

証券コード 5078
2022年5月12日

株 主 各 位

東京都中央区京橋三丁目7番1号
相互館110タワー5階
株式会社セレコーポレーション
代表取締役 社長執行役員 神 農 雅 嗣

第31回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第31回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、後記の「議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類」をご検討くださいます、同封の委任状用紙に賛否をご表示いただき、ご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

- | | | |
|---------|---|--|
| 1. 日 | 時 | 2022年5月27日（金曜日）午前10時（受付開始 午前9時30分） |
| 2. 場 | 所 | 東京都中央区京橋三丁目7番1号
相互館110タワー5階
株式会社セレコーポレーション
イベントホール My S t a（マイスタ）
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。） |
| 3. 目的事項 | | |
| 報告事項 | | 1. 第31期（2021年3月1日から2022年2月28日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第31期（2021年3月1日から2022年2月28日まで）計算書類報告の件 |
| 決議事項 | | |
| 第1号議案 | | 定款一部変更の件 |
| 第2号議案 | | 取締役8名選任の件 |
| 第3号議案 | | 監査役3名選任の件 |
| | | 各議案の概要は、後記の「議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類」（47頁から56頁まで）に記載のとおりであります。 |

以 上

-
- 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の委任状用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- 事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、修正後の事項をインターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <https://www.cel-co.com/ir/>）に掲載させていただきます。

事業報告

(2021年3月1日から
2022年2月28日まで)

1. 企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種が進み、厳しい状況からは緩和しつつあるものの、変異株による感染の再拡大もあり、収束には程遠い状況で推移しました。また、設備投資や企業収益には持ち直しの動きは見られましたが、世界的な半導体等の部品不足、原材料価格の高騰など、先行きにつきましても、依然として不透明感の強い状況が続いております。

海外経済におきましては、厳しい状況にあるものの持ち直しの動きが見られております。しかしながら、新たな変異株の発生もあり、感染症の再拡大や地政学的リスクによる金融市場の大幅な変動や景気の下振れリスクには、十分注意を払う必要があります。

全国の賃貸住宅市場においては、輸入木材価格や建築資材などの高騰が見られるものの、新型コロナウイルスワクチンの普及や対面での営業活動が徐々に再開したこともあり、全国の新設貸家着工戸数は、2021年3月以降回復傾向に転じ、2022年2月期は325,692戸（前期比7.7%増）となりました（出典：国土交通省HP「住宅経済関連データ」より）。

また、当社の事業エリアである東京都の新設貸家着工戸数は、2022年2月期は68,018戸（前期比4.6%増）と回復傾向にあるものの各月の増減が大きく不安定な状態が続いております（出典：東京都住宅政策本部HP「住宅着工統計」より）。

このような環境の下、当社グループでは、賃貸住宅事業において、コンサルティング力の強化を軸に営業を推進し、新規受注の確保に努めたほか、継続して技術開発に取り組み、リモートワークに対応した設備やスマートフォンとの連動による利便性を向上したアパートの提供を行ってまいりました。また、賃貸経営事業では会員組織を活用したゲスト（入居者）の満足感向上に努め、東京圏の安定的な転入超過状況もあり、高い入居率（2022年2月末で97.9%）を確保することができました。さらに、新たな事業として賃貸開発事業を開始し、主に富裕層顧客に対し営業活動を行ってまいりました。

なお、中国賃貸事業につきましては、中華人民共和国浙江省寧波市政府が行う都市再開発に賽力（中国）有限公司の本店所在地（寧波工場）が含まれていたことから売却の打診があり、2021年10月15日開催の当社取締役会において、賽力（中国）有限公司の全持分を譲渡することを決議し、2021年12月20日に譲渡手続が完了いたしました。このため、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、当社の子会社ではなくなりました。

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18,424百万円（前期比7.8%増）、営業利益は911百万円（前期比13.3%減）となり、中国事業の譲渡に伴い譲渡代金送金時に発生する支払手数料を営業外費用として144百万円計上した結果、経常利益は980百万円（前期比12.3%減）となりました。また、中国事業の譲渡に伴う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、親会社株主に帰属する当期純利益は10,679百万円（前期は576百万円の親会社株主に帰属する当期純利益）となりました。

各事業別の状況は次のとおりであります。

なお、当社は2020年10月1日付で外部環境の変化にフレキシブルに対応するため、それまでの機能別組織から事業部制組織へ変更するとともに、セグメントごとの収益力を強化する目的で、組織ごとの損益の見える化、及び次世代経営者の育成を目的としてアメーバ経営の導入準

備を進め、当連結会計年度からアメーバ経営の本格運用を開始しました。

このような背景から、会社の組織体制と報告セグメントを一致させることが投資家の投資判断上も有用であると判断し、当連結会計年度より従来の報告セグメントを以下のとおり変更しております。

- ・「請負事業」セグメントを、「賃貸住宅事業」セグメントと「賃貸開発事業」セグメントに分割
- ・「ストック事業」セグメントを、「賃貸経営事業」セグメントに名称変更

（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」My Style vintageブランドを軸に、居住空間の企画、設計、施工等の事業を行い、未だ確立されていない「住まいの選択肢」の拡大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、My Styleシリーズの旗艦ブランド「My Style vintage」の販売に引き続き注力し、コンサルティングを中心とする営業力の強化を課題に掲げ、『顧客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、お客様と共に目的達成に向けた課題解決に取り組み、新規受注を確保してまいりました。

また、初代Feelに空間設計要素を加え収納量の増大を図り、ゲストの暮らしにゆとりをプラスし、新型コロナウイルス感染症の影響によるリモートワークを可能とする書斎機能を追加した「Feel+1」、多様化するゲストの暮らしをより利便性の高いものにするため、スマートフォンに対応した設備機器を導入し、遠隔操作やセキュリティ性能を高めることで、若者のニーズを満たす「IoTアパート」の販売を開始いたしました。その結果、当連結会計年度の引き渡し実績は72棟（累計2,612棟）となりました。

加えて、新たな取り組みとして、“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、国立女子大学との共同研究を開始し、若者の思考・居住性・多様性や利便性などアパートでの暮らしをテーマに、住みたい素敵なお部屋、欲しかった設備、使い方の進化などについてディスカッションや提案発表を行い、新商品の開発に活かしております。また、ゲストに快適な空間を提供するため、遮音性能向上の共同研究を千葉工業大学及び東京理科大学と進めております。

以上のような活動の結果、当連結会計年度における売上高は8,455百万円、セグメント利益は455百万円となりました。

（賃貸開発事業）

賃貸開発事業におきましては、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い、資産承継を検討する富裕層の選択肢の一つとなるべく取り組んでまいりました。

また、新たな収益基盤を目指し、城南・城西エリアに絞込み、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した。

仕入におきましては、主に大手仲介会社における当社事業内容の認知度向上及び関係構築に努め、また開発業者との協業による仕入を行った結果、12物件の仕入を行うことができました。

販売におきましては、主に金融機関における富裕層部門（プライベートバンキング室やウェルスアドバイザー一部）並びに当該部門と密接に関わる大手仲介会社の開拓、また独立系金融

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てまいりました。

以上のような活動の結果、当連結会計年度における売上高は1,960百万円、セグメント損失は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、一括借上（サブリース）や家賃集金代行等のアパートの賃貸管理運営と清掃・営繕工事といった建物維持管理等の受託事業を行っております。

当連結会計年度の賃貸市場は、引き続き新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けているものの、当社の事業エリアである東京圏では転入超過が続いており、依然として賃貸需要は堅調に推移しております。その寄与に加え、当社においては、従来からの高い入居率（2022年2月末で97.9%）に支えられたほか、入居を検討される方に「My Style vintage」シリーズ等の外観デザイン・空間デザイン・設備・機能面を積極的に紹介し、価値を理解いただいたことで、安定的にゲストを獲得することができました。

また、自社施工物件に加え、他社の施工物件や管理物件について管理受託営業を引き続き積極的に行った結果、当連結会計年度末の管理戸数は11,228戸（前期比489戸増）となりました。

「My Style vintage」の入居希望者の会員組織「My Style Room Club」については、専用サイトを活用したゲストの囲い込み等の施策を行い、「My Style Room Club」の会員数は2022年2月末の累計で1,870名を確保し、ゲスト獲得につながりました。

また、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2月末で16社）及びメンテナンス協力業者の組織、セレメンテナンスパートナーズ（2022年2月末で8社）との連携強化に努め、サービス面の維持・向上を図ることで、ゲスト及びオーナーの満足度につながり、高水準の入居率を維持することができました。

なお、サブリース事業については、2020年12月15日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行（サブリース適正化のための規制措置部分）され、2021年6月に賃貸住宅管理業者の登録制度が施行されましたが、当社では2021年7月30日付で登録を完了しており、また従前よりお客様とのトラブルの発生を未然に防止する為のマニュアルを活用した営業活動を徹底し対応を行っております。

以上のような活動の結果、当連結会計年度における売上高は8,166百万円、セグメント利益は1,000百万円となりました。

（中国賃貸事業）

中国賃貸事業におきましては、中華人民共和国浙江省寧波市の約15万㎡に及ぶ工場建屋のメリットを活かしながらクライアントのニーズに合わせた1区画3,000㎡・50区画の区分リースや操業をサポートするサービスファクトリー事業及び上海市内3拠点におけるサービスオフィス事業を運営しておりましたが、前記のとおり賽力（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、当社の子会社ではなくなりました。

2021年12月20日の譲渡日までの実績となりますが、当連結会計年度における売上高は809百万円、セグメント利益は146百万円であります。

事業別売上高

事業区分	第 30 期 (2021年2月期) (前連結会計年度)		第 31 期 (2022年2月期) (当連結会計年度)		前連結会計年度比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
賃貸住宅事業	5,250,072千円	30.8%	7,535,455千円	40.9%	2,285,383千円	43.5%
賃貸開発事業	3,092,647	18.1	1,912,725	10.4	△1,179,922	△38.2
賃貸経営事業	7,742,111	45.3	8,166,355	44.3	424,244	5.5
中国賃貸事業	925,176	5.4	809,795	4.4	△115,381	△12.5
その他	74,579	0.4	—	—	△74,579	△100.0
合 計	17,084,586	100.0	18,424,331	100.0	1,339,745	7.8

(注) 各事業の売上高は、外部顧客に対する売上高を示しております。

② 設備投資の状況

当連結会計年度中において実施いたしました当社グループの設備投資の総額は87百万円で、その主なものは次のとおりであります。

イ. 当連結会計年度中に完成した主要設備

賃貸住宅事業 当社千葉工場 製造設備の増強のための機械及び装置の購入

賃貸経営事業 当社 賃貸用マンションの購入

ロ. 当連結会計年度において継続中の主要設備の新設、拡充

賃貸住宅事業 当社 4階建てマンションのモデル棟の建設

ハ. 当連結会計年度中に実施した重要な固定資産の売却、撤去、滅失

中国賃貸 賽力（中国）有限公司 中国賃貸事業を営んでいた当社連結子会社について、2021年12月にその持分の全てを譲渡しました。
事業 格蘭珂（上海）商務諮詢 有限公司

③ 資金調達の状況

当連結会計年度中に、当社グループの所要資金として、金融機関より短期借入金として1,190百万円の調達を行いました。

④ 事業の譲渡、吸収分割または新設分割の状況

該当事項はございません。

⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はございません。

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

該当事項はございません。

⑦ 他の会社の株式その他の持分または新株予約権等の取得または処分の状況

当社は、当社の子会社である賽力（中国）有限公司について、2021年12月20日付でその持分の全てを、寧波市北侖区現代服務業発展有限公司に譲渡し、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の範囲から除外されました。

(2) 財産及び損益の状況

① 企業集団の財産及び損益の状況

区 分	第 28 期 (2019年2月期)	第 29 期 (2020年2月期)	第 30 期 (2021年2月期)	第 31 期 (当連結会計年度) (2022年2月期)
売 上 高 (千円)	—	—	—	18,424,331
経 常 利 益 (千円)	—	—	—	980,395
親会社株主に帰属 する当期純利益 (千円)	—	—	—	10,679,452
1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	3,307.36
総 資 産 (千円)	—	—	—	27,426,230
純 資 産 (千円)	—	—	—	17,770,783
1株当たり純資産 (円)	—	—	—	5,503.49

(注) 当社は、第31期より連結計算書類を作成しております。

② 当社の財産及び損益の状況

区 分	第 28 期 (2019年2月期)	第 29 期 (2020年2月期)	第 30 期 (2021年2月期)	第 31 期 (当事業年度) (2022年2月期)
売 上 高 (千円)	17,429,159	17,665,332	16,030,489	17,472,656
経 常 利 益 (千円)	1,573,649	1,300,694	806,914	726,371
当 期 純 利 益 (千円)	1,093,120	1,046,446	739,577	11,233,247
1株当たり当期純利益 (円)	334.37	320.23	226.45	3,478.86
総 資 産 (千円)	10,376,746	11,146,256	11,131,058	27,253,581
純 資 産 (千円)	5,602,383	6,339,495	6,771,923	17,674,617
1株当たり純資産 (円)	1,713.69	1,940.34	2,077.60	5,473.71

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はございません。

② 重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	当社の議決権比率	主 要 な 事 業 内 容
株式会社セレントパートナーズ	10,000千円	100.0%	賃貸経営事業

(注) 当社は、2021年12月20日付で、当社の連結子会社として中国賃貸事業を運営していた賽力（中国）有限公司の全持分を譲渡いたしました。そのため、賽力（中国）有限公司及び同社の100%子会社である格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司は、重要な子会社から除外しております。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、アパート経営において、コンサルティングから賃貸経営までワンストップでオーナー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）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、オーナーの会員組織として設立した「セレ パートナーズクラブ」のサービスをより充実することで、当社の想いに共感していただけるようオーナー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、レポートニングなど、サポート体制の充実と保険・ライフサイクルサポートなどを提供し、信頼関係の強化に努めてまいります。

③ 技術力の強化

日本製鉄株式会社（旧：新日鐵住金株式会社）との共同開発により主要鋼材の軽量化と耐久性強化を実現した“新型式構法：セレZ”の活用により、敷地対応への更なる自在性の向上を図るとともに、生産性の向上とコスト低減を目指してまいります。

また、2020年10月に国土交通大臣より型式部材等製造者認証を千葉工場で取得し、生産品質の更なる均一化を図るほか、千葉工業大学及び東京理科大学と遮音性能向上の共同研究を行うなど、新たな部材の開発と効率的な施工方法の研究を進めてまいります。

④ 将来を見据えた新規事業の展開

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

その実現のためには、賃貸住宅事業、賃貸開発事業並びに賃貸経営事業を通じて構築されるオーナー及びゲストとのネットワークをリソースとする派生ビジネスを主軸とした新たな事業の組成によってシナジー効果を得ることで収益の拡大を図り、東京圏（1都3県）に強い事業基盤を創り上げ、持続可能な安定的成長を加速してまいります。

⑤ 内部管理体制の強化

当社グループの継続的な発展のためには、コーポレート・ガバナンス機能の強化が重要な課題であると考えており、財務報告の信頼性を確保するため、内部統制システムの適切な運用が重要であると認識しております。コーポレート・ガバナンスに関しては、ステークホルダーに対して経営の適正化や健全性を確保しつつ、より一層効率化された組織体制の構築に向けて内部管理体制の強化に取り組んでまいります。

⑥ 人材の確保と育成

上記の課題を克服するためには、優秀な人材を継続的に確保し、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、当社の人材レベルの向上、ひいてはサービスの質の向上、維持に繋がっていきたいと考えております。その実現には、人材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、人材のレベルアップに取り組んでおります。また併せて、経営理念やコンプライアンスに基づいた業務運営体制の徹底のため、従業員に対し各種研修を実施しております。

⑦ 当社株式の流動性の向上

当社は、当社株式の流動性の確保に努めることとしておりますが、株式会社東京証券取引所が定める流通株式比率は当社の上場するスタンダード市場においては25%以上と定められております。

当社の流通株式数は投資家の売買を通じて変動いたしますが、当社はその動向を注視し、必要に応じて主要な株主に保有株式の売出し等にご協力をいただくなど、当社株式の流動性向上に努めてまいります。

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発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。

(5) 主要な事業内容（2022年2月28日現在）

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

事業区分	事業内容
賃貸住宅事業	当社が行っており、主として、アパートの企画、設計、施工の事業を行っております。 ①コンサルティング ・アパート経営者の募集、課題解決 ・アパート経営プランの設計、提案 ②ソリューション ・アパートの設計、建築施工全般 ③建設用鉄骨部材及び資材の製造・加工 ④リフォーム
賃貸開発事業	当社が行っており、主として、投資利回りよりも、エリアや駅近など地価が下落しづらいことを物件選択において重視される土地を保有されていない富裕層に対してアパート経営の提案、販売を行っております。 ○不動産売買 ・土地の検索、紹介、建売販売（城南・城西エリアに絞込み）
賃貸経営事業	当社及び子会社の株式会社セレントパートナーズが行っており、主として、アパートの管理受託によるプロパティマネジメント業務を行っております。 ①アパート管理受託 ・自社施工物件のほか、他社の施工物件・管理物件の管理受託営業 ②オペレーション（一括借上、集金代行） ・入居者（ゲスト）の募集、入退去管理、家賃回収 ・アパートの維持管理業務（点検・清掃等） ③派生ビジネス ・保証事業、保険事業

(6) 主要な営業所及び工場（2022年2月28日現在）

① 当社

本 社	東京都中央区
工 場	千葉工場（千葉県千葉市若葉区）

② 子会社

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

(7) 使用人の状況（2022年2月28日現在）

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
賃貸住宅事業	90 (24) 名	11名減 (11名増)
賃貸開発事業	8 (3)	2名減 (3名増)
賃貸経営事業	24 (6)	2名増 (1名増)
全社（共通）	25 (9)	17名減 (5名増)
合計	147 (42)	28名減 (20名増)

- (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（当社グループ内への出向者、契約社員、パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員、季節工を含む。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
2. 全社（共通）として記載されている従業員数は、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. 2021年2月期末の従業員数（175名）と比べ、28名減少しておりますが、当社の連結子会社であった賽力（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2021年12月20日付で持分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）商務諮詢有限公司が当社の連結子会社から除外されたことによるものです。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
147 (42) 名	8名減 (22名増)	45.1歳	11年5ヶ月

- (注) 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（当社グループ内への出向者、契約社員、パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員、季節工を含む。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況（2022年2月28日現在）

借入先	借入額
株式会社みずほ銀行	1,180百万円

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

① 公募による自己株式の処分

当社は、2022年3月11日付で東京証券取引所市場第二部に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2022年2月4日及び2022年2月21日開催の取締役会において、次のとおり自己株式の処分を決議し、2022年3月10日に払込が完了いたしました。

なお、2022年4月4日付の東京証券取引所の市場再編に伴い、当社の上場市場は、スタンダード市場に変更となっております。

1. 募集方法	一般募集（ブックビルディング方式による募集）
2. 発行する株式の種類及び数	普通株式 206,200株
3. 処分価額	1株につき1,900円
4. 引受価額	1株につき1,757.50円 この価額は、当社が引受人より1株当たりの払込金として受け取った金額であります。なお、処分価額と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
5. 払込金額	1株につき1,530円 この金額は会社法上の払込金額であり、2022年2月21日開催の取締役会で決定された金額であります。
6. 発行価額の総額	315,486千円
7. 引受価額の総額	362,396千円
8. 払込期日	2022年3月10日
9. 資金の使途	当社千葉工場の建設及び機械購入の費用として調達した借入金返済の一部に充当する予定です。

② 第三者割当による新株式の発行

当社は、2022年3月11日付で東京証券取引所市場第二部に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2022年2月4日及び2022年2月21日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しに関連して、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式の発行を次のとおり決議し、2022年4月13日に払込が完了いたしました。

1. 募集方法	第三者割当（オーバーアロットメントによる売出し）
2. 発行する株式の種類及び数	普通株式 31,900株
3. 増加した資本金及び資本準備金に関する事項	増加した資本金の額 28,032千円 増加した資本準備金の額 28,032千円
4. 割当価格	1株につき1,757.50円
5. 割当価格の総額	56,064千円
6. 払込期日	2022年4月13日
7. 割当先	みずほ証券株式会社
8. 資金の使途	「1. 公募による自己株式の処分 ⑨資金の使途」と同一であります。

2. 会社の現況

(1) 株式の状況（2022年2月28日現在）

① 発行可能株式総数 13,800,000株

② 発行済株式の総数 3,460,000株

（注）当社の東京証券取引所市場第二部への上場に伴うオーバーアロットメントによる売出しに関連して、2022年4月13日を払込期日とする第三者割当による募集株式の発行により、2022年4月13日付で発行済株式の総数は31,900株増加しております。

③ 株主数 19名

④ 大株主（上位10名）

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
株 式 会 社 ジ ェ イ コ ー ポ レ ー シ ョ ン	2,006,000株	62.1%
株 式 会 社 マ キ テ ッ ク	400,000	12.4
神 農 雅 嗣	382,000	11.8
セ レ コ ー ポ レ ー シ ョ ン 社 員 持 株 会	146,600	4.5
阪 和 興 業 株 式 会 社	50,000	1.5
貝 本 千 世 子	40,000	1.2
貝 本 富 哉	40,000	1.2
貝 本 貴 哉	40,000	1.2
S M B C ベ ン チ ャ ー キ ャ ピ タ ル 株 式 会 社	24,000	0.7
山 口 貴 載	20,000	0.6

- （注）1. 当社は、自己株式を231,000株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。
 なお、当社株式の東京証券取引所市場第二部への上場に際し、自己株式の内206,200株を公募により処分したため、2022年3月11日付で自己株式数は、24,800株となっております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。
3. 上記大株主の神農雅嗣氏は、当社株式の東京証券取引所市場第二部への上場に際し、284,000株の売出しを行ったため、2022年3月11日付で同氏の持株数は98,000株となっております。

⑤ 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況
 該当事項はございません。

(2) 新株予約権等の状況

① 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況
 該当事項はございません。

② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況
 該当事項はございません。

(3) 会社役員の状況

① 取締役及び監査役の状況（2022年2月28日現在）

会社における地位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
代 表 取 締 役	神 農 雅 嗣	社長執行役員 株式会社セレントパートナーズ 代表取締役
取 締 役	山 口 貴 載	常務執行役員 管理本部長
取 締 役	西 本 昌 善	常務執行役員 賃貸住宅事業 事業統括責任者
取 締 役	鈴 木 謙 一	常務執行役員 賃貸開発事業 事業統括責任者
取 締 役	土 屋 雅 美	常務執行役員 賃貸経営事業 事業統括責任者
取 締 役	大 嶋 正 史	リスク管理室長 内部統制委員長
取 締 役	山 下 貴	山下貴税理士事務所 所長 萌インターナショナル株式会社 監査役 公益財団法人国際科学振興財団 監事 国立大学法人山形大学 客員教授 株式会社三光マーケティングフーズ 社外監査役 学校法人中央大学大学院法務研究科 客員教授 学校法人早稲田大学大学院法務研究科 非常勤講師
取 締 役	渡 辺 衛 男	
常 勤 監 査 役	渡 瀬 年 巳	
監 査 役	大 沢 拓	ジョーンズ・デイ法律事務所
監 査 役	白 石 徹	Sコンサルティング有限会社 代表取締役 株式会社ストライプインターナショナル 取締役監査等委員 株式会社ティーネットジャパン 社外取締役（監査等委員） 株式会社インプレスホールディングス 社外取締役 AZPower株式会社 社外監査役 Nextage株式会社 社外取締役 株式会社バンカーズ・ホールディングス 社外取締役

- (注) 1. 取締役 山下貴氏及び取締役 渡辺衛男氏は、社外取締役であります。
2. 監査役 大沢拓氏及び監査役 白石徹氏は、社外監査役であります。
3. 取締役 山下貴氏は、税理士であります。
4. 常勤監査役 渡瀬年巳氏は、公認会計士であり、長年にわたり当社の管理業務に従事した経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
5. 監査役 大沢拓氏は、弁護士であり、企業法務に精通し、相当程度の知見を有しております。
6. 監査役 白石徹氏は、証券会社にて長く公開引受業務に従事し、また他企業での社外取締役及び社外監査役として豊富な経験があり、コーポレート・ガバナンスや内部統制に関する相当程度の知見を有しております。
7. 事業年度中に退任した役員はおりません。
8. 2021年5月28日開催の第30回定時株主総会において、土屋雅美氏は新たに取締役に選任され就任いたしました。
9. 当社は、社外取締役及び社外監査役の全員を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

② 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役及び各監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該取締役及び監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

③ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、保険会社との間で、当社の全ての取締役及び監査役を被保険者として、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を2022年3月26日より締結しております。当該保険契約では、会社訴訟、第三者訴訟、株主代表訴訟等により、被保険者が負担することとなる争訟費用及び損害賠償金等を補償の対象としており、保険料は全額当社が負担しております。

なお、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者の故意または重過失に起因する損害等については、填補の対象外としております。

④ 取締役及び監査役の報酬等

イ. 当事業年度に係る報酬等の総額等

区 分	報酬等の総額	報酬等の種類別の総額			対象となる 役員の員数
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	188,858千円 (9,600)	188,858千円 (9,600)	－千円 (－)	－千円 (－)	8名 (2)
監査役 (うち社外監査役)	21,912 (9,600)	21,912 (9,600)	－ (－)	－ (－)	3 (2)
合 計 (うち社外役員)	210,770 (19,200)	210,770 (19,200)	－ (－)	－ (－)	11 (4)

(注) 1. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

ロ. 当事業年度に支払った役員退職慰労金
該当事項はございません。

ハ. 業績連動報酬等に関する事項
該当事項はございません。

ニ 非金銭報酬等の内容
該当事項はございません。

ホ. 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の報酬限度額は、2017年5月12日開催の第26回定時株主総会において、年額500百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）と決議しております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、7名です。

監査役の報酬限度額は、2017年5月12日開催の第26回定時株主総会において、年額50百万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は、3名です。

ハ 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を取締役会において決議しております。

取締役の報酬は、固定報酬である基本報酬と業績に応じて変動する賞与から構成されております。基本報酬については、当社の持続的な成長及び企業価値の向上に資するため、取締役が中長期的にその能力を十分に発揮できるように安定的に支給するものであります。また賞与は、営業利益等を踏まえ、各人の職務内容・功績等を勘案の上、支給するものとしております。

ト 取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

取締役会は、代表取締役神農雅嗣に対し、各取締役の報酬額の個別具体的な配分について、決定を委任しております。代表取締役は、各取締役に求められる職責、能力、会社業績等を総合的に勘案し、個別の報酬額を決定しております。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の評価を行うには代表取締役が適任と判断したことによります。

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

該当事項はございません。

⑤ 社外役員に関する事項

イ. 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

- ・ 取締役山下貴氏の兼職先である山下貴税理士事務所、萌インターナショナル株式会社、公益財団法人国際科学振興財団、国立大学法人山形大学、株式会社三光マーケティングフーズ、学校法人中央大学及び学校法人早稲田大学との間には特別の関係はありません。
- ・ 監査役大沢拓氏の兼職先であるジョーンズ・デイ法律事務所との間には特別の関係はありません。
- ・ 監査役白石徹氏の兼職先であるＳコンサルティング有限会社、株式会社ストライプインターナショナル、株式会社ティーネットジャパン、株式会社インプレスホールディングス、AZPower株式会社、Nextage株式会社、株式会社バンカーズ・ホールディングスとの間には特別の関係はありません。

□. 当事業年度における主な活動状況

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

(4) 会計監査人の状況

① 名称 EY新日本有限責任監査法人

② 報酬等の額

	報 酬 等 の 額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	28,440千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	28,440

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

③ 非監査業務の内容

該当事項はございません。

④ 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

⑤ 責任限定契約の内容の概要

当社とEY新日本有限責任監査法人は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額であります。

3. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

① 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

「企業理念」及び「事業目的」「経営方針」を整備し、代表取締役社長が、その趣旨や考え方を全役職員に反復継続して伝え、社内共有を図るとともに、社会からの信頼を保つことを企業活動の基本に据えた「行動指針」や「行動規範」を定め、業務遂行に係る法令及び、定款の遵守を周知徹底しております。

また、「コンプライアンス規程」を定め、これに紐づくツールとして、行動規範等を明記した「コンプライアンスガイドブック」を全社員に配布し、法令遵守が企業活動の基本であることを社内研修により周知徹底を図っております。

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

法令に従い、取締役の職務の執行に係る情報・文書を適正に保存・管理し、その状況を内部監査でチェックしております。

取締役の職務の執行に係るデータベース化された情報については、情報管理ルール、情報セキュリティルール、ユーザーID及びアクセス権限の付与申請に関するルールを制定、パスワード認証・アクセス権限・利用履歴管理を徹底し、不正アクセスを防止しております。

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

財務報告の信頼性を確保するため、各本部において、所管する業務処理統制の文書化及びリスクコントロールマトリックス（RCM）により財務報告に係るリスクを識別、これを内部統制委員会が評価して、重要な問題点があれば経営会議で協議の上必要な是正措置を施します。また、内部統制委員会は、定期的にリスク及び統制活動の十分性の見直しを検討します。

④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

意思決定の迅速化とその円滑な執行及び監視・監督機能の強化を図るべく、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、経過について定期的に代表取締役社長及び取締役会に報告しております。

職務権限及び職務分掌に係る諸規程を定め、重要事項については、規程に基づき経営会議及び取締役会で審議の上決定しております。

⑤ 当社並びに親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は子会社等関係会社に関する業務の円滑化を図り、関係会社を適切に管理指導するとともに、相互の利益と発展をもたらすため、「関係会社管理規程」を制定しております。関係会社の管理においては、関係会社の経営の自主性を尊重しながら、当社グループの企業集団として一体性を有することを基本方針としております。また、関係会社との取引には、基本契約を適切に締結し、相互の責任を明確にしております。

上記内部統制システムは、関係会社を含む当社グループ全体の統制を図っており、内部監査室が関係会社の監査を実施しております。

⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

監査役会がその職務を補助する使用人を置くことを求めた場合には、当該使用人を配置するものとしております。

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

監査役がその職務を補助する使用人は、監査役の指示に基づき職務を遂行し、その人事異動・人事評価・懲戒処分等については、監査役会の同意を必要としております。

⑧ 監査役への報告に関する体制

取締役及び使用人は、監査役会規程の定めに従い、各監査役の要請に応じ、必要な報告・情報提供を行っております。なお、報告した者が報告を理由として不利な扱いを受けないことを、監査役会規程に定めております。

⑨ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

取締役は、法令に基づく事項のほか、監査役が求める事項を適宜、監査役へ報告することとしております。

監査役がそ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。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は経営の透明性を高め、効率的な企業運営を行うことを基本方針としております。この基本方針を踏まえた上で、経営の健全性、透明性、効率性を確保するため、独立性のある社外取締役・社外監査役の選任による経営監督機能の強化や、内部統制委員会による法令遵守の仕組みづくりなど、実効性のある企業統治体制を採用し、公正な経営システムの運営と内部管理体制の強化に取り組んでおります。

4. 会社の支配に関する基本方針

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

5. 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は株主価値の最大化を経営における重要課題の一つと認識しており、各年度における利益及びキャッシュ・フローの状況、将来の事業展開等を総合的に勘案し、中長期的な成長投資に資本を投下し、1株当たりの利益増大による株主価値の向上を株主還元に関する基本方針としております。平均配当性向30%を基準として業績に連動した利益還元を行い、前年度の配当額と比較し安定的な配当の維持に努めてまいります。

当社の剰余金の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。

連結貸借対照表

(2022年2月28日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	24,523,914	流 動 負 債	9,197,279
現 金 及 び 預 金	19,485,606	支 払 手 形 及 び 買 掛 金	109,102
受 取 手 形 及 び 売 掛 金	60,397	工 事 未 払 金	580,360
完 成 工 事 未 収 入 金	157,847	短 期 借 入 金	1,180,000
有 価 証 券	16,972	未 払 法 人 税 等	5,314,092
販 売 用 不 動 産	1,602,460	前 受 金	548,915
仕 掛 販 売 用 不 動 産	3,027,210	未 成 工 事 受 入 金	675,056
未 成 工 事 支 出 金	26,889	賞 与 引 当 金	134,589
商 品 及 び 製 品	13,034	完 成 工 事 補 償 引 当 金	34,983
原 材 料 及 び 貯 蔵 品	44,115	そ の 他	620,179
そ の 他	89,764	固 定 負 債	458,168
貸 倒 引 当 金	△386	そ の 他	458,168
固 定 資 産	2,902,316	負 債 合 計	9,655,447
有 形 固 定 資 産	1,800,678	(純 資 産 の 部)	
建 物 及 び 構 築 物	715,467	株 主 資 本	17,748,753
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	491,610	資 本 金	419,300
土 地	571,465	資 本 剰 余 金	195,818
建 設 仮 勘 定	40	利 益 剰 余 金	17,427,129
そ の 他	22,094	自 己 株 式	△293,494
無 形 固 定 資 産	99,270	その他の包括利益累計額	22,029
そ の 他	99,270	その他有価証券評価差額金	22,029
投 資 そ の 他 の 資 産	1,002,367	純 資 産 合 計	17,770,783
投 資 有 価 証 券	124,109	負 債 純 資 産 合 計	27,426,230
繰 延 税 金 資 産	375,340		
そ の 他	520,227		
貸 倒 引 当 金	△17,310		
資 産 合 計	27,426,230		

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

(2021年3月1日から
2022年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目		金 額
売上高	18,424,331	
売上原価	15,409,856	
売上総利益	3,014,474	
販売費及び一般管理費	2,103,080	
営業利益	911,394	
受取利息	7,442	
受取配当金	960	
負債のれん償却	48,312	
補助金収入	15,516	
為替差益	169,368	
その他	19,606	261,207
営業外費用		
支払利息	20,433	
支払手数料	170,780	
その他	991	192,205
経常利益		980,395
特別利益		
関係会社出資金譲渡益	16,583,848	16,583,848
税金等調整前当期純利益		17,564,244
法人税、住民税及び事業税	7,087,887	
法人税等調整額	△203,095	6,884,791
当期純利益		10,679,452
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

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

(2021年3月1日から)
(2022年2月28日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	自 己 株 式	株 主 資 本 合 計
当連結会計年度期首残高	419,300	195,818	7,008,436	△219,013	7,404,541
当連結会計年度変動額					
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連結 会計年度変動額(純額)					
当連結会計年度変動額合計	-	-	10,418,692	△74,481	10,344,211
当連結会計年度末残高	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 勘 定 調 整	そ の 他 の 利 益 包 括 額 合 計	
当連結会計年度期首残高	17,342	93,563	110,905	7,515,447
当連結会計年度変動額				
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連結 会計年度変動額(純額)	4,687	△93,563	△88,876	△88,876
当連結会計年度変動額合計	4,687	△93,563	△88,876	10,255,335
当連結会計年度末残高	22,029	-	22,029	17,770,783

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

(連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の状況

連結子会社の数 1 社

連結子会社の名称 株式会社セレントパートナーズ

前連結会計年度で連結子会社であった賽力(中国)有限公司及び格蘭珂(上海)商務諮詢有限公司は全持分を譲渡したため、連結の範囲から除外しております。

ただし、2021年1月1日から2021年9月30日までは連結の範囲に含めております。

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。なお、決算日が12月31日である賽力(中国)有限公司及び格蘭珂(上海)商務諮詢有限公司は、みなし譲渡日を2021年11月30日として同社を連結の範囲から除外しております。

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

① 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

・時価のあるもの

決算日の市場価格に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

・時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

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(連結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

移動平均法による原価法(同上)を採用しております。

ハ. 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。

ニ. 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

① 有形固定資産(リース資産を除く)

当社及び国内連結子会社は定率法を採用しております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物は定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3年～47年

機械装置及び運搬具 4年～17年

② 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)に基づく定額法に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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連結会計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、当連結会計年度の完成工事高に対し過年度の補償実績率により、補償見込額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上方法

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

① 当連結会計年度未までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

② その他の工事

工事完成基準

(5) 重要な外貨建ての資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

2010年3月31日以前に発生した負ののれんの償却については、発生原因に応じ20年内で均等償却しております。

(7) その他連結計算書類の作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

(会計上の見積りに関する注記)

・工事進行基準の適用による収益の認識

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額 7,898,040千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出方法

当社グループの請負工事に係る収益の計上は、成果の確実性が認められる工事について、工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を適用しております。工事進行基準による収益は、工事進捗度に基づき測定され、進捗度は工事の総原価見積額に対する連結会計年度未までの発生原価の割合に基づき算定されます。

② 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

工事の基本的な仕様や作業内容は顧客の指図に基づいて行われることから、工事原価総額の見積りにあたっては、工事に対する専門的な知識と施工経験を有する工事現場責任者による一定の仮定と判断を伴い不確実性を伴うものとなります。具体的には、工事は契約から完成まで一般に長期にわたることから工事の進行途上における工事契約の変更、悪天候による施工の遅延、建設資材単価や労務単価等の変動が生じる場合があり、工事原価総額の適時・適切な見直しには複雑性が伴います。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

主要な仮定は見積りの不確実性を伴うため、工事が予定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、実行予算の見直しが必要となり、翌連結会計年度の工事進行基準による売上高が変動する可能性があります。

(追加情報)

・新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて

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

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

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

有価証券	16,972千円
投資有価証券	70,439千円
投資その他の資産　その他（差入保証金）	315,480千円
計	402,892千円

上記の有価証券・投資有価証券・投資その他の資産　その他（差入保証金）は、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅建設瑕疵担保保証金として東京法務局に供託しております。

2. 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す。これらの契約に基づく当連結会計年度末における借入未実行残高は以下のとおりです。

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
借入実行残高	1,180,000千円
差引額	2,010,000千円

3. 保証債務

当社は、当社の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。

住宅ローン利用による住宅購入者	128,000千円
計	128,000千円

4. 有形固定資産の減価償却累計額 490,472千円

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 当連結会計年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式	3,460,000株
------	------------

2. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額等

決 議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基 準 日	効 力 発 生 日
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になるもの

決 議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基 準 日	効 力 発 生 日
2022年4月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	258,320	80	2022年2月28日	2022年5月13日

(金融商品に関する注記)

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まかなう方針です。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金は必要となれば銀行借入により調達しております。デリバティブは、リスクを回避するために利用することは検討しますが、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である受取手形及び売掛金、完成工事未収入金は顧客の信用リスクにさらされております。

有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有目的の債券及び業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスク等に晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金、工事未払金はそのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

短期借入金、設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、金利の変動リスクにさらされております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、与信管理規程に従い取引先の信用リスクを適切に評価し、売上債権について各担当部署が既存取引先の状況を最低1回定期的にモニタリングし、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても、当社の債権管理規程に準じて、同様の管理を行っております。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

有価証券及び投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価格の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年2月28日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現 金 及 び 預 金	19,485,606千円	19,485,606千円	－千円
(2) 受取手形及び売掛金	60,397		
貸倒引当金（※1）	△386		
	60,011	60,011	－
(3) 完成工事未収入金	157,847	157,847	－
(4) 有価証券及び投資有価証券			
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	19,830,899	19,832,338	1,439
(1) 支払手形及び買掛金	109,102	109,102	－
(2) 工事未払金	580,360	580,360	－
(3) 未払法人税等	5,314,092	5,314,092	－
(4) 短期借入金	1,180,000	1,180,000	－
負 債 計	7,183,554	7,183,554	－

※1 受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

（注）1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1)現金及び預金、(2)受取手形及び売掛金、(3)完成工事未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4)有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格または取引金融機関等から提示された価格によっております。

負 債

(1)支払手形及び買掛金、(2)工事未払金、(3)未払法人税等、(4)短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	当連結会計年度 (2022年2月28日)
非上場株式	13,650千円

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、「(4)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(注) 3. 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

(単位 千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
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				
国債	17,000	71,000	—	—
合計	19,720,656	71,000	—	—

(注) 4. 有利子負債の連結決算日後の返済予定

(単位 千円)

	1年以内	1年超2年以 内	2年超3年以 内	3年超4年以 内	4年超5年以 内	5年超
短期借入金	1,180,000	—	—	—	—	—
合計	1,180,000	—	—	—	—	—

(1株当たり情報に関する注記)

- | | |
|----------------|-----------|
| 1. 1株当たりの純資産額 | 5,503円49銭 |
| 2. 1株当たりの当期純利益 | 3,307円36銭 |

(重要な後発事象に関する注記)

1. 公募による自己株式の処分

当社は、2022年3月11日付で東京証券取引所市場第二部に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2022年2月4日及び2022年2月21日開催の取締役会において、次のとおり自己株式の処分を決議し、2022年3月10日に払込が完了いたしました。

① 募集方法	一般募集（ブックビルディング方式による募集）
② 発行する株式の種類及び数	普通株式 206,200株
③ 処分価額	1株につき1,900円
④ 引受価額	1株につき1,757.50円 この価額は、当社が引受人より1株当たりの払込金として受け取った金額であります。なお、処分価額と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
⑤ 払込金額	1株につき1,530円 この金額は会社法上の払込金額であり、2022年2月21日開催の取締役会で決定された金額であります。
⑥ 発行価額の総額	315,486千円
⑦ 引受価額の総額	362,396千円
⑧ 払込期日	2022年3月10日
⑨ 資金の使途	当社千葉工場の建設及び機械購入の費用として調達した借入金返済の一部に充当する予定です。

2. 第三者割当による株式の発行

当社は、2022年3月11日付で東京証券取引所市場第二部に株式を上場いたしました。この上場にあたり、2022年2月4日及び2022年2月21日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連して、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式の発行を次のとおり決議し、2022年4月13日に払込が完了いたしました。

① 募集方法	第三者割当（オーバーアロットメントによる売出し）	
② 発行する株式の種類及び数	普通株式 31,900株	
③ 増加した資本金及び資本準備金に関する事項	増加した資本金の額	28,032千円
	増加した資本準備金の額	28,032千円
④ 割当価格	1株につき1,757.50円	
⑤ 割当価格の総額	56,064千円	
⑥ 割当先	みずほ証券株式会社	
⑦ 払込期日	2022年4月13日	
⑧ 資金の使途	「1. 公募による自己株式の処分 ⑨資金の使途」と同一であります。	

（その他の注記）

中国賃貸事業の譲渡

当社は2021年10月15日開催の取締役会において、当社の連結子会社の賽力（中国）有限公司の全持分を寧波市北侖区現代服務業発展有限公司に譲渡することを決議し、2021年11月15日付にて持分譲渡契約を締結の上、2021年12月20日付で持分譲渡いたしました。その概要等は次のとおりです。

1. 事業分離の概要

（1）分離先企業の名称

寧波市北侖区現代服務業発展有限公司

（2）分離した子会社の名称及び事業の内容

子会社の名称	賽力（中国）有限公司	格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司
事業の内容	寧波における工場等の施設賃貸	上海におけるオフィス、会議室等の施設賃貸

（3）事業分離を行った理由

賽力（中国）有限公司が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、当社は寧波政府及び開発計画を進める寧波市北侖区現代服務業発展有限公司から、賽力（中国）有限公司の持分を譲渡することについて打診を受けておりました。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、賽力（中国）有限公司及び格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司を寧波市北侖区現代服務業発展有限公司に譲渡することといたしました。

（4）事業分離日

2021年12月20日

（5）法的形式を含む取引の概要

受取対価を現金等の財産のみとする持分譲渡

2. 実施した会計処理の概要

（1）移転損益の金額

子会社売却益 16,583,848千円

(2) 移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその内訳

子会社の名称	賽力（中国）有限公司	格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司
流動資産	402,993千円	229,931千円
固定資産	2,149,420	627,072
資産合計	2,552,413	857,003
流動負債	387,962	408,787
固定負債	-	279,581
負債合計	387,962	688,368

(3) 会計処理

賽力（中国）有限公司及び格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司の連結上の帳簿価額と譲渡価額の差額から当該事業分離に直接的に要した費用を控除した額を「関係会社出資金譲渡益」として特別利益に計上しております。

3. セグメント情報の開示において、当該分離した事業が含まれていた区分の名称

中国賃貸事業

4. 当期の連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

子会社の名称	賽力（中国）有限公司	格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司
売上高	467,688千円	342,107千円
営業利益	121,444	629

貸借対照表

(2022年2月28日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	24,371,996	流動負債	9,120,795
現金及び預金	19,332,338	買掛金	689,462
売掛金	61,332	短期借入金	1,180,000
完成工事未収入金	157,847	未払金	116,298
有価証券	16,972	未払費用	82,844
販売用不動産	1,602,460	未払法人税等	5,289,666
仕掛販売用不動産	3,027,210	前受金	548,915
半製品	13,034	前受工事入金	675,056
未成工事支出金	26,889	預り金	361,103
原材料	24,877	前受収益	7,875
貯蔵品	19,237	賞与引当金	134,589
前払費用	17,044	完成工事補償引当金	34,983
前払の金	52,238		
貸倒引当金	20,897		
	△386		
固定資産	2,881,584	固定負債	458,168
有形固定資産	1,800,678	長期預り保証金	248,100
建築物	647,224	長期未払金	210,067
構築物	68,243		
機械及び装置	488,591	負債合計	9,578,963
車両運搬具	3,019		
工具、器具及び備品	22,094	(純資産の部)	
土地	571,465	株主資本	17,652,588
建設仮勘定	40	資本金	419,300
無形固定資産	99,270	資本剰余金	195,818
ソフトウェア	96,910	資本準備金	192,500
ソフトウェア仮勘定	2,360	その他資本剰余金	3,318
投資その他の資産	981,635	利益剰余金	17,330,963
投資有価証券	124,109	その他利益剰余金	17,330,963
関係会社株式	10,000	繰越利益剰余金	17,330,963
破産更生債権等	6,662	自己株式	△293,494
繰延税金資産	344,608	評価・換算差額等	22,029
その他の金	502,916	その他有価証券評価差額金	22,029
貸倒引当金	△6,662		
		純資産合計	17,674,617
資産合計	27,253,581	負債純資産合計	27,253,581

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(2021年3月1日から
2022年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売 上 高	17,472,656
売 上 原 価	14,825,079
売 上 総 利 益	2,647,576
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	2,020,060
営 業 利 益	627,516
営 業 外 収 益	
受 取 配 当 金	960
関 係 会 社 受 取 配 当 金	70,000
受 取 手 数 料	2,117
補 助 金 収 入	15,516
為 替 差 益	169,302
そ の 他	18,004
営 業 外 費 用	
支 払 利 息	5,283
支 払 手 数 料	170,780
そ の 他	981
経 常 利 益	726,371
特 別 利 益	
関 係 会 社 出 資 金 譲 渡 益	17,319,684
税 引 前 当 期 純 利 益	18,046,055
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	7,012,031
法 人 税 等 調 整 額	△199,223
当 期 純 利 益	11,233,247

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(2021年3月1日から
2022年2月28日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本					
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利益剰余金	自 己 株 式
		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 繰 越 利 益 剰 余 金	
当 期 首 残 高	419,300	192,500	3,318	195,818	6,358,476	△219,013
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）						
当 期 変 動 額 合 計	-	-	-	-	10,972,487	△74,481
当 期 末 残 高	419,300	192,500	3,318	195,818	17,330,963	△293,494

	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

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

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) 関係会社株式

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

① 時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

② 時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. たな卸資産

(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により算定)を採用しております。

(2) 半製品

移動平均法による原価法(同上)を採用しております。

(3) 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。

(4) 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(リース資産を除く)

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
工具器具備品	2年～10年

(2) 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)に基づく定額法に基づいております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権等の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債券については個別に回収可能性を勘案し、回収不応見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当期負担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、当期の完成工事高に対し過年度の補償実績率により、補償見込額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- (1) 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- (2) その他の工事
工事完成基準

6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

（表示方法の変更に関する注記）

1. 「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当事業年度の年度末に係る計算書類から適用し、計算書類に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

2. 貸借対照表

前事業年度まで各資産科目に対する控除項目としておりました有形固定資産に対する減価償却累計額は、計算書類の明瞭性を高めるため、各資産の金額から直接控除し、その控除残高を各資産の残高として表示しております。

3. 損益計算書

前事業年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「為替差損」は、当事業年度において「為替差益」となり、かつ、営業外収益の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記しております。

（会計上の見積りに関する注記）

・工事進行基準の適用による収益の認識

- (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額 7,898,040千円
- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報
連結計算書類の連結注記表「(会計上の見積りに関する注記) ・工事進行基準の適用による収益の認識 (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。

（追加情報）

・新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて

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

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

（貸借対照表に関する注記）

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

有価証券	16,972千円
投資有価証券	70,439千円
投資その他の資産 その他（差入保証金）	315,480千円
計	402,892千円

上記の有価証券・投資有価証券・投資その他の資産 その他（差入保証金）は、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅建設瑕疵担保保証金として東京法務局に供託しております。

2. 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す。これらの契約に基づく当事業年度末における借入未実行残高は以下のとおりです。

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
借入実行残高	1,180,000千円
差引額	2,010,000千円

3. 保証債務

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

住宅ローン利用による住宅購入者	128,000千円
計	128,000千円

4. 有形固定資産の減価償却累計額 490,472千円

5. 関係会社に対する金銭債権、債務は次のとおりであります。

(1) 短期金銭債権	2,532千円
(2) 短期金銭債務	7,875千円

(損益計算書に関する注記)

・関係会社との取引高

営業取引による取引高	
売上高	15,758千円
営業取引以外の取引高	948千円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

・当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

普通株式	231,000株
------	----------

(税効果会計に関する注記)

・繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	(千円)
未払事業税	242,726
未払事業所税	2,118
賞与引当金	41,211
未払社会保険料	6,608
完成工事補償引当金	10,711
未払費用	3,090
資産除去債務	6,488
減価償却超過額	19,264
一括償却資産	2,538
長期未払金	64,322
その他	23,530
繰延税金資産小計	422,612
評価性引当額	△74,953
繰延税金資産合計	347,659
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	3,050
繰延税金負債合計	3,050
繰延税金資産の純額	344,608

(関連当事者との取引に関する注記)

・役員及び個人主要株主等

種 類	会社等の 名称 又は氏名	議決権等の 所有(被所有) 割合	関連当事者 との関係	取 引 内 容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	陣内光成	—	—	一括借上制度に基づく 不動産の賃借	10,249	—	—
役員及び近親者 が議決権の過半 数を所有してい る会社等	ウィルゴ 合同会社 (注)2	—	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	—	役員の兼任	建物管理、集金代行制 度による手数料	1,773	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

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。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針

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。

(1株当たり情報に関する注記)

- | | |
|----------------|-----------|
| 1. 1株当たりの純資産額 | 5,473円71銭 |
| 2. 1株当たりの当期純利益 | 3,478円86銭 |

(重要な後発事象に関する注記)

1. 公募による自己株式の処分

連結注記表「(重要な後発事象に関する注記)」に同一の内容を記載しているため注記を省略しております。

2. 第三者割当による株式の発行

連結注記表「(重要な後発事象に関する注記)」に同一の内容を記載しているため注記を省略しております。

(その他の注記)

中国事業の譲渡

当社は2021年10月15日開催の取締役会において、当社の連結子会社の賽力(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することを決議し、2021年11月15日付にて持分譲渡契約を締結の上、2021年12月20日付で持分譲渡いたしました。詳細については連結注記表「(その他の注記)」に記載しております。

なお、当該取引により「関係会社出資金譲渡益」として17,319,684千円を計上しております。

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2022年4月28日

株式会社セレコーポレーション
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 向 井 誠
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 小 川 伊 智 郎

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社セレコーポレーションの2021年3月1日から2022年2月28日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社セレコーポレーション及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、

監査に関連する内部統制を検討する。

- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

利害関係

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

以 上

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2022年4月28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 向 井 誠
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 小 川 伊 智 郎

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社セレーポレーションの2021年3月1日から2022年2月28日までの第31期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

利害関係

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

以 上

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2021年3月1日から2022年2月28日までの第31期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。

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

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

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

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

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

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

(3) 連結計算書類の監査結果

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

2022年5月10日

株式会社セレコーポレーション 監査役会

常勤監査役 渡 瀬 年 巳 ㊞

社外監査役 大 沢 拓 ㊞

社外監査役 白 石 徹 ㊞

以 上

議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類

議決権の代理行使の勧誘者

株式会社セレコーポレーション
代表取締役 社長執行役員 神 農 雅 嗣

第1号議案 定款一部変更の件

1. 提案の理由

「会社法の一部を改正する法律」(令和元年法律第70号)附則第1条ただし書きに規定する規定が2022年9月1日に施行されることに伴い、「株主総会資料の電子提供制度」の導入に備えるため、現行定款を一部変更することをお願いするものであります。

- (1) 変更案第16条第1項は、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨を定めるものであります。
- (2) 変更案第16条第2項は、書面交付請求をした株主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を設けるものであります。
- (3) 変更案第16条の新設により、株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供の規定(現行定款第16条)は不要となるため、これを削除するものであります。
- (4) 上記の新設・削除に伴い、効力発生日等に関する付則を設けるものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

(下線部分は変更箇所を示しております。)

現 行 定 款	変 更 案
(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供) <u>第16条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び連結計算書類に記載または表示をすべき事項に係る情報を、法務省令に定めるところに従いインターネットを利用する方法で開示することにより、株主に対して提供したものとみなすことができる。</u>	(削 除)
(新 設)	<u>(電子提供措置等)</u> <u>第16条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。</u> <u>2 当社は、電子提供措置をとる事項のうち法務省令で定めるものの全部または一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した株主に対して交付する書面に記載しないことができる。</u>

現 行 定 款	変 更 案
付則 (新 設) この定款は、1993年8月5日より施行する。 2002年11月6日 改 正 (以下省略)	付則 1 <u>現行定款第16 条（株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供）の削除及び変更案第16条（電子提供措置等）の新設は、会社法の一部を改正する法律（令和元年法律第70 号）附則第1 条ただし書きに規定する改正規定の施行の日（以下「施行日」という）から効力を生ずるものとする。</u> 2 <u>前項の規定にかかわらず、施行日から6 か月以内の日を株主総会の日とする株主総会については、現行定款第16条はなお効力を有する。</u> 3 <u>本附則は、施行日から6 か月を経過した日または前項の株主総会の日から3 か月を経過した日のいずれか遅い日後にこれを削除する。</u> この定款は、1993年8月5日より施行する。 2002年11月6日 改 正 (以下省略)

第2号議案 取締役8名選任の件

取締役全員（8名）は、本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、取締役8名（うち社外取締役2名）の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

ふ り が な 氏 名 (生 年 月 日)	略 歴、当社における地位及び担当 (重 要 な 兼 職 の 状 況)	所 有 す る 当社の株式数
じん の まさ つぐ 神 農 雅 嗣 (1944年12月10日生)	1993年 8 月 デトム販売株式会社（現株式会社セ レコーポレーション）代表取締役 2003年 8 月 賽力（中国）有限公司 董事長 2008年 12 月 当社代表取締役 社長執行役員（現 任） 2013年 12 月 株式会社セレレントパートナーズ 代表取締役（現任） 2020年 1 月 格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司 董事長 (重要な兼職の状況) 株式会社セレレントパートナーズ 代表取締役	2,104,000株
【選任理由】 神農雅嗣氏は、当社及び当社グループの取締役として、当社設立以来長年にわたりグル ープ全体の経営の指揮を執り、企業価値の向上に貢献してまいりました。このような実 績、能力及び長年の経験に基づく企業経営者としてのリーダーシップを発揮することに期 待し、取締役候補者といたしました。		
やま ぐち たか のり 山 口 貴 載 (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株 式会社入社 1995年 6 月 ニツセキハウス工業株式会社入社 2002年 12 月 当社入社 2005年 12 月 当社執行役員 経営企画部長 2007年 9 月 賽力（中国）有限公司 董事 2008年 12 月 当社取締役 執行役員 管理本部長 2016年 5 月 当社取締役 常務執行役員 管理本 部長 2020年 1 月 格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司 董事 2022年 3 月 当社取締役 常務執行役員 経営統 括本部長（現任）	20,000株
【選任理由】 山口貴載氏は、当社入社以来管理部門を中心に従事し、豊富な経験と実績を有しており ます。また、2008年12月より当社取締役として取締役会における検討、審議に積極的に貢 献してまいりました。このような実績を踏まえ、今後の管理部門の体制強化や経営計画の 作成等における成果を期待し、取締役候補者といたしました。		

氏 名 (生 年 月 日)	略 歴、当社における地位及び担当 (重 要 な 兼 職 の 状 況)	所 有 す る 当社の株式数
西 本 昌 善 (1964年4月21日生)	1989年 4 月 ニツセキハウス工業株式会社入社 2002年 12 月 当社入社 2004年 12 月 当社執行役員 営業本部長 2005年 12 月 当社執行役員 第二営業部長 2016年 5 月 当社取締役 常務執行役員 技術本 部長 2020年 10 月 当社取締役 常務執行役員 賃貸住 宅事業 事業統括責任者（現任）	20,000株
【選任理由】 西本昌善氏は、当社入社以来建築及び技術部門を中心に従事し、豊富な経験と実績を有しております。また、2016年5月より当社取締役として取締役会における検討、審議に積極的に貢献してまいりました。このような実績を踏まえ、今後の賃貸住宅事業における成果を期待し、取締役候補者といたしました。		
鈴 木 謙 一 (1969年9月30日生)	1994年 4 月 ニツセキハウス工業株式会社入社 2002年 12 月 当社入社 2009年 1 月 当社執行役員 集合住宅事業部 営 業本部長 2014年 5 月 当社取締役 執行役員 営業本部長 2016年 5 月 当社取締役 常務執行役員 営業本 部長 2020年 10 月 当社取締役 常務執行役員 賃貸開 発事業 事業統括責任者（現任）	10,000株
【選任理由】 鈴木謙一氏は、当社入社以来営業部門を中心に従事し、豊富な経験と実績を有しております。また、2014年5月より当社取締役として取締役会における検討、審議に積極的に貢献してまいりました。このような実績を踏まえ、今後の当社の賃貸開発事業における成果を期待し、取締役候補者といたしました。		
土 屋 雅 美 (1968年6月21日生)	1991年 4 月 ニツセキハウス工業株式会社入社 2002年 12 月 当社入社 2016年 5 月 当社執行役員 営業本部プロパティ マネジメント営業部長 2020年 10 月 当社執行役員 賃貸経営事業プロパ ティマネジメント営業部長 2021年 5 月 当社取締役 常務執行役員 賃貸経 営事業 事業統括責任者（現任）	4,000株
【選任理由】 土屋雅美氏は、当社入社以来管理部門及び営業部門を中心に従事し、豊富な経験と実績を有しております。また、2016年5月より当社執行役員、2021年5月より当社取締役として取締役会に出席しており、検討、審議に積極的に貢献してまいりました。このような実績を踏まえ、今後の当社の賃貸経営事業における成果に期待し、取締役候補者といたしました。		

ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所 有 す る 当社の株式数
おおしま まさし 大嶋 正史 (1961年12月13日生)	2000年 4 月 株式会社デ・リードコーポレーション（現株式会社セレコーポレーション）入社 2005年 4 月 同社執行役員 東京オフィスエリアディレクター 2014年 5 月 当社執行役員 管理本部 事業管理部長 2016年 5 月 当社取締役 執行役員 管理本部 事業管理部長 2017年 5 月 当社取締役 社長室長 内部統制委員長 2019年 3 月 当社取締役 リスク管理室長 内部統制委員長（現任）	2,200株
【選任理由】 大嶋正史氏は、当社入社以来管理部門、内部監査、法務及びリスク管理部門を中心に従事し、豊富な経験と実績を有しております。また、2016年5月より当社取締役として取締役会における検討、審議に積極的に貢献してまいりました。このような実績を踏まえ、東京証券取引所への株式上場後の当社のリスク管理及び内部監査体制の強化に対する成果を期待し、取締役候補者といたしました。		

ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式数
社 外 独 立 やま した たかし 山 下 貴 (1967年7月28日生)	1994年 7 月 下山紘邇税理士事務所 入所 2004年 5 月 山下貴税理士事務所設立 代表（現任） 2009年 1 月 萌インターナショナル株式会社 監査役（現任） 2011年 8 月 公益財団法人国際科学振興財団 監事（現任） 2016年 4 月 国立大学法人山形大学 客員教授（現任） 2017年 4 月 学校法人中央大学大学院法務研究科 客員講師 2018年 12 月 当社社外取締役（現任） 2019年 9 月 株式会社三光マーケティングフーズ 社外監査役（現任） 2021年 4 月 学校法人中央大学大学院法務研究科 客員教授（現任） 2021年 4 月 学校法人早稲田大学大学院法務研究科 非常勤講師（現任） （重要な兼職の状況） 山下貴税理士事務所 所長 萌インターナショナル株式会社 監査役 公益財団法人国際科学振興財団 監事 国立大学法人山形大学 客員教授 株式会社三光マーケティングフーズ 社外監査役 学校法人中央大学大学院法務研究科 客員教授 学校法人早稲田大学大学院法務研究科 非常勤講師	—
【選任理由及び期待される役割の概要】 山下貴氏は、税理士としての豊富な実務経験における見識や他社における監査役、教育機関における教鞭活動など幅広い経験を有しており、今後も幅広い見地から当社経営に適切な助言をいただけることを期待し、社外取締役候補者といたしました。なお、同氏は、過去に社外役員になること以外の方法で会社の経営に関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外取締役として、その業務を適切に遂行できるものと判断しております。		

氏 名 (生 年 月 日)	略歴、当社における地位及び担当 (重 要 な 兼 職 の 状 況)	所 有 す る 当社の株式数
社 外 独 立 わた なべ もり お 男 (渡 辺 衛 男) (1952年12月18日生)	1975年 4 月 旭化成工業株式会社（現旭化成株式会社）入社 2006年 4 月 旭化成ホームズ株式会社 取締役 常務執行役員 2011年 4 月 旭化成不動産株式会社 代表取締役 社長 旭化成ホームズ株式会社 取締役兼 専務執行役員 2011年 10 月 旭化成不動産レジデンス株式会社 代表取締役社長 2016年 4 月 同社 取締役会長 2017年 4 月 旭化成ホームズ株式会社 顧問 2019年 5 月 当社社外取締役（現任）	—
【選任理由及び期待される役割の概要】 渡辺衛男氏は、他社における経営者としての豊富な経験と技術的な専門知識を有しており、今後も幅広い見地から当社経営全般に的確な助言をいただけることを期待し、社外取締役候補者といたしました。		

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 山下貴氏及び渡辺衛男氏は、社外取締役候補者であります。また、両氏は現在当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって山下貴氏が3年5ヶ月、渡辺衛男氏が3年となります。
3. 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株式会社ジェイコーポレーションが所有する株式数を含んでおります。
4. 当社は、山下貴氏及び渡辺衛男氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。山下貴氏及び渡辺衛男氏の再任が承認された場合は、両氏との当該契約を継続する予定であります。
5. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、会社訴訟、第三者訴訟、株主代表訴訟等により、当社取締役を含む被保険者が負担することとなる争訟費用及び損害賠償金等を補償の対象としております（ただし、被保険者の故意または重過失に起因する場合を除く）。各候補者が取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。
6. 当社は、山下貴氏及び渡辺衛男氏の両氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。両氏が再任された場合は、当社は引き続き両氏を独立役員とする予定であります。
7. 渡辺衛男氏の戸籍上の氏名は、渡辺衛男であります。

第3号議案 監査役3名選任の件

監査役全員（3名）は、本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、監査役3名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

氏 名 (生 年 月 日)	略 歴、当社における地位及び担当 (重 要 な 兼 職 の 状 況)	所 有 す る 当社の株式数
わた せ とし み 渡 瀬 年 巳 (1960年1月17日生)	1983年 4 月 三菱重工業株式会社入社 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 2009年 1 月 当社執行役員 管理本部長 2009年 7 月 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	10,000株
【選任理由】 渡瀬年巳氏は、公認会計士として監査法人での長年にわたる経験から、会計や内部統制についての豊富な知見を有しております。また、当社入社後の管理部門での経験を基に、中立的な立場から客観的な意見をいただくなど、監査役としての職務を適切に遂行いただいており、引き続き監査役候補者といいたしました。		
社 外 独 立 おお さわ たく 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） (重要な兼職の状況) ジョーンズ・デイ法律事務所	—
【選任理由】 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、当社の顧問弁護士をしていた経験から当社及び当業界に精通した的確な監査を期待し、引き続き社外監査役候補者といいたしました。なお、同氏は、過去に社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外監査役として、その職務を適切に遂行できるものと判断しております。		

氏 名 (生 年 月 日)	略 歴、当社における地位及び担当 (重 要 な 兼 職 の 状 況)	所 有 す る 当社の株式数
社 外 独 立 白石徹 (1957年10月25日生)	1982年 4 月 大和証券株式会社入社 2000年 4 月 マネックス証券株式会社入社 2003年 11 月 みずほ証券株式会社入社 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 株式会社クロスカンパニー(現 株式会社ストライプインターナショナル) 社外監査役(現 取締役監査等委員) 2015年 9 月 株式会社ティーネットジャパン 社外取締役(監査等委員)(現任) 2016年 6 月 株式会社インプレスホールディングス 社外取締役(現任) 2017年 10 月 アジュールパワー株式会社(現 AZPower株式会社) 社外監査役 2018年 11 月 当社社外監査役(現任) 2020年 11 月 Nextage株式会社 社外取締役(現任) 2021年 4 月 株式会社バンカーズ・ホールディングス 社外取締役(現任) (重要な兼職の状況) Sコンサルティング有限会社 代表取締役 株式会社ティーネットジャパン 社外取締役(監査等委員) 株式会社インプレスホールディングス 社外取締役 Nextage株式会社 社外取締役 株式会社バンカーズ・ホールディングス 社外取締役	—
【選任理由】 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期待し、引き続き社外監査役候補者といたしました。		

- (注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 大沢拓氏及び白石徹氏は、社外監査役候補者であります。
3. 大沢拓氏及び白石徹氏は、現在、当社の社外監査役であります。それぞれの監査役としての在任期間は、本総会終結の時をもって大沢拓氏が8年、白石徹氏が3年6ヶ月となります。
4. 当社は、渡瀬年巳氏、大沢拓氏及び白石徹氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。渡瀬年巳氏、大沢拓氏及び白石徹氏の再任が承認された場合は、各氏との当該契約を継続する予定であります。

5. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、会社訴訟、第三者訴訟、株主代表訴訟等により、当社監査役を含む被保険者が負担することとなる争訟費用及び損害賠償金等を補償の対象としております（ただし、被保険者の故意または重過失に起因する場合を除く）。各候補者が監査役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。
6. 当社は、大沢拓氏及び白石徹氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。両氏が再任された場合は、当社は引き続き両氏を独立役員とする予定であります。

以 上

メ モ

Handwriting practice lines consisting of multiple sets of three horizontal lines (top solid, middle dashed, bottom solid) for letter formation.

株主総会会場ご案内図

会場：東京都中央区京橋三丁目7番1号 相互館110タワー5階
 株式会社セレーコレーション イベントホール MySta（マイスタ）
 電話 03-3562-3043



〔交通のご案内〕

- | | |
|--|---------|
| ■ 東京メトロ銀座線「京橋駅」2出入口方面 | 直 結 |
| ■ JR山手線・京浜東北線・横須賀線・東海道線
東京メトロ丸ノ内線「東京駅」八重洲南口 | (徒歩約7分) |
| ■ 都営浅草線「宝町駅」A4出入口 | (徒歩約2分) |
| ■ 東京メトロ有楽町線「銀座一丁目駅」7出入口 | (徒歩約3分) |
| ■ 東京メトロ日比谷線「銀座駅」A13出入口 | (徒歩約6分) |

UD FONT

見やすいユニバーサルデザイン
フォントを採用しています。