

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度	自	2022年3月1日
(第32期)	至	2023年2月28日

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

(E37456)

目次

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	7
第2 事業の状況	8
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	8
2. 事業等のリスク	12
3. 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	16
4. 経営上の重要な契約等	22
5. 研究開発活動	23
第3 設備の状況	24
1. 設備投資等の概要	24
2. 主要な設備の状況	25
3. 設備の新設、除却等の計画	25
第4 提出会社の状況	26
1. 株式等の状況	26
2. 自己株式の取得等の状況	29
3. 配当政策	30
4. コーポレート・ガバナンスの状況等	31
第5 経理の状況	47
1. 連結財務諸表等	48
(1) 連結財務諸表	48
(2) その他	83
2. 財務諸表等	84
(1) 財務諸表	84
(2) 主な資産及び負債の内容	98
(3) その他	98
第6 提出会社の株式事務の概要	99
第7 提出会社の参考情報	100
1. 提出会社の親会社等の情報	100
2. その他の参考情報	100
第二部 提出会社の保証会社等の情報	101
[監査報告書]	

【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】	2023年5月26日
【事業年度】	第32期（自 2022年3月1日 至 2023年2月28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】	取締役 常務執行役員 小栗 聡
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区京橋三丁目7番1号 相互館110タワー5階
【電話番号】	03-3562-7264
【事務連絡者氏名】	取締役 常務執行役員 小栗 聡
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2020年2月	2021年2月	2022年2月	2023年2月
売上高 (千円)	18,815,100	17,084,586	18,424,331	21,375,099
経常利益 (千円)	1,648,779	1,118,460	980,395	1,254,671
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
包括利益 (千円)	1,070,443	593,292	10,590,576	858,675
純資産額 (千円)	7,235,006	7,515,447	17,770,783	18,789,466
総資産額 (千円)	13,316,311	12,806,887	27,426,230	22,419,675
1株当たり純資産額 (円)	2,214.44	2,305.71	5,503.49	5,419.46
1株当たり当期純利益 (円)	347.37	176.60	3,307.36	247.64
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
自己資本利益率 (%)	16.6	7.8	84.5	4.7
株価収益率 (倍)	—	—	—	10.14
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
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
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
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
従業員数 (人)	224	175	147	161
(外、平均臨時雇用者数)	(19)	(22)	(42)	(37)

- (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29期以降の連結財務諸表については、「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)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けております。
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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2019年 2 月	2020年 2 月	2021年 2 月	2022年 2 月	2023年 2 月
売上高 (千円)	17,429,159	17,665,332	16,030,489	17,472,656	21,218,014
経常利益 (千円)	1,573,649	1,300,694	806,914	726,371	1,209,246
当期純利益 (千円)	1,093,120	1,046,446	739,577	11,233,247	853,895
資本金 (千円)	419,300	419,300	419,300	419,300	447,332
発行済株式総数 (株)	3,460,000	3,460,000	3,460,000	3,460,000	3,491,900
純資産額 (千円)	5,602,383	6,339,495	6,771,923	17,674,617	18,693,766
総資産額 (千円)	10,376,746	11,146,256	11,131,058	27,253,581	22,241,795
1株当たり純資産額 (円)	1,713.69	1,940.34	2,077.60	5,473.71	5,391.86
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	90 (-)	90 (-)	80 (-)	80 (-)	80 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	334.37	320.23	226.45	3,478.86	247.77
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	53.9	56.9	60.8	64.9	84.0
自己資本利益率 (%)	21.1	17.5	11.3	91.9	4.7
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	10.13
配当性向 (%)	26.9	28.1	35.3	2.3	32.3
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	217 (21)	205 (17)	155 (20)	147 (42)	161 (37)
株主総利回り (%)	-	-	-	-	-
(比較指標：-) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	2,800
最低株価 (円)	-	-	-	-	1,693

- (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28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29期以降の財務諸表については、「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)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けております。
- なお、第28期については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しております。また当該数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づくEY新日本有限責任監査法人の監査を受けておりません。
4. 当社は、2018年10月12日付で普通株式1株につき200株の株式分割を行っておりますが、第28期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
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. 第28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2023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。
7. 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&セレーホールディングスを設立。傘下に(株)セレーポレーション（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)セレープロパティサービスに商号変更
2009年1月	(株)セレーグループホールディングス、(株)セレープロパティサービスを(株)セレーポレーシ 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
2020年10月	千葉工場の本格稼働により福岡工場閉鎖
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 tock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、レポートニ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。

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) 1	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

2023年2月28日現在

セグメントの名称	従業員数（人）	
賃貸住宅事業	102	(21)
賃貸開発事業	8	(2)
賃貸経営事業	28	(6)
報告セグメント計	138	(29)
全社（共通）	23	(8)
合計	161	(37)

- (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。

(2) 提出会社の状況

2023年2月28日現在

従業員数（人）	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与（千円）
161 (37)	44.7歳	10年 4ヵ月	7,029

セグメントの名称	従業員数（人）	
賃貸住宅事業	102	(21)
賃貸開発事業	8	(2)
賃貸経営事業	28	(6)
報告セグメント計	138	(29)
全社（共通）	23	(8)
合計	161	(37)

- (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。

(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きませんが、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

- 〔企業理念〕 子どもたちの 子どもたちの 子どもたちへ
- 〔事業目的〕 ゲストに最高の笑顔と感動を届け続ける
社員一人ひとりの幸せの総和が企業価値
- 〔経営方針〕 持続可能な安定的成長

当社の企業理念には、今日におけるこの国の平和と繁栄を創り上げた先人たちへの感謝の気持ちを忘れずに受け継いでいかなければならないという想いが込められています。「子どもたちの 子どもたちの 子どもたちへ」の想いは、当社のゲスト（入居者）である日本の未来を担う若者たちに住まいの選択肢を広げ、「ゲスト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「アパート経営100年ドックVISION」に掲げるオーナーさまのアパート経営の成功につながり、3世代・4世代と安定した資産継承につながっていくという考えをあらわしたものです。ゲストの感動とオーナーさまの満足の結果として、社員一人ひとりの物心両面（報酬と時間）の幸せが実現できると考えており、この事業目的を達成するために、「持続可能な安定的成長」を果たしていくことが、当社の経営方針であります。

(2) 経営環境

今後の我が国経済は、ウィズコロナへの移行、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、地政学的リスクに伴う資材不足、物価上昇に加え、金融引き締めによる海外経済の減速が懸念されるなど、依然として不透明な状況が続くものと想定されます。

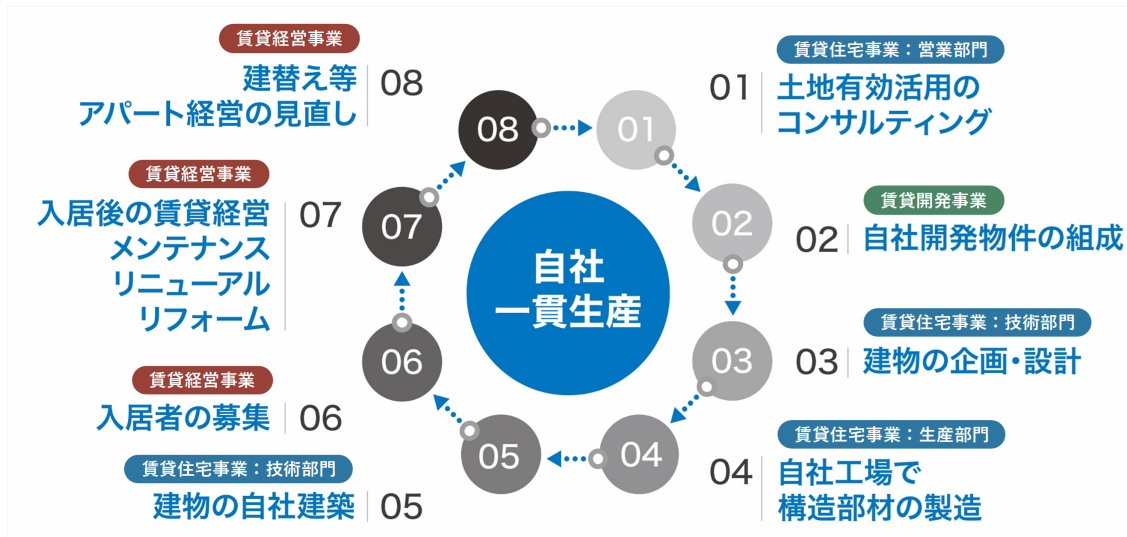
当社の主要事業領域である賃貸住宅市場においては、全国の新設貸家着工数は、新型コロナウイルス感染症の影響により一時的に減少したものの、2022年2月期は325,692戸（前年同期比7.7%増）、2023年2月期は347,147戸（前年同期比6.6%増）と回復しております（出典：国土交通省HP「住宅経済関連データ」より）。一方、当社の主要事業エリアである東京都の新設貸家着工数は、2022年2月期は68,018戸（前年同期比4.6%増）、2023年2月期は69,908戸（前年同期比2.8%増）と各月の増減はあるものの堅調に推移しております（出典：東京都住宅政策本部HP「住宅着工統計」より）。

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）においては、特に若者や働く女性の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に「最高の笑顔と感動を届け続ける」ことをモットーに、不安定な状況下であっても経営方針である「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、事前のコンサルティングから、アパートの建築、完成後のオペレーションまで一貫して担う「アパート経営の専門店」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。

2022年2月期からの中期基本方針を「セグメントごとの収益力を強化する」と定め、技術開発、人財、デジタル化を軸に大胆な戦略投資を行っております。また、2021年2月期より導入した経営管理手法であるアメーバ経営を本格的に実践することによって小さな組織ごとに損益の見える化を図り、また、権限と責任の委譲を推進することにより、次世代の経営者を育成してまいります。



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」と、床下や天井のデッドスペースを活用しワークスペースや収納スペースなどのユーティリティスペースを設置するなど上下への三次元の発想で空間設計し、平面の「広さ」以上の空間的な広さを提供する「FUSION」を中心に、アパート経営の企画、設計、施工等を行ってまいります。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まいります。

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のほか、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、アパート建築を通じ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まいります。

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・形状などを基準に、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」などのアパート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まいります。

また、「My Style vintage」の入居希望者の会員組織「My Style Room Club」（2022年2月末の会員数1,870名）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ーシングパートナーズ（2022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spartnerズ（2022年2月末で8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

事業目的を達成するための長期的な経営課題として生産性の向上と収益力の改善を全社員が共有しております。

付加価値の提供による粗利益率の引上げだけではなく、本業における収益力の改善課題の早期発見のため、営業利益率を収益力の指標とし、営業利益率6.0%以上の確保が必要であると考えております。また、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が必要であると考えております。

(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「セレーパートナーズクラブ」のサービスを充実することで、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、レポートなど、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“新形式構法：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、生産品質のさら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、本公募及び売出しによって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ます。

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たことにより、2022年2月期の連結損益計算書において、「関係会社出資金譲渡益」として特別利益を165億円計上しております。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。

2【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ありません。

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、2018年から2019年にかけて、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、当社のアパートブランド「My Style」の「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（整形地のみならず、路地状敷地や不整形地、借地活用への対応といったところも当社の強みとしております。）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、技術改革課において新商品の開発、型式管理課において新技術や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：中、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、代表取締役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代表取締役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。

3【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19,781百万円であり、前連結会計年度末に比べて4,742百万円減少しました。これは主に未収還付法人税等が2,694百万円増加したものの、法人税等の納付を主要因として現金及び預金が5,263百万円減少したこと、賃貸開発事業において販売活動が順調に推移したことにより販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合計で2,189百万円減少したこと等によるものです。

固定資産は2,638百万円であり、前連結会計年度末に比べて264百万円減少しました。これは主に有形固定資産は78百万円増加したものの、繰延税金資産が344百万円減少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3,176百万円であり、前連結会計年度末に比べて6,020百万円減少しました。これは主に前連結会計年度末に計上した未払法人税等が納付により5,293百万円減少したこと等によるものです。

固定負債は453百万円であり、前連結会計年度末に比べて4百万円減少しました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は18,789百万円であり、前連結会計年度末に比べて1,018百万円増加しました。これは、上場に伴う自己株式の処分により自己株式が261百万円減少し、自己株式処分差益（資本剰余金）を100百万円計上したこと、オーバーアロットメントによる第三者割当増資により資本金及び資本準備金がそれぞれ28百万円増加したこと、親会社株主に帰属する当期純利益853百万円を計上したこと、及び配当金の支払258百万円等によるものです。

この結果、自己資本比率は83.8%（前連結会計年度末は64.8%）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 同月比	+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 同月比	+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。

以上のような結果、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、「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）」をご参照ください。

各セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

（賃貸住宅事業）

賃貸住宅事業におきましては、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、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、上場を契機に競合の少ない優良紹介先の開拓（金融機関、コンサルタント土業、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）

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イアドバイザリー部）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)

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。

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5,263百万円減少し、14,221百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は4,181百万円となりました。これは主に賃貸開発事業において保有物件の売却が進み、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が減少したことにより2,180百万円の資金の獲得となったものの、法人税等の確定納付及び中間納付により法人税等の支払額として8,037百万円の資金の使用となったこと等によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は261百万円となりました。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等によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は820百万円となりました。上場時に新株の発行及び自己株式の処分により417百万円の資金を獲得し、この獲得した資金を原資の一部として借入金980百万円を返済したこと、及び配当金258百万円の支払い等によるものです。

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 2022年3月1日 至 2023年2月28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	7,489,540	109.6
合計	7,489,540	109.6

(注) 当社グループの生産機能は請負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 2022年3月1日 至 2023年2月28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	8,151,085	88.5	5,522,439	91.3
賃貸開発事業	-	-	-	-
合計	8,151,085	88.5	5,522,439	91.3

- （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、土地の売却取引は含んでおりません。
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 2022年3月1日 至 2023年2月28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	8,830,658	117.2
賃貸開発事業	3,802,484	198.8
賃貸経営事業	8,741,956	107.0
合計	21,375,099	116.0

- （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 3 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21,375百万円と前連結会計年度の途中まで当社グループで営んでいた中国賃貸事業の売上がなくなったにもかかわらず、前連結会計年度と比較して2,950百万円増加（前年同期比16.0%増）しました。

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、完成物件の見学会等を積極的に実施し、当社物件の認知度向上を目指した結果、翌連結会計年度に販売予定の物件も含め、物件売却が好調に推移したことから、売上が前連結会計年度と比較して1,889百万円増加し3,802百万円となりました。また、賃貸住宅事業においても、金融機関をはじめとする優良な紹介先の開拓や顧客の事業性に配慮した適正な価格転嫁を行ったことにより、売上が前連結会計年度と比較して1,295百万円増加し8,830百万円となりました。

売上原価は17,963百万円と前連結会計年度と比較して2,553百万円増加（前年同期比16.6%増）しました。賃貸開発事業における販売物件の増加及び賃貸住宅事業における着工棟数の増加に伴う売上原価の増加であり、当連結会計年度の売上総利益率は16.0%と、前連結会計年度の16.4%と前連結会計年度からわずかに低下しました。当連結会計年度においては、木材や鉄骨の高騰や半導体不足による一部部材の供給減といった不確定要素はあったものの、賃貸住宅事業を中心に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へ転嫁したことにより、売上総利益率の減少幅は0.4%程度となりました。

上記の結果、当連結会計年度の売上総利益は3,411百万円と前連結会計年度と比較して397百万円増加（前年同期比13.2%増）となりました。

(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2,178百万円と前連結会計年度と比較して75百万円増加（対前年同期比3.6%増）しました。人員増による人件費の増加等の要因はあったものの、前連結会計年度において中国賃貸事業の譲渡に伴う法人事業税186百万円の負担が当連結会計年度はなくなったことにより、販売費及び一般管理費全体で小幅な増加となりました。

上記の結果、当連結会計年度の営業利益は1,233百万円と前連結会計年度と比較して321百万円増加（前年同期比35.3%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26百万円であり、前連結会計年度と比較して234百万円減少（前年同期比89.7%減）となりました。前連結会計年度は中国賃貸事業の売却に関して発生した為替差益、中国子会社の連結時に発生する負ののれん償額が計上されていましたが、前連結会計年度の途中で中国子会社を売却したことにより、当連結会計年度はこれらの計上がないことによる影響です。

営業外費用は5百万円であり、前連結会計年度と比較して186百万円（前年同期比97.2%減）となりました。前連結会計年度は中国賃貸事業の譲渡に伴い譲渡代金入金時に発生する支払手数料が計上されておりましたが当期は発生がないこと、及び上場時に獲得した資金を原資の一部として借入金の返済を行ったことにより、利息負担が減少したことによるものです。

上記の結果、当連結会計年度の経常利益は1,254百万円と前連結会計年度と比較して274百万円増加（前年同期比28.0%増）となりました。

(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。なお、前連結会計年度は中国賃貸事業の売却に伴い関係会社出資金譲渡益16,583百万円を特別利益として計上しておりました。

法人税等は前連結会計年度は中国賃貸事業の譲渡に伴い課税所得が増加し法人税等6,884百万円を計上しておりましたが、当連結会計年度は401百万円を計上しております。

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853百万円と前連結会計年度と比較して9,826百万円減少しました。

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 3 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4,181百万円の資金流出となりました。税金等調整前当期純利益1,254百万円、賃貸開発事業における物件売却が進んだことを主要因として棚卸資産が減少し2,180百万円の資金獲得要因となったものの、前連結会計年度の法人税等の確定納付及び中間納税により法人税等の支払額が8,037百万円とな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261百万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820百万円の資金流出となりました。これは主に、上場時に新株の発行及び自己株式の処分により417百万円の資金を獲得し、この獲得した資金を原資の一部として借入金980百万円を返済したこと、及び配当金258百万円の支払い等によるものです。

以上の結果、期末における現金及び現金同等物の残高は14,221百万円となりました。

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。

当社グループは当連結会計年度において、東京証券取引所市場第二部（提出日現在、スタンダード市場）へ株式上場しました。その際、新株の発行及び自己株式の処分により417百万円の資金調達を行いました。この調達した資金を原資の一部として、短期借入金の返済を行ったことにより当連結会計年度末における短期借入金の残高は200百万円となっております。なお、前連結会計年度末において、中長期の安定的な資金の確保のため金融機関との間で当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しておりましたが、当座貸越契約については借入金の返済により、コミットメントライン契約については期間満了により、当該契約は終了しております。

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。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大の影響につきましては、「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）」に記載しております。

（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ます、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み、回収可能性があるか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 2 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か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ます。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す。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す。

当社が定めた各種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以下のとおりであります。営業利益率については、5.8%と目標に対し0.2ポイント下回りました。当連結会計年度は、賃貸開発事業において物件の売却が順調に進んだものの、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を受け、工法の改善や工場の効率改善による生産性向上、オーナーさまの事業性を配慮した適正な価格転嫁など利益確保に努めましたが、わずかに未達となりました。

原価高騰による部材の値上げへの対応としては、前連結会計年度に引き続き、集中仕入れなどの購買方法の見直しによる仕入原価の抑制に努めるほか、引き続き業務効率の見直しなど生産性向上による販売費及び一般管理費の低減に努め、目標達成を目指してまいります。

自己資本比率につきましては、83.8%と目標を達成しておりますが、今後も引き続き、販売用不動産の効率的な仕入と販売体制のさらなる強化に努めてまいります。

指標	目標	実績	差異
営業利益率	6.0%	5.8%	△0.2pt
自己資本比率	60.0%	83.8%	23.8pt

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【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、社内に新商品の開発を行う専門部署として技術改革課、新技術や新構法の研究開発を行う型式管理課を設け、以下に掲げるような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53百万円であります。

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235百万円であり、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204百万円です。その主な内容は、4階建てアパートのモデル棟建設用地の取得62百万円及び同アパート建築費用として118百万円、業務効率化を目的としたソフトウェアの取得及び改修21百万円によるものです。

（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11百万円です。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18百万円です。その主な内容は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10百万円によるものです。

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

2023年2月28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 ウェア	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	31,320	0	- (-)	12,107	84,128	127,556	144 (27)
千葉工場 (千葉県千葉市若葉区)	賃貸住宅事業	生産設備	623,032	432,821	550,893 (25,307.35)	4,779	8,530	1,620,057	17 (10)

- (注) 1. 帳簿価額には、建設仮勘定及びソフトウェ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	163,212

(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	佐倉市	賃貸 住宅 事業	戦略新商 品物件の 建設	241,500 (注) 1	183,484	自己資金	2022年 3月	2023年 3月	(注) 3
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	100,000	1,500	自己資金	未定 (注) 2	未定 (注) 2	(注) 3

- (注) 1. 外部市況の影響による原材料等の高騰により、投資予定額の総額を変更しております。
2. 2024年2月期上期に導入システムを決定し、同下期に納品を受け、現行システムとの並行稼働期間を設けて2025年2月期中に本格稼働する予定です。
3. 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) 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) (2023年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (2023年5月26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)
2018年10月12日 (注) 1	3,442,700	3,460,000	—	419,300	—	192,500
2022年4月13日 (注) 2	31,900	3,491,900	28,032	447,332	28,032	220,532

(注) 1. 当社は2018年9月14日開催の取締役会決議により、2018年10月12日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行っております。

2. 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】

2023年2月28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）	－	2	15	18	20	1	508	564	－
所有株式数 （単元）	－	691	187	25,869	1,385	15	6,762	34,909	1,000
所有株式数の割 合（％）	－	1.98	0.54	74.10	3.97	0.04	19.37	100	－

(注) 自己株式24,864株は、「個人その他」に248単元、「単元未満株式の状況」に64株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2023年2月28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	57.86
株式会社マキテック	愛知県名古屋市中熱田区旗屋一丁目9番21号	400,000	11.54
セレーボ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 相互館110タワー5階	142,700	4.12
光通信株式会社	東京都豊島区西池袋一丁目4番10号	105,300	3.04
神農雅嗣	大阪府大阪市北区	98,000	2.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	66,300	1.91
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)	51,000	1.47
阪和興業株式会社	東京都中央区築地一丁目13番1号	50,000	1.44
貝本千世子	大阪府羽曳野市	40,000	1.15
貝本富哉	大阪府羽曳野市	40,000	1.15
貝本貴哉	大阪市羽曳野市	40,000	1.15
計	—	3,039,300	87.66

(注) 当社は、自己株式を24,864株保有しております。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年2月28日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 24,800	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 3,466,100	34,661	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式です。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	—	34,661	—

② 【自己株式等】

2023年2月28日現在

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

2【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号に該当する普通株式の取得及び会社法第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】

該当事項はありません。

(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	64	132,188
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2023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	206,200	362,396,500	-	-
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 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	24,864	-	24,864	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式には、2023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売渡による株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、2023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及び売渡による株式は含まれておりません。

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、株主総会の決議によらず取締役会の決議によって定める」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。

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)
2023年4月14日 取締役会	277	80

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、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、常勤取締役、常勤監査役及び執行役員を主な構成員とする経営会議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 山下貴、社外取締役 渡辺衛男の取締役9名（うち社外取締役2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 大沢拓、社外監査役 白石徹の監査役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名及び常勤監査役 渡瀬年巳の計8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名及び常勤監査役 渡瀬年巳の計7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。

(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、代表取締役社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 大沢拓と内部監査室及びリスク管理室にて構成され、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社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、代表取締役社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、代表取締役社長 神農雅嗣が委員長を務め、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、常勤監査役 渡瀬年巳で構成され、隔週定例及び随時に招集され、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社長直轄の内部監査室に専任者2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。

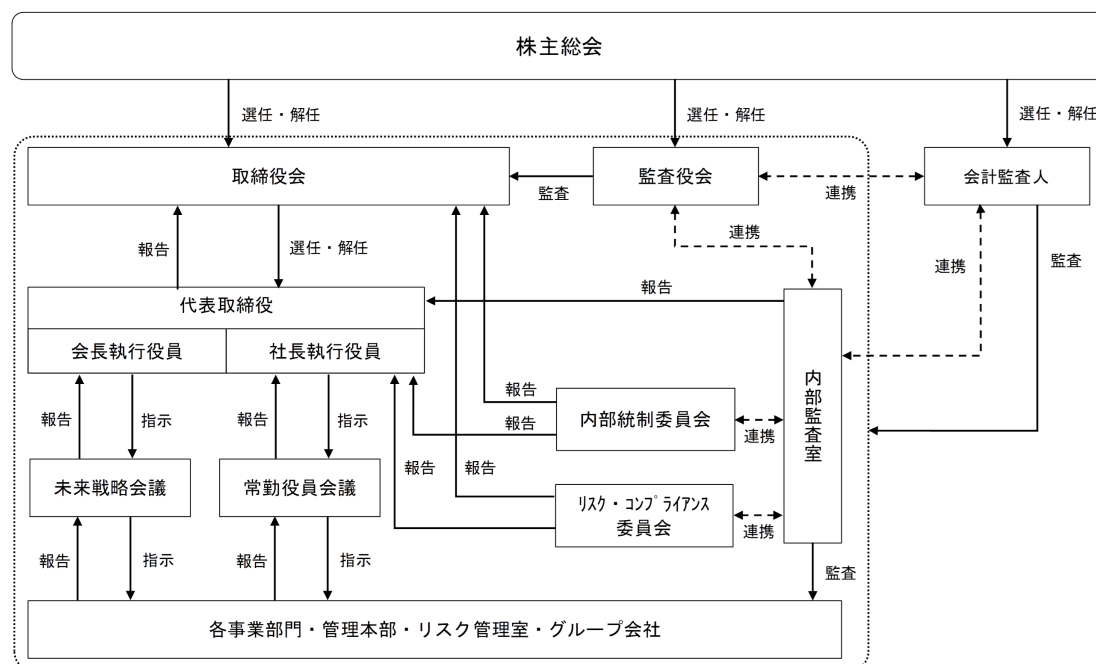
(会計監査人)

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。

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。

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。

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、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。

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、各事業統括及び経営統括本部において、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リスク・コンプライアンス委員会及び経営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経営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、リスク管理室及びリスク・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、リスク管理室は、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、各本部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。

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12名 女性一名（役員のうち女性の比率－％）

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（現 賽力（中国）有限公司） 董事長、總經理 2003年12月 当社代表取締役 2006年9月 ㈱デ・リード&セレー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) 5、6
代表取締役 社長執行役員 最高執行責任者	山口 貴哉	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 一般財団法人セレー奨学財団理事長（現任） 2023年4月 ㈱セ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
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

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	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
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（現 賽力 （中国）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
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

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	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&セレーホールディングス（現㈱セレーポレーション）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 2023年5月 当社取締役常務執行役員（現任）	(注) 3	5,101
取締役	山下 貴	1967年7月28日生	1994年7月 下山紘通税理士事務所入所 2004年5月 山下貴税理士事務所 代表（現任） 2009年1月 萌インターナショナル㈱監査役（現任） 2011年6月 サイバネットシステム㈱社外監査役 2011年8月 公益財団法人国際科学振興財団監事（現任） 2014年4月 国立大学法人山形大学監事 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 ㈱三光マーケティングフーズ（現㈱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）	(注) 3	—
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	—
常任監査役 （常勤）	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&セレー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（現 賽力（中国）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
監査役	大沢 拓	1970年8月27日生	2002年10月 弁護士法人淀屋橋・山上合同入所 2011年7月 大阪国税局調査第一部国際調査審理官 2014年5月 当社社外監査役（現任） 2016年7月 ジョーンズ・デイ法律事務所入所（現任）	(注) 4	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	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 ㈱RYUSEI HOLDINGS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（現任） 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（現任） 2022年7月 ㈱オービーシステム社外取締役（現任）	(注) 5	—
計					2, 175, 301

- (注) 1 取締役 山下貴氏、同 渡辺衛男氏は、社外取締役であります。
- 2 監査役 大沢拓氏、同 白石徹氏は、社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、2023年5月25日開催の定時株主総会終結の時から2024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 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。
- 6 取締役 小栗聡氏の所有株式数は、セレーボ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、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います。なお、上記の取締役を兼務する執行役員のほか、専任の執行役員がおり、その地位、氏名及び職名は次のとおりです。

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	竹原 範之
執行役員	井上 明久
執行役員	小田 竜司
執行役員	石川 泰弘
執行役員	小野 祐介

② 社外役員の状況

a. 社外取締役

当社の社外取締役は山下貴氏、渡辺衛男氏の2名です。

山下貴氏は、2011年より東証一部上場会社の独立社外役員を務めており、ガバナンス・リスク管理に関する専門的知識と経験が豊富であることから、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。

渡辺衛男氏は、住宅メーカーの経営に携わった経験から、当社の事業内容に関する専門的知識及び経営者としての経験が豊富であり、当社の経営、事業に関する確か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。

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大沢拓氏、白石徹氏の2名です。

大沢拓氏は、法律やコンプライアンスについての豊富な知見を持ち、リーガルマインドを持った高い視点からの監査や、それまで当社の顧問弁護士をしていた経緯から当社、当業界に精通した的確な監査が期待でき、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。

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、上場企業の監査役として適切に職務を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。

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4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。

① 当社またはその子会社の業務執行者

② 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）

③ 当社の親会社の業務執行者または非業務執行取締役

④ 当社の親会社の監査役（社外監査役の場合）

⑤ 当社の兄弟会社の業務執行者

⑥ 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

⑦ 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）

⑧ 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

⑨ 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. 経営会議、内部統制委員会会議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、公認会計士及び経営管理体制の整備において高い専門性を有するコンサルタントであり、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	16回	16回（出席率100%）
大沢 拓	16回	16回（出席率100%）
白石 徹	16回	16回（出席率100%）

② 内部監査の状況

当企業集団の内部監査室（2名）は、他の組織から独立した代表取締役社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、常勤監査役及び社外監査役1名、並びに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。

具体的には、以下のとおり内部監査に関しての中・長期基本方針を定めております。

(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社長の承認を得ます。 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、稟議手続により社長の承認を得ます。
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社長に提出します。また、代表取締役社長の承認を得て、監査報告書の写しを関係取締役へ回付します。
被監査部門への改善要求	⑦ 改善の指示	代表取締役社長は、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社長に報告します。

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社長に報告します。 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

16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 4 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	28,440	-	34,560	1,500
連結子会社	-	-	-	-
計	28,440	-	34,560	1,500

当社が当連結会計年度に監査公認会計士等に対して報酬を支払っている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作成業務であります。

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、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。

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8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。

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	ストック オプション	賞与	退職慰労引当金 繰入額（注）	
取締役（社外取締役を除く）	182,658	182,658	-	-	-	6
監査役（社外監査役を除く）	12,312	12,312	-	-	-	1
社外役員	19,200	19,200	-	-	-	4

(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（2023年2月期取引実績236百万円）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2023年3月17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	47,580

（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、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。	有
	47,580	40,020		

(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（2022年3月1日から2023年2月28日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2022年3月1日から2023年2月28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の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 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,485,606	14,221,851
受取手形及び売掛金	60,397	60,659
完成工事未収入金	157,847	-
完成工事未収入金及び契約資産	-	※1 178,744
有価証券	※2 16,972	※2 24,964
販売用不動産	1,602,460	1,440,274
仕掛販売用不動産	3,027,210	999,628
未成工事支出金	26,889	6,889
商品及び製品	13,034	25,677
原材料及び貯蔵品	44,115	31,412
未収還付法人税等	-	2,694,614
その他	89,764	98,166
貸倒引当金	△386	△1,409
流動資産合計	24,523,914	19,781,474
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	715,467	674,030
機械装置及び運搬具（純額）	491,610	432,821
土地	571,465	633,714
建設仮勘定	40	121,236
その他（純額）	22,094	16,886
有形固定資産合計	※4 1,800,678	※4 1,878,689
無形固定資産		
その他	99,270	98,094
無形固定資産合計	99,270	98,094
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 124,109	※2 106,988
繰延税金資産	375,340	30,827
その他	※2 520,227	※2 542,745
貸倒引当金	△17,310	△19,142
投資その他の資産合計	1,002,367	661,417
固定資産合計	2,902,316	2,638,201
資産合計	27,426,230	22,419,675

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	109,102	122,717
工事未払金	580,360	481,879
短期借入金	※3 1,180,000	200,000
未払法人税等	5,314,092	20,340
前受金	548,915	642,009
未成工事受入金	675,056	※6 711,841
賞与引当金	134,589	172,355
完成工事補償引当金	34,983	37,843
その他	620,179	※6 787,837
流動負債合計	9,197,279	3,176,823
固定負債		
繰延税金負債	-	9,501
その他	458,168	443,884
固定負債合計	458,168	453,385
負債合計	9,655,447	3,630,208
純資産の部		
株主資本		
資本金	419,300	447,332
資本剰余金	195,818	324,373
利益剰余金	17,427,129	18,022,239
自己株式	△293,494	△31,752
株主資本合計	17,748,753	18,762,192
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	22,029	27,274
その他の包括利益累計額合計	22,029	27,274
純資産合計	17,770,783	18,789,466
負債純資産合計	27,426,230	22,419,675

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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
売上高	18,424,331	※1 21,375,099
売上原価	15,409,856	17,963,613
売上総利益	3,014,474	3,411,486
販売費及び一般管理費	※2,※3 2,103,080	※2,※3 2,178,244
営業利益	911,394	1,233,241
営業外収益		
受取利息	7,442	413
受取配当金	960	1,200
負ののれん償却額	48,312	-
補助金収入	15,516	14,256
為替差益	169,368	-
その他	19,606	10,986
営業外収益合計	261,207	26,855
営業外費用		
支払利息	20,433	1,204
支払手数料	170,780	4,094
その他	991	126
営業外費用合計	192,205	5,425
経常利益	980,395	1,254,671
特別利益		
関係会社出資金譲渡益	※4 16,583,848	-
特別利益合計	16,583,848	-
税金等調整前当期純利益	17,564,244	1,254,671
法人税、住民税及び事業税	7,087,887	49,541
法人税等調整額	△203,095	351,699
法人税等合計	6,884,791	401,241
当期純利益	10,679,452	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	10,679,452	853,430

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
当期純利益	10,679,452	853,430
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,687	5,245
為替換算調整勘定	△93,563	-
その他の包括利益合計	※ △88,876	※ 5,245
包括利益	10,590,576	858,675
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,590,576	858,675
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 2021年3月1日 至 2022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	7,008,436	△219,013	7,404,541
当期変動額					
剰余金の配当			△260,760		△260,760
親会社株主に帰属する当期純利益			10,679,452		10,679,452
自己株式の取得				△74,481	△74,481
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	10,418,692	△74,481	10,344,211
当期末残高	419,300	195,818	17,427,129	△293,494	17,748,753

	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	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	17,342	93,563	110,905	7,515,447
当期変動額				
剰余金の配当				△260,760
親会社株主に帰属する当期純利益				10,679,452
自己株式の取得				△74,481
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,687	△93,563	△88,876	△88,876
当期変動額合計	4,687	△93,563	△88,876	10,255,335
当期末残高	22,029	-	22,029	17,770,783

当連結会計年度（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

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2021年3月1日 至2022年2月28日)	当連結会計年度 (自2022年3月1日 至2023年2月28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	17,564,244	1,254,671
減価償却費	414,284	156,684
負ののれん償却額	△48,312	-
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△6,506	37,765
受取利息及び受取配当金	△8,402	△1,613
支払利息	20,433	1,204
支払手数料	170,780	4,094
関係会社出資金譲渡損益 (△は益)	△16,583,848	-
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,344	△21,157
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,644,537	2,180,282
仕入債務の増減額 (△は減少)	268,940	△84,865
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	129,517	36,784
その他	△57,728	297,114
小計	△1,783,481	3,860,965
利息及び配当金の受取額	7,814	1,223
利息の支払額	△20,383	△863
金融手数料の支払額	△170,780	△4,728
工場閉鎖に伴う支出	△17,604	-
法人税等の支払額	△2,196,511	△8,037,744
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,180,946	△4,181,147
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	△77,925	△191,174
無形固定資産の取得による支出	△17,063	△65,301
資産除去債務の履行による支出	△73,607	-
連結の範囲の変更を伴う関係会社出資金の譲渡による収入	※2 17,347,046	-
その他	9,789	△5,443
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,188,239	△261,919
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)	△110,000	△980,000
配当金の支払額	△260,760	△258,320
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	△74,481	△132
リース債務の返済による支出	△201,914	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△647,155	△820,689
現金及び現金同等物に係る換算差額	35,299	-
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,395,437	△5,263,755
現金及び現金同等物の期首残高	7,090,168	19,485,606
現金及び現金同等物の期末残高	※1 19,485,606	※1 14,221,851

【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 (株)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 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

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ェアについては、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

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。

(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み、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みにおいては、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。

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	7,898,040	8,671,327

(注) 前連結会計年度の収益は、工事進行基準に基づいて計上した収益を記載しております。

(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、実行予算の見直しの変更となり、翌連結会計年度の売上高が変動する可能性があります。

(会計方針の変更)

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。また連結財務諸表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。また、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法による組替えを行っておりません。さらに、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

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財務諸表に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベル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。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日）第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

（未適用の会計基準等）

該当事項はありません。

（表示方法の変更）

該当事項はありません。

（会計上の見積りの変更）

該当事項はありません。

(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財務諸表の作成に当たり、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。

(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 (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 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
有価証券	16,972千円	24,964千円
投資有価証券	70,439	45,758
投資その他の資産 その他	315,480	337,280
計	402,892	408,003

※3 当座貸越契約について

当社は、新工場の建物建築、設備購入及び運転資金の効率的な調達のため金融機関と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しておりましたが、当座貸越契約については2022年3月に解約し、コミットメントライン契約は2022年11月に期間満了に伴い、これらの契約は終了しております。

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
当座貸越極度額及びコミットメントラインの総額	3,190,000千円	-千円
借入実行残高	1,180,000	-
差引額	2,010,000	-

※4 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
有形固定資産の減価償却累計額	490,472千円	599,160千円

5 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 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
住宅ローン利用によるアパート建築主	128,000千円	50,000千円
計	128,000	50,000

※6 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 (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(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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
従業員給料及び賞与	561,446千円	595,532千円
賞与引当金繰入額	157,321	172,873
退職給付費用	24,841	63,591
業務報酬料	261,187	287,127

※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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
	35,419千円	53,632千円

※4 関係会社出資金譲渡益

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

当社の連結子会社の賽力(中国)有限公司の全持分を譲渡したことによるものです。

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

(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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	6,756千円	7,560千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	6,756	7,560
税効果額	△2,068	△2,314
その他有価証券評価差額金	4,687	5,245
為替換算調整勘定:		
当期発生額	110,169	-
組替調整額	△203,733	-
税効果調整前	△93,563	-
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	△93,563	-
その他の包括利益合計	△88,876	5,245

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022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	3,460,000	-	-	3,460,000
合計	3,460,000	-	-	3,460,000
自己株式				
普通株式(注)	200,500	30,500	-	231,000
合計	200,500	30,500	-	231,000

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加30,500株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加であります。

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
2021年5月13日 取締役会	普通株式	260,760	80	2021年2月28日	2021年5月17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
2022年4月14日 取締役会	普通株式	258,320	利益剰余金	80	2022年2月28日	2022年5月13日

当連結会計年度（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

(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2021年3月1日 至2022年2月28日)	当連結会計年度 (自2022年3月1日 至2023年2月28日)
現金及び預金勘定	19,485,606千円	14,221,851千円
現金及び現金同等物	19,485,606	14,221,851

※2 当連結会計年度に持分の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

持分の売却により連結子会社でなくなった賽力(中国)有限公司及びその子会社1社の連結除外時の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価額と売却による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	632,924千円
固定資産	1,875,687
流動負債	796,749
固定負債	318,660
為替換算調整勘定	203,733
関係会社出資金売却益	16,583,848
関係会社出資金の売却価額	17,908,457
現金及び現金同等物	561,411
差引:連結の範囲の変更を伴う関係会社出資金の売却による収入	17,347,046

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

(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 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
1年内	457,514	712,556
1年超	3,267,895	4,845,460
合計	3,725,409	5,558,016

(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。

営業債務である買掛金及び工事未払金は、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（2022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(*2)			
①満期保有目的の債券	87,412	88,851	1,439
②投資有価証券	40,020	40,020	-
資産計	127,432	128,871	1,439

(*1)「現金及び預金」、「受取手形及び売掛金」、「完成工事未収入金」、「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)以下の金融商品は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「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（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	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(2022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	19,485,410	-	-	-
受取手形及び売掛金	60,397	-	-	-
完成工事未収入金	157,847	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債	17,000	71,000	-	-
合計	19,720,656	71,000	-	-

当連結会計年度(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	-	-

(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(2022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	1,180,000	-	-	-	-	-
合計	1,180,000	-	-	-	-	-

当連結会計年度(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	-	-	-	-	-

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

当連結会計年度（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				
其他有価証券	47,580	-	-	47,580
資産計	47,580	-	-	47,580

(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

当連結会計年度（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

(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(2022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	87,412	88,851	1,439
	小計	87,412	88,851	1,439
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		87,412	88,851	1,439

当連結会計年度(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

2. その他有価証券

前連結会計年度(2022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	40,020	14,940	25,080
	小計	40,020	14,940	25,080
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		40,020	14,940	25,080

当連結会計年度(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

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(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 2021年3月1日 至 2022年2月28日）
46,234千円、当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）46,399千円であります。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(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

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税	244,956千円	-千円
未払事業所税	2,118	4,044
賞与引当金	41,211	52,775
未払社会保険料	6,608	8,643
資産除去債務	6,488	7,052
減価償却超過額	19,264	7,147
一括償却資産	2,538	482
前受収益	29,965	29,197
税務上の売上認識額	3,254	2,175
長期未払金	64,322	64,322
その他	35,339	42,024
繰延税金資産小計	456,068	217,865
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△74,953	△74,953
評価性引当額小計	△74,953	△74,953
繰延税金資産合計	381,115	142,912
繰延税金負債		
未収還付法人税等	-	△111,258
その他	△5,774	△10,327
繰延税金負債合計	△5,774	△121,586
繰延税金資産（負債）の純額	375,340	21,326

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（2022年2月28日）

	前連結会計年度 (2022年2月28日)
法定実効税率	30.62%
(調整)	
留保金課税	7.08%
負ののれん償却額	△0.08%
評価性引当額の減少	△0.06%
関係会社出資金譲渡益	1.28%
その他	0.36%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.20%

当連結会計年度（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。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

福岡工場の不動産賃貸借契約に伴う既存建物原状回復義務及び連結子会社の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

なお、本社事務所については、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当期の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。当連結会計年度末時点において敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は、2,452千円であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

福岡工場について、使用見込期間を取得から35年と見積り、割引率は1.395%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。なお、福岡工場の原状回復工事は当連結会計年度に完了しております。

海外子会社について、使用見込期間を取得から29年～36年と見積り、割引率は3.8%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。なお、中国賃貸事業を営んでおりました当社の連結子会社である賽力(中国)有限公司は、その全持分を譲渡したことにより、同社及びその子会社である格蘭珂(上海)商務諮詢有限公司は当社の連結子会社ではなくなりました。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
期首残高	100,641千円
見積りの変更による増加額	-
時の経過による調整額	1,066
資産除去債務の履行による減少額	△73,607
履行差額による減少額	△719
為替換算差額	2,438
連結除外による減少額	△29,820
期末残高	-

(注) 資産除去債務(流動負債)、資産除去債務(固定負債)の合計額であります。

ニ 当該資産除去債務金額の見積りの変更

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

当社の連結子会社である賽力(中国)有限公司は、中華人民共和国浙江省寧波市に賃貸用の建物及び構築物を有し、その資産を利用し賃貸事業を営んでおりました。しかしながら、寧波市内に保有する工場敷地について、寧波政府の開発計画エリアに該当することになり、当社は、政府の進める開発計画に協力するとともに、経営資源を国内事業に集中するため、当連結会計年度に賽力(中国)有限公司を寧波市北侖区現代服務業發展有限公司に譲渡することとし、2021年12月に譲渡しました。これにより賽力(中国)有限公司及びその100%子会社である格蘭珂(上海)商務諮詢有限公司は当社の連結子会社から除外されることになりました。

当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は86,824千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
連結貸借対照表計上額	
期首残高	780,354
期中増減額	△780,354
期末残高	-
期末時価	-

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の増加額は、為替レートの変動(71,087千円)であり、減少額は、減価償却(20,319千円)及び賽力(中国)有限公司を連結除外したことによる影響(831,122千円)であります。

3. 期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額であります。

当連結会計年度(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。

(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。

当連結会計年度（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。

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)

	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
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。

(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。

なお、中国賃貸事業については、2021年12月に当社子会社である賽力（中国）有限公司の全持分を譲渡したことにより、賽力（中国）有限公司と同社の100%子会社である格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司は当社の連結子会社から除外され、前連結会計年度において当社は中国賃貸事業から撤退しました。

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。

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

なお、当該変更による当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

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 2021年3月1日 至 2022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	中国賃貸 事業	計		
売上高							
外部顧客への 売上高	7,535,455	1,912,725	8,166,355	809,795	18,424,331	-	18,424,331
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	920,187	47,433	-	-	967,621	△967,621	-
計	8,455,643	1,960,158	8,166,355	809,795	19,391,952	△967,621	18,424,331
セグメント利益 又は損失（△）	455,486	△3,335	1,000,643	146,237	1,599,033	△687,639	911,394
セグメント資産	2,234,639	4,631,245	269,185	-	7,135,070	20,291,159	27,426,230
その他の項目							
減価償却費	132,470	-	8,225	250,474	391,169	23,115	414,284
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	46,710	-	3,343	-	50,054	16,967	67,021

（注）1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失（△）の調整額△687,639千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用687,639千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20,291,159千円は、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23,115千円は、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16,967千円は、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. セグメント利益又は損失（△）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 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
セグメント利益又は損 失（△）	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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022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

2021年12月に中国賃貸事業に含まれる賽力（中国）有限公司及び格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司の持分譲渡が完了したことより、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 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。

【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 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

【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 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

なお、負ののれんについては、報告セグメントに配分しておりません。2010年4月1日前行われた連結子会社の株式取得により発生した負ののれんの償却額は48,312千円です。なお、2021年12月に中国賃貸事業に含まれる賽力（中国）有限公司及び同社子会社である格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司の持分譲渡が完了したことより、譲渡時の未償却残高80,521千円は関係会社出資金譲渡益に含めて処理しております。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

【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 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

【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 2021年3月1日 至 2022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	10,238	-	-
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	1,773	-	-

当連結会計年度（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	-	-

(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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
1株当たり純資産額	5,503.49円	5,419.46円
1株当たり当期純利益	3,307.36円	247.64円

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

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	10,679,452	853,430
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)	10,679,452	853,430
普通株式の期中平均株式数(株)	3,229,000	3,446,293

(重要な後発事象)

- ・取締役等に対する株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」の導入

当社は、2023年4月14日開催の取締役会において、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。))を導入することを決議し、本制度に関する議案を2023年5月25日開催の第32回定時株主総会(以下「本総会」といいます。))に付議し、承認されました。

1. 導入の背景及び目的

当社の取締役(社外取締役及び監査役を除きます。以下、断りがない限り、同じとします。))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、本制度を導入することとしました。

2. 本制度の概要

(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、役員株式給付規程の廃止等により終了します。))

(4) 信託金額

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。

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未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) 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、役員株式給付規程に基づき役員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。

なお、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。自己株式控除後）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具体的な算定方法

取締役等が退任し、役員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。

なお、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、取締役が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。

(本信託の概要)

① 名称	: 株式給付信託 (BBT)
② 委託者	: 当社
③ 受託者	: みずほ信託銀行株式会社 (再信託受益者: 日本カストディ銀行)
④ 受益者	: 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す者
⑤ 信託管理人	: 当社と利害関係のない第三者を選定する予定
⑥ 信託の種類	: 金銭信託以外の金銭の信託 (他益信託)
⑦ 本信託契約の締結日	: 2023年8月 (予定)
⑧ 金銭を信託する日	: 2023年8月 (予定)
⑨ 信託の期間	: 2023年8月 (予定) から信託が終了するまで (特定の終了期日は定めず、本制度が継続する限り信託は継続します。)

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	1,180,000	200,000	0.5	-
合計	1,180,000	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)	4,692,484	10,222,388	16,887,297	21,375,099
税金等調整前四半期(当期) 純利益(千円)	211,003	649,914	1,157,927	1,254,671
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(千円)	108,110	424,679	791,780	853,430
1株当たり四半期 (当期)純利益(円)	31.80	123.87	230.16	247.64

(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)	31.80	91.31	105.88	17.78

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 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,332,338	14,062,481
売掛金	61,332	62,457
完成工事未収入金	157,847	-
完成工事未収入金及び契約資産	-	178,744
有価証券	※1 16,972	※1 24,964
販売用不動産	1,602,460	1,440,274
仕掛販売用不動産	3,027,210	999,628
半製品	13,034	25,677
未成工事支出金	26,889	6,889
原材料	24,877	22,860
貯蔵品	19,237	8,551
前渡金	17,044	46,589
前払費用	52,238	47,649
未収還付法人税等	-	2,694,614
その他	20,897	4,447
貸倒引当金	△386	△1,409
流動資産合計	24,371,996	19,624,421
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	647,224	614,078
構築物（純額）	68,243	59,952
機械及び装置（純額）	488,591	430,807
車両運搬具（純額）	3,019	2,014
工具、器具及び備品（純額）	22,094	16,886
土地	571,465	633,714
建設仮勘定	40	121,236
有形固定資産合計	1,800,678	1,878,689
無形固定資産		
ソフトウェア	96,910	92,659
ソフトウェア仮勘定	2,360	5,435
無形固定資産合計	99,270	98,094
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 124,109	※1 106,988
関係会社株式	10,000	10,000
破産更生債権等	6,662	5,410
繰延税金資産	344,608	-
その他	※1 502,916	※1 523,602
貸倒引当金	△6,662	△5,410
投資その他の資産合計	981,635	640,590
固定資産合計	2,881,584	2,617,373
資産合計	27,253,581	22,241,795

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	689,462	604,596
短期借入金	※2 1,180,000	200,000
未払金	116,298	256,584
未払費用	82,844	96,009
未払法人税等	5,289,666	-
前受金	548,915	642,009
未成工事受入金	675,056	711,841
預り金	361,103	367,331
前受収益	7,875	8,752
賞与引当金	134,589	172,355
完成工事補償引当金	34,983	37,843
流動負債合計	9,120,795	3,097,323
固定負債		
長期預り保証金	248,100	233,816
長期末払金	210,067	210,067
繰延税金負債	-	6,821
固定負債合計	458,168	450,705
負債合計	9,578,963	3,548,028
純資産の部		
株主資本		
資本金	419,300	447,332
資本剰余金		
資本準備金	192,500	220,532
その他資本剰余金	3,318	103,841
資本剰余金合計	195,818	324,373
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	17,330,963	17,926,538
利益剰余金合計	17,330,963	17,926,538
自己株式	△293,494	△31,752
株主資本合計	17,652,588	18,666,491
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	22,029	27,274
評価・換算差額等合計	22,029	27,274
純資産合計	17,674,617	18,693,766
負債純資産合計	27,253,581	22,241,795

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
売上高		
完成工事高	8,048,561	8,828,498
販売用不動産売上高	1,399,619	3,804,644
不動産賃貸管理売上高	8,024,475	8,584,871
売上高合計	17,472,656	21,218,014
売上原価		
完成工事原価	6,962,754	7,585,123
販売用不動産売上原価	1,172,708	3,223,255
不動産賃貸管理原価	6,689,617	7,147,202
売上原価合計	14,825,079	17,955,581
売上総利益		
完成工事総利益	1,085,807	1,243,374
販売用不動産総利益	226,911	581,389
不動産賃貸管理総利益	1,334,858	1,437,668
売上総利益合計	2,647,576	3,262,432
販売費及び一般管理費	※1 2,020,060	※1 2,165,563
営業利益	627,516	1,096,868
営業外収益		
受取配当金	960	1,200
関係会社受取配当金	70,000	90,000
受取手数料	2,117	3,320
補助金収入	15,516	14,256
為替差益	169,302	-
その他	18,004	9,026
営業外収益合計	275,901	117,803
営業外費用		
支払利息	5,283	1,204
支払手数料	170,780	4,094
その他	981	126
営業外費用合計	177,045	5,425
経常利益	726,371	1,209,246
特別利益		
関係会社出資金譲渡益	※2 17,319,684	-
特別利益合計	17,319,684	-
税引前当期純利益	18,046,055	1,209,246
法人税、住民税及び事業税	7,012,031	6,236
法人税等調整額	△199,223	349,115
法人税等合計	6,812,808	355,351
当期純利益	11,233,247	853,895

【売上原価明細書等】

(1) 完成工事原価報告書

		前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
材料費		2,244,232	32.2	2,634,061	34.7
労務費		465,898	6.7	477,433	6.3
外注費		3,678,362	52.8	3,988,765	52.6
経費		574,260	8.2	484,862	6.4
合計		6,962,754	100.0	7,585,123	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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28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		1,172,708	100.0	3,223,255	100.0
合計		1,172,708	100.0	3,223,255	100.0

(3) 不動産賃貸管理原価報告書

		前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28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		6,132,785	91.7	6,488,058	90.8
その他賃貸管理売上原価		556,831	8.3	659,143	9.2
合計		6,689,617	100.0	7,147,202	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年3月1日 至 2022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	利益剰余金合計		
					繰越利益剰余金			
当期首残高	419,300	192,500	3,318	195,818	6,358,476	6,358,476	△219,013	6,754,581
当期変動額								
剰余金の配当					△260,760	△260,760		△260,760
当期純利益					11,233,247	11,233,247		11,233,247
自己株式の取得							△74,481	△74,481
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	10,972,487	10,972,487	△74,481	10,898,006
当期末残高	419,300	192,500	3,318	195,818	17,330,963	17,330,963	△293,494	17,652,588

	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	17,342	17,342	6,771,923
当期変動額			
剰余金の配当			△260,760
当期純利益			11,233,247
自己株式の取得			△74,481
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,687	4,687	4,687
当期変動額合計	4,687	4,687	10,902,693
当期末残高	22,029	22,029	17,674,617

当事業年度（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	利益剰余金 合計		
					繰越利益剰余金			
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

【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～10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ェアについては、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

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. 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。

(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	7,898,040	8,671,327

（注）前事業年度の収益は、工事進行基準に基づいて計上した収益を記載しております。

(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。

(会計方針の変更)

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いましたが、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、土地の引渡時に収益を計上していましたが、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繰越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。また当事業年度の財務諸表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財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(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

当事業年度の財務諸表の作成に当たり、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。

(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 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
有価証券	16,972千円	24,964千円
投資有価証券	70,439	45,758
投資その他の資産その他	315,480	337,280
計	402,892	408,003

※2 当座貸越契約について

当社は、新工場の建物建築、設備購入及び運転資金の効率的な調達のため金融機関と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しておりましたが、当座貸越契約については2022年3月に解約し、コミットメントライン契約は2022年11月に期間満了に伴い、これらの契約は終了しております。

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
当座貸越極度額及びコミットメントラインの総額	3,190,000千円	-千円
借入実行残高	1,180,000	-
計	2,010,000	-

3 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 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
住宅ローン利用によるアパート建築主	128,000千円	50,000千円
計	128,000	50,000

(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3%、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97%、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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
減価償却費	35,560千円	35,179千円
従業員給料及び賞与	531,100	593,808
業務報酬料	246,970	279,810
賞与引当金繰入額	152,511	172,535

※2 関係会社出資金譲渡益

前事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

当社の連結子会社の賽力(中国)有限公司の全持分を譲渡したことによるものです。

当事業年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(2022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、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(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。

(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 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税	242,726千円	－千円
未払事業所税	2,118	2,188
賞与引当金	41,211	52,775
未払社会保険料	6,608	8,643
完成工事補償引当金	10,711	11,587
未払費用	3,090	2,805
資産除去債務	6,488	7,052
減価償却超過額	19,264	7,147
一括償却資産	2,538	482
長期未払金	64,322	64,332
税務上の売上認識額	3,254	2,175
その他	20,276	25,575
繰延税金資産小計	422,612	184,756
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△74,953	△74,953
評価性引当額小計	△74,953	△74,953
繰延税金資産合計	347,659	109,802
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	△3,050	△5,365
繰延税金負債合計	△3,050	△116,624
繰延税金資産（負債）の純額	344,608	△6,821

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（2022年2月28日）

	前事業年度 (2022年2月28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	0.01
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.12
住民税均等割	0.02
法人税等の特別控除	△0.03
みなし配当金の益金算入	0.11
留保金課税	6.89
その他	0.25
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.75

当事業年度（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。

(企業結合等関係)

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)

- ・取締役等に対する株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」の導入

当社は、2023年4月14日開催の取締役会において、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。))を導入することを決議し、本制度に関する議案を2023年5月25日開催の第32回定時株主総会(以下「本総会」といいます。)に付議し、承認されました。詳細については、「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(重要な後発事象)」を参照ください。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他有 価証券	銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額 （千円）
		阪和興業(株)	12,000	47,580
		小計	12,000	47,580
		計	12,000	47,580

【債券】

有価証券	満期保有 目的の債券	銘柄	券面総額（千円）	貸借対照表計上額 （千円）
		第328回 分離元国債	16,000	15,994
		第330回 分離元国債	9,000	8,970
		小計	25,000	24,964
投資有価証券	満期保有 目的の債券	第333回 分離元国債	18,000	17,909
		第335回 分離元国債	14,000	13,917
		第338回 分離元国債	14,000	13,930
		小計	46,000	45,758
計			71,000	70,722

【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	758,343	1,103	-	759,446	145,368	34,248	614,078
構築物	88,972	-	-	88,972	29,020	8,291	59,952
機械及び装置	703,224	-	-	703,224	272,417	57,783	430,807
車両運搬具	11,732	-	-	11,732	9,717	1,005	2,014
工具、器具及び備品	157,372	6,626	4,476	159,523	142,636	11,834	16,886
土地	571,465	62,248	-	633,714	-	-	633,714
建設仮勘定	40	122,801	1,605	121,236	-	-	121,236
有形固定資産計	2,291,151	192,779	6,081	2,477,849	599,160	113,163	1,878,689
無形固定資産							
ソフトウェア	235,657	39,268	-	274,926	182,267	43,520	92,659
ソフトウェア仮勘定	2,360	41,605	38,530	5,435	-	-	5,435
無形固定資産計	238,017	80,874	38,530	280,361	182,267	43,520	98,094

【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	7,048	6,820	-	7,048	6,820
賞与引当金	134,589	172,355	134,589	-	172,355
完成工事補償引当金	34,983	7,366	4,506	-	37,843

(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31期)(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日) 2022年5月30日関東財務局長に提出

(2) 四半期報告書及び確認書

(第32期第1四半期)(自 2022年3月1日 至 2022年5月31日) 2022年7月15日関東財務局長に提出

(第32期第2四半期)(自 2022年6月1日 至 2022年8月31日) 2022年10月14日関東財務局長に提出

(第32期第3四半期)(自 2022年9月1日 至 2022年11月30日) 2023年1月16日関東財務局長に提出

(3) 臨時報告書

2022年5月31日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2023年5月26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、株式会社セレーポレーション及び連結子会社の2023年2月28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。

監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
株式会社セレーボ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21,375,099千円のうち、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8,671,327千円と40.6%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。	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。

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。

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。

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. X B R L 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

2023年 5 月 26 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、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、株式会社セレーポレーションの2023年2月28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。

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。

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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。