

事業報告書

自 2002年12月 1日
至 2003年 9月30日

株式会社 セレ コーポレーション

事業報告書

(2002年12月1日から2003年9月30日まで)

1. 営業の概況

(1) 営業の経過及び成果

当期のわが国経済は、企業のリストラ実施による体質改善の進捗や、年央以降の株価上昇により、業績が好転する企業が増加する等、総じて厳しい環境下ながら景気回復のきざしが見え始めました。

こうした状況の下、当社は、昨年12月にニツセキハウス工業株式会社から首都圏集合住宅事業の営業権を取得し、工業化住宅性能認定制度に基づく「セレコR、セレコRM」29種の型式について国土交通省より認定を受け、1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)を中心に営業活動を開始いたしました。

組織面では、販売を担当する集合住宅事業部、設計・施工を担当する工務部、資材及び施工精度の検査とアフターメンテナンスを担当する品質検査部、新商品の開発及び既存商品のリニューアルを担当する商品開発部、中国子会社である寧波實力日積住宅工業有限公司の経営を担当する国際部の各部門に、本社管理部を加えた構成といたしました。

集合住宅事業部では着工見込みの高い契約締結と、契約から着工までの期間短縮等、営業効率を高めることに、工務部ではマニュアルに沿った標準工期内の施工と、建物竣工から施主への引渡しまでに一定の期間を定めて竣工検査を実施する等施工精度の充実を、品質検査部では検査マニュアルに沿った部材の検査と、建物検査に基づく保証書の発行、並びに顧客の立場に立ったアフターメンテナンスの実施を、それぞれ重点目標に掲げ活動を行ってまいりました。

商品開発部ではアパートマンシリーズの新商品『セレ・クルヴェール』を発表。『セレ・クルヴェール』は、50代の団塊世代の建替えニーズをターゲットとした商品で、第二の人生を経済的にも、精神的にも「ゆとりある生活」が送れるような住居併用アパートをコンセプトとしています。また、商品リニューアルとしては『セレ・コミュニティ』の敷地対応力を高めるために通路・バルコニー等をバージョンアップいたしました。その他、商品性能をアップし優位性ある商品ラインナップとするために、集合住宅では欠かすことのできない課題としての遮音性能向上プロジェクトを大学の研究室と共同でスタートいたしました。来期以降の商品に順次採用する計画です。また国際部では、寧波實力日積住宅工業有限公司に対し、資本関係を含め経営指導を行ってきました。

その結果、当該事業初年度(10ヶ月)ながら、完成工事棟数84棟及び販売・

施工特約店向け部材供給棟数 12 棟、計 96 棟 3,441 百万円にその他の売上を加え、売上高合計は 3,507 百万円を計上し、販売促進費用 248 百万円を含めた販売費及び一般管理費 994 百万円を吸収して営業利益は 35 百万円を、経常利益は 29 百万円を、当期純利益は 28 百万円を確保することができました。

(注)当社の当同期営業年度は、決算期変更に伴い 10 ヶ月決算であるため、対前年同期との比較は行っておりません。

(2) 会社の対処すべき課題

当社は主力とする工業化住宅型式を事業のコアに、事業領域の拡充、営業エリアの拡大、商品力・技術力アップ、検査体制の強化、建築資材の調達機能強化、を今後の重点課題と考え取り組んでいきます。

先ず事業領域の拡充として、アパート分譲事業を実施します。用地の取得、アパートの建築、完成したアパートへの入居付けを行い、不動産投資商品として顧客に分譲いたします。一方、当社グループとしてファンドを立ち上げ、収益アパートを中心としたファンド事業も行います。

また、高齢化社会における事業として、有料老人ホーム及びグループホーム等の商品開発もスタートいたします。

営業エリアの拡大としては、関西及び九州に営業所を開設し、販売・施工特約店の増加を図ります。また、販売・施工特約店との取引は単なる工業化住宅の部材供給に留まらず、設計、積算、建築指導等の、販売ノウハウを含めたシステムとして提供することを目指します。

商品力・技術力アップとしては、営業部門と連携して顧客ニーズに沿った継続的な新商品開発を行う他、外部研究機関との提携による新技術の開発を行います。

検査体制の強化としては、当社指定工場である株式会社 セレ ファクトリーに社員を常駐させ、恒常的な製品検査を実施する他、竣工検査の強化により建物引渡し後のクレーム発生削減を目指します。

また、新たに建材部を設置し、海外調達を含め、当社が使用する建築資材の選定・指定を行い、仕様のグレードアップと原価低減を目指します。

当社は、これら一連の施策によりコストパフォーマンスの高い集合住宅を市場に提供し、「コンサルティング営業」のスタイルを強化することで、真の土地有効活用のプロフェッショナル企業として他社との差別化を図り、更なる飛躍を目指します。

2. 会社の概況

(1) 主要な事業内容

建設事業 建設業法により、東京都知事から特定建設業者の許可を受け、建築に関する事業を営んでおります。

設計企画事業 建築士法により、東京都知事及び大阪府知事から一級建築士事務所の建築士登録を受け、建築物の設計・企画等に関する事業を営んでおります。

不動産事業 宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者として国土交通大臣免許を受け、不動産に関する事業を営んでおります。

(2) 主要な事業所 本 社 東京都港区芝大門二丁目10番12号
関西営業所 大阪府大阪市中央区北浜三丁目6番13号

(3) 従業員の状況

区 分	従 業 員 数	前期末比増減	平 均 年 齢
	名	名	歳 ヶ月
男 子	95	+94	37.6
女 子	-	-	-
合計又は平均	95	+94	37.6

(4) 企業結合の状況

会社名	資本金	議決権 比率	主な事業内容
寧波賽力日積住宅工業有限公司	2,200 万米ドル	100%	賃貸事業、 鉄鋼加工業

所在地 中華人民共和国浙江省寧波市經濟技術開發区珠江南路438

貸借対照表の要旨 (2003年9月30日現在)

単位:千円

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
【流動資産】	【 2,003,157】	【流動負債】	【 1,818,541】
現金・預金	1,598,645	買掛金	491,897
受取手形	5,900	短期借入金	600,000
売掛金	33,670	未払金	92,361
未成工事支出金	179,495	未成工事受入金	468,777
共同事業支出金	71,535	共同事業受入金	100,000
棚卸資産	31,781	預り金	58,125
短期貸付金	43,000	その他	7,378
未収入金	21,377	【固定負債】	【 300,000】
その他	17,749	長期借入金	300,000
【固定資産】	【 541,458】	負債合計	2,118,541
有形固定資産	41,135	資本の部	
無形固定資産	91,650	【資本金】	【 222,500】
投資等	408,673	【資本剰余金】	【 192,500】
【繰延資産】	【 17,785】	資本準備金	192,500
開発費	17,785	【利益剰余金】	【 28,860】
		当期未処分利益	28,860
		資本合計	443,860
資産合計	2,562,401	負債及び資本合計	2,562,401

損益計算書の要旨 (自 2002 年 12 月 1 日 至 2003 年 9 月 30 日)

単位:千円

科目	
(営 業 損 益 の 部)	
売上高	3,507,459
売上原価	2,477,874
販売費及び一般管理費	994,339
営業利益	35,245
(営 業 外 損 益 の 部)	
営業外収益	105,802
営業外費用	111,572
経常利益	29,476
税引前当期純利益	29,476
法人税、住民税及び事業税	546
当期純利益	28,929
前期繰越損失	69
当期未処分利益	28,860

当社は、国土交通大臣から「型式適合認定」を平成 15 年 7 月 2 日に、「型式部材等製造者認証」を平成 15 年 11 月 28 日に取得いたしました。

型式適合認定とは、国土交通大臣が指定する認定機関により構造・耐火性能について予め建築基準法に適合すると認定した建築物に関して与えられる認定です。

型式部材等製造者認証とは、型式適合認定を受けた建築物の部分のうち、一定の水準が確保された製造設備・検査設備と適切な品質管理体制を有するものとして、国土交通大臣の認証を受けた製造工場であるという証としてメーカーに与えられる認証です。