

平成21年8月期 決算短信(非連結)

平成21年10月8日
上場取引所 名

上場会社名 株式会社 三栄建築設計
コード番号 3228 URL <http://www.san-a.com>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長
定時株主総会開催予定日 平成21年11月26日
有価証券報告書提出予定日 平成21年11月27日

(氏名) 小池 信三
(氏名) 吉川 和男
配当支払開始予定日

TEL 03-3395-3591
平成21年11月27日

(百万円未満切捨て)

1. 21年8月期の業績(平成20年9月1日～平成21年8月31日)

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年8月期	29,114	5.0	2,220	△3.7	1,992	6.4	1,043	1.9
20年8月期	27,741	36.0	2,304	0.2	1,872	0.4	1,023	1.4

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年8月期	44,111.29	—	17.2	10.2	7.6
20年8月期	43,278.23	—	20.0	8.4	8.3

(参考) 持分法投資損益 21年8月期 一百万円 20年8月期 一百万円

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年8月期	16,888	6,556	38.8	277,274.81
20年8月期	22,183	5,591	25.2	236,439.51

(参考) 自己資本 21年8月期 6,556百万円 20年8月期 5,591百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年8月期	7,861	△74	△6,212	3,735
20年8月期	3,198	△857	△2,098	2,160

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年8月期	—	—	—	3,500.00	3,500.00	82	8.1	1.6
21年8月期	—	—	—	4,000.00	4,000.00	94	9.1	1.6
22年8月期 (予想)	—	0.00	—	5,000.00	5,000.00		8.0	

3. 22年8月期の業績予想(平成21年9月1日～平成22年8月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	11,076	△11.2	1,535	281.6	1,413	444.5	777	585.9	32,876.26
通期	28,690	△1.6	3,034	36.6	2,753	38.2	1,472	41.2	62,289.97

4. その他

(1) 重要な会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(2) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年8月期 23,647株 20年8月期 23,647株
- ② 期末自己株式数 21年8月期 一株 20年8月期 一株

(注)1株当たり当期純利益の算定の基礎となる株式については、39ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確実な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

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、政府の経済対策の効果が景気を下支えすることにより在庫調整圧力が一層低下しており、対外経済環境においても輸出及び生産において持ち直しの動きがみられ景況感の改善の兆しもみられません。しかしながら、個人消費は依然弱い動きとなっており先行き景気の見通しは不透明な情勢です。今後においては、景気は持ち直しに向かうことが期待される一方、生産活動が極めて低い水準にあることなどから、雇用情勢の一層の悪化が懸念されるとともに世界的な金融危機の影響や世界景気の下振れ懸念など、景気を下押しするリスクが今後においても存在することに留意する必要がある情勢です。

当社の属する不動産業界及び住宅業界は、低金利及び政府の経済対策による住宅ローン減税の効果、販売価格の調整の進展などを背景に、第一次所得者層においては購買の潜在的な需要が顕在化し成約件数に回復の兆しがみられ、業界の在庫調整が進んでいるように思われます。

当社におきましては、マーケティング予想に基づく仕入の厳格な審査及び事業回転率を重視し、堅実な経営に尽力するとともに建築原価のコストダウンを図ってまいりました。また、当社の強みである住宅における間取りやデザイン性を考慮し、様々なニーズに対応した自由な設計力及び企画力を活かしオンリーワンの家づくりと都市型3階建住宅により他社との差別化を図ってまいりました。

その結果、当事業年度における売上高は29,114百万円（前事業年度比5.0%増）、営業利益は2,220百万円（前事業年度比3.7%減）、経常利益は1,992百万円（前事業年度比6.4%増）、当期純利益は1,043百万円（前事業年度比1.9%増）と業界環境が厳しい中、増収並びに経常利益及び当期純利益において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、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27,749百万円（前事業年度比2.4%増）、販売件数732件（前事業年度比15.6%増）といずれも過去最高になりました。売上総利益は3,434百万円（前事業年度比4.9%減）となりました。売上高の内訳は、2階建て住宅11,282百万円（294件）、3階建て住宅13,992百万円（354件）、大型開発案件（福生プロジェクト）1,895百万円（65件）、土地575百万円（19件）、その他2百万円となっております。

（不動産請負事業）

当事業年度より本格的に開始した不動産請負事業におきましては、売上高699百万円（販売件数52件）、売上総利益は139百万円となりました。なお、受注件数は181件獲得しております。

（賃貸収入事業）

賃貸収入事業におきましては、当事業年度に取得した賃貸物件はありませんでしたが、管理を徹底することにより、売上高665百万円（前事業年度比3.0%増）、売上総利益は433百万円（前事業年度比7.0%増）となりました。

次期の見通しにつきましては、低金利の継続、政府の住宅政策などにより首都圏においては依然として顧客の購買意欲が強く、今後においても顧客の購入ニーズに沿ったリーズナブルな価格帯の商品の提供が重要と考えております。また、東京23区内の地価が下落したことにより、東京23区内での住宅の企画が可能になり当社の得意とする都市型3階建て住宅を提供しやすい環境となっておりますので、首都圏における都市型ビルダーとしてオンリーワンの企業価値を高め、他社と差別化を図り、各プロジェクトの回転率の向上を重視して首都圏における住宅会社としての信頼の構築を追求してまいります。

次期の業績は、売上高28,690百万円（前事業年度比1.6%減）、営業利益3,034百万円（前事業年度比36.6%増）、経常利益2,753百万円（前事業年度比38.2%増）、当期純利益1,472百万円（前事業年度比41.2%増）を計画しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当事業年度末の資産合計は、16,888百万円（前事業年度末比23.9%減）となりました。これは主に、販売が順調に推移したことで現金及び預金が前事業年度末に比べ1,458百万円増加したが、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が前事業年度末に比べ7,241百万円減少したことによるものであります。

負債合計は、10,331百万円（前事業年度末比37.7%減）となりました。これは主に、不動産販売事業における事業用地仕入資金として借りた長短借入金が増加したことによるものであり、前事業年度末に比べ、5,934百万円減少しております。

純資産合計は、6,556百万円（前事業年度末比17.3%増）となりました。これは主に、利益の増加により利益剰余金が960百万円増加したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における「現金及び現金同等物」(以下、「資金」という。)は、前事業年度末に比べ、1,575百万円増加し、3,735百万円となりました。

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、7,861百万円(前事業年度3,198百万円の獲得)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6,725百万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、74百万円(前事業年度857百万円の使用)となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出額243百万円が売却による収入額154百万円を上回っ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、6,212百万円(前事業年度2,098百万円の使用)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10,423百万円を、長短借入金の返済額16,358百万円、社債の償還による支出194百万円及び配当金の支払額82百万円を上回ったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成17年8月期	平成18年8月期	平成19年8月期	平成20年8月期	平成21年8月期
自己資本比率(%)	19.9	19.1	20.8	25.2	38.8
時価ベースの自己資本比率(%)	—	—	25.9	22.9	27.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	—	4.1	0.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	—	8.4	31.4

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注2) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。

なお、平成17年8月期及び平成18年8月期は未上場のため、記載しておりません。

(注3) 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

なお、平成17年8月期から平成19年8月期の営業キャッシュ・フローはマイナスであるため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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、期末配当を継続して行うことを基本方針といたしております。

平成21年8月期の配当につきましては、不動産市況等を総合的に検討した結果、1株当たり4,000円の期末配当の実施を予定しております。

また、内部留保資金につきましては、主に用地仕入資金として有効に活用してまいります。

なお、平成22年8月期の配当につきましては、1株当たり5,000円の期末配当の実施を予定しております。

(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

a. 住宅市場の動向について

当社の行っている不動産販売事業及び不動産請負事業は、一般的に景気見通し・金利動向・物価や地価の動向等の景気動向・経済情勢に影響を受けます。また、消費者所得・住宅税制の改正等による消費者需要の動向にも大きな影響を受けます。したがって、これらの状況の変化により住宅需要が減少することとなった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

b. 営業地域について

当社は東京都杉並区にて創業以来、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。今後も不動産請負事業も含め、首都圏（主に東京・千葉・埼玉・神奈川の一都・三県）を中心に事業展開をしていく予定であります。また、賃貸収入事業については収益性の観点から国内全域を対象とした営業方針を採っております。

不動産販売事業及び不動産請負事業は、営業地域が首都圏に集中しているため、万が一局地的な大地震等の天災が発生して事業展開地域の住宅需要が減少した場合には、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。

c. 用地仕入について

当社は分譲用土地の仕入を行う際に、その土地の立地条件・周辺環境・面積・地盤・仕入価格等について調査を行うとともに周辺の販売状況を調査・検討し、その調査結果に基づいて土地仕入を行っております。しかし、周到な調査にも関わらず周辺の仕入相場よりも高価格で土地を購入した場合には、当社の採算が悪化する可能性があります。

また、他社との間で土地仕入の競合が生じた場合には、土地仕入が当初計画通り進まない可能性があります。さらに、土地売却情報を収集するに当たり他社に遅れをとる状況あるいは土地売却情報の収集漏れをしてしまう状況等が生じた場合にも、土地仕入が当初計画通り進まない可能性があります。したがって、上記の要因が生じた場合には当初販売計画にも支障が生じ、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

d. 工事の協力業者について

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。

e. 住宅建材の為替変動による影響について

住宅建材について、当社は海外から直接仕入は行っていないものの国内の住宅建材業者を通じて間接的に海外から仕入を行っている状況にあります。住宅建材の価格は為替と連動して変動することから、国内の住宅建材業者が為替変動分を建材価格に転嫁することによって当社の仕入費用が増加する可能性があります。したがって、上記の要因が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

f. 販売方法について

当社は分譲住宅販売を行うに当たって物件現場周辺の仲介業者を積極的に活用しております。分譲住宅販売の大部分が仲介業者の利用によるものであり、自社による直接販売の比率は僅少となっております。当社は顧客に直接販売するための人員を社内に抱えるよりも販売力のある仲介業者へ委託する方が費用を抑えることが可能であるという考えの下、仲介業者を積極的に活用しております。このような状況を踏まえて、当社は社内に仲介業者への販売支援要員を設けて仲介業者との販売協力体制を整え、今後も当該販売方法を継続する方針であります。しかし、万が一当社と仲介業者との関係が悪化し販売力のある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。

g. 住宅性能保証について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」は瑕疵担保期間を10年間義務化すると共に住宅性能表示制度を定めております。同法により、住宅供給者は新築住宅の構造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10年間の瑕疵担保責任を負っております。以上の責任を踏まえ、当社は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。さらに、当社物件は当社による10年の住宅性能保証に加え、中立の第三者である住宅性能保証会社による保証を受けております。

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、上記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。

h. 競合について

当社の不動産販売事業、不動産請負事業及び賃貸収入事業は参入障壁がそれほど高くないため、今後当社と直接競合する会社が増加しその競合他社との競争が激しくなった場合、仕入や販売面における価格競争・販売促進競争等が生じる可能性があります。したがって、上記の要因によって仕入価格の上昇・販売価格の下落・販売経費の増加等が生じた場合には、当社の採算が悪化し、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

i. 法的規制について

当社の事業領域は、不動産販売事業、不動産請負事業及び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21年6月11日から 平成26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21年7月12日から 平成26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11日から 平成25年10月10日まで	建築士法	東京都知事

②財務状況等について

a. 有利子負債依存度が高い状況について

当社は、用地仕入決済資金および賃貸物件取得資金を主に金融機関からの借入・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まいりました。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、分譲用地仕入決済・賃貸物件取得に支障が生じて当社の販売物件数に悪影響を与える可能性があります。したがって、上記の状況が生じた場合には、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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成17年8月	平成18年8月	平成19年8月	平成20年8月	平成21年8月
有利子負債残高 (千円)	6,506,289	9,424,486	15,098,298	13,083,523	6,955,241
総資産額 (千円)	9,998,705	14,573,295	22,336,284	22,183,064	16,888,366
有利子負債依存度 (%)	65.07	64.67	67.60	58.98	41.18

(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。

b. 固定資産の減損会計について

平成17年4月1日以後開始する事業年度から「固定資産の減損に係る会計基準」が適用され、土地建物等に時価下落や収益性低下等が生じたことによって投資額の見込みなくなった場合には、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した。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、投資額の見込みなくなった場合には、減損損失が発生して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。

また、棚卸資産の分譲土地等についても、今後の時価の下落により簿価との乖離が一定基準以上となり多額の分譲土地評価損を計上することとなった場合、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。

c. 商品不動産物件の引渡時期変更等による業績変動について

当社商品不動産の販売は、売買契約成立後に顧客への引渡をもって売上が計上されております。この引渡時期については、顧客の都合による決済日の変更、顧客の追加要望による建築工期の延長、販売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、上記の要因が生じた場合には、当社の業績は四半期毎または半期毎に変動する可能性があります。

③当社の組織体制について

a. 個人情報保護について

現状において、当社は事業活動を行う過程で顧客の個人情報を扱うことが多く、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が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、当社の業績に影響を与える可能性があります。

b. 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発展してまいりました。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。今後は内部統制制度に基づくガバナンス体制の確立を目指してまいりますが、何らかの理由で同氏の業務の遂行が困難となった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

c. 必要な人材の確保について

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・土地仕入・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仕入販売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不動産仕入・設計施工等に精通した優秀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十分な数の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、当社の業績に影響を与える可能性があります。

④その他

a. 訴訟について

不動産の売買に関しては様々な制約・慣行があり、当社は正規の手續に則って売買を行っております。現時点において、当社の業績に影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。しかし、不動産売買は取引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。今後万が一訴訟が生じ金額的・期間的に当社の事業運営に支障が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

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。また、当期より従来の事業に加え、注文請負等を受注する「不動産請負事業」を行っております。各事業の具体的内容は次のとおりであります。

① 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、千葉、埼玉、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。

② 不動産請負事業

不動産請負事業は、エンドユーザーから、注文住宅を受注する事業であります。また、戸建分譲を行っている会社で、自社で設計部門・工事部門を持っていない業者より、戸建分譲の設計・施工を受注する場合があります。

請負事業は、建物の設計、工事手配（当社工事監理）を自社で受注することを基本としておりますが、場合によっては宅地造成や開発申請業務、販売代理などを受注することもあります。

事業部を本店に置き、不動産販売事業と同エリア（東京、千葉、埼玉、神奈川）で行っており、基本的には不動産仲介業者から土地を持ったエンドユーザーや、戸建分譲業者の紹介を受け、受注を行っております。また、自社によるホームページ等で直接受注を行う場合もあります。

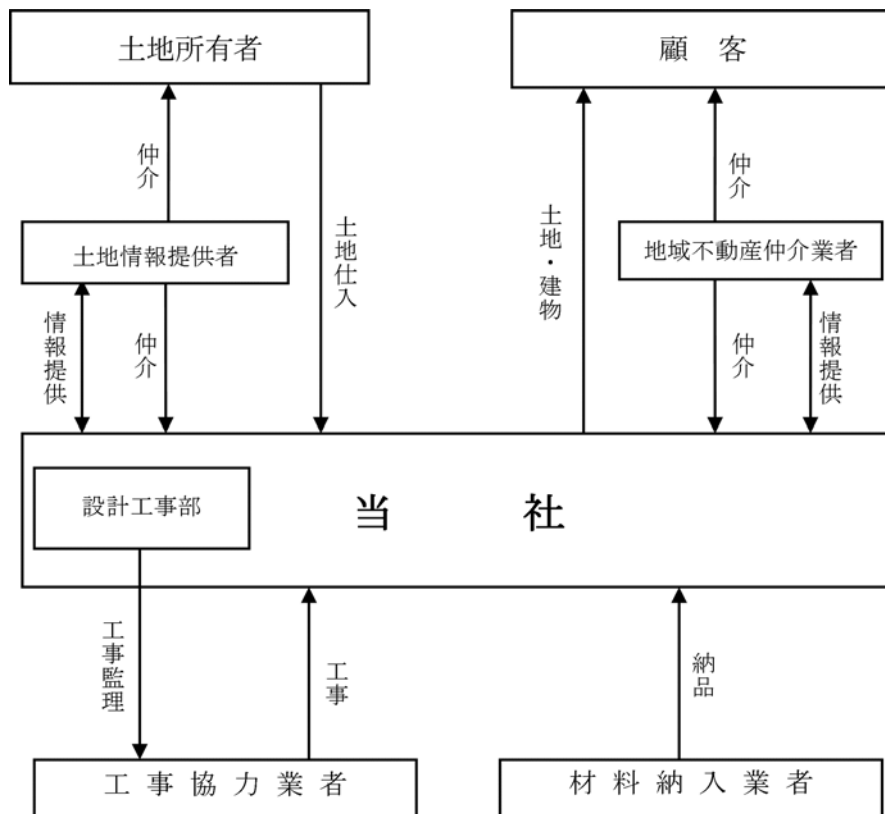
③ 賃貸収入事業

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。

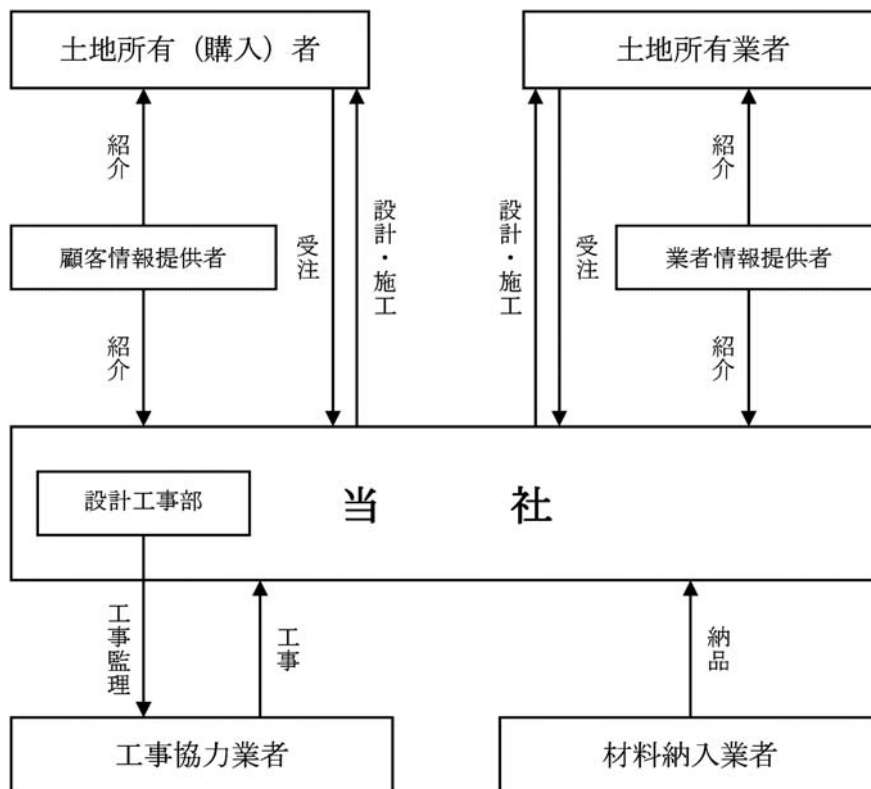
なお、一般顧客との賃貸取引につきましては、不動産仲介業者が賃貸取引に関する仲介を行っております。

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。

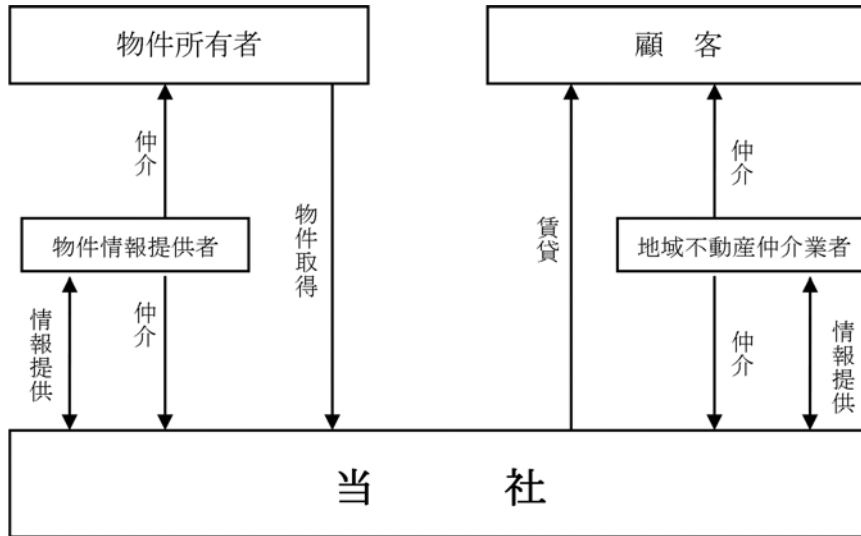
[不動産販売事業]



[不動産請負事業]



[賃貸収入事業]



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「住宅とは、公共における最大の芸術であるとともに、建築主の人生における最大の夢の一つである」と捉え、かかる社会的芸術性と個人的生活空間をプロデュースするという使命を果たすために、最大限の努力を行っております。

今後も、一棟一棟オンリーワンの家づくりを行うことによってお客様の夢をかたちにすお手伝いをし、利益の向上に努めるとともに、投資家に魅力のある企業を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は、厳しい市場環境下においてより安定的な事業を推進できる体制を確立すべく次の経営目標を掲げております。

経営の重要な指標として、売上高経常利益率8.5%の目標達成を目指します（当事業年度6.8%）。

また、経営の安定的な指標として自己資本比率20%以上の確保を維持することを目標といたします（当事業年度38.8%）。

また、資産の効率的な経営を目指してROA 5%以上を目標に掲げております（当事業年度10.2%）。

(注) $ROA = \text{経常利益} / \{ (\text{期首総資産} + \text{期末総資産}) / 2 \} \times 100$

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、「オンリーワンの家づくり」に経営資源を集中させ、首都圏において特色のある「都市型ビルダー」として確固たるブランドを確立させ、更なる成長を目指してまいります。中長期的な戦略としましては、東京23区内における都市型3階建て住宅の提供において首都圏3階建て住宅提供の市場シェア5%の獲得を目指します。また、販売棟数としましては、首都圏において年間1,000棟の達成の早期実現を目指します。

建売分譲住宅事業の基本を重視し、土地の仕入から販売完了までの事業回転期間を厳守し、過度な在庫や過度な有利子負債を持たずに市況に左右されにくい安定的な経営を推進し、当社の強みである自社での企画力、設計力、デザイン力、施工監理を特色とした「オンリーワンの家づくり」により首都圏においてお客様の「共感」、「感動」を共有した家づくりの美学を追求することで、「感性による付加価値」をお客様に提案し安定的な収益が確保できる体制を構築してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

オンリーワンの家づくりを基本とした建売分譲住宅事業に特化した組織を基本に、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します。さらに、三栄イズム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。

4. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年8月31日)	当事業年度 (平成21年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,287,012	3,745,330
受取手形	—	6,600
売掛金	11,700	31,925
販売用不動産	*1 5,071,680	*1 1,983,268
仕掛販売用不動産	*1 9,004,824	*1 4,851,592
未成工事支出金等	—	516,343
前渡金	213,565	135,011
前払費用	46,153	42,192
繰延税金資産	120,344	123,755
その他	23,513	21,675
貸倒引当金	△1,515	△4,366
流動資産合計	16,777,278	11,453,329
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 2,747,675	*1 2,740,204
減価償却累計額	△311,730	△415,322
建物(純額)	2,435,945	2,324,881
車両運搬具	23,263	22,962
減価償却累計額	△19,595	△20,692
車両運搬具(純額)	3,667	2,270
工具、器具及び備品	24,063	42,043
減価償却累計額	△14,949	△25,094
工具、器具及び備品(純額)	9,114	16,948
土地	*1 2,346,370	*1 2,432,085
建設仮勘定	2,214	—
有形固定資産合計	4,797,312	4,776,186
無形固定資産		
借地権	377,260	296,319
ソフトウェア	24,690	37,234
その他	783	748
無形固定資産合計	402,733	334,302
投資その他の資産		
投資有価証券	21,870	127,518
出資金	30	30
長期前払費用	43,116	27,158
繰延税金資産	91,760	137,996
その他	48,963	31,845
投資その他の資産合計	205,740	324,547
固定資産合計	5,405,786	5,435,036
資産合計	22,183,064	16,888,366

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年8月31日)	当事業年度 (平成21年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,288,829	1,518,729
短期借入金	※1.2.3 8,366,650	※1.2.3 4,145,900
1年内返済予定の長期借入金	※1.2.3 856,872	※1.2.3 725,032
1年内償還予定の社債	194,000	※1.3 292,000
未払金	115,693	122,366
未払費用	25,049	19,340
未払法人税等	532,647	808,680
未払消費税等	—	85,571
前受金	110,379	367,497
預り金	16,400	12,423
賞与引当金	88,808	101,484
デリバティブ債務	1,211	—
その他	—	1,096
流動負債合計	12,596,541	8,200,121
固定負債		
社債	※3 1,273,000	※1 981,000
長期借入金	※1.2.3 2,393,001	※1.2.3 811,309
退職給付引当金	31,916	43,369
役員退職慰労引当金	188,178	197,145
預り敷金保証金	109,342	98,704
固定負債合計	3,995,437	2,131,527
負債合計	16,591,979	10,331,649
純資産の部		
株主資本		
資本金	529,285	529,285
資本剰余金		
資本準備金	427,800	427,800
資本剰余金合計	427,800	427,800
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,633,999	5,594,334
利益剰余金合計	4,633,999	5,594,334
株主資本合計	5,591,085	6,551,420
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	5,297
評価・換算差額等合計	—	5,297
純資産合計	5,591,085	6,556,717
負債純資産合計	22,183,064	16,888,366

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
売上高		
不動産販売高	27,095,520	27,749,194
請負工事収入	—	699,988
賃貸収入	645,536	665,104
売上高合計	27,741,057	29,114,286
売上原価		
不動産販売原価	23,483,282	24,314,578
請負工事原価	—	560,554
賃貸原価	240,887	231,986
売上原価合計	23,724,170	25,107,118
売上総利益	4,016,887	4,007,167
販売費及び一般管理費		
役員報酬	106,816	107,532
給与及び賞与	298,492	376,446
賞与引当金繰入額	52,028	49,507
退職給付費用	6,345	7,581
役員退職慰労引当金繰入額	8,767	8,967
広告宣伝費	154,367	127,842
貸倒引当金繰入額	380	2,851
仲介手数料	652,864	709,103
支払手数料	4,327	6,504
租税公課	144,826	103,965
減価償却費	18,285	26,047
その他	264,486	260,071
販売費及び一般管理費合計	1,711,988	1,786,420
営業利益	2,304,898	2,220,746
営業外収益		
受取利息	3,283	1,955
解約手付金収入	9,300	12,250
保険代理店収入	3,830	—
労災保険還付金	6,338	9,805
還付消費税等	—	7,777
デリバティブ評価益	4,170	—
その他	10,695	29,199
営業外収益合計	37,617	60,987
営業外費用		
支払利息	412,778	242,653
融資等手数料	34,202	33,128
その他	23,429	13,708
営業外費用合計	470,410	289,490

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
経常利益	1,872,106	1,992,244
特別損失		
減損損失	—	*1 104,345
税引前当期純利益	1,872,106	1,887,898
法人税、住民税及び事業税	861,788	898,081
過年度法人税等	16,840	—
法人税等調整額	△29,923	△53,283
法人税等合計	848,705	844,798
当期純利益	1,023,400	1,043,099

不動産販売原価明細書

		前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)		当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		16,108,746	68.6	15,884,100	65.3
II 材料費		2,806,313	12.0	3,329,687	13.7
III 労務費		327,191	1.4	391,959	1.6
IV 外注費		3,920,021	16.7	4,469,439	18.4
V 経費		219,998	0.9	289,711	1.2
VI 販売用不動産評価損戻入		△585	△0.0	△100,620	△0.4
VII 販売用不動産評価損		101,596	0.4	50,299	0.2
計		23,483,282	100.0	24,314,578	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。

請負工事原価明細書

		前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)		当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 材料費		—	—	240,772	42.9
II 労務費		—	—	15,486	2.8
III 外注費		—	—	295,719	52.8
IV 経費		—	—	8,575	1.5
計		—	—	560,554	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

		前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)		当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 減価償却費		91,831	38.1	97,132	41.9
II 修繕費		50,556	21.0	26,804	11.5
III その他		98,498	40.9	108,048	46.6
計		240,887	100.0	231,986	100.0

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	529,285	529,285
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	529,285	529,285
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	427,800	427,800
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	427,800	427,800
資本剰余金合計		
前期末残高	427,800	427,800
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	427,800	427,800
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	3,693,363	4,633,999
当期変動額		
剰余金の配当	△82,764	△82,764
当期純利益	1,023,400	1,043,099
当期変動額合計	940,635	960,335
当期末残高	4,633,999	5,594,334
利益剰余金合計		
前期末残高	3,693,363	4,633,999
当期変動額		
剰余金の配当	△82,764	△82,764
当期純利益	1,023,400	1,043,099
当期変動額合計	940,635	960,335
当期末残高	4,633,999	5,594,334
株主資本合計		
前期末残高	4,650,449	5,591,085
当期変動額		
剰余金の配当	△82,764	△82,764
当期純利益	1,023,400	1,043,099
当期変動額合計	940,635	960,335
当期末残高	5,591,085	6,551,420

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	5,297
当期変動額合計	—	5,297
当期末残高	—	5,297
評価・換算差額等合計		
前期末残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	5,297
当期変動額合計	—	5,297
当期末残高	—	5,297
純資産合計		
前期末残高	4,650,449	5,591,085
当期変動額		
剰余金の配当	△82,764	△82,764
当期純利益	1,023,400	1,043,099
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	5,297
当期変動額合計	940,635	965,632
当期末残高	5,591,085	6,556,717

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,872,106	1,887,898
減価償却費	117,942	129,778
減損損失	—	104,345
貸倒引当金の増減額(△は減少)	288	2,851
賞与引当金の増減額(△は減少)	△4,755	12,675
退職給付引当金の増減額(△は減少)	10,364	11,453
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	8,767	8,967
受取利息及び受取配当金	△3,283	△1,955
支払利息	412,778	242,653
デリバティブ評価損益(△は益)	△8,661	2
売上債権の増減額(△は増加)	△764	△26,825
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,066,653	6,725,299
前渡金の増減額(△は増加)	16,664	78,554
仕入債務の増減額(△は減少)	1,001,555	△770,099
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	85,775
未払金の増減額(△は減少)	△1,375	6,522
前受金の増減額(△は減少)	△35,513	257,117
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△772	△10,637
未収消費税等の増減額(△は増加)	68,762	17,538
その他	△22,519	△30,010
小計	4,498,236	8,731,905
利息及び配当金の受取額	3,283	1,955
利息の支払額	△382,930	△250,670
法人税等の支払額	△920,120	△621,364
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,198,469	7,861,826
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	△136,189	△13,026
定期預金の払戻による収入	24,189	162,052
有形固定資産の取得による支出	△728,984	△119,923
無形固定資産の取得による支出	△16,647	△25,229
投資有価証券の取得による支出	—	△243,775
投資有価証券の売却による収入	—	154,304
その他	△9	11,208
投資活動によるキャッシュ・フロー	△857,641	△74,389

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
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	13,799,750	8,960,600
短期借入金の返済による支出	△15,156,740	△13,181,350
長期借入れによる収入	4,097,600	1,462,459
長期借入金の返済による支出	△4,382,260	△3,177,302
社債の償還による支出	△374,000	△194,000
配当金の支払額	△82,534	△82,614
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,098,184	△6,212,206
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	242,644	1,575,230
現金及び現金同等物の期首残高	1,917,367	※ 2,160,012
現金及び現金同等物の期末残高	※ 2,160,012	※ 3,735,242

継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>—————</p> <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>売買目的有価証券 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 決算期末日の市場価格に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法、売却 原価は移動平均法により算定)</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、仕掛販売用不動産及び未成 工事支出金 個別法による原価法(収益性の低下による 簿価切下げの方法)</p> <p>(会計方針の変更) 当事業年度より、「棚卸資産の評価に関 する会計基準」(企業会計基準第9号 平 成18年7月5日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありませ ん。</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 (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 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おります。</p> <p>—————</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>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取 引のうち、リース取引開始日が平成20年 8月31日以前の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。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
5. 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>(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>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</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>
6. リース取引の処理方法	<p>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。</p>	<p>—————</p>
7. 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>

項目	前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>	同左
9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>

重要な会計方針の変更

前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
—————	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借処理に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>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。</p> <p>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>	<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度まで区分掲記しておりました営業外収益の「保険代理店収入」(当事業年度2,948千円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年8月31日)	当事業年度 (平成21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;">3,405,051千円</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>	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	<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;">804,005千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,845,157千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2,239,781千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,271,646千円</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;">9,160,591千円</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;">4,145,900千円</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;">702,232千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">588,706千円</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;">5,436,838千円</td> </tr> </table> <p>上記債務の他に、無担保社債に対する銀行保証 1,273,000千円があります。</p>	販売用不動産	804,005千円	仕掛販売用不動産	3,845,157千円	建物	2,239,781千円	土地	2,271,646千円	計	9,160,591千円	短期借入金	4,145,900千円	一年内返済予定長期借入金	702,232千円	長期借入金	588,706千円	計	5,436,838千円
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																																				
販売用不動産	804,005千円																																				
仕掛販売用不動産	3,845,157千円																																				
建物	2,239,781千円																																				
土地	2,271,646千円																																				
計	9,160,591千円																																				
短期借入金	4,145,900千円																																				
一年内返済予定長期借入金	702,232千円																																				
長期借入金	588,706千円																																				
計	5,436,838千円																																				
<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>	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	<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6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;">2,800,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">278,800千円</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;">2,521,200千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	2,800,000千円	借入実行残高	278,800千円	差引額	2,521,200千円																								
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																																				
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	2,800,000千円																																				
借入実行残高	278,800千円																																				
差引額	2,521,200千円																																				
<p>※3. 財務制限条項</p> <p>(1) 借入金のうち、㈱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>①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>②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>③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>※3. 財務制限条項</p> <p>(1) 借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との当座貸越契約(借入金残高43,000千円)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、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>①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>②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>③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>																																				

前事業年度 (平成20年8月31日)	当事業年度 (平成21年8月31日)
<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>①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>②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>(3) 借入金のうち、㈱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>①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>②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>③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) ㈱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>①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>②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>③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>	<p>(2) 借入金のうち、㈱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235,800千円）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>①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>②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>③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>(3) ㈱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>①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>②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>③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> <p>(4) 借入金のうち、㈱武蔵野銀行とのコミットメントライン契約（借入金残高664,100千円）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、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>①平成21年8月決算期末以降における純資産の部の金額が、平成20年8月決算期末における純資産の部の金額の75%を下回らないこと。</p> <p>②平成21年8月決算期末以降における経常損益の額がマイナスとならないこと。</p> <p>③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>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)								
—————	<p>※1. 減損損失</p> <p>当社は、当事業年度において、以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸用不動産</td> <td style="text-align: center;">新潟県 南魚沼郡</td> <td style="text-align: center;">土地・建物</td> <td style="text-align: center;">104,345</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については、個別物件ごとにグルーピングを行っております。</p> <p>上記物件については、収益性の低下により、回収可能価額が帳簿価額を下回ることとなったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(104,345千円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、当該資産の回収可能価額は使用価値により測定しております。使用価値は将来キャッシュ・フローを6.4%で割り引いて算定しております。</p>	用途	場所	種類	減損損失 (千円)	賃貸用不動産	新潟県 南魚沼郡	土地・建物	104,345
用途	場所	種類	減損損失 (千円)						
賃貸用不動産	新潟県 南魚沼郡	土地・建物	104,345						

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(自 平成20年9月1日 至 平成21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20年11月27日 定時株主総会	普通株式	82,764	3,500	平成20年8月31日	平成20年11月28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21年11月26日 定時株主総会	普通株式	94,588	利益剰余金	4,000	平成21年8月31日	平成21年11月27日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21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 <p style="text-align: right;">(平成20年8月31日現在) (千円)</p>	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 <p style="text-align: right;">(平成21年8月31日現在) (千円)</p>
現金及び預金 2,287,012	現金及び預金 3,745,330
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 Δ 127,000	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 Δ 10,088
現金及び現金同等物 2,160,012	現金及び現金同等物 3,735,242

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21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. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年8月31日以前の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、その内容は以下のとおりであります。																								
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	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" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">11,916</td> <td style="text-align: center;">2,748</td> <td style="text-align: center;">9,167</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">11,916</td> <td style="text-align: center;">2,748</td> <td style="text-align: center;">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	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">8,256</td> <td style="text-align: center;">3,362</td> <td style="text-align: center;">4,893</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">8,256</td> <td style="text-align: center;">3,362</td> <td style="text-align: center;">4,893</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p>		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	8,256	3,362	4,893	合計	8,256	3,362	4,893
	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	8,256	3,362	4,893																						
合計	8,256	3,362	4,893																						
(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。																									
2. 未経過リース料期末残高相当額	② 未経過リース料期末残高相当額																								
<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,383千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">6,784千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">9,167千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	2,383千円	1年超	6,784千円	合計	9,167千円	<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,651千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,242千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">4,893千円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p>	1年内	1,651千円	1年超	3,242千円	合計	4,893千円												
1年内	2,383千円																								
1年超	6,784千円																								
合計	9,167千円																								
1年内	1,651千円																								
1年超	3,242千円																								
合計	4,893千円																								
(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。																									
3. 支払リース料及び減価償却費相当額	③ 支払リース料及び減価償却費相当額																								
<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">2,017千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,017千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	2,017千円	減価償却費相当額	2,017千円	<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">2,200千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,200千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	2,200千円	減価償却費相当額	2,200千円																
支払リース料	2,017千円																								
減価償却費相当額	2,017千円																								
支払リース料	2,200千円																								
減価償却費相当額	2,200千円																								
4. 減価償却費相当額の算定方法	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っております。	同左																								

<p>前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)</p>						
<p>—————</p>	<p>2. オペレーティング・リース取引 (貸主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料。</p> <table data-bbox="869 369 1412 481"> <tr> <td>1年内</td> <td>83,951千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>356,126千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>440,077千円</td> </tr> </table>	1年内	83,951千円	1年超	356,126千円	合計	440,077千円
1年内	83,951千円						
1年超	356,126千円						
合計	440,077千円						

(有価証券関係)

1. 売買目的有価証券

前事業年度(平成20年8月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(平成21年8月31日)

貸借対照表計上額(千円)	当事業年度の損益に含まれた評価差額(千円)
—	3,679

2. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前事業年度 (平成20年8月31日)			当事業年度 (平成21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	—	—	—	84,318	93,508	9,189
	(2) 債券						
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	21,792	21,870	78	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	小計	21,792	21,870	78	84,318	93,508	9,189
貸借対照表計上額 が取得原価を超え ないもの	(1) 株式	—	—	—	34,267	34,010	△257
	(2) 債券						
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	—	—	—	—	—	—
	③ その他	—	—	—	—	—	—
	小計	—	—	—	34,267	34,010	△257
合計		21,792	21,870	78	118,585	127,518	8,932

3. 当事業年度中に売却したその他有価証券

(単位:千円)

前事業年度 (自平成19年9月1日至平成20年8月31日)			当事業年度 (自平成20年9月1日至平成21年8月31日)		
売却額	売却益の合計額	売却損の合計額	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
—	—	—	154,304	4,259	694

4. 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	—

当事業年度(平成21年8月31日)

該当事項はありません。

(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19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21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。 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 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、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 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、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 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20年8月31日)				当事業年度 (平成21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	221,600	—	△1,211	△1,211	—	—	—	—
	金利キャップ取引 買建	—	—	—	—	—	—	—	—
合計		221,600	—	△1,211	△1,211	—	—	—	—

(注)

前事業年度 (平成20年8月31日)	当事業年度 (平成21年8月31日)
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。 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。	—

(2) 債券関連

区分	種類	前事業年度 (平成20年8月31日)				当事業年度 (平成21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 一債	21,792	21,792	21,870	78	—	—	—	—
合計		21,792	21,792	21,870	78	—	—	—	—

(注)

前事業年度 (平成20年8月31日)	当事業年度 (平成21年8月31日)
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。 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。 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。	—

(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20年8月31日)	当事業年度 (平成21年8月31日)
退職給付債務(千円)	31,916	43,369

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
退職給付費用(千円)	10,732	12,577

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19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21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 (繰延税金資産) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>	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	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">80,238</td></tr> <tr><td>未払事業税否認額</td><td style="text-align: right;">54,482</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">41,304</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">20,869</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">41,202</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">17,651</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;">4,588</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">261,752</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;">123,755</td></tr> <tr><td>固定資産—繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">137,996</td></tr> </table>	役員退職慰労引当金	80,238	未払事業税否認額	54,482	賞与引当金	41,304	販売用不動産評価損	20,869	減損損失	41,202	退職給付引当金	17,651	減価償却超過額	1,415	その他	4,588	繰延税金資産計	261,752	内訳 (千円)		流動資産—繰延税金資産	123,755	固定資産—繰延税金資産	137,996
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																																														
役員退職慰労引当金	80,238																																														
未払事業税否認額	54,482																																														
賞与引当金	41,304																																														
販売用不動産評価損	20,869																																														
減損損失	41,202																																														
退職給付引当金	17,651																																														
減価償却超過額	1,415																																														
その他	4,588																																														
繰延税金資産計	261,752																																														
内訳 (千円)																																															
流動資産—繰延税金資産	123,755																																														
固定資産—繰延税金資産	137,996																																														
<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>	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%	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">4.1%</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;">44.7%</td></tr> </table>	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	4.1%	その他	△0.2%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.7%																				
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%																																														
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	4.1%																																														
その他	△0.2%																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.7%																																														

(持分法損益等)

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成20年9月1日 至 平成21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。

(関連当事者情報)

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成20年9月1日 至 平成21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))	533,370	-	-
								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。なお、保証料は支払っておりません。
- (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。なお、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19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
1株当たり純資産額 236,439円51銭	1株当たり純資産額 277,274円81銭
1株当たり当期純利益金額 43,278円23銭	1株当たり当期純利益金額 44,111円29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19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
当期純利益(千円)	1,023,400	1,043,099
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)	1,023,400	1,043,099
期中平均株式数(株)	23,647	23,647

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日)	当事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)
	平成21年9月15日開催の当社取締役会において、平成21年9月30日を発行日とする発行価格300,000千円の第14回無担保普通社債(償還期日:平成28年9月30日、利率:年1.1%、資金使途:事業資金)を発行することを決議し、同日発行いたしました。

5. その他

(1) 役員の異動

① 代表取締役の異動

該当事項はありません。

② その他の役員の異動

該当事項はありません。

(2) その他

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事業別に示すと、以下のとおりであります。

事業部門別		第16期 (自 平成20年9月1日 至 平成21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	657棟	25,155,737	86.7
不動産請負事業	戸建住宅	62棟	858,510	—
合計		—	26,014,248	89.7

(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

当事業年度の受注実績を示すと、次のとおりであります。

事業部門別		第16期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)		
		件数	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産請負事業		181件	2,433,062	—
合計		—	2,433,062	—

(注) 1. 金額は受注契約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 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		732件	27,749,194	102.4
不動産請負事業		52件	699,988	—
賃貸収入事業		758戸	665,104	103.0
合計		—	29,114,286	105.0

(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。