

第13期

平成13年9月1日から平成14年8月31日まで

事業報告書



SANYO HOUSING NAGOYA

株式会社 **サンヨーハウジング名古屋**



ごあいさつ

株主の皆様には、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わり、厚く御礼申し上げます。

当社第13期（平成13年9月1日から平成14年8月31日まで）の
営業の概況ならびに決算に関する諸計算につきまして、ご報告
申し上げます。

平成14年11月

代表取締役社長 宮崎宗市

営業の概況

営業の経過および成果

当期における我が国経済は、世界的なIT（情報技術）不況に米国での同時多発テロの影響が重なり世界経済の同時的減速の影響を受けて輸出が減少傾向を示すとともに、雇用、所得環境の悪化が進み個人消費が引き続き低迷し、設備投資も減少するなど一段と厳しい状況で推移いたしました。

当不動産、住宅業界におきましても、低金利環境は継続しているものの個人の住宅取得マインドは低下し、平成13年度の新設住宅着工戸数は前年比3.3%減の117万3千戸と3年ぶりに120万戸を下回る低い水準となりました。愛知県においても、新設住宅着工戸数が平成12年度の76,238戸から平成13年度71,781戸と前年比5.8%減となりました。

このような状況の中、当社はより競争力のある価格で快適な住空間の提供に努めた結果、売上高212億53百万円（前期比17.7%増）経常利益18億66百万円（前期比32.4%増）当期利益10億30百万円（前期比50.9%増）となりました。

また、平成14年7月23日に東京証券取引所、名古屋証券取引所市場第二部へ株式上場を果たすことができました。謹んで御礼申し上げます。当期における受注高、売上高および繰越高は次のとおりであります。

受注高・売上高・繰越高

（単位：百万円）

区 分	前期繰越高	当期受注高	当期売上高	次期繰越高
建設事業	6,371	10,230	10,449	6,153
開発事業	6,909	10,084	10,803	6,190
合 計	13,281	20,315	21,253	12,344

会社が対処すべき課題

今後の我が国経済は、引き続き厳しい雇用、所得情勢により個人消費の冷込みが予想されます。

業界におきましては、低金利政策など住宅建設にプラス要因はあるものの、雇用、所得の将来に対する不安から新設住宅着工戸数は減少傾向が続くものと思われます。

このような環境下、当社といたしましては、経営基盤をより確立すべく9月28日に豊橋支店の開設、12月後半には建設部事務所棟増築の完成など、更なる業容拡大を目指し、経営合理化、人材の育成、コスト削減など体質改善、強化に対処していく所存であります。

株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

業績等の推移

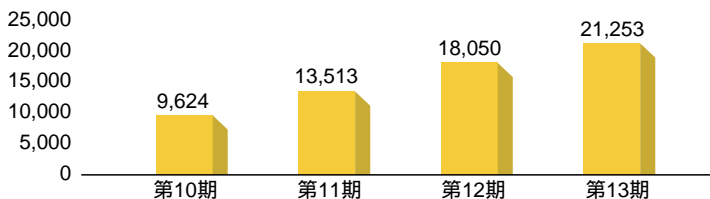
(単位：百万円)

区 分 \ 年 度	第10期 (平成11年8月期)	第11期 (平成12年8月期)	第12期 (平成13年8月期)	第13期(当期) (平成14年8月期)
受 注 高	12,515	17,036	19,736	20,315
売 上 高	9,624	13,513	18,050	21,253
経 常 利 益	471	922	1,409	1,866
当 期 利 益	192	485	682	1,030
1株当たり当期利益	167,129円43銭	366,289円89銭	400,086円58銭	96,102円31銭
総 資 産	7,730	10,969	13,275	14,942
純 資 産	390	1,005	1,733	3,188
1株当たり純資産	339,960円35銭	670,284円92銭	491,390円51銭	268,328円65銭

- (注) 1. 平成14年1月25日付で株式1株につき3株の分割を行っております。
 2. 1株当たり当期利益は、期中平均発行済株式総数により、また1株当たり純資産は期末発行済株式総数によって計算しております。なお、当期の1株当たり当期利益は、株式分割が期首に行われたものとして算出しております。

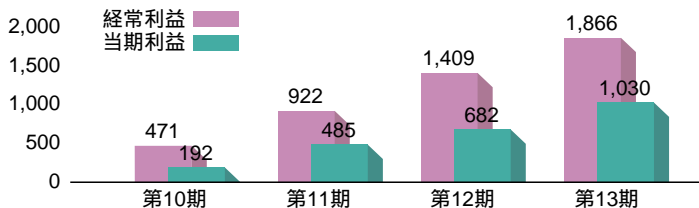
売上高の推移

(単位：百万円)



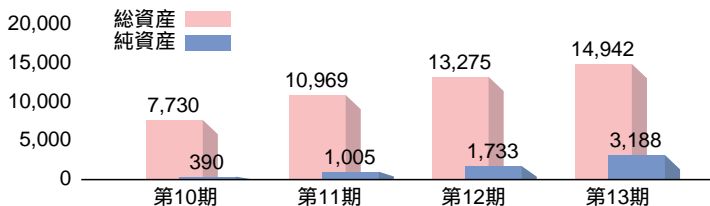
経常利益・当期利益の推移

(単位：百万円)



総資産・純資産の推移

(単位：百万円)



財務諸表

貸借対照表

(単位：千円)

	当 期 (平成14年8月31日現在)	前 期 (平成13年8月31日現在)
【資産の部】		
流動資産	13,870,526	12,243,920
現金及び預金	4,448,118	2,436,026
完成工事未収入金	1,945	8,061
販売用不動産	65,938	
開発事業支出金	7,686,190	8,281,338
未成工事支出金	1,191,586	1,057,144
材料貯蔵品	2,196	2,064
未収入金	31,308	19,842
立替金	292,171	291,583
前払費用	18,360	17,638
繰延税金資産	124,881	122,349
その他の流動資産	7,980	8,006
貸倒引当金	152	136
固定資産	1,072,195	1,031,304
有形固定資産	699,038	608,045
建物	202,988	210,842
構築物	7,557	4,026
車輛運搬具	50,969	40,938
工具器具備品	28,264	22,323
土地	398,090	329,914
建設仮勘定	11,167	
無形固定資産	23,684	13,461
電話加入権	6,120	5,583
ソフトウェア	17,375	7,668
その他の無形固定資産	187	209
投資等	349,472	409,796
投資有価証券	41,520	48,485
子会社株式	50,000	50,000
出資金	1,150	1,140
長期貸付金	2,227	2,788
差入保証金	49,901	40,053
保険積立金	34,369	33,469
繰延税金資産	53,103	47,660
長期性預金	109,500	178,500
その他の投資等	20,513	20,513
貸倒引当金	12,813	12,813
資産合計	14,942,722	13,275,224

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

(単位：千円)

	当 期 (平成14年8月31日現在)	前 期 (平成13年8月31日現在)
【負債の部】		
流動負債	10,582,682	10,569,215
工事未払金	1,633,141	1,131,255
短期借入金	3,854,650	4,315,850
一年以内返済予定長期借入金	121,840	158,090
未払金	156,020	108,878
未払法人税等	468,628	570,660
未払費用	52,038	45,799
未成工事受入金	3,607,148	3,615,058
預り金	641,646	589,043
賞与引当金	37,119	25,850
完成工事補償引当金	10,449	8,729
固定負債	1,171,221	972,382
社債	1,000,000	700,000
長期借入金	22,590	142,430
退職給付引当金	18,413	21,013
役員退職慰労引当金	76,386	66,976
預り保証金	53,831	41,963
負債合計	11,753,904	11,541,598
【資本の部】		
資本金	912,500	360,000
法定準備金	126,368	44,930
資本準備金	78,450	19,950
利益準備金	47,918	24,980
剰余金	2,152,495	1,331,615
別途積立金	1,110,000	510,000
当期未処分利益	1,042,495	821,615
(うち当期利益)	(1,030,838)	(682,918)
評価差額金	2,546	2,919
その他有価証券評価差額金	2,546	2,919
資本合計	3,188,817	1,733,625
負債及び資本合計	14,942,722	13,275,224

財務諸表

損益計算書

(単位：千円)

	当 期 (平成13年9月1日から 平成14年8月31日まで)	前 期 (平成12年9月1日から 平成13年8月31日まで)
【経常損益の部】		
営業損益の部		
売上高	21,253,166	18,050,018
完成工事高	10,449,303	8,729,555
開発事業売上高	10,803,863	9,320,462
売上原価	17,579,352	15,092,066
完成工事原価	7,382,911	6,251,825
開発事業売上原価	10,196,440	8,840,240
売上総利益	3,673,814	2,957,952
完成工事総利益	3,066,391	2,477,729
開発事業総利益	607,422	480,222
販売費及び一般管理費	1,772,860	1,545,504
営業利益	1,900,953	1,412,447
営業外損益の部		
営業外収益	138,503	177,883
受取利息配当金	2,467	2,798
受取代願手数料	27,056	51,005
契約解約金	22,060	
不動産取得税還付金	43,490	
その他の営業外収益	43,427	124,078
営業外費用	172,628	180,653
支払利息	125,998	145,222
社債発行費	14,704	22,585
その他の営業外費用	31,925	12,844
経常利益	1,866,828	1,409,678
【特別損益の部】		
特別損失	11,234	90,820
前期損益修正損		864
固定資産売却損	391	1,204
固定資産除却損	946	22,389
貸倒引当金繰入	300	8,600
ゴルフ会員権評価損		2,000
有価証券評価損	7,086	
有価証券売却損	2,510	
役員退職慰労引当金繰入額		55,762
税引前当期利益	1,855,593	1,318,857
法人税、住民税及び事業税	833,000	771,168
法人税等調整額	8,244	135,228
当期利益	1,030,838	682,918
前期繰越利益	98,975	146,947
中間配当額	79,380	7,500
利益準備金積立額	7,938	750
当期末処分利益	1,042,495	821,615

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

利益処分

(単位：円)

当期未処分利益	1,042,495,777
これを次のとおり処分いたします。	
利益準備金	30,000,000
利益配当金	142,608,000
1株につき 12,000円	
〔普通配当 1株につき10,000円〕	
〔上場記念配当 1株につき 2,000円〕	
役員賞与金	57,800,000
(うち監査役分)	(1,200,000)
別途積立金	700,000,000
次期繰越利益	112,087,777

(注)平成14年5月27日に79,380,000円(1株につき7,500円)の中間配当を実施いたしました。

事業の紹介

当社の事業部門は、主に住宅用地の企画・分譲と住宅建設の請負（設計・コーディネート・施工・アフターメンテナンス）の2つに分けられますが、両事業分野は建物建築条件付の土地分譲契約により、リンクしており、営業活動を含む企業活動は一体として動いております。

この一体とした企業活動は、当社の支店を中心に展開されておりますが、これは当社グループがお客様に単に土地・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コンサルティングを重視しているためであります。

具体的には、競合先の単なる土地・建物の販売と違い、顧客重視の立場から土地の差別化を行います。

また、在庫リスクの観点から主として2区画から5区画程度の小規模の宅地開発に特化することにより、在庫として残る土地を抱えてしまうリスクを極力軽減する方針を採用しております。

開発事業（住宅用地の企画・分譲業務）

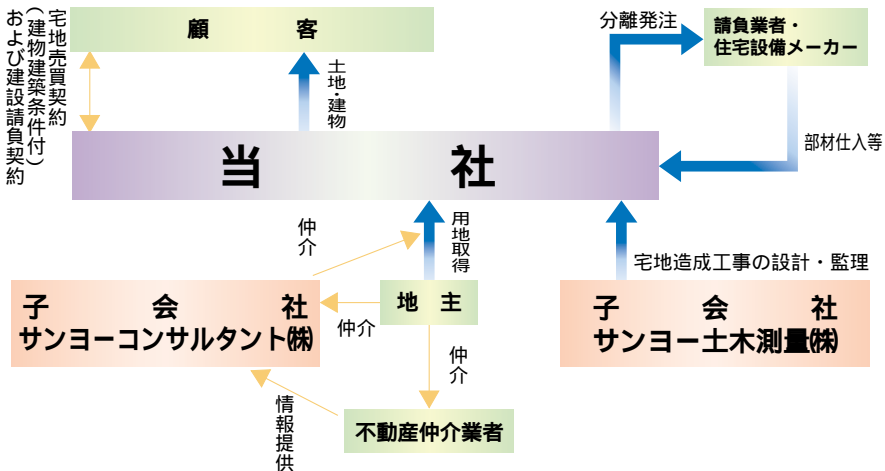
子会社サンヨーコンサルタント株式会社は、不動産仲業者とのネットワークにより、当社グループの支店において販売するのに適した土地を選別し、当社に提案し、調査の上で当社が取得します。当社が取得した用地は、通常、当社の企画開発部が立案した販売計画に従って複数の宅地に区割されます。この造成工事にあたっては、子会社サンヨー土木測量株式会社が測量、見積り積算等を行い業者に発注を行います。

建設事業（注文住宅の建設業務）

販売した土地に建てる住宅の建設工事は、当社が請負い、当社が自社施工又は外注先に分離発注します。



事業系統図



営業戦略

当社グループの特徴は、住宅ニーズ掘り起こしを可能にする地域拠点営業体制にあります。比較的年齢層の低い第一次取得者層は、住宅に関する一般的知識が不足していることや購入資金の制約などから、住宅に関するニーズを持ちながら、購買欲求（ウオント）に至っていない場合が多くあります。当社グループにおける営業拠点である支店は、コンサルティングやコミュニケーションを潜在顧客との間で保ちながら、予算面の制約も解決できる土地や住宅建設の提案を常に行いながら住宅を取得していただいております。こうした提案を可能にするのが、以下の機能戦略であり、商品戦略です。

機能戦略

お客様にマッチした「住まい」を提供するには、住宅に関する幅広い専門的な業務を、顧客価値最大化の観点から効果的かつ効率的に配置し、加えて、各業務は最適に顧客価値に連鎖しなければなりません。

当社グループは、土地取得、お客様の住宅取得資金計画の策定支援などから始まるお客様のパートナーとしてコミュニケーションとコンサルティングを提供できる体制を確立しております。

商品戦略

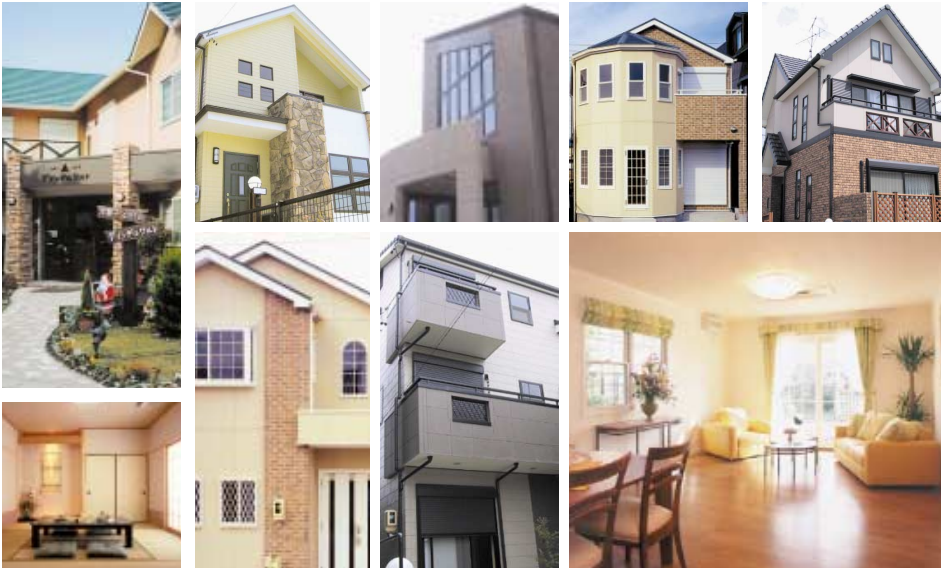
当社グループは一戸建住宅の第一次取得者層に照準を合せて、営業戦略および機能戦略を整えております。

商品戦略においても、一戸建住宅の第一次取得者層を対象にした展開をしております。具体的には、土地・建物・外構工事等をすべて含むセットプランにより、購入しやすい価格ゾーンを提案し、これに家族構成および購入予算に合せた自由設計（間取り、仕様、設備等）を組み合わせて、商品の特色としております。

また、価格設定面におきましては競合先の物件に比べ割安感を出し、注文住宅でありながら価格競争力のある商品ラインナップを展開しております。

商品展開に関しましては、複数の庭の仕様を設定し、お客様が選択できるプランも検討しております。

施工例



連結財務諸表

要約連結貸借対照表 (平成14年8月31日現在) (単位:千円)

科目	金額
【資産の部】	
流動資産	13,953,472
現金及び預金	4,581,441
開発事業支出金等	8,862,740
繰延税金資産	141,359
その他の流動資産	368,165
貸倒引当金	233
固定資産	1,138,297
有形固定資産	817,081
無形固定資産	24,841
投資等	296,375
資産合計	15,091,769
【負債の部】	
流動負債	10,640,427
工事未払金等	1,633,142
短期借入金	3,861,070
一年以内返済予定長期借入金	121,840
未払法人税等	488,020
未成工事受入金等	4,259,746
その他の流動負債	276,609
固定負債	1,207,331
負債合計	11,847,758
【少数株主持分】	
少数株主持分	
【資本の部】	
資本金	912,500
資本準備金	78,450
連結剰余金	2,255,607
<small>その他有価証券評価差額金</small>	2,546
資本合計	3,244,011
負債、少数株主持分及び資本合計	15,091,769

要約連結損益計算書 (平成13年9月1日から平成14年8月31日まで) (単位:千円)

科目	金額
【経常損益の部】	
営業損益の部	
売上高	21,344,630
売上原価	17,424,878
販売費及び一般管理費	1,930,064
営業利益	1,989,688
営業外損益の部	
営業外収益	143,574
営業外費用	173,531
経常利益	1,959,731
【特別損益の部】	
特別利益	35
特別損失	17,374
税金等調整前当期純利益	1,942,392
法人税、住民税及び事業税	860,266
法人税等調整額	2,720
当期純利益	1,079,406

要約連結剰余金計算書 (平成13年9月1日から平成14年8月31日まで) (単位:千円)

科目	金額
連結剰余金期首残高	1,363,220
連結剰余金減少高	187,020
配当金	97,020
役員賞与	90,000
当期純利益	1,079,406
連結剰余金期末残高	2,255,607

要約連結キャッシュ・フロー計算書 (平成13年9月1日から平成14年8月31日まで) (単位:千円)

科目	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,949,167
投資活動によるキャッシュ・フロー	392,318
財務活動によるキャッシュ・フロー	190,270
現金及び現金同等物に係る換算差額	8
現金及び現金同等物の増加	1,747,127
現金及び現金同等物の期首残高	1,905,354
現金及び現金同等物の期末残高	3,652,481

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

会社概要

(平成14年8月31日現在)

名 称	株式会社サンヨーハウジング名古屋
設 立	平成元年11月16日
資 本 金	912百万円
従 業 員	223名(グループ会社含む)
事 業 内 容	注文住宅事業 プランニング設計・施工、 インテリアコーディネート、 エクステリア設計・施工 戸建分譲事業 宅地分譲事業 リフォーム事業 開発事業 宅地造成事業
許 認 可 等	宅地建物取引業免許 建設大臣免許(1)第5803号 建設業許可 建設大臣許可(般-10)第18121号 一級建築士事務所登録 愛知県知事登録(い)第8386号
取 引 金 融 機 関	UFJ銀行、あさひ銀行、みずほ銀行、十六銀行、大垣共立銀行、 百五銀行、名古屋銀行、第三銀行、愛知銀行、中京銀行、 岡崎信用金庫、岐阜信用金庫、半田信用金庫
住 宅 ロ ー ン 提 携 金 融 機 関	UFJ銀行、あさひ銀行、十六銀行、大垣共立銀行、名古屋銀行、 第三銀行、岡崎信用金庫、岐阜信用金庫
事 業 所	本社・本店 名古屋市瑞穂区妙音通三丁目31番地の1 豊田支店 春日井支店 名古屋南支店 名古屋東支店 名古屋西支店 岐阜支店 四日市支店 浜松支店 建設部
サンヨーグループ	サンヨーコンサルタント株式会社 サンヨー土木測量株式会社

株式の状況

(平成14年8月31日現在)

- 1 会社が発行する株式の総数..... 42,000株
- 2 発行済株式の総数..... 11,884株
(当営業年度中の株式分割および増資により増加した株式数..... 8,356株)
- 3 当期末株主数..... 1,896名
- 4 大株主

株 主 名	当社への出資状況		当社の大株主への出資状況	
	持株数	持株比率	持株数(出資口数)	持株(口数)比率
宮 崎 宗 市	6,058 ^株	50.97 [%]		
サンヨーハウジング従業員持株会	275	2.31		
株式会社UFJ銀行	240	2.01		
株式会社十六銀行	180	1.51	20,000	0.00
半田信用金庫	180	1.51	2,200	0.00
株式会社愛知銀行	120	1.00	1,600	0.01
岡崎信用金庫	120	1.00	20	0.00
あいおい損害保険株式会社	120	1.00		
朝日火災海上保険株式会社	120	1.00		
沢 田 正 子	80	0.67		

- (注) 1. 持株(口数)比率の欄は小数点第3位以下を切り捨てて表示しております。
 2. 株式会社東海銀行は、株式会社三和銀行・東洋信託銀行株式会社と共同して、完全親会社である株式会社UFJホールディングスを、株式移転により平成13年4月2日付で設立しました。その結果、同日付で当社の株式会社東海銀行への出資は、株式会社UFJホールディングスへの出資(普通株式13株、0.00%)に振り替わっております。

- 5 自己株式の取得、処分等および保有
該当事項はありません。

役員

(平成14年11月26日現在)

代表取締役社長	宮崎宗市	取締役	水谷彰秀
常務取締役	沢田正子	常勤監査役	羽衣石英輔
取締役	吉川銑作	監査役	氏原栄
取締役	村上潔	監査役	長屋利明

(注) 監査役氏原 栄および長屋利明の両氏は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

株主メモ

決算期	毎年8月31日
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。
定時株主総会	毎年11月
一単元の株式の数	1株
名義書換代理人	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
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
(郵便物送付先)	〒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) ☎ 0120-175-417 (その他のご照会) ☎ 0120-176-417
(インターネット ホームページURL)	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および全国各支店
公告掲載新聞	日本経済新聞に掲載する。ただし、定款紙による決算公告に代えて掲載する貸借対照表および損益計算書に係る情報は http://www.sanyo-hn.co.jp/kessan/index.html において提供する。



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