営の健全性、透明性、効率性を確保するため、監査役会設置会社形態を基礎として、独立性のある社外取締役・社外監査役の選任による経営監督機能の強化や、内部統制委員会による法令遵守の仕組みづくりなど、実効性のある企業統治体制を採用しております。

なお、提出日現在における当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要図は以下のとおりであります。



③　企業統治に関するその他の事項

イ　内部統制システムの整備状況

ａ．取締役・使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

「企業理念」及び「事業目的」「経営方針」を整備し、代表取締役が、その趣旨や考え方を全役職員に反復継続して伝え、社内共有を図るとともに、社会からの信頼を保つことを企業活動の基本に据えた「行動指針」や「行動規範」を定め、業務遂行に係る法令及び、定款の遵守を周知徹底しております。

また、「コンプライアンス規程」を定め、これに紐付くツールとして、行動規範等を明記した「コンプライアンスガイドブック」を全社員に配布し、法令遵守が企業活動の基本であることを社内研修により周知徹底を図っております。

ｂ．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

法令に従い、取締役の職務の執行に係る情報・文書を適正に保存・管理し、その状況を内部監査でチェックしております。

取締役の職務の執行に係る資料は、情報管理ルール、情報セキュリティルール、ユーザーID及びアクセス権限の付与申請に関するルールを制定、パスワード認証・アクセス権限・利用履歴管理を徹底し、不正アクセスを防止しております。

ｃ．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

財務報告の信頼性を確保するため、各カンパニーにおいて、所管する業務処理統制の文書化及びリスクコントロールマトリックス(ＲＣＭ)により財務報告に係るリスクを識別、これを内部統制委員会が評価して、重要な問題点があれば常勤役員会議で協議の上必要な是正措置を施します。また、内部統制委員会は、定期的にリスク及び統制活動の十分性の見直しを検討します。

d．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

意思決定の迅速化とその円滑な執行及び監視・監督機能の強化を図るべく、会社経営の基本方針・中長期計画の策定など経営に関する重要な事項について迅速な経営判断を行う機関として、未来戦略会議及び常勤役員会議を設置し、それぞれ定期開催しております。各会議の詳細は「②　企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由　イ　企業統治の体制の概要」をご参照ください。

会社の事業に関わる法令遵守、危機管理、業務の適正確保のための内部統制体制の構築及び改善を目的とした代表取締役会長直轄機関として内部統制委員会を設置しております。同委員会は、法改正等への対応、リスクの識別評価、及び内部統制上の観点から各所管部署において対処が求められる各ルールの策定、業務フローの是正等の仕組みづくりなど、目的毎に、毎月継続的に開催され、それらの結果、経過について定期的に代表取締役会長及び取締役会に報告しております。

職務権限及び職務分掌に係る諸規程を定め、重要事項については、規程に基づき常勤役員会議及び取締役会で審議の上決定しております。

e．当社並びにその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は子会社等関係会社に関する業務の円滑化を図り、関係会社を適切に管理指導するとともに、相互の利益と発展をもたらすため、「関係会社管理規程」を制定しております。関係会社の管理においては、関係会社の経営の自主性を尊重しながら、当社グループの企業集団として一体性を有することを基本方針としております。また、関係会社との取引には、基本契約を適切に締結し、相互の責任を明確にしております。

上記内部統制システムは、関係会社を含む当社グループ全体の統制を図っており、内部監査室が関係会社の監査を実施しております。

f．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

監査役会がその職務を補助する使用人を置くことを求めた場合には、当該使用人を配置するものとしております。

g．前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役の職務を補助する使用人は、監査役の指示に基づき職務を遂行し、その人事異動・人事評価・懲戒処分等については、監査役会の同意を必要としております。

h．取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制

取締役及び使用人は、「監査役会規程」の定めに従い、各監査役の要請に応じ、必要な報告・情報提供を行っております。なお、報告した者が報告を理由として不利な扱いを受けないことを、監査役会規程に定めております。

i．その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制等

取締役は、法令に基づく事項のほか、監査役が求める事項を適宜、監査役へ報告することとしております。

監査役の職務執行のための費用または債務の処理については、請求に基づき適時処理をするものとしております。

j．財務報告の信頼性を確保するための体制

財務報告の信頼性を確保するため、各カンパニーにおいて、所管する業務処理統制の文書化により財務報告に係るリスクを識別し、これを内部統制委員会が評価して、重要な問題点があれば内部統制委員会及び常勤役員会議で協議の上必要な是正措置を施しております。更に、内部統制委員会は、定期的に統制活動の十分性の見直しを検討しております。

ロ　リスク管理体制の整備の状況

リスク管理に係る重要な事項は取締役会または常勤役員会議で決定しております。リスク管理に関する基本的な事項は「リスク管理規程」で定めており、同規程の中で、当社におけるリスクを定義し、範囲を定めております。その上で、当社及び関係会社におけるリスクを的確に認識し、想定されるリスクに適切に対処するため、内部監査室及びリスク・コンプライアンス委員会を設置し、各種管理規程に基づき、内部監査室は、内在するリスクに関する情報を総括的に収集・評価して有事に備えるとともに、有事の際には、リスク・コンプライアンス委員会が、必要に応じて顧問弁護士事務所等外部専門家の助言を得て、迅速かつ適切な組織対応を図っております。

主要な業務プロセスについては、各カンパニーが主体となって文書化し、内部統制委員会がリスク評価を行っております。

また、内部監査室が定期的な内部監査を行い、その実施状況及び結果をモニタリングして問題があれば改善指導等を行う体制としております。

ハ　責任限定契約の内容の概要

当社と取締役(業務執行取締役等であるものを除く)、監査役及び会計監査人は、会社法第427条第１項の規定に基づき、同法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該取締役(業務執行取締役等であるものを除く)、監査役及び会計監査人が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

ニ　役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、保険会社との間で、当社の全ての取締役及び監査役を被保険者として、会社法第430条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しております。当該保険契約では、会社訴訟、第三者訴訟、株主代表訴訟等により、被保険者が負担することとなる争訟費用及び損害賠償金等を補償の対象としており、保険料は全額当社が負担しております。

なお、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者の故意または重過失に起因する損害等については、填補の対象外としております。

ホ　反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

当社は、反社会的勢力と一切の関係を持たず、反社会的勢力からの要求には応じないことを掲げ、関係排除を徹底しております。

ヘ　反社会的勢力排除に向けた体制の整備状況

当社は、「反社会的勢力対応規程」において、反社会的勢力との関係遮断に関する方針を定め、具体的な対応に関してはマニュアルを整備するとともに、社内体制として、反社会的勢力排除に係る総務業務を所管する部署を反社会的勢力対応部署とし、不当要求防止責任者は、反社会的勢力に関する情報の管理・蓄積、社内体制の整備、研究活動の実施、外部専門機関との連携等を行い、反社会的勢力との関係を遮断するための取り組みを推進しています。

ト　取締役会にて決議できる株主総会決議事項

ａ．取締役、監査役及び会計監査人の責任免除

当社は、取締役、監査役及び会計監査人の責任免除について、会社法第426条第１項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(取締役であった者を含む。)、監査役(監査役であった者を含む。)及び会計監査人の損害賠償責任を、法令が定める範囲で取締役会の決議によって免除することができる旨を定款で定めております。これは、取締役、監査役及び会計監査人がその期待される役割を十分に発揮できることを目的とするものであります。

ｂ．剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第１項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議に定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

ｃ．中間配当

会社法第454条第５項の規定により、取締役会の決議によって毎年８月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

ｄ．自己の株式の取得

当社は、自己株式の取得について、機動的な資本政策を遂行することを可能とするため、会社法第165条第２項に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定めております。

チ　取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨を定款で定めております。

リ　取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、累積投票によらない旨を定款で定めております。

ヌ　株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第２項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、その議決権の３分の２以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

① 役員一覧

男性11名　女性2名(役員のうち女性の比率15.4%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役 会長執行役員 最高経営責任者	神農　雅嗣	1944年12月10日生	1967年４月　京都府中小企業者協会入社 1993年８月　デトム販売㈱(現当社) 代表取締役 1996年10月　㈱デ・リードコミュニティ設立 代表取締役 1997年６月　ニツセキハウス工業㈱ 取締役副社長 2003年８月　寧波日積住宅工業有限公司 董事長、総経理 2003年12月　当社代表取締役 2006年９月　㈱デ・リード&セレホールディングス設立 代表取締役 2007年10月　当社代表取締役辞任 当社取締役就任 2008年12月　当社代表取締役社長執行役員 2013年12月　㈱セレレントパートナーズ 代表取締役 2020年１月　格蘭珂(上海)商務諮詢有限公司 董事長 2023年５月　当社代表取締役会長執行役員 最高経営責任者(現任)	(注) 3	2,104,000 (―) (注) 6、7
代表取締役 社長執行役員 最高執行責任者	山口　貴載	1964年３月20日生	1987年４月　日本電気ホームエレクトロニクス㈱入社 1993年４月　広栄電業㈱入社 1995年６月　ニツセキハウス工業㈱入社 2002年12月　当社入社 2005年12月　当社執行役員、経営企画部長 2007年９月　賽力(中国)有限公司 董事 2008年12月　当社取締役執行役員、管理本部長 2016年５月　当社取締役常務執行役員、管理本部長 2020年１月　格蘭珂(上海)商務諮詢有限公司 董事 2022年３月　当社取締役常務執行役員 経営統括本部長 2022年11月　一般財団法人セレ奨学財団(現公益財団法人セレ奨学財団) 理事長(現任) 2023年４月　㈱セレレントパートナーズ 代表取締役(現任) 2023年５月　当社代表取締役社長執行役員 最高執行責任者(現任)	(注) 3	20,000 (1,724) (注) 7
取締役 常務執行役員	西本　昌善	1964年４月21日生	1989年４月　ニツセキハウス工業㈱入社 2002年12月　当社入社 2004年12月　当社執行役員、営業本部長 2005年12月　当社執行役員、第二営業部長 2006年１月　当社第一営業部本部長 2008年12月　当社取締役 2009年１月　当社取締役常務執行役員 2011年12月　㈱セレレントパートナーズ 代表取締役 2013年12月　当社取締役辞任 2014年６月　㈱セレコーポレーション関西 取締役 2016年３月　当社技術本部長 2016年５月　当社取締役常務執行役員、技術本部長 2020年10月　当社取締役常務執行役員 賃貸住宅事業 事業統括責任者 2023年５月　当社取締役常務執行役員(現任)	(注) 3	20,000 (―) (注) 7
取締役 常務執行役員	鈴木　謙一	1969年９月30日生	1994年４月　ニツセキハウス工業㈱入社 2002年12月　当社入社 2007年10月　当社取締役、営業本部長 2008年12月　当社取締役辞任 2009年１月　当社執行役員、集合住宅事業部 営業本部長 2014年５月　当社取締役執行役員、営業本部長 2016年５月　当社取締役常務執行役員、営業本部長 2020年10月　当社取締役常務執行役員、賃貸開発事業 事業統括責任者 2023年５月　当社取締役常務執行役員(現任)	(注) 3	10,000 (―) (注) 7

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 常務執行役員	土屋　雅美	1968年６月21日生	1991年４月　ニツセキハウス工業㈱入社 2002年12月　当社入社 2005年３月　寧波賽力日積住宅工業有限公司 董事 2006年６月　株式会社デ・リード転籍 2006年７月　特益得(上海)投資諮詢有限公司 董事 2007年６月　同社執行役員 2007年11月　グランクリュジャパン株式会社設立 代表取締役 2009年２月　セレチャイナジャパン株式会社設立 取締役 2012年10月　当社プロパティマネジメント事業部 ＣＳ本部 ＣＳ営業部長 2013年３月　当社プロパティマネジメント事業部 建物管理部部長 2016年５月　当社執行役員 営業本部 ＰＭ営業部長 2020年10月　当社執行役員 賃貸経営事業 ＰＭ営業部長 2021年５月　当社取締役常務執行役員 賃貸経営事業 事業統括責任者 2023年５月　当社取締役常務執行役員(現任)	(注) 3	4,000 (―) (注) 7
取締役 常務執行役員	大嶋　正史	1961年12月13日生	1984年４月　㈱住宅ローンサービス入社 1996年３月　壽工業㈱入社 2000年４月　㈱デ・リードコーポレーション入社 2004年４月　㈱ディアレスト 取締役 2005年４月　㈱デ・リード 執行役員、東京オフィスエリアディレクター 2007年４月　㈱セレアセットアドバイザーズ 執行役員本部長 2007年10月　同社代表取締役 2010年７月　セレチャイナジャパン㈱ 取締役 2011年１月　当社経営統括部 業務監査室長 2014年５月　当社執行役員、管理本部 事業管理部長 2016年５月　当社取締役執行役員、管理本部 事業管理部長 2017年５月　当社取締役、社長室長 内部統制委員長 2019年３月　当社取締役 リスク管理室長 内部統制委員長 2023年５月　当社取締役常務執行役員(現任)	(注) 3	2,200 (444) (注) 7
取締役 常務執行役員	小栗　聡	1972年８月11日生	1995年９月　横山勝男公認会計士事務所入所 2007年２月　㈱デ・リード&セレホールディングス(現当社)入社 2011年１月　賽力(中国)有限公司出向 2013年１月　同社出向　サービスオフィス事業部長 2015年５月　当社管理統括部 経理本部 部長 2016年５月　当社執行役員 管理本部 経営管理部長 2022年３月　当社執行役員 経営統括本部 経営管理管掌 2023年５月　当社取締役常務執行役員(現任)	(注) 3	5,101 (754) (注) 7
取締役	渡辺　衛男	1952年12月18日生	1975年４月　旭化成工業㈱（現旭化成㈱）入社 2003年10月　旭化成ホームズ㈱転籍 執行役員 2006年４月　同社取締役常務執行役員 2011年４月　旭化成不動産㈱ 代表取締役社長 2011年４月　旭化成ホームズ㈱ 取締役兼専務執行役員 2011年10月　旭化成不動産レジデンス㈱ 代表取締役社長 2016年４月　同社取締役会長 2017年４月　旭化成ホームズ㈱ 顧問 2019年５月　当社社外取締役(現任)	(注) 3	― (―) (注) 7

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	白石　徹	1957年10月25日生	1982年４月　大和証券㈱入社 2000年４月　マネックス証券㈱入社 2003年11月　みずほ証券㈱入社 2015年７月　Ｓコンサルティング有限会社 代表取締役（現任） 2015年９月　㈱クロスカンパニー(現㈱ストライプインターナショナル)　社外監査役 2015年９月　㈱ティーネットジャパン 社外取締役(監査等委員)(現任) 2015年９月　㈱RYUSEIHOLDINGS 社外監査役 2015年９月　㈱BIGBANG 社外監査役 2016年６月　㈱インプレスホールディングス 社外取締役(現任) 2017年10月　アジュールパワー㈱(現AZPower㈱)　社外監査役 2018年３月　㈱ベルトラ 社外取締役 2018年11月　当社社外監査役 2020年11月　Nextage㈱ 社外取締役(現任) 2021年４月　㈱バンカーズ・ホールディング 社外取締役 2022年７月　㈱オービーシステム 社外取締役(現任) 2024年５月　当社社外取締役(現任)	(注) 3	— (—) (注) 7
取締役	奥地　正敏	1959年４月15日生	1982年４月　戸田建設㈱入社 2009年３月　同社本社 建設営業３部 部長 2013年３月　同社大阪支店 神戸総合営業所 総合営業所長 2014年４月　同社横浜支店 技術営業部 部長 2014年８月　ブラジル戸田建設㈱ 代表取締役社長 2018年７月　一般財団法人建設業振興基金 理事(現任) 2024年５月　当社社外取締役(現任)	(注) 3	— (—) (注) 7
常勤監査役	渡瀬　年巳	1960年１月17日生	1983年４月　三菱重工業㈱入社 1989年10月　KPMG港監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所 2005年７月　当社入社 2005年12月　当社執行役員 2006年９月　㈱デ・リード&セレホールディングス 執行役員 2007年９月　㈱セレグループホールディングス 取締役 2009年１月　当社執行役員 管理本部長 2009年７月　寧波日積住宅工業有限公司 監事 2016年５月　当社常勤監査役(現任) 2020年１月　格蘭珂(上海)商務諮詢有限公司 監事	(注) 4	10,000 (—) (注) 7
監査役	寺浦　康子	1970年10月16日生	2000年４月　弁護士登録 TMI総合法律事務所入所 2006年10月　ニューヨーク州弁護士資格取得 2010年３月　エンデバー法律事務所設立 パートナー(現任) 2014年６月　高周波熱錬㈱ 社外取締役 2016年１月　東京地方裁判所 司法委員 2018年６月　日本アセットマーケティング㈱ 社外取締役(監査等委員) 2019年６月　セイコーホールディングス㈱(現セイコーグループ㈱) 社外取締役(現任) 2022年６月　㈱リョーサン 社外取締役(監査等委員) 2022年６月　㈱海外交通・都市開発事業支援機構 社外監査役(現任) 2024年５月　当社社外監査役(現任)	(注) 5	— (—) (注) 7
監査役	中島　真琴	1977年４月24日生	2000年４月　建設省(現国土交通省)入省 2004年12月　新日本監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入社 2008年６月　公認会計士登録 2012年11月　日本公認会計士協会出向 2020年９月　㈱フージャースホールディングス入社 2021年４月　同社内部監査室長 2023年５月　㈱メディアドゥ 常勤社外監査役(現任) 2024年５月　当社社外監査役(現任)	(注) 5	— (—) (注) 7
計					2,175,301 (2,922)

(注) 1　取締役 渡辺衛男氏、同 白石徹氏及び同 奥地正敏氏は、社外取締役であります。
2　監査役 寺浦康子氏及び同 中島真琴氏は、社外監査役であります。
3　取締役の任期は、2024年５月30日開催の定時株主総会終結の時から2025年２月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4　監査役 渡瀬年巳氏の任期は、2022年５月27日開催の定時株主総会終結の時から2026年２月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5　監査役 寺浦康子氏及び同 中島真琴氏の任期は、2024年５月30日開催の定時株主総会終結の時から2026年２月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
6　代表取締役 神農雅嗣氏の所有株式数は、同氏の資産管理会社である㈱ジェイコーポレーションが所有する株式数を含んでおります。
7　所有株式数の(　)内には、業績連動型株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」により付与されたポイント数を記載しております。このポイント数は、所有株式数には含めておりません。
8　当社は、経営機能における意思決定と業務執行を明確に分離することにより経営の迅速化を図り、変化の激しい経済状況・市場環境に的確に対応できる経営体制の構築のため、執行役員制を導入しております。2024年５月30日現在の執行役員は次のとおりであります。

執行役員の地位	氏名
※　会長執行役員　最高経営責任者	神農　雅嗣
※　社長執行役員　最高執行責任者	山口　貴載
※　常務執行役員	西本　昌善
※　常務執行役員	鈴木　謙一
※　常務執行役員	土屋　雅美
※　常務執行役員	大嶋　正史
※　常務執行役員	小栗　　聡
執行役員	陣内　光成
執行役員	小田　竜司
執行役員	石川　泰弘
執行役員	重松　英樹
執行役員	秋山　健太郎
執行役員	小野　祐介

※は取締役兼務者であります。

② 社外役員の状況

a．社外取締役

当社の社外取締役は渡辺衛男氏、白石徹氏及び奥地正敏氏の３名です。

渡辺衛男氏は、住宅メーカーにおける経営者としての豊富な経験と営業面の専門知識を有しており、当社の経営、事業に関して的確な監督及び助言が期待できることから、社外取締役としての業務を適切に遂行できると判断したため、社外取締役に選任しております。

白石徹氏は、証券会社にて長く公開引受業務に従事しており、経営管理体制の整備において高い専門性を有していることや一般投資家の目線を踏まえた適切な助言を行えることから、社外取締役としての業務を適切に遂行できると判断したため、社外取締役に選任しております。

奥地正敏氏は、建設会社において、建設現場の施工管理、技術支援、技術営業として実務経験も多岐に亘るほか、子会社の代表取締役として経営に携わる等、建設業全般の豊富な経験を有しております。また、建設会社退社後は、一般財団法人の理事として建設業界の担い手確保に係る業務に携わる等、人財に係る知見も有しております。その幅広い見地から、社外取締役としての業務を適切に遂行できると判断したため、社外取締役に選任しております。

なお、当社と社外取締役の間には特別の利害関係はありません。

ｂ．社外監査役

当社の社外監査役は寺浦康子氏及び中島真琴氏の２名です。

寺浦康子氏は、弁護士として法律やコンプライアンスについての豊富な知見を有しているほか、多方面で環境行政に携わる等、環境分野における豊富な経験から、当社及び当業界に精通したサステナブルな視点からの的確な監査を期待でき、監査役としての職務を適切に遂行できると判断したため、社外監査役に選任しております。

中島真琴氏は、公認会計士として監査法人における監査業務や、事業会社における内部監査業務に従事しており、企業会計に係る高い知見を有していることから、財務、会計の専門的な視点からの適切な助言を期待でき、監査役としての職務を適切に遂行できると判断したため、社外監査役に選任しております。また、同氏は2020年８月まで、EY新日本有限責任監査法人の業務執行者でありました。当社は同法人を会計監査人として監査業務等を委託する取引がありますが、その額は当社の年間連結売上高の１％未満と極めて僅少であります。

なお、当社と社外監査役の間には特別の利害関係はありません。

ｃ．社外取締役及び社外監査役の独立性に関する基準や方針

当社では、社外取締役及び社外監査役の独立性に関する具体的判断基準として、以下の基準を定めております。独立役員の選任にあたっては、当該基準を満たした上で、コーポレート・ガバナンスの充実・向上に資する者を選任することとしております。なお、社外役員５名全員は、当該基準を満たし、東京証券取引所の「上場管理等に関するガイドライン」において、同取引所が一般株主と利益相反が生じるおそれがあると判断する場合の判断要素として示されている基準に抵触していないことから、独立役員として一般株主の利益保護のためにその役割を果たすことができると判断しており、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。

ⅰ　当社またはその子会社の業務執行者
ⅱ　当社またはその子会社の非業務執行取締役または会計参与(社外監査役の場合)
ⅲ　当社の親会社の業務執行者または非業務執行取締役
ⅳ　当社の親会社の監査役(社外監査役の場合)
ⅴ　当社の兄弟会社の業務執行者
ⅵ　当社の取引先若しくは当社から支払いを受けた者若しくは当社に支払いを行った者若しくは当社から寄付を受けている者またはこれらの業務執行者
ⅶ　当社の主要株主(当該主要株主が法人である場合には、当該法人の業務執行者)
ⅷ　上記①～⑦の配偶者または二親等内の親族に該当しないこと
ⅸ　社外役員の相互就任の関係にある先の業務執行者

③　社外取締役または社外監査役による監督または監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役及び社外監査役は、原則月１回開催される取締役会へ出席し、内部監査、会計監査及び内部統制監査の実施状況の報告を受け、意見を交換し、内部統制に関する助言を取締役会において適宜行うことで、取締役会を通じて内部統制に対する監督機能を果たしております。

また、社外監査役は、常勤監査役等と緊密に連携し、内部統制に関する助言を適宜行うことで、監査役会を通じて内部統制に対する監査・監督機能を果たしております。また、監査役会を通じて情報を共有することで、内部監査室及び会計監査人と相互に連携し、監査の充実を図っております。

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

a．当社グループの監査役の職務の分担

区分	職務の分担
全監査役共通	1．取締役会への出席、質問、意見表明 2．経営に係る重要文書の閲覧 3．会計監査人監査の妥当性判断
監査役(常勤)	1．取締役からの報告、説明等の聴取 2．常勤役員会議、内部統制委員会等の重要会議への出席 3．会計監査 4．子会社の監査 5．工場往査・工事現場往査

イ．当社における監査役の職務の分担

当社の監査役３名は、弁護士、公認会計士であり、常勤監査役は公認会計士であります。職務分担はそれぞれ各専門分野を生かして分担し、意見表明しております。また、上記のほか、会計監査人及び内部監査室と緊密な連携を保ち、重ねて調査する必要の認められる案件、迅速に対処すべき案件、外部専門家に確認すべき案件等を見極め合理的な監査に努めております。

ロ．当社における監査役(会)の事務局

監査役会の議事録の作成に係る事務は、内部監査室が行っております。その他の事務に関しては、特段、事務局は設置せず、常勤監査役が行っております。

ハ．当社における監査役(会)の運営実務

監査役会は予め定められた取締役会の開催直前に行われます。監査役会にて緊急に協議すべき事項が生じた場合は、臨時監査役会を招集するため、内部監査室のスタッフが各監査役の日程調整を行います。

監査役会の議案に関しては、取締役会議案の他は常勤監査役が決定し、これを式次第に記載し、全ての監査役に対してメールにて通知がなされます。その後、非常勤監査役よりその他に検討すべき議案が提案されれば、常勤監査役が改めて各監査役に対して通知しております。

非常勤監査役が監査役会を欠席する場合には、常勤監査役が事前にメールにて当該欠席者より議案に関する意見を聴取し、同意見を監査役会に報告することとしております。なお、監査役会の議案及び参考となる資料は、予めメールにて監査役全員に送信されており、監査役会を欠席する監査役との情報共有は可能となっております。

b．子会社の監査役の職務の分担及び監査役の事務局

当社の子会社は、会社法上の大会社に該当せず、取締役会非設置、監査役非設置会社であるため、当社の監査役が必要と認められる監査を行っております。なお、子会社は毎月、当社の取締役会において財務報告及び事業報告を行っており、当社の監査役は当該報告を取締役会の前に事前に検討し協議しております。事務局は、特段、設置しておりません。

監査役は、監査計画の説明会及び監査結果報告会などにより、会計監査の情報を共有し会計監査人との連携を図っているほか、会計監査人による工場への往査に同行し適宜情報を共有しております。特に会計及び四半期・期末決算に係る事項については、適宜情報交換、協議等を行っております。

当事業年度において当社は監査役会を月１回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
渡瀬　年巳	17回	17回(出席率100%)
大沢　拓	17回	17回(出席率100%)
白石　徹	17回	16回(出席率 94%)

② 内部監査の状況

当企業集団の内部監査室(４名)は、他の組織から独立した代表取締役会長直轄の組織であり、当社及び当社の子会社における経営諸活動の全般にわたる管理・運営の制度、及び業務遂行状況を合法性と合理性の観点から検討・評価し、その結果に基づく情報提供並びに改善・合理化への助言・勧告及び支援を通じて、会社財産の保全並びに経営効率向上を図り、もって社業の持続可能な安定的成長に寄与することを目的として内部監査を行っております。

この目的を達成するために、企業集団としての経営諸活動の全般にわたる管理・運営の制度及び業務遂行状況を合法性と合理性の観点から検討・評価し、その結果に基づく情報の提供、並びに改善・合理化への助言・勧告及び支援を基本方針としております。また、必要に応じて各部署に対し補助者を求めることとしております。

内部監査室は、月次開催の監査役会にオブザーバーとして参加し、主に内部監査室会議での協議・報告内容等を報告することにより社外監査役との連携を図っております。毎月開催される内部監査室会議には、常勤監査役がオブザーバーとして参加し、情報共有を図るとともに必要に応じて意見表明しております。また、毎月開催される内部統制委員会には、常勤監査役、社外監査役１名及び内部監査室長が委員として参加しております。

なお、内部監査室長は、中・長期経営計画に関連して、中・長期内部監査基本方針を以下のとおり策定し、子会社に対してもこれを示し、基本方針の周知を図っております。

(a) 監査基本方針

（イ）内部監査を通して、会社の持続可能な安定的成長へ貢献する

（ロ）内部監査を通して、内部統制体制の整備・確立に貢献する

（ハ）内部監査を通して、組織体の目標達成・付加価値創出・改善に貢献する

(b) 監査テーマ

（イ）コンプライアンス　※規程・ルール等の遵守性確認、及び不備・陳腐化の検出

（ロ）業務の有効性及び効率性　※業務上のムリ、ムダ、非効率業務の検出

（ハ）タイムリーな内部監査の実践　※市場動向(同業他社の不祥事等)を意識した対応

（ニ）生産性の向上、収益力の改善に有効な改善提案の提言

内部監査計画の作成・承認	① 監査計画の作成	内部監査室長は、年度末までに翌年度の監査方針及び監査実施時期に関する監査計画を立案し、稟議手続により代表取締役会長の承認を得ます。 内部監査室長は、承認された監査計画に基づき、個別の内部監査について内部監査実施計画書を作成し、稟議手続により代表取締役会長の承認を得ます。
被監査部門への通知	② 被監査部門への通知	内部監査室長は、監査実施予定日の２週間前までに、被監査部門の責任者に対して監査実施通知書を文書にて通知します。
内部監査実施	③ 内部監査の方法	監査は、書類監査及び実地監査によって行います。
	④ 内部監査調書の作成	内部監査室長は、実施した監査の方法、内容及び結果等について、正確、明瞭かつ詳細な監査調書を作成します。
内部監査結果に基づく意見交換	⑤ 監査の講評、意見交換	内部監査室長は、監査実施の結果を被監査部門の責任者に説明し問題点を解明するために意見交換を行います。
内部監査の報告	⑥ 監査報告書の作成及び報告	内部監査室長は、監査調書、その他証憑等に基づいて、原則として監査終了後２週間以内に内部監査報告書を作成し代表取締役会長に提出します。また、代表取締役会長の承認を得て、監査報告書の写しを関係取締役に回付します。その他、監査役会へ毎月報告し、取締役会へ半期ごとに報告します。
被監査部門への改善要求	⑦ 改善の指示	代表取締役会長は、内部監査報告書により報告された事項のうち改善を要する事項があったときは、改善指示書をもって被監査部門または関係部署に改善を指示します。
被監査部門による改善報告回答	⑧ 改善状況の報告	改善指示書を受領した部門の責任者は、現況、改善方法及びスケジュールなどの改善計画を回答書にまとめ、内部監査室長を経由して代表取締役会長に報告します。
改善状況の確認	⑨ 改善状況の確認	内部監査室長は、回答書における改善状況を確認しその結果を代表取締役会長に報告します。 更に、回答書において報告された改善事項を、当該部門の次回監査の際にフォローアップ事項として重点的にチェックします。

③　会計監査の状況

ａ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ｂ．継続監査期間

17年

ｃ．当社の会計監査業務を執行した公認会計士

新居　幹也

大石　晃一郎

ｄ．会計監査業務に係る補助者

公認会計士５名、その他６名

ｅ．監査法人の選定方針と理由

当社は、以下の方針に基づき、監査法人を選定し、監査役会も同様の方針により選定の同意を決議しております。

・当社の事業内容及び業界の状況を熟知しており、的確な監査の実施が期待できること
・上場会社の監査経験が豊富で、開示や会計処理等に関する適切な指導及び助言が期待できること
・監査の品質管理体制や監査法人内の審査体制が十分かつ適切であること
・業務停止等の行政処分のないこと、及び当社に対する独立性が確保されていること
・監査所要時間及び監査報酬額が相応であること

当社は、パブリック・カンパニーとして資本市場のルールに基づく適正な財務諸表を開示するために、監査法人の選定は極めて重要な事項であると認識しております。特に昨今のマーケットの要請及び会計基準の高度化や開示の複雑化に対応して、監査法人による適正な監査の実施と監査の質の維持・向上がより強く求められております。こうした理由から、監査所要時間が当社の事業規模等に応じて相当であることや、監査法人の品質管理体制が十分であること等は重要な選定方針であると認識しております。

なお、監査役会は、会計監査人の職務の遂行に支障がある場合等その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任または不再任に関する議案を決定し、当社は当該決定に基づき当該議案を株主総会に提出します。

また、監査役会は、会社法第340条第１項に該当すると認められる場合には、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、解任した旨及びその理由を報告いたします。

ｆ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役会は、EY新日本有限責任監査法人を以下のように評価しております。

・当社の事業内容及び業界の状況を熟知しており、的確かつ効率的な監査を実施しているものと評価しております。
・上場会社の監査経験が豊富で、開示や会計処理等に関して当社は適切な助言を受けているものと評価しております。
・監査の品質管理体制及び監査法人内の審査体制が十分かつ適切であると判断しております。
・現在、業務停止等の行政処分を受けていないと認識しております。
・当社に対する独立性が確保されていると認識しております。
・監査責任者、現場責任者及び監査補助者が適切に配置され、監査の実施体制が適切であると評価しております。
・監査責任者による監査計画の説明及び監査結果の報告は適切に実施され、監査役・内部監査室とのコミュニケーションは良好であると評価しております。

g．監査法人の異動

該当事項はありません。

④　監査報酬の内容等

a．監査公認会計士等に対する報酬

前連結会計年度及び当連結会計年度における、当社の監査公認会計士等であるEY新日本有限責任監査法人に対する報酬額は以下のとおりです。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	34,560	1,500	34,560	2,210
連結子会社	―	―	―	―
計	34,560	1,500	34,560	2,210

前連結会計年度における当社の非監査業務の内容は、新規上場に係るコンフォートレターの作成業務であります。また、当連結会計年度の非監査業務の内容は、将来導入が予定されているリース会計基準の支援・助言業務であります。

b．監査公認会計士等と同一のネットワークに属する者に対する報酬(a．を除く)

該当事項はありません。

c．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d．監査報酬の決定方針

当社は、監査法人から監査計画及び監査に要する時間等について説明を受け、前期の監査時間実績の明細及び当社の会社規模や業種の特性等の要素を勘案し、監査法人から提示された監査報酬額を慎重に検討の上、監査役会の事前の同意を得て、監査報酬額を決定しております。

監査報酬は、監査所要時間が監査手続き等の積み上げ方式により前期実績をベースに重点監査項目等を勘案して算定されていること、及び報酬の単価が相応であることを決定方針としております。

e．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、監査法人から監査計画の内容、職務執行状況、監査報酬の見積りの算定根拠等について説明を受け、その内容等を検討した結果、監査所要時間の明細は前期実績との比較で適切であり、重点監査項目等の選定は妥当であると認められたこと、及び時間当たり単価は相応であると認められたことにより、会社法第399条第１項に基づく同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を取締役会において決議しております。

取締役の報酬は、固定報酬である基本報酬と業績に応じて変動する賞与から構成されております。基本報酬については、当社の持続的な成長及び企業価値の向上に資するため、取締役が中長期的にその能力を十分に発揮できるように安定的に支給するものであります。また賞与は、粗利益率及び営業利益の達成率を踏まえ、支給するものとしております。

当社の取締役の報酬限度額は、2017年５月12日開催の第26回定時株主総会において、年額500百万円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)と決議しております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、７名です。また、監査役の報酬限度額は、2017年５月12日開催の第26回定時株主総会において、年額50百万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は、３名です。なお、提出日現在の取締役の員数は10名、監査役の員数は３名であります。

当社の取締役の報酬等については、上記株主総会の決議により定められた報酬総額の上限額の範囲内において、常勤取締役の報酬は、各取締役が作成した前事業年度の総括を基に、業績の成果を判断し、取締役会から委任を受けた代表取締役会長が決定しております。また、社外取締役の報酬については、期待される役割と東京証券取引所の定めに基づく独立役員としての届出状況を踏まえ、取締役会から委任を受けた代表取締役会長が決定しております。

このほかに、2023年５月25日開催の第32回定時株主総会において、取締役(社外取締役を除く。)及び執行役員(以下、取締役等という。)を対象として、株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」の導入が決議されました。

本制度は、取締役等の報酬と当社の株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落リスクまでも株主と共有することで、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的としております。

なお、2023年５月に、取締役会の諮問機関として、委員の半数以上が社外取締役で構成される指名報酬諮問委員会を設置しております。2024年２月期は本委員会を３回開催したほか、取締役及び執行役員との個別面談を実施し、通期の業務執行について協議、評価を実施いたしました。本委員会の詳細につきましては、「(1) コーポレート・ガバナンスの概要 ② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」をご参照ください。

② 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額(千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる役員の員数(人)
		基本報酬	業績連動報酬等	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	256,023	218,443	29,314	8,266	7
監査役 (社外監査役を除く)	12,312	12,312	―	―	1
社外役員	22,921	19,200	3,721	―	4

(注) 1. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 業績連動報酬等は、当事業年度に係る役員賞与引当金繰入額を記載しております。
3. 株式報酬は、当事業年度に係る株式給付信託(BBT)の役員株式給付引当金繰入額を記載しております。
4. 当社は取締役及び監査役の退職慰労金制度を廃止しております。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準や考え方

当社は、株式の価値の変動または株式に係る配当によって利益を受けることを目的として保有している株式を「純投資目的である投資株式」と区分しています。また、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式「政策保有株式」と区分し、以下の保有方針に従って取得・保有しています。

② 保有株式が純投資目的以外の目的である投資株式(非上場以外の株式)

a．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、中長期的な取引関係の維持・強化等、当社の事業活動の円滑な推進に有用と判断した場合には、政策保有株式を保有しております。

この方針の下、取締役会において、定期的に政策保有株式について中長期的な経済合理性、直近事業年度の取引高等を検証し、保有の意義及び合理性がない銘柄については、売却を含めた対応を検討しております。

なお、阪和興業株式の保有については、同社は当社請負事業の主要部材である鉄骨材の最大の供給元(2024年２月期取引実績224百万円)となっており、当社にとって鉄骨材の安定供給は必要不可欠であるため、今後の安定的な部材供給を目的として2024年３月15日開催の取締役会において、継続保有を決議いたしました。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数	貸借対照表計上額の合計額(千円)
非上場株式	1	13,650
非上場株式以外の株式	1	68,280

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

c．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(a) 特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額(千円)	貸借対照表計上額(千円)		
阪和興業株式会社	12,000	12,000	鉄骨材の仕入先であり、原材料の安定供給など取引関係の維持・強化を目的として保有しております。定量的な保有効果の記載が困難であるため記載しておりませんが、取締役会において、取引状況の推移及び株価動向を確認の上、継続保有を判断しております。	無
	68,280	47,580		

(b) みなし保有株式

該当事項はありません。

第５ 【経理の状況】

１．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28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) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)第２条に準拠して作成し、「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、連結会計年度(2023年３月１日から2024年２月29日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年３月１日から2024年２月29日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

３．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、または会計基準等の変更等について的確に対応することができる体制を整備するため、各種団体が行うセミナー等に参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年２月28日)	当連結会計年度 (2024年２月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,221,851	17,741,223
受取手形及び売掛金	60,659	60,864
完成工事未収入金及び契約資産	※1 178,744	※1 789,008
有価証券	※2 24,964	※2 31,962
販売用不動産	1,440,274	760,917
仕掛販売用不動産	999,628	1,729,806
未成工事支出金	6,889	13,953
商品及び製品	25,677	23,648
原材料及び貯蔵品	31,412	37,624
未収還付法人税等	2,694,614	－
その他	98,166	125,400
貸倒引当金	△1,409	△3,093
流動資産合計	19,781,474	21,311,317
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	674,030	838,471
機械装置及び運搬具（純額）	432,821	384,701
土地	633,714	651,237
建設仮勘定	121,236	－
その他（純額）	16,886	35,147
有形固定資産合計	※3 1,878,689	※3 1,909,558
無形固定資産		
その他	98,094	110,575
無形固定資産合計	98,094	110,575
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 106,988	※2 95,894
繰延税金資産	30,827	180,728
その他	※2 542,745	※2 593,053
貸倒引当金	△19,142	△18,953
投資その他の資産合計	661,417	850,722
固定資産合計	2,638,201	2,870,856
資産合計	22,419,675	24,182,173

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年２月28日)	当連結会計年度 (2024年２月29日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	122,717	163,872
工事未払金	481,879	598,037
短期借入金	200,000	200,000
未払法人税等	20,340	720,718
前受金	642,009	621,842
未成工事受入金	※5 711,841	※5 952,534
賞与引当金	172,355	213,563
役員賞与引当金	－	33,035
完成工事補償引当金	37,843	36,559
その他	※5 787,837	※5 777,752
流動負債合計	3,176,823	4,317,916
固定負債		
役員株式給付引当金	－	13,040
繰延税金負債	9,501	－
その他	443,884	419,282
固定負債合計	453,385	432,322
負債合計	3,630,208	4,750,238
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	18,854,456
自己株式	△31,752	△254,803
株主資本合計	18,762,192	19,390,298
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	41,636
その他の包括利益累計額合計	27,274	41,636
純資産合計	18,789,466	19,431,935
負債純資産合計	22,419,675	24,182,173

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 2022年３月１日 至 2023年２月28日)	当連結会計年度 (自 2023年３月１日 至 2024年２月29日)
売上高	※1 21,375,099	※1 23,103,082
売上原価	17,963,613	19,140,785
売上総利益	3,411,486	3,962,297
販売費及び一般管理費	※2,※3 2,178,244	※2,※3 2,324,421
営業利益	1,233,241	1,637,875
営業外収益		
受取利息	413	294
受取配当金	1,200	1,980
補助金収入	14,256	－
法人税等還付加算金	－	15,182
その他	10,986	6,168
営業外収益合計	26,855	23,625
営業外費用		
支払利息	1,204	2,116
支払手数料	4,094	271
固定資産除却損	－	656
その他	126	－
営業外費用合計	5,425	3,044
経常利益	1,254,671	1,658,456
税金等調整前当期純利益	1,254,671	1,658,456
法人税、住民税及び事業税	49,541	714,617
法人税等調整額	351,699	△165,741
法人税等合計	401,241	548,876
当期純利益	853,430	1,109,580
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	853,430	1,109,580

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自　2022年３月１日 至　2023年２月28日)	当連結会計年度 (自　2023年３月１日 至　2024年２月29日)
当期純利益	853,430	1,109,580
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,245	14,361
その他の包括利益合計	※　5,245	※　14,361
包括利益	858,675	1,123,941
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	858,675	1,123,941
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　2022年３月１日　至　2023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	419,300	195,818	17,427,129	△293,494	17,748,753
当期変動額					
新株の発行	28,032	28,032			56,064
剰余金の配当			△258,320		△258,320
親会社株主に帰属する当期純利益			853,430		853,430
自己株式の取得				△132	△132
自己株式の処分		100,522		261,874	362,396
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	28,032	128,554	595,110	261,741	1,013,438
当期末残高	447,332	324,373	18,022,239	△31,752	18,762,192

	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	22,029	22,029	17,770,783
当期変動額			
新株の発行			56,064
剰余金の配当			△258,320
親会社株主に帰属する当期純利益			853,430
自己株式の取得			△132
自己株式の処分			362,396
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,245	5,245	5,245
当期変動額合計	5,245	5,245	1,018,683
当期末残高	27,274	27,274	18,789,466

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29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	324,373	18,022,239	△31,752	18,762,192
当期変動額					
剰余金の配当			△277,362		△277,362
親会社株主に帰属する当期純利益			1,109,580		1,109,580
自己株式の取得				△204,110	△204,110
株式給付信託による自己株式の取得				△155,312	△155,312
株式給付信託に対する自己株式の処分		18,940		136,371	155,312
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	18,940	832,217	△223,050	628,106
当期末残高	447,332	343,313	18,854,456	△254,803	19,390,298

	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	27,274	27,274	18,789,466
当期変動額			
剰余金の配当			△277,362
親会社株主に帰属する当期純利益			1,109,580
自己株式の取得			△204,110
株式給付信託による自己株式の取得			△155,312
株式給付信託に対する自己株式の処分			155,312
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,361	14,361	14,361
当期変動額合計	14,361	14,361	642,468
当期末残高	41,636	41,636	19,431,935

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　2022年３月１日 至　2023年２月28日)	当連結会計年度 (自　2023年３月１日 至　2024年２月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,254,671	1,658,456
減価償却費	156,684	159,118
賞与引当金の増減額（△は減少）	37,765	41,208
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	－	33,035
役員株式給付引当金の増減額（△は減少）	－	13,040
受取利息及び受取配当金	△1,613	△2,274
支払利息	1,204	2,116
支払手数料	4,094	271
売上債権の増減額（△は増加）	△21,157	△610,469
棚卸資産の増減額（△は増加）	2,180,282	△84,874
仕入債務の増減額（△は減少）	△84,865	157,312
未成工事受入金の増減額（△は減少）	36,784	240,692
その他	297,114	119,145
小計	3,860,965	1,726,779
利息及び配当金の受取額	1,223	2,018
利息の支払額	△863	△2,120
金融手数料の支払額	△4,728	－
法人税等の支払額	△8,037,744	△79,506
法人税等の還付額	－	2,695,744
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,181,147	4,342,915
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	△191,174	△193,448
無形固定資産の取得による支出	△65,301	△124,949
その他	△5,443	△23,671
投資活動によるキャッシュ・フロー	△261,919	△342,069
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）	△980,000	－
配当金の支払額	△258,320	△277,362
株式の発行による収入	56,064	－
自己株式の処分による収入	361,698	－
自己株式の取得による支出	△132	△204,110
財務活動によるキャッシュ・フロー	△820,689	△481,473
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,263,755	3,519,372
現金及び現金同等物の期首残高	19,485,606	14,221,851
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,221,851	※1 17,741,223

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

１．連結の範囲に関する事項

連結子会社の数　1社

連結子会社の名称　　㈱セレレントパートナーズ

２．連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結会計年度と一致しております。

３．会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ　有価証券

(イ)満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

(ロ)その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

ロ　棚卸資産

(イ)販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。

(ロ)商品及び製品、原材料

移動平均法による原価法(同上)を採用しております。

(ハ)貯蔵品

先入先出法による原価法(同上)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ　有形固定資産(リース資産を除く)

当社及び連結子会社は定率法を採用しております。ただし、1998年４月１日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主要な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	３年～47年
機械装置及び運搬具	４年～17年

ロ　無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間(５年)に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ　貸倒引当金

売上債権等の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

ロ　賞与引当金

従業員に対し支給する賞与に備えるため、支給見込額のうち、当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

ハ　役員賞与引当金

取締役に対し支給する賞与に備えるため、支給見込額のうち、当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

ニ　完成工事補償引当金

完成工事引渡後の補償に備えるため、当連結会計年度の完成工事高に対し過年度の補償実績率により、補償見込額を計上しております。

ホ　役員株式給付引当金

役員等株式給付規程に基づく取締役及び執行役員への当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の、顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容、及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

イ　賃貸住宅事業

賃貸住宅事業では、顧客と工事請負契約書を締結し、当該契約に基づいてアパートを建築する義務を負っております。当該契約は、一定の期間にわたり履行義務が充足する取引であり、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法を採用しております。また、履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。

なお、契約における開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事については、代替的な取扱を適用し、進捗度に応じて収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

対価については請負代金の全額の入金が引渡の条件であり、重要な金融要素は含まれておりません。

ロ　賃貸開発事業

賃貸開発事業では、自社で土地を取得し、取得した土地にアパートを自社で設計・施工し、顧客と締結した不動産売買契約書に基づいて顧客に土地と建物を引渡す履行義務を負っております。主に当社は建物完成後に土地建物一体で引渡を行っており、引渡時に履行義務が充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

なお、一部顧客との間で、建築条件付土地売買契約を締結し、引渡した土地上に建物を建築するため工事請負契約を締結する場合があります。本契約については、土地の引渡しとその後に行う建物建築を一体として、一定の期間にわたり履行義務が充足する取引であり、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法を採用しております。履行義務の充足に係る進捗度の見積りにおいては、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。ただし、土地を引渡した際の土地原価について、履行義務の充足に係る進捗度に比例しないと判断した場合には、履行義務の充足に係る進捗度の見積りを修正する方法を採用しております。

対価については全額の入金が引渡の条件であり、重要な金融要素は含まれておりません。

ハ　賃貸経営事業

賃貸経営事業では、家賃等の収納代行、契約物件の日常の点検や修繕業務、原状回復工事、入居者の保証等様々な業務を行っております。当社はそれぞれの取引ごとに履行義務の充足時点を定めておりますが、入居者の保証以外については契約に従って役務提供を実施した時点で履行義務が充足されるものであり、役務提供実施時に収益を計上しております。入居者の保証については、保証契約期間にわたって役務を提供するものであり、当該契約期間にわたり収益を計上しております。

なお、当社はサブリース業務を行っておりますが、当該取引による家賃収入は、「リース取引に関する会計基準」に従い、賃貸借契約期間にわたって「その他の源泉から生じた収益」として収益を認識しております。

対価については、概ね履行義務の充足から１か月以内に入金されるものであり、重要な金融要素は含まれておりません。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(重要な会計上の見積り)

・一定の期間にわたり履行義務を充足し認識する収益

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
一定の期間にわたり履行義務を充足し認識する収益	8,671,327	8,598,768

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

当社グループの請負工事に係る収益の計上は、一定の期間にわたり履行義務の充足が認められる工事について、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。

② 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

工事の基本的な仕様や作業内容は顧客の指図に基づいて行われることから、工事原価総額の見積りにあたっては、工事に対する専門的な知識と施工経験を有する工事現場責任者による一定の仮定と判断を伴い不確実性を伴うものとなります。具体的には、工事は契約から完成まで一般に長期にわたることから工事の進行途上における工事契約の変更、悪天候による施工の遅延、建設資材単価や労務単価等の変動が生じる場合があり、工事原価総額の適時・適切な見直しには複雑性が伴います。

③ 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

主要な仮定は見積りの不確実性を伴うため、工事が予定どおり進まなかった場合や建設資材・労務費等が変動した場合には、実行予算の見直しが変更となり、翌連結会計年度の売上高が変動する可能性があります。

(追加情報)

・取締役及び執行役員に対する株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」

当社は2023年５月25日開催の第32回定時株主総会決議に基づき、当社の取締役(社外取締役を除く。)及び執行役員(以下「取締役等」といいます。)の報酬と、当社の株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落リスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、株式報酬制度「株式給付信託(BBT(＝Board Benfit Trust))」(以下「本制度」といいます。)を導入し、2023年10月より信託を開始しております。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号　2015年３月26日)に準じております。

１．取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託(以下、本制度に基づき設定される信託を「本信託」といいます。)を通じて取得され、取締役等に対して、当社が定める役員等株式給付規程に従って、当社株式及び当社株式を時価で換算した金額相当の金銭(以下「当社株式等」といいます。)が本信託を通じて給付される株式報酬制度です。なお、取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として取締役等の退任時となります。

２．信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社の株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、155,312千円、54,900株であります。

(連結貸借対照表関係)

※１　完成工事未収入金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、「第５ 経理の状況 １ 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(収益認識関係) ３．当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報」に記載しております。

※２　担保に供している資産

住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅建設瑕疵担保保証金として、東京法務局に以下の資産を供託しております。

	前連結会計年度 (2023年２月28日)	当連結会計年度 (2024年２月29日)
有価証券	24,964千円	31,962千円
投資有価証券	45,758	13,964
投資その他の資産　その他	337,280	385,880
計	408,003	431,807

※３　有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2023年２月28日)	当連結会計年度 (2024年２月29日)
有形固定資産の減価償却累計額	599,160千円	701,236千円

※４　保証債務について

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。当連結会計年度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あります。

	前連結会計年度 (2023年２月28日)	当連結会計年度 (2024年２月29日)
住宅ローン利用によるアパート建築主	50,000千円	54,500千円
計	50,000	54,500

※５　未成工事受入金及び流動負債のその他のうち契約負債の金額は、「第５ 経理の状況　１ 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(収益認識関係) ３．当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報」に記載しております。

(連結損益計算書関係)

※１　売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「第５ 経理の状況　１ 連結財務諸表等　(1) 連結財務諸表　注記事項(収益認識関係) １．顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

※２　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自　2022年３月１日 至　2023年２月28日)	当連結会計年度 (自　2023年３月１日 至　2024年２月29日)
従業員給料及び賞与	595,532千円	617,488千円
賞与引当金繰入額	172,873	226,085
役員賞与引当金繰入額	―	33,035
退職給付費用	63,591	25,665
業務報酬料	287,127	242,173

※３　一般管理費に含まれる研究開発費の総額

前連結会計年度 (自　2022年３月１日 至　2023年２月28日)	当連結会計年度 (自　2023年３月１日 至　2024年２月29日)
53,632千円	51,474千円

(連結包括利益計算書関係)

※　その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自　2022年３月１日 至　2023年２月28日)	当連結会計年度 (自　2023年３月１日 至　2024年２月29日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	7,560千円	20,700千円
組替調整額	―	―
税効果調整前	7,560	20,700
税効果額	△2,314	△6,338
その他有価証券評価差額金	5,245	14,361
その他の包括利益合計	5,245	14,361

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自　2022年３月１日　至　2023年２月28日)

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)１	3,460,000	31,900	―	3,491,900
合計	3,460,000	31,900	―	3,491,900
自己株式				
普通株式(注)２、３	231,000	64	206,200	24,864
合計	231,000	64	206,200	24,864

(注) １．普通株式の発行済株式の株式数の増加31,900株は、2022年４月13日を払込期日として行われたオーバーアロットメントによる売出しに関連して行われた第三者割当増資による増加であります。
２．普通株式の自己株式の増加64株は、単元未満株式の買取による増加であります。
３．普通株式の自己株式の減少206,200株は、2022年２月４日及び2022年２月21日開催の取締役会の決議に基づいて、2022年３月10日を払込期日として行われた自己株式の処分による減少であります。

２．配当に関する事項

(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
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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	3,491,900	－	－	3,491,900
合計	3,491,900	－	－	3,491,900
自己株式				
普通株式(注)１、２、３	24,864	124,970	54,900	94,934
合計	24,864	124,970	54,900	94,934

(注)１．当連結会計年度末の自己株式の株式数には、株式給付信託（BBT）の信託財産として信託が保有する当社株式54,900株が含まれております。
２．普通株式の自己株式の増加124,970株は、東京証券取引所の自己株式立会外買付取引（ToSTNet-3）による買付け70,000株、株式給付信託（BBT）による取得54,900株、単元未満株式の買取70株であります。
３．普通株式の自己株式の減少54,900株は、株式給付信託（BBT）への自己株式の処分によるものであります。

２．配当に関する事項

(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
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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	１株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年４月12日 取締役会	普通株式	362,445	利益剰余金	105	2024年２月29日	2024年５月14日

(注) 2024年４月12日開催の取締役会の決議による配当金の総額には、株式給付信託（BBT）の信託財産として信託が保有する当社株式に対する配当金5,764千円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※１　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自2022年３月１日 至2023年２月28日)	当連結会計年度 (自2023年３月１日 至2024年２月29日)
現金及び預金勘定	14,221,851千円	17,741,223千円
現金及び現金同等物	14,221,851	17,741,223

(リース取引関係)

(借主側)

１．ファイナンス・リース取引

該当事項はありません。

２．オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年２月28日)	当連結会計年度 (2024年２月29日)
１年内	712,556	937,437
１年超	4,845,460	5,365,053
合計	5,558,016	6,302,490

(金融商品関係)

１．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、経営方針として、必要な資金は自社で賄う方針です。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金は必要となれば銀行借入により調達しております。デリバティブは、リスクを回避するために利用することは検討しますが、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金、完成工事未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有目的の債券及び業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスク等に晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金、工事未払金は、そのほとんどが１ヶ月以内の支払期日であります。短期借入金は、主に運転資金として利用しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、与信管理規程に従い取引先の信用リスクを適切に評価し、売上債権について各担当部署が既存取引先の状況を最低年１回定期的にモニタリングし、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても、当社の債権管理規程に準じて、同様の管理を行っております。

② 市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社は、有価証券及び投資有価証券については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価格の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度(2023年２月28日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
有価証券及び投資有価証券			
① 満期保有目的の債券	70,722	71,035	312
② 投資有価証券	47,580	47,580	－
資産計	118,302	118,615	312

（＊１） 「現金及び預金」、「受取手形及び売掛金」、「完成工事未収入金及び契約資産」、「未収還付法人税等」、「支払手形及び買掛金」、「工事未払金」、「未払法人税等」及び「短期借入金」については現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

（＊２） 市場価格のない株式等は「有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度(千円)
非上場株式	13,650

当連結会計年度(2024年２月29日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
有価証券及び投資有価証券			
① 満期保有目的の債券	45,926	45,998	71
② 投資有価証券	68,280	68,280	－
資産計	114,206	114,278	71

（＊１） 「現金及び預金」、「受取手形及び売掛金」、「完成工事未収入金及び契約資産」、「支払手形及び買掛金」、「工事未払金」、「未払法人税等」及び「短期借入金」については現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

（＊２） 市場価格のない株式等は「有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度(千円)
非上場株式	13,650

(注) 1．金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2023年２月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	14,221,614	―	―	―
受取手形及び売掛金	60,659	―	―	―
完成工事未収入金	178,744	―	―	―
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債	25,000	46,000	―	―
合計	14,486,018	46,000	―	―

当連結会計年度(2024年２月29日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	17,741,128	―	―	―
受取手形及び売掛金	60,864	―	―	―
完成工事未収入金	789,008	―	―	―
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債	32,000	14,000	―	―
合計	18,623,001	14,000	―	―

(注) 2．その他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2023年２月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	200,000	―	―	―	―	―
合計	200,000	―	―	―	―	―

当連結会計年度(2024年２月29日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	200,000	―	―	―	―	―
合計	200,000	―	―	―	―	―

３．金融商品の時価等および時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の３つのレベルに分類しております。

レベル１の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル２の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル１のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル３の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルの時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2023年２月28日)

区分	時価(千円)			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
投資有価証券				
その他有価証券	47,580	－	－	47,580
資産計	47,580	－	－	47,580

当連結会計年度(2024年２月29日)

区分	時価(千円)			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
投資有価証券				
その他有価証券	68,280	－	－	68,280
資産計	68,280	－	－	68,280

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(2023年２月28日)

区分	時価(千円)			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券	－	71,035	－	71,035
資産計	－	71,035	－	71,035

当連結会計年度(2024年２月29日)

区分	時価(千円)			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券	－	45,998	－	45,998
資産計	－	45,998	－	45,998

(注)　時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル１の時価に分類しております。

満期保有目的の債券

国債の時価は、日本証券業協会公表の公社債店頭売買参考統計値を用いて算定しており、レベル２の時価に分類しております。

(有価証券関係)

１．満期保有目的の債券

前連結会計年度(2023年２月28日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	国債	70,722	71,035	312
	小計	70,722	71,035	312
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債	－	－	－
	小計	－	－	－
合計		70,722	71,035	312

当連結会計年度(2024年２月29日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	国債	45,926	45,998	71
	小計	45,926	45,998	71
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債	－	－	－
	小計	－	－	－
合計		45,926	45,998	71

２．その他有価証券

前連結会計年度(2023年２月28日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	47,580	14,940	32,640
	小計	47,580	14,940	32,640
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	－	－	－
	小計	－	－	－
合計		47,580	14,940	32,640

当連結会計年度(2024年２月29日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	68,280	14,940	53,340
	小計	68,280	14,940	53,340
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	－	－	－
	小計	－	－	－
合計		68,280	14,940	53,340

(退職給付関係)

１．採用している退職給付制度の概要

当社は確定拠出年金制度を採用しております。

２．確定拠出制度

当社の確定拠出年金制度への要拠出額は前連結会計年度(自　2022年３月１日　至　2023年２月28日)46,399千円、当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)46,647千円であります。

(税効果会計関係)

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2023年２月28日)	当連結会計年度 (2024年２月29日)
繰延税金資産		
未払事業税	－千円	28,432千円
未払事業所税	4,044	4,588
賞与引当金	52,775	67,505
役員賞与引当金	－	10,115
役員等株式給付引当金	－	3,992
未払社会保険料	8,643	13,363
資産除去債務	7,052	7,052
減価償却超過額	7,147	2,784
一括償却資産	482	1,299
前受収益	29,197	25,616
税務上の売上認識額	2,175	4,159
長期未払金	64,322	64,322
その他	42,024	40,383
繰延税金資産小計	217,865	273,615
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△74,953	△78,991
評価性引当額小計	△74,953	△78,991
繰延税金資産合計	142,912	194,624
繰延税金負債		
未収還付法人税等	△111,258	－
その他	△10,327	△13,895
繰延税金負債合計	△121,586	△13,895
繰延税金資産(負債)の純額	21,326	180,728

2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2023年２月28日)	当連結会計年度 (2024年２月29日)
法定実効税率	－	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	－	0.66%
住民税均等割	－	0.20%
法人税等の特別控除額	－	△2.93%
留保金課税	－	5.02%
その他	－	△0.47%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	－	33.10%

(注)　前連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の５以下であるため注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自　2022年３月１日　至　2023年２月28日)

重要性が乏しいため注記を省略しております。

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

重要性が乏しいため注記を省略しております。

(収益認識関係)

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

主要な財又はサービス別に分解した収益の情報は以下のとおりであります。

前連結会計年度(自　2022年３月１日　至　2023年２月28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	159,331	3,802,484	1,310,782	5,272,597
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	8,671,327	－	174,527	8,845,854
顧客との契約から生じる収益	8,830,658	3,802,484	1,485,309	14,118,452
その他の収益(注)	－	－	7,256,647	7,256,647
外部顧客への売上高	8,830,658	3,802,484	8,741,956	21,375,099

(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。

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29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	158,558	3,284,165	1,382,295	4,825,019
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	8,598,768	1,738,479	185,454	10,522,702
顧客との契約から生じる収益	8,757,327	5,022,644	1,567,749	15,347,721
その他の収益(注)	－	－	7,755,360	7,755,360
外部顧客への売上高	8,757,327	5,022,644	9,323,110	23,103,082

(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。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「第５ 経理の状況　１ 連結財務諸表等　注記事項(連結財務諸表の作成のための基本となる重要な事項) ３．会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

３．当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 顧客との契約から生じた債権及び契約負債の残高等

（単位　千円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	60,397	60,659
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	60,659	60,864
契約資産(期首残高)	157,847	178,744
契約資産(期末残高)	178,744	789,008
契約負債(期首残高)	764,507	846,752
契約負債(期末残高)	846,752	1,036,045

契約資産は、工事の進捗に応じて認識する収益の対価に対する権利のうち、未請求のものであり、対価に対する権利が請求可能となった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えております。建築請負契約による取引の対価は、支払い条件に従い請求、受領しております。

契約負債は、賃貸住宅事業においては主に顧客との契約の支払条件に基づいて受取った未成工事受入金であり、賃貸開発事業においては不動産販売契約に基づいて受取った前受金であり、賃貸経営事業においては保証料の前受分であります。これらはそれぞれ、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格について、当初に予想される契約期間が１年を超える契約はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額もありません。

(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単身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　2022年３月１日　至　2023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	8,830,658	3,802,484	8,741,956	21,375,099	－	21,375,099
セグメント間の内部売上高又は振替高	999,634	123,168	－	1,122,802	△1,122,802	－
計	9,830,292	3,925,652	8,741,956	22,497,902	△1,122,802	21,375,099
セグメント利益	718,742	418,877	954,008	2,091,628	△858,386	1,233,241
セグメント資産	2,476,531	2,474,893	292,298	5,243,723	17,175,951	22,419,675
その他の項目						
減価償却費	123,946	150	9,869	133,966	22,718	156,684
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	75,631	900	19,021	95,553	13,694	109,247

(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△858,386千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用858,386千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17,175,951千円は、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22,718千円は、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13,694千円は、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　2023年３月１日　至　2024年２月29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	8,757,327	5,022,644	9,323,110	23,103,082	－	23,103,082
セグメント間の内部売上高又は振替高	690,473	30,051	－	720,525	△720,525	－
計	9,447,801	5,052,696	9,323,110	23,823,608	△720,525	23,103,082
セグメント利益	639,402	750,012	1,101,182	2,490,596	△852,721	1,637,875
セグメント資産	2,996,448	2,557,251	304,262	5,857,962	18,324,211	24,182,173
その他の項目						
減価償却費	116,055	256	13,502	129,814	29,304	159,118
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	84,384	459	16,996	101,841	214,894	316,735

(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△852,721千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用852,721千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18,324,211千円は、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29,304千円は、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214,894千円は、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　2022年３月１日　至　2023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　2023年３月１日　至　2024年２月29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　2022年３月１日　至　2023年２月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

該当事項はありません。

【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】

前連結会計年度(自　2022年３月１日　至　2023年２月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

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】

前連結会計年度(自　2022年３月１日　至　2023年２月28日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア)連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

該当事項はありません。

(イ)連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

該当事項はありません。

(ウ)連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自　2022年３月１日　至　2023年２月28日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	陣内光成	―	―	(株)セレコーポレーション執行役員	―	当社執行役員	一括借上制度に基づく不動産の賃借	10,249	―	―
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	ウィルゴ合同会社(注２)	東京都目黒区	3,500	不動産賃貸・管理業	―	役員の兼任	一括借上制度に基づく不動産の賃借	14,774	―	―
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	タウルス合同会社(注２)	東京都目黒区	5,000	不動産賃貸・管理業	―	役員の兼任	建物管理、集金代行制度による手数料	1,477	―	―

当連結会計年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	陣内光成	―	―	(株)セレコーポレーション執行役員	―	当社執行役員	一括借上制度に基づく不動産の賃借、建物管理及び集金代行制度による手数料の収受	6,184	―	
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	ウィルゴ合同会社(注２)	東京都目黒区	3,500	不動産賃貸・管理業	―	役員の兼任	一括借上制度に基づく不動産の賃借、建物管理及び集金代行制度による手数料の収受	8,308	―	
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	タウルス合同会社(注２)	東京都目黒区	5,000	不動産賃貸・管理業	―	役員の兼任	建物管理、集金代行制度による手数料	1,788	―	

(注)　１．取引条件及び取引条件の決定方針等

上記取引については、市場価格を参考の上、一般的取引条件と同様に決定しております。

２．当社執行役員 陣内光成及びその近親者が議決権の過半数を保有しております。

(開示対象特別目的会社関係)

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　2022年３月１日 至　2023年２月28日）	当連結会計年度 （自　2023年３月１日 至　2024年２月29日）
１株当たり純資産額	5,419.46円	5,720.38円
１株当たり当期純利益	247.64円	322.54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．当社は当連結会計年度より株式給付信託(BBT)を導入しております。このため、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式は、１株当たり純資産額の算定上、期末発行済み株式数から控除する自己株式に含めております(当連結会計年度54,900株)。また、１株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております(当連結会計年度21,115株)。
３．１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　2022年３月１日 至　2023年２月28日）	当連結会計年度 （自　2023年３月１日 至　2024年２月29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)	853,430	1,109,580
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)	853,430	1,109,580
普通株式の期中平均株式数(株)	3,446,293	3,440,083

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	200,000	200,000	0.5	―
合計	200,000	200,000	―	―

(注) 平均利率については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)		第１四半期	第２四半期	第３四半期	当連結会計年度
売上高	(千円)	6,877,134	12,162,872	17,385,806	23,103,082
税金等調整前四半期(当期)純利益	(千円)	655,544	974,771	1,296,907	1,658,456
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	(千円)	434,867	655,820	879,530	1,109,580
１株当たり四半期(当期)純利益	(円)	125.43	189.16	254.71	322.54

(会計期間)		第１四半期	第２四半期	第３四半期	第４四半期
１株当たり四半期純利益	(円)	125.43	63.73	65.18	67.72

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年２月28日)	当事業年度 (2024年２月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,062,481	17,575,975
売掛金	62,457	62,849
完成工事未収入金及び契約資産	178,744	789,008
有価証券	※1 24,964	※1 31,962
販売用不動産	1,440,274	760,917
仕掛販売用不動産	999,628	1,729,806
半製品	25,677	23,648
未成工事支出金	6,889	13,953
原材料	22,860	19,052
貯蔵品	8,551	18,571
前渡金	46,589	69,397
前払費用	47,649	51,053
未収還付法人税等	2,694,614	―
その他	4,447	5,160
貸倒引当金	△1,409	△3,093
流動資産合計	19,624,421	21,148,264
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	614,078	772,072
構築物（純額）	59,952	66,399
機械及び装置（純額）	430,807	383,360
車両運搬具（純額）	2,014	1,341
工具、器具及び備品（純額）	16,886	35,147
土地	633,714	651,237
建設仮勘定	121,236	―
有形固定資産合計	1,878,689	1,909,558
無形固定資産		
ソフトウエア	92,659	97,514
ソフトウエア仮勘定	5,435	13,061
無形固定資産合計	98,094	110,575
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 106,988	※1 95,894
関係会社株式	10,000	10,000
破産更生債権等	5,410	2,314
繰延税金資産	―	151,756
その他	※1 523,602	※1 574,099
貸倒引当金	△5,410	△2,314
投資その他の資産合計	640,590	831,750
固定資産合計	2,617,373	2,851,883
資産合計	22,241,795	24,000,148

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年２月28日)	当事業年度 (2024年２月29日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	604,596	761,909
短期借入金	200,000	200,000
未払金	256,584	210,411
未払費用	96,009	137,386
未払法人税等	－	693,918
前受金	642,009	621,842
未成工事受入金	711,841	952,534
預り金	367,331	364,515
前受収益	8,752	8,618
賞与引当金	172,355	213,563
役員賞与引当金	－	33,035
完成工事補償引当金	37,843	36,559
流動負債合計	3,097,323	4,234,295
固定負債		
役員株式給付引当金	－	13,040
長期預り保証金	233,816	209,214
長期未払金	210,067	210,067
繰延税金負債	6,821	－
固定負債合計	450,705	432,322
負債合計	3,548,028	4,666,617
純資産の部		
株主資本		
資本金	447,332	447,332
資本剰余金		
資本準備金	220,532	220,532
その他資本剰余金	103,841	122,781
資本剰余金合計	324,373	343,313
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	17,926,538	18,756,051
利益剰余金合計	17,926,538	18,756,051
自己株式	△31,752	△254,803
株主資本合計	18,666,491	19,291,894
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	27,274	41,636
評価・換算差額等合計	27,274	41,636
純資産合計	18,693,766	19,333,530
負債純資産合計	22,241,795	24,000,148

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年３月１日 至 2023年２月28日)	当事業年度 (自 2023年３月１日 至 2024年２月29日)
売上高		
完成工事高	8,828,498	8,611,040
販売用不動産売上高	3,804,644	5,024,694
不動産賃貸管理売上高	8,584,871	9,300,433
売上高合計	21,218,014	22,936,168
売上原価		
完成工事原価	7,585,123	7,496,070
販売用不動産売上原価	3,223,255	3,985,212
不動産賃貸管理原価	7,147,202	7,650,003
売上原価合計	17,955,581	19,131,286
売上総利益		
完成工事総利益	1,243,374	1,114,970
販売用不動産総利益	581,389	1,039,481
不動産賃貸管理総利益	1,437,668	1,650,429
売上総利益合計	3,262,432	3,804,882
販売費及び一般管理費	※1 2,165,563	※1 2,308,288
営業利益	1,096,868	1,496,593
営業外収益		
受取配当金	1,200	1,980
関係会社受取配当金	90,000	90,000
受取手数料	3,320	2,411
法人税等還付加算金	－	15,182
補助金収入	14,256	－
その他	9,026	5,002
営業外収益合計	117,803	114,576
営業外費用		
支払利息	1,204	2,116
支払手数料	4,094	271
固定資産除却損	－	656
その他	126	－
営業外費用合計	5,425	3,044
経常利益	1,209,246	1,608,125
税引前当期純利益	1,209,246	1,608,125
法人税、住民税及び事業税	6,236	666,165
法人税等調整額	349,115	△164,915
法人税等合計	355,351	501,249
当期純利益	853,895	1,106,875

【売上原価明細書等】

(1) 完成工事原価報告書

		前事業年度 (自　2022年３月１日 至　2023年２月28日)		当事業年度 (自　2023年３月１日 至　2024年２月29日)	
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
材料費		2,634,061	34.7	2,628,792	35.1
労務費		477,433	6.3	519,167	6.9
外注費		3,988,765	52.6	3,811,497	50.8
経費		484,862	6.4	536,612	7.2
合計		7,585,123	100.0	7,496,070	100.0

(注)　原価計算の方法は、個別原価計算です。

(2) 販売用不動産売上原価報告書

		前事業年度 (自　2022年３月１日 至　2023年２月28日)		当事業年度 (自　2023年３月１日 至　2024年２月29日)	
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
販売用不動産売上原価		3,223,255	100.0	3,985,212	100.0
合計		3,223,255	100.0	3,985,212	100.0

(3) 不動産賃貸管理原価報告書

		前事業年度 (自　2022年３月１日 至　2023年２月28日)		当事業年度 (自　2023年３月１日 至　2024年２月29日)	
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
一括借上売上原価		6,488,058	90.8	6,947,692	90.8
その他賃貸管理売上原価		659,143	9.2	702,310	9.2
合計		7,147,202	100.0	7,650,003	100.0

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自　2022年３月１日　至　2023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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	419,300	192,500	3,318	195,818	17,330,963	17,330,963	△293,494	17,652,588
当期変動額								
新株の発行	28,032	28,032		28,032				56,064
剰余金の配当					△258,320	△258,320		△258,320
当期純利益					853,895	853,895		853,895
自己株式の取得							△132	△132
自己株式の処分			100,522	100,522			261,874	362,396
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	28,032	28,032	100,522	128,554	595,575	595,575	261,741	1,013,903
当期末残高	447,332	220,532	103,841	324,373	17,926,538	17,926,538	△31,752	18,666,491

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	22,029	22,029	17,674,617
当期変動額			
新株の発行			56,064
剰余金の配当			△258,320
当期純利益			853,895
自己株式の取得			△132
自己株式の処分			362,396
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,245	5,245	5,245
当期変動額合計	5,245	5,245	1,019,149
当期末残高	27,274	27,274	18,693,766

当事業年度(自　2023年３月１日　至　2024年２月29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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	447,332	220,532	103,841	324,373	17,926,538	17,926,538	△31,752	18,666,491
当期変動額								
剰余金の配当					△277,362	△277,362		△277,362
当期純利益					1,106,875	1,106,875		1,106,875
自己株式の取得							△204,110	△204,110
株式給付信託による自己株式の取得							△155,312	△155,312
株式給付信託に対する自己株式の処分			18,940	18,940			136,371	155,312
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	－	－	18,940	18,940	829,513	829,513	△223,050	625,402
当期末残高	447,332	220,532	122,781	343,313	18,756,051	18,756,051	△254,803	19,291,894

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	27,274	27,274	18,693,766
当期変動額			
剰余金の配当			△277,362
当期純利益			1,106,875
自己株式の取得			△204,110
株式給付信託による自己株式の取得			△155,312
株式給付信託に対する自己株式の処分			155,312
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	14,361	14,361	14,361
当期変動額合計	14,361	14,361	639,764
当期末残高	41,636	41,636	19,333,530

【注記事項】

(重要な会計方針)

１．有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

(2) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(3) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

２．棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しております。

(2) 半製品、原材料

移動平均法による原価法(同上)を採用しております。

(3) 貯蔵品

先入先出法による原価法(同上)を採用しております。

３．固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、1998年４月１日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主要な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	３年～47年
構築物	７年～15年
機械及び装置	５年～17年
車両運搬具	４年～６年
工具、器具及び備品	２年～15年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間(５年)に基づいております。

４．引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権等の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対し支給する賞与に備えるため、支給見込額のうち、当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

取締役に対し支給する賞与に備えるため、支給見込額のうち、当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(4) 完成工事補償引当金

完成工事引渡後の補償に備えるため、当事業年度末時点で補償対象となっている完成工事高に対し過年度の補償実績率により、補償見込額を計上しております。

(5) 役員株式給付引当金

役員等株式給付規程に基づく取締役及び執行役員への当社株式の給付に備えるため、当事業年度における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

5．収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

(1) 賃貸住宅事業

賃貸住宅事業では、顧客と工事請負契約書を締結し、当該契約に基づいてアパートを建築する義務を負っております。当該契約は、一定の期間にわたり履行義務が充足する取引であり、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法を採用しております。また、履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。

なお、契約における開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事については、代替的な取扱を適用し、進捗度に応じて収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

対価については請負代金の全額の入金が引渡の条件であり、重要な金融要素は含まれておりません。

(2) 賃貸開発事業

賃貸開発事業では、自社で土地を取得し、取得した土地にアパートを自社で設計・施工し、顧客と締結した不動産売買契約書に基づいて顧客に土地と建物を引渡す履行義務を負っております。主に当社は建物完成後に土地建物一体で引渡を行っており、引渡時に履行義務が充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

なお、一部顧客との間で、建築条件付土地売買契約を締結し、引渡した土地上に建物を建築するため工事請負契約を締結する場合があります。本契約については、土地の引渡しとその後に行う建物建築を一体として、一定の期間にわたり履行義務が充足する取引であり、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法を採用しております。履行義務の充足に係る進捗度の見積りにおいては、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。ただし、土地を引渡した際の土地原価について、履行義務の充足に係る進捗度に比例しないと判断した場合には、履行義務の充足に係る進捗度の見積りを修正する方法を採用しております。

対価については全額の入金が引渡の条件であり、重要な金融要素は含まれておりません。

(3) 賃貸経営事業

賃貸経営事業では、家賃等の収納代行、契約物件の日常の点検や修繕業務、原状回復工事等様々な業務を行っております。当社はそれぞれの取引ごとに履行義務の充足時点を定めており、いずれも契約に従って役務提供を実施した時点で履行義務が充足されるものであり、役務提供実施時に収益を計上しております。

なお、当社はサブリース業務を行っておりますが、当該取引による家賃収入は、「リース取引に関する会計基準」に従い、賃貸借契約期間にわたって「その他の源泉から生じた収益」として収益を認識しております。

対価については、概ね履行義務の充足から１か月以内に入金されるものであり、重要な金融要素は含まれておりません。

(重要な会計上の見積り)

・一定の期間にわたり履行義務を充足し認識する収益

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
一定の期間にわたり履行義務を充足し認識する収益	8,671,327	8,598,768

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表の「第５ 経理の状況　１ 連結財務諸表等　(1) 連結財務諸表　注記事項(重要な会計上の見積り)(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報」に同一の内容を記載しているため注記を省略しております。

(追加情報)

・取締役及び執行役員に対する株式報酬制度「株式給付信託（BBT）」

取締役及び執行役員に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、「第５ 経理の状況　１ 連結財務諸表等　(1) 連結財務諸表　注記事項(追加情報)」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

(貸借対照表関係)

※１　担保に供している資産

住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅建設瑕疵担保保証金として、東京法務局に以下の資産を供託しております。

	前事業年度 (2023年２月28日)	当事業年度 (2024年２月29日)
有価証券	24,964千円	31,962千円
投資有価証券	45,758	13,964
投資その他の資産その他	337,280	385,880
計	408,003	431,807

２　保証債務について

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。事業年度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あります。

	前事業年度 (2023年２月28日)	当事業年度 (2024年２月29日)
住宅ローン利用によるアパート建築主	50,000千円	54,500千円
計	50,000	54,500

(損益計算書関係)

※１　販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度４％、当事業年度４％、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度96%、当事業年度96%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自　2022年３月１日 至　2023年２月28日)	当事業年度 (自　2023年３月１日 至　2024年２月29日)
減価償却費	35,179千円	44,557千円
役員報酬	174,612	243,362
従業員給料及び賞与	593,808	615,925
業務報酬料	279,810	231,581
賞与引当金繰入額	172,535	225,725
役員賞与引当金繰入額	－	33,035

(有価証券関係)

前事業年度(2023年２月28日)

関係会社株式(貸借対照表計上額は10,000千円)は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

当事業年度(2024年２月29日)

関係会社株式(貸借対照表計上額は10,000千円)は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年２月28日)	当事業年度 (2024年２月29日)
繰延税金資産		
未払事業税	－千円	28,432千円
未払事業所税	2,188	2,141
賞与引当金	52,775	67,505
役員賞与引当金	－	10,115
役員株式給付引当金	－	3,992
未払社会保険料	8,643	13,363
完成工事補償引当金	11,587	11,194
未払費用	2,805	2,776
資産除去債務	7,052	7,052
減価償却超過額	7,147	2,784
一括償却資産	482	1,299
長期未払金	64,332	64,322
税務上の売上認識額	2,175	4,159
その他	25,575	23,311
繰延税金資産小計	184,756	242,450
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△74,953	△78,991
評価性引当額小計	△74,953	△78,991
繰延税金資産合計	109,802	163,459
繰延税金負債		
未収還付法人事業税	△111,258	－
その他有価証券評価差額金	△5,365	△11,703
繰延税金負債合計	△116,624	△11,703
繰延税金資産(負債)の純額	△6,821	151,756

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度(2023年２月28日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の５以下であるため注記を省略しております。

当事業年度(2024年２月29日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の５以下であるため注記を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「第５ 経理の状況　１ 連結財務諸表等　(1) 連結財務諸表　注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券	その他有価証券	阪和興業㈱	12,000	68,280
		小計	12,000	68,280
計			12,000	68,280

【債券】

		銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
有価証券	満期保有目的の債券	第333回 分離元国債	18,000	17,993
		第335回 分離元国債	14,000	13,969
		小計	32,000	31,962
投資有価証券	満期保有目的の債券	第338回 分離元国債	14,000	13,964
		小計	14,000	13,964
計			46,000	45,926

【その他】

種類及び銘柄			投資口数等(口)	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券	その他有価証券	鷹之台ゴルフ(株)	1	13,650
		小計	1	13,650
計			1	13,650

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高(千円)	当期増加額(千円)	当期減少額(千円)	当期末残高(千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額(千円)	当期償却額(千円)	差引当期末残高(千円)
有形固定資産							
建物	759,446	198,818	1,719	956,545	184,473	40,567	772,072
構築物	88,972	15,796	－	104,769	38,370	9,349	66,399
機械及び装置	703,224	3,470	－	706,694	323,334	50,917	383,360
車両運搬具	11,732	－	－	11,732	10,390	672	1,341
工具、器具及び備品	159,523	32,082	11,790	179,815	144,667	13,422	35,147
土地	633,714	17,523	－	651,237	－	－	651,237
建設仮勘定	121,236	147,430	268,666	－	－	－	－
有形固定資産計	2,477,849	415,122	282,176	2,610,794	701,236	114,929	1,909,558
無形固定資産							
ソフトウエア	274,926	49,044	－	323,970	226,456	44,188	97,514
ソフトウエア仮勘定	5,435	66,090	58,463	13,061	－	－	13,061
無形固定資産計	280,361	115,134	58,463	337,031	226,456	44,188	110,575

【引当金明細表】

区分	当期首残高(千円)	当期増加額(千円)	当期減少額(目的使用)(千円)	当期減少額(その他)(千円)	当期末残高(千円)
貸倒引当金	6,820	5,408	－	6,820	5,408
賞与引当金	172,355	213,563	172,355	－	213,563
役員賞与引当金	－	33,035	－	－	33,035
完成工事補償引当金	37,843	8,393	9,677	－	36,559
役員株式給付引当金	－	13,040	－	－	13,040

(注)　貸倒引当金の当期減少額の(その他)欄の金額は、洗替によるものです。

(2)　【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3)　【その他】

該当事項はありません。

第６ 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年３月１日から翌年２月末日まで
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から３か月以内
基準日	毎年２月末日
剰余金の配当の基準日	毎年２月末日 毎年８月31日 上記のほか、基準日を定めて剰余金の配当を行うことができる旨定款に定めております。
１単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り (注)１	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目３番３号 みずほ信託銀行株式会社　本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目３番３号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	―
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。(公告掲載URL　https://www.cel-co.com) ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告を行うことができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注）１．単元未満株式の買取りを含む株式の取扱いは、原則として証券会社等の口座管理機関を経由して行うこととなっております。ただし、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社が直接取扱います。

２．当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

① 会社法第189条第２項各号に掲げる権利

② 会社法第166条第１項の規定による請求をする権利

③ 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第７ 【提出会社の参考情報】

１ 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の７第１項に規定する親会社等は、株式会社ジェイコーポレーションであります。

２ 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度(第32期)(自　2022年３月１日　至　2023年２月28日)2023年５月26日関東財務局長に提出

(2) 四半期報告書及び確認書
(第33期第１四半期)(自　2023年３月１日　至　2023年５月31日)2023年７月14日関東財務局長に提出
(第33期第２四半期)(自　2023年６月１日　至　2023年８月31日)2023年10月16日関東財務局長に提出
(第33期第３四半期)(自　2023年９月１日　至　2023年11月30日)2024年１月15日関東財務局長に提出

(3)有価証券届出書及びその添付書類
2023年10月12日関東財務局長に提出

(4)有価証券届出書の訂正届出書
2023年10月13日関東財務局長に提出
2023年10月16日関東財務局長に提出

(4) 自己株券買付状況報告書
2023年11月15日関東財務局長に提出

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。

独立監査人の監査報告書

２０２４年5月３１日

株式会社セレコーポレーション
　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

＜連結財務諸表監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社セレコーポレーションの２０２３年3月１日から２０２４年２月２９日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社セレコーポレーション及び連結子会社の２０２４年２月２９日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

<table>
<tr><th colspan="2">賃貸住宅事業における一定の期間にわたり履行義務が充足される契約に係る工事原価総額の見積り</th></tr>
<tr><th>監査上の主要な検討事項の
内容及び決定理由</th><th>監査上の対応</th></tr>
<tr><td>株式会社セレコーポレーショングループは、賃貸住宅事業、賃貸開発事業、及び賃貸経営事業を営んでいる。【注記事項】(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)３．会計方針に関する事項(４)重要な収益及び費用の計上基準 イ賃貸住宅事業の計上基準に記載のとおり、一定の期間にわたり充足される履行義務については、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法を適用している。そして、履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出している。当連結会計年度の売上高23,103,082千円のうち、当該会計方針により計上した完成工事高は、【注記事項】(重要な会計上の見積り)に記載のとおり8,598,768千円と37.2%を占めている。
一定の期間にわたり履行義務が充足される契約に係る完成工事高は、工事進捗度に基づき測定され、工事進捗度は工事の総原価見積額に対する連結会計年度末までの発生原価の割合に基づき算定される。
工事の基本的な仕様や作業内容は顧客の指図に基づいて行われることから、工事原価総額の見積りにあたっては、工事に対する専門的な知識と施工経験を有する工事現場責任者による一定の仮定と判断を伴い不確実性を伴うものとなる。具体的には、工事は契約から完成まで一般に長期にわたることから工事の進行途上における工事契約の変更、悪天候による施工の遅延、建設資材単価や労務単価等の変動が生じる場合があり、工事原価総額の適時・適切な見直しには複雑性が伴う。
以上から、当監査法人は、完成工事高及び工事進捗度の計算にあたり、工事原価総額の見積りが、当連結会計年度において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</td><td>当監査法人は、一定の期間にわたり履行義務が充足される契約に係る工事原価総額の見積りの妥当性を検討するにあたり、主として以下の監査手続を実施した。
(1) 内部統制の評価
工事原価総額の見積りに関する会社の以下の内部統制の整備・運用状況を評価した。
・ 工事原価総額の見積りの基礎となる実行予算書(工事の原価管理のために作成され承認された予算書)が専門知識を有する工事担当者により作成され、必要な承認により信頼性を確保するための統制
・ 工事原価総額の各要素について、社内で承認された積算単価や外部から入手した見積書など客観的な価格により詳細に積上げて計算していることを確認するための統制
・ 工事の施工状況や実際の原価の発生額、あるいは顧客からの仕様変更指示に応じて、適時に工事原価総額の見積りの改訂が行われる統制
・ 工事の損益管理、進捗度について、工事原価の信頼性に責任を持つ技術管理部が適時・適切にモニタリングを行う統制
(2) 工事原価総額の見積りの妥当性の評価
工事請負額、工事損益、工事内容、工事の施工状況等の内容に照らして、工事原価総額の見積りの不確実性が相対的に高い工事を識別し、以下の手続を実施した。
・ 工事原価総額の見積りについて、その計算の基礎となる実行予算書と照合し、見積原価が建築請負契約書の建築目的物に照らして整合していること、及び、見積原価の基礎となる面積について確認済証の面積との照合を行った。また、実行予算書が使用する部材や工事細目ごとに積上げにより計算されているか、実行予算書の中に、将来の不確実性に対応することを理由として異常な金額の調整項目が入っていないかどうか検討を行った。
・ 見積原価に適用されている単価について、大きな割合を占める工種については、実勢単価に整合しているか最近の実績単価との整合性を検討した。
・ 当初の工事原価総額について、既発生原価と今後発生予定の工事原価の見積額のそれぞれと比較し、当該変動が一定の基準以上のものについては、技術管理部の責任者への質問を行った。
・ 技術管理部責任者に、工事の進捗状況及び工事原価総額の変動の要否の判断について質問を行い、工程表や費用の発生状況に照らして回答の合理性を検討した。
・ 工事現場の視察を行い、工事の施工状況が工事原価総額の見積り及び進捗度と整合しているか検討した。
・ 工事原価総額の見積りの精度を評価するために、工事原価総額の事前の見積額とその確定額又は再見積額を比較することによって、工事原価総額の見積りプロセスを評価した。</td></tr>
</table>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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企業会計の基準に準拠して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。

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企業会計の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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- 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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

・　連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等（３）【監査の状況】に記載されている。

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．上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

２０２４年5月３１日

株式会社セレコーポレーション
　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

＜財務諸表監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社セレコーポレーションの２０２３年３月１日から２０２４年２月２９日までの第３３期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社セレコーポレーションの２０２４年２月２９日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

賃貸住宅事業における一定の期間にわたり履行義務が充足される契約に係る工事原価総額の見積り
連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(賃貸住宅事業における一定の期間にわたり履行義務が充足される契約に係る工事原価総額の見積り)と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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企業会計の基準に準拠して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。

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企業会計の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。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- 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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

＜報酬関連情報＞

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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．上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。