

第17期 中間事業報告書

2005年9月1日～2006年2月28日



SANYO HOUSING NAGOYA

株式会社

サンヨーハウジング名古屋

(証券コード 8904)

トップインタビュー

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17期中間事業報告書（2005年9月1日から2006年2月28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願い申し上げます。



代表取締役社長

宮崎 宗市

サンヨーハウジング名古屋の理解のために

Q 最初に、今中間期の業務運営・業績についてお聞かせください。

A 当社の今中間期の業務運営については、受注拡大に注力するとともに子会社でのマンション販売も好調であったことから、おかげさまで業績もほぼ予想どおりの結果となりました。通期見通しにつきましても、今中間期までの上半期の受注が過去最高の受注となっており、通期業績予想に変更はありません。

当社は、「住む人本位の自由設計による快適な住まいを提供する」という経営方針のもと、お客様に対するコンサルティング営業を重視し、顧客満足度の一層の向上を追求しております。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、顧客満足度の高い住宅を提供する企業として営業エリアの拡大を図り、着実な成長を目指してまいります。



Q コンサルティング重視の営業ということですが、他の住宅販売会社とは違う営業活動をしているのですか。

A 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一人の営業担当が顧客への対応をすべて行う単独営業であるのに対し、当社の営業は、住宅ニーズの掘り起こしを目的とした飛び込み・訪問営業を基本にした顧客開拓型の攻めの営業にあります。具体的には、グループ単位でエリアを決めた活動を展開しています。各グループは各々の役割を決めてエリア毎に密着しており、日々のコミュニケーションはもとより、資金アドバイスを行いながら潜在顧客の開拓に努めております。

すなわち、「買えない」と思い込んでいる人に「買える」ことを気付かせることからスタートし、お客様の要望を聞き取り、具体的なプランを提案していく等のコンサルティング営業の実践にあります。

これが当社の強みであり、土地の仕入から販売・建築・メンテナンスまでの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 当社の成長戦略において土地付オーダーメイド住宅事業の拡大を掲げていますが、これは各地区に適合した営業展開による一定地域の囲い込みを着実にやっていくことに尽きます。現状では東海圏・関西圏・首都圏での営業エリア拡大を予定しております。

このため、主力である東海圏では、従来十分カバーできていなかった愛知県知多地域に昨年12月に東海支店を開設しました。東海支店は順調に業績を伸ばしており、強固な営業基盤の確立に繋がっております。

また、関西圏においては、平成15年に西宮・吹田両支店を開設し、両支店での売上は順調に拡大してきています。このため、一層の営業基盤強化を目指すうえで、今年の4月に神戸支店を開設いたしました。

今後も、関西圏・首都圏を中心に年間2支店程度のペースで支店新設を進め、営業エリアの拡大を着実にやっていく予定です。



神戸支店

Q

今期から中期経営計画がスタートして間もないですが、進捗状況はどうか。

A

当社の中期経営計画において、1. 既存事業の拡大（土地付オーダーメイド住宅事業の拡大）、2. 経営基盤の強化（組織整備、人事給与制度の改定）、3. 連結子会社の業容拡大（マンション事業、高級企画住宅事業の増強）を戦略として掲げております。

既存事業の拡大（土地付オーダーメイド住宅事業の拡大）は地域別事業展開でお話したとおり順調に拠点の拡大を推進しております。

次に経営基盤の強化（組織整備、人事給与制度の改定）は、組織整備において3地区（岐阜・三重地区、関西地区、豊橋・浜松地区）の地区統括部制を既に導入しており、各地区統括部長のもと順調に成果が出てきています。また、顧客サポート体制の充実の観点から支店統括部も既に設置し、カスタマサポート体制を強化してまいります。さらに、実力主義徹底のための新人事給与制度も昨年導入しております。

次に連結子会社の業容拡大は、巨勢雄(株)でのマンション販売が好調であり、また、名古屋でのマンション事業も計画どおり進捗しております。



Q 最後に、株主の皆さまへ一言お願いします。

A 当社では、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おります。

また、個人株主の皆さまには、投資しやすい環境をつくりたいということ、かつ流動株式を増加させる目的で、過去3回、それぞれ1株→2株への株式分割を実施し、その際株主優待は変更を加えずに継続してまいりました。

配当金と株主優待は、本来は別のものでありますが、株主の皆さまへの実質的により公平な利益還元という観点から、今回株主優待の内容を変更する一方、期末配当予想については200円増配して1,700円にて実施する予定です。なお、今中間期は従来どおり1株当たり1,500円の配当を実施いたします。

株主優待の内容変更についても、今中間期は従来のままですが今期末から変更することになりますので、なにとぞご理解を賜りますようお願い申し上げます。

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よう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 東海支店 開設
2006年	神戸支店 開設

営業の概況

2006年2月中間期の経過及び成果

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年比4.0%増の123万6千戸となりました。愛知県においても新設住宅着工戸数は対前年比13.9%増の80,073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152億31百万円（前年同期比9.7%増）、連結経常利益10億60百万円（同0.8%減）、連結当期純利益6億円（同1.9%減）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。

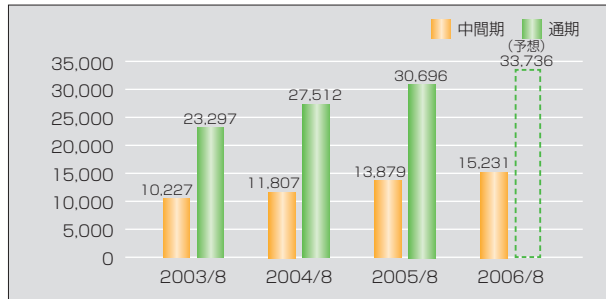
実績と予想

	売上高	経常利益	中間(当期)純利益
2005年2月中間期実績	138億79百万円	10億69百万円	6億12百万円
2006年2月中間期実績	152億31百万円	10億60百万円	6億円
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）

業績の推移等

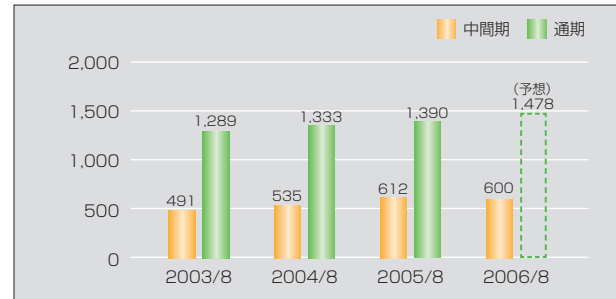
売上高

(単位：百万円)



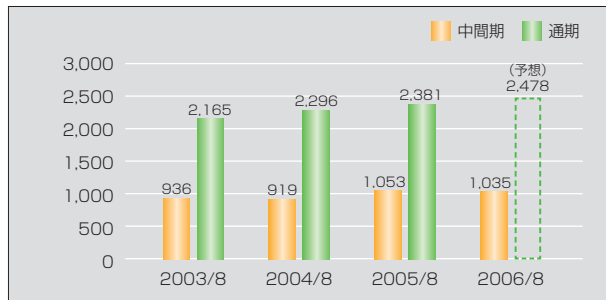
中間 (当期) 純利益

(単位：百万円)



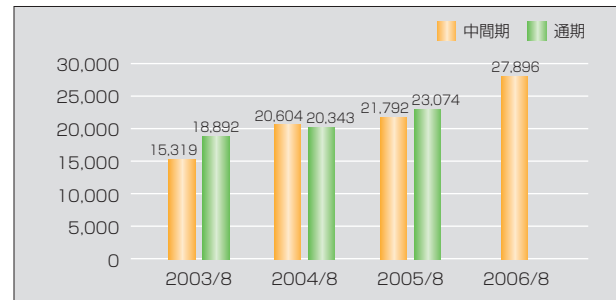
営業利益

(単位：百万円)



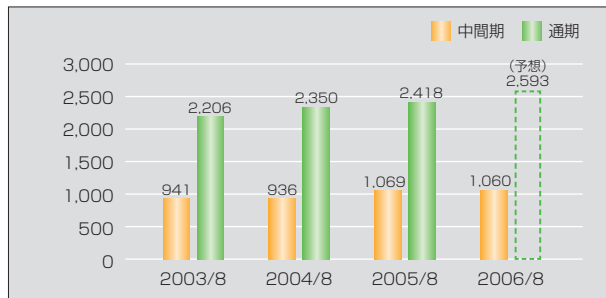
総資産

(単位：百万円)



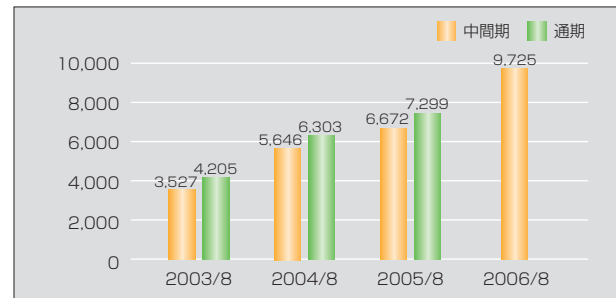
経常利益

(単位：百万円)



純資産

(単位：百万円)



中間連結財務諸表

中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	前中間期末 (2005年2月28日現在)	前期末 (2005年8月31日現在)	当中間期末 (2006年2月28日現在)
(資産の部)			
流動資産	19,586	20,933	25,812
現金預金	5,452	6,604	9,665
完成工事未収入金等	165	178	144
有価証券	26	26	38
開発事業支出金等	13,349	13,441	15,245
繰延税金資産	162	210	253
その他の資産	477	518	512
貸倒引当金	△47	△46	△47
固定資産	2,206	2,140	2,083
有形固定資産	1,329	1,306	1,198
建物	360	353	346
土地	740	740	739
建設仮勘定	6	—	—
その他の	222	212	112
無形固定資産	239	208	174
投資その他の資産	636	626	710
投資有価証券	76	87	117
長期貸付金	11	10	10
繰延税金資産	246	211	220
その他の	313	328	372
貸倒引当金	△11	△10	△10
資産合計	21,792	23,074	27,896

(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。

科 目	前中間期末 (2005年2月28日現在)	前期末 (2005年8月31日現在)	当中間期末 (2006年2月28日現在)
(負債の部)			
流動負債	13,082	14,382	16,924
工事未払金等	2,300	2,571	2,474
短期借入金	5,157	6,314	7,919
1年以内返済予定長期借入金	306	306	305
1年以内償還予定社債	400	900	500
未払法人税等	476	615	540
未完成工事受入金等	4,148	3,357	4,853
賞与引当金	42	53	46
完成工事補償引当金	16	18	19
その他	233	245	266
固定負債	2,037	1,391	1,245
社債	500	—	—
長期借入金	1,194	1,041	889
繰延税金負債	71	70	72
退職給付引当金	13	14	8
役員退職慰労引当金	98	104	110
その他	159	160	164
負債合計	15,120	15,774	18,170
(少数株主持分)			
少数株主持分	—	—	—
(資本の部)			
資本金	1,460	1,460	2,481
資本剰余金	626	626	1,647
利益剰余金	4,577	5,198	5,571
その他有価証券評価差額金	7	12	24
資本合計	6,672	7,299	9,725
負債、少数株主持分及び資本合計	21,792	23,074	27,896

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	前中間期 (2004年9月1日から 2005年2月28日まで)	前期 (2004年9月1日から 2005年8月31日まで)	当中間期 (2005年9月1日から 2006年2月28日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,021	△684	91
投資活動によるキャッシュ・フロー	△132	△119	71
財務活動によるキャッシュ・フロー	737	1,584	2,936
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・減少(△)額	△416	780	3,098
現金及び現金同等物の期首残高	4,748	4,748	5,528
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	4,331	5,528	8,627

(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。

ポイント

- 財務活動によるキャッシュフローは、株式の発行による収入(2,041百万円)などにより収入超過となりました。



中間連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	前中間期 (2004年9月1日から 2005年2月28日まで)	前期 (2004年9月1日から 2005年8月31日まで)	当中間期 (2005年9月1日から 2006年2月28日まで)
売上	13,879	30,696	15,231
売上原価	11,282	25,110	12,463
販売総利益	2,597	5,585	2,767
販売費及び一般管理費	1,543	3,203	1,732
役員報酬	68	140	74
従業員給与手当	637	1,272	648
賞与引当金繰入	△4	36	31
退職給付費用	12	16	2
広告宣伝費	167	361	181
租税公課	62	221	78
連結調整勘定	30	60	30
その他	569	1,094	—
営業利益	1,053	2,381	1,035
営業外収入	87	189	132
受取利息	0	1	0
受取配当金	0	3	0
受取代顧客手数料	17	31	20
契約解除約金	10	25	13
不動産取得税	25	58	20
売買価証券運入	—	—	12
安価協力を	18	38	21
雑収入	13	31	42
営業外費用	72	152	107
支払利息	62	133	85
新株発行費用	—	—	19
雑買有価証券運入	0	—	—
雑損失	8	18	2
経常利益	1,069	2,418	1,060
特別利益	—	1	—
固定資産売却益	—	0	—
貸倒引当金戻入	—	1	—
特別損失	7	8	1
固定資産売却損	—	0	—
固定資産除却損	0	0	0
減損	—	—	1
貸倒引当金繰入	0	—	—
ゴルフ会員権償却	7	—	—
貸倒損	—	7	—
税金等調整前中間(当期)純利益	1,061	2,412	1,058
法人税、住民税及び事業税	442	1,032	514
法人税等調整額	6	△10	△56
中間(当期)純利益	612	1,390	600

ポイント

●売上高は、前中間期に比べて1,352百万円増加しました。

●販売費及び一般管理費は、新支店の開設に伴う人件費やマンションの販促費及び新株発行費等により増加しました。

●営業利益、経常利益は売上高の増加にもかかわらず、販売費及び一般管理費の増加により前中間期より若干下回りました。

(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。

中間個別財務諸表

中間個別貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	前中間期末 (2005年2月28日現在)	前期末 (2005年8月31日現在)	当中間期末 (2006年2月28日現在)
(資産の部)			
流動資産	16,674	17,624	22,230
固定資産	2,793	2,795	2,753
有形固定資産	830	816	724
無形固定資産	43	43	40
投資その他の資産	1,919	1,935	1,988
資産合計	19,467	20,419	24,983
(負債の部)			
流動負債	11,407	12,315	14,630
固定負債	1,649	1,056	961
負債合計	13,057	13,372	15,591
(資本の部)			
資本	1,460	1,460	2,481
資本剰余金	626	626	1,647
利益剰余金	4,316	4,946	5,241
その他有価証券評価差額金	6	12	20
資本合計	6,410	7,047	9,391
負債及び資本合計	19,467	20,419	24,983

(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。



中間個別損益計算書

(単位：百万円)

科 目	前中間期 (2004年9月1日から 2005年2月28日まで)	前期 (2004年9月1日から 2005年8月31日まで)	当中間 (2005年9月1日から 2006年2月28日まで)
売上高	12,676	27,597	13,156
売上原価	10,480	22,718	10,957
売上総利益	2,195	4,878	2,198
販売費及び一般管理費	1,196	2,554	1,318
営業利益	999	2,324	879
営業外収益	86	189	102
営業外費用	62	134	98
経常利益	1,024	2,379	884
特別利益	—	0	—
特別損失	7	7	1
税引前中間(当期)純利益	1,016	2,371	882
法人税、住民税及び事業税	420	983	376
法人税等調整額	△3	1	△4
中間(当期)純利益	599	1,387	510
前期繰越利益	197	197	211
中間配当額	—	157	—
中間(当期)未処分利益	797	1,426	721

(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。



営業拠点 (2006年4月30日現在)

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 OTE2 1階	TEL. 0566-62-8434
東海支店	愛知県東海市富木島町前田面5番地 東海シティホテル1階	TEL. 052-689-3534
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. 059-350-3734
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	兵庫県西宮市和上町1番16号 日本生命西宮ビル1階	TEL. 0798-38-7234
神戸支店	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号 ハウジング・デザイン・センター (HDC) 神戸4階	TEL. 078-361-7334
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. 042-631-3034
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&本店



建設本部



資材部

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

土地付オーダーメイド住宅の販売方法

ORDER1 営業スタッフによる土地探し

物件を熟知した営業スタッフが、あなたにピッタリの土地をお探しします。



ORDER2 融資マネージャーによる資金計画

プロの融資マネージャーが、ご予算・ご希望に合わせた資金計画を算出。



ORDER3 一級建築士による設計

一級建築士が、あなたのライフスタイルに合わせてプランニングします。



◆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2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。

〈今中間期〉1株以上	————	3,000円分
5株以上	————	5,000円分
10株以上	————	10,000円分



ORDER4 コーディネーターによるインテリア

インテリアコーディネーターが、使い勝手や色彩など様々な観点からインテリア計画をサポート。



ORDER5 外構スタッフによるエクステリア

エントランスや庭などのデザインも、専門の外構スタッフがしっかりサポート。



ORDER6 サービススタッフによる完成・アフターサービス

完成後も充実のアフターサービスをお客様を末永くサポートいたします。



なお2006年8月期末からは、増配とあわせて下記のとおり変更させていただきます。

1株～4株以上 ————— 1,000円分
5株以上 ————— 3,000円分

QUOクオ・カード 様々な分野の利用加盟店を充実させることにより、より幅広い消費者のニーズを満たすことが出来るプリペイドカードとなっております。

生活サイクルの中で利用

- セブンイレブン 10,818店舗
- ローソン 7,999店舗
- ファミリーマート 6,294店舗
- セブン銀行 973店舗

レジャー用途で利用

- ANA 3,013店舗
- J&A 671店舗
- ANA 879店舗
- ANAグループ 2,476店舗

観光と温泉の目的で利用

- ANA 726店舗

趣味の分野で利用

- HMV 46店舗
- ANA 3店舗

充実した加盟店

- 北海道・東北地区 3,970店
- 甲信越・北陸地区 2,320店
- 関西地区 5,025店
- 中国地区 2,191店
- 関東地区 12,857店
- 中部地区 2,885店
- 四国地区 682店
- 九州・沖縄地区 3,469店

いろいろな場所で使えて便利だね！

QUO (2009年1月現在) 株式会社クオオカード

株式の状況 (2006年2月28日現在)

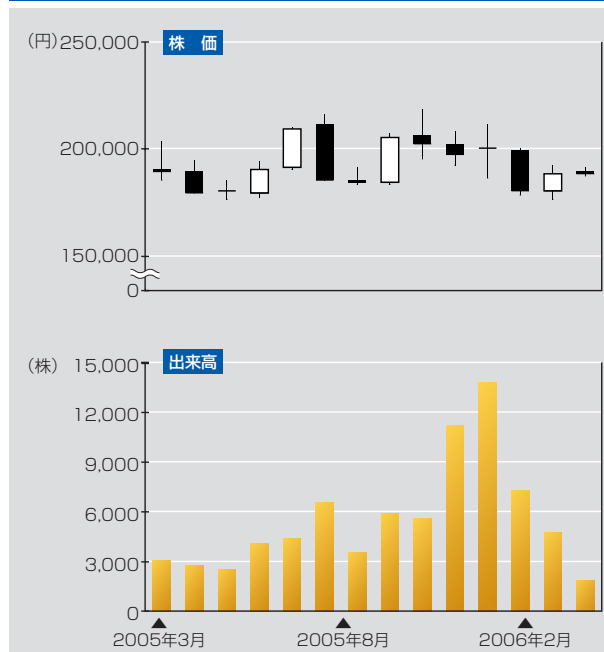
株式の状況

会社が発行する株式の総数	168,000株
発行済株式の総数	116,372株
株主数	14,594名

大株主 (上位)

株主名	持株数(株)	出資比率(%)
宮崎京市	41,264	35.46
バンク オブ ニューヨーク シシーエム クライアント アカソツ イー アイエス	2,987	2.57
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,409	2.07
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,920	1.65
株式会社十六銀行	1,600	1.37
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,586	1.36
半田信用金庫	1,440	1.24
朝日火災海上保険株式会社	1,200	1.03
メロン バンク エービーエヌ アムロ グローバル カस्टディ 2	1,000	0.86
株式会社愛知銀行	960	0.82
あいおい損害保険株式会社	960	0.82
岡崎信用金庫	960	0.82

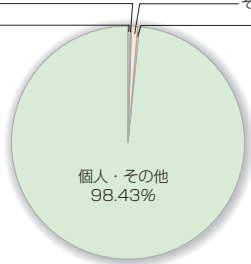
株価・出来高の推移



分布状況

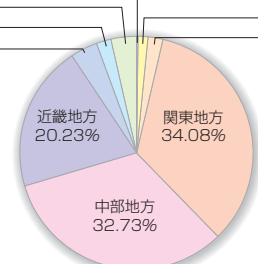
証券会社 0.16%
 金融機関 0.31%
 その他の国内法人 0.85%
 外国法人等 0.25%

所有者別 分布状況 (株主数)



九州地方 3.50%
 四国地方 2.05%
 中国地方 3.77%
 その他 0.20%
 北海道 1.37%
 東北地方 2.07%

地域別 分布状況 (株主数)



会社概要 (2006年2月28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

名古屋市瑞穂区妙普通三丁目31番地の1

TEL : 052-859-0034 (代表)

設 立 1989年11月16日

資 本 金 2,481百万円

従業員数 367名 (グループ会社含む)

事業内容 ■ 住 宅 事 業 土地付オーダーメイド住宅・
戸建住宅・マンションの施工・販売
■ 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

役 員 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 銑作

常勤監査役 森 宏之

監査役 氏原 栄

監査役 竹内 恒夫

ホームページのご案内

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

ホームページ上でサービス内容や住まいへのご相談に関するページを設けております。

IR情報のコーナーにおきましても業績関連情報を掲載しておりますので、ぜひ一度ご覧ください。



株 主 メ モ

事 業 年 度 毎年9月1日から翌年8月31日まで

定 時 株 主 総 会 11月

株 主 確 定 基 準 日 定時株主総会・期末配当金 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。

売 買 単 位 1株

株 主 名 簿 管 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全国各支店

公 告 掲 載 新 聞 日本経済新聞



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/>