

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年10月11日
【中間会計期間】	第34期中(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
【会社名】	株式会社セレコーポレーション
【英訳名】	C E L C o r p o r a t i o n
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 山口 貴載
【本店の所在の場所】	東京都中央区京橋三丁目7番1号 相互館110タワー5階
【電話番号】	03-3562-3000(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 管理カンパニー長 小野 祐介
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区京橋三丁目7番1号 相互館110タワー5階
【電話番号】	03-3562-7264
【事務連絡者氏名】	執行役員 管理カンパニー長 小野 祐介
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第33期 中間連結会計期間	第34期 中間連結会計期間	第33期
会計期間	自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月 31 日	自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月 31 日	自 2023年 3 月 1 日 至 2024年 2 月 29 日
売上高 (千円)	12,162,872	11,585,130	23,103,082
経常利益 (千円)	974,771	1,128,968	1,658,456
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (千円)	655,820	786,418	1,109,580
中間包括利益又は包括利益 (千円)	661,439	781,423	1,123,941
純資産額 (千円)	19,173,543	19,808,114	19,431,935
総資産額 (千円)	22,918,234	24,246,000	24,182,173
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	189.16	231.67	322.54
潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	83.7	81.7	80.4
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,943,629	886,417	4,342,915
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△271,326	△142,162	△342,069
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	△377,362	△427,224	△481,473
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (千円)	18,516,792	18,058,254	17,741,223

- (注) 1. 当社は中間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株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 当社は株式給付信託(BBT)を導入しております。このため、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式は、1株当たり中間(当期)純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間において、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」からの重要な変更があった事項は以下のとおりであります。

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、特定の人物に過度に依存しない経営体制の整備を進めてまいりました。2023年5月25日開催の第32回定時株主総会及びその後の取締役会において、代表取締役社長執行役員が神農雅嗣から山口貴載に交代となり、その後も引き続き、神農雅嗣の有する知見について引き継ぎを受けてまいりましたが、これが完了したことから、前事業年度の有価証券報告書に記載した「(19) 代表取締役への依存について」は解消いたしましたので、記載を削除いたします。なお、神農雅嗣は2024年5月31日付で代表取締役、取締役及び会長執行役員を辞任しております。

〔削除〕

(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、同氏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同氏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。

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、当中間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

当中間連結会計期間における我が国経済は、企業収益や雇用・所得環境に改善の動きがみられる等、景気は緩やかに回復しましたが、円安の進行、原材料価格の高騰、世界的な金融引き締め、中国経済の先行き懸念、中東情勢の悪化やウクライナ情勢の長期化等の地政学的リスクによる世界経済への影響も不安視され、先行きは不透明な状況が続いております。

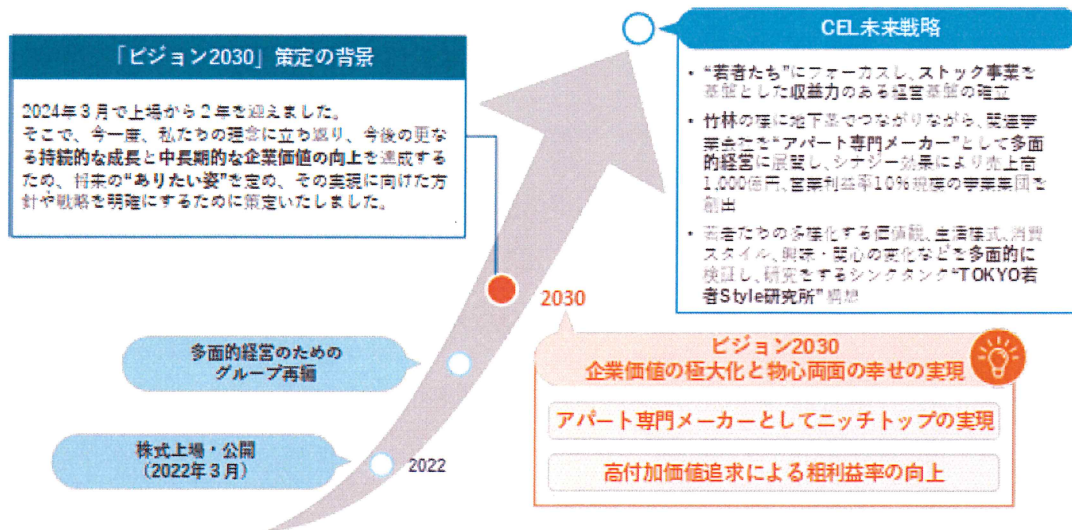
当社の主要事業である賃貸住宅市場においては、エネルギー資源や建築資材価格が高い水準で推移し、人財不足や働き方改革関連法施行に伴う労務費の上昇等もあり建設コストは右肩上がりの状況が続きました。当中間連結会計期間における新設貸家着工戸数は、全国では概ね前年同期並に推移しましたが、当社の事業エリアとなる東京都では前年同期を下回り推移しました。

・新設貸家着工戸数 （出典：国土交通省「建築着工統計調査」）

		2024年						当中間連結 会計期間
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	
全国	戸数	28,204戸	34,598戸	27,194戸	28,233戸	31,546戸	28,939戸	178,714戸
	前年同月比	△13.4%	+20.6%	△5.2%	△6.2%	+4.6%	△1.4%	△0.5%
東京	戸数	5,544戸	6,834戸	4,910戸	4,742戸	5,516戸	5,833戸	33,379戸
	前年同月比	△33.2%	+8.8%	△22.4%	△25.7%	△5.0%	+12.6%	△12.8%

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

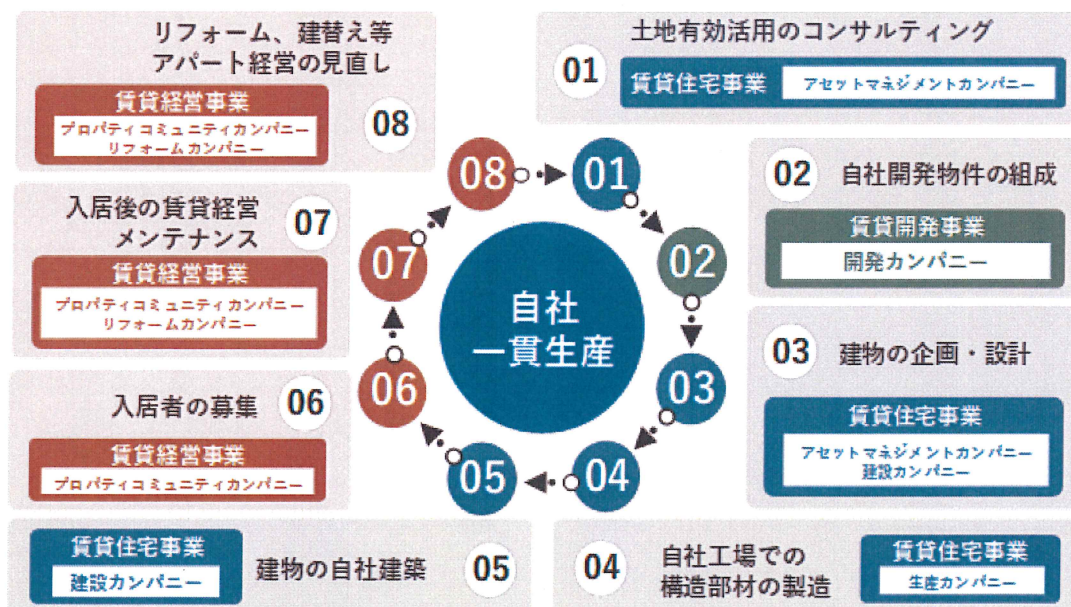
2024年4月、当社では2030年に向けてありたい姿を定め、その実現のための長期経営ビジョン「ビジョン2030」を策定いたしました。「ビジョン2030」の基本戦略のコンセプトは、当社の企業理念に基づく原理原則「セレフィロソフィ」と「CEL未来戦略」に基づき、あくまで本業の付加価値を高めるため、本業及び本業周辺ビジネスの多面的経営の展開により目標を達成することを目指すものです。「ビジョン2030」は、さらに長期の経営ビジョンである「CEL未来戦略」の実現に向けた通過点と位置づけております。



この「ビジョン2030」に掲げる目標のうち、達成状況を判断するための客観的な指標は下表のとおりです。

指標	目標	目標時期
売上高	400億円	2030年2月期
営業利益	40億円	
営業利益率	10%	
ROE	10%	
PBR	1倍	

「ビジョン2030」のもと、ゲスト（入居者）・エリア・構造・対象を選択と集中により絞り込み、経営資源を集中し、圧倒的な差別化による付加価値の提供を実現するニッチ戦略を基本に、未来を担う若者たちのアパート専門メーカーとして、土地有効活用のコンサルティングから、自社開発物件の組成、建物の企画・設計、自社工場での構造部材の製造、建物の自社建築、入居者の募集、建物のメンテナンス、リフォーム、建替え等入居後の賃貸経営までワンストップで行う自社一貫生産体制を確立し、ニッチトップを実現することで持続可能な安定的成長を目指しております。



各セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

(賃貸住宅事業)

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

した。

賃貸住宅事業は、3つの組織（カンパニー）に分かれており、役割ごとに迅速かつ効率的な業務執行が可能な体制を実現しております。

- 〔アセットマネジメントカンパニー〕 アパート経営の提案営業
- 〔建設カンパニー〕 アパートの企画・設計・自社施工及び監理
- 〔生産カンパニー〕 千葉工場での構造部材の製造・加工及び型式管理

当中間連結会計期間における活動は以下のとおりです。

営業活動につきましては、アセットマネジメントカンパニーにおいて、引き続き賃貸管理契約が見込め管理受託数の拡大に繋がる紹介先（金融機関、コンサルタント、土業等）の開拓に努め、より多くの顧客の引き合いが可能な優良物件の見学会の開催を推進したほか、顧客の獲得に向けたパートナーズ組織との関係強化等、新規情報源の開拓に注力いたしました。また、旗艦ブランド「My Style vintage」の販売強化につなげるため自社ウェブサイトを変更し、「My Style vintage」の魅力を分かりやすく発信することにより、集客力の強化を図るとともに、脱炭素社会の実現に貢献できる高い断熱性能の断熱材や省エネ性能の高い照明等を取り入れた「東京ゼロエミ住宅」仕様について、オーナーさまへの提案を積極的に推進いたしました。

生産活動につきましては、資源高及び「2024年問題」と呼ばれる時間外労働の抑制策に起因する人件費、輸送費の上昇等による原価高騰への対策を進めました。建設カンパニーにおいて、原価圧縮、工期短縮に取り組むとともに、生産カンパニーにおいて、使用部材の自社製造を担う千葉工場（「ISO9001」認証取得）にて、さらなる品質向上及び効率改善に取り組み、生産性向上に努めました。さらに、前期に導入した新型式の運用継続及び本社・千葉工場の協働による原価低減に取り組んだほか、賃貸経営事業との連携強化による賃料への適正な価格転嫁を継続しました。

研究開発活動につきましては、新商品の開発に向けて、新たな空間設計による付加価値と独自性の高いアパートの開発・研究に引き続き取り組み、若者たちの思考・居住性・多様性や利便性について共立女子大学とアパートの暮らしをテーマとした共同研究、千葉工業大学及び東京理科大学と遮音性能向上に関する共同研究を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。

その他、中長期的な成長や将来の世代交代を見据え、専門的な資格を有する優良な技術者、幅広い経験を持つ多能工人財の実現に向けた人財育成にも積極的に取り組みました。

以上の活動の結果、当中間連結会計期間における売上高は5,268百万円（前年同期比31.2%増）、セグメント利益は635百万円（前年同期比271.4%増）となりました。

（賃貸開発事業）

賃貸開発事業は開発カンパニーが担当しており、『土地の資産価値』に重きを置いた資産性の高い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・城西エリア」に絞り込み、「駅近の立地」「約100坪の適切な規模」「ルックス（良好な接道状況にある整形地）」を合わせた4つの要素にこだわった希少性の高い土地の選定を行い、その土地に以下の特長をもった商品を企画・設計・施工し販売を行ってまいりました。

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

当中間連結会計期間におきましては、販売面では商品の認知度を高めるため、完成現場見学会に購入検討者及び紹介会社の来場促進を実施し、ご来場いただいた購入検討者より新規販売契約を獲得したほか、紹介会社から新規顧客紹介を取得する等、取引先との連携強化に取り組みました。仕入面では富裕層に好まれる資産価値・希少価値の高い角地にこだわり用地取得を継続しました。さらに、付加価値向上のため、「住宅性能表示制度」における評価項目の一つである耐震等級について、条件を満たした物件であれば、その最高基準である耐震等級3まで実現可能とすることで、資産価値向上及びゲストの安全性向上といったオーナーさまの要請に応える選択肢を増やしました。

なお、本事業では全物件に高い断熱効率を実現する「東京ゼロエミ住宅」仕様を採用し、脱炭素社会の実現に貢献いたしました。

その他、中長期的な営業活動を見据え、販売手法の見直し及び資金効率の改善を進めた他、引き続き人財の育成を進め、組織力の強化を図りました。

以上の活動の結果、積極的な営業活動を展開しましたが、当期の物件の引き渡しは下半期に集中する計画であり、前期は上半期に集中したことから、当中間連結会計期間における売上高は2,331百万円(前年同期比37.4%減)、セグメント利益は328百万円(前年同期比45.5%減)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、当社の事業目的である「ゲストに最高の笑顔と感動を届け続ける」ことにより、若者たちがより素晴らしい未来を拓いていくこと、そしてそれがオーナーさまのアパート経営の成功につながり、安定した資産承継に繋がっていくという考え方のもと、ゲストへ快適な居住環境を提供するよう努めております。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、併せて一括借上や家賃集金代行等によるゲストの募集、入退去管理、家賃回収、レポーティング等の賃貸管理業務、及び日常の建物点検、設備の保守点検、植栽の管理、清掃等の建物管理業務といった賃貸オペレーションを担うプロパティマネジメント業務を行っております。

なお、オーナーさまの大切なアパート資産を長期にわたりサポートするため、2024年6月1日付でリフォームカンパニーを設立いたしました。建物修繕はもちろん、賃貸経営の収益改善に繋がる「賃貸事業のリフォーム」にも積極的に取り組んでまいります。

賃貸経営事業は、3つの組織に分かれており、役割ごとに迅速な業務執行が可能な体制を実現しております。

〔プロパティコミュニティカンパニー〕賃貸管理物件のプロパティマネジメント業務

〔リフォームカンパニー〕リフォーム及びメンテナンス業務

〔㈱セレントパートナーズ〕不動産賃貸保証業務

当中間連結会計期間におきましては、前期から引き続き賃貸住宅事業及び賃貸開発事業と協働してアパートの企画・設計の段階から受注前の同行訪問営業を強化し、管理物件の受託営業活動に注力してまいりました。その結果、当中間連結会計期間末の管理戸数は12,514戸(前期末比200戸増)となりました。

また、オーナーさまとの対話を通じ信頼関係の構築に努めるとともに、外部の賃料AI査定システムを活用した提案により資産価値向上に貢献することで、既存顧客からのリピート受注による管理戸数の増加を目指してまいりました。

加えて、専任の賃貸仲介協力業者の組織「セレリーシングパートナーズ」(2024年8月末現在16社)において、協力業者の担当者を対象とした研修会を開催する等、担当者一人ひとりが当社アパートの強みについて理解の深化、共有するよう努めました。さらに、メンテナンス協力業者の組織「セレメンテナンスパートナーズ」(2024年8月末現在10社)の協力のもと、スピーディーな修繕対応を実現する建物管理サポートプランへの切り替えをオーナーさまへ提案する等、ゲスト及びオーナーさま双方から満足が得られるサービスの維持・向上に努めた結果、高水準の入居率(2024年8月末現在98.0%)を維持することができました。

以上の活動の結果、当中間連結会計期間における売上高は4,922百万円(前年同期比4.6%増)、セグメント利益は582百万円(前年同期比1.6%増)となりました。

以上の結果、賃貸開発事業における物件の引き渡しが、前期は期初から発生したのに対し、当期は下半期に集中する計画であることから、当社グループの当中間連結会計期間における売上高は11,585百万円(前年同期比4.8%減)となりました。一方、高付加価値商品の提供により商品単価が上昇し売上総利益率も改善したこと等により、営業利益は1,108百万円(前年同期比16.0%増)、経常利益は1,128百万円(前年同期比15.8%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は786百万円(前年同期比19.9%増)となりました。

財政状態は以下のとおりであります。

(資産)

当中間連結会計期間末における流動資産は21,398百万円であり、前連結会計年度末に比べて87百万円増加しまし

た。これは主に賃貸開発事業における物件の仕入と建設により、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合わせて356百万円増加したこと、現金及び預金が317百万円増加した一方で、完成工事未収入金及び契約資産が決済等により551百万円減少したこと等によるものです。

固定資産は2,847百万円であり、前連結会計年度末に比べて23百万円減少しました。

以上の結果、当中間連結会計期間末の資産合計は24,246百万円となり、前連結会計年度末に比べて63百万円増加しました。

(負債)

当中間連結会計期間末における流動負債は4,170百万円であり、前連結会計年度末に比べて147百万円減少しました。これは主に賃貸住宅事業における工事代金の受領により未成工事受入金が251百万円増加しましたが、法人税等の納税により未払法人税等が355百万円、借入期間満了による返済により短期借入金が20百万円減少したこと等によるものです。

固定負債は267百万円であり、前連結会計年度末に比べて165百万円減少しました。これは主にその他に含めていた長期未払金のうち163百万円の減少によるものです。

以上の結果、当中間連結会計期間末の負債合計は4,437百万円となり、前連結会計年度末に比べて312百万円減少しました。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産は19,808百万円であり、前連結会計年度末に比べて376百万円増加しました。これは主に親会社株主に帰属する中間純利益786百万円の計上と、配当金の支払362百万円により、利益剰余金が423百万円増加したこと等によるものです。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間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317百万円増加し、18,058百万円となりました。

当中間連結会計期間におけるキャッシュ・フローの状況とその要因は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果獲得した資金は886百万円となりました。これは主に賃貸開発事業における物件の仕入と建設により販売用不動産及び、仕掛販売用不動産が増加したことを主要因として、棚卸資産が317百万円増加しましたが、税金等調整前中間純利益1,128百万円を計上したこと、売上債権について決済等により548百万円減少し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142百万円となりました。これは主に無形固定資産の取得による支出102百万円等によるものです。

(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427百万円となりました。これは主に、配当金の支払額362百万円、自己株式の取得による支出44百万円等によるものです。

(3) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当中間連結会計期間において、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。

(4) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、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。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、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。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当中間連結会計期間において、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。

(7) 経営成績に重要な影響を与える要因

当中間連結会計期間において、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。

(8) 研究開発活動

当中間連結会計期間における当社グループ全体の研究開発費は、23百万円であります。なお、当中間連結会計期間において、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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年10月11日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	3,491,900	3,491,900	東京証券取引所 スタンダード市場	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、1単元の株式数は100株となります。
計	3,491,900	3,491,900	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2024年3月1日～ 2024年8月31日	—	3,491,900	—	447,332	—	220,532

(5) 【大株主の状況】

2024年8月31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	58.28
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	11.62
光通信株式会社	東京都豊島区西池袋一丁目4番10号	195,800	5.69
セレーポ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	121,800	3.54
神農雅嗣	大阪府大阪市北区	98,000	2.85
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)	85,800	2.49
株式会社日本カストディ銀行 (信託E口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	54,200	1.57
貝本富哉	大阪府羽曳野市	40,000	1.16
貝本貴哉	大阪府羽曳野市	40,000	1.16
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティAIR	28,300	0.82
計	—	3,069,900	89.19

- (注) 1. 当社は、自己株式を50,102株保有しておりますが、上記大株主には含めておりません。
2. 株式会社日本カストディ銀行(信託E口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は54,200株であり、すべて役員向け株式給付信託が保有する当社株式となります。
3. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は28,300株であります。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年8月31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 50,100	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,440,700	34,407	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、1単元の株式数は100株となります。
単元未満株式	普通株式 1,100	—	—
発行済株式総数	3,491,900	—	—
総株主の議決権	—	34,407	—

- (注) 1. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、「株式給付信託(BBT)」制度の信託財産として株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が保有する当社株式54,200株が含まれております。
2. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式2株が含まれております。

② 【自己株式等】

2024年8月31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	50,100	—	50,100	1.43
計	—	50,100	—	50,100	1.43

- (注) 「株式給付信託(BBT)」制度の信託財産として株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が保有する当社株式54,200株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当中間会計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 退任役員

役職名	氏名	退任年月日
代表取締役 会長執行役員 最高経営責任者	神農 雅嗣	2024年5月31日

(2) 役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
代表取締役 社長執行役員	代表取締役 社長執行役員 最高執行責任者	山口 貴載	2024年5月31日

(3) 異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

男性10名 女性2名 (役員のうち女性の比率16.7%)

第4 【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「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)に基づいて作成し、「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。

当社の中間連結財務諸表は、第一種中間連結財務諸表であります。

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、中間連結会計期間(2024年3月1日から2024年8月31日まで)に係る中間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期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,741,223	18,058,254
受取手形及び売掛金	60,864	63,650
完成工事未収入金及び契約資産	789,008	237,775
有価証券	31,962	27,976
販売用不動産	760,917	591,597
仕掛販売用不動産	1,729,806	2,255,603
未成工事支出金	13,953	5,093
商品及び製品	23,648	47,266
原材料及び貯蔵品	37,624	49,811
その他	125,400	65,118
貸倒引当金	△3,093	△3,290
流動資産合計	21,311,317	21,398,856
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	838,471	825,863
その他（純額）	1,071,086	1,054,544
有形固定資産合計	1,909,558	1,880,408
無形固定資産	110,575	143,213
投資その他の資産		
その他	869,676	844,884
貸倒引当金	△18,953	△21,361
投資その他の資産合計	850,722	823,522
固定資産合計	2,870,856	2,847,144
資産合計	24,182,173	24,246,000

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	163,872	112,876
工事未払金	598,037	533,329
短期借入金	200,000	180,000
未払法人税等	720,718	364,744
未成工事受入金	952,534	1,203,804
賞与引当金	213,563	203,500
役員賞与引当金	33,035	12,750
完成工事補償引当金	36,559	27,117
その他	1,399,594	1,532,449
流動負債合計	4,317,916	4,170,571
固定負債		
役員株式給付引当金	13,040	24,135
その他	419,282	243,179
固定負債合計	432,322	267,315
負債合計	4,750,238	4,437,886
純資産の部		
株主資本		
資本金	447,332	447,332
資本剰余金	343,313	343,313
利益剰余金	18,854,456	19,278,429
自己株式	△254,803	△297,601
株主資本合計	19,390,298	19,771,473
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41,636	36,640
その他の包括利益累計額合計	41,636	36,640
純資産合計	19,431,935	19,808,114
負債純資産合計	24,182,173	24,246,000

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月 31 日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月 31 日)
売上高	12,162,872	11,585,130
売上原価	10,172,482	9,270,143
売上総利益	1,990,390	2,314,987
販売費及び一般管理費	※ 1,034,238	※ 1,206,067
営業利益	956,152	1,108,919
営業外収益		
受取利息	127	247
受取配当金	960	1,200
スクラップ売却益	826	711
受取手数料	1,969	1,868
受取保険金	—	15,549
その他	15,450	1,270
営業外収益合計	19,333	20,847
営業外費用		
支払利息	457	417
固定資産除却損	257	380
営業外費用合計	714	798
経常利益	974,771	1,128,968
税金等調整前中間純利益	974,771	1,128,968
法人税等	318,951	342,549
中間純利益	655,820	786,418
非支配株主に帰属する中間純利益	—	—
親会社株主に帰属する中間純利益	655,820	786,418

【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
中間純利益	655,820	786,418
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,619	△4,995
その他の包括利益合計	5,619	△4,995
中間包括利益 (内訳)	661,439	781,423
親会社株主に係る中間包括利益	661,439	781,423
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	974,771	1,128,968
減価償却費	78,015	80,286
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△39,007	△10,063
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	△20,285
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	—	11,095
長期未払金の増減額 (△は減少)	—	△163,830
受取利息及び受取配当金	△1,087	△1,447
支払利息	457	417
売上債権の増減額 (△は増加)	15,878	548,447
棚卸資産の増減額 (△は増加)	1,188,038	△317,207
仕入債務の増減額 (△は減少)	△124,629	△115,703
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	235,495	251,270
その他	△33,611	214,008
小計	2,294,320	1,605,955
利息及び配当金の受取額	971	1,385
利息の支払額	△421	△381
法人税等の支払額	△46,985	△720,541
法人税等の還付額	2,695,744	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,943,629	886,417
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	△176,844	△27,634
無形固定資産の取得による支出	△70,881	△102,827
その他	△23,600	△11,700
投資活動によるキャッシュ・フロー	△271,326	△142,162
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)	△100,000	△20,000
配当金の支払額	△277,362	△362,445
自己株式の取得による支出	—	△44,778
財務活動によるキャッシュ・フロー	△377,362	△427,224
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,294,941	317,030
現金及び現金同等物の期首残高	14,221,851	17,741,223
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 18,516,792	※ 18,058,254

【注記事項】

(第一種中間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、当中間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、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

・取締役及び執行役員に対する株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」

当社は第32回定時株主総会決議に基づき、当社の取締役(社外取締役を除く。)及び執行役員(以下「取締役等」といいます。)の報酬と、当社の株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落リスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、株式報酬制度「株式給付信託(BBT(=Board Benefit Trust))」(以下「本制度」といいます。)を導入し、2023年10月より信託を開始しております。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 2015年3月26日)に準じております。

1. 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託(以下、本制度に基づき設定される信託を「本信託」といいます。)を通じて取得され、取締役等に対して、当社が定める役員等株式給付規程に従って、当社株式及び当社株式を時価で換算した金額相当の金銭(以下「当社株式等」といいます。)が本信託を通じて給付される株式報酬制度です。なお、取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として取締役等の退任時となります。

2. 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社の株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度末155,312千円、54,900株、当中間連結会計期間末153,331千円、54,200株であります。

(中間連結貸借対照表関係)

保証債務

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

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
住宅ローン利用によるアパート建築主	54,500千円	一千円
計	54,500	—

(中間連結損益計算書関係)

※ 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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
従業員給料及び賞与	297,915千円	338,223千円
賞与引当金繰入額	77,947	126,587
役員賞与引当金繰入額	—	12,750
退職給付費用	12,424	15,795

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
現金及び預金勘定	18,516,792千円	18,058,254千円
現金及び現金同等物	18,516,792	18,058,254

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

1. 配当金支払額

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

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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 当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8月31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
2024年4月12日 取締役会	普通株式	362,445	105	2024年2月29日	2024年5月14日	利益剰余金

(注)2024年4月12日開催の取締役会の決議による配当金の総額には、株式給付信託(BBT)の信託財産として信託が保有する当社株式に対する配当金5,764千円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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 前中間連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31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	中間連結 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	3,746,029	3,709,382	4,707,460	12,162,872	—	12,162,872
セグメント間の内部売上高 又は振替高	268,475	16,790	—	285,265	△285,265	—
計	4,014,504	3,726,173	4,707,460	12,448,138	△285,265	12,162,872
セグメント利益	170,963	602,125	573,556	1,346,645	△390,492	956,152

- (注) 1. セグメント利益の調整額△390,492千円には、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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8月31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	中間連結 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	4,344,976	2,318,858	4,921,295	11,585,130	—	11,585,130
セグメント間の内部売上高 又は振替高	923,814	12,446	1,053	937,314	△937,314	—
計	5,268,790	2,331,305	4,922,349	12,522,444	△937,314	11,585,130
セグメント利益	635,040	328,266	582,830	1,546,137	△437,218	1,108,919

- (注) 1. セグメント利益の調整額△437,218千円には、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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社は、2024年3月1日より組織変更を行い、それまでの本部制からカンパニー制へ移行しました。その際に、従来、リフォーム・修繕工事に関連する売上、売上原価及び販売費及び一般管理費については、「賃貸住宅事業」セグメントに計上しておりましたが、当中間連結会計期間より「賃貸経営事業」セグメントに含めて表示しております。

これは、オーナー様へのサービス強化の一環として、リフォーム・修繕工事を一元管理する目的で建物管理営業部を新たにプロパティコミュニティカンパニー内に新設し、賃貸経営事業の中で行うことにしたことによるものです。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報については、変更後のセグメント区分に基づき作成したものを記載しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31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	7,634	3,283,984	767,913	4,059,531
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	3,738,394	425,398	91,720	4,255,513
顧客との契約から生じる収益	3,746,029	3,709,382	859,633	8,315,045
その他の収益(注)	—	—	3,847,826	3,847,826
外部顧客への売上高	3,746,029	3,709,382	4,707,460	12,162,872

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

当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8月31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	9,892	1,556,545	823,828	2,390,266
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	4,335,083	762,313	98,836	5,196,233
顧客との契約から生じる収益	4,344,976	2,318,858	922,665	7,586,500
その他の収益(注)	—	—	3,998,630	3,998,630
外部顧客への売上高	4,344,976	2,318,858	4,921,295	11,585,130

(注) 1. 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. 報告セグメントの変更等に関する情報

当中間連結会計期間より、セグメント区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 注記事項 (セグメント情報等) セグメント情報 3. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。なお、前中間連結会計期間の顧客との契約から生じる収益の分解情報は、変更後の報告セグメントの区分に組替えた数値で記載しております。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
1株当たり中間純利益	189円16銭	231円67銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	655,820	786,418
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中間純利益 (千円)	655,820	786,418
普通株式の期中平均株式数(株)	3,467,036	3,394,503
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会 計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

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

2. 当社は株式給付信託(BBT)を導入しております。このため株式給付信託(BBT)が保有する当社株式は、1株当たり中間純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております(当中間連結会計期間54,457株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

2024年4月12日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

- ① 配当金の総額 362,445千円
- ② 1株当たりの金額 105円
- ③ 支払い請求の効力発生日及び支払開始日 2024年5月14日

(注) 1. 2024年2月29日現在の株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。

2. 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)の信託財産として信託が保有する当社株式に対する配当金5,764千円が含まれております。

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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年10月11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2024年3月1日から2025年2月28日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年3月1日から2024年8月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、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2024年8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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。

中間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中間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中間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。

中間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中間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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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続である。
- ・ 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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。
- ・ 中間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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

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

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(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データは期中レビューの対象には含まれていません。