

四半期報告書

(第33期第3四半期)

自 2023年9月1日

至 2023年11月30日

株式会社セレコーポレーション

東京都中央区京橋三丁目7番1号 相互館110タワー5階

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1

第2 事業の状況

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

第3 提出会社の状況

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

第4 経理の状況

1 四半期連結財務諸表	
(1) 四半期連結貸借対照表	9
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	10
四半期連結損益計算書	10
四半期連結包括利益計算書	11
2 その他	16

第二部 提出会社の保証会社等の情報	17
-------------------------	----

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年1月15日
【四半期会計期間】	第33期第3四半期（自 2023年9月1日 至 2023年11月30日）
【会社名】	株式会社セレーポレーション
【英訳名】	C E L C o r p o r a t i o n
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 山口 貴載
【本店の所在の場所】	東京都中央区京橋三丁目7番1号 相互館110タワー5階
【電話番号】	03-3562-3000（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 管理本部長 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 管理本部長 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】

回次	第32期 第3四半期 連結累計期間	第33期 第3四半期 連結累計期間	第32期
会計期間	自 2022年3月1日 至 2022年11月30日	自 2023年3月1日 至 2023年11月30日	自 2022年3月1日 至 2023年2月28日
売上高 (千円)	16,887,297	17,385,806	21,375,099
経常利益 (千円)	1,157,927	1,296,907	1,254,671
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益 (千円)	791,780	879,530	853,430
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	793,820	884,483	858,675
純資産額 (千円)	18,724,676	19,192,477	18,789,466
総資産額 (千円)	22,327,134	23,644,646	22,419,675
1株当たり四半期（当期）純利益 (円)	230.16	254.71	247.64
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	83.9	81.2	83.8

回次	第32期 第3四半期 連結会計期間	第33期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年9月1日 至 2022年11月30日	自 2023年9月1日 至 2023年11月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	105.88	65.18

- （注） 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 当社は当第3四半期連結累計期間より「株式給付信託（BBT）」を導入しており、1株当たり四半期（当期）純利益の算定上、「株式給付信託（BBT）」に係る信託口が保有する当社株式を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。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症に対する行動制限が緩和され、個人消費や雇用情勢に改善の動きがみられる等、景気は緩やかに回復しましたが、原材料価格の高騰、世界的な金融引き締め、中国経済の先行き懸念、長期化するウクライナ情勢等の地政学的リスクによる世界経済への影響も不安視され、先行きは不透明な状況が続いております。

当社の主要事業である賃貸住宅市場においては、エネルギー資源や建築資材の高騰、労務費の上昇等による建設コストの上昇傾向が続き、全国の新設貸家着工戸数及び当社の事業エリアとなる東京都の新設貸家着工戸数は、8月以降前年同月を下回っておりますが、当第3四半期連結累計期間を通じて概ね前年並みに推移しました（出典：国土交通省「建築着工統計調査」）。

・全国の新設貸家着工戸数

	2023年									当第3 四半期 連結累計期間
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
戸数 (戸)	32,585	28,685	28,695	30,112	30,170	29,364	29,735	31,671	28,275	269,292
前年 同月比	+0.9%	△2.8%	+10.5%	△0.6%	+1.6%	△6.2%	△2.9%	△1.0%	△5.3%	△0.8%

・東京都の新設貸家着工戸数

	2023年									当第3 四半期 連結累計期間
	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10月	11月	
戸数 (戸)	8, 302	6, 282	6, 326	6, 380	5, 807	5, 180	5, 503	5, 551	5, 512	54, 843
前年 同月比	+1. 7%	+6. 0%	+10. 1%	+12. 9%	+5. 4%	△7. 8%	△4. 2%	△15. 8%	△8. 2%	△0. 2%

このような環境の中、当社グループは、“子どもたちの 子どもたちの 子どもたちへ”の企業理念のもと、日本の未来を担う若者に住まいの選択肢を増やし、若者たちのより素晴らしい未来を拓く一翼を担うことで社会に貢献すべく、事業を展開してまいりました。

東京圏・若者・鉄骨造アパートに絞り込み経営資源を集中するニッチ戦略を基本に、若者の住まいの選択肢を増やすアパート専門メーカーとして、土地有効活用のコンサルティングから、自社開発物件の組成、建物の設計・施工、自社工場での構造部材の製造、入居者の募集、建物のメンテナンスといった賃貸経営までワンストップで行うニッチトップ企業として、持続可能な安定的成長を目指してまいりました。

各セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

(賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業におきましては、衣食住の「住」の領域で東京圏において生活にこだわりを持つ25歳から35歳の未来を担う若者に感動を届け続けるため、旗艦ブランドである「My Style vintage」を軸としたアパートの企画、設計、施工等の請負事業を行い、未だ確立されていない「住まいの選択肢」を増やすことに注力してまいりました。

当第3四半期連結累計期間における営業活動につきましては、競合の少ない優良紹介先（金融機関、コンサルタント、士業、不動産業者等）の開拓に努め、より多くの顧客の引き合いが可能な優良物件の見学会の開催を推進したほか、顧客の獲得に向けて新たなパートナーズ組織の発足、金融機関との関係強化等、新規情報源の開拓に注力してまいりました。

また、資源高の影響による原価高騰への対策として、構法の改善や工期短縮、工場の効率改善による生産性向上に努めたほか、新規取引先の開拓による購買先の多角化、新型式の運用開始による原価低減、賃貸経営事業との連

携強化による賃料への適正な価格転嫁を実施しました。さらに、脱炭素社会の実現に向けて東京都が推進する取り組みに賛同し、高い断熱性能の断熱材や省エネ性能の高い照明等を取り入れた「東京ゼロエミ住宅」仕様についてオーナーさまへの提案を推進し、併せてその付加価値を考慮した販売単価の見直しを実施いたしました。

新商品販売に向けた取り組みとしては、新たな空間設計による付加価値と独自性の高いアパートの開発・研究を推進し、若者の思考・居住性・多様性や利便性について共立女子大学とアパートの暮らしをテーマとした共同研究、千葉工業大学及び東京理科大学と遮音性能向上に関する共同研究を引き続き行ってまいりました。さらに、SDGsの持続可能な開発目標に賛同し、脱炭素社会に貢献できるよう、省エネルギー性能を強化したアパートの商品開発にも継続して注力してまいりました。

加えて、アパート建築に使用する部材を自社製造している千葉工場では、品質マネジメントシステム（Quality Management System）の国際規格である「ISO9001」の認証を取得しており、更なる品質向上と付加価値の創造に努めてまいりました。

その他、中長期的な成長を見据え、専門的な資格を有する優良な技術者の確保や幅広い経験を持つ営業コンサルタントの増員等による人員増強に加え、人財育成にも積極的に取り組みました。

以上の活動の結果、当第3四半期連結累計期間における引き渡し棟数の実績は54棟（計画56棟）、着工棟数の実績は69棟（計画62棟）となり、着工棟数は計画比で増加したものの、引き渡し棟数及び着工棟数がともに好調であった前年同期並の水準には至らなかったことから、売上高は6,574百万円（前年同期比12.6%減）、セグメント利益は365百万円（前年同期比41.1%減）となりました。

（賃貸開発事業）

賃貸開発事業におきましては、『土地の資産価値』に重きを置いた新たな収益不動産の選択肢を提供することで、富裕層における豊かな資産承継の一助となるよう取り組んでおります。

生き方にこだわりを持つ当社のゲスト（入居者）が住みたい街であり、かつ資産価値の高い城南・城西にエリアを絞り込み、駅からの距離・規模・見栄えを合わせた4つの要素にこだわった希少性の高い土地の選定を行い、その土地に以下の特長をもった商品を企画・設計・施工し販売を行ってまいりました。

- ・『ワンルームを1LDKへ』という発想で設計された「Feel」に収納量の増大とリモートワークを可能とする書斎機能を追加した「Feel+1」
- ・設備仕様のすみずみまでこだわったパワーカップル向け商品「Fwin」
- ・旗艦ブランド「My Style vintage」に門柱門扉等の高級感あふれる外装を施した最上級グレード「Ex Class」

当第3四半期連結累計期間における営業活動につきましては、更なる付加価値の提供による利益率向上に向け、外部設計事務所を起用することで、新規仕入物件における空間設計仕様、外観・外構計画を改善し、賃料設定の見直しに取り組みしました。

また、人材紹介会社との関係強化による優れた人財の獲得や、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込んだ仕入活動、販売手法の見直しによる資金効率の改善に取り組みしました。

以上の活動の結果、前期に契約済の物件の引き渡しが第1四半期に集中したことに加え、積極的な営業活動により、計画外の販売実績を確保できたため、当第3四半期連結累計期間における売上高は4,290百万円（前年同期比9.8%増）、セグメント利益は684百万円（前年同期比41.4%増）となりました。

（賃貸経営事業）

賃貸経営事業におきましては、管理戸数増加を目的とした管理物件の受託営業活動を積極展開するほか、オーナーさまに対して会員組織「セレパートナーズ倶楽部」によるサポートサービスを提供しております。併せて一括借上や家賃集金代行等によるゲスト（入居者）の募集、入退去管理、家賃回収、レポートニング等の賃貸管理業務、及び日常の建物点検、設備の保守点検、植栽の管理、清掃等の建物管理業務といった賃貸オペレーションを担うプロパティマネジメント業務を行っております。

当第3四半期連結累計期間におきましては、前期から引き続き受託営業活動に努めた結果、当第3四半期連結会計期間末の管理戸数は12,267戸（前期末比224戸増）となりました。

また、新たにオーナーさま向けのステータス別サービスの運用を開始しオーナーさまの満足度の向上に努めたほか、外部の賃料AI査定システムを活用しオーナーさま目線での資産価値の向上を図る積極的な提案等オーナーさまとの対話を通して信頼関係の構築に努め、リピート受注や賃貸管理業務のリブレースによる管理戸数の増加を目指してまいりました。

加えて、引き続き専任の賃貸仲介協力業者の組織「セレリーシングパートナーズ」（2023年11月末で16社）において、委託契約の内容見直しにより協力業者との関係強化を一層図り、さらにメンテナンス協力業者の組織「セレメンテナンスパートナーズ」（2023年11月末で10社）の協力のもと、スピーディーな修繕対応を実現する新定額精算商品「セレスマートリペアシステム」を販売開始する等、ゲスト（入居者）及びオーナーさまの満足度につながるサービス面の維持・向上に努めた結果、高水準の入居率（2023年11月末で98.1%）を維持することができました。

以上の活動の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は6,969百万円（前年同期比7.8%増）、セグメント利益は850百万円（前年同期比23.9%増）となりました。

以上の結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間における売上高は17,385百万円（前年同期比3.0%増）、営業利益は1,275百万円（前年同期比11.9%増）、経常利益は1,296百万円（前年同期比12.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は879百万円（前年同期比11.1%増）となりました。

財政状態は以下のとおりであります。

（資産）

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は20,922百万円であり、前連結会計年度末に比べて1,141百万円増加しました。これは主に未収還付法人税等が還付を受けたことにより2,694百万円、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が売却により709百万円減少した一方で、これら流動資産の減少と税金等調整前四半期純利益1,296百万円を獲得したことにより、現金及び預金が4,493百万円増加したこと等によるものです。

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

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

（負債）

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

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

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

（純資産）

当第3四半期連結会計期間末における純資産は19,192百万円であり、前連結会計年度末に比べて403百万円増加しました。これは、主に利益剰余金が、親会社株主に帰属する四半期純利益879百万円を計上したこと及び配当金の支払277百万円により602百万円増加したこと、自己株式の取得により自己株式が223百万円増加したこと等によるものです。

（2）会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当第3四半期連結累計期間において、前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定について重要な変更はありません。

（3）経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(5) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当第3四半期連結累計期間において、資本の財源及び資金の流動性についての分析に重要な変更はありません。

(6) 経営成績に重要な影響を与える要因

当第3四半期連結累計期間において、経営成績に重要な影響を与える要因について重要な変更はありません。

(7) 研究開発活動

当第3四半期連結累計期間における当社グループ全体の研究開発費は、32百万円であります。なお、当第3四半期連結累計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

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

②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数 (株) (2023年11月30日)	提出日現在発行数 (株) (2024年1月15日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	3,491,900	3,491,900	東京証券取引所 スタンダード市場	権利内容に何ら限定 のない当社における 標準となる株式であ り、1単元の株式数 は100株となりま す。
計	3,491,900	3,491,900	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2023年9月1日～ 2023年11月30日	—	3,491,900	—	447,332	—	220,532

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2023年8月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

①【発行済株式】

2023年11月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	－	－	－
議決権制限株式（自己株式等）	－	－	－
議決権制限株式（その他）	－	－	－
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 24,800	－	－
完全議決権株式（その他）	普通株式 3,466,100	34,661	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。
単元未満株式	普通株式 1,000	－	－
発行済株式総数	3,491,900	－	－
総株主の議決権	－	34,661	－

- (注) 1. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式64株を含めております。
2. 2023年10月12日の取締役会決議に基づき、2023年10月13日付で自己株式70,000株を取得いたしました。さらに、「株式給付信託（BBT）」の開始に伴い、2023年10月31日付で第三者割当により自己株式54,900株の処分を行いました。この結果、単元未満株式の買取による取得分を含め、提出日現在の完全議決権株式（自己株式等）は40,000株となります。
3. 当社は当第3四半期連結累計期間より、「株式給付信託（BBT）」を開始しております。これに伴い、上記のほか、当第3四半期連結会計期間末日の四半期連結財務諸表において、信託が保有する当社株式54,900株を当社の自己株式として計上しております。なお、当該信託が保有する当社株式に係る議決権は、議決権不行使となっております。

②【自己株式等】

2023年11月30日現在

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

- (注) 1. 2023年10月12日の取締役会決議に基づき、2023年10月13日付で自己株式70,000株を取得いたしました。さらに、「株式給付信託（BBT）」の開始に伴い、2023年10月31日付で第三者割当により自己株式54,900株の処分を行いました。この結果、単元未満株式の買取による取得分を含め、提出日現在の自己名義所有株式数は40,000株となります。
2. 当社は当第3四半期連結累計期間より、「株式給付信託（BBT）」を開始しております。これに伴い、上記のほか、当第3四半期連結会計期間末日の四半期連結財務諸表において、信託が保有する当社株式54,900株を当社の自己株式として計上しております。

2【役員の状況】

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

第4【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

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

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（2023年9月1日から2023年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,221,851	18,715,412
受取手形及び売掛金	60,659	59,264
完成工事未収入金及び契約資産	178,744	194,542
有価証券	24,964	31,928
販売用不動産	1,440,274	814,088
仕掛販売用不動産	999,628	915,878
未成工事支出金	6,889	15,079
商品及び製品	25,677	17,281
原材料及び貯蔵品	31,412	41,149
未収還付法人税等	2,694,614	-
その他	98,166	120,126
貸倒引当金	△1,409	△1,773
流動資産合計	19,781,474	20,922,978
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	674,030	850,949
その他（純額）	1,204,658	1,073,305
有形固定資産合計	1,878,689	1,924,254
無形固定資産	98,094	112,803
投資その他の資産		
その他	680,560	711,756
貸倒引当金	△19,142	△27,145
投資その他の資産合計	661,417	684,610
固定資産合計	2,638,201	2,721,667
資産合計	22,419,675	23,644,646
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	122,717	140,499
工事未払金	481,879	479,533
短期借入金	200,000	200,000
未払法人税等	20,340	394,325
未成工事受入金	711,841	1,226,090
賞与引当金	172,355	225,852
完成工事補償引当金	37,843	39,854
その他	1,429,846	1,303,234
流動負債合計	3,176,823	4,009,388
固定負債		
役員株式給付引当金	-	11,465
その他	453,385	431,314
固定負債合計	453,385	442,780
負債合計	3,630,208	4,452,169
純資産の部		
株主資本		
資本金	447,332	447,332
資本剰余金	324,373	343,313
利益剰余金	18,022,239	18,624,406
自己株式	△31,752	△254,803
株主資本合計	18,762,192	19,160,249
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	27,274	32,228
その他の包括利益累計額合計	27,274	32,228
純資産合計	18,789,466	19,192,477
負債純資産合計	22,419,675	23,644,646

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
売上高	16,887,297	17,385,806
売上原価	14,207,803	14,504,251
売上総利益	2,679,493	2,881,554
販売費及び一般管理費	1,539,473	1,605,615
営業利益	1,140,020	1,275,938
営業外収益		
受取利息	252	174
受取配当金	600	1,980
スクラップ売却益	1,994	1,403
受取手数料	2,094	3,051
法人税等還付加算金	-	15,171
補助金収入	14,256	-
その他	3,888	391
営業外収益合計	23,086	22,171
営業外費用		
支払利息	957	673
支払手数料	4,094	271
固定資産除却損	-	257
その他	126	-
営業外費用合計	5,179	1,202
経常利益	1,157,927	1,296,907
税金等調整前四半期純利益	1,157,927	1,296,907
法人税等	366,147	417,377
四半期純利益	791,780	879,530
非支配株主に帰属する四半期純利益	-	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	791,780	879,530

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
四半期純利益	791,780	879,530
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,039	4,953
その他の包括利益合計	2,039	4,953
四半期包括利益	793,820	884,483
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	793,820	884,483
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(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 Benefit Trust))」(以下「本制度」といいます。)を導入し、当第3四半期連結累計期間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。当第3四半期連結会計期間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。

(四半期連結貸借対照表関係)

保証債務

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

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年11月30日)
住宅ローン利用によるアパート建築主	50,000千円	-千円
計	50,000	-

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
減価償却費	117,977千円	156,684千円

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間（自 2022年3月1日 至 2022年11月30日）

1. 配当金支払額

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

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

II 当第3四半期連結累計期間（自 2023年3月1日 至 2023年11月30日）

1. 配当金支払額

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

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			計	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	賃貸住宅 事業	賃貸開発 事業	賃貸経営 事業			
売上高						
外部顧客への売上高	6,619,847	3,802,484	6,464,965	16,887,297	-	16,887,297
セグメント間の内部 売上高又は振替高	900,640	106,387	-	1,007,028	△1,007,028	-
計	7,520,488	3,908,872	6,464,965	17,894,325	△1,007,028	16,887,297
セグメント利益	621,525	483,668	685,925	1,791,119	△651,099	1,140,020

(注) 1. セグメント利益の調整額△651,099千円には、セグメント間取引消去及び各報告セグメントに配分していない全社費用が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			計	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	賃貸住宅 事業	賃貸開発 事業	賃貸経営 事業			
売上高						
外部顧客への売上高	6,144,049	4,272,556	6,969,200	17,385,806	-	17,385,806
セグメント間の内部 売上高又は振替高	430,614	18,286	-	448,900	△448,900	-
計	6,574,663	4,290,843	6,969,200	17,834,706	△448,900	17,385,806
セグメント利益	365,998	684,019	850,004	1,900,022	△624,083	1,275,938

(注) 1. セグメント利益の調整額△624,083千円には、セグメント間取引消去及び各報告セグメントに配分していない全社費用が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第3四半期連結累計期間（自 2022年3月1日 至 2022年11月30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	121,079	3,802,484	951,682	4,875,246
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	6,498,767	-	129,035	6,627,803
顧客との契約から生じる収益	6,619,847	3,802,484	1,080,718	11,503,050
その他の収益（注）	-	-	5,384,247	5,384,247
外部顧客への売上高	6,619,847	3,802,484	6,464,965	16,887,297

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

当第3四半期連結累計期間（自 2023年3月1日 至 2023年11月30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	116,912	3,284,067	1,039,003	4,439,983
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	6,027,136	988,488	137,603	7,153,228
顧客との契約から生じる収益	6,144,049	4,272,556	1,176,606	11,593,212
その他の収益（注）	-	-	5,792,593	5,792,593
外部顧客への売上高	6,144,049	4,272,556	6,969,200	17,385,806

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

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3 四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3 四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
1 株当たり四半期純利益	230円16銭	254円71銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (千円)	791,780	879,530
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益 (千円)	791,780	879,530
普通株式の期中平均株式数 (株)	3,440,071	3,453,018
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 当社は当第3 四半期連結累計期間より「株式給付信託 (BBT)」を導入しております。このため、1株当たり四半期純利益の算定上、「株式給付信託 (BBT)」が保有する当社株式は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。なお、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、当第3 四半期連結累計期間においては10,980株です。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年1月15日

株式会社セレーポレーション

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

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

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社セレーポレーションの2023年3月1日から2024年2月29日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2023年9月1日から2023年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社セレーポレーション及び連結子会社の2023年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

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

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。