

【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10月16日
【四半期会計期間】	第33期第2四半期（自 2023年6月1日 至 2023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】	取締役 常務執行役員 小栗 聡
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区京橋三丁目7番1号 相互館110タワー5階
【電話番号】	03-3562-7264
【事務連絡者氏名】	取締役 常務執行役員 小栗 聡
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第32期 第2四半期 連結累計期間	第33期 第2四半期 連結累計期間	第32期
会計期間	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2022年3月1日 至 2023年2月28日
売上高 (千円)	10,222,388	12,162,872	21,375,099
経常利益 (千円)	649,914	974,771	1,254,671
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	424,679	655,820	853,430
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	425,678	661,439	858,675
純資産額 (千円)	18,356,534	19,173,543	18,789,466
総資産額 (千円)	22,033,342	22,918,234	22,419,675
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	123.87	189.16	247.64
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 (%)	83.3	83.7	83.8
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,902,005	4,943,629	4,181,147
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	86,830	271,326	261,919
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	820,624	377,362	820,689
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (千円)	14,676,146	18,516,792	14,221,851

回次	第32期 第2四半期 連結会計期間	第33期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年6月1日 至 2022年8月31日	自 2023年6月1日 至 2023年8月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	91.31	63.73

(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2四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2四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2四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に対する行動制限が緩和され、雇用情勢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、原材料価格の高騰、世界的な金融引き締めに伴う影響、中国経済の先行き懸念、長期化するウクライナ情勢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、建築資材の高騰等の影響を受けてはいるものの、全国の新設貸家着工戸数及び当社の事業エリアとなる東京都の新設貸家着工戸数は、当第2四半期連結累計期間を通じて概ね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

	2023年							当第2四半期 連結累計期間
	3月	4月	5月	6月	7月	8月		
戸数	32,585戸	28,685戸	28,695戸	30,112戸	30,170戸	29,364戸	179,611戸	
前年同月比	+0.9%	2.8%	+10.5%	0.6%	+1.6%	6.2%	+0.3%	

#### ・東京都の新設貸家着工戸数

	2023年							当第2四半期 連結累計期間
	3月	4月	5月	6月	7月	8月		
戸数	8,302戸	6,282戸	6,326戸	6,380戸	5,807戸	5,180戸	38,277戸	
前年同月比	+1.7%	+6.0%	+10.1%	+12.9%	+5.4%	7.8%	+4.5%	

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。

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、土地有効活用の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した。

各セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

#### (賃貸住宅事業)

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

当第2四半期連結累計期間における営業活動につきましては、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、不動産業者等）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を促進したほか、顧客の獲得に向けて新たなパートナーズ組織を発足し、新規情報源の開拓に注力してまいりました。

また、資源高の影響による原価高騰への対策として、工法の改善や工期短縮、工場の効率改善による生産性向上に努めたほか、新規取引先の開拓による購買先の多角化、新形式の運用開始による原価低減、賃貸経営事業との連携を強化し賃料への適正な価格転嫁を実施しました。さらに、脱炭素社会の実現に向けて東京都が推進する取り組みに賛同し、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」仕様の採用を推進し、併せてその付加価値を考慮した販売単価の見直し等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と独自性を高めたアパートの開発・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

性能向上についての共同研究を引き続き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、アパート建築に使用する部材を自社製造している千葉工場では、品質マネジメントシステム（Quality Management System）の国際規格である「ISO9001」の認証を取得しており、更なる品質向上と付加価値の創造に努めてまいりました。

さらに、中長期的な成長のために、優良な技術者の確保や若手営業コンサルタントの増員等、人員増強と人材育成にも積極的に取り組みました。

以上の活動の結果、当第2四半期連結累計期間における引き渡し実績は35棟（計画35棟）、着工棟数の実績は45棟（計画40棟）と計画比では増加したものの、引き渡し数及び着工棟数が好調であった前年同期並の水準には至らなかったことから、売上高は4,085百万円（前年同期比18.8%減）、セグメント利益は179百万円（前年同期比56.7%減）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」

当第2四半期連結累計期間における営業活動につきましては、更なる付加価値の提供による利益率向上に向け、外部設計事務所を起用し、新規仕入物件における空間設計仕様、外観・外構計画を改善し、賃料設定の見直しに取り組みました。

また、人材紹介会社との関係強化による優れた人材の獲得や、適切な研修・評価の実施による人材の育成、販売実績のある紹介業者との関係強化による優良顧客の早期顕在化等、社内外における組織力の強化を図りました。

加えて、脱炭素社会に向けて「東京ゼロエミ住宅」仕様を全物件に採用し、高い断熱効率を実現したことにより好評を博しました。

その他、中長期的な営業活動のため、富裕層が好む資産価値・希少性の高い角地にターゲットを絞り込んだ仕入活動及び販売手法の見直しによる資金効率の改善に取り組みました。

以上の活動の結果、前期に契約済の物件の引き渡しが第1四半期連結累計期間に集中し、さらに第2四半期連結累計期間における営業活動も計画を上回り推移したため、当第2四半期連結累計期間における売上高は3,726百万円（前年同期比121.3%増）、セグメント利益は602百万円（前年同期比168.5%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、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2四半期連結累計期間におきましては、前期から引き続き受託営業活動を強化した結果、当第2四半期連結会計期間末の管理戸数は12,263戸（前期末比220戸増）となりました。

また、新たにオーナーさま向けのステータス別新サービスの運用を開始し、オーナーさまの満足度の向上に努めたほか、外部の賃料AI査定システムを活用しオーナーさま目線での資産価値向上の積極的な提案を行う等、オーナーさまとの対話を通して信頼関係の構築に努め、リピート受注や賃貸管理のリプレイスによる管理戸数の増加を目指してまいりました。

加えて、引き続き専任の賃貸仲介協力業者の組織「セレレーシングパートナーズ」（2023年8月末で16社）において、委託契約の内容見直しにより協力業者との関係強化を一層図り、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」（2023年8月末で10社）の協力のもと、スピーディーな修繕対応を実現する新定額精算商品「セレスマートリペアシステム」を販売開始する等、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（2023年8月末で97.6%）を維持することができました。

以上の活動の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は4,636百万円（前年同期比8.8%増）、セグメント利益は565百万円（前年同期比22.7%増）となりました。

以上の結果、当社グループの当第2四半期連結累計期間における売上高は12,162百万円（前年同期比19.0%増）、営業利益は956百万円（前年同期比51.1%増）、経常利益は974百万円（前年同期比50.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は655百万円（前年同期比54.4%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）

当第2四半期連結会計期間末における流動資産は20,184百万円であり、前連結会計年度末に比べて403百万円増加しました。これは主に販売用不動産及び仕掛販売用不動産が売却により1,212百万円、未収還付法人税等について還付を受けたことにより2,694百万円減少しましたが、現金及び預金が4,294百万円増加したこと等によるものです。

固定資産は2,733百万円であり、前連結会計年度末に比べて95百万円増加しました。

以上の結果、当第2四半期連結会計期間末の資産合計は22,918百万円となり、前連結会計年度末に比べて498百万円増加しました。

（負債）

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は3,314百万円であり、前連結会計年度末に比べて138百万円増加しました。これは主に賃貸住宅事業における着工件数が前連結会計年度に比較して少ないことにより工事未払金が123百万円減少しましたが、未払法人税等が301百万円増加したこと等によるものです。

固定負債は429百万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、当第2四半期連結会計期間末の負債合計は3,744百万円となり、前連結会計年度末に比べて114百万円増加しました。

（純資産）

当第2四半期連結会計期間末における純資産は19,173百万円であり、前連結会計年度末に比べて384百万円増加しました。これは主に利益剰余金において、配当金の支払いにより277百万円減少しましたが、親会社株主に帰属する四半期純利益655百万円を計上したこと等によるものです。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期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4,294百万円増加し、18,516百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・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4,943百万円となりました。これは主に税金等調整前四半期純利益974百万円を計上したこと、賃貸開発事業において不動産の売却が進んだことを主要因として棚卸資産が1,188百万円減少したこと、法人税等の還付額2,695百万円を受け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271百万円となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出176百万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377百万円となりました。これは短期借入金の純減少額100百万円、配当金の支払額277百万円を計上したことによるものです。

(3) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当第2四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。

(4) 経営方針・経営戦略等

当第2四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。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第2四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。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当第2四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。

(7) 経営成績に重要な影響を与える要因

当第2四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。

(8) 研究開発活動

当第2四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、22百万円であります。なお、当第2四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】

###### 【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

###### 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2023年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2023年10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	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】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【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)
2023年6月1日～ 2023年8月31日	-	3,491,900	-	447,332	-	220,532

## (5)【大株主の状況】

2023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	57.86
株式会社マキテック	愛知県名古屋市熱田区旗屋一丁目9番21 号	400,000	11.54
セレコ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 相互館110タワー5階	141,000	4.07
光通信株式会社	東京都豊島区西池袋一丁目4-10	113,400	3.27
神農 雅嗣	大阪府大阪市北区	98,000	2.83
INTERACTIVE BRO KERS 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 G REENWICH, CONNECTI CUT 06830 USA (東京都千代田区霞が関三丁目2番5号)	80,000	2.33
阪和興業株式会社	東京都中央区築地一丁目13番1号	50,000	1.44
日本マスタートラスト信託銀行株 式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	46,300	1.34
貝本 富哉	大阪府羽曳野市	40,000	1.15
貝本 貴哉	大阪府羽曳野市	40,000	1.15
計	-	3,014,700	86.95

(注)上記のほか、当社は自己株式を24,864株(2023年8月31日現在)所有しております。なお、2023年10月12日の取締役会において、当社普通株式100,000株を上限として、2023年10月12日の終値で、2023年10月13日午前8時45分の東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)において自己株式の買付の委託を行うことを決議し、この結果70,000株を取得したため、当社所有の自己株式は94,864株となります。ただし、2023年9月1日以降の単元未満株式の買取・買増分は含んでおりません。

( 6 ) 【議決権の状況】  
【発行済株式】

2023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 24,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,466,100	34,661	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 1,000	-	-
発行済株式総数	3,491,900	-	-
総株主の議決権	-	34,661	-

- (注) 1. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式64株を含めております。  
2. 2023年10月12日の取締役会において、当社普通株式100,000株を上限として、2023年10月12日の終値で、2023年10月13日午前8時45分の東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)において自己株式の買付の委託を行うことを決議し、この結果70,000株を取得したため、提出日現在の完全議決権株式(自己株式等)は94,800株となります。

【自己株式等】

2023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(%)
株式会社セレコーポレーション	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

(注)2023年10月12日の取締役会において、当社普通株式100,000株を上限として、2023年10月12日の終値で、2023年10月13日午前8時45分の東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)において自己株式の買付の委託を行うことを決議し、この結果70,000株を取得したため、提出日現在の当社の自己名義所有株式数は94,800株(発行済株式総数に対する所有株式数の割合2.71%)となります。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、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2四半期連結会計期間（2023年6月1日から2023年8月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年8月31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 (2023年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,221,851	18,516,792
受取手形及び売掛金	60,659	68,814
完成工事未収入金及び契約資産	178,744	154,711
有価証券	24,964	26,947
販売用不動産	1,440,274	912,429
仕掛販売用不動産	999,628	315,289
未成工事支出金	6,889	4,358
商品及び製品	25,677	27,331
原材料及び貯蔵品	31,412	47,323
未収還付法人税等	2,694,614	-
その他	98,166	113,064
貸倒引当金	1,409	2,126
流動資産合計	19,781,474	20,184,934
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	674,030	863,426
その他(純額)	1,204,658	1,083,997
有形固定資産合計	1,878,689	1,947,424
無形固定資産		
投資その他の資産	98,094	104,658
その他	680,560	705,367
貸倒引当金	19,142	24,151
投資その他の資産合計	661,417	681,216
固定資産合計	2,638,201	2,733,299
資産合計	22,419,675	22,918,234
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	122,717	121,546
工事未払金	481,879	358,420
短期借入金	200,000	100,000
未払法人税等	20,340	321,664
未成工事受入金	711,841	947,337
賞与引当金	172,355	133,348
完成工事補償引当金	37,843	39,806
その他	1,429,846	1,292,835
流動負債合計	3,176,823	3,314,959
固定負債		
その他	453,385	429,731
固定負債合計	453,385	429,731
負債合計	3,630,208	3,744,690
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	447,332	447,332
資本剰余金	324,373	324,373
利益剰余金	18,022,239	18,400,696
自己株式	31,752	31,752
株主資本合計	18,762,192	19,140,649
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	27,274	32,894
その他の包括利益累計額合計	27,274	32,894
純資産合計	18,789,466	19,173,543
負債純資産合計	22,419,675	22,918,234

## (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2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
売上高	10,222,388	12,162,872
売上原価	8,577,257	10,172,482
売上総利益	1,645,130	1,990,390
販売費及び一般管理費	1,012,269	1,034,238
営業利益	632,860	956,152
営業外収益		
受取利息	177	127
受取配当金	600	960
スクラップ売却益	1,564	826
受取手数料	1,394	1,969
法人税等還付加算金	-	15,170
補助金収入	14,256	-
その他	2,628	280
営業外収益合計	20,621	19,333
営業外費用		
支払利息	707	457
支払手数料	2,734	-
固定資産除却損	-	257
その他	126	-
営業外費用合計	3,568	714
経常利益	649,914	974,771
税金等調整前四半期純利益	649,914	974,771
法人税等	225,234	318,951
四半期純利益	424,679	655,820
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	424,679	655,820

## 【四半期連結包括利益計算書】

## 【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
四半期純利益	424,679	655,820
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	999	5,619
その他の包括利益合計	999	5,619
四半期包括利益	425,678	661,439
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	425,678	661,439
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

## (3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	649,914	974,771
減価償却費	79,176	78,015
賞与引当金の増減額(は減少)	4,022	39,007
受取利息及び受取配当金	777	1,087
支払利息	707	457
売上債権の増減額(は増加)	41,371	15,878
棚卸資産の増減額(は増加)	617,921	1,188,038
仕入債務の増減額(は減少)	158,784	124,629
未成工事受入金の増減額(は減少)	168,430	235,495
その他	106,647	33,611
小計	1,417,841	2,294,320
利息及び配当金の受取額	611	971
利息の支払額	363	421
金融手数料の支払額	3,368	-
法人税等の支払額	5,316,726	46,985
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	3,902,005	4,943,629
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	72,169	176,844
無形固定資産の取得による支出	9,888	70,881
その他	4,773	23,600
投資活動によるキャッシュ・フロー	86,830	271,326
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	980,000	100,000
配当金の支払額	258,320	277,362
株式の発行による収入	56,064	-
自己株式の処分による収入	361,698	-
その他	67	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	820,624	377,362
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)	4,809,460	4,294,941
現金及び現金同等物の期首残高	19,485,606	14,221,851
現金及び現金同等物の四半期末残高	14,676,146	18,516,792

【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2四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)

該当事項はありません。

(追加情報)

取締役等に対する株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」の導入時期について

当社は2023年5月25日開催の第32回定時株主総会において、新たな株式報酬制度「株式給付信託(BBT(=Board Benefit Trust))」の導入を付議し、承認されました。

その際、本信託の設定を2023年8月(予定)としておりましたが、2023年10月に変更しております。この変更に伴い、本信託契約の締結日、金銭を信託する日及び信託の開始時期についても2023年10月に変更しております。

(四半期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残高は以下のとおりです。

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
住宅ローン利用によるアパート建築主	50,000千円	38,000千円
計	50,000	38,000

(四半期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。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
従業員給料及び賞与	296,271千円	297,915千円
賞与引当金繰入額	70,047	77,947
退職給付費用	13,280	12,424

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期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。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
現金及び預金勘定	14,676,146千円	18,516,792千円
現金及び現金同等物	14,676,146	18,516,792

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022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
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2四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2四半期連結会計期間の  
未日後となるもの  
該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間(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. 基準日が当第2四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2四半期連結会計期間の  
未日後となるもの  
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】

前第2四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022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	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	4,342,755	1,615,997	4,263,635	10,222,388	-	10,222,388
セグメント間の内部 売上高又は振替高	687,104	68,038	-	755,143	755,143	-
計	5,029,860	1,684,036	4,263,635	10,977,531	755,143	10,222,388
セグメント利益	413,634	224,239	461,014	1,098,888	466,027	632,860

(注)1. セグメント利益の調整額 466,027千円には、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  
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

該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間(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	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	3,816,635	3,709,382	4,636,854	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	4,085,110	3,726,173	4,636,854	12,448,138	285,265	12,162,872
セグメント利益	179,064	602,125	565,456	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、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

該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第2四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022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	64,796	1,615,997	616,015	2,296,809
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	4,277,959	-	84,943	4,362,902
顧客との契約から生じる収益	4,342,755	1,615,997	700,959	6,659,712
その他の収益(注)	-	-	3,562,676	3,562,676
外部顧客への売上高	4,342,755	1,615,997	4,263,635	10,222,388

(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せん。

当第2四半期連結累計期間(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	78,240	3,283,984	697,307	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	3,816,635	3,709,382	789,027	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	3,816,635	3,709,382	4,636,854	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せん。

(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2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
1株当たり四半期純利益	123円87銭	189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)	424,679	655,820
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)	424,679	655,820
普通株式の期中平均株式数(株)	3,428,502	3,467,036
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)

(自己株式の取得)

当社は、2023年10月12日開催の取締役会において、会社法第459条第1項第1号の規定による当社定款第40条の定めに基づき自己株式を取得することを決議し、2023年10月13日に当該自己株式の取得を実行いたしました。

1. 自己株式の取得に関する決議内容

(1) 自己株式の取得を行う理由

株式給付信託(BBT)の制度における株式を安定的に調達するため、及びその他経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、自己株式の取得を行うものであります。

(2) 自己株式取得に関する取締役会決議内容

取得対象株式の種類	当社普通株式
取得する株式の総数	100,000株(上限)
株式の取得価額の総額	291,300,000円(上限)
取得日	2023年10月13日
取得の方法	東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)による買付

2. 自己株式の取得結果

上記決議に基づき、2023年10月13日に当社普通株式70,000株(取得価額の総額203,910,000円)の取得を完了いたしました。

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10月16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	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コーポレーションの2023年3月1日から2024年2月29日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2023年6月1日から2023年8月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年8月31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、四半期連結キャッシュ・フロー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、株式会社セレコーポレーション及び連結子会社の2023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第2四半期連結累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、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、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、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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。