

**【表紙】**

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年11月28日
【事業年度】	第15期（自平成19年9月1日至平成20年8月31日）
【会社名】	株式会社三栄建築設計
【英訳名】	SANEI ARCHITECTURE PLANNING CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小池 信三
【本店の所在の場所】	東京都杉並区西荻北二丁目1番11号
【電話番号】	03（3395）3591
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 吉川 和男
【最寄りの連絡場所】	東京都杉並区西荻北二丁目1番11号
【電話番号】	03（3395）3591
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 吉川 和男
【縦覧に供する場所】	株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目8番20号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月		平成16年8月	平成17年8月	平成18年8月	平成19年8月	平成20年8月
売上高	(千円)	8,934,703	11,403,361	15,322,359	20,400,350	27,741,057
経常利益	(千円)	829,600	1,056,819	1,496,421	1,864,030	1,872,106
当期純利益	(千円)	427,064	558,503	800,756	1,009,259	1,023,400
持分法を適用した場合の 投資利益	(千円)	-	-	-	-	-
資本金	(千円)	10,000	101,485	101,485	529,285	529,285
発行済株式総数	(株)	200	20,647	20,647	23,647	23,647
純資産額	(千円)	1,334,842	1,984,870	2,785,673	4,650,449	5,591,085
総資産額	(千円)	5,217,419	9,998,705	14,573,295	22,336,284	22,183,064
1株当たり純資産額	(円)	6,674,213.90	96,133.62	134,919.06	196,661.28	236,439.51
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額)	(円)	- (-)	- (-)	- (-)	3,500 (-)	3,500 (-)
1株当たり当期純利益金 額	(円)	2,135,324.44	27,819.49	38,783.20	42,828.77	43,278.23
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	25.6	19.9	19.1	20.8	25.2
自己資本利益率	(%)	38.1	33.6	33.6	27.1	20.0
株価収益率	(倍)	-	-	-	5.72	4.97
配当性向	(%)	-	-	-	8.2	8.1
営業活動によるキャッ シュ・フロー	(千円)	1,398,269	1,326,376	2,525,489	4,834,704	3,198,469
投資活動によるキャッ シュ・フロー	(千円)	35,157	1,579,055	387,914	1,510,005	857,641
財務活動によるキャッ シュ・フロー	(千円)	694,102	3,646,065	2,910,531	6,475,612	2,098,184
現金及び現金同等物の期 末残高	(千円)	1,048,169	1,789,058	1,786,465	1,917,367	2,160,012
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	38 (1)	57 (1)	86 (1)	120 (-)	150 (-)

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。

4. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 第13期までの株価収益率については、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていませんので記載していません。
6. 従業員数は各年度末現在の就業人員であり、臨時雇用者数は( )内に年間の平均人員を外書きで記載しております。
7. 当社は平成17年6月6日付で、株式1株を100株に分割しております。そこで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1株当たり指標を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。

回次	第11期
決算年月	平成16年8月
1株当たり純資産額(円)	66,742.14
1株当たり当期純利益金額(円)	21,353.24
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額(円)	-
1株当たり配当額(円)	-

2 【沿革】

年 月	事 項
平成5年9月	現代表取締役社長小池信三が東京都杉並区西荻北において、住宅建築を主たる業務として有限会社三栄コーポレーション（資本金3,000千円）を設立
平成6年8月	有限会社三栄建築設計に社名変更
平成6年10月	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(1)第72024号
平成8年12月	株式会社三栄建築設計に組織変更（資本金10,000千円）
平成10年10月	一級建築士事務所登録 東京都知事 第43518号
平成11年7月	建設業許可取得（建築工事業） 東京都知事(般 - 11)第111447号
平成16年4月	千葉県市川市相之川に市川支店を設置
平成16年6月	宅地建物取引業者免許取得 国土交通大臣(1)第6876号
平成17年4月	さいたま市南区別所に浦和支店を設置
平成17年7月	資本金を101,485千円に増資
平成17年11月	市川支店を千葉県市川市新井に移転
平成18年9月	名古屋証券取引所セントレックスへ上場
平成18年9月	資本金を529,285千円に増資
平成19年3月	浦和支店をさいたま市南区根岸に移転
平成19年3月	横浜市鶴見区に横浜支店を開設
平成19年8月	建設業許可取得（土木工事業） 東京都知事（般 - 19）第111447号

### 3【事業の内容】

#### (1) 当社の事業内容について

当社は、戸建住宅の販売を中心とした「不動産販売事業」並びに当社が取得している物件を一般顧客及び法人顧客に賃貸する「賃貸収入事業」を主な事業としております。各事業の具体的内容は次のとおりであります。

##### 不動産販売事業

不動産販売事業は、戸建分譲開発等の業務を行う事業であります。

戸建分譲開発は、事業部を本店、市川支店、浦和支店及び横浜支店に置き、土地の情報収集、事業利益計画、区画割計画、建物の企画設計、土地仕入、開発申請業務、設計、工事手配（当社工事監理）、販売、アフターメンテナンス手配等の一貫した業務を行っております。地域特性は主に東京、埼玉、千葉、神奈川の一都三県であります。

当社は、土地仕入につき土地情報提供者に土地の情報収集を委託し、精査した上で土地仕入を行います。その後、第三者保証機関による地盤調査を行い、その土地に合った基礎様式を決定し、着工します。建築工事段階におきましても、第三者保証機関の検査を受けております。なお、当社建築物件の販売に関しては、主に地域物件周辺の不動産業者による仲介会社を通じて販売を行っております。

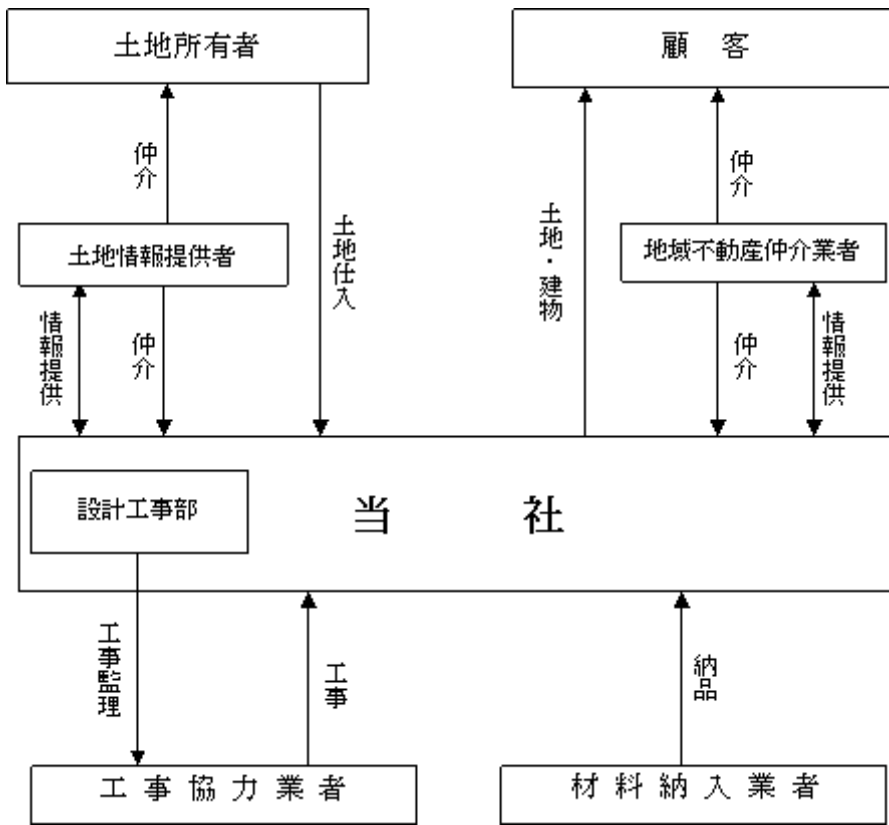
##### 賃貸収入事業

当社は、東京都内のほか全国主要都市において事業用物件及び居住用物件を購入し、賃貸及び管理を行っております。また、仕入れた土地に賃貸物件を建設し、賃貸・管理業務を行う場合があります。

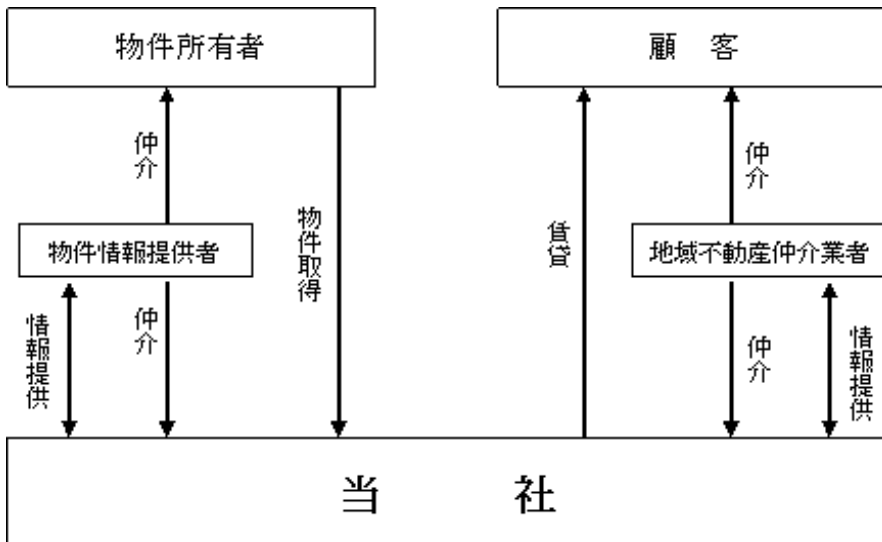
なお、一般顧客との賃貸取引につきましては、不動産仲介業者が賃貸取引に関する仲介を行っております。

各事業を系統図によって示すと以下のとおりであります。

[ 不動産販売事業 ]



[ 賃貸収入事業 ]



#### 4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

平成20年8月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
150(-)	31.2	2.6	5,164,190

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含むほか、常用パートを含んでおります。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員、季節工を含みます。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 従業員数は、当期中において30人増加しております。これは業務拡大にともない中途採用及び新卒採用を行ったことによります。

##### (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、企業部門におきましては、原材料費の高騰により原価の上昇を転嫁できずに企業収益に陰りがみられます。また、好調に推移しておりました輸出におきましても交易条件の悪化とサブプライムローン問題に端を発した金融危機の影響により、米国景気の後退及び世界経済の先行きに対する不透明感が広がっております。家計部門におきましては、物価の上昇や税負担増による影響で可処分所得の減少傾向がみられ、個人消費の減退が懸念されております。

当社の属する不動産業界及び住宅業界は、平成19年後半からの地価下落の影響を受けると同時に、消費者の購買力の低下により購買価格と販売価格がミスマッチした結果、在庫過多となり、滞留在庫を回避するために値下げすることで収益が圧迫され、一段と厳しい経営環境となっております。

このような環境下、当社は一次取得者が購入可能な価格帯に特化し、会社理念に沿った「オンリーワンの家づくり」をテーマに、「良質」で「デザイン性」に富む設計と、「住む価値」を追求し首都圏での戸建分譲住宅を提供してまいりました。

その結果、当事業年度における売上高は27,741百万円（前事業年度比36.0%増）、営業利益は2,304百万円（前事業年度比0.2%増）、経常利益は1,872百万円（前事業年度比0.4%増）、当期純利益は、1,023百万円（前事業年度比1.4%増）と業界環境が厳しい中で増収増益を達成いたしました。

#### ( ) 不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、改正建築基準法（平成19年6月施行）の影響で3階建て住宅の着工が遅れたために第4四半期に販売が集中しましたが、業界環境の厳しい中であって順調に契約及び完成引渡しが進み、売上高27,095百万円（前事業年度比36.6%増）、販売件数633件（前事業年度比30.8%増）といずれも過去最高になりました。売上高の内訳は、2階建て住宅13,568百万円（302件）、3階建て住宅8,882百万円（204件）、大型開発案件（福生プロジェクト）2,870百万円（94件）、土地1,758百万円（32件）、その他17百万円（1件）となっております。利益面では、2階建て住宅は地価下落の影響を受けましたが、大型開発案件については前期並みの利益率を確保し、当社の得意とする3階建て住宅も利益率の低下を僅少にとどめることができました。この結果、売上総利益は過去最高の3,612百万円（前事業年度比1.0%増）となりました。

#### ( ) 賃貸収入事業

賃貸収入事業におきましては、5棟168戸を取得した結果、売上高645百万円（前事業年度比13.2%増）となり、売上総利益は404百万円（前事業年度比16.7%増）となりました。

#### (2) キャッシュ・フロー

当事業年度末における「現金及び現金等物」（以下、「資金」という。）は、前事業年度末に比べ、242百万円増加し、2,160百万円となりました。

当事業年度末における各キャッシュ・フローの状況は、次のとおりであります。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、得られた資金は、3,198百万円（前事業年度4,834百万円の使用）となりました。これは主に、販売が順調に推移したことでのた卸資産が7,039百万円減少したためであります。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、使用した資金は、857百万円（前事業年度1,510百万円の使用）となりました。これは主に、賃貸物件取得のため、有形固定資産の取得（建物及び土地等）にかかる支出728百万円を計上したことによるものであります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、使用した資金は、2,098百万円（前事業年度6,475百万円の獲得）となりました。これは主に、用地仕入資金及び賃貸物件購入資金の長短借入金の借入額17,897百万円を、長短借入金の返済額19,539百万円、社債の償還による支出374百万円及び配当金の支払額82百万円が上回ったことによるものであります。



## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当事業年度の生産実績を示すと、以下のとおりであります。

事業部門別		第15期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)		
		件数	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	戸建住宅	704件	29,003,978	136.0
合計		-	29,003,978	136.0

(注) 1. 金額は販売価額にて表示しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 完成物件のみを記載しております。

4. 賃貸収入事業については、生産活動を伴わないため、記載しておりません。

### (2) 受注状況

当社は、一部注文住宅販売を行っておりますが、金額が僅少であるため受注状況の記載はしておりません。

### (3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業別に示すと、次のとおりであります。

事業部門別		第15期 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)		
		件数	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業		633件	27,095,520	136.6
賃貸収入事業		758戸	645,536	113.2
合計		-	27,741,057	136.0

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 不動産販売事業における金額は、戸建住宅及び土地の販売価額にて表示しております。

## 3【対処すべき課題】

オンリーワンの家づくり(1つ1つの土地の地域特性や立地条件に加え、多様化する顧客ニーズを考慮した居住空間のプロデュース)を基本とした建売分譲事業に特化した組織を基本として、併せて内部統制システムの構築、人材能力の開発・育成を目的とした人事研修制度、全社リスクマネジメント・品質管理の均一化と強化を図ってまいります。また、スケールメリットを活かし、コスト削減を図り、当社の経営理念に相応しい価値訴求型事業モデルを構築いたします。さらに、三栄イズム(注)の行動規範を徹底し、「お客様第一主義」の視点を浸透・実践し、各部門で人材育成プログラムを導入し、企業文化を柱とした「家づくり」のプライドを育て自由闊達で生き生きとした組織を醸成いたします。

### (注) 三栄イズム

顧客第一主義： お客様の購入したいと思う魅力ある商品づくり、安心と信頼されるサービス

信頼と実績： 商品品質の均一化、プロとしての仕事(職業人としてのプライド)

アフターメンテナンス クレームへの対応、三栄建築設計の社員としての誇り

選ばれる会社、棟数の積み重ね

研究と向上心： 利益の追求、コスト削減、無駄を省く、商品品質の向上

己を知る、強く思う事

## 4【事業等のリスク】

以下において、当社の事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項を記載しております。また、当社としては必ずしも事業上のリスクと考えていない事項についても、投資判断の上で、あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の視点から記載しております。当社はこれらリスクの発生の可能性を認識し事業活動を行っております。当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も併せて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、文中における将来に関する事項は、提出日現在において当社が判断したものであります。

### (1) 事業内容について

#### 住宅市場の動向

住宅市場は、一般的に景気見通し・金利動向・物価や地価の動向など経済情勢の影響を受けます。また、個人所得・住宅ローン金利・住宅関連税制にも需要が左右される傾向があります。したがって、これらの状況の変化によって、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 営業地域

当社は東京都杉並区にて創業以来、戸建住宅を主力に用地仕入から設計・施工・アフターメンテナンスまで自社一貫体制による不動産販売事業を展開し、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県と段階的に営業地域を拡大してきました。今後も住宅需要の旺盛な首都圏を中心に事業展開をしていく方針であります。一方、賃貸収入事業については収益性の観点から広く全国主要都市を対象展開しております。

不動産販売事業は、首都圏を中心に展開しているため、万が一局部的な大地震等の天災が発生した場合には、当社の業績及び財政状態に多大な影響を及ぼす可能性があります。

#### 用地仕入

当社は用地仕入に際して、立地条件・周辺環境・地盤・権利関係・建築規制等に加え、周辺における戸建住宅の販売状況も調査したうえで事業採算や基本設計を検討し、用地仕入の可否を判断しております。しかし、こうした事前の調査及び検討が十分であるとは限らず、当社の想定した事業採算を確保できない可能性があります。

また、他社との間で用地仕入の競合が生じた場合には、用地仕入が計画通り進まない可能性があります。さらに、土地売却情報の入手が他社に劣後する場合にも、用地仕入が計画通りに進まない可能性があります。したがって、これらの要因が生じた場合には販売計画に支障が生じ、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 販売方法

当社は主に物件周辺の不動産仲介業者を通じて販売を行っております。当社は用地仕入・設計・施工の分野に人的資源を集中し、物件の広告や営業活動については物件周辺の不動産仲介業者へ委託するのが効率的であると考えております。今後とも当社は不動産仲介業者との販売協力体制を整えることで営業地域及び販売棟数の拡大に努める方針であります。しかし、万が一当社と不動産仲介業者との関係が悪化したり、販売力のある不動産仲介業者を十分に確保できない場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 競合

不動産販売事業・賃貸収入事業は、一般的に参入障壁がそれほど高くないことから、他社との競争が激しい状況にあります。同じ地域において直接競合すると、用地仕入や販売面で価格競争及び販売競争が激化する可能性があります。したがって、競合が生じて仕入価格の上昇、販売価格の下落、販売経費の増加等が想定以上となった場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 工事協力業者

当社が販売する住宅においては、耐震性・耐久性を高めることによって「永住できる住まい」を迫及した工法が採用されております。当該工法による建物の施工水準の維持・向上につきましては当社の設計工事で日々研鑽しており、また、熟練かつ高度の施工技術並びに安定的な施工能力を持つ良質の協力業者を組織し、建物の性能品質を確保しております。しかし、今後において良質の協力業者先の数が廃業・倒産等により減少した場合や、当該工法を採用した建物の受注増加に見合った良質の協力業者先を十分に確保できなくなった場合等には、性能品質の確保を前提とした当初販売計画に支障が生じ、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制について

許認可等

当社の事業領域は、不動産販売事業並びに賃貸収入事業であるため、宅地建物取引業法・建設業法・建築士法・建築基準法・国土利用計画法・都市計画法・土地区画整理法・農地法・宅地造成等規制法・住宅の品質確保の促進等に関する法律・借地借家法・消防法その他多数の法的規制を受けております。今後、これら法的規制の改正あるいは新たな法的規制の制定によって当社の事業が制約される状況が生じた場合には、当社の業績及び財政状態に重要な影響を及ぼす可能性があります。

当社は下記に掲げる許認可等を受けて事業活動を行っております。宅地建物取引業法第5条、第65条及び第66条に、建設業法第29条に、建築士法第26条に免許等の取消し事由が定められておりますので、これらの免許、許可及び登録の取消しがあった場合には、主要な事業活動に支障をきたすとともに、業績及び財政状態に重要な影響を与える可能性があります。

許認可等の別	有効期間	関連する法律	登録等の交付者
宅地建物取引業者免許	平成16年6月11日から 平成21年6月10日まで	宅地建物取引業法	国土交通大臣
建設業許可	平成16年7月12日から 平成21年7月11日まで	建設業法	東京都知事
一級建築士事務所登録	平成20年10月10日から 平成25年10月10日まで	建築士法	東京都知事

住宅の品質確保の促進等に関する法律

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、当社は新築住宅の構造耐力上主要な部分並びに雨水の浸水を防止する部分について引渡し後10年間の瑕疵担保責任を負っております。当社では設計・施工・メンテナンスの自社一貫体制のもとで現場監督や完了検査などにより常時施工監理を行い、住宅の品質管理に万全を期しております。当社は建物アフターサービス保証書だけでなく、第三者機関である財団法人住宅保証機構が認定した住宅保証検査会社による住宅性能保証書（10年更新、上限5,000万円）を交付し、「永住できる住まい」の安全・安心をバックアップしております。

しかし、今後、当社の品質管理に不備が生じてクレーム件数が増加した場合には、当社の信用力が低下する可能性があります。さらに、当社の責任の有無に関わらず当社が販売した住宅に重大な瑕疵が存在した場合、あるいは誤認に基づく瑕疵の主張が多数生じた場合にも、当社の信用力が低下する可能性があります。したがって、これらの要因が生じた場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 経営成績及び財務状況等について

有利子負債依存度

当社は、用地仕入決済資金及び賃貸物件取得資金を主に金融機関からの借入や社債発行等によって調達しております。そのため、有利子負債の総資産に占める比率は下表の通り推移しております。今後、景気動向による金融政策の変更により金利が上昇した場合には支払利息の負担が増加する可能性があります。また、当社の財務信用力が低下したことによって借入額に制約を受けた場合には、用地仕入決済・賃貸物件取得に支障が生じ、当社の業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成16年8月	平成17年8月	平成18年8月	平成19年8月	平成20年8月
有利子負債残高 (千円)	2,909,925	6,506,289	9,424,486	15,098,298	13,083,523
総資産額 (千円)	5,217,419	9,998,705	14,573,295	22,336,284	22,183,064
有利子負債依存度 (%)	55.77	65.07	64.67	67.60	58.98

(注) 有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金（1年以内返済予定額を含む）及び社債（1年以内償還予定額を含む）の合計額であります。

#### 固定資産の減損会計

固定資産の減損会計の適用により、土地建物等の時価下落や収益性低下等が生じて投資額の回収が見込めなくなった場合に、帳簿価額と回収可能価額との差額を損失計上することとなります。今後、当社が保有する事業用固定資産について時価の下落や収益性の低下等が著しくなり、投資額の回収が見込めなくなった場合には、減損損失を計上する可能性があります。

また、棚卸資産（販売用不動産、仕掛販売用不動産）についても、今後の時価の下落により多額の評価損を計上する可能性があります。

#### 販売用不動産の引渡時期変更等による業績変動

当社は、顧客への引渡をもって販売用不動産の売上を計上しております。引渡しの日付については、顧客の都合による決済日の変更、顧客の要望による工期延長、販売不動産仲介業者からの顧客反応情報に基づく販売戦略の変更等により、時期の偏りを余儀なくされる場合があります。したがって、これらの要因が生じた場合には、当社の業績及び財政状態は四半期毎又は半期毎に変動する可能性があります。

#### 住宅建材価格の変動

住宅建材は木材、アルミ、ガラス、樹脂など多くの原材料が使用されております。これら原材料価格が商品市況や為替相場の変動などによって上昇すると、住宅建材の価格にも波及する可能性があります。当社では設計見直しなど原価低減に努めてまいりますが、住宅建材価格が高騰した場合、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (4) 当社の組織体制について

##### 経営者への依存

当社は、当社代表取締役社長小池信三の経営手腕により成長してまいりました。また、経営方針及び経営戦略等の策定に同氏は重要な役割を果たしております。今後、何らかの理由で同氏の業務遂行が困難となった場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

##### 必要な人材の確保

当社は、土地の情報収集から事業利益計画・区画割計画・建物の企画設計・用地仕入・開発申請・工事手配・工事監理・販売・事後補修手配等まで不動産販売事業に関する一貫した業務を行っております。したがって、当社の成長性及び優位性は、建築士（平成20年8月期末現在26名）、宅地建物取引主任者（同24名）を始めとして専門知識や経験が豊富な人材の確保及び育成に大きく依存しております。そのため、当社は採用活動の強化並びに研修制度の充実に取り組んでおります。しかし、不動産仕入・設計施工等の知識や資格、さらに経験を持った充分な数のこうした優秀な人材の確保及び育成ができなかった場合あるいは現在在籍している人材が流出するような場合には、当社の業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

#### (5) その他

##### 訴訟

不動産の取引に関しては様々な法的規制や取引慣行があり、当社は正規の手續に則って取引しております。現時点において、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす訴訟が提起されている事実はありません。しかし、不動産取引は相手方の事情もあるため紛争を完全に排除することは難しい状況にあります。今後万が一訴訟が提起され金銭的・期間的に当社の事業運営に支障が生じた場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

##### 個人情報保護

当社は事業活動を行う過程で顧客個人情報を扱うことが多いことから、情報管理に対して適正な安全対策を期しております。しかし、万が一当社の保有する個人情報外部に漏洩した場合あるいは不正使用された場合には、信用の失墜や損害賠償等が生じ、当社の業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

「構造計算書の偽装問題」への対応について

当社がこれまで設計・施工した戸建住宅について、国土交通省ホームページ「姉齒元一級建築士による構造計算書の偽装があった物件等（平成20年9月29日現在）」（以下、「報道発表資料」という。）に記載された物件はありません。また、報道発表資料に記載された構造設計事務所に当社が構造計算を依頼した事実もありません。また、当社が所有する賃貸物件についても、報道発表資料に記載された物件はありませんでした。一方、建築士法上の保存義務期間が経過して構造計算書を入手できないものもありましたが、当該物件の構造計算を行った設計事務所並びに物件の施工を行った建設会社に関する限り、報道発表資料に記載された設計事務所及び建設会社等に該当する事実はありませんでした。

当社は自社で設計・施工しておりますが、構造計算については外部の構造設計事務所に依頼しております。当社では、平成18年6月に建築士法上の保存期間義務のある5年間分（平成19年6月の施行規則改正により15年間に延長）の構造計算書について構造上の問題の有無並びに差し替えによる改竄を受けていないかについて、構造設計事務所に再チェックを依頼した結果、該当事項がないことを確認いたしております。

当社は設計・施工に関して一元管理を行っております。構造計算についても、構造設計事務所に依頼する過程で、当社の建築士が1棟毎に打合せを重ねたうえで構造計算書を確認するなど入念にチェックしております。今後においても、自社物件の設計・施工に関して、構造上の問題が発生しないように努めてまいります。

しかしながら、今後、住宅の安心・安全を損ない、不動産業界に対する不信感を助長するような新たな社会問題が発生した場合には、物件購入需要が減退し、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## 5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6【研究開発活動】

特記事項はありません。

## 7【財政状態及び経営成績の分析】

当事業年度の財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

### (1) 財政状態

当事業年度（自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日）

#### （流動資産）

流動資産は、主に、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が1,066,653千円減少したことにより、16,777,278千円（前事業年度末比4.5%減）となりました。

#### （固定資産）

固定資産は、5,405,786千円（前事業年度末比13.5%増）となりました。これは主に、賃貸物件の購入等により建物及び土地が723,806千円増加したことによるものであります。

#### （流動負債）

流動負債は、12,596,541千円（前事業年度末比13.3%減）となりました。これは主に、借入金の返済等により、短期有利子負債が2,831,948千円減少したことによるものであります。

### （固定負債）

固定負債は3,995,437千円（前事業年度末比26.4%増）となりました。これは主に、賃貸物件の購入などの借入により、長期有利子負債が817,172千円増加したことによるものであります。

#### （純資産）

純資産は、5,591,085千円（前事業年度末比20.2%増）となりました。これは主に、当期純利益の計上による利益剰余金が1,023,400千円増加したことによるものであります。

### (2) 経営成績

当事業年度（自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日）

#### （売上高）

当事業年度の売上高は27,741,057千円（前事業年度比36.0%増）となりました。これは主に、不動産販売事業について、販売数が633件（前事業年度比30.8%増）となったこと、及び賃貸収入事業につき、取得物件が増加したことによって、受取賃料が増加したことによるものであります。

#### （販売費及び一般管理費）

当事業年度におきましては、販売不動産の増加に伴い、仲介手数料が前期比137,722千円増となったものの、人件費をはじめとする諸経費が前事業年度並みに抑えられたことにより、販売費及び一般管理費は1,711,988千円（前事業年度比5.6%増）となりました。

#### （営業利益）

当事業年度の営業利益については、2,304,898千円（前事業年度比0.2%増）となりました。営業利益は増加しましたが、売上総利益率の低下により、売上総利益が前事業年度比94,812千円の増加にとどまりました。

(営業外損益及び経常利益)

当事業年度の営業外損益について、営業外収益は37,617千円(前事業年度比110.8%増)、営業外費用は470,410千円(前事業年度比3.6%増)となりました。営業外収益については、主に解約手付金収入9,300千円、保険代理店収入3,830千円及び労災保険還付金6,338千円が計上されたことによるものであります。

その結果、経常利益は1,872,106千円(前事業年度比0.4%増)となりました。

(当期純利益)

当事業年度における、当期純利益は1,023,400千円(前事業年度比1.4%増)と前事業年度からの微増となりました。これは主に、税引前当期純利益が前事業年度比6,856千円増にとどまったことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当事業年度(自平成19年9月1日至平成20年8月31日)

当事業年度におけるキャッシュ・フローの状況は、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2)キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

当社の資金需要につきましては、不動産販売事業及び賃貸収入事業に関するもので、当該需要をまかなうため金融機関からの借入金及び社債の発行に依存しており、不動産仕入時及び賃貸物件購入時に長期・短期借入金、社債の発行により資金調達を行っております。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当事業年度において、当社は、746,104千円の設備投資を行っております。そのうち、重要な設備投資は、賃貸物件に係る投資額664,221千円であります。

#### 2【主要な設備の状況】

当社は本店及び3支店を運営しております。また、当社の賃貸収入事業の主要な設備は、以下のとおりであります。

平成20年8月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の部門 別の名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物 (千円)	車両運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本店 (東京都杉並区)	不動産販売 事業 賃貸収入事 業	統括・ 業務施設	32,835	91	- ( - )	50,016	82,942	27
本店営業部・設計工事 部事務所 (東京都杉並区)	不動産販売 事業	業務施設	79,210	869	- ( - )	85,857	165,938	46
市川支店 (千葉県市川市)	不動産販売 事業	業務施設	8,745	217	- ( - )	634	9,598	37
浦和支店 (さいたま市南区)	不動産販売 事業	業務施設	2,391	2,279	- ( - )	1,687	6,357	24
横浜支店 (横浜市鶴見区)	不動産販売 事業	業務施設	465	209	48,117 ( 48.60)	3,189	51,981	16
事業用不動産 (東京都文京区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	24,990	-	25,288 ( 36.32)	-	50,278	-
賃貸用不動産 (東京都渋谷区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	21,753	-	- ( - )	36,278	58,032	-
賃貸用不動産 (東京都世田谷区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	70,535	-	55,000 ( 255.48)	-	125,535	-
賃貸用不動産 (東京都大田区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	66,778	-	32,146 ( 96.40)	80,941	179,865	-
賃貸用不動産 (東京都新宿区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	21,562	-	29,299 ( 83.11)	-	50,862	-
賃貸用不動産 (東京都杉並区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	5,710	-	6,654 ( 9.11)	-	12,364	-
賃貸用不動産 (茨城県水戸市)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	39,137	-	40,555 ( 293.30)	-	79,692	-
賃貸用不動産 (東京都北区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	144,726	-	130,240 ( 235.97)	111,046	386,013	-
賃貸用不動産 (東京都あきる野市)	賃貸収入事業	賃貸用不 動産	28,978	-	14,264 ( 278.44)	-	43,242	-
賃貸用不動産 (札幌市西区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	160,950	-	62,988 ( 2,448.39)	-	223,939	-
賃貸用不動産 (札幌市豊平区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	126,541	-	48,324 ( 469.54)	-	174,865	-
賃貸用不動産 (札幌市東区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	145,948	-	93,997 ( 2,226.00)	-	239,946	-



事業所名 (所在地)	事業の部門 別の名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物 (千円)	車両運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
賃貸用不動産 (東京都足立区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	17,070	-	61,296 ( 156.39)	-	78,366	-

事業所名 (所在地)	事業の部門 別の名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物 (千円)	車両運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
賃貸用不動産 (東京都豊島区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	13,285	-	- ( - )	18,937	32,223	-
賃貸用不動産 (秋田県秋田市)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	240,956	-	29,668 ( 1,077.85 )	-	270,624	-
賃貸用不動産 (埼玉県三郷市)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	5,681	-	11,530 ( 195.44 )	-	17,212	-
賃貸用不動産 (埼玉県朝霞市)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	14,990	-	8,641 ( 104.49 )	-	23,632	-
賃貸用不動産 (東京都台東区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	112,234	-	137,446 ( 577.05 )	-	249,681	-
賃貸用不動産 (仙台市青葉区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	78,545	-	67,995 ( 862.34 )	-	146,541	-
賃貸用不動産 (東京都日野市)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	7,555	-	22,635 ( 193.90 )	-	30,191	-
賃貸用不動産 (広島市中区)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	286,993	-	478,833 ( 679.09 )	-	765,827	-
賃貸用不動産 (北海道苫小牧市)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	76,680	-	22,444 ( 1,101.06 )	-	99,125	-
賃貸用不動産 (福島県福島市)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	58,584	-	20,955 ( 714.93 )	-	79,539	-
賃貸用不動産 (埼玉県北本市)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	60,027	-	729,451 ( 6,734.95 )	-	789,478	-
賃貸用不動産 (新潟県南魚沼郡)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	127,661	-	13,997 ( 3,386.79 )	-	141,658	-
賃貸用不動産 (東京都東久留米市)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	7,496	-	39,134 ( 223.00 )	-	46,630	-
賃貸用不動産 (東京都武蔵野市)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	4,615	-	40,443 ( 103.21 )	-	45,059	-
賃貸用不動産 (北海道室蘭市)	賃貸収入事 業	賃貸用不 動産	338,161	-	74,860 ( 3,051.29 )	-	413,022	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、器具及び備品、借地権並びに建設仮勘定であります。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. リース契約による主な賃借設備は、次のとおりであります。

名称	数量	リース期間	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)	備考
器具及び備品	6 件	5 年	2,383	9,167	所有権移転外 ファイナンス・ リース

### 3【設備の新設、除却等の計画】

平成20年8月31日現在における重要な設備の新設計画は次のとおりであります。

#### (1) 重要な設備の新設

事業所名	所在地	事業の部門別の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定		完成後の増加能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
横浜支店	横浜地区	不動産 販売事業	業務施設	102,959	49,881	自己資金 及び借入金	平成19年 11月	平成21年 4月	-

#### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	80,000
計	80,000

(注)平成20年11月27日開催の第15期定時株主総会において定款を次のとおり変更しております。

第5条 当社が発行することのできる株式の総数は、80,000株とし、当社が発行することができる各種の株式の総数は、次のとおりとする。

普通株式 74,000株

第1種優先株式 6,000株

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成20年8月31日)	提出日現在発行数(株) (平成20年11月28日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	23,647	23,647	名古屋証券取引所 セントレックス	-
計	23,647	23,647	-	-

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成17年6月6日 (注)1	19,800	20,000	-	10,000	-	-
平成17年7月20日 (注)2	647	20,647	91,485	101,485	-	-
平成18年9月11日 (注)3	3,000	23,647	427,800	529,285	427,800	427,800

(注)1. 1株を100株に分割しております。

2. 有償第三者割当増資

発行価格 141,400円

資本組入額 141,400円

割当先 三栄建築設計従業員持株会、株式会社みずほ銀行、株式会社東京三菱銀行、その他11名

3. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 285,200円

資本組入額 142,600円

払込金総額 855,600千円

(5) 【所有者別状況】

平成20年8月31日現在

区分	株式の状況							計	端株の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	2	4	27	6	-	402	441	-
所有株式数(株)	-	213	8	317	1,446	-	21,663	23,647	-
所有株式数の割合(%)	-	0.9	0.0	1.4	6.1	-	91.6	100.0	-

(注) 「その他の法人」欄には、証券保管振替機構名義の株式が、2株含まれております。

( 6 ) 【大株主の状況】

平成20年 8月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
小池 信三	神奈川県横浜市青葉区	19,000	80.34
エイチエスピーシー・ファンド・サービ シズ・クライアント・アカウント・500・ ビー (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	1 Queen's Road Central Hon g Kong (東京都中央区日本橋 3 -11- 1 )	653	2.76
小池 勝美	福島県大沼郡会津美里町	500	2.11
小池 節子	福島県大沼郡会津美里町	500	2.11
ドイチェ・バンク・アーゲー・ロンドン・ ビービー・ノントリティー・クライアント ・613 (常任代理人 ドイツ証券株式会社)	Taunusanlage 12 , D-60325 Frankfurt Am Main , Federal Republic of Germ any (東京都千代田区永田町 2 -11- 1 )	340	1.43
ゴールドマン・サックス・インターナシヨ ナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証 券株式会社)	133 Fleet Street London EC4A 2BB, United Kingdom (東京都港区六本木 6 -10- 1 )	282	1.19
三栄建築設計従業員持株会	東京都杉並区西荻北 2 - 1 -11	280	1.18
鳥谷部 とき	青森県水戸郡五戸町	206	0.87
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区内幸町 1 - 1 - 5	142	0.60
井河 元広	東京都目黒区	101	0.42
計	-	22,004	93.05

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20年8月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,647	23,647	-
端株	-	-	-
発行済株式総数	23,647	-	-
総株主の議決権	-	23,647	-

(注) 「完全議決権付株式(その他)」欄には証券保管振替機構名義の株式が2株含まれております。

また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数が2個含まれております。

【自己株式等】

平成20年8月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないもの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

### 3【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考え、年一回、期末配当を継続して行うことを基本方針といたします。なお、剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。今後は、利益の増加に伴い、増配するなど株主還元の一層の充実を図ってまいります。

内部留保資金につきましては、事業拡大のための運転資金に充ててまいりたいと考えております。

当社は、「取締役会の決議により、毎年2月末日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

なお、当事業年度の剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成20年11月27日 定時株主総会決議	82,764	3,500

### 4【株価の推移】

#### (1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成16年8月	平成17年8月	平成18年8月	平成19年8月	平成20年8月
最高(円)	-	-	-	327,000	300,000
最低(円)	-	-	-	205,000	176,000

(注) 最高・最低株価は名古屋証券取引所セントレックスにおけるものであります。

なお、平成18年9月12日をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

#### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年3月	平成20年4月	平成20年5月	平成20年6月	平成20年7月	平成20年8月
最高(円)	243,000	229,000	190,000	230,000	244,000	230,000
最低(円)	206,000	186,000	176,000	194,000	191,000	200,000

(注) 最高・最低株価は名古屋証券取引所セントレックスにおけるものであります。



5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	-	小池 信三	昭和43年5月13日生	平成2年4月 武蔵野リハウス株式会社(現株式会社三井リハウス東京)入社 平成5年9月 有限会社三栄コーポレーション(現当社)設立 代表取締役社長就任(現任) 平成11年6月 株式会社三建興産(注)取締役就任 平成15年9月 三絆地所株式会社代表取締役就任	(注)3	19,000
専務取締役	本店営業部長	小池 学	昭和37年4月20日生	昭和56年4月 胆沢商工会入社 昭和61年11月 武蔵野リハウス株式会社(現株式会社三井リハウス東京)入社 平成5年5月 三聖ホーム株式会社入社 取締役就任 平成7年12月 株式会社藤和ハウス入社 平成11年11月 株式会社三建興産入社(注) 平成15年4月 株式会社アトム興産(注)取締役就任 平成15年9月 三絆地所株式会社監査役就任 平成16年8月 当社入社 取締役販売業務部長就任 平成17年7月 当社専務取締役本店営業部長就任(現任)	(注)3	70
取締役	設計工事部長	千葉 理恵	昭和39年3月25日生	昭和63年6月 キュービックデザイン有限会社入社 平成2年6月 個人事業主として設計・施工関係業務を開始 平成5年12月 当社入社 設計工事部長就任 平成16年8月 当社取締役設計工事部長就任(現任)	(注)3	35
取締役	管理部長	吉川 和男	昭和30年10月1日生	昭和54年4月 三洋証券株式会社入社 平成10年6月 勸角証券株式会社入社 平成13年2月 エンゼル証券株式会社入社 平成18年5月 株式会社トラディス(現株式会社イントウワン)取締役就任 平成18年6月 シーグランド株式会社監査役就任 平成18年10月 当社入社 管理部長代理 平成18年11月 当社取締役管理部長就任(現任)	(注)3	-
常勤監査役	-	岡崎 章	昭和14年4月3日生	昭和38年4月 伊藤忠商事株式会社入社 平成8年10月 日研工業株式会社出向 平成9年10月 日研工業株式会社入社 取締役総務経理部長就任 平成17年2月 当社監査役就任(現任)	(注)4	5
監査役	-	秋山 法	昭和30年11月11日生	昭和54年4月 秋山建築設計事務所入所 昭和61年5月 羽野税務会計事務所入所 平成7年2月 税理士登録 平成7年4月 秋山税務会計事務所開業 所長就任(現任) 平成16年8月 当社監査役就任(現任)	(注)4	3

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
監査役	-	池内 稚利	昭和37年5月3日生	平成3年4月 弁護士登録(第一東京弁護士会所属) 平成9年6月 光和総合法律事務所入所 平成16年5月 らでいっしゅぼーや株式会社 社外監査役(現任) 平成19年11月 当社監査役就任(現任)	(注)5	2
計						19,115

(注) 1. 株式会社三建興産は、平成15年4月7日に株式会社アトム興産に商号変更しております。また、同社は、平成16年6月30日をもって、解散しております。

2. 常勤監査役岡崎章、監査役秋山法及び池内稚利は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成19年11月28日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4. 平成17年11月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 平成19年11月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況】

### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は企業統治とは、株主、従業員、取引先、地域社会等のステークホルダーへの社会的責任を果たすために、取締役会の活性化と監査役による経営陣に対する監視等によって企業価値の向上を図る仕組みであると考えております。

### (2) 会社の機関の内容及び内部統制システム整備の状況等

会社の機関の内容

#### ( )取締役会

当社の取締役会は取締役4名で構成されており、経営の基本方針、法令及び定款で定められた事項やその他経営に関する重要事項を決議するとともに、業務執行状況を監督する機関と位置付けております。

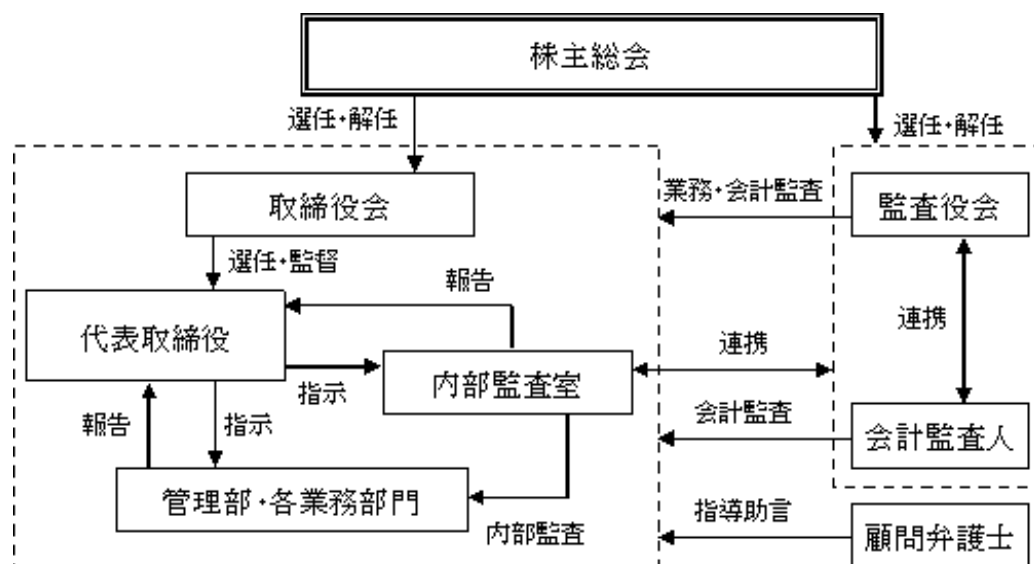
#### ( )監査役及び監査役会

当社は、監査役会を設置しており、平成20年8月31日現在、監査役3名（うち、1名は常勤監査役）は全員社外監査役であります。監査役会は、年間の監査方針・監査計画を立案し、取締役の職務の執行及び財産の状況の調査や監査報告の作成等重要な監査実施項目につき、各監査役の役割分担を決め、当該監査役からの監査報告の承認を行っております。

また、各監査役は、毎月の定例及び臨時取締役会への出席、会計監査人・内部監査室からの報告会や各取締役との意見交換会への参加等により、関係部署との連携強化を図っております。

会社の機関・内部統制の関係

当社の経営組織及びコーポレート・ガバナンス体制を図示しますと以下ようになります。



会社の機関の内容及び内部統制システム整備の状況

- ( )取締役の職務の執行が、法令及び定款に適合することを確保するための体制
- イ． コンプライアンス規程、取締役会規程（附表：株主総会・取締役会決議承認事項）、監査役会規程、組織規程、業務分掌規程、職務権限規程（その附表）等をつくり、またコンプライアンス委員会を設立し、社内に徹底を図っております。
  - ロ． 会議（取締役会、管理職会等）に監査役が出席し、常的監査を行っております。また、毎月1回月次決算のチェックを行っております。
  - ハ． 監査役監査規程の下に監査役は、監査を適宜行っております。また、内部監査規程により内部監査を行っている内部監査室とも連携し、監査の実効性の向上に努めております。
- ( )取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項
- イ． 文書管理規程及び細則（保存年限）に基づき記録・保存し、管理部を総括管理担当部署としております。例えば、帳簿・計算書類等は管理部、株主総会・取締役会等重要な議事録や株式取扱規程に基づく書類等は経営企画室が記録・保管しております。
  - ロ． インサイダー取引防止規程の下に、管理部が情報セキュリティによる情報管理を行っております。
  - ハ． 書類の保存については、管理部が定期的に社内調査を行いますが、監査役、内部監査室も適宜チェックしております。
- ( )損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- イ． 情報のリスク管理については、前述（ ）のとおり行っております。
  - ロ． 投資・プロジェクト等（借入金を含む）のリスク管理は、管理部長が「リスク管理表」を毎月作成し、取締役会で報告しております。
  - ハ． 社員等に対しては、各事業部署で業務マニュアルを作成し、社内研修を行っております。
- ( )取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- イ． 経営企画室（事務局）にて、中長期経営計画を策定し、取締役会で決定しております。決定された毎年の経営目標と予算管理規程の下で策定された数値目標の達成に向けて、各組織で具体的な施策を定め、活動しております。また、管理職会議でその結果をレビューし、改善策を考えながら目標達成に努めております。
  - ロ． 組織規程・業務分掌規程・職務権限規程・稟議規程（稟議制度）による決裁権限の明確化・迅速化と決裁に係る関係部署への情報伝達の徹底を図っております。
  - ハ． ITを活用し、社内での情報伝達を効率的に行っております。
- ( )使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- イ． コンプライアンス体制の充実及び強化を図るため、代表取締役社長を委員長とするコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス体制整備に向けた問題点の把握に努めております。
  - ロ． コンプライアンス規程の遵守を徹底するために、内部監査室が定期的に内部監査を実施し、その結果を代表取締役社長に報告しております。さらに改善事項を被監査部門にフィードバックしております。
- ( )当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- 当社は、親会社及び子会社がないため、該当事項はありません。
- ( )監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制
- 監査役から職務の補助を求められた場合は、内部監査室が監査役の職務を補佐しております。
- ( )監査役を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項
- 監査役から職務の補助を求められた使用人は、業務遂行にあたり、監査役の指示のみに従うものとし、取締役の指揮・監督は受けないこととしております。
- また、かかる使用人の任命、異動等の人事権の決定には、監査役の同意を得ることとしております。
- ( )取締役及び使用人が監査役に報告するための体制、その他の監査役への報告に関する体制
- 取締役会、管理職会議その他の重要な社内会議には、監査役は必ず出席しており、意思の疎通が来ております。
- ( )その他監査役が監査が実効的に行われることを確保するための体制
- イ． 重要な会議以外の臨時的な社内会議でも、経営企画室を通じ会議スケジュールが伝達され、かつ、議事録も送付されております。
  - ロ． 監査役より要請した資料等は、経営企画室で適宜対応し、提供しております。会計監査も毎月管理部で必要な帳簿関係書類を閲覧しております。
  - ハ． 内部監査室と連携し、適宜社内監査を実施しております。
- ニ． 監査法人との意見交換、監査役協会への参加等も行っております。

#### 内部監査及び監査役監査の状況

当社は、代表取締役社長直轄の内部監査室を設置し、内部監査計画に基づき、内部監査を行っております。内部監査の方法は、実地監査若しくは書面監査・質問、又はこれらの併用によって行っております。内部監査の手続きは、内部監査実施後、内部監査報告書を作成し、代表取締役社長の承認を得た後、対策、措置等を必要とする場合には、被監査部門の責任者に内部監査改善指示書により改善を指示しております。被監査部門の責任者は、指摘事項につき、内部監査改善状況報告書を作成し、内部監査室を経て代表取締役社長へ提出しております。内部監査室は、内部監査結果の処置の確認を行っております（内部監査人員2名）。

監査役の監査につきましては、上記（2）（ ）のとおりであります。

また、内部監査室及び監査役は、互いに連携を図り、監査の実効性の向上に努めるとともに、監査法人とも定期的に意見交換を行い、コーポレート・ガバナンスの充実に努めております。

#### 会計監査の状況

当社の会計監査は、監査法人トーマツと金融商品取引法に基づく監査契約を締結しております。業務を執行した公認会計士の氏名、継続関与年数及び監査業務にかかる補助者の構成については以下のとおりであります。

##### a 業務を執行した公認会計士の氏名及び所属する監査法人名

米澤 英樹（監査法人トーマツ）

中川 幸三（監査法人トーマツ）

なお、継続監査年数については、7年以内であるため記載を省略しております。

##### b 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 2名

会計士補等 5名

社外取締役及び社外監査役との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

当社の社外監査役である岡崎章氏、秋山法氏及び池内稚利氏は、平成20年11月28日現在において、それぞれ5株、3株及び2株の当社株式を所有しております。また、社外監査役3氏について、これ以外の取引関係、その他の利害関係はありません。

#### (3) リスク管理体制の整備の状況

リスク管理については、リスク委員会を設置し、リスク管理の強化に努めております。また、管理部長がリスク管理表を定期的に作成し、取締役会において報告し、適切な対応を検討、決定しております。

#### (4) 役員報酬の内容

当事業年度（平成20年8月期）における当社の取締役及び監査役に対する報酬は、以下のとおりであります。

取締役を支払った報酬	99,136千円
監査役を支払った報酬	7,680千円（うち社外監査役 7,680千円）
合 計	106,816千円

#### (5) 監査報酬の内容

当事業年度（平成20年8月期）における監査法人に対する監査報酬は、以下のとおりであります。

公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	15,000千円
その他の報酬	500千円
合 計	15,500千円

#### (6) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条1項の規定により、取締役会の決議によって取締役（取締役であった者を含む。）、監査役（監査役であった者を含む。）及び会計監査人（会計監査人であった者を含む。）の会社法第423条1項の損害賠償責任について法令の定める要件に該当する場合には、損害賠償責任額から法令に定める最低責任限度額を控除して得た額を限度として免除することができる旨定款に定めてあります。これは、取締役、監査役及び会計監査人が職務の執行にあたり期待された役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

#### (7) 取締役の定数

当社の取締役は5名以内とする旨定款に定めてあります。

(8) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、累積投票による取締役の選任については、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

(9) 自己の株式の取得

当社は、機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって、市場取引等により、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

(10) 株主総会決議事項を取締役会で決議できる事項

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、毎年2月末日を基準日として、取締役会の決議によって、会社法第454条第5項の規定により、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(11) 株主総会の特別決議要件

会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

## 第5【経理の状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成18年9月1日から平成19年8月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成19年9月1日から平成20年8月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、旧証券取引法第193条の2の規定に基づき、前事業年度（平成18年9月1日から平成19年8月31日まで）の財務諸表について、並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当事業年度（平成19年9月1日から平成20年8月31日まで）の財務諸表について、監査法人トーマツにより監査を受けております。

### 3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年8月31日)		当事業年度 (平成20年8月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1.現金及び預金			1,941,367		2,287,012	
2.売掛金			10,935		11,700	
3.販売用不動産	1		4,358,078		5,071,680	
4.仕掛販売用不動産	1		10,785,079		9,004,824	
5.前渡金			230,230		213,565	
6.前払費用			61,849		46,153	
7.繰延税金資産			87,486		120,344	
8.その他			99,771		23,513	
貸倒引当金			1,227		1,515	
流動資産合計			17,573,571	78.7	16,777,278	75.6
固定資産						
(1)有形固定資産						
1.建物	1	2,240,422		2,747,675		
減価償却累計額		213,567	2,026,854	311,730	2,435,945	
2.車両運搬具		22,335		23,263		
減価償却累計額		15,385	6,949	19,595	3,667	
3.器具及び備品		21,288		24,063		
減価償却累計額		9,409	11,878	14,949	9,114	
4.土地	1		2,129,817		2,346,370	
5.建設仮勘定			590		2,214	
有形固定資産合計			4,176,090	18.7	4,797,312	21.6
(2)無形固定資産						
1.借地権			377,260		377,260	
2.ソフトウェア			16,904		24,690	
3.その他			817		783	
無形固定資産合計			394,982	1.8	402,733	1.8
(3)投資その他の資産						
1.投資有価証券			17,289		21,870	
2.出資金			30		30	
3.長期前払費用			39,841		43,116	
4.繰延税金資産			94,694		91,760	
5.その他			39,784		48,963	
投資その他の資産合計			191,640	0.8	205,740	1.0
固定資産合計			4,762,713	21.3	5,405,786	24.4
資産合計			22,336,284	100.0	22,183,064	100.0



区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年8月31日)		当事業年度 (平成20年8月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1. 買掛金		1,287,273		2,288,829	
2. 短期借入金	1 2 3	9,723,640		8,366,650	
3. 一年内返済予定長期 借入金	1 2 3	2,151,830		856,872	
4. 一年内償還予定社債		374,000		194,000	
5. 未払金		116,839		115,693	
6. 未払費用		20,633		25,049	
7. 未払法人税等		581,766		532,647	
8. 前受金		145,893		110,379	
9. 預り金		25,197		16,400	
10. 賞与引当金		93,563		88,808	
11. デリバティブ債務		5,292		1,211	
流動負債合計		14,525,929	65.0	12,596,541	56.8
固定負債					
1. 社債	3	1,467,000		1,273,000	
2. 長期借入金	1 2 3	1,381,828		2,393,001	
3. 退職給付引当金		21,552		31,916	
4. 役員退職慰労引当金		179,411		188,178	
5. 預り敷金保証金		110,114		109,342	
固定負債合計		3,159,905	14.2	3,995,437	18.0
負債合計		17,685,835	79.2	16,591,979	74.8
(純資産の部)					
株主資本					
1. 資本金		529,285	2.4	529,285	2.4
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金		427,800		427,800	
資本剰余金合計		427,800	1.9	427,800	1.9
3. 利益剰余金					
(1) その他利益剰余金					
繰越利益剰余金		3,693,363		4,633,999	
利益剰余金合計		3,693,363	16.5	4,633,999	20.9
株主資本合計		4,650,449	20.8	5,591,085	25.2
純資産合計		4,650,449	20.8	5,591,085	25.2
負債純資産合計		22,336,284	100.0	22,183,064	100.0

## 【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成18年9月1日 至平成19年8月31日)			当事業年度 (自平成19年9月1日 至平成20年8月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1. 不動産販売高		19,830,331			27,095,520		
2. 賃貸収入		570,019	20,400,350	100.0	645,536	27,741,057	100.0
売上原価							
1. 不動産販売原価		16,255,147			23,483,282		
2. 賃貸原価		223,128	16,478,275	80.8	240,887	23,724,170	85.5
売上総利益			3,922,074	19.2		4,016,887	14.5
販売費及び一般管理費							
1. 役員報酬		104,219			106,816		
2. 給与及び賞与		291,207			298,492		
3. 賞与引当金繰入額		71,922			52,028		
4. 退職給付費用		4,671			6,345		
5. 役員退職慰労引当金 繰入額		17,777			8,767		
6. 広告宣伝費		181,289			154,367		
7. 貸倒引当金繰入額		1,227			380		
8. 仲介手数料		515,142			652,864		
9. 支払手数料		5,591			4,327		
10. 租税公課		140,194			144,826		
11. 減価償却費		16,984			18,285		
12. その他		271,489	1,621,715	7.9	264,486	1,711,988	6.2
営業利益			2,300,359	11.3		2,304,898	8.3
営業外収益							
1. 受取利息		2,028			3,283		
2. 解約手付金収入		3,500			9,300		
3. 保険代理店収入		2,237			3,830		
4. 受取補償金		1,840			-		
5. 労災保険還付金		-			6,338		
6. デリバティブ利益		-			4,170		
7. その他		8,237	17,844	0.0	10,695	37,617	0.1
営業外費用							
1. 支払利息		327,040			412,778		
2. 社債発行費		42,851			-		
3. 融資等手数料		50,143			34,202		
4. その他		34,138	454,173	2.2	23,429	470,410	1.7
経常利益			1,864,030	9.1		1,872,106	6.7
特別利益							
1. 投資有価証券売却益		1,219	1,219	0.0	-	-	-
税引前当期純利益			1,865,250	9.1		1,872,106	6.7
法人税、住民税及び事業 税		831,955			861,788		
過年度法人税等		61,576			16,840		
法人税等調整額		37,541	855,990	4.2	29,923	848,705	3.0
当期純利益			1,009,259	4.9		1,023,400	3.7

不動産販売原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 8月31日)		当事業年度 (自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 8月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		10,722,858	66.0	16,108,746	68.6
材料費		2,051,804	12.6	2,806,313	12.0
労務費		204,563	1.3	327,191	1.4
外注費		3,140,925	19.3	3,920,021	16.7
経費		134,410	0.8	219,998	0.9
販売用不動産評価損戻入		-	-	585	0.0
販売用不動産評価損		585	0.0	101,596	0.4
計		16,255,147	100.0	23,483,282	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

賃貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 8月31日)		当事業年度 (自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 8月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
減価償却費		67,338	30.2	91,831	38.1
修繕費		82,097	36.8	50,556	21.0
その他		73,692	33.0	98,498	40.9
計		223,128	100.0	240,887	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日）

	株主資本					株主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			その他有 価証券評 価差額金	評価・換算 差額等合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計				
平成18年8月31 日残高（千円）	101,485	-	-	2,684,103	2,684,103	2,785,589	84	84	2,785,673
事業年度中の 変動額									
新株の発行	427,800	427,800	427,800	-	-	855,600	-	-	855,600
当期純利益	-	-	-	1,009,259	1,009,259	1,009,259	-	-	1,009,259
株主資本以外の 項目の事業年度 中の変動額（純 額）	-	-	-	-	-	-	84	84	84
事業年度中の変 動額合計 （千円）	427,800	427,800	427,800	1,009,259	1,009,259	1,864,859	84	84	1,864,775
平成19年8月31 日残高（千円）	529,285	427,800	427,800	3,693,363	3,693,363	4,650,449	-	-	4,650,449

当事業年度（自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日）

	株主資本					株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
平成19年8月31 日残高（千円）	529,285	427,800	427,800	3,693,363	3,693,363	4,650,449	4,650,449
事業年度中の 変動額							
剰余金の配当	-	-	-	82,764	82,764	82,764	82,764
当期純利益	-	-	-	1,023,400	1,023,400	1,023,400	1,023,400
事業年度中の変 動額合計 （千円）	-	-	-	940,635	940,635	940,635	940,635
平成20年8月31 日残高（千円）	529,285	427,800	427,800	4,633,999	4,633,999	5,591,085	5,591,085

## 【キャッシュ・フロー計算書】

		前事業年度 (自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 8月31日)	当事業年度 (自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 8月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,865,250	1,872,106
減価償却費		90,140	117,942
貸倒引当金の増加額		1,227	288
賞与引当金の増減額		19,776	4,755
退職給付引当金の増加額		7,872	10,364
役員退職慰労引当金の増加額		17,111	8,767
受取利息及び受取配当金		2,028	3,283
支払利息		327,040	412,778
社債発行費		42,851	-
株式交付費		10,086	-
投資有価証券売却益		1,219	-
デリバティブ評価損益		7,670	8,661
売上債権の増加額		6,232	764
たな卸資産の増減額		5,972,389	1,066,653
前渡金の増減額		52,275	16,664
仕入債務の増加額		468,129	1,001,555
未払消費税等の減少額		9,219	-
未払金の増減額		7,074	1,375
前受金の減少額		362,084	35,513
預り敷金保証金の増減額		49,863	772
未収消費税等の増減額		86,300	68,762
その他		21,925	22,519
小計		3,614,923	4,498,236
利息及び配当金の受取額		1,978	3,283
利息の支払額		346,407	382,930
法人税等の支払額		875,352	920,120
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,834,704	3,198,469

		前事業年度 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)	当事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出		27,020	136,189
定期預金の払戻による収入		15,020	24,189
有形固定資産の取得による支出		1,435,972	728,984
無形固定資産の取得による支出		114,650	16,647
投資有価証券の売却による収入		52,696	-
その他		79	9
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,510,005	857,641
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入		13,248,040	13,799,750
短期借入金の返済による支出		10,526,180	15,156,740
長期借入れによる収入		3,062,600	4,097,600
長期借入金の返済による支出		706,010	4,382,260
社債の発行による収入		807,148	-
社債の償還による支出		255,500	374,000
株式の発行による収入		845,513	-
配当金の支払額		-	82,534
財務活動によるキャッシュ・フロー		6,475,612	2,098,184
現金及び現金同等物の増加額		130,901	242,644
現金及び現金同等物の期首残高		1,786,465	1,917,367
現金及び現金同等物の期末残高		1,917,367	2,160,012

## 重要な会計方針

項目	前事業年度 (自平成18年9月1日 至平成19年8月31日)	当事業年度 (自平成19年9月1日 至平成20年8月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格に基づく時価 法(売却原価は移動平均法により算 定)</p>	<p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p>
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	<p>デリバティブ 時価法</p>	<p>デリバティブ 同左</p>
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法</p>	<p>販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左</p>
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法(ただし、平成10年4月1日以降 に取得した建物 建物附属設備を除 く については定額法)を採用してお ります。 なお、主な耐用年数は以下のとおりで あります。 建物 21年～47年</p> <p>(2) 無形固定資産 ソフトウェア(自社利用)については、 社内における見込利用可能期間(5 年)に基づく定額法によってあります。</p>	<p>(1) 有形固定資産 定率法(ただし、平成10年4月1日以降 に取得した建物 建物附属設備を除 く については定額法)を採用してお ります。 なお、主な耐用年数は以下のとおりで あります。 建物 21年～47年</p> <p>(追加情報) 当事業年度より、法人税法の改正に伴い 平成19年3月31日以前に取得した固定資 産については、改正前の法人税法に基づ く減価償却の方法の適用により取得価額 の5%に到達した事業年度の翌事業年度 より取得価額の5%相当額と備忘価額と の差額を5年間にわたり均等償却し、減 価償却費に含めて計上しております。 これによる損益への影響は軽微であり ます。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
5. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>(2) 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>	
6. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、 一般債権については貸倒実績率により、 貸倒懸念債権等特定の債権については 個別に回収可能性を勘案し、回収不能 見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与に備える ため、支給見込額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自平成18年9月1日 至平成19年8月31日)	当事業年度 (自平成19年9月1日 至平成20年8月31日)
	<p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末支給見込額を計上しております。</p>	<p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>
7. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
8. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法並びにヘッジ手段とヘッジ対象 当期にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであり、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金</p> <p>(2)ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。</p> <p>(3)ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっているため有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法並びにヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(2)ヘッジ方針 同左</p> <p>(3)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
9. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは「長期前払費用」に計上し、5年間で均等償却を行っており、当期の費用に係るものは「販売費及び一般管理費」で処理しております。	消費税等の会計処理 同左



重要な会計方針の変更

<p>前事業年度 (自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 8月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 8月31日)</p>
<p>(固定資産の減価償却の方法) 当事業年度より法人税法の改正に伴い、平成19年 4月 1日 以降に取得した固定資産については、改正後の法人税法に 規定する減価償却の方法によっております。 これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であり ます。</p>	

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 8月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 8月31日)</p>
<p>(損益計算書) 1. 前事業年度まで営業外収益の「その他」に含めて表 示しておりました「保険代理店収入」は、営業外収益 の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前事業年度における「保険代理店収入」の金 額は1,436千円であります。  2. 前事業年度まで営業外費用の「その他」に含めて表示 しておりました「融資等手数料」は、営業外費用の総額 の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前事業年度における「融資等手数料」の金額は 13,565千円であります。</p>	<p>(損益計算書) 1. 前事業年度まで営業外費用の「その他」に含めて表 示しておりました「デリバティブ損失」は、当事業年 度において「デリバティブ利益」となり、営業外収益 の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前事業年度における「デリバティブ損失」の 金額は148千円であります。</p>

注記事項  
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年8月31日)	当事業年度 (平成20年8月31日)																																																
<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,102,170千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,041,828千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">903,070千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">545,912千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,592,983千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,311,640千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,786,430千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">474,120千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,572,190千円</td> </tr> </table> <p>2. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引金融機関8行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">3,300,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,411,300千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">888,700千円</td> </tr> </table> <p>3.</p>	販売用不動産	3,102,170千円	仕掛販売用不動産	10,041,828千円	建物	903,070千円	土地	545,912千円	計	14,592,983千円	短期借入金	9,311,640千円	一年内返済予定長期借入金	1,786,430千円	長期借入金	474,120千円	計	11,572,190千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	3,300,000千円	借入実行残高	2,411,300千円	差引額	888,700千円	<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,405,051千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">7,299,533千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">1,478,669千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,493,031千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,676,286千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,209,850千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">856,872千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,334,018千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,400,740千円</td> </tr> </table> <p>2. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引金融機関7行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">3,300,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,093,700千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,206,300千円</td> </tr> </table> <p>3. 財務制限条項</p> <p>(1) 借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との当座貸越契約(借入金残高519,100千円)には財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、金利等の見直し又は借入金を一括返済することになっております。</p> <p>決算期末及び中間期末のそれぞれにおいて、貸借対照表の純資産の金額が直前の中間期末及び決算期末の同金額の80%を下回らないこと。</p> <p>決算期末において、損益計算書及び貸借対照表に基づくたな卸資産回転期間を9ヶ月以下に維持すること。</p> <p>中間期末において、損益計算書及び貸借対照表に基づくたな卸資産回転期間を12ヶ月以下に維持すること。</p> <p>(2) 借入金のうち、商工組合中央金庫とのコミットメントライン契約(借入金残高500,000千円)には財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、借入金を一括返済することになっております。</p> <p>各年度の決算期末日において、単年度の貸借対照表における純資産の金額を前年度決算期末日以上に維持すること。</p> <p>各年度の決算期において、経常損失を計上しないこと。</p>	販売用不動産	3,405,051千円	仕掛販売用不動産	7,299,533千円	建物	1,478,669千円	土地	1,493,031千円	計	13,676,286千円	短期借入金	8,209,850千円	一年内返済予定長期借入金	856,872千円	長期借入金	2,334,018千円	計	11,400,740千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	3,300,000千円	借入実行残高	2,093,700千円	差引額	1,206,300千円
販売用不動産	3,102,170千円																																																
仕掛販売用不動産	10,041,828千円																																																
建物	903,070千円																																																
土地	545,912千円																																																
計	14,592,983千円																																																
短期借入金	9,311,640千円																																																
一年内返済予定長期借入金	1,786,430千円																																																
長期借入金	474,120千円																																																
計	11,572,190千円																																																
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	3,300,000千円																																																
借入実行残高	2,411,300千円																																																
差引額	888,700千円																																																
販売用不動産	3,405,051千円																																																
仕掛販売用不動産	7,299,533千円																																																
建物	1,478,669千円																																																
土地	1,493,031千円																																																
計	13,676,286千円																																																
短期借入金	8,209,850千円																																																
一年内返済予定長期借入金	856,872千円																																																
長期借入金	2,334,018千円																																																
計	11,400,740千円																																																
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	3,300,000千円																																																
借入実行残高	2,093,700千円																																																
差引額	1,206,300千円																																																

前事業年度 (平成19年8月31日)	当事業年度 (平成20年8月31日)
	<p>(3) 借入金のうち、(株)武蔵野銀行をアレンジャーとするシンジケートローン契約(借入金残高1,074,600千円)には財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、借入先からの請求により、一括返済することになっております。</p> <p>各決算期末における純資産の部の金額が、平成18年8月決算期末の資本の部の金額又は直前の決算期末における純資産の部の金額のいずれか高い方の75%以上を維持すること。</p> <p>各年度の決算期において経常損失を計上しないこと。</p> <p>各月末日において長期在庫(取得後2年超)が、総在庫数の15%若しくは80戸を超えないこと。</p> <p>(4) (株)三菱東京UFJ銀行を引受人とする第6回無担保社債(残高100,000千円)には財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、引受人の請求により一括償還することになっております。</p> <p>貸借対照表において、自己資本比率が12.5%未満にならないこと。</p> <p>損益計算書において、営業損失及び経常損失を同時に計上しないこと。</p> <p>有利子負債償還年数が0年以上9年以下を維持すること。</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成18年9月1日 至平成19年8月31日)	当事業年度 (自平成19年9月1日 至平成20年8月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成18年9月1日至平成19年8月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	20,647	3,000	-	23,647
合計	20,647	3,000	-	23,647

(注) 普通株式の株式数の増加3,000株は、平成18年9月11日を払込期日とする新株式発行(ブックビルディング方式による一般募集)によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年11月28日 定時株主総会	普通株式	82,764	利益剰余金	3,500	平成19年8月31日	平成19年11月29日

当事業年度(自平成19年9月1日至平成20年8月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	23,647	-	-	23,647
合計	23,647	-	-	23,647

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成19年11月28日 定時株主総会	普通株式	82,764	3,500	平成19年8月31日	平成19年11月29日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年11月27日 定時株主総会	普通株式	82,764	利益剰余金	3,500	平成20年8月31日	平成20年11月28日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)	当事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年8月31日現在) (千円)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年8月31日現在) (千円)
現金及び預金 1,941,367	現金及び預金 2,287,012
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 24,000	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 127,000
現金及び現金同等物 1,917,367	現金及び現金同等物 2,160,012

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)	当事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)																								
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具及び備品</td> <td>8,778</td> <td>731</td> <td>8,046</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8,778</td> <td>731</td> <td>8,046</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	器具及び備品	8,778	731	8,046	合計	8,778	731	8,046	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具及び備品</td> <td>11,916</td> <td>2,748</td> <td>9,167</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,916</td> <td>2,748</td> <td>9,167</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	器具及び備品	11,916	2,748	9,167	合計	11,916	2,748	9,167
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																						
器具及び備品	8,778	731	8,046																						
合計	8,778	731	8,046																						
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																						
器具及び備品	11,916	2,748	9,167																						
合計	11,916	2,748	9,167																						
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	同左																								
2. 未経過リース料期末残高相当額 1年内 1,755千円 1年超 6,290千円 合計 8,046千円	2. 未経過リース料期末残高相当額 1年内 2,383千円 1年超 6,784千円 合計 9,167千円																								
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	同左																								
3. 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 1,165千円 減価償却費相当額 1,165千円	3. 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 2,017千円 減価償却費相当額 2,017千円																								
4. 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によりしております。	4. 減価償却費相当額の算定方法 同左																								

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前事業年度 (平成19年8月31日)			当事業年度 (平成20年8月31日)		
		取得原価 (千円)	貸借対照表計 上額(千円)	差額 (千円)	取得原価 (千円)	貸借対照表計 上額(千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額 が取得原価を超え るもの	(1) 株式	-	-	-	-	-	-
	(2) 債券						
	国債・地方債等	-	-	-	-	-	-
	社債	-	-	-	21,792	21,870	78
	その他	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	-	-	-	21,792	21,870	78
貸借対照表計上額 が取得原価を超え ないもの	(1) 株式	-	-	-	-	-	-
	(2) 債券						
	国債・地方債等	-	-	-	-	-	-
	社債	21,792	17,289	4,502	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	21,792	17,289	4,502	-	-	-
合計		21,792	17,289	4,502	21,792	21,870	78

2. その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

前事業年度(平成19年8月31日)

	1年内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
1. 債券				
社債	-	-	17,289	-
小計	-	-	17,289	-

当事業年度(平成20年8月31日)

	1年内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
1. 債券				
社債	-	-	21,870	-
小計	-	-	21,870	-

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前事業年度 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)	当事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引、金利キャップ取引、債券関連では、債券に組込まれたデリバティブ取引（複合金融商品）であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、金利スワップ取引、金利キャップ取引及び債券に組込まれたデリバティブ取引（複合金融商品）を利用するものであります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 当社のデリバティブ取引は、主に金融債務に係る金利に関するリスクを軽減する目的で利用しております。複合金融商品は、資金運用の一環として行っております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引、金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。また、デリバティブを組み込んだ複合金融商品は、価格変動リスク、償還期限リスク、信用リスク、為替相場の変動リスク、市場金利の変動リスク及び流動性リスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。 複合金融商品は、デリバティブ取引が債券に組込まれているものであり、債券の元本が毀損するリスクがありますが、その影響は、債券の元本の範囲内に限定されております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。なお、複合金融商品については、デリバティブが組込まれた債券の取得価額を記載しております。</p>	<p>(1) 取引の内容 当社の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引、金利キャップ取引、債券関連では、債券に組込まれたデリバティブ取引（複合金融商品）であります。 なお、金利キャップ取引は、当期中に契約上の消滅条件に達したため、消滅しております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

(1) 金利関連

区分	種類	前事業年度 (平成19年8月31日)				当事業年度 (平成20年8月31日)			
		契約額等 (千円)	契約額等の うち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)	契約額等 (千円)	契約額等の うち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	485,400	221,600	5,415	5,415	221,600	-	1,211	1,211
	金利キャップ取引 買建	100,000	-	123	123	-	-	-	-
合計		585,400	221,600	5,292	5,292	221,600	-	1,211	1,211

(注)

前事業年度 (平成19年8月31日)	当事業年度 (平成20年8月31日)
<p>1. 時価の算定方法 取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。</p> <p>2. ヘッジ会計 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は、上記記載から除いております。</p>	<p>1. 時価の算定方法 同左</p> <p>2. ヘッジ会計 同左</p>

(2) 債券関連

区分	種類	前事業年度 (平成19年8月31日)				当事業年度 (平成20年8月31日)			
		契約額等 (千円)	契約額等のうち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)	契約額等 (千円)	契約額等のうち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の取引	リバースフローター債	21,792	21,792	17,289	4,502	21,792	21,792	21,870	78
合計		21,792	21,792	17,289	4,502	21,792	21,792	21,870	78

(注)

前事業年度 (平成19年8月31日)	当事業年度 (平成20年8月31日)
<p>1. デリバティブが組込まれた債券(複合金融商品)であります。</p> <p>2. 時価の算定方法 債券に組込まれたデリバティブを合理的に算定できないため、当該複合金融商品全体を時価評価しております。時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。</p> <p>3. 契約金額等については、デリバティブが組込まれた債券の取得価額を記載しております。</p>	<p>1. 同左</p> <p>2. 時価の算定方法 同左</p> <p>3. 同左</p>



(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、退職一時金制度を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

	前事業年度 (平成19年8月31日)	当事業年度 (平成20年8月31日)
退職給付債務(千円)	21,552	31,916

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自平成18年9月1日 至平成19年8月31日)	当事業年度 (自平成19年9月1日 至平成20年8月31日)
退職給付費用(千円)	8,296	10,732

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社は、退職給付債務及び退職給付費用の算定にあたり、簡便法を採用しております。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)	当事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)																																																																										
<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産) (千円)</p> <table> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">73,020</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">38,559</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">38,080</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">8,771</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">1,415</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">22,333</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">182,181</td></tr> <tr><td>内訳 (千円)</td><td></td></tr> <tr><td>流動資産 繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">87,486</td></tr> <tr><td>固定資産 繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">94,694</td></tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td>同族会社の留保金課税</td><td style="text-align: right;">3.7%</td></tr> <tr><td>過年度法人税等</td><td style="text-align: right;">3.3%</td></tr> <tr><td>税額更正に伴う当期認容額</td><td style="text-align: right;">1.8%</td></tr> <tr><td>税額更正に伴う税効果修正額</td><td style="text-align: right;">0.6%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.2%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45.9%</td></tr> </table>	役員退職慰労引当金	73,020	未払事業税否認額	38,559	賞与引当金	38,080	退職給付引当金	8,771	減価償却超過額	1,415	その他	22,333	繰延税金資産計	182,181	内訳 (千円)		流動資産 繰延税金資産	87,486	固定資産 繰延税金資産	94,694	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%	同族会社の留保金課税	3.7%	過年度法人税等	3.3%	税額更正に伴う当期認容額	1.8%	税額更正に伴う税効果修正額	0.6%	その他	0.2%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.9%	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産) (千円)</p> <table> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">76,588</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">34,874</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">36,144</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">41,349</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">12,989</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">1,415</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">8,741</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">212,104</td></tr> <tr><td>内訳 (千円)</td><td></td></tr> <tr><td>流動資産 繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">120,344</td></tr> <tr><td>固定資産 繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">91,760</td></tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td>同族会社の留保金課税</td><td style="text-align: right;">3.6%</td></tr> <tr><td>過年度法人税等</td><td style="text-align: right;">0.9%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.0%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45.3%</td></tr> </table>	役員退職慰労引当金	76,588	未払事業税否認額	34,874	賞与引当金	36,144	販売用不動産評価損	41,349	退職給付引当金	12,989	減価償却超過額	1,415	その他	8,741	繰延税金資産計	212,104	内訳 (千円)		流動資産 繰延税金資産	120,344	固定資産 繰延税金資産	91,760	法定実効税率	40.7%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1%	同族会社の留保金課税	3.6%	過年度法人税等	0.9%	その他	0.0%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.3%
役員退職慰労引当金	73,020																																																																										
未払事業税否認額	38,559																																																																										
賞与引当金	38,080																																																																										
退職給付引当金	8,771																																																																										
減価償却超過額	1,415																																																																										
その他	22,333																																																																										
繰延税金資産計	182,181																																																																										
内訳 (千円)																																																																											
流動資産 繰延税金資産	87,486																																																																										
固定資産 繰延税金資産	94,694																																																																										
法定実効税率	40.7%																																																																										
(調整)																																																																											
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%																																																																										
同族会社の留保金課税	3.7%																																																																										
過年度法人税等	3.3%																																																																										
税額更正に伴う当期認容額	1.8%																																																																										
税額更正に伴う税効果修正額	0.6%																																																																										
その他	0.2%																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.9%																																																																										
役員退職慰労引当金	76,588																																																																										
未払事業税否認額	34,874																																																																										
賞与引当金	36,144																																																																										
販売用不動産評価損	41,349																																																																										
退職給付引当金	12,989																																																																										
減価償却超過額	1,415																																																																										
その他	8,741																																																																										
繰延税金資産計	212,104																																																																										
内訳 (千円)																																																																											
流動資産 繰延税金資産	120,344																																																																										
固定資産 繰延税金資産	91,760																																																																										
法定実効税率	40.7%																																																																										
(調整)																																																																											
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1%																																																																										
同族会社の留保金課税	3.6%																																																																										
過年度法人税等	0.9%																																																																										
その他	0.0%																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.3%																																																																										

## (持分法損益等)

前事業年度(自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)

当社は、関連会社がないため、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)

当社は、関連会社がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前事業年度（自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	小池 信三	-	-	当社 代表取締役	(被所有) 直接80.3	-	-	当社借入金に 対する債務被 保証 (注2(1))	190,000	-	-
								本店賃貸借契 約にかかる被 保証	(注2(2))	-	-

(注) 1. 取引金額には消費税等は、含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 当社は、金融機関からの借入金の一部について、当社代表取締役社長小池信三より債務保証を受けております。
- (2) 当社は、本店の土地賃貸借契約（賃借料30千円/月）に対して、当社代表取締役社長小池信三より連帯保証を受けております。
- (3) 上表の被保証に対して、保証料は支払っておりません。

当事業年度（自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	小池 信三	-	-	当社 代表取締役	(被所有) 直接80.3	-	-	本店賃貸借契 約にかかる被 保証	(注1(2))	-	-

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 当社は、金融機関からの借入金の一部について、当社代表取締役社長小池信三より債務保証を受けておりましたが、当事業年度中に解消しております。
- (2) 当社は、本店の土地賃貸借契約（賃借料30千円/月）に対して、当社代表取締役社長小池信三より連帯保証を受けております。
- (3) 上表の被保証に対して、保証料は支払っておりません。

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)		当事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	
1株当たり純資産額	196,661円28銭	1株当たり純資産額	236,439円51銭
1株当たり当期純利益金額	42,828円77銭	1株当たり当期純利益金額	43,278円23銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)	当事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)
当期純利益(千円)	1,009,259	1,023,400
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,009,259	1,023,400
期中平均株式数(株)	23,565	23,647

## (重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)	当事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	2,240,422	507,253	-	2,747,675	311,730	98,162	2,435,945
車両運搬具	22,335	1,250	321	23,263	19,595	4,532	3,667
器具及び備品	21,288	2,775	-	24,063	14,949	5,539	9,114
土地	2,129,817	216,553	-	2,346,370	-	-	2,346,370
建設仮勘定	590	40,664	39,040	2,214	-	-	2,214
有形固定資産計	4,414,452	768,497	39,362	5,143,587	346,275	108,234	4,797,312
無形固定資産							
借地権	377,260	-	-	377,260	-	-	377,260
ソフトウェア	35,659	16,647	-	52,307	27,617	8,862	24,690
その他	857	-	-	857	74	34	783
無形固定資産計	413,777	16,647	-	430,425	27,691	8,896	402,733
長期前払費用	67,041	15,989	110	82,920	39,803	12,299	43,116

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

賃貸物件の購入 建物 495,785千円

土地 168,435千円

## 【社債明細表】

銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第4回無担保社債	平成年月日 16.12.10	60,000	40,000 (20,000)	0.67	なし	平成年月日 21.12.10
第5回無担保社債	平成年月日 17.2.25	507,500	478,500 (29,000)	1.55	なし	平成年月日 27.2.25
第6回無担保社債	平成年月日 17.3.31	100,000	100,000 ( - )	0.98	なし	平成年月日 22.3.31
第8回無担保社債	平成年月日 18.2.14	170,000	150,000 (20,000)	1.57	なし	平成年月日 28.2.12
第9回無担保社債	平成年月日 18.9.29	380,000	340,000 (40,000)	0.87	なし	平成年月日 28.9.29
第10回無担保社債	平成年月日 19.3.30	123,500	110,500 (13,000)	0.76	なし	平成年月日 28.12.30
第11回無担保社債	平成年月日 19.3.30	120,000	108,000 (12,000)	0.80	なし	平成年月日 29.3.30
第12回無担保社債	平成年月日 19.6.28	100,000	66,000 (34,000)	1.34	なし	平成年月日 22.6.28
第13回無担保社債	平成年月日 19.7.5	100,000	74,000 (26,000)	1.47	なし	平成年月日 23.7.5
合計	-	1,841,000	1,467,000 (194,000)	-	-	-

(注) 1. ( ) 内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2. 決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内(千 円)
194,000	292,000	136,000	114,000	114,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	9,723,640	8,366,650	2.5	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,151,830	856,872	2.6	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,381,828	2,393,001	2.6	平成21年~27年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他の有利子負債	-	-	-	-
計	13,257,298	11,616,523	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金の決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	2,096,272	80,672	113,872	43,202

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	1,227	1,515	92	1,134	1,515
賞与引当金	93,563	88,808	93,563	-	88,808
役員退職慰労引当金	179,411	8,767	-	-	188,178

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,120
預金	
当座預金	12,861
普通預金	2,089,891
定期預金	183,119
別段預金	18
小計	2,285,891
合計	2,287,012

b 売掛金

(a) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
賃貸一般顧客	7,877
一般顧客追加工事代金	3,823
合計	11,700

(b) 滞留状況

区分	金額(千円)
平成20年3月以前計上	1,218
平成20年4月計上	23
平成20年5月計上	326
平成20年6月計上	1,211
平成20年7月計上	2,481
平成20年8月計上	6,439
合計	11,700

c 販売用不動産

(a) 地域別内訳

区分	土地面積(m <sup>2</sup> )	土地金額(千円)	建物金額(千円)	計(千円)
東京都	9,781.87	2,267,524	827,742	3,095,267
千葉県	2,010.97	455,204	201,024	656,229
埼玉県	2,607.74	551,981	286,633	838,614
神奈川県	893.09	335,532	146,036	481,569
合計	15,293.67	3,610,243	1,461,437	5,071,680

(b) 費目別内訳

区分	金額(千円)
土地購入費	3,610,243



区分	金額(千円)
材料費	635,413
労務費	57,222
外注費	768,801
合計	5,071,680

d 仕掛販売用不動産

(a) 地域別明細

区分	土地面積(m <sup>2</sup> )	土地金額(千円)	建物金額(千円)	計(千円)
東京都	21,298.58	4,743,467	692,313	5,435,780
千葉県	5,807.41	884,479	125,052	1,009,531
埼玉県	13,494.83	1,751,345	195,555	1,946,901
神奈川県	1,606.57	496,737	115,873	612,610
合計	42,207.39	7,876,029	1,128,795	9,004,824

(b) 費目別内訳

区分	金額(千円)
土地購入費	7,876,029
材料費	483,492
労務費	91,341
外注費	553,961
合計	9,004,824

負債の部

a 買掛金

相手先	金額(千円)
伊藤忠建材(株)	228,443
(有)西尾材木店	117,321
(株)伊藤住設	92,335
(株)A O Aコーポレーション	75,803
(株)エクステリア共生	69,492
その他	1,705,433
合計	2,288,829

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	9月1日から8月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	8月31日
株券の種類	1株券、10株券、100株券
剰余金の配当の基準日	2月末日 8月31日
1単元の株式数	
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
端株の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告の方法により行います。 但し、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載します。 なお、電子公告は当社ホームページに記載しており、そのアドレスは以下のとおりです。 <a href="http://www.san-a.com/">http://www.san-a.com/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社には親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書の訂正報告書

平成19年12月26日関東財務局長に提出。

事業年度（第14期）（自平成18年9月1日至平成19年8月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(2) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第14期）（自平成18年9月1日至平成19年8月31日）平成19年11月29日関東財務局長に提出。

(3) 半期報告書

事業年度（第15期中）（自平成19年9月1日至平成20年2月29日）平成20年5月29日関東財務局長に提出。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成19年11月28日

株式会社三栄建築設計

取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 米澤 英樹 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 中川 幸三 印

当監査法人は、旧証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社三栄建築設計の平成18年9月1日から平成19年8月31日までの第14期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社三栄建築設計の平成19年8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年11月27日

株式会社三栄建築設計

取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 米澤 英樹 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 中川 幸三 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社三栄建築設計の平成19年9月1日から平成20年8月31日までの第15期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社三栄建築設計の平成20年8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。