

2024年4月30日

株式会社セラコーポレーション

(コード番号：5078 東証スタンダード市場)

2024年2月期 決算説明会 質疑応答集

この質疑応答集は、2024年2月期決算説明会（2024年4月19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。

なお、本決算説明会の動画を当社IRサイト（URL：<https://www.cel-co.com/ir/>）に掲載しております。

Q1： 全社戦略においてエリアを東京圏に限定していますが、今後、中長期的にエリアを広げることを考えているのかどうかを教えてください。

A1： 当社はエリアを東京圏の1都3県としており、大阪圏や名古屋圏などの東京圏以外に拡大・進出する計画はございません。

アパートの建築コストはどのエリアでも概ね同様の水準となりますが、東京圏は他の地域よりも家賃が高いため、アパート事業には一番適しているエリアと考えております。加えて、将来的な資産性の観点でも、東京圏が優れていると考えております。

また、東京圏には住空間に不満を持つ若者が多くいらっしゃる一方で、エリアを拡大しなくとも東京圏には当社の供給戸数に対して十分なマーケットがあり利益を確保できると考えております。

以上の点から、他のエリアへの規模拡大はせずに東京圏に集中した事業を行っていきたいと考えております。（山口）

Q2： 「ビジョン2030」を実現するに当たって現状の課題とそれに対する戦略を教えてください。また、ビジョン2030の達成を目指すためにどの事業を主に伸ばしていくかを教えてください。

A2： 現状では、人的資本経営すなわち人財の育成が課題と考えております。

そのため、機能別の組織からカンパニー制の組織への変更を行いました。カンパニー制の導入により、カンパニーごとの判断が迅速にできるようになることに加え、各カンパニー長が次世代の経営者として成長できるよう後継者育成の効果もございます。

次にどの事業を伸ばしていくかという点については、土地の有効活用として請負契約をする「賃貸住宅事業」、土地を購入して当社のアパートを建築する「賃貸開発事業」、ストックビジネスの「賃貸経営事業」の3つの事業がございしますが、特定の1つの事業を伸ばしていくことは考えておりません。当社は「堅実経営」が経営方針ですので、1つの事業に偏るのはリスクがあると考え、3つの事業をバランス良く成長させていくことで安定的成長ができると考えております。

現在はストックビジネスの賃貸経営事業が40%、請負事業の賃貸住宅事業と賃貸開発事業をあわせて60%の構成となっております。ストックビジネスである賃貸経営事業は、賃貸管理や建物管理などを行う安定したビジネスですので、2030年にはこのストックビジネスの利益で全社コストや人件費を賄っていきけるようにしたいと考えております。（山口）

Q3： 賃貸経営事業において、リーシングパートナーズ企業との委託契約を見直して業務効率を改善されたとのことですが、具体的な内容を教えてください。

A3： リーシングパートナーズ企業に対して、従来の賃貸仲介業務に加え、システムを活用した契約書作成などの事務処理も業務委託の内容に含めるよう見直しを行いました。その結果、3月の繁忙期においても従来より効率的な業務遂行が可能となりました。（石川）

Q4： 賃貸開発事業の2025年2月期計画を増収・減益とした理由を教えてください。

Q4： 2025年2月期においては、引き渡し棟数は前期より増加を計画しておりますが、一方で資材高騰等の影響により建設コストが膨らむなど、販管費の増加を見込んでおります。この結果、現時点では増収・減益の見込みとなっております。ただし粗利率は向上しておりますので、増収・増益を継続できるよう、積極的な営業活動に取り組んでまいります。（小田）

Q5： 今後金利が上昇した場合、長期的にどのような影響があるかを教えてください。

A5： 現在は資材高騰などの影響により物件の利回りが下がっている状況ですので、金利が上昇した場合に影響が出るお客様も一定程度いらっしゃると思われれます。しかしながら、当社のお客様は資産承継を主な目的とする方がメインとなりますので、現金で購入されるお客様が多くいらっしゃいます。そのため、金利上昇による影響は限定的と考えております。（小田）

- Q6: 配当を今期増配されたとのことですが、今後の配当の予定を教えてください。
- A6: 配当については、配当性向30%を基準として業績に連動した利益還元とし、前年度の配当額と比較し安定的な配当の維持に努めていく方針としております。2024年2月期は、大幅な増益を達成しましたので、25円増配し、1株あたり105円の配当とさせていただきます。今後の配当については、基本的な考え方をベースに中長期的な成長に向けての資本とのバランスを鑑みて、検討を行ってまいります。
- なお、増配を行うためには、利益の拡大が必要と考えております。ビジョン 2030の中でご説明いたしましたように、2030年においてROE10%を目指して相当程度の当期利益の確保に努め、その上で株主還元を行ってまいります。（山口）
- Q7: 資材高騰や円安などの状況下において、利益率が改善している理由を教えてください。
- A7 2024年2月期はセグメント利益率の高い賃貸開発事業が大幅に増収・増益になったこと、また賃貸経営事業において、コロナ禍が一服したことによる入居率の改善、リーシングパートナー企業との関係強化による業務効率化が利益率の改善に寄与しております。その他、資材高騰の影響はありますが、それ以上に付加価値のある建物・設備や土地を提案することにより、価格転嫁ができていることも要因の一つとしてあげられます。（小野）

株式会社セレコーポレーション

IRに関するお問い合わせ：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/>