



第33回 定時株主総会

株式会社セレコーポレーション

証券コード：5078

2024年5月30日



会場内でのお煙草はご遠慮ください。



会場内では、スマートフォン・携帯電話の電源をお切りいただくか、マナーモードに設定してください。



会場内外に関わらず、
一切の撮影はご遠慮ください。

本総会は動画撮影し、後日ホームページに掲載予定です。
撮影した動画はホームページ掲載以外の用途には一切使用いたしません。



第33回 定時株主総会

株式会社セレコーポレーション

証券コード：5078

2024年5月30日



第33回 定時株主総会

株式会社セレコーポレーション

証券コード：5078

2024年5月30日



第33回 定時株主総会

株式会社セレコーポレーション

証券コード：5078

2024年5月30日

議決権数

議決権を有する株主数

470 名

議決権総数

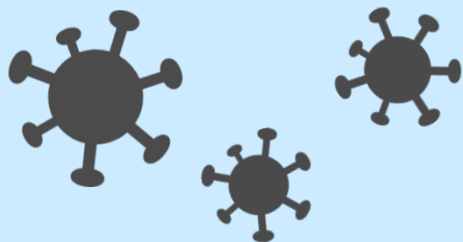
34,509 個

監查報告

報告事項

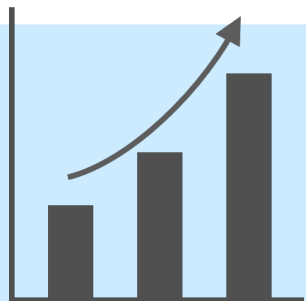
1. 第33期（2023年3月1日から2024年2月29日まで）事業報告、連結計算書類 並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類 監査結果報告の件
2. 第33期（2023年3月1日から2024年2月29日まで）計算書類 報告の件

事業報告



行動制限の緩和

▶ 景気は緩やかに回復



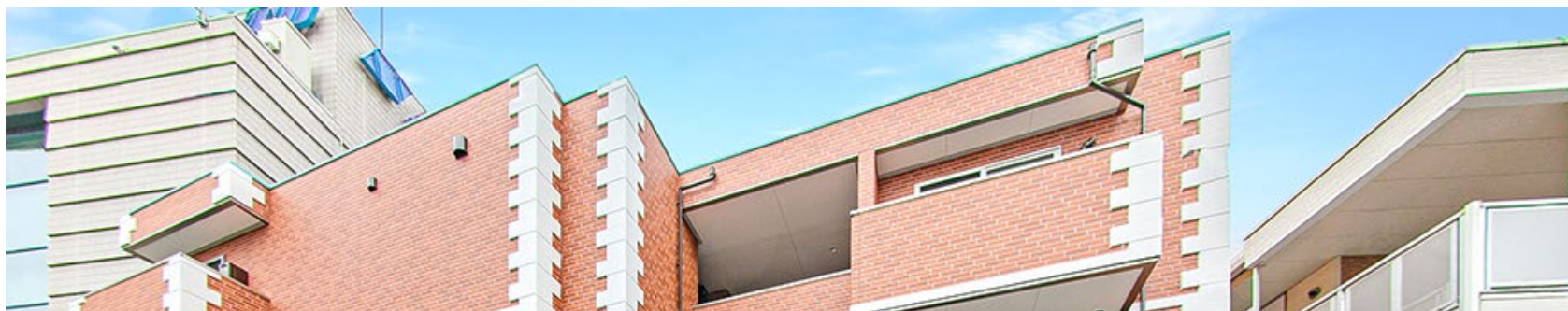
地政学的リスク

▶ 世界経済への影響も不安



先行きは不透明な状況

賃貸住宅市場



全国及び東京都の新設貸家着工戸数

➡ 概ね前年並に推移

企業理念

子どもたちの 子どもたちの 子どもたちへ



事業の経過及び成果

08 建替え等アパート経営の見直し

賃貸経営事業

プロパティコミュニティ
カンパニー

01 土地有効活用コンサルティング

賃貸住宅事業

アセットマネジメント
カンパニー

07 入居後の賃貸経営 メンテナンス リニューアル リフォーム

賃貸経営事業

プロパティコミュニティ
カンパニー

02 自社開発物件の組成

賃貸開発事業

開発カンパニー

06 入居者の募集

賃貸経営事業

プロパティコミュニティ
カンパニー

03 建物の企画・設計

賃貸住宅事業

アセットマネジメントカンパニー
建設カンパニー

05 建物の自社建築

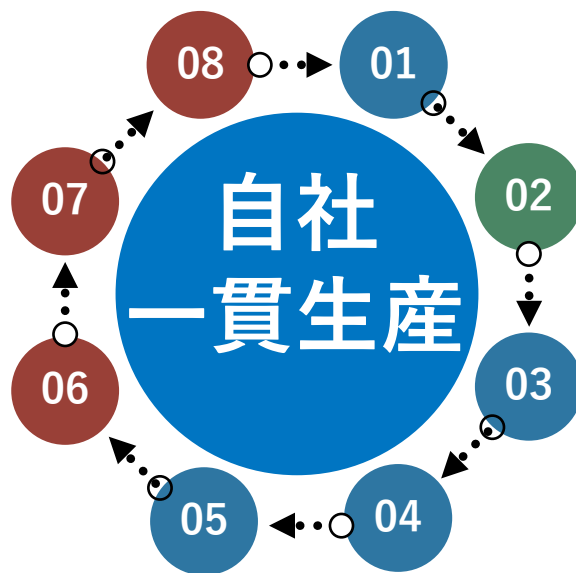
賃貸住宅事業

建設カンパニー

04 自社工場で構造部材の製造

賃貸住宅事業

生産カンパニー



ニッチトップの実現



持続可能な安定的成長

賃貸住宅事業

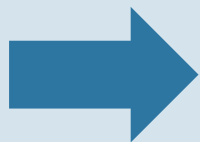
衣 食 **住**

25歳～35歳の若者たちに
感動を届け続ける

旗艦ブランド
My Style **vintage**



管理
受託数



紹介先の開拓

優良物件見学会の開催



パートナーズ組織との関係



新規情報源の開拓に注力

原価高騰への対策

- ① 構法の改善や工期短縮、
工場の効率改善による生産性向上
- ② 新規取引先の開拓による購買先の多角化
- ③ 新型式の運用開始による原価低減
- ④ 賃貸経営事業との連携強化による
賃料への適正な価格転嫁

脱炭素社会に向けて

**「東京ゼロエミ住宅」仕様
オーナーさまへの提案を推進**

販売単価の見直しを実施

新商品販売

付加価値と独自性の高い
アパートの開発・研究

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
遮音性能向上に関する共同研究

SDGs

省エネルギー性能を強化した
アパートの商品開発

部材を自社製造している千葉工場



**「ISO9001」
認証を取得**



引き渡し棟数
75棟

着工棟数
84棟

売上高

94億円

前期比 **3.9%減**

セグメント利益

6億円

前期比 **11.0%減**

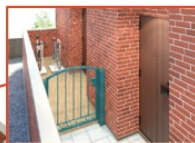
Feel + 1



Fwin



ふたり暮らしのテレワークに最適な多機能ロフトスペースと下部にはウォークインクローゼットを設置



駐輪スペースやグリーンスペースとして活用できる専用スペースを妻側住戸に設置可能



折上げ天井で空間を確保



プライベートな空間でくつろぎの時間を演出する屋根付き専用バルコニー

Ex Class



付加価値の提供による利益率向上

空間設計仕様、
外観・外構計画を改善



賃料設定の見直し

社内外における組織力の強化

優れた人財の獲得

適切な人財の育成

優良顧客の早期顕在化

脱炭素社会に向けて

全物件に「東京ゼロエミ住宅」
仕様を採用

高い断熱効率を実現し好評

中長期的な営業活動を見据え

資産価値・希少性の高い角地

資金効率の改善

売上高

50億円

前期比28.7%増

セグメント
利益

7億円

前期比79.1%増

ゲスト（入居者）に最高の笑顔と感動を届け続ける

オーナーさまのアパート経営の成功

安定した資産承継



管理物件の受託営業活動を積極展開
サポートサービスを提供

プロパティマネジメント業務

賃貸管理業務

一括借上

ゲストの募集

入退去管理

家賃回収

レポートニング

建物管理業務

日常の建物点検

設備の保守点検

植栽の管理

清掃

管理戸数



12,314戸

前期末比271戸増

オーナーさま向けサービス

ステータス別サービスにより
満足度の向上

賃料AI査定システムで
資産価値向上の提案

対話を通して信頼関係の構築



リピート受注
管理戸数



セレリーシング
パートナーズ

協力業者との関係強化

セレメンテナンス
パートナーズ

「セレスマートリペアシステム」
を販売開始

ゲスト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



高水準の
入居率を維持

2024年2月末
98.5%

売上高

93億円

前期比6.6%増

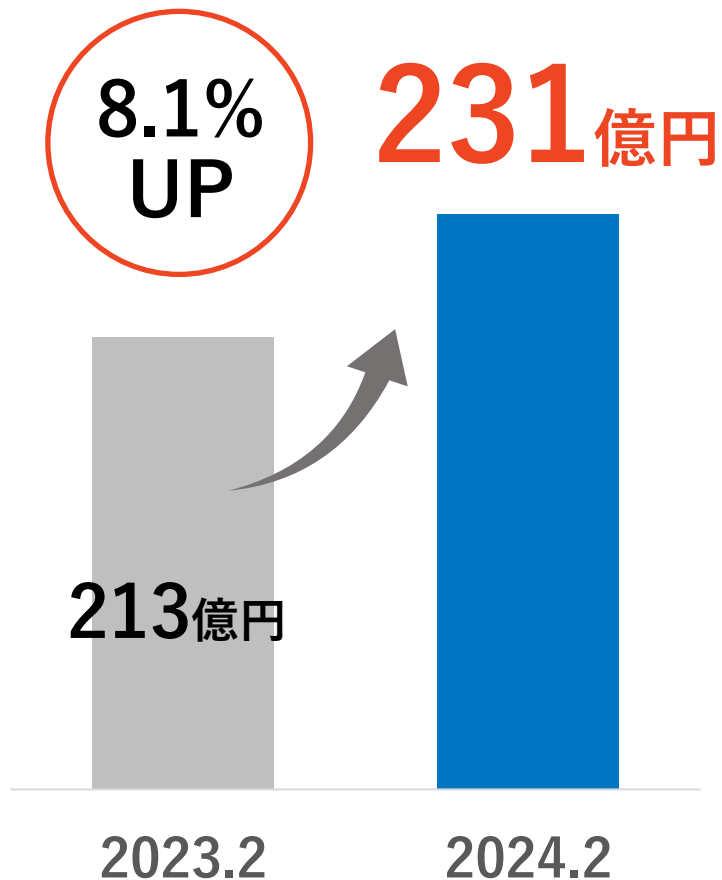
セグメント
利益

11億円

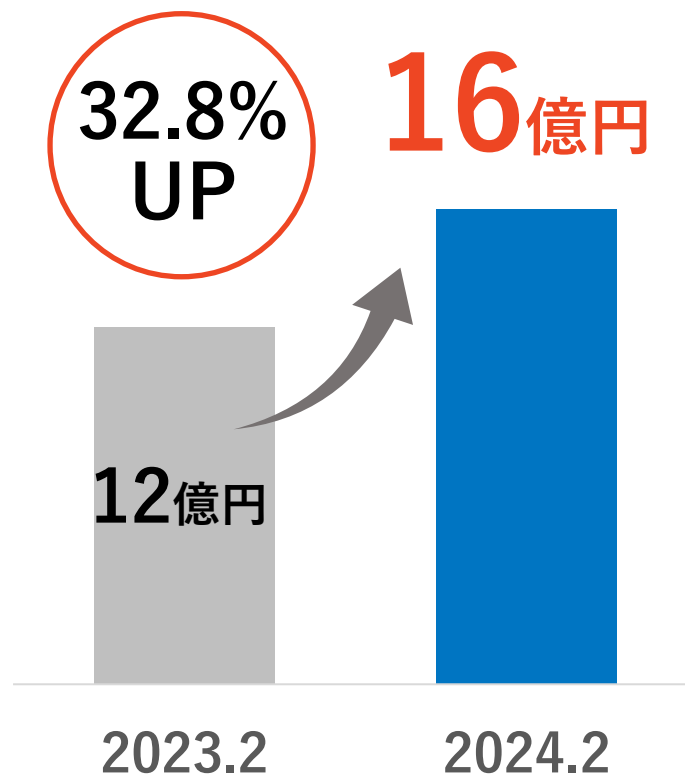
前期比15.4%増

当連結会計年度の経営成績

売上高

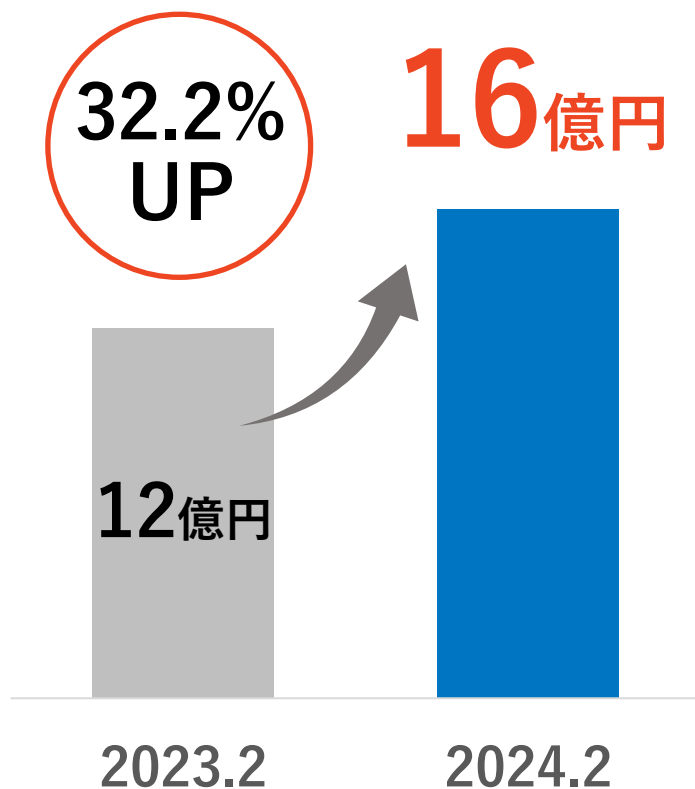


営業利益

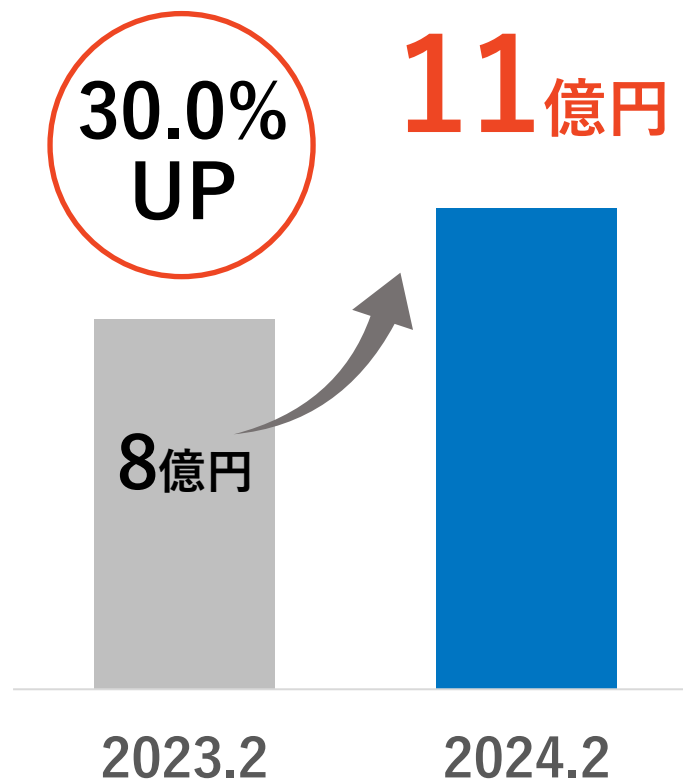


当連結会計年度の経営成績

経常利益



親会社株主に帰属する 当期純利益



連結計算書類

連結貸借対照表

資産の部

流動資産 **213** 億円

固定資産 **28** 億円

資産合計 241 億円

負債の部

流動負債 43 億円

固定負債 4 億円

負債合計 47 億円

純資産の部

株主資本 193 億円

純資産合計 194 億円

負債純資産合計 241 億円

売 上 高

231億円

営 業 利 益

16億円

経 常 利 益

16億円

親会社株主に帰属する
当 期 純 利 益

11億円

 招集ご通知 ▶ 46ページ

議案の説明

特定の株主からの 自己株式取得の件

 招集ご通知 ▶ 5 ページ

取締役10名選任の件

取締役候補者

神農 雅嗣

再任

大嶋 正史

再任

山口 貴載

再任

小栗 聡

再任

西本 昌善

再任

渡辺 衛男

再任

社外

独立

鈴木 謙一

再任

白石 徹

新任

社外

独立

土屋 雅美

再任

奥地 正敏

新任

社外

独立



招集ご通知 ▶ 6～17ページ

監査役2名選任の件

監査役候補者

寺浦 康子

新任

社外

独立

中島 真琴

新任

社外

独立

 招集ご通知 ▶ 18～20ページ

特定の株主からの 自己株式取得の件

 招集ご通知 ▶ 5 ページ

質疑応答

- ご発言は、お一人様1点でお願いいたします。
- ご発言の際は、挙手をお願いいたします。
- 係員がマイクをお持ちいたしますので、着席のままでご発言ください。
- ご発言の際は、出席票に記載の出席者番号を読み上げた後に、ご発言ください。
- 簡潔明瞭に、要点を絞ってご発言ください。

議案の採決

特定の株主からの 自己株式取得の件


 招集ご通知 ▶ 5 ページ

取締役10名選任の件

取締役候補者

神農 雅嗣 

大嶋 正史 

山口 貴載 


小栗 聡 

西本 昌善 

渡辺 衛男   

鈴木 謙一 

白石 徹   

土屋 雅美 

奥地 正敏   

 招集ご通知 ▶ 6～17ページ

監査役2名選任の件

監査役候補者

寺浦 康子

新任

社外

独立

中島 真琴

新任

社外

独立

 招集ご通知 ▶ 18～20ページ



第33回 定時株主総会

株式会社セレコーポレーション

証券コード：5078

2024年5月30日



第33回 定時株主総会

株式会社セレコーポレーション

証券コード：5078

2024年5月30日