

平成17年度上半期

事業報告書

自 平成 16年 10月 1日

至 平成 17年 3月 31日

株式会社セレ コーポレーション

平成 17 年度上半期 事業報告書

(平成 16 年 10 月 1 日から平成 17 年 3 月 31 日まで)

1. 営業の概況

(1) 営業の経過及び成果

当期の我が国経済は、中国他新興国の好景気の影響を受け、石油を中心とした原料高にもかかわらず、素材産業を中心に総じて堅調に推移し、好業績の企業が続出したしました。

一方、首都圏不動産市場におきましては、多くの不動産ファンドを中心とした旺盛な物件需要により都心の一部では地価が上昇基調にあり、運用利回りは低下の傾向を示しております。

又、貸家住宅市場においては、昨年の全国着工件数は 203 千戸強(前年比 5.5%減)、首都圏に限っても 71 千戸強(同、4.8%減)となり、やや伸び悩みの様相を呈しております。

こうした状況の下、当社は当上半期において下記の施策を実施してまいりました。

先ず、集合住宅(営業)事業部門におきましては、昨年 4 月より実施中のテレビコマースにより企業認知度及び信頼度が大幅にアップし、又、各地域の地元不動産業者及び賃貸業者と提携したアライアンスネットワークが軌道に乗り、当上半期の着工件数は 71 棟(前年同期比 51.1%増)と好調な成績を収めることができました。

又、本年 3 月には、当社の取扱商品・使用建材を一堂に取り揃え、商談室を設置したショールームを六本木にオープンさせました。これにより、顧客であるオーナー様との商談も一段と利便性を増し、今後の受注に大きく貢献するものと考えております。

一方、技術部門におきましては、昨年 12 月に、設計・積算・建築・建材調達・商品開発等に分かれていた各部門を集約し、新しく技術事業グループとして発足させるとともに、これに、販売・施工特約店向事業部門である法人部を集合住宅(営業)部門から移管し、組織の再構築を図りました。

これは、技術各部門のこれまでの社内部門的な位置づけから、販売・施工特約店を中心とした外部顧客に対し、CEL.CO-R の型式を基本部材とした集合住宅(アパート)の設計・監理・施工の受注、及び中国国内で製作した日本向建材の販売、並びに技術ノウハウの提供等の積極的なビジネスの展開と、併せて技術事業グループ内工程コストの削減を図り、収益事業部門への転換を目的とするものであります。更に、品質の向上を確保するため、期初に設置した ISO 推進室と連動しながら今期中に ISO 9001 の取得を目指しております。

又、不動産分譲事業(ファンド事業)につきましては、エスパス第 2 号ファンド対象物件より、他社との共同事業から当社単独事業へ移行し、今後の収益の柱の一つとすることといたしました。これに伴って、定款の事業目的を建築請負事業主体から不動産有効活用事業主体に変更いたしました。

以上の営業努力の結果、当上半期の業績は、完成工事高 80 棟 3,241 百万円(前年同期比 24%増)、販売・施工特約店向売上高 21 棟 336 百万円(同 77.1%増)、これにその他の売上高 74 百万円を加えた売上高合計は 3,652 百万円(同 30.2%増)、営業利益は 240 百万円(同 204.2%増)、経常利益は 242 百万円(同 185.7%増)、当期純利益は 146 百万円(同 74%増)、と順調な成績を収めることができました。

(2) 会社の対処すべき課題

今後、当社が不動産有効活用事業を推し進めるためには、取扱商品の拡充が必要と考えております。そのため、本年1月に集合住宅(営業)事業部門内に特建営業部を新設し、昨年度末に商品化した郊外型グループホーム向介護施設商品「ボンジュール・セレ」、及びアメリカンシルバーウッド社との提携による鉄鋼材の(2×4)工法を採用した3階建耐火仕様住宅「セレ・エコル」の受注獲得に下半期から邁進してまいります。

又、当期から当社単独事業とした不動産分譲事業(ファンド事業)では、用地取得の面で都心部地価上昇による影響を受けつつありますが、事業エリアを城南城西地区から都内全区に広げるとともに、各地域の地元不動産業者及び賃貸業者と連携した「セレ・オンデマンドシステム」により地元業者と密着した事業展開を進めてまいります。

一方、技術事業部門においては原価圧縮が大きな課題です。そのため、中国子会社内に建材部門を設置し、低廉で品質の良い住宅機器及び建材の製作・調達を進めてまいります。併せて、当社ブランド商品の開発も進めます。

又、国内においては、前期から継続中の遮音界壁の商品化他、廊下・階段等の製作物の規格化、並びに工期短縮の研究開発を進めてまいります。更に、ソフト面では、工事受注から完成に至る各工程間の施工マニュアルの改定、積算システムの改良等による効率化を図ることとし、これらの課題をISO 9001の導入により着実に成果を挙げる所存です。

又、販売・施工特約店向事業では住宅機器及び建材販売事業をはじめ、設計・積算・建築等のノウハウを含めたサービスを提供することを目指します。

当社はこれらの施策により、今後とも、生産性の高い集合住宅事業、不動産分譲事業、施工・特約店向事業の3つの事業を核に、高収益体質の企業を目指します。

2. 会社の概況（平成17年3月31日現在）

(1) 主要な事業内容

- 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。
- 建設事業 建設業法により、国土交通大臣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。

- (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 |
| 九州営業所 | 福岡県田川市大字夏吉4003番地1 |

(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	119	+13	39.5
女子	3	-	26.3
合計又は平均	122	+13	39.1

(4) 企業結合の状況

重要な子会社

会社名	資本金	議決権比率	主な事業内容
寧波賽力建設開発有限公司	2,200万米ドル	100.00%	鉄骨加工業、賃貸業

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

注:寧波賽力建設開發有限公司は、平成17年5月に旧寧波賽力日積住宅工業有限公司より商号変更を行なっております。

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	42百万円	69.04%	工業化住宅の部材の製造販売、塗装業

所在地 福岡県田川市大字夏吉4003番地1

貸借対照表

平成17年 3月31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 】	[2,814,671]	【 流 動 負 債 】	[2,341,305]
現金及び預金	1,855,508	買掛金	918,388
売掛金	158,412	短期借入金	570,900
原材料	7,591	未払金	46,607
販売用不動産	278,986	未払費用	36,980
未成工事支出金	202,868	未払消費税等	29,230
分譲事業支出金	191,011	未払法人税等	98,300
貯蔵品	69,041	未成工事受入金	511,814
前払費用	11,834	前受金	5,832
繰延税金資産	14,992	前受収益	81
子会社貸付金	6,000	預り金	87,267
未収入金	7,116	賞与引当金	35,901
その他流動資産	11,308	【 固 定 負 債 】	[403,600]
【 固 定 資 産 】	[595,500]	長期借入金	203,600
(有 形 固 定 資 産)	(48,853)	社債	200,000
建物	32,651	負 債 合 計	2,744,905
車両運搬具	134		
工具器具備品	16,067		
(無 形 固 定 資 産)	(73,354)	資 本 の 部	
営業権	50,000	【 資 本 金 】	[222,500]
商標権等	5,189	【 資 本 剰 余 金 】	[192,500]
ソフトウェア	17,177	資本準備金	192,500
その他無形固定資産	987	【 利 益 剰 余 金 】	[260,827]
(投 資 そ の 他 の 資 産)	(473,293)	当期未処分利益	260,827
投資有価証券	1,000		
出資金	15,700		
子会社株式	29,000		
子会社出資金	11,227		
子会社貸付金	303,486		
差入敷金	50,988		
預託保証金	59,689		
長期前払費用	865		
繰延税金資産	1,337		
【 繰 延 資 産 】	[10,560]	資 本 合 計	675,827
開発費	10,560		
資 産 合 計	3,420,732	負 債 及 び 資 本 合 計	3,420,732

損 益 計 算 書

自 平成16年10月 1日 至 平成17年3月31日

単位:千円

科 目	金	額
【 経 常 損 益 の 部 】		
(営 業 損 益 の 部)		
【 営 業 収 益 】		
完成工事高	3,241,304	
部材売上高	336,643	
その他売上高	74,667	3,652,615
【 営 業 費 用 】		
完成工事原価	2,286,277	
部材売上原価	252,791	
その他売上原価	53,927	
販売費及び一般管理費	818,634	3,411,630
営 業 利 益		240,985
(営 業 外 損 益 の 部)		
【 営 業 外 収 益 】		
受取利息配当金	4,447	
業務受託料収入	8,089	
雑収入	15,145	27,682
【 営 業 外 費 用 】		
支払利息	10,069	
社債発行費	10,891	
開発費償却	2,112	
雑損失	2,996	26,068
経 常 利 益		242,598
【 特 別 損 益 の 部 】		
税引前当期純利益		242,598
法人税、住民税及び事業税		95,861
当 期 純 利 益		146,737
前 期 繰 越 利 益		114,089
当 期 未 処 分 利 益		260,827