

株式会社

サンヨーハウジング名古屋

(証券コード8904)

第15期 事業報告書

2003年9月1日～2004年8月31日



SANYO HOUSING NAGOYA

ごあいさつ

株主の皆さまにおかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご支援を賜り厚く御礼を申し上げます。第15期事業報告書（2003年9月1日から2004年8月31日まで）ができましたので、ご報告させていただきます。

今後とも事業の発展のために尽力いたしますのでよろしくお願い申し上げます。



代表取締役社長 宮崎宗市

(株)サンヨーハウジング名古屋をよりご理解いただくためにお答えします。

Q 6期連続増収増益、おめでとうございます。

A ありがとうございます。株主の皆さまをはじめ、たくさんの皆さまのおかげを持ちまして今期も増収増益とさせていただくことができました。

これも当社の「住む人本位」の家づくりをモットーに、「欲しい家より持てる家」をご提案しご理解をいただいた結果だと思えます。

今後も初心を忘れず、お客様の夢をカタチにする「信頼のパートナー」としてご提案しつづけて、さらなる発展を目指していききたいと思います。

Q 東証・名証市場第1部昇格の感想はいかがですか。

A 当社は2002年7月に東証・名証第2部に上場して以来、できるだけ早い時期に第1部に昇格したいと考えておりました。この8月2日にわずか2年余りで第1部に昇格できたことは、運もあったと思っております。関係各位の多大なるご支援によるものと思っております。責任も重くなりますが、株主の皆さまをはじめ関係各位のご期待に応えていきます。どうぞ、よろしくお願い致します。

Q

事業展開について教えてください。

A

当社は、「土地付注文住宅」の販売をコビジネスとして事業を展開してきました。一戸建て住宅の第一次取得者層といわれる30歳前後の方々を対象に、顧客開拓型の営業をおこなってきました。

2003年にはM&Aにより、45歳から60歳を対象とした本格木造住宅の建築を得意とするサンヨーベストホーム(株)を子会社化しました。この結果、対象となるお客様の範囲が拡大し、建物のバリエーションも拡大することができました。また、同時に土地付高級分譲住宅事業へも本格参入していきます。

同じく2003年に、マンション建築・販売に実績を持ち兵庫県西宮市に拠点を置く巨勢雄(株)、(株)巨勢工務店を子会社化しました。この西宮市に拠点がある

という地の利を生かすことにより、関西圏にスムーズな進出をすることができました。今後、西宮、吹田の両支店を中心に積極的な営業エリアの拡大を図っていきます。

そして、大市場である首都圏については、2004年9月3日に西東京地区を営業エリアとした八王子支店を開設しました。早い時期に拠点を拡大し、積極的な展開をしていきたいと考えています。

今後も、地域密着型の営業をおこない、足元を固めながら積極展開をし、業績の一段の向上を狙っていきたいと思っています。



Q 健康に対していろいろ配慮されていると聞きしますがどのようなことですか。

A 当社はお客様に健康的な住空間を提供するためのこだわりを持っています。

においや刺激に対して過敏に反応することなくすこやかな毎日を送れる住まいを提供したい、との思いから当社は健康への配慮を常に考え取り組んでいます。

例えば、「木が持つ人へのやさしさ」を損なうホルムアルデヒド対策を全製品におこなっています。日本農林規格（JAS）、日本工業規格（JIS）の定めるホルムアルデヒド放散量に対して当社の取り扱う製品は、従来の最高基準をクリアしてきました。2003年7月に、基準が強化されましたが、一部F☆☆☆はあるものの、ほとんどの製品は建築基準法の規制対象外となるF☆☆☆☆を取得した安全な製品を取り扱っています。

塗料・溶剤などのVOC対策にも取り組んでお

ります。VOCとは揮発性有機化合物の総称で、頭痛やめまい、アレルギーなど微量でも人体に影響を与えることがあります。当社では、塗料などの溶剤を水性化したり、無溶剤・低溶剤塗料や100%天然原料から作られた自然塗料を使用した製品を取り扱っています。今後も皆さまの健康に配慮していきたいと思っています。



(注) VOC : Volatile Organic Compound

JAS、JISによるホルムアルデヒド放散量の表示区分

従来基準			現行基準		
表示記号	基準値		表示記号	基準値	
	平均値	最大値		平均値	最大値
			F☆☆☆☆	0.3mg/L	0.4mg/L
Fco	0.5mg/L	0.7mg/L	F☆☆☆	0.5mg/L	0.7mg/L
Fc1	1.5mg/L	2.1mg/L	F☆☆	1.5mg/L	2.1mg/L
Fc2	5.0mg/L	7.0mg/L	F☆	5.0mg/L	7.0mg/L



最後に、株主の皆さまへ一言お願いします。



当社では株主の皆さまへの利益還元を経営の重要課題と位置付け、株主の皆さまを重視した経営をおこなっています。

個人投資家の方が投資しやすい環境をつくりたいということで、売買単位額を引き下げる、また流通株式を増加させる、という目的で、2003年8月31日に1：2、2004年8月31日に1：2の株式分割（無償交付、ともに効力発生日は10月20日）を実施しました。

また、磐石な経営基盤づくりと株主資本利益率の向上に努めるとともに、安定的な配当の継続を基本的な方針としています。

2004年8月期末には、1株につき普通配当を500円上乘せして6,000円、1部指定の記念配当1,000円と合わせて7,000円を実施しました。この結果、年間では中間配当と合わせて12,500円となりました。

今後も、より確固たる経営基盤の確保に努めながら、株主の皆さまへの利益還元を積極的に図っていきますので、ご支援のほどよろしくご願ひ申し上げます。

主な沿革

- | | |
|-------|---|
| 1989年 | ・株式会社サンヨーハウジング名古屋 設立 |
| 1991年 | ・豊田支店 開設 |
| 1992年 | ・サンヨーコンサルタント株式会社 設立 |
| | ・春日井支店 開設 |
| 1995年 | ・名古屋南支店 開設 |
| | ・一級建築士事務所 登録 |
| 1997年 | ・名古屋東支店 開設 |
| | ・建設本部第1ビル 竣工 |
| 1998年 | ・宅地建物取引業建設大臣免許取得 |
| | ・岐阜支店 開設 |
| 1999年 | ・建設業建設大臣許可 |
| | ・サンヨー土木測量株式会社 設立 |
| | ・新本社社屋竣工、本社移転（現在に至る） |
| 2000年 | ・名古屋西支店 開設 |
| 2001年 | ・四日市支店 開設 |
| 2002年 | ・浜松支店 開設 |
| | ・東証・名証第2部同時上場 |
| | ・豊橋支店 開設 |
| | ・建設本部第2ビル 竣工 |
| 2003年 | ・サンヨーベストホーム株式会社及びサンヨーライフネット株式会社を子会社化（2004年9月に合併し、現在のサンヨーベストホーム株式会社） |
| | ・株式会社巨勢工務店及び巨勢雄株式会社を子会社化 |
| | ・西宮支店 開設 |
| | ・サンヨーシンクタンク 開設 |
| | ・吹田支店 開設 |
| 2004年 | ・東証・名証第1部同時指定 |
| | ・八王子支店 開設 |

■2004年8月期の経過及び成果

住宅業界におきましては、住宅取得減税の延長や金利先高感による駆け込み需要もあり、全国新設住宅着工戸数は対前期比2.4%増の117万3千戸となりました。当社の主力地域である愛知県におきましても対前期比3.8%増の70,632戸となりました。

当連結グループの事業のうち、住宅の企画販売事業は連結売上高の90%を超える割合を占めており、当連結グループが今後も確実に成長をしていくためには、この事業を継続的、安定的に伸長させていくことが鍵になります。

そのため、当連結グループは、お客様に近いところで、コミュニケーションが可能となる支店展開戦力を重視しております。当社発祥の地名古屋を中心とした東海圏における支店網を整備し、その後関西圏に、そして2004年9月には首都圏第1号店を出店しております。

またITの積極的な活用として、情報システム「SHINES」を導入し、施工業者や建材仕入業者間との納品や工事進捗情報を共有化し、顧客満足度向上とリアルタイム原価管理

をおこない業務最適化を図り経営の効率化を図ってまいりました。

2004年8月期（2003年9月1日から2004年8月31日まで）連結の業績は、売上高275億12百万円（前期比18.1%増）、営業利益22億96百万円（同6.1%増）、経常利益23億50百万円（同6.5%増）、当期純利益13億33百万円（同3.4%増）となりました。

■2005年8月期の見通し

2005年8月期の通期業績予想は、売上高304億57百万円（前期比10.7%増）、経常利益25億38百万円（同8.0%増）、当期純利益14億19百万円（同6.5%増）を見込んでおります。

経営環境は、引続き厳しい状態が続くと認識しておりますが、当社はお客様との信頼関係の深耕に努めてまいりますとともに事業構造の変革に機動的に対応しつつ、経営の一層の合理化、効率化を推進して業績の向上に取り組んでまいります。

実績と予想

	売上高	経常利益	当期純利益
2005年8月期予想 (前期比)	304億57百万円 (10.7%増)	25億38百万円 (8.0%増)	14億19百万円 (6.5%増)
2004年8月期実績 (前期比)	275億12百万円 (18.1%増)	23億50百万円 (6.5%増)	13億33百万円 (3.4%増)

◆業績の推移等

■売上高

(単位：百万円)



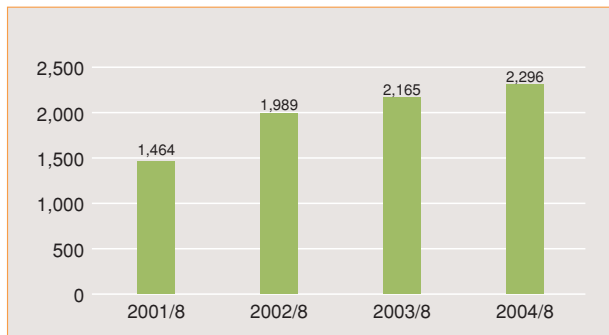
■当期純利益

(単位：百万円)



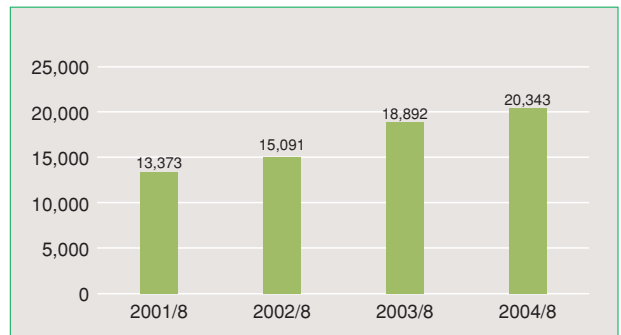
■営業利益

(単位：百万円)



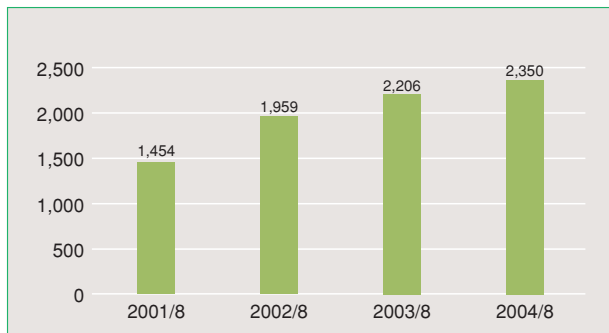
■総資産

(単位：百万円)



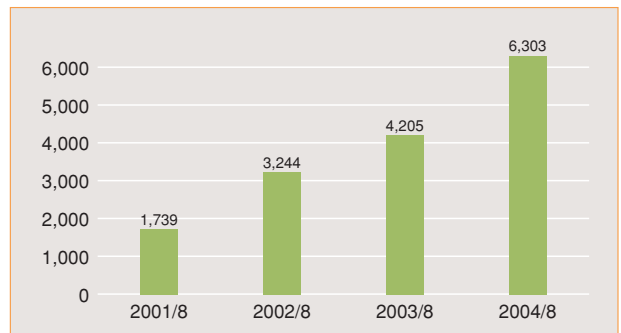
■経常利益

(単位：百万円)



■純資産

(単位：百万円)



◆ 連結財務諸表

■ 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	前期末 (2003年8月31日現在)	当期末 (2004年8月31日現在)
(資産の部)		
流動資産	16,837	18,208
現金及び預金	5,551	5,870
完成工事未収入金等	122	142
有価証券	28	26
開発事業支出金等	10,514	11,554
繰延税金資産	266	186
その他	406	471
貸倒引当金	△ 52	△ 44
固定資産	2,054	2,135
有形固定資産	1,252	1,333
建物及び構築物	343	383
土地	720	740
建設仮勘定	25	13
その他	162	195
無形固定資産	315	253
投資その他の資産	486	548
投資有価証券	67	67
長期貸付金	10	9
繰延税金資産	219	234
その他	209	258
貸倒引当金	△ 20	△ 20
資産合計	18,892	20,343

科 目	前期末 (2003年8月31日現在)	当期末 (2004年8月31日現在)
(負債の部)		
流動負債	11,743	11,259
工事未払金等	2,035	2,352
短期借入金	4,605	3,783
一年以内返済予定長期借入金	303	306
一年以内償還予定社債	—	100
未払法人税等	543	550
未成工事受入金等	3,938	3,860
賞与引当金	53	51
その他	263	254
固定負債	2,943	2,781
社債	1,000	900
長期借入金	1,653	1,547
繰延税金負債	102	72
退職給付引当金	15	17
役員退職慰労引当金	87	92
その他	84	152
負債合計	14,686	14,040
(少数株主持分)		
少数株主持分	—	—
(資本の部)		
資本	912	1,460
資本剰余金	78	626
利益剰余金	3,219	4,214
株式等評価差額金	△ 5	1
資本合計	4,205	6,303
負債、少数株主持分及び資本合計	18,892	20,343

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	前 期 (2002年9月1日から 2003年8月31日まで)	当 期 (2003年9月1日から 2004年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	121	609
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 845	32
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,280	△ 103
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増加額	556	538
現金及び現金同等物の期首残高	3,652	4,209
現金及び現金同等物の期末残高	4,209	4,748

●ポイント

- ・営業活動によるキャッシュ・フローは未成工事受入金の増加(778百万円)により、大幅な増加となりました。
- ・財務活動によるキャッシュ・フローは新株式の発行による収入(1,091百万円)がありました。短期借入金の返済支出の増加(1,675百万円)や長期借入れによる収入の減少(1,700百万円)のため大幅な減少となりました。

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	前 期 (2002年9月1日から 2003年8月31日まで)	当 期 (2003年9月1日から 2004年8月31日まで)
売上高	23,297	27,512
売上原価	18,800	22,266
売上総利益	4,496	5,246
販売費及び一般管理費	2,331	2,949
役員報酬	115	129
従業員給与手当	924	1,182
賞与引当金繰入額	5	△2
退職給付費用	12	29
広告宣伝費	243	305
租税公課	224	192
連結調整勘定償却	24	60
その他	780	1,051
営業利益	2,165	2,296
営業外収益	160	210
受取利息	1	1
受取配当金	2	2
受取代戻手数料	27	28
契約解約金	27	19
不動産取得税還付金	40	58
雑収入	61	99
営業外費用	118	156
支払利息	112	130
新株発行費	—	15
雑損	5	9
経常利益	2,206	2,350
特別利益	57	20
固定資産売却益	0	1
債務免除益	56	—
投資有価証券売却益	—	18
その他特別利益	1	—
特別損失	7	5
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	2	4
貸倒引当金繰入額	0	0
投資有価証券売却損	2	0
貸倒損	1	—
税金等調整前当期純利益	2,256	2,365
法人税、住民税及び事業税	962	1,002
法人税等調整額	3	30
当期純利益	1,289	1,333

●ポイント

・売上高は、前期に比べ、単体で1,427百万円増加、連結対象会社6社で4,215百万円増加しました。

・販売費及び一般管理費は、新卒採用の増加による人件費や関西圏の拡大や首都圏への進出に伴う広告宣伝費が増加しました。

・営業利益、経常利益は販売費及び一般管理費の増加にもかかわらず、売上高の大幅な増加により前期を上回りました。

・当期純利益は、前期を上回り過去最高となりました。

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

◆個別財務諸表

■個別貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	前期末 (2003年8月31日現在)	当期末 (2004年8月31日現在)
(資産の部)		
流動資産	14,106	15,573
固定資産	2,473	2,605
有形固定資産	774	833
無形固定資産	26	26
投資その他の資産	1,672	1,746
資産合計	16,580	18,179
(負債の部)		
流動負債	10,100	9,996
固定負債	2,362	2,139
負債合計	12,462	12,135
(資本の部)		
資本金	912	1,460
資本剰余金	78	626
利益剰余金	3,127	3,954
株式等評価差額金	△0	1
資本合計	4,117	6,043
負債及び資本合計	16,580	18,179

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■個別損益計算書

(単位：百万円)

科 目	前 期 (2003年9月1日から 2003年8月31日まで)	当 期 (2003年9月1日から 2004年8月31日まで)
売上高	22,692	24,119
売上原価	18,561	19,863
売上総利益	4,131	4,255
販売費及び一般管理費	2,001	2,265
営業利益	2,130	1,990
営業外収益	146	182
営業外費用	112	135
経常利益	2,164	2,037
特別利益	0	1
特別損失	3	1
税引前当期純利益	2,161	2,038
法人税、住民税及び事業税	909	853
法人税等調整額	5	25
当期純利益	1,246	1,159
前期繰越利益	112	119
中間配当額	118	143
中間配当に伴う利益準備金積立額	11	—
当期末処分利益	1,228	1,135

■利益処分

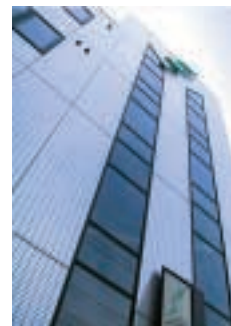
(単位：円)

摘 要	金 額
当期末処分利益	1,135,044,729
これを次のとおり処分いたします。	
利益配当金 (1株につき7,000円)	183,526,000
〔普通配当 1株につき6,000円〕 〔一部指定記念配当 1株につき1,000円〕	
役員賞与金 (うち監査役分)	54,300,000 (1,200,000)
任意積立金	700,000,000
次期繰越利益	197,218,729



サンヨーハウジング名古屋

本社 & 本店	愛知県名古屋市瑞穂区妙音通三丁目31番地の1	TEL 052-859-0034
豊田支店	愛知県豊田市小坂本町一丁目5番地3 朝日生命新豊田ビル1階	TEL 0565-32-8228
名古屋北支店	愛知県名古屋市西区五才美町3番地	TEL 052-509-4134
名古屋南支店	愛知県名古屋市天白区野並三丁目412番地の1 DO!野並2階	TEL 052-891-3446
名古屋東支店	愛知県名古屋市名東区本郷二丁目182番地 スカイアークビル1階	TEL 052-760-0834
名古屋西支店	愛知県一宮市赤見三丁目3番1号	TEL 0586-26-1534
岐阜支店	岐阜県岐阜市宇佐三丁目17番16号	TEL 058-268-6534
四日市支店	三重県四日市市安島一丁目6番14号 ラテラビル5階	TEL 0593-50-3734
浜松支店	静岡県浜松市常盤町145番地の1 浜松MHビル1階	TEL 053-413-3434
豊橋支店	愛知県豊橋市大手町92番地 あいおい損保・豊橋ビル1階	TEL 0532-51-5634
西宮支店	兵庫県西宮市和上町1番16号 日本生命西宮ビル1階	TEL 0798-38-7234
吹田支店	大阪府吹田市豊津町1番21号 エサカ中央ビル1階	TEL 06-6337-1134
八王子支店	東京都八王子市横山町10番2号 アクサ八王子ビル1階	TEL 0426-31-3034
建設本部	愛知県愛知郡長久手町久保山812番地	TEL 0561-64-0717
資材部	愛知県名古屋市熱田区白鳥二丁目10番1号 シンクタンクビル	TEL 052-679-3234



本社



シンクタンクビル

サンヨーハウジンググループ

サンヨーコンサルタント株式会社	愛知県名古屋市千種区今池南11番13号	TEL 052-735-5834
サンヨー土木測量株式会社	愛知県名古屋市千種区今池南11番13号	TEL 052-735-7634
サンヨーベストホーム株式会社	愛知県名古屋市熱田区白鳥二丁目10番1号	TEL 052-683-0860
株式会社巨勢工務店	兵庫県西宮市生瀬町一丁目22番12号	TEL 0797-84-2621
巨勢雄株式会社	兵庫県宝塚市光明町26番28号	TEL 0797-71-2603



八王子支店（新設）



建設本部



巨勢工務店 本社



サンヨー
コンサルタント
本社

◆当社のバックアップシステム

●●●●安心の長期無料サービス●●●●

不測の事態にそなえた、安心で強力なバックアップにより、あなたの大切なマイホームを守ります。

安心1 障害補償

世帯主の病気やケガによる長期療養を安心サポート

10年間の保険期間中に、病気やケガで90日以上入院された場合に、月額6万円を限度に最長2年間保険金が支払われます。

安心2 失業補償

お勤め先の倒産による失業を安心サポート

10年間の保険期間中に、勤務先の倒産により失業された場合、月額6万円を限度に最長10ヶ月保険金が支払われます。

安心3 建物保証

定期点検によるサポート

入居後、1年・2年点検などの定期点検を実施し、建物の10年間保証が受けられます。

安心4 地盤保証

地盤の不同沈下に対するサポート

地盤の不同沈下により地盤及び建物に不具合が生じた場合、地盤及び建物を補修いたします。

安心5 20年間保証

引渡し10年目に、当社にて建物点検（無料）を行い、必要な箇所の補修・修繕工事（有料）を実施したお客さまは、さらに10年間の保証が受けられます。



◆◆◆ その他のサポートシステム ◆◆◆

1 提携銀行ローン

住宅を購入されるのに必要な自己資金や諸経費などが不足していて、住宅ローンの借入が難しいお客様でも、大手金融機関と提携しておりますので通常よりも有利な借入れができます。

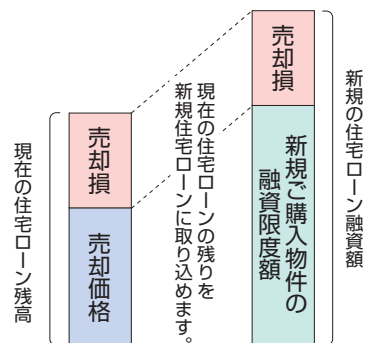
例えば、一般の住宅ローンの場合、融資限度額は80%です。4,000万円の住宅をご購入の場合、融資限度額は3,200万円ですので、自己資金800万円が必要です。当社の提携銀行ローンをご利用いただければ、自己資金が不足している方でもご購入いただけます。

2 買い替えローン

現在の住宅ローンと新規のローンとの2重のローンになることを防ぐために、新規の住宅ローンに現在のお住まいの売却損（現在の住宅ローン残高とその売却価格との差額）を組み込むことができます。残債にお悩みの方でも簡単にローンを組み込むことができます。

3 住み替え・下取り保証

マンションや住まいの買い替えをお考えの方には、無料査定のうち、当社の物件ご購入を条件に現在のお住まいを下取り保証いたします。



◆株式の状況 (2004年8月31日現在)

■株式の状況

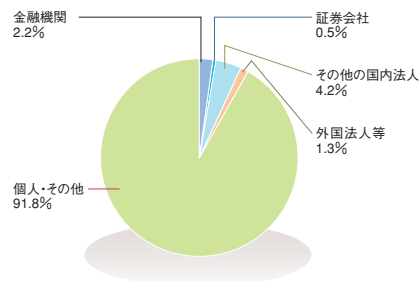
会社が発行する株式の総数	42,000株
発行済株式の総数	26,218株
株主数	1,652名

■大株主 (上位)

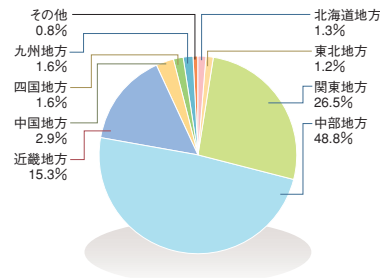
株主名	持株数(株)	議決権比率(%)
宮崎宗市	10,316	39.34
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,319	12.65
株式会社UFJ銀行	480	1.83
クレディエットバンク エスエイ ルクセン ブルジョワーズ・リウス ファンド・ジャパン オパチュニティス サブ ファンド	450	1.71
株式会社十六銀行	400	1.52
半田信用金庫	360	1.37
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	311	1.18
野村信託銀行株式会社(投信口)	305	1.16
朝日火災海上保険株式会社	300	1.14
伊藤武夫	269	1.02

■分布状況

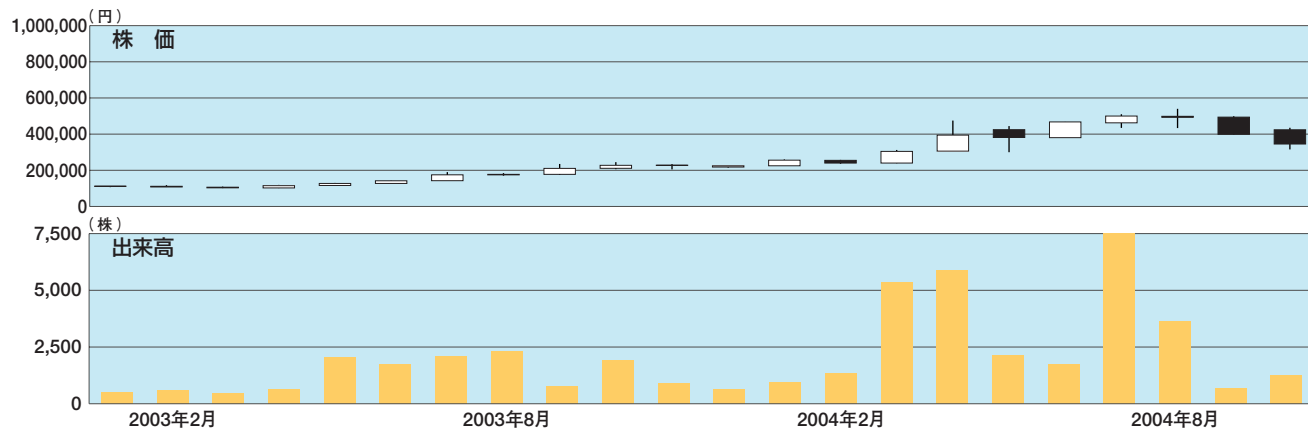
●所有者別分布状況 (株主数)



●地域別分布状況 (株主数)



■株価・出来高の推移



(注) 2003年8月末日の株主の方に対し1:2、2004年8月末日の株主の方に対し1:2の株式分割(無償)を実施しております。上記グラフでは、当該株式分割に伴う影響を加味し補正を行った場合の数値を表記しております。

◆会社概要 (2004年8月31日現在)

社名 株式会社サンヨーハウジング名古屋
 本社 〒467-0842
 名古屋市瑞穂区妙音通 三丁目31番地の1
 TEL 052-859-0034 (代表)

設立 1989年11月16日
 資本金 1,460百万円

従業員数 346名 (グループ会社含む)

事業内容
 ・住宅の企画販売事業 住宅用地の企画販売とその土地に建つ住宅の建設請負
 ・住宅の請負工事業 注文住宅の設計と建設請負及び住宅のリフォーム工事請負
 ・一般請負工事業 公共工事、事業用建物建設請負
 ・その他の事業 不動産仲介、測量・登記

役員 (2004年11月24日現在)

代表取締役社長	宮崎 宗市
専務取締役	沢田 正子
専務取締役	白石 義博
常務取締役	吉川 銃作
常務取締役	水谷 彰秀
常勤監査役	石原 明夫
監査役	氏原 栄
監査役	長屋 利明

◆株主メモ

決算期 8月31日
 定時株主総会 11月
 株主確定基準日 定時株主総会・利益配当金 8月31日
 中間配当金 2月末日
 その他必要なときは、あらかじめ公告して基準日を定める。

1単元の株式数 1株
 名義書換代理人 住友信託銀行株式会社
 同事務取扱場所 大阪市中央区北浜四丁目5番33号
 住友信託銀行株式会社証券代行部
 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10
 住友信託銀行株式会社証券代行部
 郵送物送付先 [住所変更等用紙のご請求]
 電話照会先 フリーダイヤル 0120-175-417
 [その他のご照会]
 フリーダイヤル 0120-176-417

ホームページ <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>

同取次所 住友信託銀行株式会社全国各支店
 公告掲載新聞 日本経済新聞
 貸借対照表掲載の 当社ホームページに掲載
 ホームページアドレス <http://www.sanyo-hn.co.jp/kessan/index.html>

株主優待

株主の皆さまのご厚情に対する感謝の印として、毎年2月・8月末日の基準日の最終の株主名簿 (実質株主名簿を含む) に記載又は記録された1株以上保有の株主の皆さまに対し、日本マクドナルドのマックカードを進呈しております。

1株以上	—————	3,000円分
5株以上	—————	5,000円分
10株以上	—————	10,000円分





株式会社

サンヨーハウジング名古屋

名古屋市瑞穂区妙音通三丁目31番地の1
TEL 052-859-0034

<http://www.sanyo-hn.co.jp/>