



第35回 定時株主総会 招集ご通知

開催日時：2026年5月28日（木曜日）午前10時
受付開始：午前9時30分

開催場所：東京都中央区京橋二丁目2番1号
京橋エドグラン 22階
TKPガーデンシティPREMIUM京橋
ホール22C

株主総会にご出席いただけない場合

書面又はインターネットにより議決権を行使くださいますようお願い申し上げます。

議決権行使期限：2026年5月27日（水曜日）午後6時まで

第1号議案 取締役10名選任の件

第2号議案 監査役3名選任の件



CEL Corporation

当社グループでは、“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いたします。

企業理念
会社の想い

子どもたちの 子どもたちの 子どもたちへ

事業目的

社会への存在意義

ゲストに最高の笑顔と感動を届け続ける
社員一人ひとりの「しあわせ」の総和が企業価値

経営方針

事業目的を実現するための会社の考え方

持続可能な安定的成長

行動指針

経営方針を実現するため、社員に求められる行動

信頼 人財 変化

ビジョン

ありたい姿を定め、実現するための長期経営ビジョン

<ビジョン2030>

企業価値の極大化と物心両面の「しあわせ」の実現

株主各位

証券コード 5078

2026年5月8日

(電子提供措置の開始日2026年4月28日)

東京都中央区京橋三丁目7番1号

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 **山口 貴 載**

第35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35回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。本株主総会の招集に際しては、電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイトにて電子提供措置事項を掲載しております。

[当社ウェブサイト]

<https://www.cel-co.com/ir/aboutstocks/meeting/>



また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

[株式会社東京証券取引所ウェブサイト (東証上場会社情報サービス)]

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

(上記の東証ウェブサイトにアクセスいただき、「銘柄名」に当社名「セレコーポレーション」又は「コード」に当社証券コード「5078」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。)

なお、当日ご出席願えない場合は、以下の「議決権行使についてのご案内」に記載のとおり、書面又はインターネットにより議決権を行使することができますので、後記の株主総会参考書類をご検討の上、2026年5月27日(水曜日)午後6時までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

- 1 日 時 2026年5月28日(木曜日)午前10時(受付開始 午前9時30分)
- 2 場 所 東京都中央区京橋二丁目2番1号
京橋エドグラン 22階
TKPガーデンシティPREMIUM京橋 ホール22C
- 3 目的事項 報告事項 1. 第35期(2025年3月1日から2026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35期(2025年3月1日から2026年2月28日まで)計算書類報告の件
- 決議事項 第1号議案 取締役10名選任の件
第2号議案 監査役3名選任の件
- 4 議決権行使について 3頁～4頁に記載の【議決権行使についてのご案内】及び【インターネットによる議
決権行使のご案内】をご参照ください。
-

以 上

- 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使用紙を会場受付にご提出ください。また、議事資料として本株主総会招集ご通知をご持参くださいますようお願い申し上げます。
- 電子提供措置事項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各ウェブサイトに掲載させていただきます。
- 節電の取り組みの一環として、当日は会場の空調を抑制させていただきますので、あらかじめご了承くださいようお願い申し上げます。
- 本株主総会招集ご通知に際して提供すべき書類のうち、次の事項につきましては、法令及び定款第16条の規定に基づき、インターネット上の各ウェブサイトに掲載しておりますので、ご送付している書面には記載しておりません。したがって、ご送付している書面は、監査報告を作成するに際し、監査役又は会計監査人が監査をした書類の一部であります。
 1. 連結計算書類の連結注記表
 2. 計算書類の個別注記表

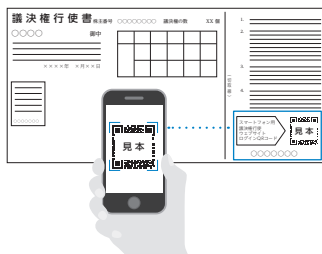
当社ウェブサイト (<https://www.cel-co.com/ir/aboutstocks/meeting/>)

インターネットによる議決権行使のご案内

ログインQRコードを読み取る方法 「スマート行使」

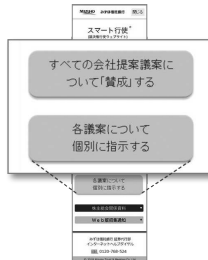
議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



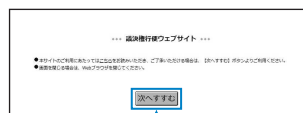
「スマート行使」での議決権行使は**1回のみ**。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。
※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

議決権行使コード・パスワードを 入力する方法

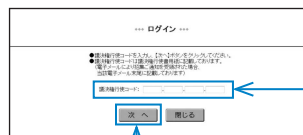
議決権行使ウェブサイト <https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。



「次へすすむ」をクリック

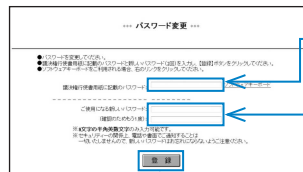
- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」を入力

「次へ」をクリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



「パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォン、携帯電話の操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

みずほ信託銀行 証券代行部 インターネットヘルプダイヤル
☎ 0120-768-524
(受付時間 年末年始を除く9:00~21:00)

第1号議案 取締役10名選任の件

取締役全員（9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、経営体制の一層の強化を図るため、社外取締役1名を増員することとし、取締役10名（うち社外取締役4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。

候補者番号	氏名	当社における地位及び担当	性別	
1	山口 貴載 やまぐち たかのり	代表取締役 社長執行役員	男性	再任
2	西本 昌善 にしもと まさよし	取締役 常務執行役員	男性	再任
3	鈴木 謙一 すずき けんいち	取締役 常務執行役員	男性	再任
4	小栗 聡 おぐり さとし	取締役 常務執行役員	男性	再任
5	竹内 毅 たけうち たけし	取締役 常務執行役員	男性	再任
6	陣内 光成 じんない みつなり	執行役員	男性	新任
7	渡辺 衛男 わたなべ もりお	社外取締役	男性	再任 社外 独立
8	奥地 正敏 おくち まさとし	社外取締役	男性	再任 社外 独立
9	伊藤 大輔 いとう だいすけ	—	男性	新任 社外 独立
10	中山 尚美 なかやま なおみ	—	女性	新任 社外 独立

再任 再任取締役候補者 新任 新任取締役候補者 社外 社外取締役候補者 独立 証券取引所の定めに基づく独立役員

候補者番号

1

やま ぐち たか のり
山 口 貴 載

再任

生年月日

1964年3月20日生

所有する当社の株式数

(うち株式給付信託(BBT)に
基づく交付予定株式の数)
27,530株
(7,530株)

在任年数

17年5ヶ月

取締役会出席状況

10回/13回 (76.9%)

略歴、当社における地位及び担当

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
2022年11月 一般財団法人セレ奨学財団(現公益財団法人セレ奨学財団) 理事長(現任)
2023年4月 株式会社セレレントパートナーズ 代表取締役(現任)
2023年5月 当社代表取締役 社長執行役員 最高執行責任者
2024年5月 当社代表取締役 社長執行役員(現任)

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
公益財団法人セレ奨学財団 理事長

取締役候補者とした理由

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。2008年より当社取締役、2023年より当社代表取締役社長執行役員として、当社の企業理念を礎に、コーポレートガバナンスの強化をはじめ当社の企業価値向上に貢献してまいりました。同氏の実績、能力及び長年の経験に基づく実効性のある監督に期待し、取締役候補者となりました。

候補者番号

2

にし もと まさ よし
西 本 昌 善

再任

生年月日

1964年4月21日生

所有する当社の株式数

(うち株式給付信託(BBT)に
基づく交付予定株式の数)
22,350株
(2,350株)

在任年数

10年0ヶ月

取締役会出席状況

13回/13回 (100%)

略歴、当社における地位及び担当

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
2023年5月 当社取締役 常務執行役員
2026年3月 当社取締役 常務執行役員 開発カンパニー長(現任)

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

西本 昌善氏は、当社入社以来、営業部門、建築部門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、2016年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おります。事業企画の知見をもとに当社の収益力強化や各事業の更なる業績向上等を期待し、取締役候補者としたしました。

候補者番号

3

すず き けん
鈴木 謙

いち
一

再任

生年月日

1969年9月30日生

所有する当社の株式数

(うち株式給付信託(BBT)に
基づく交付予定株式の数)

11,857株

(1,857株)

在任年数

12年0ヶ月

取締役会出席状況

13回/13回 (100%)

略歴、当社における地位及び担当

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
2023年5月 当社取締役 常務執行役員
2024年6月 当社取締役 常務執行役員 リフォームカンパニー長
2026年3月 当社取締役 常務執行役員 千葉工場カンパニー長(現任)

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

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。2014年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。今後の高付加価値商品開発や、千葉工場の部材製造における原価抑制や生産性向上等の成果を期待し、取締役候補者としていたしました。

候補者番号

4

お ぐり
小 栗

さとし
聡

再任

生年月日

1972年8月11日生

所有する当社の株式数

(うち株式給付信託(BBT)に
基づく交付予定株式の数)
8,345株
(3,045株)

在任年数

3年0ヶ月

取締役会出席状況

13回/13回 (100%)

略歴、当社における地位及び担当

1995年9月 横山勝男公認会計士事務所入所
2007年2月 株式会社デ・リード&セレホールディングス(現当社)入社
2011年1月 賽力(中国)有限公司出向
2013年1月 同社出向 サービスオフィス事業部長
2015年5月 当社管理統括部 経理本部 部長
2016年5月 当社執行役員 管理本部 経営管理部長
2022年3月 当社執行役員 経営統括本部 経営管理管掌
2023年5月 当社取締役 常務執行役員
2025年3月 当社取締役 常務執行役員 千葉工場カンパニー長
2026年3月 当社取締役 常務執行役員(現任)

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

小栗 聡氏は、当社入社以来経営管理部門を中心に従事し、経理、財務、経営管理の分野において豊富な経験と実績を有しております。2023年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た他、2025年より千葉工場カンパニー長として、原価抑制や生産性向上に取り組みました。今後の内部統制強化及びガバナンス向上等の成果を期待し、取締役候補者としていたしました。

候補者番号

5

たけ
竹 うち
内

たけし
毅

再任

生年月日

1969年10月7日生

所有する当社の株式数

(うち株式給付信託(BBT)に
基づく交付予定株式の数)

1,440株
(1,440株)

在任年数

1年0ヶ月

取締役会出席状況

10回/10回 (100%)

略歴、当社における地位及び担当

1992年4月 石川島播磨重工業株式会社(現株式会社IHI)入社
2003年1月 優成監査法人(現太陽有限責任監査法人)入所
2003年9月 新日本監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所
2006年7月 公認会計士登録
2024年7月 当社入社 執行役員 経営企画部長
2025年3月 不動産鑑定士登録
2025年5月 当社取締役 常務執行役員(現任)

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

竹内 毅氏は、公認会計士として、監査法人において担当企業の監査業務に携わり、2025年より当社取締役として、企業財務、会計に精通した知見を基に、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。今後のさらなる企業価値向上につながる経営企画等の成果を期待し、取締役候補者いたしました。

候補者番号

6

じん ない みつ なり
陣 内 光 成

新任

生年月日

1978年2月8日生

所有する当社の株式数

(うち株式給付信託(BBT)に
基づく交付予定株式の数)

3,443株

(1,743株)

在任年数

—

取締役会出席状況

—回/—回 (—%)

略歴、当社における地位及び担当

2000年3月 ニツセキハウス工業株式会社入社
2002年12月 当社入社
2019年5月 当社執行役員 営業本部 アセットマネジメント営業部長
2020年10月 当社執行役員 賃貸住宅事業 アセットマネジメント営業部長
2023年5月 当社執行役員 アセットマネジメント本部長
2024年3月 当社執行役員 アセットマネジメントカンパニー長(現任)

重要な兼職の状況

—

取締役候補者とした理由

陣内 光成氏は、当社入社後、アセットマネジメント営業を中心に、現在の賃貸住宅事業において営業を牽引してまいりました。2019年からは執行役員として、2023年からは本部長(現カンパニー長)として、アセットマネジメントカンパニーを主導してまいりました。営業領域から当社の企業価値向上につながる経営企画等の成果を期待し、取締役候補者としたしました。

候補者番号

7

わた なべ もり お
渡 辺 衛 男

再任

社外

独立

生年月日

1952年12月18日生

所有する当社の株式数

一株

在任年数

7年0ヶ月

取締役会出席状況

13回/13回 (100%)

略歴、当社における地位及び担当

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)**

重要な兼職の状況

—

社外取締役候補者とした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不動産・建設業における専門知識を有しており、取締役会、指名報酬諮問委員会等において、高度な見識からの適切な助言をいただいております。今後も幅広い見地から当社経営全般に対する的確な助言を期待し、社外取締役候補者といいたしました。

候補者番号

8

おく ち まさ とし
奥 地 正 敏

再任

社外

独立

生年月日

1959年4月15日生

所有する当社の株式数

一株

在任年数

2年0ヶ月

取締役会出席状況

12回/13回 (92.3%)

略歴、当社における地位及び担当

1982年4月 戸田建設株式会社入社
2009年3月 同社本社 建設営業3部 部長
2013年3月 同社大阪支店 神戸総合営業所 総合営業所長
2014年4月 同社横浜支店 技術営業部 部長
2014年8月 ブラジル戸田建設株式会社 代表取締役社長
2018年7月 一般財団法人建設業振興基金 理事(現任)
2024年5月 当社社外取締役(現任)

重要な兼職の状況

一般財団法人建設業振興基金 理事

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

奥地 正敏氏は、建設会社における建設現場の施工管理、技術支援、技術営業のほか、海外子会社の代表取締役として経営に携わる等、建設業全般の豊富な経験を有しております。また、一般財団法人の理事として建設業界の担い手確保に係る業務に携わる等、人財に係る知見も有しております。2024年より当社社外取締役として、取締役会、指名報酬諮問委員会等において適切な助言をいただいております。今後もその幅広い見地から、経営全般に対する適切な助言を期待し、社外取締役候補者といたしました。

候補者番号

9

い とう だい すけ
伊 藤 大 輔

新任

社外

独立

生年月日

1959年3月19日生

所有する当社の株式数

一株

在任年数

—

取締役会出席状況

一回/一回（—%）

略歴、当社における地位及び担当

1983年4月 旭化成工業株式会社(現旭化成株式会社)入社
2001年10月 旭化成株式会社 集合住宅営業本部 商品開発室長
2003年10月 旭化成ホームズ株式会社転籍
2006年4月 同社 集合住宅営業本部 営業開発部長
2008年4月 同社 集合住宅営業本部 技術部長
2011年4月 同社 設計推進本部長
2017年4月 同社 執行役員
2020年4月 旭化成設計株式会社 代表取締役社長
2024年5月 旭化成ホームズ株式会社 施工本部 建設部(現任)

重要な兼職の状況

—

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

伊藤 大輔氏は、一級建築士及び構造設計一級建築士の資格を有し、ハウスメーカーにて商品開発、設計、施工をはじめ幅広い知見と経験を有しております。さらに、2020年4月からは設計会社の代表取締役社長に就任され、経営者としての経験も有しております。同氏の設計、商品開発領域の幅広い知見と経験は、当社が求めるスキルと合致することから、当社の戦略に欠かせない助言をいただけるものと期待し、社外取締役候補者いたしました。

候補者番号

10

なか やま なお み
中山尚美

新任

社外

独立

生年月日

1965年9月8日生

所有する当社の株式数

－株

在任年数

－

取締役会出席状況

－回/－回（－％）

略歴、当社における地位及び担当

1988年4月 安藤建設株式会社(現株式会社安藤・間)入社
2001年7月 株式会社ライトマネジメントコンサルタンツジャパン(現マンパワーグループ株式会社)入社
2005年9月 株式会社クエストコンサルティング 取締役
2013年2月 アビームコンサルティング株式会社入社 経営改革セクター シニアマネージャー
2015年12月 株式会社東芝入社 人事・総務部 参事
2018年8月 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社入社
コンサルティング事業本部 組織人事ビジネスユニット プリンシパル
2025年5月 株式会社チヨダ 社外取締役(現任)
2025年9月 株式会社TMTパートナーズ設立 代表取締役(現任)

重要な兼職の状況

株式会社TMTパートナーズ 代表取締役
株式会社チヨダ 社外取締役

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

中山 尚美氏は、建設会社やコンサルティング会社等において、人事、経理、組織改革や人事改革のコンサルティング等の実績を重ねております。この他、経営人財育成や指名・報酬ガバナンス等、組織人事領域に幅広い知見と経験を有しており、ガバナンス、経営人財育成等の戦略に適切な助言をいただけるものと期待し、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. 渡辺 衛男氏、奥地 正敏氏、伊藤 大輔氏及び中山 尚美氏は、社外取締役候補者であります。なお、渡辺 衛男氏及び奥地 正敏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渡辺 衛男氏が7年、奥地 正敏氏が2年となります。
3. 当社は、渡辺 衛男氏、奥地 正敏氏、伊藤 大輔氏及び中山 尚美氏を、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。
4. 各候補者の所有する当社の株式数は、2026年2月28日現在のものです。なお、株式給付信託(BBT)による給付時期は取締役退任時等であり、給付条件を満たした場合にのみ給付されます。
5. 陣内 光成氏の所有する当社の株式数は、社員持株会における持分を含んでおります。
6. 竹内 毅氏は第34回定時株主総会(2025年5月27日開催)において新たに取締役に選任されましたので、取締役会の開催回数が異なります。
7. 当社は、渡辺 衛男氏及び奥地 正敏氏との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額として、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。渡辺 衛男氏及び奥地 正敏氏の再任が承認された場合、当該契約を継続する予定であります。また、伊藤 大輔氏及び中山 尚美氏の選任が承認された場合、当社は両氏との間で同様の責任限定契約を締結する予定であります。
8. 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、被保険者の故意又は重過失に起因する場合は除く)。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。

第2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（うち社外監査役2名）の選任をお願いするものであります。

なお、本議案につきましては、あらかじめ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。

候補者番号	氏名	当社における地位	性別	
1	遊佐 卓大 <small>ゆ さ たか とも</small>	常勤監査役	男性	再任
2	寺浦 康子 <small>てら うら やす こ</small>	社外監査役	女性	再任 社外 独立
3	森 尚美 <small>もり なお み</small>	—	女性	新任 社外 独立

再任 再任監査役候補者 新任 新任監査役候補者 社外 社外監査役候補者 独立 証券取引所の定めに基づく独立役員

候補者番号

1

ゆ さ たか とも
遊 佐 卓 大

再任

生年月日

1970年5月9日生

所有する当社の株式数

1,800株

在任年数

1年0ヶ月

取締役会出席状況

10回/10回 (100%)

監査役会出席状況

11回/11回 (100%)

略歴、当社における地位

1995年6月 株式会社タッククリエイティブ入社
2004年6月 当社入社 事業統括 営業推進部 部長
2014年5月 当社成長戦略本部 ブランド推進室 室長
2016年3月 当社管理本部 事業管理部 総務グループ マネージャー
2017年5月 当社内部監査室 マネージャー
2018年3月 当社内部監査室 リーダー
2020年10月 当社リスク管理室 リスク管理課 課長
2024年3月 当社内部監査室 内部監査課 課長
2025年5月 当社常勤監査役 (現任)

重要な兼職の状況

—

監査役候補者とした理由

遊佐 卓大氏は、当社入社以来、営業推進部門において営業、ブランド戦略に携わった後、2016年より管理部門、内部監査・リスク管理部門において、当社のガバナンス体制の構築、維持に務め、当社の企業文化及び業務プロセスを熟知しており、2025年5月より常勤監査役に就任されました。内部監査、内部統制の経験及び知見を基に、今後も常勤監査役としての職務を適切に遂行いただけるものと期待し、監査役候補者いたしました。

候補者番号 2
てら うら やす こ
寺 浦 康 子

再任

社外

独立

生年月日

1970年10月16日生

所有する当社の株式数

－株

在任年数

2年0ヶ月

取締役会出席状況

13回/13回 (100%)

監査役会出席状況

15回/15回 (100%)

略歴、当社における地位

2000年4月 弁護士登録、TMI総合法律事務所入所
2006年10月 ニューヨーク州弁護士資格取得
2010年3月 エンデバー法律事務所設立 (現任)
2014年6月 高周波熱錬株式会社 社外取締役
2018年6月 日本アセットマーケティング株式会社 社外取締役 (監査等委員)
2019年6月 セイコーホールディングス株式会社 (現セイコーグループ株式会社) 社外取締役
2022年6月 株式会社リョーサン 社外取締役 (監査等委員)
2022年6月 株式会社海外交通・都市開発事業支援機構 社外監査役 (現任)
2024年5月 当社社外監査役 (現任)
2025年6月 BIPROGY株式会社 社外取締役 (現任)
2025年6月 センコーグループホールディングス株式会社 社外取締役 (現任)

重要な兼職の状況

エンデバー法律事務所 代表
株式会社海外交通・都市開発事業支援機構 社外監査役
BIPROGY株式会社 社外取締役
センコーグループホールディングス株式会社 社外取締役

社外監査役候補者とした理由

寺浦 康子氏は、弁護士として法律やコンプライアンスについての豊富な知見を有しているほか、環境分野における豊富な経験から、当社及び当業界に精通したサステナブルな視点からの的確な監査を期待し、社外監査役候補者といいたしました。なお、同氏は、過去に社外役員になること以外の方法で会社の経営に関与し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。

候補者番号

3

もり
森

なお
尚

み
美

新任

社外

独立

生年月日

1972年5月12日生

所有する当社の株式数

－株

在任年数

－

取締役会出席状況

－回/－回（－％）

監査役会出席状況

－回/－回（－％）

略歴、当社における地位

1997年10月 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ） 入所
1998年11月 朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人） 入所
2013年12月 佐藤誠会計事務所 入所
2014年10月 ラクスル株式会社 常勤社外監査役
2016年7月 森尚美公認会計士事務所開設 所長（現任）
2019年10月 ラクスル株式会社 社外取締役（監査等委員）
2022年6月 モジュール株式会社（現アリヴェクシス株式会社） 社外監査役（現任）
2022年12月 株式会社アトラエ 社外取締役（監査等委員）（現任）
2026年3月 株式会社ウイズ・ワン 社外監査役（現任）

重要な兼職の状況

森尚美公認会計士事務所 所長
アリヴェクシス株式会社 社外監査役
株式会社アトラエ 社外取締役（監査等委員）
株式会社ウイズ・ワン 社外監査役

社外監査役候補者とした理由

森 尚美氏は、公認会計士として監査法人における監査業務に従事しており、企業会計に係る高い知見を有していることから、財務、会計の専門的な視点からの適切な助言を期待し、社外監査役候補者といたしました。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し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。

- (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. 寺浦 康子氏及び森 尚美氏は、社外監査役候補者であります。なお、寺浦 康子氏は現在当社の社外監査役であります。社外監査役としての在任期間は、本総会終結の時をもって2年となります。
3. 当社は、寺浦 康子氏及び森 尚美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。
4. 各候補者の所有する当社の株式数は、2026年2月28日現在のものです。
5. 遊佐 卓大氏は第34回定時株主総会（2025年5月27日開催）において新たに監査役に選任されましたので、取締役会及び監査役会の開催回数が異なります。
6. 当社は遊佐 卓大氏及び寺浦 康子氏との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額として、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。両氏の再任が承認された場合、当社は両氏との責任限定契約を継続する予定であります。また、森 尚美氏の選任が承認された場合、当社は同氏との間で、同様の責任限定契約を締結する予定であります。
7. 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、被保険者の故意又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。

以 上

1 企業集団の現況

(1) 当連結会計年度の事業の状況

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、雇用・所得環境の改善が続く中で、景気は緩やかな回復基調となりました。一方で、米国の関税政策による世界経済への影響、物価高騰、不安定な金融市場の動向、ウクライナ及び中東の地政学的リスク等、先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループ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の高騰、労務費の上昇等により建築コストは依然として高い水準で推移しました。なお、当連結会計年度における新設貸家着工戸数は全国で前年同期を下回り、当社グループの事業エリアとなる東京都は前年同期(6.9%減)から回復がみられました。

全国／東京都の新設貸家着工戸数 (出典：国土交通省「建築着工統計調査」)

		2025年3月	4月	5月	6月	7月	8月		
全国	戸数(戸)	42,706戸	24,939戸	18,893戸	24,289戸	27,412戸	26,585戸		
	前年同月比	+51.2%	△27.9%	△30.5%	△14.0%	△13.1%	△8.1%		
東京	戸数(戸)	8,386戸	5,367戸	4,905戸	5,560戸	6,177戸	4,663戸		
	前年同月比	+51.3%	△21.5%	△0.1%	+17.3%	+12.0%	△20.1%		
		2025年9月	10月	11月	12月	2026年1月	2月	当連結会計年度	
全国	戸数(戸)	28,494戸	30,771戸	25,253戸	25,518戸	24,032戸	25,042戸	323,934戸	
	前年同月比	△8.2%	+4.2%	△5.5%	△3.4%	△1.5%	△2.7%	△5.4%	
東京	戸数(戸)	5,021戸	5,988戸	5,441戸	4,939戸	5,087戸	4,888戸	66,422戸	
	前年同月比	△25.3%	+7.9%	+11.3%	+12.7%	△8.7%	△8.4%	+0.9%	

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。

また、当社グループは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2024年4月に策定いたしました。「ビジョン2030」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。

当社グループは、2027年2月期で「ビジョン2030」が折り返し地点を迎えたことを契機に、当社のありたい姿は『企業価値の極大化と物心両面の「しあわせ」の実現』であることを改めて認識し、企業価値経営の価値創造プロセスを明らかにいたしました。この結果、「企業価値の極大化」を表す指標として時価総額を加えることといたしました。あわせて、当社を取り巻く市況の変化等に鑑み、売上高、営業利益及びROEの目標値の見直しを行いました。しかし、「ビジョン2030」の位置づけ、目標時期に変更はありません。

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。引き続き、資本コストや株価等、市場を意識した経営に取り組んでまいります。

指標	目標	目標時期
時価総額	250億円	2030年2月期
売上高	300億円	
営業利益	30億円	
営業利益率	10%	
ROE	9%	
PBR	1倍	
平均年収	900万円	

当社グループは、「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、経営資源を集中することで、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推進します。

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、リノベーション、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。

詳細につきましては、2026年4月14日付『長期経営ビジョン「ビジョン2030」の進捗について』をご覧ください。

各セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

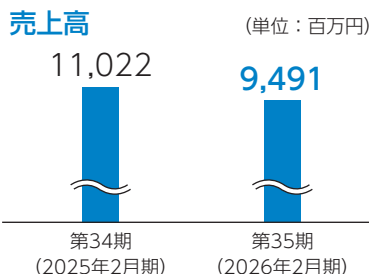
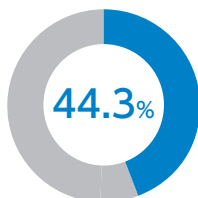
報告セグメントごとの売上高及び利益

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額	連結計算書類計上額
	賃貸住宅事業	賃貸開発事業	賃貸経営事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	8,358	1,309	10,522	20,190	—	20,190
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,132	76	2	1,211	△1,211	—
計	9,491	1,385	10,524	21,401	△1,211	20,190
セグメント利益	1,142	119	1,291	2,553	△860	1,692

賃貸住宅事業 売上高 9,491 百万円

売上高構成比



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おります。

賃貸住宅事業は、次の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による受注活動 |
| 〔建設カンパニー〕 | アパートの企画・設計・自社施工及び監理 |
| 〔千葉工場カンパニー〕 | 千葉工場での構造部材の製造・加工 |

当連結会計年度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、新たなビジネスマッチング契約を締結した他、顧客獲得に向けて土業を中心とした会員組織「セレ エキスパートナーズ+(プラス)」とのイベントを多数開催する等、新規情報源の開拓に注力いたしました。また、引き続き旗艦ブランド「My Style vintage」の販売強化を目的に自社ウェブサイトにおいて「My Style vintage」の魅力を分かりやすく発信することで、ウェブサイトからの集客数の増加に注力しました。さらに、脱炭素社会の実現に貢献できる高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」や「ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)」仕様に、太陽光パネル設置に適する屋根構造を採用した高付加価値アパートをオーナーさまへ積極的に提案したことにより一棟単価の向上に繋げた他、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に継続して取り組みました。

生産活動につきましては、引き続き資源高及び労務費・輸送費の上昇等による原価高騰への対策に取り組み、建設カンパニーにおいて、施工協力業者も含めた現場の休日・就労時間の改善を行った他、原価抑制、工期短

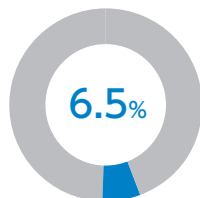
縮、施工品質向上、安全対策を推進しました。具体的には、施工協力業者の労務・安全衛生情報を一元管理するグリーンサイトシステムと建築現場の安全確保及び入退場管理を目的とした顔認証システムを連携した他、保全向上と現場管理の更なる効率化を目的としたWebカメラを2025年6月より全ての建築現場で運用開始しました。また、使用部材の自社製造を担い、「ISO9001」認証を取得している千葉工場は、2025年3月1日付で「千葉工場カンパニー」として独立し、体制を強化した上で、生産性向上及び原価抑制を目指し、更なる品質向上、効率改善に取り組みました。その他、中長期的な成長や将来の世代交代を見据え、専門的な資格を有する優良な技術者、幅広い経験を持つ多能工人材の教育・研修にも積極的に取り組みました。

研究開発活動につきましては、アパートの構造や性能といったハード面の更なる強化を目的として2025年3月1日付で技術開発室を新設(2026年3月1日付で技術開発部に変更し体制強化)し、「Z構法：セレZ」の耐震性を高める構造強化・型式改良開発、遮音性や省エネ、断熱等住宅性能の向上に取り組みました。また、産学連携によるアパートの価値創造にも引き続き取り組み、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「カリクラ プロジェクト ～これからの借りる暮らしのデザイン～」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いました。環境面では、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「東京ゼロエミ住宅」対応アパートの商品開発にも継続して注力しました。また、「親密なふたりの毎日に“ゆとり”と“うるおい”を提供する」をコンセプトとする新空間設計「Fwin suite(ファイン スイート)」をオーナーさまやゲスト等に深く理解いただけるよう、体感エリア併設型のショールーム(本社)を2025年7月にリニューアルオープンしました。

以上の活動の結果、当連結会計年度における売上高は、販売商品を戦略的に絞り込んだことで引渡し棟数が減少したことにより、9,491百万円(前期比13.9%減)となりましたが、販売価格の見直しによる売上総利益率の改善が奏功したことにより、セグメント利益は1,142百万円(前期比13.5%増)となりました。

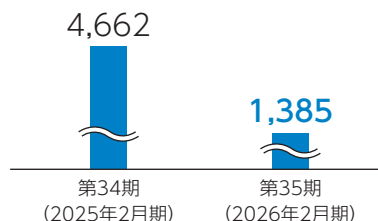
賃貸開発事業 売上高 1,385 百万円

売上高構成比



売上高

(単位：百万円)



賃貸開発事業は開発カンパニーが担当しており、収益不動産のなかでも『土地の資産価値』に重きを置いた商品を提供することで、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」にエリアを絞り込み、「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)」の合わせて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おります。

- ・『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(ファイン)」
- ・赤煉瓦調の外観にクラシカルな門柱門扉等の高級感あふれる外装を施した旗艦ブランド「My Style vintage」

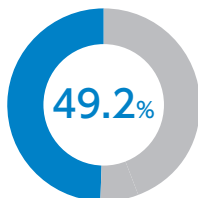
当連結会計年度におきましては、販売面では、完成現場見学会を開催し、購入検討者や仲介者に向けて販売促進活動を行った他、金融機関を中心とした仲介者との情報交換を行いました。仕入面では、引き続き富裕層に好まれる資産価値・希少価値の高い角地にこだわり用地取得を推進した他、良質な仕入情報を迅速に入手するため、仕入業者に対し実績資料を基に当社仕入基準の浸透を図る活動や仕入情報を入手してから回答するまでの期間短縮に取り組みました。

また、引き続き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、脱炭素社会実現に向けた取り組みを推進した他、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取り組みを推進しました。

以上の活動に取り組みましたが、土地代・建築費の上昇に伴う原価高騰や金利上昇による他の金融商品との利回り差縮小等の影響を受け、当連結会計年度に予定していた物件の販売が計画通りに進まなかったことにより、当連結会計年度における売上高は1,385百万円(前期比70.3%減)、セグメント利益は119百万円(前期比83.1%減)となりました。

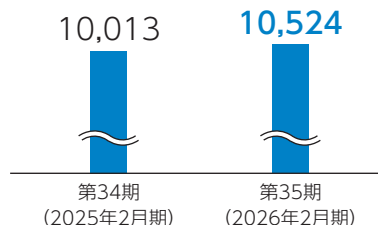
賃貸経営事業 売上高 10,524 百万円

売上高構成比



売上高

(単位：百万円)

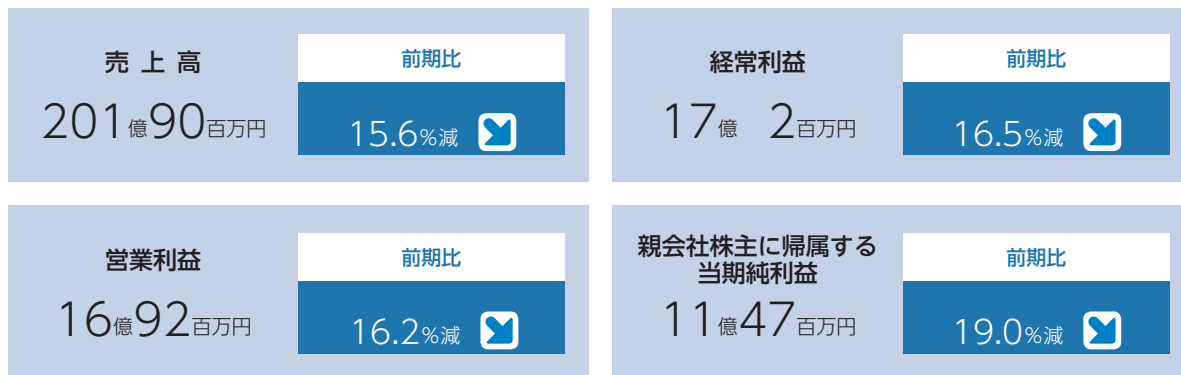


賃貸経営事業におきましては、当社の事業目的である「ゲストに最高の笑顔と感動を届け続ける」ことによって、若者たちがより素晴らしい未来を拓いていくこと、そしてそれがオーナーさまのアパート経営の成功につながり、安定した資産承継に繋がっていくという考え方のもと、ゲストへ快適な居住環境を提供するよう努めております。具体的には、オーナーさまに対して、会員組織「セレパートナーズ倶楽部」によるサポートサービスの提供、一括借上や家賃集金代行等によるゲストの募集、入退去管理、家賃回収、レポート等々の賃貸管理業務及び日常の建物点検、設備の保守点検、植栽の管理、清掃等の建物管理業務やリフォーム、リノベーションといった賃貸オペレーション全てを担うプロパティマネジメント業務を行っております。

当連結会計年度におきましては、賃貸管理業務において、前年度に引き続き同行営業を強化し、アパート受注前の段階から賃貸経営事業・賃貸住宅事業・賃貸開発事業が一体となって受注・販売活動を行い、管理物件の受託営業活動に注力しました。また、ゲスト募集活動においてAI査定システムを活用して募集条件の設定を行った他、ゲストの賃料引き上げ分相当額をオーナーさまに還元する提案とあわせて、オーナーさまの突発的な修繕費用の負担軽減につながるパッケージ商品を提案する等、オーナーさまに寄り添った取り組みを推進しました。建物管理業務においては、修繕工事対応におけるゲスト満足度の更なる向上のため、2025年9月より修繕工事における全ての窓口業務を自社運営に一本化しました。その結果、当連結会計年度末の管理戸数は12,612戸(前期末比137戸増)となりました。リフォームにおいては、オーナーさまのアパート資産の長寿化を目的として、一定条件のもと、築20年目以降もさらに10年間にわたり建物の主要構造部及び防水メンテナンスの保証期間が延長できる再延長保証制度を活用し、受注活動に取り組んだ他、補修工事を当社の管理・指導のもとで1つの業者にまとめて発注する一括施工発注から、工事の種類ごとにそれぞれ異なる専門業者に発注する分離施工発注への切替え促進による施工原価の低減とともに、リフォーム施工体制の強化に向けた取り組みを推進しました。入居率については、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」(2026年2月末現在16社)との協業、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」(2026年2月末現在9社)の協力のもと迅速な退去リフォーム工事完了を促進した結果、高水準の入居率(2026年2月末現在98.8%)を維持することができました。

以上の活動の結果、当連結会計年度における売上高は10,524百万円(前期比5.1%増)、セグメント利益は1,291百万円(前期比13.7%増)となりました。

連結業績



以上の結果、当社グループの当連結会計年度における売上高は20,190百万円(前期比15.6%減)、営業利益は1,692百万円(前期比16.2%減)、経常利益は1,702百万円(前期比16.5%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,147百万円(前期比19.0%減)となりました。

事業別売上高

事業区分	第34期 (2025年2月期) (前連結会計年度)		第35期 (2026年2月期) (当連結会計年度)		前期比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
賃貸住宅事業	9,295,688千円	38.9%	8,358,748千円	41.4%	△936,939千円	△10.1%
賃貸開発事業	4,614,875	19.3	1,309,545	6.5	△3,305,330	△71.6
賃貸経営事業	10,011,763	41.9	10,522,186	52.1	510,422	5.1
合計	23,922,327	100.0	20,190,480	100.0	△3,731,847	△15.6

(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318百万円で、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）	電着・冷却設備工事
全社	当社	業務用ソフトウェアの改修
全社	当社	本社ショールーム改修工事

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	業務システムの更新
--------	----	-----------

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

千葉工場において、柱・金物工程自動溶接ロボットシステムに係る建設仮勘定166百万円に対して減損処理を行いました。その他、重要な固定資産の売却、撤去、滅失等はありません。

③ 資金調達の状況

該当事項はございません。

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

該当事項はございません。

(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32期 (2023年2月期)	第33期 (2024年2月期)	第34期 (2025年2月期)	第35期 (当連結会計年度) (2026年2月期)
売上高	(千円)	21,375,099	23,103,082	23,922,327	20,190,480
経常利益	(千円)	1,254,671	1,658,456	2,039,991	1,702,869
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	853,430	1,109,580	1,416,270	1,147,664
1株当たり当期純利益	(円)	247.64	322.54	417.62	338.75
総資産	(千円)	22,419,675	24,182,173	24,873,734	24,579,503
純資産	(千円)	18,789,466	19,431,935	20,418,844	21,116,453
1株当たり純資産	(円)	5,419.46	5,720.38	6,027.57	6,232.69

② 当社の財産及び損益の状況

区分		第32期 (2023年2月期)	第33期 (2024年2月期)	第34期 (2025年2月期)	第35期 (当事業年度) (2026年2月期)
売上高	(千円)	21,218,014	22,936,168	23,735,025	19,979,649
経常利益	(千円)	1,209,246	1,608,125	1,964,380	1,598,395
当期純利益	(千円)	853,895	1,106,875	1,397,004	1,107,956
1株当たり当期純利益	(円)	247.77	321.76	411.94	327.03
総資産	(千円)	22,241,795	24,000,148	24,648,182	24,391,154
純資産	(千円)	18,693,766	19,333,530	20,301,173	20,959,074
1株当たり純資産	(円)	5,391.86	5,691.41	5,992.84	6,186.23

(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

(4) 対処すべき課題

当社グループでは、“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いたします。

企業理念 “子どもたちの 子どもたちの 子どもたちへ”

日本の、そして地球のよりよい未来をつくるために、私たちセレコーポレーションが果たすべきこと。それは、この国の豊かさをつくりだした先人たちに敬意を表し、感謝の気持ちを抱きながら、この豊かさがよりいっそう広がる未来を描くこと。

そのために社会に貢献する永続企業でなければならぬと考えます。

事業目的

“ゲストに最高の笑顔と感動を届け続ける”

生き方にこだわる若者たちの住まいの選択肢を増やし、住まいを通して「最高の笑顔と感動」を提供し続けることで、若者たちのより素晴らしい未来を拓く一翼になること。これこそが、私たちセレコーポレーションの社会における存在意義であり、社会貢献であると位置づけています。

“社員一人ひとりの「しあわせ」の総和が企業価値”

私たちが実現したい企業価値とは、社員一人ひとりの「しあわせ」の総和という、私たち独自の指標です。会社にとって一番の財産は社員であり、社員一人ひとりの物心両面の「しあわせ」を大切にしたいと考えています。

この「しあわせ」の総和が大きくなればなるほど、より大きな喜びと感動をゲストに届けることができ、さらにオーナーさまの喜びへとつながり、社会が豊かになり、その果実として、私たちの企業価値が高まっていくと信じています。

経営方針 「持続可能な安定的成長」

私たちセレコーポレーションは、リスクの高い性急な成長路線を志向したり、いたずらに規模を追うことはせず、身の丈に合った堅実経営を貫き、安定的成長を重ねる永続企業として、ゲストに感動を届け続けてまいります。

行動指針 「信頼 人財 変化」

私たちセレコーポレーションの価値創造のために守るべき原則、それが行動指針です。

「信頼」と「人財」、そして「変化」。それぞれの言葉に、私たちの想いや信念、価値感を託しています。

信頼とは、社会の一員である私たちが、企業として果たすべき約束を守り続けることで得られるものです。会社そのものへの信頼、入居するゲストからの信頼、そして、住まいの品質やブランドに対する信頼。

私たちは、決して一朝一夕では得ることのできない信頼という価値を、日々の事業活動の積み重ねの中で培っていきます。

人財とは、会社にとって社員が何よりも大切な財産であるという考えです。ゆえに私たちセレコーポレーションでは「人材」と記さず、「人財」と記しています。

一人ひとりの社員がよりいっそう魅力ある人財に育っていくことで、私たちの会社は、さらに魅力ある会社へと成長していくと考えています。

変化とは、会社の成長を推進する原動力です。環境の変化をいち早く読み取り、柔軟かつ迅速に対応すること。そして、自らも変化することを恐れず、変化することに積極果敢に挑んでいくことが重要です。

変化を恐れず、常に進化し続ける先に、豊かな未来が広がっていくのです。

長期経営ビジョン「ビジョン2030」

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」を策定しております。

「ビジョン2030」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。

2027年2月期で「ビジョン2030」が折り返し地点を迎えたことを契機に、当社のありたい姿は『企業価値の極大化と物心両面の「しあわせ」の実現』であることを改めて認識し、企業価値経営の価値創造プロセスを明らかにいたしました。この結果、「企業価値の極大化」を表す指標として時価総額を加えることといたしました。あわせて、当社を取り巻く市況の変化等に鑑み、売上高、営業利益及びROEの目標値の見直しを行いました。しかし、「ビジョン2030」の位置づけ、目標時期に変更はありません。

引き続き、資本コストや株価等、市場を意識した経営に取り組んでまいります。

ビジョン2030 ～企業価値の極大化と物心両面の「しあわせ」の実現～

- ・アパート専門メーカーとしてニッチトップの実現
- ・高付加価値追及による粗利益率の向上

<重要指標> ※目標年度は2030年2月期

時価総額250億円、売上高300億円、営業利益30億円、営業利益率10%、ROE 9%、PBR 1倍、平均年収900万円

当社グループは、この「ビジョン2030」のもと、独創的な「アパート専門メーカー」として、東京圏・若者たち・鉄骨造アパートに絞り込み、圧倒的シェアを誇るニッチトップ企業を目指します。

「ビジョン2030」実現の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 人的資本経営の実践

「ビジョン2030」を達成するためには、優秀な人財を継続的に確保し、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、セリアカデミーを設置し、全ての社員に対し、自己研鑽を重ね、高い専門性を身に付けることができるよう環境を整備しております。

持続的成長と中長期的な企業価値の向上を実現していくことを目的として、社員一人ひとりの役割と責任を明確にして、個々が最大限に力を発揮することを促進するため、ジョブ型人事制度を導入しております。

② 生産性の向上

当社は、付加価値向上による収益力強化と効率性重視による費用削減を推進し、高利益体質の創出を目指します。そのためには、さらなる生産性の向上が必要と考えております。

デジタル化による効率化、技術改革による工期短縮、建設現場におけるIT導入による安全性確保及び効率化推進、共通部材による生産の効率化を進めます。

③ 収益力の改善

付加価値向上による収益力強化のため、旗艦ブランド「My Style vintage」の商品構成比を高めるほか、当社独自の賃貸・建物管理メニューを提供してまいります。

あわせて、着実かつ安定的な成長の実現のため、賃貸住宅事業、賃貸開発事業及び賃貸経営事業を通じて構築されるオーナーさま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規ビジネスモデルを構築し、多面的経営の展開を目指してまいります。

④ 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。

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・ガバナンス機能のさらなる強化及び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。カンパニーごとに内部統制の専任担当者を配置したほか、現業を担う各カンパニー・グループ会社(第1線)が実効性のあるリスクマネジメントと内部統制を確立できるよう、従来の内部監査室(第3線)に加え、第1線を指導する役割を担うリスクマネジメント室及び内部統制室(第2線)を新設し、ガバナンスの強化を図っております。引き続き、内部管理体制の強化に取り組んでまいります。

⑥ 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。

(5) 主要な事業内容 (2026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歳の若者たちと設定し事業展開をしております。各事業の具体的な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 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
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、土地の資産価値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。 ① 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 リフォーム、リノベーション ④ 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 (2026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

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

(7) 使用人の状況 (2026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	113 (16) 名	－名 (6名減)
賃貸開発事業	15 (0)	2名増 (1名減)
賃貸経営事業	38 (9)	－名 (4名増)
全社(共通)	32 (9)	10名増 (－名)
合 計	198 (34)	12名増 (3名減)

- (注) 1. 使用人数は就業人員(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(当社グループ内の出向者、契約社員、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使用人数は、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。

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
198(34)名	12名増(3名減)	43.9歳	8年11ヶ月

- (注) 使用人数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(契約社員、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 (2026年2月28日現在)

該当事項はありません。

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 会社の現況

(1) 株式の状況 (2026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 3,491,900株 (うち自己株式25,182株)
- ③ 株主数 579名
- ④ 大株主 (上位11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	57.86%
株式会社マキテック	400,000	11.54
光通信KK投資事業有限責任組合	223,300	6.44
セレコーポレーション社員持株会	109,000	3.14
株式会社日本カストディ銀行(信託E口)	78,700	2.27
UH Partners 2投資事業有限責任組合	58,400	1.68
紀平久代	49,000	1.41
山本幸	49,000	1.41
INTERACTIVE BROKERS LLC	41,300	1.19
貝本富哉	40,000	1.15
貝本貴哉	40,000	1.15

(注) 持株比率は発行済株式の総数から自己株式25,182株を控除して算出しております。
なお、「株式給付信託(BBT)」及び「株式給付信託(J-ESOP)」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78,700株については、自己株式に含めておりません。

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

	株式数	交付対象者
取締役(社外取締役を除く)	500株	1名

(注) 1. 当社の株式報酬の内容につきましては、「2 会社の現況 (3)会社役員の状況 ④取締役及び監査役の報酬等」に記載のとおりであります。
2. 上記は、退任取締役に対して交付された株式を記載しております。

(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) 会社役員等の状況

① 取締役及び監査役の状況 (2026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	山口 貴 載	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 公益財団法人セレ奨学財団 理事長
取締役	西本 昌 善	常務執行役員
取締役	鈴木 謙 一	常務執行役員 リフォームカンパニー長
取締役	大嶋 正 史	常務執行役員
取締役	小栗 聡	常務執行役員 千葉工場カンパニー長
取締役	竹内 毅	常務執行役員
取締役	渡辺 衛 男	—
取締役	白石 徹	Sコンサルティング有限会社 代表取締役 株式会社ティーネットジャパン 社外取締役 (監査等委員) Nextage株式会社 社外取締役 株式会社オービーシステム 社外取締役
取締役	奥地 正 敏	一般財団法人建設業振興基金 理事
常勤監査役	遊佐 卓 大	—
監査役	寺浦 康 子	エンデバー法律事務所 代表 株式会社海外交通・都市開発事業支援機構 社外監査役 BIPROGY株式会社 社外取締役 センコーグループホールディングス株式会社 社外取締役
監査役	中島 真 琴	株式会社メディアドゥ 常勤社外監査役 全国保証株式会社 社外監査役 株式会社日本文芸社 監査役

- (注) 1. 取締役 渡辺 衛男氏、取締役 白石 徹氏及び取締役 奥地 正敏氏は、社外取締役であります。
 2. 監査役 寺浦 康子氏及び監査役 中島 真琴氏は、社外監査役であります。
 3. 監査役 中島 真琴氏は、公認会計士の資格を有しており、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。
 4. 2025年5月27日開催の第34回定時株主総会において、竹内 毅氏は新たに取締役に選任され就任いたしました。
 5. 2025年5月27日開催の第34回定時株主総会終結の時を以て、土屋 雅美氏は任期満了により取締役を退任いたしました。

6. 2025年5月27日開催の第34回定時株主総会において、遊佐 卓大氏は新たに常勤監査役に選任され就任いたしました。
7. 2025年5月27日開催の第34回定時株主総会終結の時を以て、渡瀬 年巳氏は辞任により常勤監査役を退任いたしました。
8. 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。
9. 2026年3月1日付で次のとおり異動がありました。

氏 名	地位及び担当並びに重要な兼職の状況	
	異動前	異動後
西 本 昌 善	取締役 常務執行役員	取締役 常務執行役員 開発カンパニー長
鈴 木 謙 一	取締役 常務執行役員 リフォームカンパニー長	取締役 常務執行役員 千葉工場カンパニー長
小 栗 聡	取締役 常務執行役員 千葉工場カンパニー長	取締役 常務執行役員

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が填補されることとなり、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	株式報酬	
取締役 (うち社外取締役)	178,553千円 (17,781)	144,000千円 (14,400)	17,963千円 (3,381)	16,589千円 (-)	10名 (3)
監査役 (うち社外監査役)	21,945 (10,800)	21,945 (10,800)	- (-)	- (-)	4 (2)
合 計 (うち社外役員)	200,498 (28,581)	165,945 (25,200)	17,963 (3,381)	16,589 (-)	14 (5)

- (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。
2. 上記の取締役及び監査役の支給人員には、2025年5月27日開催の第34回定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役1名及び監査役1名を含んでおります。
3. 業績連動報酬等は、当事業年度に係る役員賞与(2026年6月予定)の支払予定額を記載しております。
4. 株式報酬は、当事業年度に係る株式給付信託(BBT)の付与予定ポイント数より算出し記載しております。
5. 当社は取締役及び監査役の退職慰労金制度を廃止しておりますが、廃止時までに積み立てた額は退職時に支給いたします。これに基づき、上記の他に、当事業年度中に退任した監査役1名に対する退職慰労金4,455千円を支給しております。

ロ. 業績連動報酬等に関する事項

業績連動報酬等は、短期インセンティブである役員賞与(短期業績連動：金銭報酬)として、取締役に対し支給しています。役員賞与は、事業年度の業績を測る指標として当社単体の売上総利益率及び営業利益額により算定し、経営環境等を勘案した上で毎年一定の時期に支給しております。

なお、当事業年度における役員賞与に係る指標の目標及び実績は以下のとおりであります。

売上総利益率：目標20.3%、実績20.9%

営業利益：目標2,092百万円、実績1,500百万円

また、上記業績指標の選定の理由は、これらの指標が当社の持続可能な成長戦略の進捗を総合的に判断できるものであり、客観的かつ定量的な評価指標であると考えているためであります。

ハ. 非金銭報酬等の内容

当社の取締役(社外取締役を除きます。)及び執行役員(以下、「取締役等」といいます。)に対し、2023年5月25日開催の第32回定時株主総会における承認可決により、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た株式報酬制度「株式給付信託(BBT(=Board Benefit Trust))」(以下、「本制度」といいます。)を導入しております。

本制度により、取締役等には、各事業年度に関して、役員等株式給付規程に基づき役位等を勘案して定まる数のポイントが付与され、退任時に受益者要件を満たした場合、それまで付与された確定ポイント数に応じた数の当社株式の給付を受けます。1事業年度あたりのポイント数の合計は、22,700ポイント(う

ち取締役分として15,200ポイント)を上限額としており、1ポイントあたり当社普通株式1株に換算されます。

なお、本制度による株式報酬は、ポイントの付与を受けた取締役等であっても、株主総会または取締役会において解任の決議をされた場合等には、給付を受ける権利を取得できないこととしております。

二. 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。

上記のほかに、2023年5月25日開催の第32回定時株主総会において、取締役等を対象として、株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」の導入を決議しております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は9名(うち対象取締役は7名)です。上限値等については上記「ハ. 非金銭報酬等の内容」をご参照ください。

ホ. 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、指名報酬諮問委員会の答申を踏まえ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、業績に応じて変動する賞与及び株式報酬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、会社業績を基準に売上総利益率、営業利益等を踏まえ、支給するものとしております。株式報酬の概要については、上記「ハ. 非金銭報酬等の内容」をご参照ください。

ヘ. 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、代表取締役社長執行役員山口貴載に対し、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。個別の報酬額の決定にあたり、常勤取締役の報酬は、各取締役が作成した前事業年度の業績の成果を判断し、また社外取締役の報酬は、期待される役割と東京証券取引所の定めに基づく独立役員としての届出状況を踏まえ、会社業績等を総合的に勘案しております。代表取締役社長執行役員に委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の評価を行う上で適任と判断したことによります。なお、代表取締役社長執行役員は、指名報酬諮問委員会で承認されたルールに則り個人別報酬を算定し、決定しております。

ト. 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 白石 徹氏の兼職先であるSコンサルティング有限会社、株式会社ティーネットジャパン、Nextage株式会社及び株式会社オービーシステムとの間には特別の関係はありません。
- ・取締役 奥地 正敏氏の兼職先である一般財団法人建設業振興基金との間には特別の関係はありません。
- ・監査役 寺浦 康子氏の兼職先であるエンデバー法律事務所、株式会社海外交通・都市開発事業支援機構、BIPROGY株式会社及びセンコーグループホールディングス株式会社との間には特別の関係はありません。
- ・監査役 中島 真琴氏の兼職先である株式会社メディアドゥ、全国保証株式会社及び株式会社日本文芸社との間には特別の関係はありません。

ロ. 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 渡 辺 衛 男	当事業年度に開催された取締役会13回全て、指名報酬諮問委員会6回全てに出席し、他社（住宅業）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有益な発言を適宜行っております。 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に構成員として出席し、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 白 石 徹	当事業年度に開催された取締役会13回全て、指名報酬諮問委員会6回全てに出席し、他社（証券業）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有益な発言を適宜行っております。 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に構成員として出席し、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 奥 地 正 敏	当事業年度に開催された取締役会13回中12回(出席率92.3%)、指名報酬諮問委員会6回全てに出席し、他社（建設業）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有益な発言を適宜行っております。 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に構成員として出席し、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 寺 浦 康 子	当事業年度に開催された取締役会13回全て、指名報酬諮問委員会6回全て、監査役会15回全てに出席し、弁護士として法律及びコンプライアンスについての専門的な知見に基づき、有益な発言を適宜行っております。 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に構成員として出席し、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 中 島 真 琴	当事業年度に開催された取締役会13回中12回(出席率92.3%)、指名報酬諮問委員会6回全て、監査役会15回中14回(出席率93.3%)に出席し、公認会計士及び監査法人における監査業務経験等、企業会計に係る豊富な知見に基づき、有益な発言を適宜行っております。 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に構成員として出席し、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	37,700千円
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	37,700

- (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 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。

④ 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、代表取締役社長執行役員が、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」「セレフィロソフィ」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」を全社員に配付し、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資料は、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

想定されるリスクに適切に対処するため、リスクマネジメント室及びリスク・コンプライアンス委員会を設置し、リスクマネジメント室は、各カンパニーにおけるリスクへの対処が業務内容やリスク特性に応じて適切に行われているか総括的に評価してリスクマネジメントを有効に機能させます。有事発生の際には、リスク・コンプライアンス委員会が、必要に応じて顧問弁護士事務所等外部専門家の助言を得て、迅速且つ適切な組織対応を図るとともに、リスク管理規程に基づき、その重大性、影響、緊急性等に応じて、取締役会への上程又は報告を行います。

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、会社経営の基本方針・中長期計画の策定など経営に関する重要な事項について迅速な経営判断を行う機関として、常勤取締役にて構成する未来戦略会議(毎月1回)並びに常勤取締役及び執行役員にて構成する経営会議(毎月2回)を定時開催しております。

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策定、業務フローの是正等の仕組みづくり等、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。

監査役職務執行のための費用又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。

⑩ 財務報告の信頼性を確保するための体制

財務報告の信頼性を確保するため、各カンパニーにおいて、所管する業務処理統制の文書化により財務報告に係るリスクを識別し、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内部統制委員会及び経営会議で協議の上必要な是正措置を施しております。更に、内部監査室は、定期的にリスクマネジメント及び統制活動の十分性(全社統制)を監査しております。

(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等、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

当社では、会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針につきましては、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、各年度の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。なお、業績に連動する指標として、これまで配当性向30%を基準としておりましたが、今後は配当性向40%を目安としてまいります。

また、内部留保資金につきましては、将来にわたる安定した株主利益の確保のため、長期経営ビジョン「ビジョン2030」に掲げる「企業価値の極大化」を目指し、技術改革、人財開発、デジタル改革等への積極的投資により、収益基盤の強化、拡充を図ります。

当社の剰余金の配当等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、取締役会の決議により定めることができる」旨を定款に定めております。なお、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。

この基本方針に基づき、当事業年度の年間配当金につきましては、2026年4月14日開催の取締役会において、前事業年度と同額の1株当たり135円(配当金総額468百万円)とし、配当金の支払日(効力発生日)を2026年5月11日とさせていただきます。

連結貸借対照表 (2026年2月28日現在)

科目	金額
(資産の部)	
流動資産	21,787,644
現金及び預金	16,148,109
受取手形及び売掛金	52,992
完成工事未収入金及び契約資産	378,665
販売用不動産	4,100,382
仕掛販売用不動産	877,707
未成工事支出金	11,613
商品及び製品	48,797
原材料及び貯蔵品	35,465
未取還付法人税等	38,713
その他	96,546
貸倒引当金	△1,350
固定資産	2,791,859
有形固定資産	1,788,209
建物及び構築物	790,241
機械装置及び運搬具	310,423
土地	651,237
その他	36,307
無形固定資産	141,856
その他	141,856
投資その他の資産	861,794
投資有価証券	53,820
繰延税金資産	215,749
その他	622,476
貸倒引当金	△30,252
資産合計	24,579,503

(単位：千円)

科目	金額
(負債の部)	
流動負債	3,179,702
支払手形及び買掛金	118,853
工事未払金	609,755
未払法人税等	17,765
前受金	708,231
未成工事受入金	713,470
賞与引当金	163,798
役員賞与引当金	17,963
完成工事補償引当金	106,393
その他	723,470
固定負債	283,348
役員株式給付引当金	63,507
株式給付引当金	9,110
その他	210,730
負債合計	3,463,050
(純資産の部)	
株主資本	21,081,981
資本金	447,332
資本剰余金	376,938
利益剰余金	20,587,930
自己株式	△330,220
その他の包括利益累計額	34,472
その他有価証券評価差額金	34,472
純資産合計	21,116,453
負債純資産合計	24,579,503

(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 (2025年3月1日から2026年2月28日まで)

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		20,190,480
売上原価		15,816,859
売上総利益		4,373,621
販売費及び一般管理費		2,681,405
営業利益		1,692,216
営業外収益		
受取利息	3,796	
受取配当金	1,470	
受取手数料	2,260	
消費税差額	3,379	
その他	992	11,898
営業外費用		
支払利息	1,245	
固定資産除却損	0	1,245
経常利益		1,702,869
特別損失		
固定資産売却損	535	
減損損失	166,580	167,115
税金等調整前当期純利益		1,535,754
法人税、住民税及び事業税	335,136	
法人税等調整額	52,953	388,089
当期純利益		1,147,664
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		1,147,664

(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 (2025年3月1日から2026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	447,332	376,938	19,908,280	△331,340	20,401,210
当連結会計年度変動額					
剰余金の配当			△468,014		△468,014
親会社株主に帰属する当期純利益			1,147,664		1,147,664
自己株式の取得				△294	△294
株式給付信託に対する自己株式の処分				1,414	1,414
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	—	—	679,650	1,120	680,770
当連結会計年度末残高	447,332	376,938	20,587,930	△330,220	21,081,981

	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	その他の包括利益 累計額合計	
当連結会計年度期首残高	17,633	17,633	20,418,844
当連結会計年度変動額			
剰余金の配当			△468,014
親会社株主に帰属する当期純利益			1,147,664
自己株式の取得			△294
株式給付信託に対する自己株式の処分			1,414
株主資本以外の項目の当連結会計年度変動額(純額)	16,838	16,838	16,838
当連結会計年度変動額合計	16,838	16,838	697,609
当連結会計年度末残高	34,472	34,472	21,116,453

(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

1. 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
- ・主要な連結子会社の名称 株式会社セレントパートナーズ

(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、連結決算日と一致しております。

(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

イ. 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)

ロ. その他有価証券

- ・市場価格のない株式等以外のもの

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)

- ・市場価格のない株式等 移動平均法による原価法

ハ. 棚卸資産

- ・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)

- ・商品及び製品、原材料 移動平均法による原価法(同上)

- ・貯蔵品 先入先出法による原価法(同上)

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産(リース資産を除く)

当社及び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

ロ. 無形固定資産(リース資産を除く)

- ・ 自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

③ 重要な引当金の計上基準

イ. 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。

ロ. 賞与引当金

従業員に対し支給する賞与に備えるため、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。

ハ. 役員賞与引当金

取締役に対し支給する賞与に備えるため、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。

ニ. 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基づく将来の見積補償額及び特定工事における将来の見積補償額を計上しております。

ホ. 役員株式給付引当金

役員等株式給付規程に基づく取締役及び執行役員への当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

ヘ. 株式給付引当金

株式給付規程に基づく従業員への当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

④ 収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

賃貸住宅事業

賃貸住宅事業では、顧客と工事請負契約書を締結し、当該契約に基づいてアパートを建築する義務を負っております。当該契約は、一定の期間にわたり履行義務が充足する取引であり、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法を採用しております。また、履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。

なお、契約における開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事については、代替的な取扱を適用し、進捗度に応じて収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

対価については請負代金の全額の入金が引渡の条件であり、重要な金融要素は含まれておりません。

賃貸開発事業

賃貸開発事業では、自社で土地を取得し、取得した土地にアパートを自社で設計・施工し、顧客と締結した不動産売買契約書に基づいて顧客に土地と建物を引渡す履行義務を負っております。主に当社は建物完成後に土地建物一体で引渡を行っており、引渡時に履行義務が充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

なお、一部顧客との間で、建築条件付土地売買契約を締結し、引渡した土地上に建物を建築するため工事請負契約を締結する場合があります。本契約については、土地の引渡しとその後に行う建物建築を一体として、一定の期間にわたり履行義務が充足する取引であり、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法を採用しております。履行義務の充足に係る進捗度の見積りにおいては、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。ただし、土地を引渡しの際の土地原価について、履行義務の充足に係る進捗度に比例しないと判断した場合には、履行義務の充足に係る進捗度の見積りを修正する方法を採用しております。

対価については全額の入金が引渡の条件であり、重要な金融要素は含まれておりません。

賃貸経営事業

賃貸経営事業では、家賃等の収納代行、契約物件の日常の点検や修繕業務、原状回復工事等、様々な業務を行っております。当社はそれぞれの取引ごとに履行義務の充足時点を定めておりますが、入居者の保証以外については契約に従って役務提供を実施した時点で履行義務が充足されるものであり、役務提供実施時に収益を計上しております。

なお、当社はサブリース業務を行っておりますが、当該取引による家賃収入は、「リース取引に関する会計基準」に従い、賃貸借契約期間にわたって「その他の源泉から生じた収益」として収益を認識しております。

また、入居者の保証については、保証契約期間にわたって役務を提供するものであり、当該契約期間にわたり「金融商品に関する会計基準」に従い、収益を計上しております。

対価については、概ね履行義務の充足から1か月以内に入金されるものであり、重要な金融要素は含まれておりません。

2. 会計上の見積りに関する注記

(一定の期間にわたり履行義務を充足し認識する収益)

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額 8,347,741千円

(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、一定の期間にわたり履行義務の充足が認められる工事について、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識しております。履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。

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、工事が予定通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変更となり、翌連結会計年度の売上高が変動する可能性があります。

3. 追加情報

(1) 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2023年5月25日開催の第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。当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、151,917千円、53,700株であります。

(2) 従業員に信託を通じて自社の株式を交付する取引「株式給付信託(J-ESOP)」

当社は、2025年1月24日開催の取締役会決議に基づき、従業員に対して自社の株式を給付する従業員インセンティブプラン「株式給付信託(J-ESOP)」(以下「本制度」といいます。)を導入しております。

① 取引の概要

本制度の導入に際し制定した「株式給付規程」に基づき、一定の要件を満たした当社の従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

当社は、従業員に対し勤続年数等に応じてポイントを付与し、一定の条件により受給権を取得したときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、あらかじめ信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものとします。

本制度の導入により、当社従業員の株価及び業績向上への関心が高まり、これまで以上に意欲的に業務に取り組むことに寄与することが期待されます。

② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、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。当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、105,625千円、25,000株であります。

4. 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

投資その他の資産	其他(差入保証金)	452,880千円
計		452,880千円

上記の投資その他の資産 其他(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) 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。当連結会計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アパート建築主	118,200千円
計	118,200千円

(3) 有形固定資産の減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額	906,351千円
----------------	-----------

5. 連結損益計算書に関する注記

(減損損失)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	減損損失
千葉県千葉市若葉区	柱・金物工程自動溶接 ロボットシステム	建設仮勘定	166,580千円

(1) 減損損失を認識するに至った経緯

当社グループでは、千葉工場における柱・金物溶接工程の自動化を目的として設備投資を進めてきました。しかしながら、プロジェクトを進める中で、レイアウト上の問題や設備追加費用により当初計画どおりの効用が得られないとの結論に至りました。

検収済みの一部設備については使用や転用ができないことから、取締役会において本件プロジェクトの中止と当該検収済設備の全額を損失処理することを決定いたしました。

(2) 資産のグルーピングの方法

当社グループは、原則として事業用資産については経営管理上の区分を基準としてグルーピングを行っており、事業のように供していない遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

(3)回収可能価額の測定方法

回収可能価額は正味売却可能価額で測定しており、正味売却可能価額は零としております。

6. 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 3,491,900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
2025年4月14日 取締役会	普通株式	468,014	135	2025年2月28日	2025年5月9日

(注) 配当金の総額には、信託が保有する自社の株式に対する配当金10,692千円が含まれています。

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
2026年4月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	468,006	135	2026年2月28日	2026年5月11日

(注) 配当金の総額には、信託が保有する自社の株式に対する配当金10,624千円が含まれています。

7. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

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晒されております。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。短期借入金は、主に運転資金として利用しております。

(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毎年最低1回は定期的にもモニタリングし、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、手許流動性の維持等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。

(5) 金融商品の時価等に関する事項

2026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、市場価格のない株式等は含まれておりません。また、「現金及び預金」、「受取手形及び売掛金」、「完成工事未収入金及び契約資産」、「支払手形及び買掛金」、「工事未払金」及び「未払法人税等」については現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
有価証券及び投資有価証券			
投資有価証券	53,820千円	53,820千円	-千円
資産計	53,820	53,820	-

(6) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
投資有価証券	53,820千円	－千円	－千円	53,820千円

② 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

該当事項はありません。

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

8. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

主要な財又はサービス別に分解した収益の情報は以下のとおりであります。

	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	11,006千円	1,309,545千円	1,686,460千円	3,007,013千円
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	8,347,741	－	－	8,347,741
顧客との契約から生じる収益	8,358,748	1,309,545	1,686,460	11,354,755
その他の収益	－	－	8,835,725	8,835,725
外部顧客への売上高	8,358,748	1,309,545	10,522,186	20,190,480

(注) その他の収益には、企業会計基準第10号「金融商品会計基準」の範囲に含まれる金融商品に係る取引及び企業会計基準第13号「リース会計基準」の範囲に含まれるリース取引等が含まれております。

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

連結計算書類 連結注記表「1. 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 (3) 会計方針に関する事項 ④収益及び費用の計上基準」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。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	91,653千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	52,992
契約資産(期首残高)	317,055
契約資産(期末残高)	378,665
契約負債(期首残高)	914,735
契約負債(期末残高)	757,507

契約資産は、工事の進捗に応じて認識する収益の対価に対する権利のうち、未請求のものであり、対価

に対する権利が請求可能となった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えております。建築請負契約による取引の対価は、支払い条件に従い請求、受領しております。

契約負債は、賃貸住宅事業においては主に顧客との契約の支払条件に基づいて受取った未成工事受入金であり、賃貸開発事業においては不動産販売契約に基づいて受取った前受金であります。これらはそれぞれ、収益の認識に伴い取り崩されます。

② 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格について、当初に予想される契約期間が1年を超える契約はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額もありません。

9. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	6,232円69銭
(2) 1株当たり当期純利益	338円75銭

10. 重要な後発事象に関する注記

(自己株式の取得)

当社は、2026年3月19日開催の臨時株主総会において、会社法第156条第1項、第160条第1項及び第161条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議し、以下のとおり取得を完了いたしました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

経営環境を踏まえた資本政策を遂行するため、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臨時株主総会の決議内容

- ① 取得する株式の種類：普通株式
- ② 取得する株式の総数：100,000株（上限）
（発行済株式総数に対する割合2.86%）
- ③ 取得価額の総額：800,000,000円（上限）
- ④ 取得期間：2026年3月19日～2026年3月31日
- ⑤ 株式1株を取得するのと引換えに交付する金額の算定方法：
2026年3月18日(本臨時株主総会の前日)の東京証券取引所スタンダード市場における当社株式の最終の価格(当該日に売買取引がない場合には、その後最初になされた売買取引の成立価格)とする。
- ⑥ 取得の方法：相対取引

⑦ 取得先：株式会社マキテック

(3) 取得の内容

- ① 取得した株式の総数：100,000株
(発行済株式総数に対する割合2.86%)
- ② 株式の取得価額の総額：502,000,000円
- ③ 取得日：2026年3月25日

貸借対照表 (2026年2月28日現在)

科目	金額
(資産の部)	
流動資産	21,591,794
現金及び預金	15,965,565
売掛金	55,173
完成工事未収入金及び契約資産	378,665
販売用不動産	4,100,382
仕掛販売用不動産	877,707
半製品	48,797
未成工事支出金	11,613
原材料	17,548
貯蔵品	17,917
前渡金	686
前払費用	64,446
未収選付法人税等	38,713
その他	15,926
貸倒引当金	△1,350
固定資産	2,799,360
有形固定資産	1,788,209
建物	742,542
構築物	47,699
機械及び装置	309,315
車両運搬具	1,107
工具、器具及び備品	36,307
土地	651,237
無形固定資産	141,856
ソフトウェア	112,056
ソフトウェア仮勘定	29,800
投資その他の資産	869,294
投資有価証券	53,820
関係会社株式	10,000
繰延税金資産	197,524
破産更生債権等	11,176
その他	607,949
貸倒引当金	△11,176
資産合計	24,391,154

(単位：千円)

科目	金額
(負債の部)	
流動負債	3,148,731
買掛金	739,276
未払金	159,509
未払費用	112,425
前受金	708,231
未成工事受入金	713,470
預り金	424,094
前受収益	3,568
賞与引当金	163,798
役員賞与引当金	17,963
完成工事補償引当金	106,393
固定負債	283,348
長期預り保証金	168,948
長期未払金	41,782
役員株式給付引当金	63,507
株式給付引当金	9,110
負債合計	3,432,080
(純資産の部)	
株主資本	20,924,602
資本金	447,332
資本剰余金	376,938
資本準備金	220,532
その他資本剰余金	156,406
利益剰余金	20,430,552
その他利益剰余金	20,430,552
繰越利益剰余金	20,430,552
自己株式	△330,220
評価・換算差額等	34,472
その他有価証券評価差額金	34,472
純資産合計	20,959,074
負債純資産合計	24,391,154

(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 (2025年3月1日から2026年2月28日まで)

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		19,979,649
売上原価		15,810,559
売上総利益		4,169,089
販売費及び一般管理費		2,668,299
営業利益		1,500,789
営業外収益		
受取配当金	1,470	
関係会社受取配当金	90,000	
受取手数料	2,908	
その他	4,472	
		98,851
営業外費用		
支払利息	1,245	
固定資産除却損	0	
		1,245
経常利益		1,598,395
特別損失		
固定資産売却損	535	
減損損失	※ 2 166,580	
		167,115
税引前当期純利益		1,431,280
法人税、住民税及び事業税	286,430	
法人税等調整額	36,893	
		323,324
当期純利益		1,107,956

(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 (2025年3月1日から2026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
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 計	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金		
当期首残高	447,332	220,532	156,406	376,938	19,790,610	△331,340	20,283,540
当期変動額							
剰余金の配当					△468,014		△468,014
当期純利益					1,107,956		1,107,956
自己株式の取得						△294	△294
株式給付信託に對する自己株式の処分						1,414	1,414
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	—	—	639,941	1,120	641,062
当期末残高	447,332	220,532	156,406	376,938	20,430,552	△330,220	20,924,602

	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	17,633	17,633	20,301,173
当期変動額			
剰余金の配当			△468,014
当期純利益			1,107,956
自己株式の取得			△294
株式給付信託に對する自己株式の処分			1,414
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16,838	16,838	16,838
当期変動額合計	16,838	16,838	657,900
当期末残高	34,472	34,472	20,959,074

(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

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産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)
- ② 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法
- ③ その他有価証券
 - ・市場価格のない株式等以外のもの 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)
 - ・市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
- ④ 棚卸資産
 - ・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)
 - ・半製品、原材料 移動平均法による原価法(同上)
 - ・貯蔵品 先入先出法による原価法(同上)

(2) 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)

定率法によっております。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によっております。

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
車両及び運搬具	4年～6年
工具、器具及び備品	2年～15年
- ② 無形固定資産(リース資産を除く)
 - ・自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

(3) 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備えるため、支給見込額のうち、当事業年度に負担すべき額を計上しております。 |
| ③ 役員賞与引当金 | 取締役に対し支給する賞与に備えるため、支給見込額のうち、当事業年度に負担すべき額を計上しております。 |
| ④ 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、当事業年度の完成工事高に対し過年度の補償実績率に基づく将来の見積補償額及び特定工事における将来の見積補償額を計上しております。 |
| ⑤ 役員株式給付引当金 | 役員等株式給付規程に基づく取締役及び執行役員への当社株式の給付に備えるため、当事業年度における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。 |
| ⑥ 株式給付引当金 | 株式給付規程に基づく従業員への当社株式の給付に備えるため、当事業年度における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。 |

(4) 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

賃貸住宅事業

賃貸住宅事業では、顧客と工事請負契約書を締結し、当該契約に基づいてアパートを建築する義務を負っております。当該契約は、一定の期間にわたり履行義務が充足する取引であり、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法を採用しております。また、履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。

なお、契約における開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事については、代替的な取扱を適用し、進捗度に応じて収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

対価については請負代金の全額の入金が引渡の条件であり、重要な金融要素は含まれておりません。

賃貸開発事業

賃貸開発事業では、自社で土地を取得し、取得した土地にアパートを自社で設計・施工し、顧客と締結した不動産売買契約書に基づいて顧客に土地と建物を引渡す履行義務を負っております。主に当社は建物完成後に土地建物一体で引渡を行っており、引渡時に履行義務が充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

なお、一部顧客との間で、建築条件付土地売買契約を締結し、引渡した土地上に建物を建築するため工事請負契約を締結する場合があります。本契約については、土地の引渡しとその後に行う建物建築を一体として、一定の期間にわたり履行義務が充足する取引であり、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法を採用しております。履行義務の充足に係る進捗度の見積りにおいては、見積総原価に対する発生原価の割合(インプット法)で算出しております。ただし、土地を引渡した際の土地原価について、履行義務の充足に係る進捗度に比例しないと判断した場合には、履行義務の充足に係る進捗度の見積りを修正する方法を採用しております。

対価については全額の入金が引渡の条件であり、重要な金融要素は含まれておりません。

賃貸経営事業

賃貸経営事業では、家賃等の収納代行、契約物件の日常の点検や修繕業務、原状回復工事等、様々な業務を行っております。当社はそれぞれの取引ごとに履行義務の充足時点を定めておりますが、入居者の保証以外については契約に従って役務提供を実施した時点で履行義務が充足されるものであり、役務提供実施時に収益を計上しております。

なお、当社はサブリース業務を行っておりますが、当該取引による家賃収入は、「リース取引に関する会計基準」に従い、賃貸借契約期間にわたって「その他の源泉から生じた収益」として収益を認識しております。

また、入居者の保証については、保証契約期間にわたって役務を提供するものであり、当該契約期間にわたり「金融商品に関する会計基準」に従い、収益を計上しております。

対価については、概ね履行義務の充足から1か月以内に入金されるものであり、重要な金融要素は含まれておりません。

2. 会計上の見積りに関する注記

(一定の期間にわたり履行義務を充足し認識する収益)

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額 8,347,741千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りに関する情報

連結計算書類の連結注記表「2. 会計上の見積りに関する注記(一定の期間にわたり履行義務を充足し認識する収益)(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。

3. 追加情報

- (1) 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)」
連結注記表「3. 追加情報」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。
- (2) 従業員に信託を通じて自社の株式を交付する取引「株式給付信託(J-ESOP)」
連結注記表「3. 追加情報」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。

4. 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

投資その他の資産	その他(差入保証金)	452,880千円
計		452,880千円

上記の投資その他の資産 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) 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アパート建築主	118,200千円
計	118,200千円

- (3) 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	2,180千円
② 短期金銭債務	10,668千円

- (4) 有形固定資産の減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額	906,351千円
----------------	-----------

5. 損益計算書に関する注記

- (1) 関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高	23,424千円
営業取引以外の取引高	648千円

(2)減損損失

連結注記表「5.連結損益計算書に関する注記」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。

6. 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 103,882株

(注) 株式給付信託に係る信託口が所有する当社株式78,700株を含めています。

7. 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

未払事業税 3,935千円

未払事業所税 2,414千円

賞与引当金 50,155千円

役員賞与引当金 5,500千円

役員株式給付引当金 20,017千円

株式給付引当金 2,871千円

未払社会保険料 8,163千円

完成工事補償引当金 32,577千円

未払費用 9,391千円

資産除去債務 7,259千円

減価償却超過額 7,980千円

一括償却資産 5,394千円

長期未払金 13,169千円

減損損失 52,506千円

その他 30,176千円

繰延税金資産小計 251,514千円

評価性引当額 △42,111千円

繰延税金資産合計 209,402千円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金 11,877千円

繰延税金負債合計 11,877千円

繰延税金資産の純額 197,524千円

8. 収益認識に関する注記

連結注記表「8.収益認識に関する注記」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。

9. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	6,186円23銭
(2) 1株当たり当期純利益	327円03銭

10. 重要な後発事象に関する注記

連結注記表「10.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。

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

2026年4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2025年3月1日から2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2026年4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、株式会社セレコーポレーションの2025年3月1日から2026年2月28日までの第35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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む）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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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、2025年3月1日から2026年2月28日までの第35期事業年度における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」(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EY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EY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。

2026年4月17日

株式会社セレコーポレーション 監査役会

常勤監査役 遊佐卓大 ㊟

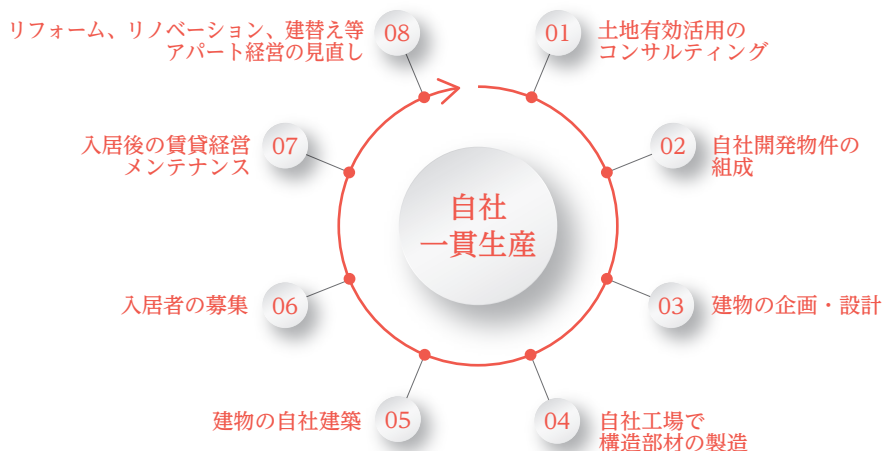
社外監査役 寺浦康子 ㊟

社外監査役 中島真琴 ㊟

以上

東京圏・若者たち・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、
未来を担う若者たちのアパート専門メーカーとして、

土地有効活用コンサルティングから、自社開発物件の組成、自社工場での構造部材の製造、
建物の企画・設計・施工、入居者の募集、建物のメンテナンス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まいります。



My Style vintage 世田谷弦巻



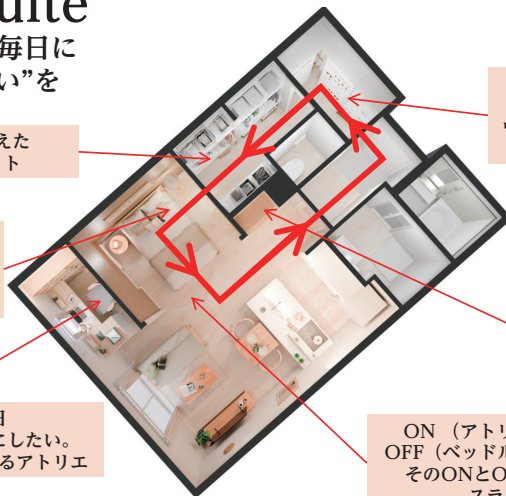
Fwin suite

親密なふたりの毎日に
“ゆとり”と“うるおい”を

「量」と「質」を兼ね備えた
ウォークインクローゼット

玄関から
ウォークインクローゼット・
寝室・リビング
までつながる回遊動線

ふたりで楽しい毎日
でも時には自分時間も大切にしたい。
『ひとり時間』を自在に使えるアトリエ



靴も道具も濡れものも
きれいに収まる
ウォークインクローゼット直結
シューズインクローゼット

魅せるとしまいを両立する
ショーケース収納

ON (アトリエとリビングをつなげる)
OFF (ベッドルームとリビングをつなげる)
そのONとOFFの切り替えを可能とする
スライディングウォール

定時株主総会会場ご案内図

○会 場 東京都中央区京橋二丁目2番1号
京橋エドグラン 22階
T K P ガーデンシティ P R E M I U M 京橋 ホール22C
電話 03 (3516) 3602



東京メトロ銀座線「京橋駅」直結（8番出口、エレベーター有）
都営浅草線「宝町駅」徒歩約3分（A5出口、エレベーターA7、A8出口）
JR「東京駅」八重洲南口 徒歩約5分
JR「東京駅」京葉地下八重洲口 八重洲方面1番出口 徒歩約5分
東京メトロ有楽町線「銀座一丁目駅」徒歩約5分（7番出口）