

2022年2月4日

各 位

会 社 名 株式会社セレコ一ポレーション
代表者名 代表取締役 社長執行役員 神農 雅嗣
(コード番号 : 5078 東証市場第二部)
問合せ先 取締役 常務執行役員 管理本部長 山口 貴載
(TEL 03-3562-7264)

2022年2月期の業績予想について

2022年2月期(2021年3月1日から2022年2月28日)における当社グループの業績予想は、次のとおりであります。

【連結】

(単位:百万円、%)

項目 決算期	2022年2月期 (予想)		2022年2月期 第3四半期累計期間 (実績)		2021年2月期 (実績)	
	対売上 高比率	対前期 増減率	対売上 高比率	対売上 高比率	対売上 高比率	対売上 高比率
売 上 高	19,385	100.0	13.5	13,650	100.0	17,084
営 業 利 益	1,160	6.0	10.4	825	6.1	1,051
経 常 利 益	1,049	5.4	△6.2	851	6.2	1,118
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益	10,452	53.9	1,714.6	615	4.5	576
1株当たり当期 (四半期)純利益	3,236円92銭		190円56銭		176円60銭	
1株当たり配当金	80円00銭		0円00銭		80円00銭	

- (注) 1. 2021年2月期(実績)、2022年2月期第3四半期累計期間(実績)及び2022年2月期(予想)の1株当たり当期(四半期)純利益は、期中平均発行済株式数により算出しております。
2. 2022年2月期(予想)は、中国賃貸事業の売却に係る営業外費用140百万円及び特別利益15,655百万円を見込んでおります。

【2022年2月期業績予想の前提条件】

(1) 当社グループ全体の見通し

当社グループは、当社及び子会社(株式会社セレントパートナーズ、賽力(中国)有限公司、格蘭珂(上海)商務諮詢有限公司)の合計4社にて、請負事業、ストック事業及び中国賃貸事業の3事業を運営していましたが、2020年10月1日付で組織変更を行い、営業、技術、管理という機能別の組織から事業別の組織へ移行し、2022年2月期期首より次世代の経営者育成と全社員の経営参画を目的とする、アメーバ経営(組織を独立採算で運営する集団に分け、その集団別にリーダーを任命し、共同経営のような形で運営する経営手法)

ご注意: この文書は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行うに際しては、必ず当社が作成する「自己株式処分並びに株式売出し届出目論見書」(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。また、本記者発表文に記載されている当社グループの計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

の本格運用を開始したことから、2022年2月期第1四半期連結会計期間より、従来の請負事業をアパート経営に関するコンサルティング及びソリューション提供を行う賃貸住宅事業と不動産の開発・販売を行う賃貸開発事業にセグメントを分け、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うストック事業の名称を賃貸経営事業に変更いたしました。

また、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日に譲渡手続き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、当社グループは当事業からは撤退いたしました。

この結果、当社グループは、当社及び子会社（株式会社セレントパートナーズ）の合計2社にて、賃貸住宅事業、賃貸開発事業、賃貸経営事業の3事業を1都3県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）で運営し、東京都に事業所1か所と千葉県に工場を1か所展開しております。

当社グループの各事業における概要は下記の通りであります。

「賃貸住宅事業」

当事業は、賃貸不動産のオーナーであるお客様のそれぞれの人生設計における課題（収益獲得、事業承継、相続・贈与等）をヒアリングし、そのソリューションとして空間設計を重視した設計を基に、自社製造の鋼材と自社施工によるアパートの建築を行っております。

「賃貸開発事業」

当事業は、2020年10月より開始しており、不動産購入資金に対する家賃収入の投資利回りを重視した収益性物件よりも、駅近など地価の下落しづらい資産性を重視した物件の組成及び販売に特化し、価値の高い資産の承継を検討している富裕層のうち、特に土地を保有されていない方に対し、相続対策だけでなく資産承継に貢献できるようなアパート経営の提案を行っております。

「賃貸経営事業」

当事業は、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はじめとするストック事業（賃貸管理手数料など継続的に収入を得ることができる事業）を行っております。

「中国賃貸事業」

当事業は、子会社であった賽力（中国）有限公司及び格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司が行っておりました。

中華人民共和国現地法人、賽力（中国）有限公司においては、中華人民共和国浙江省寧波市に保有する約15万m²の工場建屋にクレーン等の設備を配備し、区分利用を可能とした工場建屋の賃貸（サービスフアクトリー）を運営し、格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司においては上海市内中心部の3拠点（静安、古北、淮海）において、「Grand Cru（グランクリュ）」を商品ブランドとした、レセプションや共用会議室を備えたサービスオフィスを開設しておりましたが、上記のとおり、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、当社グループは当事業からは撤退いたしました。

当社グループの2022年2月期の業績予想は、2021年12月の中国賃貸事業の譲渡等に伴い、2021年11月の取締役会にて修正をいたしました。修正計画策定時には、9月までの実績に10月以降の見込み値を合算して算出しており、売上高は19,385百万円（前期比13.5%増）、営業利益は1,160百万円（前期比10.4%増）、経常利益は1,049百万円（前期比6.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は10,452百万円（前期比1,714.6%増）を見込んでおります。

ご注意：この文書は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行うに際しては、必ず当社が作成する「自己株式処分並びに株式売出し届出目論見書」（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。また、本記者発表文に記載されている当社グループの計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

なお、セグメント別の業績予想は以下のとおりです。

(単位：百万円、%)

項目	セグメント	2021年2月期 (実績)	2022年2月期 (予想)	対前期増減率
売上高	賃貸住宅事業	7,252	8,918	23.0
	賃貸開発事業	3,194	2,567	△19.6
	賃貸経営事業	7,742	8,185	5.7
	中国賃貸事業	925	803	△13.2
	その他	74	-	-
	調整額	△2,104	△1,089	△48.2
	計	17,084	19,385	13.5
セグメント利益	賃貸住宅事業	257	833	224.1
	賃貸開発事業	264	147	△44.3
	賃貸経営事業	982	1,097	11.7
	中国賃貸事業	207	159	△23.2
	その他	27	-	-
	調整額	△688	△1,077	56.5
	計	1,051	1,160	10.4

(注) 各事業における数値には社内取引を含んでおり、社内取引の総額は調整額として記載しております。なお、社内取引は、賃貸住宅事業における賃貸開発事業からの建築請負に基づく売上取引が中心であり、そのほか賃貸住宅事業及び賃貸開発事業における賃貸経営事業からの管理受託紹介手数料収入取引、並びに賃貸開発事業における賃貸経営事業からの自社保有物件の一括借上家賃収入取引になります。

(2) 売上高

当社を取り巻く外部環境としては、全国の賃貸住宅市場においては、輸入木材価格の高騰が見られるものの、新型コロナ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、2021年3月は27,245戸(前年同月比2.6%増)、4月は28,825戸(同13.6%増)、5月は25,074戸(同4.3%増)、6月は29,802戸(同11.8%増)、7月は29,230戸(同5.5%増)、8月は28,733戸(同3.8%増)、9月は28,254戸(同12.8%増)、10月は29,822戸(同14.5%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、2021年3月は6,552戸(前年同月比14.2%増)、4月は5,819戸(同5.6%増)、5月は5,656戸(同5.7%増)、6月は5,749戸(同0.5%減)、7月は5,469戸(同4.4%減)、8月は5,450戸(同19.9%減)、9月は5,548戸(同15.7%増)、10月は7,193戸(同43.1%増)と回復傾向にあるものの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)。

当社の2022年2月期の業績予想における売上高は、上記の外部環境を踏まえ、事業セグメント別に下記のとおり策定しております。

(賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業における売上高は、アパート建築請負に係る売上高が太宗を占めており、その他はリフォーム工事に係る売上高にて構成されております。

アパート建築請負に係る売上高は、既に受注済みの物件のみで算定されており、邸別の着工スケジュールをもとにした工事進行基準を適用した売上高を見込んでおります。また、リフォーム工事に係る売上高に関しては、前期実績を踏まえて策定しております。

ご注意: この文書は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行うに際しては、必ず当社が作成する「自己株式処分並びに株式売出し届出目論見書」(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。また、本記者発表文に記載されている当社グループの計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

上記の結果、2022年2月期の売上高は8,918百万円（前期比23.0%増）を見込んでおりますが、賃貸開発事業から受注したアパート建築売上高1,041百万円及び賃貸経営事業からの管理紹介手数料売上35百万円もの社内取引を含んでおり、外部顧客への売上高としては7,841百万円を見込んでおります。

・賃貸開発事業

賃貸開発事業における売上高は、土地建物譲渡収入に係る売上高が太宗を占めており、その他は自社保有物件の賃料収入にて構成されております。

土地建物譲渡収入に係る売上高は、期末までの販売計画に基づき策定しておりますが、見通しとしては既に仕入済の2物件の販売計画（うち、1物件は契約済み、2月末引渡しまで進捗しております。）により、達成見込みであります。また自社保有物件の賃料収入に関しては、計画通りの賃料収入を見込んでおります。

上記の結果、2022年2月期の売上高は2,567百万円（前期比19.6%減）を見込んでおりますが、賃貸経営事業からの管理紹介手数料売上11百万円もの社内取引を含んでおり、外部顧客への売上高としては2,555百万円を見込んでおります。

・賃貸経営事業

賃貸経営事業における売上高は、賃貸管理契約に基づき収受する一括借上家賃収入並びに集金代行手数料が大宗を占めており、その他原状回復売上、修繕売上で構成されております。

一括借上家賃収入並びに集金代行手数料に関しては、既存の管理物件戸数に、新規受託管理戸数を合算して見込んでおります。なお、新規受託管理物件については、期首における管理戸数に、賃貸住宅事業計画及び賃貸開発事業の計画に基づく引渡し戸数のうち、過去の受託率を参考に一定の管理戸数及び外部からの受託（リプレース）活動に伴う管理戸数の増加、並びに過去解約率を参考に管理戸数の減少を見込んだ結果、期末までの管理戸数を算定し、そこからなる家賃収入並びに代行手数料をそれぞれ見込んでおります。その他原状回復売上と修繕売上については前年実績を踏まえて見込んでおります。

上記の結果、2022年2月期の売上高は、8,185百万円（前期比5.7%増）を見込んでおります。社内取引は含まれておりません。

・中国賃貸事業

中国賃貸事業における売上高は主にサービスファクトリーの工場賃貸収入、サービスオフィス及び会議室等の使用料収入にて構成されており、実績を踏まえて策定しております。

なお、2021年12月の中国賃貸事業の譲渡を見据え、損益計算書の計上期間は前期実績12か月間から9カ月に減少しております。その結果、売上高803百万円（前期比13.2%減）を見込んでおります。

以上の結果により、当社グループの2022年2月期の売上高は19,385百万円（前期比13.5%増）を見込んでおります。

(2) 売上原価、売上総利益

当社グループ全体の売上原価並びに売上総利益は事業セグメント別に下記のとおり策定しております。

(賃貸住宅事業)

売上原価は材料費、労務費、外注費、経費で構成され、受注実績に基づく直接原価（アパート建築のために発注する建築原価）と過去実績に基づき算出した間接費を算定し、原価率向上策として計画したものの寄与分を考慮して見積もっております。

また、新型コロナウイルス感染症蔓延の影響による世界的な特需により、期初計画策定時においては兆候がみられなかった鋼材や木材を中心とした住宅建材の高騰や労働力不足による人件費の上昇、また

ご注意：この文書は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行うに際しては、必ず当社が作成する「自己株式処分並びに株式売出し届出目論見書」（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。また、本記者発表文に記載されている当社グループの計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

同様に異常な半導体不足による設備機器の価格上昇による対応原材料の高騰したことを考慮しております。

(賃貸開発事業)

売上原価は土地取得原価及び建物原価で構成され、各物件において、個別原価を把握し算定しております。

(賃貸経営事業)

売上原価は主に一括借上原価（過去の借上料率の実績に基づき計算）、原状回復工事、修繕に係る建物管理原価で構成され、過去実績に基づき算定しております。

(中国賃貸事業)

売上原価は主に、減価償却費、修繕費、及び人件費で構成されており、2021年9月までの実績となります。

以上の結果により、売上原価は16,252百万円（前期比13.9%増）、売上総利益は3,132百万円（前期比11.1%増）を見込んでおります。

○販売費及び一般管理費、営業利益

・販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費については、当社及び子会社の実績に基づき新たに見込まれる経費を加味し算定しております。

販売費及び一般管理費の主な項目につきましては、広告宣伝費、人件費で構成されております。

広告宣伝費は個別の計画に基づき積み上げており、人件費は人員計画に基づき、増加人員を加味し策定しております。その他経費としては地代家賃、業務報酬料等は費目別に前期実績に基づき策定しております。

新型コロナウイルス感染症の影響により、広告宣伝費として予定しておりましたキャンペーン企画、セレパートナーズクラブ運営費、現場見学会他、WEB広告、カタログ製作費の減少を見込んでおります。

以上の結果により、販売費及び一般管理費は、1,972百万円（前期比11.5%増）、営業利益1,160百万円（前期比10.4%増）を見込んでおります。

○営業外収益・費用、経常利益

営業外費用として、当社100%子会社である賽力（中国）有限公司及びその子会社である格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司の持分の全てを、寧波市北侖区を拠点とする現代服務業發展有限公司へ譲渡したことにより、経常利益1,049百万円（前期比6.2%減）を見込んでおります。

○特別利益・損失、法人税等、親会社株主に帰属する当期純利益

・特別利益・損失

当社100%子会社である賽力（中国）有限公司及びその子会社である格蘭珂（上海）商務諮詢有限公司の持分の全てを、寧波市北侖区を拠点とする現代服務業發展有限公司へ譲渡したことにより、譲渡収入15,655百万円を見込んでおります。

・法人税等

特別利益の増加により、法人税の再計算を行った結果、法人税等の金額は6,252百万円、当初計画に對して5,889百万円の増加を見込んでおります。

ご注意：この文書は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行うに際しては、必ず当社が作成する「自己株式処分並びに株式売出し届出目論見書」（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。また、本記者発表文に記載されている当社グループの計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

以上の結果により、親会社株主に帰属する当期純利益は 10,452 百万円(前期比 1,714.6%増)を見込んでおります。

(注) 上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいており、実際の業績等は様々な要素により記載の予測数値とは異なる結果となる可能性があります。

【業績予想に関するご留意事項】

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因によって異なる場合がございます。

以 上

ご注意： この文書は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為を目的として作成されたものではありません。投資を行うに際しては、必ず当社が作成する「自己株式処分並びに株式売出し届出目論見書」(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。また、本記者発表文に記載されている当社グループの計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。