

四半期報告書

(第32期第3四半期)

自 2022年9月1日

至 2022年11月30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

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1

第2 事業の状況

1 事業等のリスク	2
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
3 経営上の重要な契約等	4

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	5
(2) 新株予約権等の状況	5
(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	5
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	5
(5) 大株主の状況	5
(6) 議決権の状況	6

2 役員の状況	6
---------------	---

第4 経理の状況

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	8
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	9
四半期連結損益計算書	9
四半期連結包括利益計算書	10

2 その他	15
-------------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年1月16日
【四半期会計期間】	第32期第3四半期（自 2022年9月1日 至 2022年11月30日）
【会社名】	株式会社セレーポレーション
【英訳名】	C E L C o r p o r a t i o n
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 神農 雅嗣
【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 経営統括本部長 山口 貴載
【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 経営統括本部長 山口 貴載
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第31期 第3四半期 連結累計期間	第32期 第3四半期 連結累計期間	第31期
会計期間	自 2021年3月1日 至 2021年11月30日	自 2022年3月1日 至 2022年11月30日	自 2021年3月1日 至 2022年2月28日
売上高 (千円)	13,650,791	16,887,297	18,424,331
経常利益 (千円)	851,777	1,157,927	980,395
親会社株主に帰属する 四半期（当期）純利益 (千円)	615,314	791,780	10,679,452
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	665,582	793,820	10,590,576
純資産額 (千円)	7,845,788	18,724,676	17,770,783
総資産額 (千円)	13,709,427	22,327,134	27,426,230
1株当たり四半期（当期）純利益 (円)	190.56	230.16	3,307.36
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	57.2	83.9	64.8

回次	第31期 第3四半期 連結会計期間	第32期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2021年9月1日 至 2021年11月30日	自 2022年9月1日 至 2022年11月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	64.43	105.88

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

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

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

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

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種や各種感染対策の効果により、景気は持ち直しの動きがみられましたが、オミクロン株による感染再拡大もあり、いまだ収束の予想はつかない状態にあります。また、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堅調に推移し、当社の事業エリアとなる東京都の新設貸家着工戸数は、10月の前年同月比はマイナスとなった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								
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
戸数	32,305戸	29,444戸	25,942戸	30,285戸	29,668戸	31,295戸	30,623戸	31,996戸	29,873戸
前年同月比	+18.6%	+2.1%	+3.5%	+1.6%	+1.5%	+8.9%	+8.4%	+7.3%	+11.4%

・東京都の新設貸家着工戸数

	2022年								
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
戸数	8,166戸	5,928戸	5,746戸	5,652戸	5,512戸	5,618戸	5,746戸	6,589戸	6,023戸
前年同月比	+24.6%	+1.9%	+1.6%	△1.7%	+0.8%	+3.1%	+3.6%	△8.4%	+21.7%

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

当社グループでは、今後も“子どもたちの 子どもたちの 子どもたちへ”の企業理念のもと、日本の未来を担う若者に住まいの選択肢を増やし、若者たちのより素晴らしい未来を拓く一翼を担うことで社会に貢献してまいります。

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

各セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

なお、当社は、2021年12月に中国賃貸事業を譲渡したことにより、中国賃貸事業を営んでおりました賽力（中国）有限公司及びその100%子会社である格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司を当社の連結子会社から除外しております。

（賃貸住宅事業）

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

当第3四半期連結累計期間における営業活動につきましては、上場を契機に競合の少ない優良紹介先の開拓（金融機関、コンサルタント士業、優良不動産業社等）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。

以上のような活動の結果、当第3四半期連結累計期間における引き渡し実績は69棟（累計2,681棟）、売上高は7,520百万円（前年同期比27.3%増）、セグメント利益は621百万円（前年同期比86.3%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。

当第3四半期連結累計期間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マアドバイザー部）並びに当該部門と密接に関わる大手仲介会社の開拓、また独立系金融コンサル（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。また翌事業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。

以上のような活動の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は3,908百万円（前年同期比160.3%増）、セグメント利益は483百万円（前年同期比782.7%増）となりました。

（賃貸経営事業）

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

当第3四半期連結累計期間におきましては、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、当第3四半期連結累計期間末の管理戸数は11,892戸（前期末比664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ブレースによる管理戸数の増加を目指してまいりました。

さらに、当社の独自仕様を施したリノベーションプランの中古物件を着工したほか、引き続き専任の賃貸仲介協力業者の組織セレーシングパートナーズ（2022年11月末で16社）及びメンテナンス協力業者の組織セレメンテナンspartnerズ（2022年11月末で9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（2022年11月末で96.8%）を維持することができました。

以上のような活動の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は6,464百万円（前年同期比6.1%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685百万円（前年同期比10.9%減）となりました。

以上のような結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間における売上高は16,887百万円（前年同期比23.7%増）、営業利益は1,140百万円（前年同期比38.1%増）、経常利益は1,157百万円（前年同期比35.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は791百万円（前年同期比28.7%増）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）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（会計方針の変更）」をご参照ください。

財政状態は以下のとおりであります。

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は19,395百万円であり、前連結会計年度末に比べて5,128百万円減少しました。これは主に法人税等の納付、借入金の返済及び配当金の支払い等により現金及び預金が5,214百万円減少したこと等によるものです。

固定資産は2,932百万円であり、前連結会計年度末に比べて29百万円増加しました。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間末の資産合計は22,327百万円となり、前連結会計年度末に比べて5,099百万円減少しました。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は3,154百万円であり、前連結会計年度末に比べて6,042百万円減少しました。これは主に賃貸住宅事業における着工棟数増加により未成工事受入金が112百万円増加したものの、法人税等の納付により未払法人税等が5,277百万円減少したこと、及び上場により得た資金を利用して短期借入金を返済したことにより短期借入金が980百万円減少したこと等によるものです。

固定負債は447百万円であり、前連結会計年度末に比べて10百万円減少しました。

以上の結果、当第3四半期連結会計期間末の負債合計は3,602百万円となり、前連結会計年度末に比べて6,052百万円減少しました。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は18,724百万円であり、前連結会計年度末に比べて953百万円増加しました。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をそれぞれ28百万円計上したこと、親会社株主に帰属する四半期純利益791百万円を計上したこと、及び配当金の支払258百万円等によるものです。

(2) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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

(3) 経営方針・経営戦略等

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

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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

(5) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

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

(6) 経営成績に重要な影響を与える要因

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

(7) 研究開発活動

当第3四半期連結累計期間における当社グループ全体の研究開発費は、33百万円であります。なお、当第3四半期連結累計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

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

②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2022年11月30日)	提出日現在発行数(株) (2023年1月16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【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2022年9月1日～ 2022年11月30日	—	3,491,900	—	447,332	—	220,532

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2022年8月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

2022年11月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式（自己株式等）	-	-	-
議決権制限株式（その他）	-	-	-
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 24,800	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 3,466,800	34,668	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株です。
単元未満株式	普通株式 300	-	-
発行済株式総数	3,491,900	-	-
総株主の議決権	-	34,668	-

（注）「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式36株を含めております。

② 【自己株式等】

2022年11月30日現在

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

2 【役員の状況】

前事業年度に係る定時株主総会終了後、当四半期累計期間において役員の異動はありません。

第4【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

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

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（2022年9月1日から2022年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2022年3月1日から2022年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,485,606	14,271,457
受取手形及び売掛金	60,397	60,690
完成工事未収入金	157,847	-
完成工事未収入金及び契約資産	-	137,136
有価証券	16,972	24,936
販売用不動産	1,602,460	1,885,985
仕掛販売用不動産	3,027,210	482,892
未成工事支出金	26,889	9,150
商品及び製品	13,034	24,066
原材料及び貯蔵品	44,115	45,637
未収還付法人税等	162	2,390,208
その他	89,601	63,365
貸倒引当金	△386	△416
流動資産合計	24,523,914	19,395,111
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	715,467	683,358
その他（純額）	1,085,210	1,166,184
有形固定資産合計	1,800,678	1,849,542
無形固定資産	99,270	82,032
投資その他の資産		
その他	1,019,678	1,024,101
貸倒引当金	△17,310	△23,652
投資その他の資産合計	1,002,367	1,000,448
固定資産合計	2,902,316	2,932,023
資産合計	27,426,230	22,327,134
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	109,102	114,544
工事未払金	580,360	463,869
短期借入金	1,180,000	200,000
未払法人税等	5,314,092	36,494
未成工事受入金	675,056	787,856
賞与引当金	134,589	214,803
完成工事補償引当金	34,983	35,802
その他	1,169,095	1,301,342
流動負債合計	9,197,279	3,154,712
固定負債		
その他	458,168	447,746
固定負債合計	458,168	447,746
負債合計	9,655,447	3,602,458
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	17,960,589
自己株式	△293,494	△31,687
株主資本合計	17,748,753	18,700,606
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	24,069
その他の包括利益累計額合計	22,029	24,069
純資産合計	17,770,783	18,724,676
負債純資産合計	27,426,230	22,327,134

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)
売上高	13,650,791	16,887,297
売上原価	11,414,546	14,207,803
売上総利益	2,236,245	2,679,493
販売費及び一般管理費	1,410,633	1,539,473
営業利益	825,611	1,140,020
営業外収益		
受取利息	7,213	252
受取配当金	360	600
スクラップ売却益	1,727	1,994
負ののれん償却額	48,312	-
受取手数料	638	2,094
補助金収入	-	14,256
その他	12,614	3,888
営業外収益合計	70,866	23,086
営業外費用		
支払利息	19,188	957
支払手数料	24,520	4,094
その他	991	126
営業外費用合計	44,700	5,179
経常利益	851,777	1,157,927
税金等調整前四半期純利益	851,777	1,157,927
法人税等	236,463	366,147
四半期純利益	615,314	791,780
非支配株主に帰属する四半期純利益	-	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	615,314	791,780

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)
四半期純利益	615,314	791,780
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,481	2,039
為替換算調整勘定	47,786	-
その他の包括利益合計	50,267	2,039
四半期包括利益	665,582	793,820
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	665,582	793,820
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

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

(会計方針の変更)

(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。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財またはサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財また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、第1四半期連結会計期間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、第1四半期連結会計期間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。また四半期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、第1四半期連結会計期間より「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、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(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。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、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。

なお、当該会計基準等の適用が当第3四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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)

当第3四半期連結累計期間の四半期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。

(四半期連結貸借対照表関係)

保証債務

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

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年11月30日)
住宅ローン利用による住宅購入者	128,000千円	-千円
計	128,000	-

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)
減価償却費	433,294千円	117,977千円
負ののれんの償却額	48,312	-

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間（自 2021年3月1日 至 2021年11月30日）

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
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	利益剰余金

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

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

1. 配当金支払額

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

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				計	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	賃貸住宅 事業	賃貸開発 事業	賃貸経営 事業	中国賃貸 事業			
売上高							
外部顧客への売上高	5,281,856	1,466,223	6,093,599	809,111	13,650,791	-	13,650,791
セグメント間の内部 売上高又は振替高	623,895	35,575	-	-	659,470	△659,470	-
計	5,905,751	1,501,798	6,093,599	809,111	14,310,261	△659,470	13,650,791
セグメント利益	333,625	54,793	769,791	154,027	1,312,238	△486,627	825,611

(注) 1. セグメント利益の調整額△486,627千円には、セグメント間取引消去及び各報告セグメントに配分していない全社費用が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

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

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。

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

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

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

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

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

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(会計方針の変更)に記載のとおり、第1四半期連結会計期間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變更しております。

なお、当該変更による当第3四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

(単位:千円)

	報告セグメント			合計
	賃貸住宅事業	賃貸開発事業	賃貸経営事業	
一時点で顧客に移転される財又はサービス	121,079	3,802,484	951,682	4,875,246
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	6,498,767	-	129,035	6,627,803
顧客との契約から生じる収益	6,619,847	3,802,484	1,080,718	11,503,050
その他の収益(注)	-	-	5,384,247	5,384,247
外部顧客への売上高	6,619,847	3,802,484	6,464,965	16,887,297

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

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)
1株当たり四半期純利益	190円56銭	230円16銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	615,314	791,780
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	615,314	791,780
普通株式の期中平均株式数(株)	3,229,000	3,440,071
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年1月16日

株式会社セレーポレーション

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	新	居	幹	也
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	大	石	晃	一 郎

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社セレーポレーションの2022年3月1日から2023年2月28日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2022年9月1日から2022年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2022年3月1日から2022年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社セレーポレーション及び連結子会社の2022年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。