



第32回 定時株主総会 招集ご通知

開催日時：2023年5月25日（木曜日）午前10時
受付開始：午前9時30分

開催場所：東京都中央区京橋二丁目2番1号
京橋エドグラン 22階
TKPガーデンシティPREMIUM京橋
ホール22D

株主総会にご出席いただけない場合

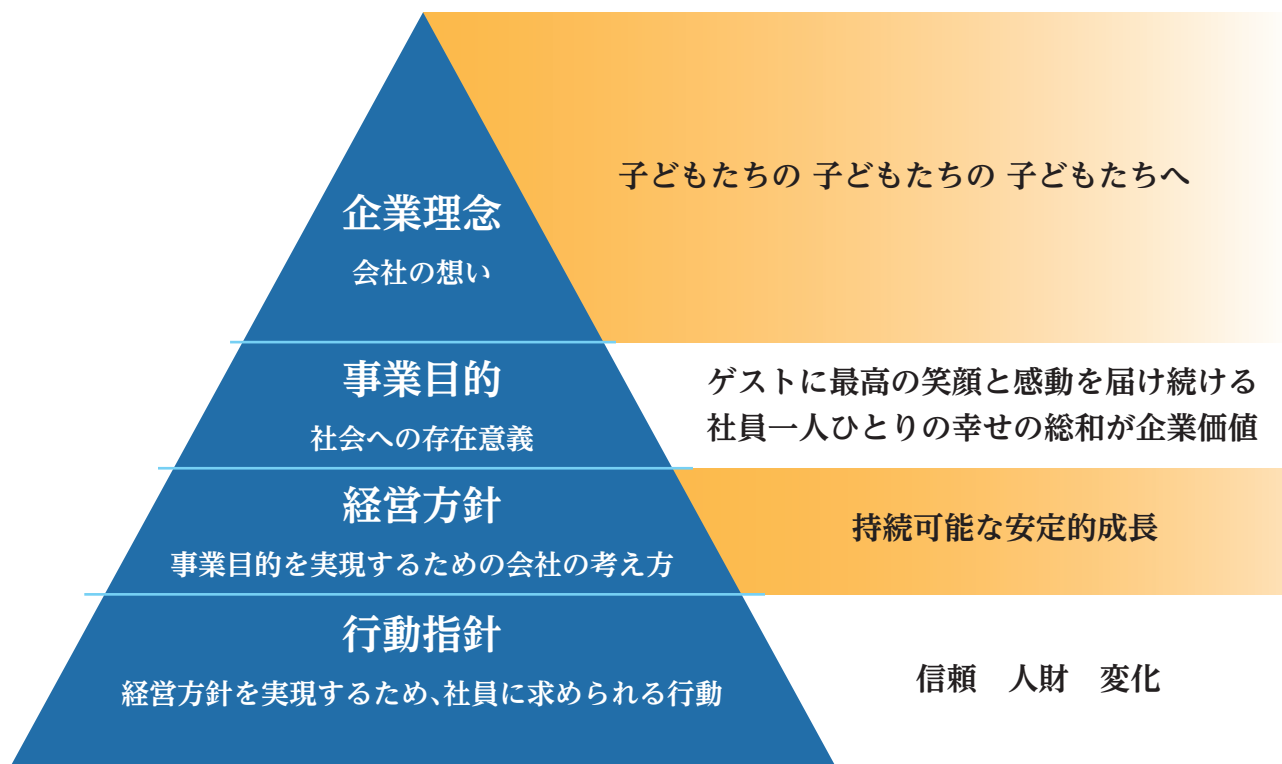
書面又はインターネットにより議決権を行ってくださいよう
お願い申し上げます。

議決権行使期限：2023年5月24日（水曜日）午後6時まで

議案	第1号議案	取締役9名選任の件
	第2号議案	取締役等に対する株式報酬 制度導入の件



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してまいります。



株 主 各 位

証券コード 5078
2023年5月10日
(電子提供措置の開始日2023年5月2日)
東京都中央区京橋三丁目7番1号

株式会社セレコーポレーション

代表取締役 社長執行役員 **神 農 雅 嗣**

第32回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第32回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。本株主総会の招集に際しては、電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイトにて電子提供措置事項を掲載しております。

〔当社ウェブサイト〕

<https://www.cel-co.com/ir/aboutstocks/meeting/>

また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

〔株式会社東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）〕

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

（上記の東証ウェブサイトにアクセスいただき、「銘柄名」に当社名「セレコーポレーション」または「コード」に当社証券コード「5078」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。）

なお、当日ご出席願えない場合は、以下の「議決権行使についてのご案内」に記載のとおり、書面又はインターネットにより議決権を行使することができますので、後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

- 1 日 時** 2023年5月25日（木曜日）午前10時 （受付開始 午前9時30分）
- 2 場 所** 東京都中央区京橋二丁目2番1号
京橋エドグラン 22階
T K P ガーデンシティ P R E M I U M京橋 ホール22D
- 3 目的事項 報告事項** 1. 第32期（2022年3月1日から2023年2月28日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第32期（2022年3月1日から2023年2月28日まで）計算書類報告の件
- 決議事項** 第1号議案 取締役9名選任の件
第2号議案 取締役等に対する株式報酬制度導入の件
- 4 議決権行使についてのご案内** 3頁～4頁に記載の【議決権行使についてのご案内】及び【インターネットによる議決権行使のご案内】をご参照ください。
-

以 上

- 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。また、議事資料として本株主総会招集ご通知をご持参くださいますようお願い申し上げます。
- 株主総会参考書類並びに、事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、修正後の事項をインターネット上の当社ウェブサイトに掲載させていただきます。
- 節電の取り組みの一環として、当日は会場の空調を抑制させていただきますので、あらかじめご了承くださいようお願い申し上げます。
- 本株主総会招集ご通知に際して提供すべき書類のうち、次の事項につきましては、法令及び定款第16条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しておりますので、本株主総会招集ご通知の提供書面には記載しておりません。したがって、本株主総会招集ご通知の提供書面は、監査報告を作成するに際し、監査役又は会計監査人が監査をした書類の一部であります。
 1. 連結計算書類の連結注記表
 2. 計算書類の個別注記表

当社ウェブサイト (<https://www.cel-co.com/ir/>)



株主総会にご出席される場合



書面（郵送）で議決権を行使される場合



インターネットで議決権を 行使される場合

2023年5月24日（水曜日）
午後6時入力完了分まで

議決権行使書用紙のご記入方法のご案内

●こちらに議案の賛否をご記入ください。

第1号議案

- 全員賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
- 全員反対する場合 >> 「否」の欄に○印
- 一部の候補者を反対する場合 >> 「賛」の欄に○印をし、反対する候補者の番号をご記入ください。

第2号議案

- 賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
- 反対する場合 >> 「否」の欄に○印

※議決権行使書用紙はイメージです。

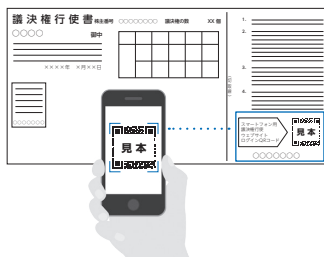
書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとして取り扱います。また、書面（郵送）及びインターネットの両方で議決権行使をされた場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使として取り扱います。なお、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使として取り扱います。

インターネットによる議決権行使のご案内

ログインQRコードを読み取る方法 「スマート行使」

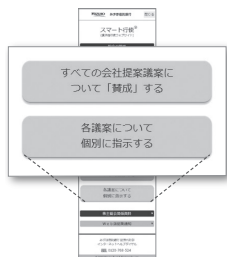
議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」での議決権行使は**1回のみ**。

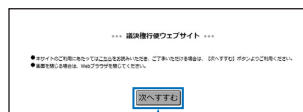
議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

議決権行使コード・パスワードを入力する方法

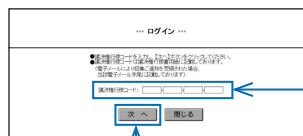
議決権行使ウェブサイト <https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。



「次へすすむ」をクリック

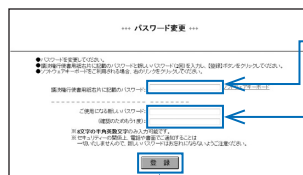
- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」を入力

「次へ」をクリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



「パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォン、携帯電話の操作方法などが不明な場合は、右記にお問い合わせください。

みずほ信託銀行 証券代行部 インターネットヘルプダイヤル
☎ 0120-768-524
(受付時間 年末年始を除く9:00～21:00)

株主総会参考書類

第 1 号議案

取締役 9 名選任の件

取締役全員（8 名）は、本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、経営体制の一層の強化を図るため、1 名増員することとし、取締役 9 名（うち社外取締役 2 名）の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏 名	当社における地位	
1	神農 雅嗣	代表取締役 社長執行役員	再任
2	山口 貴載	取締役 常務執行役員	再任
3	西本 昌善	取締役 常務執行役員	再任
4	鈴木 謙一	取締役 常務執行役員	再任
5	土屋 雅美	取締役 常務執行役員	再任
6	大嶋 正史	取締役	再任
7	小栗 聡	執行役員	新任
8	山下 貴	取締役	再任 社外 独立
9	渡辺 衛男 (渡邊 衛男)	取締役	再任 社外 独立

再任

再任取締役候補者

新任

新任取締役候補者

社外

社外取締役候補者

独立

証券取引所の定めに基づく独立役員

候補者番号

1

じん の まさ つぐ
神 農 雅 嗣

再任

生年月日

1944年12月10日生

所有する当社の株式数

2,104,000株

在任年数

14年5ヶ月

取締役会出席状況

16/16回

略歴、当社における地位及び担当

1993年 8月 デトム販売株式会社（現株式会社セレコーポレーション） 代表取締役
2003年 8月 賽力（中国）有限公司 董事長
2008年12月 当社代表取締役 社長執行役員（現任）
2013年12月 株式会社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

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

神農雅嗣氏は、当社及び当社グループの代表取締役として、当社設立以来長年にわたりグループ全体の経営の指揮を執り、企業価値の向上に貢献してまいりました。また、取締役会議長として、社外取締役をはじめ取締役会メンバーに対して積極的な発言を促すなど、率先してコーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでまいりました。このような実績、能力及び長年の経験に基づき、経営全般に対するリーダーシップを発揮することに期待し、取締役候補者といたしました。

候補者番号

2

やまぐち たか のり
山 口 貴 載

再任

生年月日

1964年3月20日生

所有する当社の株式数

20,000株

在任年数

14年5ヶ月

取締役会出席状況

16/16回

略歴、当社における地位及び担当

1987年 4月 日本電気ホームエレクトロニクス株式会社入社
1995年 6月 ニツセキハウス工業株式会社入社
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（現任）
2022年11月 一般財団法人セレ奨学財団 理事長（現任）
2023年 4月 株式会社セレントパートナーズ 代表取締役（現任）

重要な兼職の状況

株式会社セレントパートナーズ 代表取締役
一般財団法人セレ奨学財団 理事長

取締役候補者とした理由

山口貴載氏は、当社入社以来管理部門を中心に従事し、豊富な経験と実績を有しております。また、2008年12月より当社取締役として取締役会における検討、審議に積極的に貢献してまいりました。当社のさらなる企業価値向上のため、同氏の実績、能力及び長年の経験に基づく実効性のある監督に期待し、取締役候補者いたしました。

候補者番号

3

にし もと まさ よし
西 本 昌 善

再任

生年月日

1964年4月21日生

所有する当社の株式数

20,000株

在任年数

7年

取締役会出席状況

16/16回

略歴、当社における地位及び担当

1989年 4月 ニツセキハウス工業株式会社入社
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
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（現任）

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

西本昌善氏は、当社入社以来営業部門、建築部門及び技術部門を中心に従事し、豊富な経験と実績を有しております。また、2016年5月より当社取締役として取締役会における検討、審議に積極的に貢献してまいりました。このような実績を踏まえ、今後の賃貸住宅事業における成果を期待し、取締役候補者いたしました。

候補者番号

4

す ず 木 謙 一
鈴 木 謙 一

再 任

生年月日

1969年9月30日生

所有する当社の株式数

10,000株

在任年数

9年

取締役会出席状況

16/16回

略歴、当社における地位及び担当

1994年 4月 ニツセキハウス工業株式会社入社
2002年12月 当社入社
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（現任）

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

鈴木謙一氏は、当社入社以来営業部門を中心に従事し、豊富な経験と実績を有しております。また、2014年5月より当社取締役として取締役会における検討、審議に積極的に貢献してまいりました。このような実績を踏まえ、今後の当社の賃貸開発事業における成果を期待し、取締役候補者いたしました。

候補者番号

5

つち や ま さ み
土 屋 雅 美

再任

生年月日

1968年6月21日生

所有する当社の株式数

4,000株

在任年数

2年

取締役会出席状況

16/16回

略歴、当社における地位及び担当

1991年 4月 ニツセキハウス工業株式会社入社
2002年12月 当社入社
2016年 5月 当社執行役員 営業本部 プロパティマネジメント営業部長
2020年10月 当社執行役員 賃貸経営事業 プロパティマネジメント営業部長
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（現任）

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

土屋雅美氏は、当社入社以来管理部門及び営業部門を中心に従事し、豊富な経験と実績を有しております。また、2016年5月より当社執行役員、2021年5月より当社取締役として取締役会に出席しており、検討、審議に積極的に貢献してまいりました。このような実績を踏まえ、今後の当社の賃貸経営事業における成果に期待し、取締役候補者いたしました。

候補者番号

6

おおしままさし
大嶋正史

再任

生年月日

1961年12月13日生

所有する当社の株式数

2,200株

在任年数

7年

取締役会出席状況

16/16回

略歴、当社における地位及び担当

2000年 4月 株式会社デ・リードコーポレーション（現株式会社セレコーポレーション）入社
2005年 4月 同社執行役員 東京オフィスエリアディレクター
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（現任）

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

大嶋正史氏は、当社入社以来管理部門、内部監査、法務及びリスク管理部門を中心に従事し、豊富な経験と実績を有しております。また、2016年5月より当社取締役として取締役会における検討、審議に積極的に貢献してまいりました。このような実績を踏まえ、当社のリスク管理及び内部監査体制の強化に対する成果を期待し、取締役候補者いたしました。

候補者番号

7

おぐり
小栗

さとし
聡

新任

生年月日

1972年8月11日生

所有する当社の株式数

5,101株

在任年数

—

取締役会出席状況

—/—回

略歴、当社における地位及び担当

1995年 9月 横山勝男公認会計士事務所 入所
2007年 2月 株式会社デ・リード&セレホールディングス（現株式会社セレコーポレーション）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（現任）

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

小栗聡氏は、当社入社以来経営管理部門を中心に従事し、経理、財務、海外子会社を含めた経営管理の分野において豊富な経験と実績を有しております。また、2016年5月より当社執行役員として取締役会に出席し、検討、審議に積極的に貢献してまいりました。このような実績を踏まえ、今後の管理部門の体制強化や経営計画の作成等における成果を期待し、取締役候補者いたしました。

候補者番号

8

やま した
山 下

たかし
貴

再任

社外

独立

生年月日
1967年7月28日生

所有する当社の株式数
－

在任年数
4年5ヶ月

取締役会出席状況
16/16回

略歴、当社における地位及び担当

1994年 7月 下山紘邇税理士事務所 入所
2004年 5月 山下貴税理士事務所設立 代表（現任）
2009年 1月 萌インターナショナル株式会社 監査役（現任）
2011年 8月 公益財団法人国際科学振興財団 監事（現任）
2016年 4月 国立大学法人山形大学 客員教授（現任）
2017年 4月 学校法人中央大学 大学院 法務研究科 客員講師
2018年12月 当社社外取締役（現任）
2019年 9月 株式会社三光マーケティングフーズ（現株式会社SANKO MARKETING FOODS） 社外監査役（現任）
2021年 4月 学校法人中央大学 大学院 法務研究科 客員教授（現任）
2021年 4月 学校法人早稲田大学 大学院 法務研究科 非常勤講師（現任）

重要な兼職の状況

山下貴税理士事務所 所長
萌インターナショナル株式会社 監査役
公益財団法人国際科学振興財団 監事
国立大学法人山形大学 客員教授
株式会社SANKO MARKETING FOODS 社外監査役
学校法人中央大学 大学院 法務研究科 客員教授
学校法人早稲田大学 大学院 法務研究科 非常勤講師

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

山下貴氏は、税理士としての豊富な実務経験における見識や他社における監査役、教育機関における教鞭活動など幅広い経験を有しており、今後も幅広い見地から当社経営に適切な助言をいただけることを期待し、社外取締役候補者いたしました。なお、同氏は、過去に社外役員になること以外の方法で会社の経営に関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外取締役として、その業務を適切に遂行できるものと判断しております。

候補者番号

9

わた なべ もり お
渡 辺 衛 男 (渡 邊 衛 男)

再 任

社 外

独 立

生年月日

1952年12月18日生

所有する当社の株式数

—

在任年数

4年

取締役会出席状況

16/16回

略歴、当社における地位及び担当

1975年 4月 旭化成工業株式会社（現旭化成株式会社）入社
2006年 4月 旭化成ホームズ株式会社 取締役 常務執行役員
2011年 4月 旭化成不動産株式会社 代表取締役社長
旭化成ホームズ株式会社 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株式会社 代表取締役社長
2016年 4月 同社 取締役会長
2017年 4月 旭化成ホームズ株式会社 顧問
2019年 5月 当社社外取締役（現任）

重要な兼職の状況

—

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

渡辺衛男氏は、他社における経営者としての豊富な経験と技術的な専門知識を有しており、今後も幅広い見地から当社経営全般に的確な助言をいただけることを期待し、社外取締役候補者となりました。

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 山下貴氏及び渡辺衛男氏は、社外取締役候補者であります。また、両氏は現在当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって山下貴氏が4年5ヶ月、渡辺衛男氏が4年となります。
3. 当社は、山下貴氏及び渡辺衛男氏の両氏を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。両氏が再任された場合は、当社は引き続き両氏を独立役員とする予定であります。
4. 各候補者の所有する当社の株式数は、2023年2月28日現在のものであります。
5. 神農雅嗣氏の所有株式数は、同氏の資産管理会社である株式会社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。
6. 小栗聡氏の所有株式数は、セレコーポレーション社員持株会の持分を含んでおります。
7. 当社は、山下貴氏及び渡辺衛男氏との間で会社法第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、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。山下貴氏及び渡辺衛男氏の再任が承認された場合は、両氏との当該契約を継続する予定であります。
8. 当社は、保険会社との間で会社法第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、会社訴訟、第三者訴訟、株主代表訴訟等により、当社取締役を含む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ます（ただし、被保険者の故意または重過失に起因する場合を除く）。各候補者が取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。
9. 渡辺衛男氏の戸籍上の氏名は、渡邊衛男であります。

取締役等に対する株式報酬制度導入の件

1. 提案の理由及びこれを相当とする理由

本議案は、当社の取締役（社外取締役を除きます。以下、断りがない限り、本議案において同じとします。）及び執行役員（以下「取締役等」といいます。）に対する新たな株式報酬制度「株式給付信託（BBT（＝Board Benefit Trust））」（以下「本制度」といいます。）を導入することについて、ご承認をお願いするものであります。

本議案は、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いることから、本議案の内容は相当であるものと考えております。なお、本議案が承認可決された場合には、取締役会において、本制度に基づき、当社の取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針を変更することを予定しております。

本議案は、2017年5月12日開催の第26回定時株主総会においてご承認をいただきました取締役の報酬額（年額5億円以内。ただし、使用人分給与は含みません。）とは別枠として、本制度に基づく報酬を当社の取締役に対して支給するため、報酬等の額の具体的な算定方法及び具体的な内容についてのご承認をお願いするものです。なお、本制度の詳細につきましては、下記2.の枠内で、取締役会にご一任頂きたいと存じます。

なお、第1号議案が原案通り承認可決されますと、本制度の対象となる取締役は7名となります。

2. 本制度に係る報酬等の額の具体的な算定方法及び具体的な内容

（1）本制度の概要

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（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）本制度の対象者

取締役（社外取締役及び監査役は、本制度の対象外とします。）及び執行役員

（3）信託期間

2023年8月（予定）から本信託が終了するまで（なお、本信託の信託期間について、特定の終了期日は定めず、本制度が継続する限り本信託は継続します。本制度は、当社株式の上場廃止、役員等株式給付規程の廃止等により終了します。）

（4）信託金額

本議案をご承認いただくことを条件として、当社は、2024年2月末日で終了する事業年度から2026年2月末日で終了する事業年度までの3事業年度（以下、当該3事業年度の期間を「当初対象期間」といい、当初対象期間及び当初対象期間の経過後に開始する3事業年度ごとの期間を、それぞれ「対象期間」といいます。）及びその後の各対象期間を対象として本制度を導入し、取締役等への当社株式等の給付を行うため、本信託による当社

株式の取得の原資として、以下の金銭を本信託に拠出いたします。

まず、当社は、本信託設定（2023年8月（予定））時に、当初対象期間に対応する必要資金として見込まれる相当額の金銭を拠出し、本信託を設定します。本制度に基づき取締役等に対して付与するポイントの上限数は、下記（6）のとおり、1事業年度当たり22,700ポイントであるため、本信託設定時には、直前の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値を考慮して、68,100株を上限として取得するために必要と合理的に見込まれる資金を本信託に拠出いたします。なお、ご参考として、2023年4月13日の終値2,517円を適用した場合、上記の必要資金は、約171百万円となります。

また、当初対象期間経過後も、本制度が終了するまでの間、当社は、原則として対象期間ごとに、本制度に基づく取締役等への給付を行うために必要な株式数を合理的に見込み、本信託が先行して取得するために必要と認める資金を、本信託に追加拠出することとします。ただし、かかる追加拠出を行う場合において、信託財産内に残存する当社株式（直前までの各対象期間に関して取締役等に付与されたポイント数に相当する当社株式で、取締役等に対する給付が完了であるものを除きます。）及び金銭（以下「残存株式等」といいます。）があるときは、残存株式等は以降の対象期間における本制度に基づく給付の原資に充当することとし、残存株式等を勘案した上で、追加拠出額を算出するものとします。当社が追加拠出を決定したときは、適時適切に開示いたします。

（注）当社が実際に本信託に拠出する金銭は、上記の株式取得資金のほか、信託報酬等の必要費用の見込額を合わせた金額となります。

（5）本信託による当社株式の取得方法及び取得株式数

本信託による当社株式の取得は、上記（4）により拠出された資金を原資として、取引所市場を通じて取得する方法、当社の自己株式処分を引き受ける方法、又は当社が発行する新株を引き受ける方法によりこれを実施することとします。

なお、取締役等に付与されるポイント数の上限は、下記（6）のとおり、1事業年度当たり22,700ポイントであるため、各対象期間について本信託が取得する当社株式数の上限は68,100株となります。本信託による当社株式の取得につき、その詳細は、適時適切に開示いたします。

（6）取締役等に給付される当社株式等の数の上限

取締役等には、各事業年度に関して、役員等株式給付規程に基づき役位等を勘案して定まる数のポイントが付与されます。取締役等に付与される1事業年度当たりのポイント数の合計は、22,700ポイント（うち取締役分として15,200ポイント）を上限とします。これは、現行の役員報酬の支給水準、取締役等の員数の動向と今後の見込み等を総合的に考慮して決定したものであり、相当であるものと判断しております。

取締役等に付与されるポイントは、下記（7）の当社株式等の給付に際し、1ポイント当たり当社普通株式1株に換算されます（ただし、本議案をご承認いただいた後において、当社株式について、株式分割、株式無償割当て又は株式併合等が行われた場合には、その比率等に応じて、ポイント数の上限及び付与済みのポイント数又は換算比率について合理的な調整を行います。）。

なお、取締役等に付与される1事業年度当たりのポイント数の上限に相当する株式数22,700株の発行済株式総数3,491,900株（2023年2月28日現在）に対する割合は約0.65%です。

下記（7）の当社株式等の給付に当たり基準となる取締役等のポイント数は、原則として、退任時までに当該取締役等に付与されたポイント数とします（以下、このようにして算出されたポイントを、「確定ポイント数」といいます。）。

(7) 当社株式等の給付及び報酬等の額の具体的な算定方法

取締役等が退任し、役員等株式給付規程に定める受益者要件を満たした場合、当該取締役等は、所定の受益者確定手続を行うことにより、原則として上記（6）に記載のところに従って定められる「確定ポイント数」に応じた数の当社株式について、退任後に本信託から給付を受けます。ただし、役員等株式給付規程に定める要件を満たす場合は、一定割合について、当社株式の給付に代えて、当社株式の時価相当の金銭給付を受けます。なお、金銭給付を行うために、本信託により当社株式を売却する場合があります。

また、ポイントの付与を受けた取締役等であっても、株主総会又は取締役会において解任の決議をされた場合、在任中に一定の非違行為があったことに起因して退任した場合又は在任中に当社に損害が及ぶような不適切行為等があった場合は、給付を受ける権利を取得できないこととします。

取締役が受ける報酬等の額は、ポイント付与時において、取締役に付与されるポイント数の合計に本信託の有する当社株式の1株当たりの帳簿価額を乗じた金額（ただし、当社株式について、株式分割、株式無償割当て又は株式併合等が行われた場合には、その比率等に応じて合理的な調整を行います。）を基礎とします。また、役員等株式給付規程の定めに従って例外的に金銭が給付される場合において相当と認められるときは、当該金額を加算した額とします。

(8) 議決権行使

本信託勘定内の当社株式に係る議決権は、信託管理人の指図に基づき、一律に行使しないこととします。かかる方法によることで、本信託勘定内の当社株式に係る議決権の行使について、当社経営への中立性を確保することを企図しています。

(9) 配当の取扱い

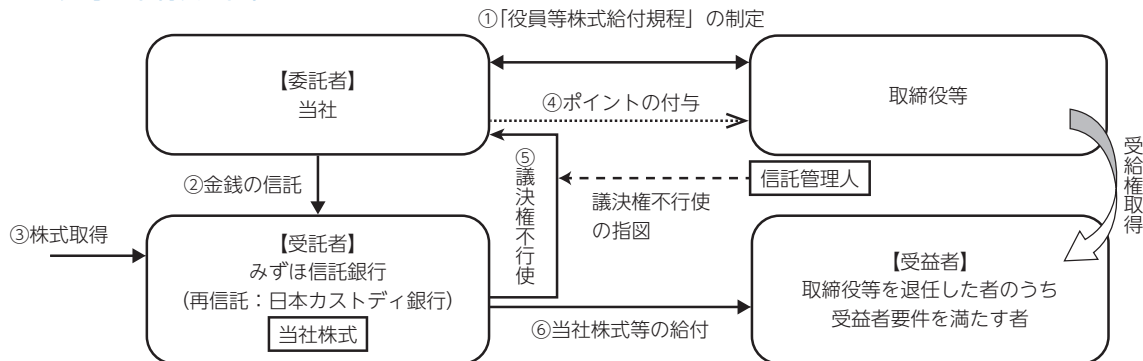
本信託勘定内の当社株式に係る配当は、本信託が受領し、当社株式の取得代金や本信託に係る受託者の信託報酬等に充てられます。なお、本信託が終了する場合において、本信託内に残存する配当金等は、役員等株式給付規程の定めに従って、その時点で在任する取締役等に対して、各々が保有するポイント数に応じて、按分して給付されることになります。

(10) 信託終了時の取扱い

本信託は、当社株式の上場廃止、役員等株式給付規程の廃止等の事由が発生した場合に終了します。

本信託終了時における本信託の残余財産のうち、当社株式については、全て当社が無償で取得した上で、取締役会決議により消却することを予定しています。本信託終了時における本信託の残余財産のうち、金銭については、上記（9）により取締役等に給付される金銭を除いた残額が当社に給付されます。

＜ご参考：本制度の仕組み＞



- ① 当社は、本議案につき承認を受けた枠組みの範囲内において、「役員等株式給付規程」を制定します。
- ② 当社は、本議案につき承認を受けた範囲内で金銭を信託します。
- ③ 本信託は、②で信託された金銭を原資として当社株式を、取引所市場を通じて取得する方法、当社の自己株式処分を引き受ける方法、又は当社が発行する新株を引き受ける方法により取得します。
- ④ 当社は、「役員等株式給付規程」に基づき取締役等にポイントを付与します。
- ⑤ 本信託は、当社から独立した信託管理人の指図に従い、本信託勘定内の当社株式に係る議決権を行使しないこととします。
- ⑥ 本信託は、取締役等を退任した者のうち「役員等株式給付規程」に定める受益者要件を満たした者（以下「受益者」といいます。）に対して、当該受益者に付与されたポイント数に応じた当社株式を給付します。ただし、取締役等が「役員等株式給付規程」に定める要件を満たす場合には、ポイントの一定割合について、当社株式の時価相当の金銭を給付します。

以上

事業報告 (2022年3月1日から2023年2月28日まで)

1 企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

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のワクチン接種や各種感染対策の効果により行動制限が徐々に緩和され、景気は緩やかに持ち直しましたが、感染再拡大への懸念に加え、世界的な半導体等の部品不足、原油価格をはじめとする原材料価格の高騰、金融資本市場の変動、長期化するウクライナ情勢などの地政学的リスクによる世界経済への影響も不安視され、先行きは不透明な状況が続いております。

当社の主要事業である賃貸住宅市場においては、エネルギー資源や建築資材高騰などの影響を受けているものの、全国の新設貸家着工戸数は一年を通じて前年を上回り、また当社の事業エリアとなる東京都の新設貸家着工戸数は、月により増減はあるものの堅調に推移しました（出典：国土交通省「建築着工統計調査」）。

・全国の新設貸家着工戸数

	2022年										2023年	
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
戸数（戸）	32,305	29,526	25,963	30,294	29,686	31,303	30,623	31,996	29,873	26,845	24,041	24,692
前年同期比	+18.6%	+2.4%	+3.5%	+1.7%	+1.6%	+8.9%	+8.4%	+7.3%	+11.4%	+6.4%	+4.2%	+4.7%

・東京都の新設貸家着工戸数

	2022年										2023年	
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
戸数（戸）	8,166	5,928	5,746	5,652	5,512	5,618	5,746	6,589	6,003	4,901	5,086	4,961
前年同期比	+24.6%	+1.9%	+1.6%	△1.7%	+0.8%	+3.1%	+3.6%	△8.4%	+21.7%	+2.9%	△2.0%	△12.9%

このような環境の中、当社は、2022年3月11日に東京証券取引所市場第二部（2022年4月4日、東京証券取引所の市場見直しにより、東京証券取引所スタンダード市場に移行）に新規上場いたしました。

当社グループでは、今後も“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してまいります。

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

各セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

報告セグメントごとの売上高及び利益

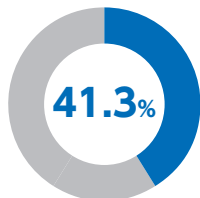
(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額	連結計算書類計上額
	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	3,802	8,741	21,375	-	21,375
セグメント間の内部売上高又は振替高	999	123	-	1,122	△1,122	-
計	9,830	3,925	8,741	22,497	△1,122	21,375
セグメント利益	718	418	954	2,091	△858	1,233

賃貸住宅事業

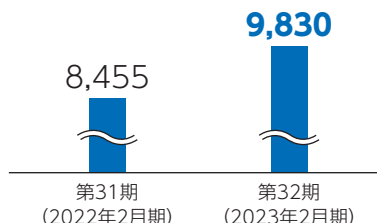
売上高 **9,830**百万円

売上高構成比



売上高

(単位：百万円)



賃貸住宅事業におきましては、東京圏において生活にこだわりを持つ25歳から35歳の若者を中心に「最高の笑顔と感動を届け続ける」をテーマに、基幹ブランドである「My Style vintage」を軸としたアパートの企画、設計、施工等の請負事業を行い、未だ確立されていない「住まいの選択肢」を増やすことに注力してまいりました。

当連結会計年度における営業活動につきましては、上場を契機に競合の少ない優良紹介先の開拓（金融機関、コンサルタント士業、優良不動産業者等）に努めたほか、人財採用の推進、ロールプレイングや専門研修の導入によりコンサルティングを中心とする営業力の強化に取り組み、新規受注に注力してまいりました。

また、新型コロナウイルス感染症及び資源高の影響による原価高騰への対策として、工法の改善や工程の調整、工場の効率改善による生産性向上に努めたほか、仕入面の多角化などの原価低減にも注力してまいりました。

新商品販売に向けた取り組みとしては、新たな空間設計による付加価値アパートの開発・研究を推進したほか、“若者の暮らしを豊かにする”という当社テーマの実現に向け、若者の思考・居住性・多様性や利便性について共立女子大学とアパートの暮らしをテーマとした共同研究、千葉工業大学及び東京理科大学と遮音性能向上について共同研究を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。

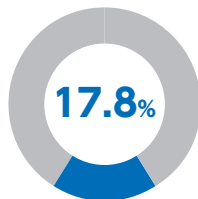
加えて、品質向上への取り組みとして、2022年11月、千葉工場において、品質マネジメントシステム（Quality Management System）の国際規格である「ISO9001」の認証を取得いたしました。この千葉工場の認証取得を契機に更なる品質向上と付加価値の創造に努めてまいります。

以上の活動の結果、当連結会計年度における引き渡し実績は91棟（累計2,703棟）、売上高は9,830百万円（前年同期比16.3%増）、セグメント利益は718百万円（前年同期比57.8%増）となりました。

賃貸開発事業

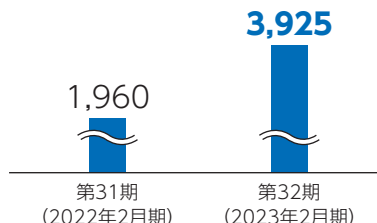
売上高 **3,925**百万円

売上高構成比



売上高

(単位：百万円)



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土地の選定を行っております。その土地に『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」や、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」を中心とした独創的な空間設計と、基幹ブランドである「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シリーズ』を企画・設計・施工して販売を行ってまいりました。

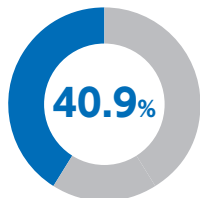
当連結会計年度においては販売活動に注力し、主に金融機関における富裕層部門（プライベートバンキング室やウェルスアドバイザー一部）並びに当該部門と密接に関わる大手仲介会社の開拓、また独立系金融アドバイザー（IFA）や地方の大規模地主を抱える不動産系コンサルタントとの関係強化に努めた結果、リピート受注の獲得、計画を上回る販売など、概ね好調に推移しました。また翌連結会計年度以降の販売に向け、これまでの販売実績を踏まえ、より希少性の高い土地仕入活動の強化にも取り組んでまいりました。

以上の活動の結果、当連結会計年度における売上高は3,925百万円（前年同期比100.3%増）、セグメント利益は418百万円（前年同期はセグメント損失3百万円）となりました。

賃貸経営事業

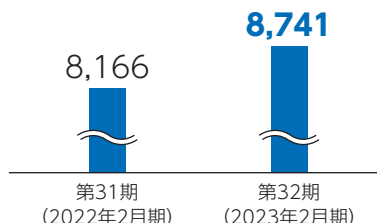
売上高 **8,741**百万円

売上高構成比



売上高

(単位：百万円)



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

当連結会計年度におきましては、人員増による組織力の強化と実践型ロールプレイング研修等による営業力のレベルアップに注力し、管理受託営業の強化に取り組んだ結果、当連結会計年度末の管理戸数は12,043戸（前連結会計年度末比815戸増）となりました。

また、新たな管理メニューの開発に着手したほか、オーナーさま目線での資産価値向上の積極的な提案を行う等、オーナーさまとの対話を通して信頼関係の構築に努め、リピート受注や賃貸管理のリプレイ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（当連結会計年度末で16社）及びメンテナンス協力業者の組織セレメンテナンスパートナーズ（当連結会計年度末で10社）との連携を強化し、ゲスト（入居者）及びオーナーさまの満足度につながるサービス面の維持・向上に努めた結果、高水準の入居率（当連結会計年度末で98.4%、前連結会計年度末比0.5%増）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8,741百万円（前年同期比7.0%増）となりましたが、セグメント利益は人件費等の増加により954百万円（前年同期比4.7%減）となりました。

連結業績

売上高 213億75百万円	前連結会計年度比 16.0%増
経常利益 12億54百万円	前連結会計年度比 28.0%増
営業利益 12億33百万円	前連結会計年度比 35.3%増
親会社株主に帰属する 当期純利益 8億53百万円	前連結会計年度比 92.0%減

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21,375百万円（前年同期比16.0%増）、営業利益は1,233百万円（前年同期比35.3%増）、経常利益は1,254百万円（前年同期比28.0%増）となりましたが、親会社株主に帰属する当期純利益は、前連結会計年度に中国賃貸事業の譲渡益を計上したことにより、853百万円（前年同期比92.0%減）となりました。

また、当社は、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当連結会計年度の期首から適用しております。詳細は、「連結注記表 8.収益認識に関する注記」をご参照ください。

事業別売上高

事業区分	第 31 期 (2022年2月期) (前連結会計年度)		第 32 期 (2023年2月期) (当連結会計年度)		前連結会計年度比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
賃貸住宅事業	7,535,455 千円	40.9 %	8,830,658 千円	41.3 %	1,295,202 千円	17.2 %
賃貸開発事業	1,912,725	10.4	3,802,484	17.8	1,889,759	98.8
賃貸経営事業	8,166,355	44.3	8,741,956	40.9	575,601	7.1
中国賃貸事業	809,795	4.4	—	—	△809,795	—
合 計	18,424,331	100.0	21,375,099	100.0	2,950,768	16.0

(注) 1. 各事業の売上高は、外部顧客に対する売上高を示しております。

2. 当社は、2021年12月に中国賃貸事業を譲渡いたしました。

② 設備投資の状況

当連結会計年度中において実施いたしました当社グループの設備投資の総額は256百万円で、その主なものは次のとおりであります。

イ. 当連結会計年度中に完成した主要設備

賃貸住宅事業	当社及び千葉工場	業務システムの導入、改修及び本社ショールーム改造
賃貸経営事業	当社	業務システムの改修

ロ. 当連結会計年度において継続中の主要設備の新設、拡充

賃貸住宅事業	当社	4階建てアパートのモデル棟の建設
--------	----	------------------

ハ. 当連結会計年度中に実施した重要な固定資産の売却、撤去、滅失

該当事項はありません。

③ 資金調達の状況

2022年3月11日に東京証券取引所市場第二部（2022年4月4日、東京証券取引所の市場見直しにより、東京証券取引所スタンダード市場に移行）に上場いたしました。この上場にあたり、第三者割当増資により56百万円、及び公募による自己株式の処分により361百万円の資金調達を行いました。

④ 事業の譲渡、吸収分割または新設分割の状況

該当事項はありません。

⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

⑥ 吸収合併または吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

⑦ 他の会社の株式その他の持分または新株予約権等の取得または処分の状況

該当事項はありません。

(2) 直前 3 事業年度の財産及び損益の状況

① 企業集団の財産及び損益の状況

区分	第29期 (2020年 2 月期)	第30期 (2021年 2 月期)	第31期 (2022年 2 月期)	第32期 (当連結会計年度) (2023年 2 月期)
売上高 (千円)	—	—	18,424,331	21,375,099
経常利益 (千円)	—	—	980,395	1,254,671
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	—	—	10,679,452	853,430
1 株当たり当期純利益 (円)	—	—	3,307.36	247.64
総資産 (千円)	—	—	27,426,230	22,419,675
純資産 (千円)	—	—	17,770,783	18,789,466
1 株当たり純資産 (円)	—	—	5,503.49	5,419.46

(注) 当社は、第31期より連結計算書類を作成しております。

② 当社の財産及び損益の状況

区分	第29期 (2020年 2 月期)	第30期 (2021年 2 月期)	第31期 (2022年 2 月期)	第32期 (当事業年度) (2023年 2 月期)
売上高 (千円)	17,665,332	16,030,489	17,472,656	21,218,014
経常利益 (千円)	1,300,694	806,914	726,371	1,209,246
当期純利益 (千円)	1,046,446	739,577	11,233,247	853,895
1 株当たり当期純利益 (円)	320.23	226.45	3,478.86	247.77
総資産 (千円)	11,146,256	11,131,058	27,253,581	22,241,795
純資産 (千円)	6,339,495	6,771,923	17,674,617	18,693,766
1 株当たり純資産 (円)	1,940.34	2,077.60	5,473.71	5,391.86

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はございません。

② 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の議決権比率	主要な事業内容
株式会社セレントパートナーズ	10,000千円	100.0%	賃貸経営事業

(4) 対処すべき課題

当社グループは、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 コンサルティング力の強化

お客様（オーナーさま）と共有したアパート経営による課題解決の仮説を竣工後の管理、運営を通じて検証、サポートをし続け、大切な資産を3世代、4世代、そのまた先の世代まで毀損させることなく維持し、承継していくためには、オーナーさまとの信頼関係の構築が重要と考えております。

その実現のため、オーナーさまの会員組織として設立した「セレ パートナースクラブ」のサービスをより充実することで、当社の想いに共感していただけるようオーナーさまとの関係性の強化を図り、定期的な経営診断や収支・承継などの経営コンサルティングといった更なるサービスの向上を目指してまいります。

② プロパティマネジメント力の強化

アパート賃貸運営のオペレーションを担うプロパティマネジメントにおいては、ゲスト（入居者）とのプラットフォームづくりによりリレーションシップの強化を図り、若者の住まいに対するニーズを先取りし、より満足していただけるサービスとサポートの提供を目指しております。

ゲストに対しては、「My Style」ブランドアパートのコアなファンによる会員組織「My Style Room Club」において、従来の先着順形式ではなく新築物件の公開入居抽選会により公平に機会提供することでファンづくりを強化し、入居率を確保してまいります。また、オーナーさまに向けては、事前に立てた綿密な経営計画の実践により、中長期にわたる安定収入の確保と資産価値の維持向上を図るための長期修繕計画の提案、レポーティングなど、サポート体制の充実と保険・ライフサイクルサポートなどを提供し、信頼関係の強化に努めてまいります。

③ 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。

④ 将来を見据えた新規事業の展開

当社は、いたずらに規模の拡大を目指すのではなく、着実かつ安定的な成長を目指しております。

その実現のためには、賃貸住宅事業、賃貸開発事業並びに賃貸経営事業を通じて構築されるオーナー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たな事業の組成によってシナジー効果を得ることで収益の拡大を図り、東京圏（1都3県）に強い事業基盤を創り上げ、持続可能な安定的成長を加速してまいります。

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 人財の確保と育成

上記の課題を克服するためには、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います。これにより、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、維持に繋げていきたいと考えております。その実現には、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。また併せて、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。

⑦ 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りたい方針です。

⑧ 中国子会社の譲渡資金の活用について

2021年12月20日付で当社の連結子会社である賽力（中国）有限公司の全持分を寧波市北侖区現代服務業發展有限公司に譲渡しました。なお、譲渡により得た資金については、一部を運転資金として活用し、その他は成長資金として適切な投資機会等を見極めた上で活用していく方針であります。

(5) 主要な事業内容 (2023年2月28日現在)

当社グループは、事業エリアを東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）に特化し、入居者を25歳～35歳の若者と設定し事業展開をしております。各事業の具体的内容は以下のとおりです。

事業区分	事業内容
賃貸住宅事業	当社が行っており、主として、アパートの企画、設計、施工の事業を行っております。 ①コンサルティング ・アパート経営者の募集、課題解決 ・アパート経営プランの設計、提案 ②ソリューション ・アパートの設計、建築施工全般 ③建設用鉄骨部材及び資材の製造・加工 ④リフォーム
賃貸開発事業	当社が行っており、主として、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アパート経営の提案、販売を行っております。 ○不動産売買 ・土地の検索、紹介、建売販売（城南・城西エリアに絞込み）
賃貸経営事業	当社及び子会社の株式会社セレントパートナーズが行っており、主として、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っております。 ①アパート管理受託 ・自社施工物件のほか、他社の施工物件・管理物件の管理受託営業 ②オペレーション（一括借上、集金代行） ・入居者（ゲスト）の募集、入退去管理、家賃回収 ・アパートの維持管理業務（点検・清掃等） ③派生ビジネス ・保証事業、保険事業

(6) 主要な営業所及び工場 (2023年2月28日現在)

① 当社

本	社	東京都中央区
工	場	千葉工場（千葉県千葉市若葉区）

② 子会社

株式会社セレントパートナーズ	本社（東京都中央区）
----------------	------------

(7) 使用人の状況 (2023年2月28日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
賃貸住宅事業	102 (21)名	12名増 (3名減)
賃貸開発事業	8 (2)	－ (1名減)
賃貸経営事業	28 (6)	4名増 (－)
全社 (共通)	23 (8)	2名減 (1名減)
合 計	161 (37)	14名増 (5名減)

- (注) 1. 使用人数は就業人員（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（当社グループ内への出向者、契約社員、パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員、季節工を含む。）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使用人数は、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。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
161 (37) 名	14名増 (5名減)	44.7歳	10年4ヶ月

- (注) 使用人数は就業人員（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、季節工を含む。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況 (2023年2月28日現在)

借入先	借入額
株式会社千葉銀行	100百万円
株式会社京葉銀行	100百万円

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 会社の現況

(1) 株式の状況 (2023年2月28日現在)

① 発行可能株式総数	13,800,000株
② 発行済株式の総数	3,491,900株 (うち自己株式24,864株)
③ 株主数	667名
④ 大株主 (上位11名)	

株主名	持株数	持株比率
株式会社ジェイコーポレーション	2,006,000株	57.9%
株式会社マキテック	400,000	11.5
セレコーポレーション社員持株会	142,700	4.1
光通信株式会社	105,300	3.0
神農雅嗣	98,000	2.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	66,300	1.9
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	51,000	1.5
阪和興業株式会社	50,000	1.4
貝本千世子	40,000	1.2
貝本富哉	40,000	1.2
貝本貴哉	40,000	1.2

(注) 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

⑤ 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況

該当事項はございません。

(2) 新株予約権等の状況

- ① 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況
該当事項はございません。
- ② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況
該当事項はございません。

(3) 会社役員の状況

① 取締役及び監査役の状況 (2023年2月28日現在)

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役	神農雅嗣	社長執行役員 株式会社セレントパートナーズ 代表取締役
取締役	山口貴載	常務執行役員 経営統括本部長 一般財団法人セレ奨学財団 理事長
取締役	西本昌善	常務執行役員 賃貸住宅事業 事業統括責任者
取締役	鈴木謙一	常務執行役員 賃貸開発事業 事業統括責任者
取締役	土屋雅美	常務執行役員 賃貸経営事業 事業統括責任者
取締役	大嶋正史	リスク管理室長 内部統制委員長
取締役	山下 貴	山下貴税理士事務所 所長 萌インターナショナル株式会社 監査役 公益財団法人国際科学振興財団 監事 国立大学法人山形大学 客員教授 株式会社SANKO MARKETING FOODS 社外監査役 学校法人中央大学 大学院 法務研究科 客員教授 学校法人早稲田大学 大学院 法務研究科 非常勤講師
取締役	渡辺衛男	－
常勤監査役	渡瀬年巳	－
監査役	大沢 拓	ジョーンズ・デイ法律事務所
監査役	白石 徹	Sコンサルティング有限会社 代表取締役 株式会社ティーネットジャパン 社外取締役（監査等委員） 株式会社インプレスホールディングス 社外取締役 Nextage株式会社 社外取締役 株式会社バンカーズ・ホールディング 社外取締役 株式会社オービスシステム 社外取締役

- (注) 1. 取締役 山下貴氏及び取締役 渡辺衛男氏は、社外取締役であります。
2. 監査役 大沢拓氏及び監査役 白石徹氏は、社外監査役であります。
3. 取締役 山下貴氏は、税理士であります。
4. 常勤監査役 渡瀬年巳氏は、公認会計士であり、長年にわたり当社の管理業務に従事した経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
5. 監査役 大沢拓氏は、弁護士であり、企業法務に精通し、相当程度の知見を有しております。
6. 監査役 白石徹氏は、証券会社にて長く公開引受業務に従事し、また他企業での社外取締役及び社外監査役として豊富な経験があり、コーポレート・ガバナンスや内部統制に関する相当程度の知見を有しております。
7. 当事業年度中に退任した役員はおりません。
8. 当社は、社外取締役及び社外監査役の全員を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

② 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役及び各監査役は、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、当該取締役及び監査役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。

③ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

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2022年3月26日より締結しております。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。

④ 取締役及び監査役の報酬等

イ. 当事業年度に係る報酬等の総額等

区分	報酬等の総額	報酬等の種類別の総額			対象となる 役員の員数
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	192,258千円 (9,600)	192,258千円 (9,600)	－千円 (－)	－千円 (－)	8名 (2)
監査役 (うち社外監査役)	21,912 (9,600)	21,912 (9,600)	－ (－)	－ (－)	3 (2)
合 計 (うち社外役員)	214,170 (19,200)	214,170 (19,200)	－ (－)	－ (－)	11 (4)

(注) 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。

ロ. 当事業年度に支払った役員退職慰労金

該当事項はございません。

ハ. 業績連動報酬等に関する事項

該当事項はございません。

二. 非金銭報酬等の内容

該当事項はございません。

ホ. 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

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。

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。

ヘ. 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容にかか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、営業利益等を踏まえ、各人の職務内容・功績等を勘案の上、支給するものとしております。

ト. 取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

取締役会は、代表取締役社長執行役員神農雅嗣に対し、各取締役の報酬額の個別具体的な配分について、決定を委任しております。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、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、会社業績等を総合的に勘案し、代表取締役社長執行役員が個別の報酬額を決定しております。代表取締役社長執行役員に委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の評価を行う上で適任と判断したことによります。

チ. 社外役員が親会社等または親会社等の子会社等（当社を除く）から受けた役員報酬等の総額

該当事項はございません。

⑤ 社外役員に関する事項

イ. 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

- ・取締役山下貴氏の兼職先である山下貴税理士事務所、萌インターナショナル株式会社、公益財団法人国際科学振興財団、国立大学法人山形大学、株式会社SANKO MARKETING FOODS、学校法人中央大学及び学校法人早稲田大学との間には特別の関係はありません。
- ・監査役大沢拓氏の兼職先であるジョーンズ・デイ法律事務所との間には特別の関係はありません。
- ・監査役白石徹氏の兼職先であるSコンサルティング有限会社、株式会社ティーネットジャパン、株式会社インプレスホールディングス、Nextage株式会社、株式会社バンカース・ホールディング及び株式会社オービスシステムとの間には特別の関係はありません。

ロ. 当事業年度における主な活動状況

	出席状況及び発言状況並びに社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
取締役 山下 貴	当事業年度に開催された取締役会16回全てに出席し、他社社外役員としての豊富な経験と税理士としての幅広い見識に基づき、経営全般の観点から適宜発言を行っております。また、常勤監査役、社外取締役及び社外監査役から構成される会議の構成員として、当事業年度に開催された会議4回全てに出席し、取締役会での審議を充実させるための情報共有を行うとともに、内部管理体制をより充実させるための監督・助言を行っております。
取締役 渡辺衛男	当事業年度に開催された取締役会16回全てに出席し、他社におけるビジネス経験で培ってきた貴重な経験と知識に基づき、経営全般の観点から適宜発言を行っております。また、常勤監査役、社外取締役及び社外監査役から構成される会議の構成員として、当事業年度に開催された会議4回全てに出席し、取締役会での審議を充実させるための情報共有を行うとともに、内部管理体制をより充実させるための監督・助言を行っております。
監査役 大沢 拓	当事業年度に開催された取締役会16回全て、また、監査役会16回全てに出席し、弁護士としての専門的見地から適宜発言を行っております。また、常勤監査役、社外取締役及び社外監査役から構成される会議の構成員として、当事業年度に開催された会議4回全てに出席し、取締役会での審議を充実させるための情報共有を行うとともに、内部管理体制をより充実させるための監督・助言を行っております。
監査役 白石 徹	当事業年度に開催された取締役会16回中15回、また、監査役会16回全てに出席し、長年の証券会社勤務において培った経営管理体制の整備に関する高い専門性や一般投資家目線を踏まえた貴重な経験から適宜発言を行っております。また、常勤監査役、社外取締役及び社外監査役から構成される会議の構成員として、当事業年度に開催された会議4回全てに出席し、取締役会での審議を充実させるための情報共有を行うとともに、内部管理体制をより充実させるための監督・助言を行っております。

(4) 会計監査人の状況

① 名称 EY新日本有限責任監査法人

② 報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	34,560千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	36,060

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

③ 非監査業務の内容

当社は、EY新日本有限責任監査法人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外に、新規上場に係るコンフォートレター作成業務についての対価を支払っております。

④ 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執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、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、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きまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

⑤ 責任限定契約の内容の概要

当社とEY新日本有限責任監査法人は、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、法令の定める最低責任限度額であります。

3 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

取締役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その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

① 取締役及び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、代表取締役社長が、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、これに紐づくツールとして、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。

② 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データベース化された情報については、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。

③ 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、各本部において、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経営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。

④ 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、代表取締役社長及び取締役常務執行役員にて構成する常務会を毎月2回定時開催、また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について、迅速な経営判断の遂行と事業計画を確実に遂行するための機関として、代表取締役社長、常勤取締

役、常勤監査役及び執行役員を構成員とする経営会議を設置し、毎月定時会を開催しております。

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社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方策、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社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、規程に基づき経営会議及び取締役会で審議の上決定しております。

⑤ 当社並びに親会社及び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。

⑥ 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。

⑦ 上記⑥の使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項

監査役がそ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。

⑧ 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。

⑨ その他監査役が監査が実効的に行われることを確保するための体制

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。

監査役が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。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

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、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、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。

4 会社の支配に関する基本方針

当社は、現時点で当該「基本方針」及び「買収防衛策」につきましては特に定めておりません。

5 剰余金の配当等の決定に関する方針

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、各年度における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ます。平均配当性向30%を基準として業績に連動した利益還元を行い、前年度の配当額と比較し安定的な配当の維持に努めてまいります。

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。

また、当社定款に会社法第454条第5項に規定する中間配当を取締役会決議により行うことができる旨を定めておりますが、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。

連結計算書類

連結貸借対照表 (2023年2月28日現在)

(単位：千円)

科目	金額
(資産の部)	
流動資産	19,781,474
現金及び預金	14,221,851
受取手形及び売掛金	60,659
完成工事未収入金及び契約資産	178,744
有価証券	24,964
販売用不動産	1,440,274
仕掛販売用不動産	999,628
未成工事支出金	6,889
商品及び製品	25,677
原材料及び貯蔵品	31,412
未収還付法人税等	2,694,614
その他	98,166
貸倒引当金	△1,409
固定資産	2,638,201
有形固定資産	1,878,689
建物及び構築物	674,030
機械装置及び運搬具	432,821
土地	633,714
建設仮勘定	121,236
その他	16,886
無形固定資産	98,094
その他	98,094
投資その他の資産	661,417
投資有価証券	106,988
繰延税金資産	30,827
その他	542,745
貸倒引当金	△19,142
資産合計	22,419,675

科目	金額
(負債の部)	
流動負債	3,176,823
支払手形及び買掛金	122,717
工事未払金	481,879
短期借入金	200,000
未払法人税等	20,340
前受金	642,009
未成工事受入金	711,841
賞与引当金	172,355
完成工事補償引当金	37,843
その他	787,837
固定負債	453,385
繰延税金負債	9,501
その他	443,884
負債合計	3,630,208
(純資産の部)	
株主資本	18,762,192
資本金	447,332
資本剰余金	324,373
利益剰余金	18,022,239
自己株式	△31,752
その他の包括利益累計額	27,274
その他有価証券評価差額金	27,274
純資産合計	18,789,466
負債純資産合計	22,419,675

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書 (2022年3月1日から2023年2月28日まで)

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		21,375,099
売上原価		17,963,613
売上総利益		3,411,486
販売費及び一般管理費		2,178,244
営業利益		1,233,241
営業外収益		
受取利息	413	
受取配当金	1,200	
補助金収入	14,256	
その他	10,986	26,855
営業外費用		
支払利息	1,204	
支払手数料	4,094	
その他	126	5,425
経常利益		1,254,671
税金等調整前当期純利益		1,254,671
法人税、住民税及び事業税	49,541	
法人税等調整額	351,699	401,241
当期純利益		853,430
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

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書 (2022年3月1日から2023年2月28日まで)

(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
当連結会計年度期首残高	419,300	195,818	17,427,129	△293,494	17,748,753
当連結会計年度変動額					
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連結会計年度変動額（純額）					
当連結会計年度変動額合計	28,032	128,554	595,110	261,741	1,013,438
当連結会計年度末残高	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	
当連結会計年度期首残高	22,029	22,029	17,770,783
当連結会計年度変動額			
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連結会計年度変動額（純額）	5,245	5,245	5,245
当連結会計年度変動額合計	5,245	5,245	1,018,683
当連結会計年度末残高	27,274	27,274	18,789,466

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

計算書類

貸借対照表 (2023年 2月28日現在)

(単位：千円)

科目	金額
(資産の部)	
流動資産	19,624,421
現金及び預金	14,062,481
売掛金	62,457
完成工事未収入金及び契約資産	178,744
有価証券	24,964
販売用不動産	1,440,274
仕掛販売用不動産	999,628
半製品	25,677
未成工事支出金	6,889
原材料	22,860
貯蔵品	8,551
前渡金	46,589
前払費用	47,649
未収還付法人税等	2,694,614
その他	4,447
貸倒引当金	△1,409
固定資産	2,617,373
有形固定資産	1,878,689
建物	614,078
構築物	59,952
機械及び装置	430,807
車両運搬具	2,014
工具、器具及び備品	16,886
土地	633,714
建設仮勘定	121,236
無形固定資産	98,094
ソフトウェア	92,659
ソフトウェア仮勘定	5,435
投資その他の資産	640,590
投資有価証券	106,988
関係会社株式	10,000
破産更生債権等	5,410
その他	523,602
貸倒引当金	△5,410
資産合計	22,241,795

科目	金額
(負債の部)	
流動負債	3,097,323
買掛金	604,596
短期借入金	200,000
未払金	256,584
未払費用	96,009
前受金	642,009
未成工事受入金	711,841
預り金	367,331
前受収益	8,752
賞与引当金	172,355
完成工事補償引当金	37,843
固定負債	450,705
長期預り保証金	233,816
長期未払金	210,067
繰延税金負債	6,821
負債合計	3,548,028
(純資産の部)	
株主資本	18,666,491
資本金	447,332
資本剰余金	324,373
資本準備金	220,532
その他資本剰余金	103,841
利益剰余金	17,926,538
その他利益剰余金	17,926,538
繰越利益剰余金	17,926,538
自己株式	△31,752
評価・換算差額等	27,274
その他有価証券評価差額金	27,274
純資産合計	18,693,766
負債純資産合計	22,241,795

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書 (2022年3月1日から2023年2月28日まで)

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		21,218,014
売上原価		17,955,581
売上総利益		3,262,432
販売費及び一般管理費		2,165,563
営業利益		1,096,868
営業外収益		
受取配当金	1,200	
関係会社受取配当金	90,000	
受取手数料	3,320	
補助金収入	14,256	
その他	9,026	117,803
営業外費用		
支払利息	1,204	
支払手数料	4,094	
その他	126	5,425
経常利益		1,209,246
税引前当期純利益		1,209,246
法人税、住民税及び事業税	6,236	
法人税等調整額	349,115	355,351
当期純利益		853,895

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書 (2022年3月1日から2023年2月28日まで)

(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	その他の資本剰余金	資本剰余金合計	その他の利益剰余金 繰越利益剰余金		
当期首残高	419,300	192,500	3,318	195,818	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
当期純利益					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	261,741	1,013,903
当期末残高	447,332	220,532	103,841	324,373	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

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

監査報告

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2023年4月17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 公認会計士 新居 幹也
業 務 執 行 社 員
指定有限責任社員 公認会計士 大石晃一郎
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社セレーポレーションの2022年3月1日から2023年2月28日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。
当監査法人は、上記の連結計算書類が、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、株式会社セレーポレーション及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類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を検討すること、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。

連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
- ・連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・連結計算書類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、連結計算書類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又は軽減するためにセーフガードを講じ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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2023年4月17日

株式会社セレーコーポレーション
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 公認会計士 新居 幹也
業 務 執 行 社 員
指定有限責任社員 公認会計士 大石晃一郎
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社セレーコーポレーションの2022年3月1日から2023年2月28日までの第32期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。計算書類等の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計算書類等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を検討すること、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。

計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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又は軽減するためにセーフガードを講じ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

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2022年3月1日から2023年2月28日までの第32期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役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その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2023年4月17日

株式会社セレコレーション 監査役会

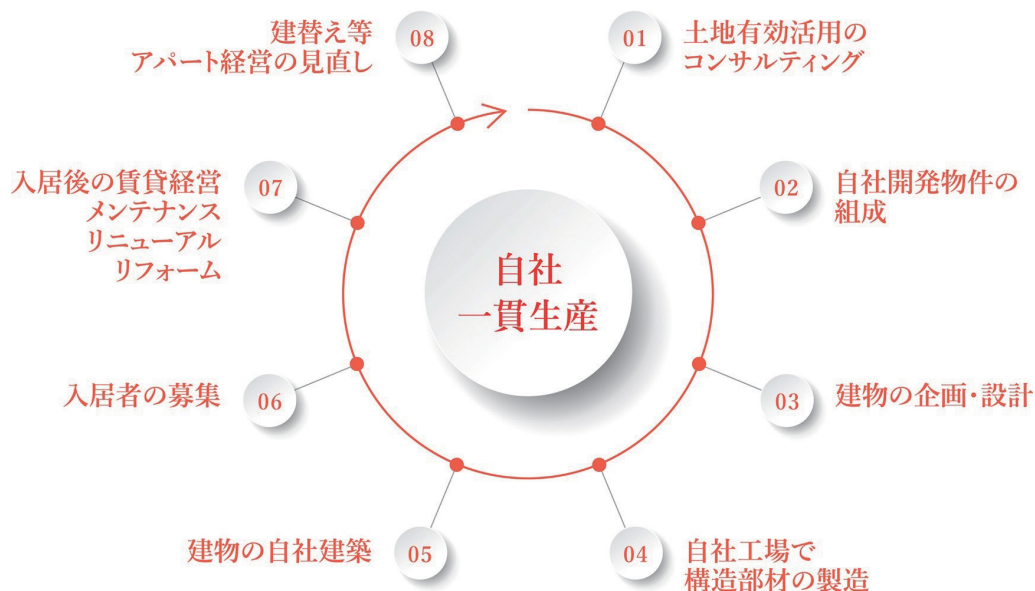
常勤監査役 渡瀬 年巳 ㊞

社外監査役 大沢 拓 ㊞

社外監査役 白石 徹 ㊞

以 上

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



My Style vintage 北 沢



Fusion Type

空間にゆとりができる
折り上げ天井

宙に浮かぶような
ユーティリティスペース

テレワーク時代に対応した
ワークスペース。
掘り込み床が安心感を
もたらします



京筆笥から学んだ
「階段筆笥」の収納

定時株主総会会場ご案内図

○会 場 東京都中央区京橋二丁目2番1号
京橋エドグラン 22階
TKPガーデンシティPREMIUM京橋 ホール22D
電話 03 (3516) 3602



- 東京メトロ銀座線 京橋駅8番出口直結
- 都営浅草線 宝町駅A6、A7（EV）出口徒歩3分
- JR東京駅 八重洲南口徒歩5分
- 京葉線東京駅 京葉地下八重洲口から八重洲方面出口徒歩5分



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

第32回定時株主総会資料

電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく
書面交付請求による交付書面に記載しない事項

- ① 連結計算書類の「連結注記表」
- ② 計算書類の「個別注記表」

(2022年3月1日から2023年2月28日まで)

株式会社セレコーポレーション

上記事項につきましては、法令及び当社定款第16条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様へ電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

連結子会社の状況

- ・ 連結子会社の数 1 社
- ・ 主要な連結子会社の名称 株式会社セ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. 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）

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）

- ・ 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法

ハ. 棚卸資産

- ・ 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）

- ・ 商品及び製品、原材料 移動平均法による原価法（同上）

- ・ 貯蔵品 先入先出法による原価法（同上）

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）

当社及び国内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は定額法を採用しております。

なお、主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 2年～17年

ロ. 無形固定資産（リース資産を除く）

・ 自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

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

従業員に対して支給する賞与に充てるため、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. 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。

④ 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。

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。

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）で算出するものの、土地を引渡した際の土地原価については、履行義務の充足に係る進捗度に比例しないため、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。

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。

2. 会計方針の変更に関する注記

(1) 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用による主な変更点は以下のとおりです。

① 賃貸住宅事業

従来、工事の進捗部分について成果の確実性が認められる請負工事については工事進行基準を、その他の請負工事については工事完成基準を適用しておりましたが、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に変更しております。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、代替的な取扱いを適用し、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。

② 賃貸開発事業

従来、建築条件付き土地売買取引について、土地の引渡し時に収益を計上しておりましたが、建築条件付きの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に変更しております。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が、土地を引渡しした際の土地原価については、履行義務の充足に係る進捗度に比例しないため、履行義務の充足に係る進捗度の見積りを修正する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しておりますが、当該期首残高へ与える影響はありません。また当連結会計年度の連結計算書類に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「完成工事未収入金」は、当連結会計年度より「完成工事未収入金及び契約資産」に含めて表示しています。

(2) 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。当該会計基準等の適用が当連結会計年度の連結計算書類に与える影響はありません。

また、「7. 金融商品に関する注記」において、金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。

3. 会計上の見積りに関する注記

- ・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計算書類に計上した金額 8,671,327千円

(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計算書類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計算書類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計算書類に与える影響

主要な仮定は見積りの不確実性を伴うため、工事が予定通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。

4. 追加情報

- ・新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて

当連結会計年度の連結計算書類の作成に当たり、新型コロナウイルス感染症の影響が当面の間継続するものと仮定し、会計上の見積りを検討しておりますが、現時点において当社グループへ重要な影響を与えるものではないと判断しております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響は不確定要素が多く、感染拡大の状況や経済環境等が変化した場合には、当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

5. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

有価証券	24,964千円
投資有価証券	45,758千円
投資その他の資産　その他（差入保証金）	337,280千円
計	408,003千円

上記の有価証券、投資有価証券及び投資その他の資産　その他（差入保証金）は、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供託しております。

(2) 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。当連結会計年度末における保証債務契約に係る保証債務の残高は以下のとおりです。

住宅ローン利用によるアパート建築主	50,000千円
計	50,000千円

(3) 有形固定資産の減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額	599,160千円
----------------	-----------

6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式

3,491,900株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

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になるもの

決 議	株式の種類	配当の原資	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	利益剰余金	277,362	80	2023年2月28日	2023年5月11日

7. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、経営方針として、必要な資金は自社でまかなう方針です。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当該金融商品に係るリスク

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

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。

(5) 金融商品の時価等に関する事項

2023年2月28日における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。なお、市場価格のない株式等は含まれておりません。また、「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。

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
有 価 証 券 及 び 投 資 有 価 証 券			
満 期 保 有 目 的 の 債 券	70,722千円	71,035千円	312千円
投 資 有 価 証 券	47,580	47,580	－
資 産 計	118,302	118,615	312

市場価格のない株式は、「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価額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (2023年2月28日)
非上場株式	13,650千円

(6) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いた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に時価を分類しております。

① 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

区 分	時 価		
	レ ベ ル 1	レ ベ ル 2	レ ベ ル 3
有 価 証 券 及 び 投 資 有 価 証 券			
投 資 有 価 証 券	47,580千円	－千円	－千円

② 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

区 分	時 価		
	レ ベ ル 1	レ ベ ル 2	レ ベ ル 3
有 価 証 券 及 び 投 資 有 価 証 券			
満 期 保 有 目 的 の 債 券	－千円	71,035千円	－千円

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

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。

8. 収益認識に関する注記

(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。

	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	159,331千円	3,802,484千円	1,310,782千円	5,272,597千円
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	－	－	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。

(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

連結計算書類 連結注記表「1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(3) 会計方針に関する事項 ④収益及び費用の計上基準」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。

(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 契約資産及び契約負債の残高等

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	60,397千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	60,659
契約資産（期首残高）	157,847
契約資産（期末残高）	178,744
契約負債（期首残高）	764,507
契約負債（期末残高）	846,752

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。

9. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たりの純資産額	5,419円46銭
(2) 1株当たりの当期純利益	247円64銭

10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産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）
- 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
- ③ 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）
 - ・ 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
- ④ 棚卸資産
 - ・ 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）
 - ・ 半製品、原材料 移動平均法による原価法（同上）
 - ・ 貯蔵品 先入先出法による原価法（同上）

(2) 固定資産の減価償却の方法

- ① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。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によっております。

なお、主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
車両及び運搬具	4年～6年
工具、器具及び備品	2年～10年
- ② 無形固定資産（リース資産を除く）
 - ・ 自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

(3) 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 従業員に対して支給する賞与に充てるため、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 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。

(4) 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。

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、代替的な取扱いを適用し、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。

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）で算出するものの、土地を引渡しの際の土地原価については、履行義務の充足に係る進捗度に比例しないため、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。

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。

2. 会計方針の変更に関する注記

(1) 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用による主な変更点は以下のとおりです。

① 賃貸住宅事業

従来、工事の進捗部分について成果の確実性が認められる請負工事については工事進行基準を、その他の請負工事については工事完成基準を適用しておりましたが、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に変更しております。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、代替的な取扱いを適用し、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。

② 賃貸開発事業

従来、建築条件付き土地売買取引について、土地の引渡し時に収益を計上しておりましたが、建築条件付きの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に変更しております。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が、土地を引渡しした際の土地原価については、履行義務の充足に係る進捗度に比例しないため、履行義務の充足に係る進捗度の見積りを修正する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しておりますが、当該期首残高へ与える影響はありません。また当事業年度の計算書類に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「完成工事未収入金」は、当事業年度より「完成工事未収入金及び契約資産」に含めて表示しています。

(2) 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。当該会計基準等の適用が当事業年度の計算書類に与える影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

- ・一定の期間にわたり履行義務を充足し認識する収益

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額 8,671,327千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りに関する情報

連結計算書類の連結注記表「3. 会計上の見積りに関する注記 ・一定の期間にわたり履行義務を充足し認識する収益（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。

4. 追加情報

- ・新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて

当事業年度の計算書類の作成に当たり、新型コロナウイルス感染症の影響が当面の間継続するものと仮定し、会計上の見積りを検討しておりますが、現時点において当社へ重要な影響を与えるものではないと判断しております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響は不確定要素が多く、感染拡大の状況や経済環境等が変化した場合には、当社の財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

5. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

有価証券	24,964千円
投資有価証券	45,758千円
投資その他の資産　その他（差入保証金）	337,280千円
計	408,003千円

上記の有価証券、投資有価証券及び投資その他の資産　その他（差入保証金）は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供託しております。

(2) 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。当事業年度末における保証債務契約に係る保証債務の残高は以下のとおりです。

住宅ローン利用によるアパート建築主	50,000千円
計	50,000千円

(3) 関係会社に対する金銭債権、債務は次のとおりであります。

① 短期金銭債権	2,674千円
② 短期金銭債務	8,752千円

(4) 有形固定資産の減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額	599,160千円
----------------	-----------

6. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高	17,441千円
営業取引以外の取引高	948千円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

普通株式	24,864株
------	---------

8. 税効果会計に関する注記

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

繰延税金資産

未払事業所税	2,188千円
賞与引当金	52,775千円
未払社会保険料	8,643千円
完成工事補償引当金	11,587千円
未払費用	2,805千円
資産除去債務	7,052千円
減価償却超過額	7,147千円
一括償却資産	482千円
長期未払金	64,322千円
その他	27,750千円
繰延税金資産小計	<u>184,756千円</u>
評価性引当額	<u>△74,953千円</u>
繰延税金資産合計	<u>109,802千円</u>
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	5,365千円
未収還付法人事業税	<u>111,258千円</u>
繰延税金負債合計	<u>116,624千円</u>
繰延税金負債の純額	6,821千円

9. 関連当事者との取引に関する注記

・役員及び個人主要株主等

種 類	会 社 等 の 名 称 又は氏名	議決権等の 所有（被所有）割合	関連当事者 との関係	取 引 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	－	－	一括借上制度に基づく 不動産の賃借	10,249	－	－
役員及び近親者 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) 1	－	－	一括借上制度に基づく 不動産の賃借	14,774	－	－
役員及び近親者 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) 1	－	－	建物管理、集金代行制 度による手数料収受	1,477	－	－

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 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。

2. 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。

10. 収益認識に関する注記

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については、「連結注記表 8. 収益認識に関する注記」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。

11. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|-----------------|-----------|
| (1) 1株当たりの純資産額 | 5,391円86銭 |
| (2) 1株当たりの当期純利益 | 247円77銭 |

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。