



SANYO HOUSING NAGOYA

第16期 事業報告書

平成16年9月1日～平成17年8月31日

株式会社

サンヨーハウジング名古屋

(証券コード8904)

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16期事業報告書（2004年9月1日から2005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

トップインタビュー

Q 最初に、今期の業績についてお聞かせください。

A 当社の今期連結業績は7期連続の増収増益を達成するとともに、過去最高の売上高及び経常利益を更新しました。

これは、単に土地・建物を提供するのではなく、「住まい」を提供する立場から、立地・住環境・必要資金・間取り・住宅設備等をお客様ごとのニーズにマッチングさせるためのコンサルティングを重視した結果であると考えております。当社はこれからも「欲しい家より持てる家」をコンセプトに快適な住空間の提供に努め「理想を求め、日々、新たな姿勢で」をモットーに営業エリアの拡大を図り、成長スピードを加速していきます。

Q 顧客ニーズを大事にする姿勢がコンサルティングということになるのですね。7期連続増収増益を達成した背景には、営業活動にも工夫をされているのではないですか。

A 当社の特徴は、住宅ニーズの掘り起こしを可能にする地域拠点営業にあります。一般的な営業手法が広告及び展示場などを中心とした待ちの営業かつ1人の営業担当が顧客への対応を全て行う単独営業であるのに対して、当社は飛び込み・訪問営業を基本にした顧客開拓型の攻めの営業を行っております。土地の仕入れから販売・建築・メンテナンス・リフォームまでグループ内で分業体制を確立していることにより、実現した営業体制といえます。



Q 地域別事業展開について、状況を教えてください。

A 関西圏においては2003年に兵庫県を基盤にグループを形成していた(株)巨勢工務店と巨勢雄株を子会社化しました。また、当社において、同年、西宮・吹田の両支店を開設いたしました。その結果、今期関西圏での売上高が24億円にまで拡大しました。

首都圏においては、2004年9月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。また東海圏においては、2005年2月に自動車関連企業の業績好調を背景に、新築住宅需要が好調な愛知県三河地区に刈谷支店を開設しました。今後も東海圏・関西圏・首都圏において年間2支店程度のペースで支店新設を進め、営業エリアを積極的に拡大していく予定です。



Q

中長期展望を教えてください。

A

当社は、平成17年9月から平成20年11月の創立20周年を目指して中期経営計画（平成17年9月から平成20年8月までの3年間）をスタートさせました。この中期経営計画では連結売上高500億円、経常利益40億円達成を目指しております。

当社の基盤となる中核事業は、主に第一次取得者層に対する土地付オーダーメイド住宅の販売業務であります。この事業を各地域に適合した営業展開

によって足元の東海圏のみならず関西圏・首都圏という一定地域を囲い込む戦略によってさらに拡大させていきます。

また、お客様が家族構成やライフスタイルにマッチした住まいを取得するために、連結子会社において行っている高級和風住宅やマンション事業にも力を入れ、幅広い顧客ニーズに応じていく力を持った企業グループとして成長を続けていきたいと考えております。





最後に、株主の皆さまへ一言申し上げます。



当社は、株主の皆さまに対する利益還元及び経営基盤の強化と将来の事業拡大に備えた内部留保の充実を図ることを経営の重要課題と考えております。

配当性向20%以上維持を目標に業績と連動した利益還元を長期的に実施していくことを基本方針としています。この方針に基づき、中間配当においては1株につき3,000円、期末においては1,500円の配当を実施する予定です。

また、株主優待は2005年2月中間期より、株主の皆さまの利便性を考慮し「QUOカード」を進呈させていただいております。

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まいりますので、ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

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
2005年	・刈谷支店 開設

■2005年8月期の経過及び成果

住宅業界におきましては、低金利や団塊ジュニア層の需要などの好条件により全国新設住宅着工戸数は対前期比1.7%増の119万3千戸となりました。愛知県においても新設住宅着工戸数は対前期比0.6%増の71,082戸となりました。

このような状況のもと、当連結グループの中核事業である住宅の企画販売事業では、営業面におきましては「地域密着型営業」「コミュニケーションとコンサルティングを重視した営業」を基本として「欲しい家より持てる家」をコンセプトに快適な住空間の提供に努め、受注拡大を図った結果、連結売上高306億96百万円（前期比11.6%増）、連結経常利益24億18百万円（同2.9%増）、連結当期純利益13億90百万円（同4.3%増）となりました。

■2006年8月期の見通し

2006年8月期の通期業績予想は、連結売上高337億36百万円、連結経常利益25億93百万円、連結当期純利益14億78百万円を見込んでおります。

連結子会社5社の企業体質の改善を図るとともにサンヨーハウジング名古屋本体においても引き続き受注の拡大に努め、今後もさらなる拡大を図るため、新規営業店の出店及びM&Aや事業提携も視野に入れ、高収益体質の確保を図ってまいります。

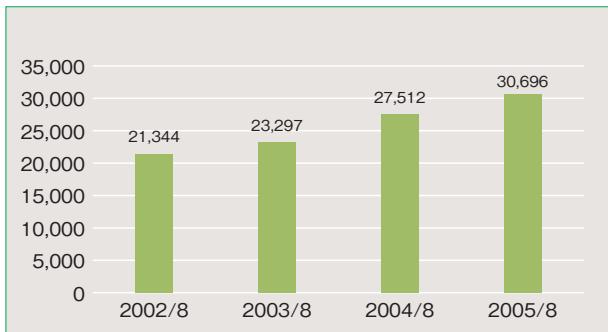
実績と予想

	連結売上高	連結経常利益	連結当期純利益
2006年8月期予想 (前期比)	337億36百万円 (9.9%増)	25億93百万円 (7.2%増)	14億78百万円 (6.3%増)
2005年8月期実績 (前期比)	306億96百万円 (11.6%増)	24億18百万円 (2.9%増)	13億90百万円 (4.3%増)

◆業績の推移等

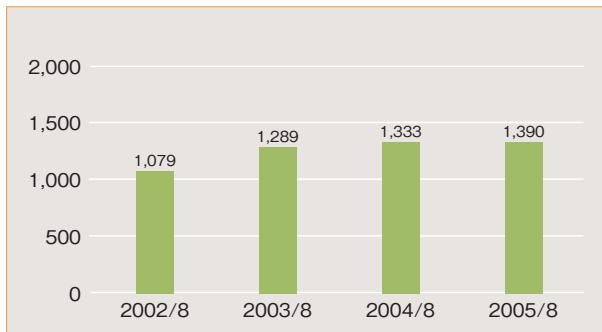
■売上高

(単位：百万円)



■当期純利益

(単位：百万円)



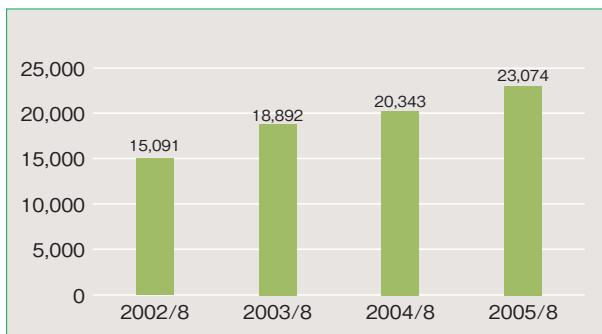
■営業利益

(単位：百万円)



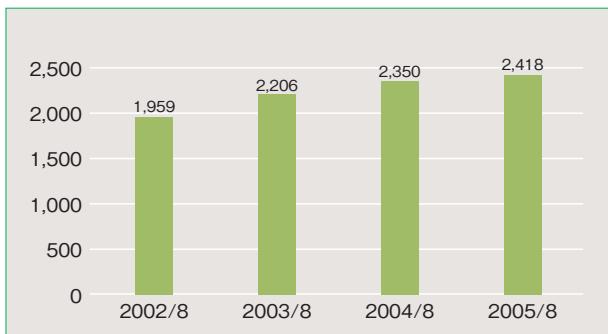
■総資産

(単位：百万円)



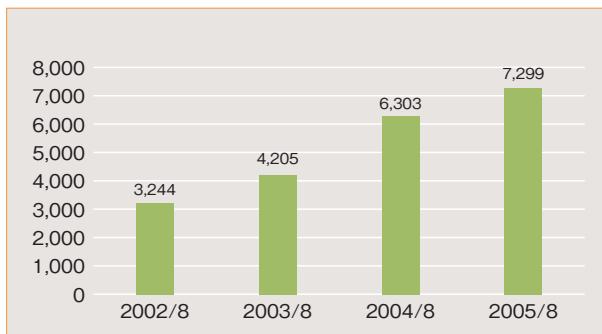
■経常利益

(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 (2004年8月31日現在)	当期末 (2005年8月31日現在)
(資産の部)		
流動資産	18,208	20,933
現金及び預金	5,870	6,604
完成工事未収入金等	142	178
有価証券	26	26
開発事業支出金等	11,554	13,441
繰延税金資産	186	210
その他	471	518
貸倒引当金	△ 44	△ 46
固定資産	2,135	2,140
有形固定資産	1,333	1,306
建物及び構築物	383	369
土地	740	740
建設仮勘定	13	—
その他	195	196
無形固定資産	253	208
投資その他の資産	548	626
投資有価証券	67	87
長期貸付金	9	10
繰延税金資産	234	211
その他	258	328
貸倒引当金	△ 20	△ 10
資産合計	20,343	23,074

科 目	前期末 (2004年8月31日現在)	当期末 (2005年8月31日現在)
(負債の部)		
流動負債	11,259	14,382
工事未払金等	2,352	2,571
短期借入金	3,783	6,314
一年以内返済予定長期借入金	306	306
一年以内償還予定社債	100	900
未払法人税等	550	615
未成工事受入金等	3,860	3,357
賞与引当金	51	53
その他	254	263
固定負債	2,781	1,391
社債	900	—
長期借入金	1,547	1,041
繰延税金負債	72	70
退職給付引当金	17	14
役員退職慰労引当金	92	104
その他	152	160
負債合計	14,040	15,774
(少数株主持分)		
少数株主持分	—	—
(資本の部)		
資本金	1,460	1,460
資本剰余金	626	626
利益剰余金	4,214	5,198
株式等評価差額金	1	12
資本合計	6,303	7,299
負債、少数株主持分及び資本合計	20,343	23,074

(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 (2003年9月1日から 2004年8月31日まで)	当 期 (2004年9月1日から 2005年8月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	609	△ 684
投資活動によるキャッシュ・フロー	32	△ 119
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 103	1,584
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	538	780
現金及び現金同等物の期首残高	4,209	4,748
現金及び現金同等物の期末残高	4,748	5,528

●ポイント

・ 営業活動によるキャッシュ・フローは土地仕入れを増加したことによるたな卸資産の増加等 (1,887百万円) が主因となり、支出超過となりました。

・ 財務活動によるキャッシュ・フローは短期借入金の増加 (2,531百万円) や長期借入金の減少 (506百万円) などにより収入超過となりました。

(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 (2003年9月1日から 2004年8月31日まで)	当 期 (2004年9月1日から 2005年8月31日まで)
売上高	27,512	30,696
売上原価	22,266	25,110
売上総利益	5,246	5,585
販売費及び一般管理費	2,949	3,203
役員報酬	129	140
従業員給与手当	1,182	1,272
賞与引当金繰入額	△2	36
退職給付費用	29	16
広告宣伝費	305	361
租税公課	192	221
連結調整勘定償却その他	60	60
その	1,051	1,094
営業利益	2,296	2,381
営業外収益	210	189
受取利息	1	1
受取配当金	2	3
受取代顧客手数料	28	31
契約解約金	19	25
不動産取得税還付金	58	58
雑収入	99	69
営業外費用	156	152
支払利息	130	133
新株発行費	15	—
雑損	9	18
経常利益	2,350	2,418
特別利益	20	1
固定資産売却益	1	0
貸倒引当金戻入益	—	1
投資有価証券売却益	18	—
特別損失	5	8
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	4	0
貸倒引当金繰入額	0	—
投資有価証券売却損	0	—
貸倒損	—	7
税金等調整前当期純利益	2,365	2,412
法人税、住民税及び事業税	1,002	1,032
法人税等調整額	30	△10
当期純利益	1,333	1,390

●ポイント

-- 売上高は、前期に比べ、単体で3,478百万円増加、連結対象会社6社で3,184百万円増加しました。

-- 販売費及び一般管理費は、新支店の開設に伴う人件費などが増加しました。

-- 営業利益、経常利益は販売費及び一般管理費が増加したものの、売上高の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 (2004年8月31日現在)	当期末 (2005年8月31日現在)
(資産の部)		
流動資産	15,573	17,624
固定資産	2,605	2,795
有形固定資産	833	816
無形固定資産	26	43
投資その他の資産	1,746	1,935
資産合計	18,179	20,419
(負債の部)		
流動負債	9,996	12,315
固定負債	2,139	1,056
負債合計	12,135	13,372
(資本の部)		
資本金	1,460	1,460
資本剰余金	626	626
利益剰余金	3,954	4,946
株式等評価差額金	1	12
資本合計	6,043	7,047
負債及び資本合計	18,179	20,419

(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 2004年8月31日まで)	当 期 (2004年9月1日から 2005年8月31日まで)
売上高	24,119	27,597
売上原価	19,863	22,718
売上総利益	4,255	4,878
販売費及び一般管理費	2,265	2,554
営業利益	1,990	2,324
営業外収益	182	189
営業外費用	135	134
経常利益	2,037	2,379
特別利益	1	0
特別損失	1	7
税引前当期純利益	2,038	2,371
法人税、住民税及び事業税	853	983
法人税等調整額	25	1
当期純利益	1,159	1,387
前期繰越利益	119	197
中間配当額	143	157
当期未処分利益	1,135	1,426

■利益処分

(単位：円)

摘 要	金 額
当期末処分利益	1,426,989,982
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1,500円)	157,308,000
役員賞与金 (うち監査役分)	58,600,000 (1,200,000)
任意積立金	1,000,000,000
次期繰越利益	211,081,982

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
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
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
刈谷支店	愛知県刈谷市大手町二丁目15番地 CENTERHILL OTE21 1階	TEL 0566-62-8434
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
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
岐阜支店	岐阜県岐阜市宇佐三丁目17番16号	TEL 058-268-6534
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
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
西宮支店	兵庫県西宮市上和町1番16号 日本生命西宮ビル1階	TEL 0798-38-7234
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



刈谷支店



建設部



巨勢工務店 本社



サンヨー
コンサルタント
本社

◆安心マイホーム計画

サンヨーハウジング名古屋の専門・ 専任スタッフがあなたをサポートします

家づくりで重要なことは、
信頼のおけるスタッフとめぐり会うこと、
ご家族の夢をたくさん盛り込んだ、理想の住まいをすること、です。
サンヨーハウジング名古屋は、家づくりのあらゆる過程において、専門・専任のスタッフが常にあなたをサポートします。

■ ORDER 1

営業スタッフによる土地探し

あなたのライフスタイルにぴったりの土地をお探しします。



■ ORDER 2

融資マネージャーによる資金計画

あなたのご希望に合わせた資金計画を算出します。



■ ORDER 3

一級建築士による設計

あなたのライフスタイルやご希望に合わせた「世界に一つしかないあなただけの家」の間取りプランを作成します。



◆株主優待

株主の皆さまの利便性を考慮し、「QUOカード」を進呈させていただきます。
「QUOカード」は、全国のコンビニ・ファミリーレストラン・ガソリンスタンド等で広くお使いいただけるプリペイドカードです。
株主優待は毎年2月・8月末日の基準日の最終株主名簿（実質株主名簿を含む）に記載または記録された1株以上保有の株主の皆さまを対象とさせていただきます。

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

■ ORDER 4 コーディネーターによるインテリア

様々な観点からキッチン・バス・トイレ等、
あなたに合ったあらゆるインテリア計画をサポートします。



■ ORDER 5 外装スタッフによるエクステリア

エントランスや庭のデザイン等、サポートします。

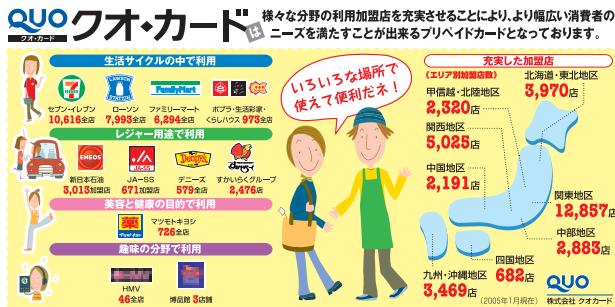


■ ORDER 6 完成、サービススタッフによる アフターサービス

マイホーム完成

…でもこれで終わりではありません。

完成後もサンヨーハウジング名古屋は充実の
アフターサービスで末永くサポートいたします。



◆株式の状況 (2005年8月31日現在)

■株式の状況

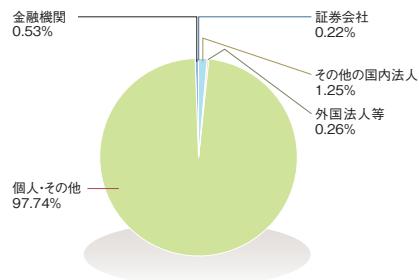
会社が発行する株式の総数	168,000株
発行済株式の総数	104,872株
株主数	8,372名

■大株主 (上位)

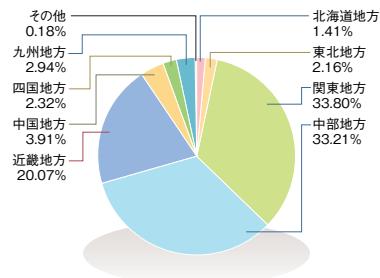
株主名	持株数(株)	出資比率(%)
宮崎宗市	41,264	39.34
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	6,704	6.39
株式会社UFJ銀行	1,920	1.83
株式会社十六銀行	1,600	1.52
半田信用金庫	1,440	1.37
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,375	1.31
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	1,260	1.20
朝日火災海上保険株式会社	1,200	1.14
株式会社愛知銀行	960	0.92
あいおい損害保険株式会社	960	0.92
岡崎信用金庫	960	0.92

■分布状況

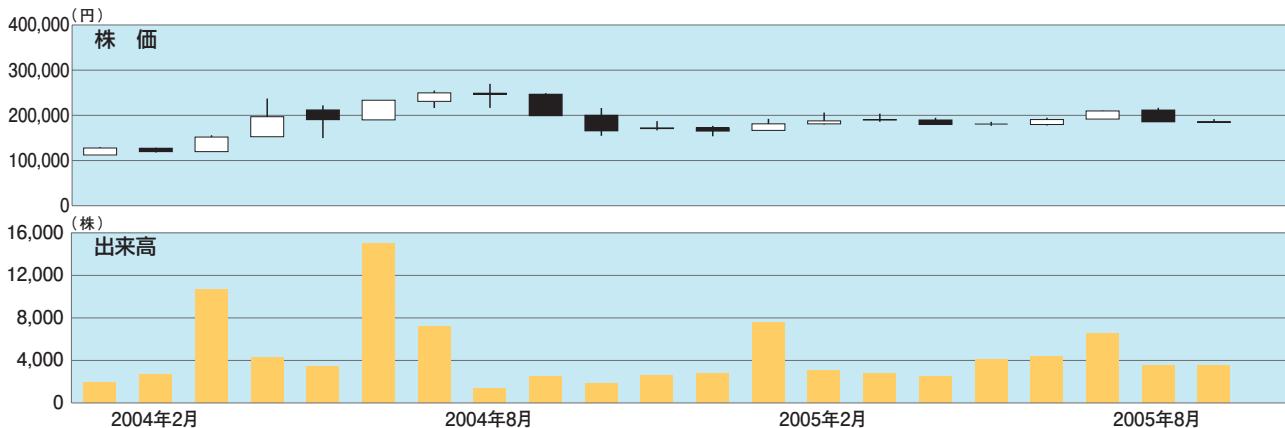
●所有者別分布状況 (株主数)



●地域別分布状況 (株主数)



■株価・出来高の推移



(注) 2004年8月末日の株主の方に対し12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遡及修正を行った場合の数値を表記しております。

◆会社概要 (2005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 373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、保険代理業

役員 (2005年11月22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	水谷彰秀
取締役	吉川銃作
常勤監査役	森宏之
監査役	氏原栄
監査役	竹内恒夫

◆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
 その他必要がある時は、予め公告して臨時に定めます。

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

郵 送 物 送 付 先 〒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

電 話 照 会 先 [住所変更等用紙のご請求]
 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本店及び全国各支店

公 告 掲 載 新 聞 日本経済新聞

貸借対照表及び損益計算書掲載のホームページアドレス <http://www.sanyo-hn.co.jp/kessan/index.html>



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/>