

2023年4月27日  
株式会社セレコーポレーション

## 2023年2月期通期決算説明会 質疑応答集

この質疑応答集は、2023年2月期通期決算説明会（2023年4月21日開催）にてアナリスト・機関投資家の方々からいただいたご質問をまとめたものです。ご理解いただきやすいよう、一部表現の変更や加筆・修正を行っております。

Q1： 販管費の考え方について、セグメント間の調整額が約2億円増加しています。これは、説明資料のP.20に「中国譲渡に伴う外形標準課税の影響による増加」とありますが、これが影響しているという理解で正しいでしょうか。また、今期の販管費の見通しを教えてください。

A1： （小栗）中国の件に関しましてはご認識のとおりです。本社間取引につきましてはアメーバ経営によるものであり、賃貸住宅事業と賃貸開発事業での事業間取引の影響となっています。賃貸住宅事業がアパートを施工するのですが、賃貸開発事業が外部に販売するまで会社として売上に計上されないことから事業間取引の調整があります。

また、今期の販管費については前期比で微増とみています。

Q2： 賃貸住宅事業では原価高騰対策をされているとのことですが、今期の計画において価格改定を予定されているのか、価格転嫁する場合はどの程度の価格上昇を見込んでいるのか教えてください。また、今期は増収減益のようですが、減益を見込んでいる要因を教えてください。

A2： （西本）価格改定に関しましては、P.34に記載しておりますように、賃貸経営事業と協力し地域に応じた賃料バリューを創出し、適正な価格転嫁を実行していく計画としております。オーナーさまの事業性を損なわない賃料になるように、設計力でカバーし、価格転嫁を行っていく計画です。価格としては3%程度の上昇を予定しております。

減益要因につきましては、工場への機械投資、1級建築士・1級施工管理技士などの増員、営業のコンサル力を高めるための外部研修や積極的採用などが要因となっています。売上高、売上総利益では増収増益の予定ですが、技術開発・研究開発・DX投資などを要因として営業利益で減益の見込みとなります。

Q3： P.30の成長への投資についての質問です。貴社はキャッシュが150億円ぐらいありますが、投資への配分割合などをもう少し具体的に教えてください。

A3： （山口）2022年2月期の中国子会社の譲渡により、税金などを引いて約100億円のキャッシュを得ています。これについては、P.30に記載している成長投資に使うことを考えています。

金額については単年ではなく、複数年に渡る計画での数字となりますが、人財投資は約10億円となり、採用や教育への投資を行っていく予定です。技術改革については、新商品開発や躯体・施工への技術改革に対して投資を考えており、全体として約10億円を考えています。M&Aに関しては、具体的な案件は差し控えますが、事業シナジーがある業種に対してのM&Aを検討しており、予算としては30～50億円ぐらいを考えております。

永続企業としての投資ですので、中長期的な視点で人財や技術改革に投資をしていく計画です。

Q4： 追加で、投資の業績に対するインパクトについてお伺いします。人財投資も単年でみるとコストになりますので、単年で行うと売上よりも投資額が大きくなり減益になってしまうと思います。今期は減益の計画ですが、来期以降は増益を目指していきながら投資をするという理解でいいでしょうか？

A4： （山口）今期は減益の計画ですが、基本的には売上・営業利益の成長率は5%を目安としておりますので、利益とバランスを見ながら投資を行っていく予定です。ただし、業績の状況にもよりますが、永続企業として安定的に成長していくために必要な投資は、継続的に行っていく方針です。

Q5： 中期的な成長率が5%とのことですが、具体的にどのような成長を描いているのでしょうか。事業規模や利益の視点、事業体としてどのような姿を目指しているのかを含めてご説明ください。

A5： （山口）数字でご説明しますと、中国子会社譲渡の資金が入ったことにより現在ROEが5%を切っています。譲渡前は約8%程度でしたので、まずは短期的にROEを5%台にし、将来的には8%に戻し、その後、10%程度まで引き上げる目標を持っています。PBRにつきましても、現在1倍を切っていて0.47倍程度となっています。利益につながる成長投資を行い、PBRを高めていく必要があると考えております。

事業の構成については、ストックビジネスである賃貸経営事業を基盤とし、その上に賃貸住宅事業、賃貸開発事業、そしてM&Aなどによりシナジーのある事業を

立ち上げていくイメージです。身の丈経営を基本として、基盤事業以外はさほど大きくすることは考えておらず、100～150億円くらいの事業を複数立ち上げていくイメージです。

Q6： 収益性の高いストックビジネスの賃貸経営事業に関してなのですが、さらに付加価値の高いサービスを提供していくなど検討されていることがありましたら教えてください。また、賃貸管理システムを再構築することなのですが、投資額はどれぐらいを予定されているのでしょうか。

A6： （土屋）賃貸経営事業は、安定的にストックを増やしていくと同時に売上・利益が積みあがっていくビジネスとなっています。今後は現在管理している物件に対して、リフォームやリノベーションを提案していくことで、さらに付加価値を高めることができると考えております。賃貸経営事業を開始してから20数年経過しており、いよいよビジネスの機会が到来していますので、積極的に行っていきたいと考えております。

賃貸管理の新システムに関しましては現在検討途中ですが、おおよそ1億円ぐらいを見込んでおります。

Q7： 金利が上昇していますが、オーナーに対する金融機関の融資姿勢の変化はありますでしょうか。

A7： （小栗）当社の顧客の約7割が変動金利での融資となっていますが、変動金利は0.87%～1.5%と約1%前後となっています。金利は上昇しているものの、アパート経営を大きく圧迫するような状況にはなく、受注に影響を与えるほどの上昇ではないと考えています。

Q8： 資材価格の高騰による価格転嫁によって、投資家への利回りは影響しているのでしょうか。また、現在の利回りも教えてください。

A8： （西本）原価高騰により価格転嫁を行う計画ではありますが、賃貸経営事業と協力をして高い賃料を実現することで、オーナーさまの投資家利回りは低下しないような施策を推進しています。現在、建物利回りは7%～10%となっており、土地有効活用のお客様に関しては大きな変化はございません。

今後も強いリーシング業者との協力関係、賃貸経営事業の力量の発揮により、オーナーさまの事業性を堅持させていただきます。

- Q9：商品のクオリティは大手ハウスメーカーと遜色ないとの説明ですが、省エネアパ  
ートやZEH対応について対応状況を教えてください。
- A9：（西本）当社の建物は全て新省エネ基準を充たしており、省エネトップランナー  
基準（改正省エネ基準を更に10%低減した基準）を標準仕様としております。  
また東京都においては、東京ゼロエミ住宅仕様（ZEH仕様相当）の供給を目指  
し、受注の段階で30%、施工の段階で20%の導入を計画しており、脱炭素社会へ  
の貢献を推進してまいります。

---

### 株式会社セラコーポレーション

IRに関するお問い合わせ：[ir@cel-co.com](mailto:ir@cel-co.com)

コーポレートサイト：<https://www.cel-co.com/>

IRサイト：<https://www.cel-co.com/ir/>