

2024年1月5日

株式会社セレ コーポレーション

(コード番号：5078 東証スタンダード市場)

個人投資家向けオンライン会社説明会 質疑応答集

この質疑応答集は、個人投資家向けオンライン会社説明会（2023年12月20日開催）において、出席者の方々からいただいたご質問とその回答をまとめたものです。ご理解いただきやすいよう、一部表現の変更や加筆・修正を行っているほか、当日に回答できなかったご質問とその回答を追記しております。

Q1： ニッチ戦略を取っていくという話でしたが、同業の大手他社との大きな違いは何でしょうか？将来的には同業の大手他社のような規模を目指す成長をお考えでしょうか？

A1： ビジネスモデルが近いとみられる大手他社もございますが、当社は大手ハウスメーカーと比較して経営資源が少ないため、選択と集中により、「東京圏」「若者」「鉄骨造」に絞ったニッチ戦略を取っております。また、技術力を活かして建築基準法や住宅品質確保法における型式適合認定・製造者認証を取得している点も当社の特長であり、当社は「ものづくり」にこだわったアパートメーカーであると位置づけております。

上記の点から、メーカーとして大手ハウスメーカーを競合と考えております。

また、当社は持続可能な安定的成長を経営方針として掲げており、リスクの高い成長路線を志向したり、いたずらに規模を追うことはせず、身の丈に合った堅実経営を貫くことで永続企業を目指してまいります。

Q2： 足元の業績が好調である主な要因と、現在の事業環境について教えてください。

A2： 第2四半期累計期間において、賃貸開発事業の販売件数が当初計画より増加したことが好調の主な要因となっております。

また事業環境については、エネルギー資源や建築資材の高騰が継続しておりますが、省エネ仕様の推進による販売単価の見直しや新たな型式の運用開始によるコストダウン等の対策を行っており、業績への大きな影響は生じないと考えております。

Q3： 少しずつ金利が上昇しておりますが、事業や業績に影響はないのでしょうか。

- A3： 現在は固定金利が上昇しておりますが、アパートローンで主流となっている変動金利はそれほど上昇しておりません。そのため、アパート経営を圧迫する状況ではなく、受注に与える影響は限定的です。
- Q4： 賃貸住宅事業において減益を見込んでいる理由を教えてください。
- A4： 前期は、価格改定前の一過性の需要があったため好調に推移いたしました。今期は一過性の需要がないほか、人財への投資に注力したことによる販管費の増加が主な要因となっております。
- なお、例年4～8月は引き渡しが増加する傾向にあり、第2四半期末時点では進捗率が低くなっておりますが、9月から年度末にかけて計画通りの引き渡しを予定しております。
- Q5： どのように営業活動を行っているのでしょうか。営業方法において他社との差別化要因はありますか。
- A5： 当社は来店型営業を行っており、顧客情報源の違いから反響・紹介・リピートの3つに大別されます。
- 反響の場合、ウェブで問い合わせがあったお客様に初期アプローチを行い、計画の実現性やアポイントの可否を確認の上、ソリューション営業部に引き継ぎ、顧客ライフプランと建築地に最適な事業計画をコンサルティングしております。
- 紹介の場合、提携している不動産会社等からお客様を紹介いただいております。
- リピートの場合、既存のオーナーさまに定期的にアプローチして2棟目・3棟目の追加提案を行っております。
- なお、他社と異なり当社は飛び込み営業を行っておりません。
- Q6： 入居率を高水準で維持できている要因を教えてください。
- A6： 仲介の不動産業者との関係強化に努め、ゲスト（入居者）の入居希望を確実に成約につなげるよう取り組んでおります。
- Q7： オーナーさまに入居率保証等を行っているのでしょうか？
- A7： 入居率保証は行っておりませんが、物件によっては一括借上契約（マスターリース契約）を締結しております。
- Q8： 首都圏の20～30代の若者がターゲットとのことですが、今後の人口減少が見込まれる中で、中長期的なマーケットについてどのように考えているのでしょうか。

A8： コロナ禍で一時的に東京都への若者の流入が減少しましたが、現状では既に回復しております。また、東京都にお住まいの若者のうち、住まいに不満、やや不満をお持ちの若者が50万人程度いらっしゃいます。

上記の点から、当社の年間供給能力2,000戸と照らし合わせると250年分のマーケットがあるため、引き続き十分なマーケットだと考えております。

Q9： オーナーさまとの紛争等は発生していないでしょうか？

A9： 現時点では、オーナーさまとの重大な訴訟等は発生しておりません。今後、必要が生じましたら適時・適切に開示いたします。

Q10： 同業の大手他社と比較して認知度が相対的に低いように感じるのですが、認知度を向上させるための施策について教えてください。

A10： ホームページにおける会社情報や商品情報の充実、IR情報の積極的な発信に努めております。

また、個人投資家向け会社説明会の継続的な開催を検討しております。

株式会社セレ コーポレーション

IR に関するお問い合わせ： ir@cel-co.com

コーポレートサイト： <https://www.cel-co.com/>

IRサイト： <https://www.cel-co.com/ir/>