

2023年10月24日

株式会社セレコーポレーション

(コード番号：5078 東証スタンダード市場)

2024年2月期 第2四半期決算説明会 質疑応答集

この質疑応答集は、2024年2月期第2四半期決算説明会（2023年10月20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： 時価総額がネットキャッシュを大きく下回り、PBRも0.5倍強である株価をどう見ておりますか？またどのように改善させていくのか具体策はありますか？

A1： （山口）PBRが約0.5倍になっている件ですが、当社は2022年2月期に中国子会社を譲渡したことにより、純資産が約100億円増加し、それに連動してPBRが0.5倍になりました。

今後については、決算説明資料にも記載しました「ビジョン2030」を目指し、企業価値向上を図り、PBRを1倍以上に引き上げてまいりたいと考えております。なお、株価については、市場が判断するものと考えておりますので、コメントは差し控えさせていただきます。

Q2： 今後の目指すべき ROE の水準について教えてください。

A2： （山口）当社は経営方針にありますように、性急な成長路線ではなく、安定的で着実な成長を目指していく方針であります。短期的にはROE 5%を目標とし、将来的にはROE 8~10%を目指してまいりたいと考えております。

また、中国子会社を譲渡して得た資金を成長投資に投入し、さらなる企業価値向上を図ってまいりたいと考えております。

Q3： 事業別に計画超過、未達の理由について教えてください。

また、販管費抑制は一過性のものでしょうか？

A3： 賃貸住宅事業

（陣内）売上高が計画比98%と計画未達の理由についてご説明いたします。

当社は3月の引き渡し案件が多く、4月~8月は売上が鈍化する時期となっており、上期については計画より若干遅れが生じました。この遅れについては、第3四半期で回復していく計画としております。

賃貸開発事業

(小田) 売上高が計画比113.2%と計画超過の理由についてご説明いたします。賃貸開発事業は3年目の事業ですので、安定的な仕入れ・販売ができる体制にはまだ至っておりません。そのような中、第1四半期に引き渡し集中したこと、および計画外の1件の販売が進んだことで、計画超過となりました。

賃貸経営事業

(石川) 売上高が前年同期比で108.8%となりましたが、これは管理戸数が前期と比較して堅調に伸びたことが主な要因となっております。また、計画比でも100.9%と超過しました。これは、決算説明資料P34～P35に記載の重点施策が功を奏して入居率も順調に推移したことで、この結果を得られたと考えております。

販管費の抑制について

(小野) 第2四半期累計実績におきましては販管費比率が8.5%と一時的に下がった結果となりました。これは主に売上高が想定以上に増収となったことと、販管費を抑制できた結果です。今後については、引き続き人財への投資、技術改革などへの投資を続けてまいりますので、着地予想の販管費比率としては前期並みを見込んでおります。

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/>