

2004年度上半期

# 事業報告書

自 2003年 10月 1日  
至 2004年 3月31日



株式会社 セレコーポレーション

2004年度上半期 事業報告書  
(2003年10月1日から2004年3月31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、輸出や個人消費の回復及び企業業績の復調を好感して平均株価も1万円を回復するなど、一部経済指標に明るい兆しが見受けられるところとなりました。当業界におきましても、2003年度の新設住宅着工戸数は、117万戸と4年ぶりに増加し、貸家住宅においては、前年度比0.9%と3年連続の増加となりました。

こうした環境の中、当社は、事業領域の拡充、営業エリアの拡大、商品力・技術力のアップ、原価の削減、環境保全への意識改革等の諸施策に取り組んで参りました。

集合住宅事業においては、アライアンスネットワークを関西、及び九州に拡充し、営業エリアの拡大を図りました。又、「環境負荷の緩和」の提案及び「住む人に優しい」アパート作りへの環境マネジメントシステムが認められ、「ISO14001」の認証取得をすることができました。又品質管理面においては、昨年10月に検査部を社長直轄の部署とし、現場での品質管理をより一層強化するとともに、工場製品の品質を管理する部署として新たに品質検査部を配置いたしました。工務部においては現場の安全管理を強化し、マニュアルの整備、施工精度の充実に努めて参りました。11月に新設いたしました建材部においては、CAD積算システム、受発注システムの構築を行い、積算と部材供給について正確且つ迅速な処理を可能としました。

商品開発においては、11月に型式部材等製造者認証を取得し即日運用を開始いたしました。又、平成16年1月には、『新型セレ・コミュニティ』の新商品発表を行いました。新型セレ・コミュニティでは、セキュリティ・外観のバリエーション・機能性の強化を行い、「方持ち廊下」の新設定により収益アップに直結する建築面積の有効活用を提案しました。又、開発中のNA工法をグループホームの構造体に採用することとしました。遮音性能向上プロジェクトの成果は、来期の商品に採用する計画です。

中国事業においては、寧波政府より寧波實力日積住宅工業有限公司への名称変更の許可、並らびに、営業範囲の拡張許可を取得し、多種多様な事業展開を可能としました。

以上の結果、当該上半期は、完成工事棟数60棟及び特約店向け部材供給棟数16棟、計76棟、売上高合計は2,805百万円を計上し、販売促進費用159百万円を含めた販売費及び一般管理費701百万円を吸収して営業利益は79百万円を、経常利益は85百万円を、当期純利益は84百万円を確保することができました。

(2) 会社の対処すべき課題

当社はお客様の土地資産の有効活用を図るプロとして、事業領域の拡充、技術の革新、商品力のアップ、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、不動産土地取引・土地有効活用を目的とした、不動産土地情報の取得・取引斡旋仲介を行います。又、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不動産ファンド事業を行います。高齢化社会に対応する事業としては、有料老人ホーム及びグループホーム等の商品開発と介護や福祉事業の運営等ソフト部分にも対応して参ります。

技術革新としては、コアとなる型式をさらにコストパフォーマンスの高い構造体・工法へと改革を行います。耐火構造の3階建アパートについては、スチールハウスを商品化するための技術提携を図り構造体の品揃えの充実を図ります。

商品展開としては、狭小敷地に対応したロフト付・メーターモジュールの賃貸住宅「セレ・キューブフォー」グループホームを主体とした介護施設向けの商品「ボンジュールセレ」都市のデザイン性を重視した3階建準耐火構造のアパート「セレ・アリビオ」関西・九州の賃貸市場をターゲットにした販売・施工特約店向けのローコスト商品として「セレ・アスティ」を発売する予定です。これらの新商品は入居率の向上と収益率のアップを実現し、土地の有効活用を図るオーナー様に満足の頂けるものと考えます。

建築資材の調達機能強化につきましては、海外調達を含め物流センターの設置を検討いたします。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。又、飛躍的に拡大している中国市場へは、子会社の寧波實力日積住宅工業より建築資材の供給を図ります。相互作用により更なるコストの削減を追求いたします。

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共同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（2004年3月31日現在）

### (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  
法人営業部
- 首都圏営業所 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
- 九州営業所 福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目6番23号

### (3) 従業員の状況

区 分	従業員数 (名)	前期末比増減 (名)	平均年齢 (歳 ヶ月)
男 子	105	+ 10	39.1
女 子	-	-	-
合計又は平均	105	+ 10	39.1

### (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
株式会社 セレファクトリー	42,000千円	69%	鉄鋼加工業 塗装業

所在地 福岡県田川市大字夏吉4003番地1

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経済技術開発区珠江南路438

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
[ 流動資産 ]	[2,189,204]	[ 流動負債 ]	[1,950,309]
現金・預金	1,329,725	買掛金	462,582
受取手形	31,100	短期借入金	763,000
売掛金	20,931	未払金	87,484
未成工事支出金	109,271	未払消費税	17,262
共同事業支出金	562,966	共同事業受入金	225,000
その他の棚卸資産	35,529	工事受入金	326,948
短期貸付金	57,000	預り金	63,172
未収入金	17,013	その他の流動負債	4,861
その他の流動資産	25,670	[ 固定負債 ]	[300,000]
[ 固定資産 ]	[572,653]	長期借入金	300,000
有形固定資産	49,438	負債合計	2,250,309
無形固定資産	88,575	<b>資本の部</b>	
投資その他の資産	434,639	[ 資本金 ]	[222,500]
[ 繰延資産 ]	[16,624]	[ 資本剰余金 ]	[192,500]
開発費	16,624	資本準備金	192,500
		[ 利益剰余金 ]	[113,172]
		当期末処分利益	113,172
		資本合計	528,172
資産合計	2,778,481	負債及び資本合計	2,778,481

科 目		
(営業損益の部)		
売 上 高		2,804,747
売 上 原 価		2,024,320
販売費及び一般管理費		701,222
	営 業 利 益	79,205
(営業外損益の部)		
営 業 外 収 益		33,902
営 業 外 費 用		28,192
	経 常 利 益	84,916
	税 引 前 当 期 純 利 益	84,916
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		604
	当 期 純 利 益	84,312
前 期 繰 越 利 益		28,860
	当 期 未 処 分 利 益	113,172