



## 平成25年8月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年10月17日  
上場取引所 東 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) 代表取締役専務  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員管理本部長

(氏名) 小池 学  
(氏名) 吉川 和男  
配当支払開始予定日

TEL 03-5335-7233  
平成25年11月27日

定時株主総会開催予定日 平成25年11月26日  
有価証券報告書提出予定日 平成25年11月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 無  
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年8月期の連結業績(平成24年9月1日～平成25年8月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%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	%
25年8月期	51,151	—	6,027	—	5,651	—	3,340	—
24年8月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 25年8月期 3,446百万円 (—%) 24年8月期 —百万円 (—%)

	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	%	%	%
25年8月期	157.45	—	19.8	14.0	11.8
24年8月期	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 25年8月期 —百万円 24年8月期 —百万円

(注) 平成25年8月期より連結財務諸表を作成しているため、平成24年8月期の数値及び対前期増減率は記載しておりません。また、平成25年8月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率の算出における期首の数値は、それぞれ個別自己資本及び個別総資産を使用しております。

#### (2) 連結財政状態

	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
25年8月期	43,755	18,578	41.9	864.40
24年8月期	—	—	—	—

(参考) 自己資本 25年8月期 18,340百万円 24年8月期 —百万円

(注) 平成25年8月期より連結財務諸表を作成しているため、平成24年8月期は記載しておりません。

#### (3) 連結キャッシュ・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
25年8月期	4,106	△216	△1,289	10,999
24年8月期	—	—	—	—

(注) 平成25年8月期より連結財務諸表を作成しているため、平成24年8月期は記載しておりません。

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	%	%
24年8月期	—	0.00	—	22.50	22.50	477	—	—
25年8月期	—	0.00	—	19.50	19.50	161	12.4	2.5
26年8月期(予想)	—	0.00	—	19.50	19.50		14.1	

(注) 平成25年8月期より連結財務諸表を作成しているため、平成24年8月期の配当性向(連結)及び純資産配当率(連結)は記載しておりません。また、平成25年8月期の純資産配当率(連結)の算出における期首の数値は、個別1株当たり純資産を使用しております。なお、平成25年8月期の配当金総額については、配当辞退がありました株主を除く株主を対象としております。

### 3. 平成26年8月期の連結業績予想(平成25年9月1日～平成26年8月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	28,852	60.6	2,598	53.0	2,487	63.8	1,454	65.0	68.53
通期	58,671	14.7	5,301	△12.1	5,075	△10.2	2,931	△12.2	138.18

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無  
新規 — 社 (社名) 、 除外 — 社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有  
② ①以外の会計方針の変更 : 無  
③ 会計上の見積りの変更 : 有  
④ 修正再表示 : 無

(3) 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)	25年8月期	21,217,600 株	24年8月期	21,217,600 株
② 期末自己株式数	25年8月期	355 株	24年8月期	355 株
③ 期中平均株式数	25年8月期	21,217,600 株	24年8月期	19,079,033 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成25年8月期の個別業績(平成24年9月1日～平成25年8月31日)

(1) 個別経営成績 (%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	%
25年8月期	48,958	0.7	5,922	11.4	5,568	13.8	3,198	17.4
24年8月期	48,634	28.7	5,318	3.4	4,895	1.7	2,725	0.8

	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
	円 銭	円 銭
25年8月期	150.74	—
24年8月期	142.85	—

(2) 個別財政状態

	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	%	百万円	%	円 銭	
25年8月期	40,876		18,197	44.5			857.70	
24年8月期	37,262		15,345	41.2			723.26	

(参考) 自己資本 25年8月期 18,197百万円 24年8月期 15,345百万円

2. 平成26年 8月期の個別業績予想(平成25年 9月 1日～平成26年 8月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	24,426	36.0	2,318	49.9	1,344	47.7	63.37
通期	50,022	2.2	4,750	△14.7	2,730	△14.6	128.69

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「1. (1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	11
3. 経営方針	14
(1) 会社の経営の基本方針	14
(2) 目標とする経営指標	14
(3) 中長期的な会社の経営戦略	14
(4) 会社の対処すべき課題	15
4. 連結財務諸表	16
(1) 連結貸借対照表	16
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	20
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	24
(継続企業の前提に関する事項)	24
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	24
(会計方針の変更)	26
(セグメント情報)	27
(1株当たり情報)	30
(重要な後発事象)	30
5. 個別財務諸表	31
(1) 貸借対照表	31
(2) 損益計算書	33
(3) 株主資本等変動計算書	36
6. その他	38
(1) 役員の異動	38

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、国内景気は経済対策及び金融政策の効果などを背景に、輸出環境の改善や各種政策の効果などにより、生産も緩やかな増加傾向となるなど、家計所得や投資の増加傾向が続き、景気回復への期待が高まっております。

しかしながら、海外景気の下振れによる国内景気の下押しリスクや、増税政策、保険料負担増加等の動向により、消費の先行きについて不透明な状況となっており、今後の雇用・所得環境等の動向に注視が必要な状況にあります。

当社グループが属する不動産・住宅業界におきましては、住宅ローン減税、低金利融資の継続、贈与税非課税枠の特例措置等の住宅取得促進政策に加え、消費税増税前の駆け込み需要の期待感などから新設住宅着工戸数が前年比増加傾向となっており堅調に推移しております。

一方で、消費税増税による反動減等のリスクが懸念され、消費税増税後の動向については不透明な状況となっております。

このような状況のもと、当社グループは地域ごとにおけるお客様のニーズを十分認識したうえで、当社が得意とする「オンリーワンの家づくり」に拘り、付加価値が訴求できる家づくりに邁進してまいりました。当連結会計年度から工事原価削減に徹底的に取り組んだ結果、その過程におきまして、不動産販売事業に係る工事協力業者との価格交渉及び新規業者の開拓に多くの時間を要しました。そのため、不動産販売事業全体の工事着手及び工事完成に遅れが生じ、当初予想より引き渡し件数が減少しました。それに伴い、売上高につきましても当初予想より減少しましたが、工事原価削減の効果により、コスト削減がなされ、同事業における売上総利益率が上昇しました。

また、平成24年10月には、2×4（ツーバイフォー）工法による郊外型の戸建分譲住宅を供給することを目的とした100%子会社の株式会社三建アーキテクトを設立し、郊外エリアでの事業展開を開始しました。また、当社グループの事業領域ではない関西エリアの戸建分譲事業に参入し商圏の拡大を図るために、京都市山科区に本社を置き、京都府、滋賀県、大阪府及び奈良県の各営業エリアにおいて主に賃貸住宅の建設事業及び不動産事業を展開している株式会社シードの株式を取得し、平成25年5月1日付で連結子会社化いたしました。

その結果、当連結会計年度における売上高は、51,151百万円、営業利益6,027百万円、経常利益5,651百万円、当期純利益3,340百万円となり、当連結会計年度においても増収増益を達成することができました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### (不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、当社グループの主力事業である戸建分譲販売件数が1,041件、マンション分譲販売件数が57件となり、売上高は43,135百万円、売上総利益は7,792百万円、営業利益は5,436百万円となりました。売上高の内訳は、2階建住宅11,870百万円（294件）、3階建住宅28,983百万円（747件）、マンション分譲1,840百万円（57件）、土地売り429百万円（8件）、その他12百万円となっております。売上高は当初予想より減少しましたが、コスト削減により売上総利益率は18.1%となりました。

(不動産請負事業)

不動産請負事業におきましては、法人からの請負工事の受注が引き続き堅調に推移しております。また、新たに連結子会社とした株式会社シードは賃貸住宅の建設事業を主力事業としており、京都市内及び滋賀県内を中心に既存顧客や新規顧客へのアプローチを強化し、幅広い案件に対して精力的に活動してまいりました。その結果、売上高は6,383百万円、売上総利益は940百万円、営業利益は508百万円となりました。売上総利益率は、14.7%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、当連結会計年度に8棟(244戸)を取得し、2棟(2戸)を売却しました。賃貸用不動産全体の稼働率が一年間を通して高水準を維持したこともあり、賃料収入が増加いたしました。また、株式会社シードは賃貸収入事業として主にウィークリーマンション事業を行っており、当社の不動産賃貸管理に関するノウハウを提供し、稼働率の向上に努めました。その結果、売上高は1,633百万円、売上総利益は982百万円、営業利益は871百万円となりました。売上総利益率は、60.2%となりました。

次期におけるわが国経済は、政府による各種政策の効果が現れ、景気の回復が期待される一方、平成26年4月に予定されている消費税の増税については、消費者の購買マインドに影響を与える可能性が高く、動向を注視する必要があります。

当社グループが属する不動産・住宅業界におきましては、各種の住宅取得促進政策や消費税増税前の駆け込み需要の期待感から新設住宅着工戸数が前年比増加傾向となっており堅調に推移しております。一方で、住宅ローン減税拡充等の一定の対策はされてはいるものの、消費税増税による反動減等のリスクが懸念されております。

当社グループの次期の見通しにつきましては、主な事業である不動産販売事業におきましては、引き続き総額帯を抑えたリーズナブルな価格での企画及び当社の強みである都心エリアでの木造3階建ての企画や設計力・施工監理力を活かし、物件供給数を増加させ、当社グループのブランドを、首都圏エリア並びに名古屋エリア、関西圏エリアに深耕させていく考えであります。

次期連結会計年度の業績見通しは、売上高58,671百万円、営業利益5,301百万円、経常利益5,075百万円、当期純利益2,931百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結事業年度末における総資産は、43,755百万円となりました。

流動資産は29,356百万円となりました。主な内訳は、現金及び預金が11,241百万円、販売用不動産が4,876百万円、仕掛販売用不動産が11,238百万円、未成工事支出金が1,180百万円であります。

固定資産は14,398百万円となりました。主な内訳は、有形固定資産が10,647百万円、無形固定資産が1,695百万円、投資その他の資産が2,054百万円であります。

負債は、25,176百万円となりました。主な内訳は、支払手形及び買掛金が5,977百万円、有利子負債が14,355百万円であります。

純資産は、18,578百万円となりました。主な内訳は、資本金が1,340百万円、資本剰余金が1,238百万円、利益剰余金が15,678百万円であります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結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、営業活動により4,106百万円獲得しましたが、投資活動により216百万円使用、財務活動により1,289百万円使用したため10,999百万円となりました。

当連結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)

営業活動により獲得した資金は、4,106百万円となりました。その主な要因は、法人税等の支払が1,858百万円、たな卸資産の増加による支出が1,461百万円ありましたが、税金等調整前当期純利益を5,863百万円計上したこと、及び仕入債務の増加による収入が905百万円あったためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、216百万円となりました。その主な要因は、賃貸用不動産等有形固定資産の取得及び無形固定資産の取得による支出が、それぞれ2,092百万円、357百万円ありましたが、有形固定資産の売却による収入が1,863百万円あったためであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、1,289百万円となりました。その主な要因は、短期借入金と長期借入金の返済額19,596百万円、3,191百万円が、不動産販売事業における用地仕入資金、賃貸収入事業における賃貸用不動産取得資金を主とする短期借入金と長期借入金の収入額18,472百万円、2,662百万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23年8月期	平成24年8月期	平成25年8月期
自己資本比率(%)	—	—	41.9
時価ベースの自己資本比率(%)	—	—	36.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	3.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	10.9

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) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

(注3) 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4) 有利子負債は連結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。

また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書における利息の支払額を使用しております。

(注5) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しておりますので、平成23年8月期及び平成24年8月期について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25年8月期の配当につきましては、平成25年8月20日にリリースしております「当社代表取締役社長の配当に関する取扱いについて」にありますように、1株当たり19.5円の期末配当の実施を予定しております。

なお、当社の筆頭株主である当社代表取締役社長小池信三より、当社取締役会に対して平成25年5月24日に行われた証券取引等監視委員会による調査に関する報道により、株主の皆様にご心配をおかけしていることを重く受け止め、当期配当が実施された場合においては、当該配当金の受け取りを辞退したい旨の申し出があり、平成25年8月20日開催の取締役会において、その申し出を受け入れることを決議いたしております。

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経常的な資金需要に有効に活用してまいります。

なお、平成26年8月期の配当につきましては、1株当たり19.5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、当社グループ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、当社グループ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、あるいは当社グループ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。当社グループ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。

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グループ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

当社グループの行っている不動産販売事業及び不動産請負事業の業績は、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、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### b. 営業地域

当社グループ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、愛知県と段階的に営業地域を拡大してきました。また、新たに平成25年5月に株式を取得し子会社化した㈱シード(本社：京都市 ジャスダック)を軸にして関西エリアに本格的に事業展開する予定です。その他には、平成24年10月に設立した子会社の㈱三建アーキテクトにより、2×4(ツーバイフォー)工法による戸建分譲住宅の展開をし、本格的に首都圏の郊外エリアにおいて事業展開を開始しました。

今後は不動産販売事業並びに不動産請負事業の2つの柱を主として、エリア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、営業地域が主に首都圏に集中しているため、当該地域における地価動向、景気動向等が当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、万が一局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、当社グループ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

当社グループは不動産販売事業において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、当社グループ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、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### d. 工事協力業者

当社グループが主としている不動産販売事業並びに不動産請負事業において、耐震性・耐久性を高めることによって「永住できる住まい」を追求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グループの設計工事部門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な協力業者を組織し、建物の性能品質を確保しております。しかし、今後において良質な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な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、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、マンション分譲においては施工管理を含めてゼネコン、設計事務所等に外注しておりますので、外注先の経営不振により工期が遅延した場合等には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### e. 住宅建材の調達

当社グループの建設用資材及び住宅設備機器等の取引先において、自然災害や事故災害が発生し、建築現場への部資材等の供給が遅延等した場合、建築工事の遅延により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、国内外の政治的、経済的要因や、地震等の自然災害、テロ、ストライキ、為替変動等の要因により、原材料調達が困難になった場合や資材価格が上昇した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。



f. 販売方法

当社グループは不動産販売事業において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。これは、当社グループ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、当社グループは社内に仲介業者への営業販売担当者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、万が一当社グループ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、当社グループ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. 住宅保証

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」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。当社グループでは現場監督を自社に置き、常時施工監理を行っていることに加え、数多くの検査を実施することにより住宅の品質管理に万全を期しております。また、当社グループは「建物アフターサービス保証書」による自社保証に加え、平成21年10月1日以降に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「履行確保法」という。）」に基づき、住宅の品質確保の促進等に関する法律で定める新築住宅の売主等が負う10年間の瑕疵担保責任を確実に履行するための資金確保措置を確保するために国土交通大臣の指定する保険法人との保険契約を当社が交わすことで、10年間の瑕疵担保責任についての保証を受けております。マンションについては「保険加入」制度を利用することにより、資力確保を行い、当社グループが提供する住宅に関し、その保証責任を十分履行できるような体制を整えております。

② 法的規制について

当社グループは、「宅地建物取引業法」に基づき宅地建物取引業者として国土交通大臣の免許を、また、「建設業法」に基づき建設業者として国土交通大臣の許可を受け、さらに、「建築士法」に基づいて一級建築士事務所並びに二級建築士事務所として登録を行っております。当社グループの主要な事業の継続には、これらの免許、許可及び登録が必要となり、将来において、これらの不動産関連法制案が変更された場合や法規制が設けられた場合には、新たな義務や費用の発生等により、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、本書提出日までの間において、主要な事業の継続に必要な、免許、許可及び登録が取り消しになる事由は存在していません。しかしながら、将来、何らかの理由により免許、許可及び登録の取消が発生した場合や新たな法規制が設けられた場合、新たな義務や費用の発生等により、当社グループの事業活動に重大な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

a. 有利子負債依存度

当社グループの主な事業である不動産販売事業におきましては、分譲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・社債発行等によって調達しております。有利子負債の総資産に占める比率は、平成24年8月期は37.93%、平成25年8月期は32.81%となっております。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、当社グループの財務信用力が低下することによって調達及び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グループの販売物件数に悪影響を与える可能性があります。

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成21年8月	平成22年8月	平成23年8月	平成24年8月	平成25年8月
有利子負債残高 (千円)	6,955,241	11,740,018	13,791,045	14,133,699	14,355,785
総資産額 (千円)	16,888,366	26,769,062	32,250,041	37,262,869	43,755,239
有利子負債依存度 (%)	41.18	43.86	42.76	37.93	32.81

- (注) 1. 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。
2. 平成25年8月期より連結財務諸表を作成しているため、第16期から第19期は個別財務諸表の数値を記載しております。

b. 不動産の収益性の低下について

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回収が見込め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、当社グループ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、減損損失が発生して当社グループ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、棚卸資産の分譲用地等についても、今後の時価の下落により収益性が低下することとなった場合、当社グループ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. 販売用不動産物件の引渡時期変更等による業績変動

当社グループの不動産販売事業における販売用不動産の販売は、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、当社グループの業績は変動する可能性があります。

d. 証券取引等監視委員会による調査の影響について

平成25年5月24日、平成25年5月25日付「本日の一部報道について」にて公表いたしましたとおり、当社社長による当社株式を利用した株価操縦の事案の調査として、当社及び当社代表取締役社長小池信三の自宅に対して、証券取引等監視委員会により搜索差押えが実施されました。現在も証券取引等監視委員会による調査が継続されており、その調査結果によっては、当社グループの業績及び財務状況に影響が及ぶ可能性があります。

なお、財務面につきましては、今回の強制調査にかかる事実が、当社グループの今後の資金調達に具体的にどの程度の影響を及ぼすかは、現段階では必ずしも明らかではありません。もともと、当社グループは金融機関から新たな融資を受けることができなくなった場合でも、当社グループの手元資金が厚いため、当面の間は自己資金で代金決済を行うことが可能であり、既に当連結会計年度において固定資産の売却を実施し、不測の事態に対する対応に備えております。

その他、今後においては、流動資産の現金化を通じた手元流動性の向上及び事業回転期間の早期化により、リスクを回避することが可能と考えており、自己資金のみの事業運営も可能であると考えております。

④ 当社グループの組織体制について

a. 個人情報保護

当社グループは、当社グループ物件をご購入いただいたお客様や事業を行うにあたり多数の取引先等の個人情報を保有しており、また各種の経営情報等の内部情報を有しております。これらの情報管理については、管理体制の構築、システムセキュリティ対策の強化、社内規程の整備、社員教育の徹底等に努めておりますが、万が一、これらの情報が社外流出した場合には、信用失墜や損害賠償により業績に影響を及ぼす可能性があります。

b. 必要な人材の確保

当社グループの主な事業である不動産販売事業並びに不動産請負事業においては、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広範囲な業務を自社で行っております。したがって、当社グループ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、当社グループで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、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

c. 当社グループの体制について

当社は、当社設立以来の最高責任者であり、代表取締役社長を務める小池信三が、経営方針や事業戦略の決定を行って参りました。また、小池信三は、平成25年8月末日現在、当社の発行済株式総数の61.02%に相当する当社株式を所有しており、当社グループの事業遂行上、重要な役割を果たしております。当社グループは、上述の証券取引等監視委員会による調査の動向次第では、ガバナンス体制の大幅な変更を行う可能性があり、当該変更が当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。しかしながら、当社グループでは、経済状況や経営環境の変化に迅速に対応し、より機動的で円滑かつ適切な経営判断を行うこと、及び、同氏へ権限が集中することのリスクを回避することを目的として、平成25年6月28日付で、当社の専務取締役である小池学を新たな代表取締役として選任しており、小池信三に過度に依存しない経営体制を構築すべく、組織の整備を推進しております。

⑤ その他

a. 訴訟

不動産の売買に関しては様々な制約・慣行があり、当社グループは正規の手続に則って売買を行っております。現時点において、当社グループ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銭的・期間的に当社グループの事業運営に支障が生じた場合には、当社グループ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

当社グループは、分譲戸建住宅及び分譲マンションの販売を中心とした「不動産販売事業」、請負・注文住宅などを受注する「不動産請負事業」並びに当社グループが取得している収益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。

### ① 不動産販売事業

不動産販売事業は、分譲戸建住宅及び分譲マンションの開発業務を行う事業であります。

戸建分譲事業は、事業部を東京支店、市川支店、足立支店、浦和支店、横浜支店、名古屋支店及び溝の口営業所に置いております。2×4工法による郊外型の分譲戸建住宅を供給する株式会社三建アーキテクトは、埼玉県川口市に本社を置いております。また、関西圏進出の足がかりとして、平成25年5月1日付で株式会社シードを連結子会社とし、戸建分譲事業を開始しております。

各事業部においては、営業部門、設計部門、施工部門をそれぞれ置き、その地域特性を加味しながら、土地の情報を仕入れ、区画割計画を立て、事業収支を組み、設計をし、工事手配、販売促進活動、アフターメンテナンスと一貫した業務をすべて自社にて行っております。

土地の仕入や、建築物件の販売については、主に不動産仲介会社を通じて行っております。なお、一貫体制については、外注せずすべてにおいて責任を持って各工程を行うことで、一般顧客に安心して住んで頂けるような住宅を提供することが目的であり、建築物件においては、さらに行政の検査、第三者保証機関による地盤保証や建物に対する保険証券を付けたうえで、住宅を提供しております。

分譲マンション事業においては、アセット事業課内に部署を設け、自社で土地情報を得て、企画・マスタープランニングを行い、実施設計、施工、販売業務については、それぞれ設計事務所、ゼネコン、販売会社に委託をしております。

### ② 不動産請負事業

不動産請負事業は、主にエンドユーザーからの注文住宅受注、戸建分譲を行う会社で、自社で設計・施工部門を持たない業者からの戸建分譲住宅受注などを行う事業であります。

請負事業は、受注を受け、建物の設計、工事手配を行う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の受注、販売促進業務などを行う場合などもあります。

戸建請負事業は、住宅営業部として東京都杉並区と千葉県市川市にそれぞれ拠点を設けております。事業エリアは不動産販売事業と同エリアで行い、不動産仲介業者から土地を持つエンドユーザー、戸建分譲業者の紹介を受けての受注、また、自社による営業、ホームページ等での直接受注を行っております。

また、連結子会社の株式会社シードでは、主として京都市及び滋賀県を事業基盤として、土地の有効利用を考える地主に対して、税金・資金問題・経営・管理等に関する不安を解消するための相談並びに賃貸マンション等の建設についての企画立案及びノウハウの提供を行い、設計・施工を一貫して請負うとともに融資機関の紹介、入居者募集・管理運営についての管理会社等の斡旋を行っております。

### ③ 賃貸収入事業

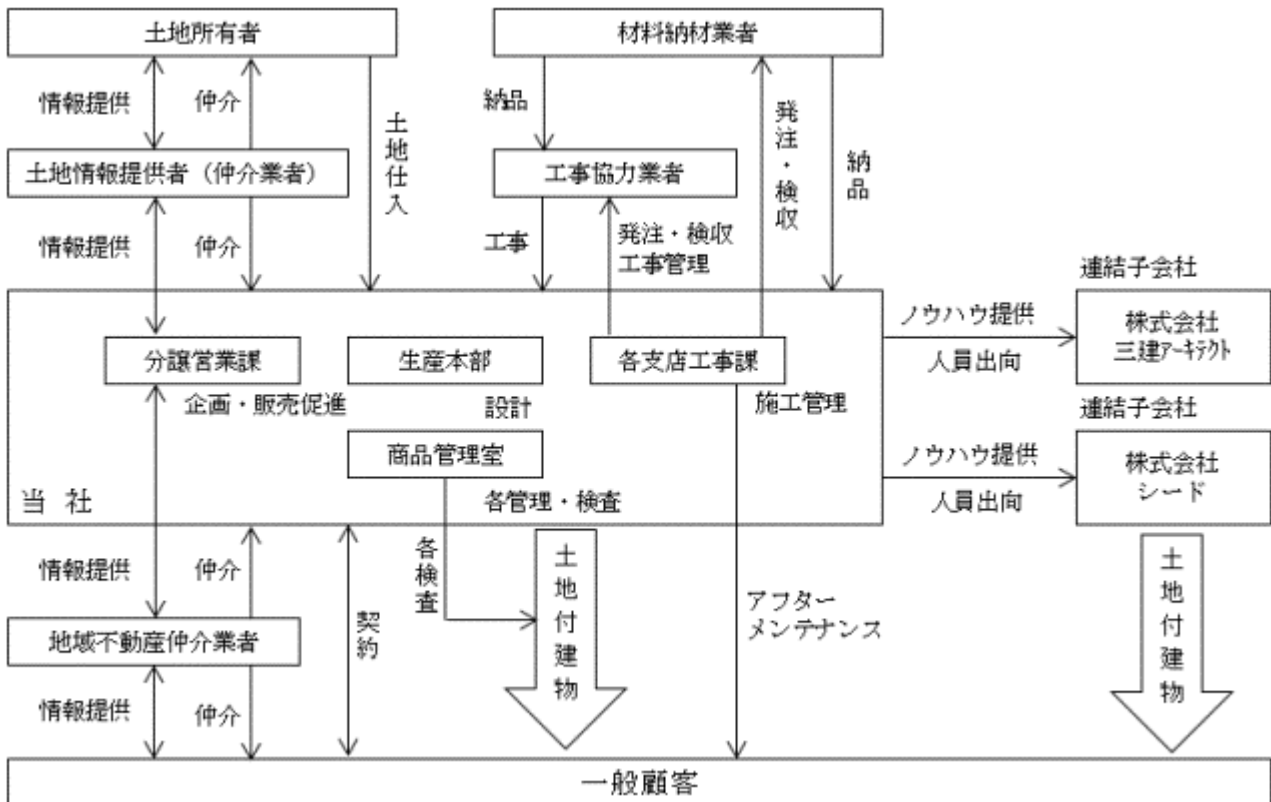
当社グループは、首都圏のほか、全国主要都市において事業用物件及び居住用物件を購入し、賃貸及び管理を行っております。また、仕入れた土地に自社でアパートなどの賃貸物件を設計・建築をし、賃貸及び管理を行う場合もあります。

なお、居住者・テナント募集については、不動産業者による賃貸取引仲介にて行っております。

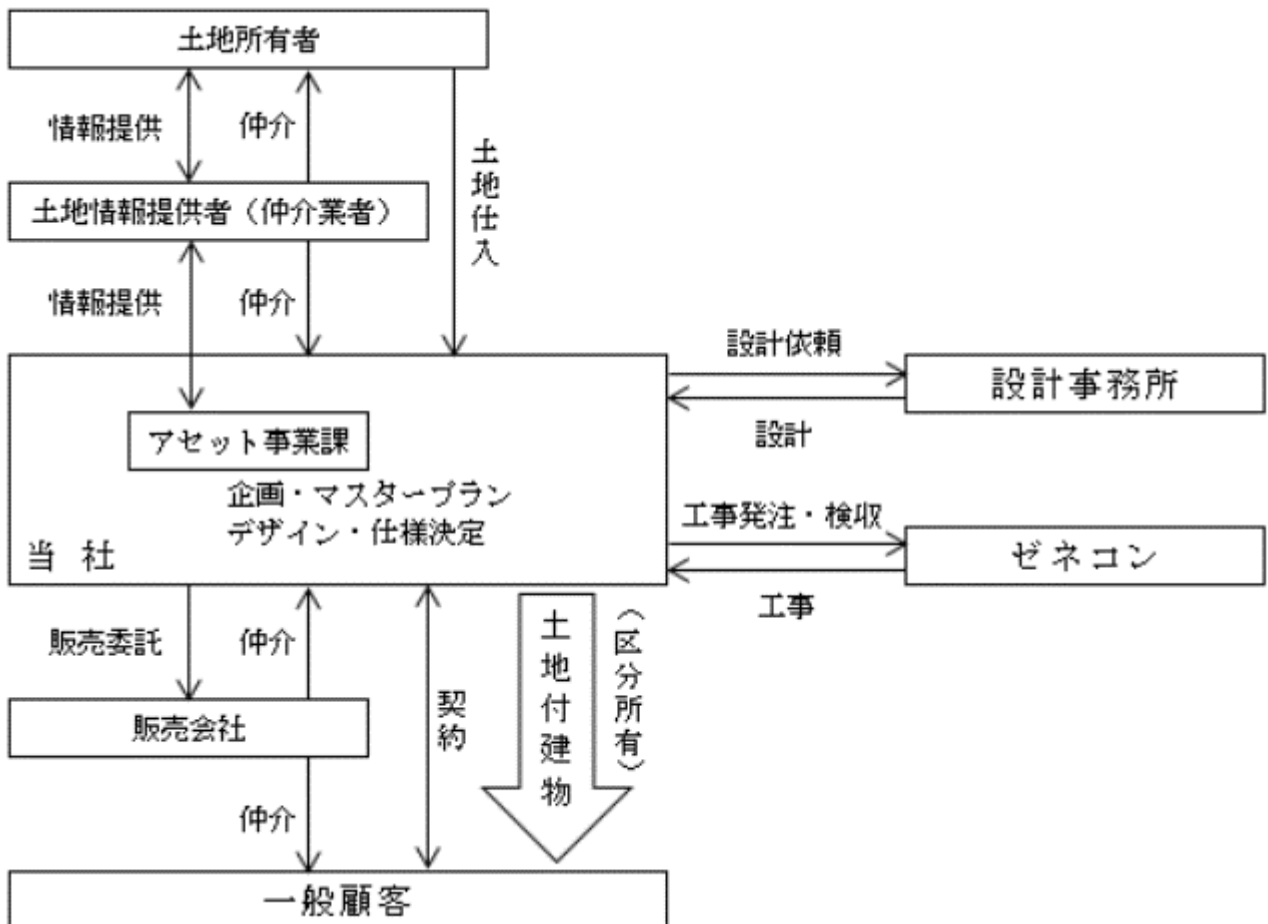
各事業を系統図によって示すと以下のとおりであります。

[不動産販売事業]

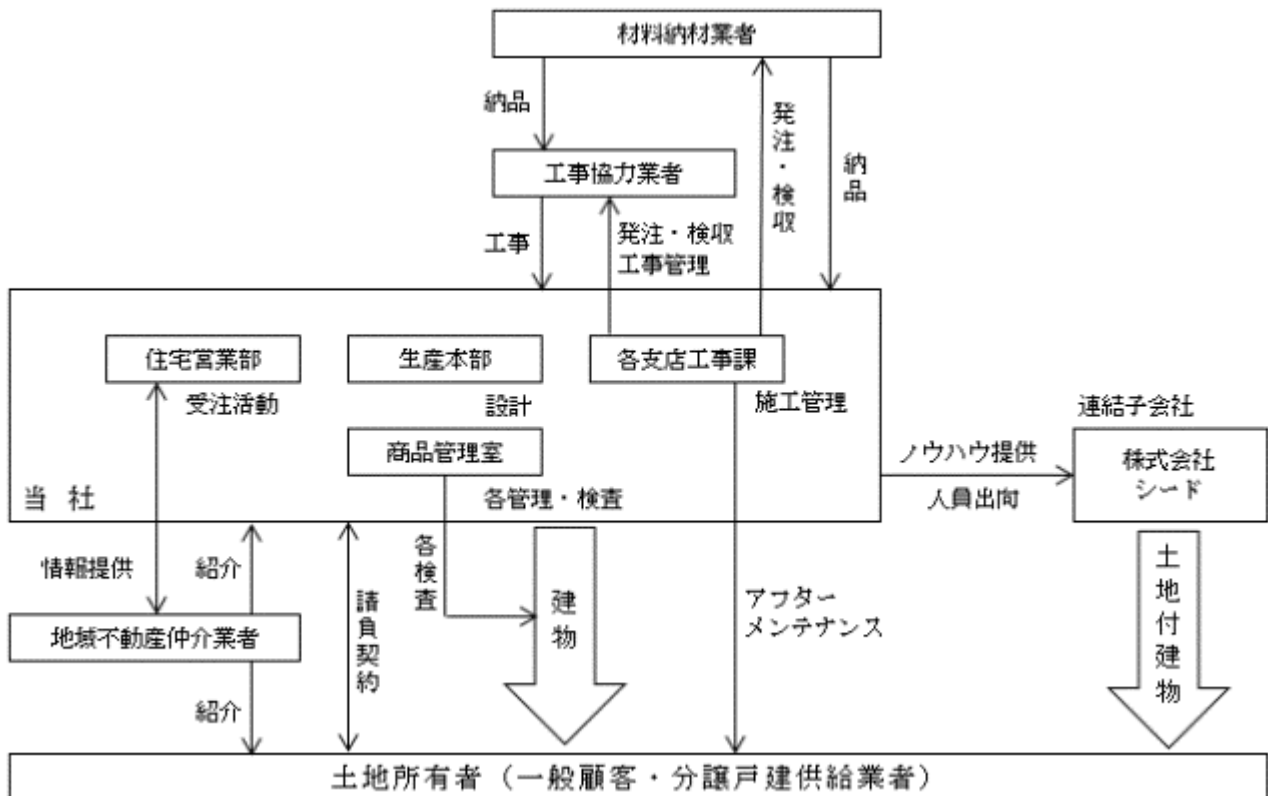
(分譲戸建)



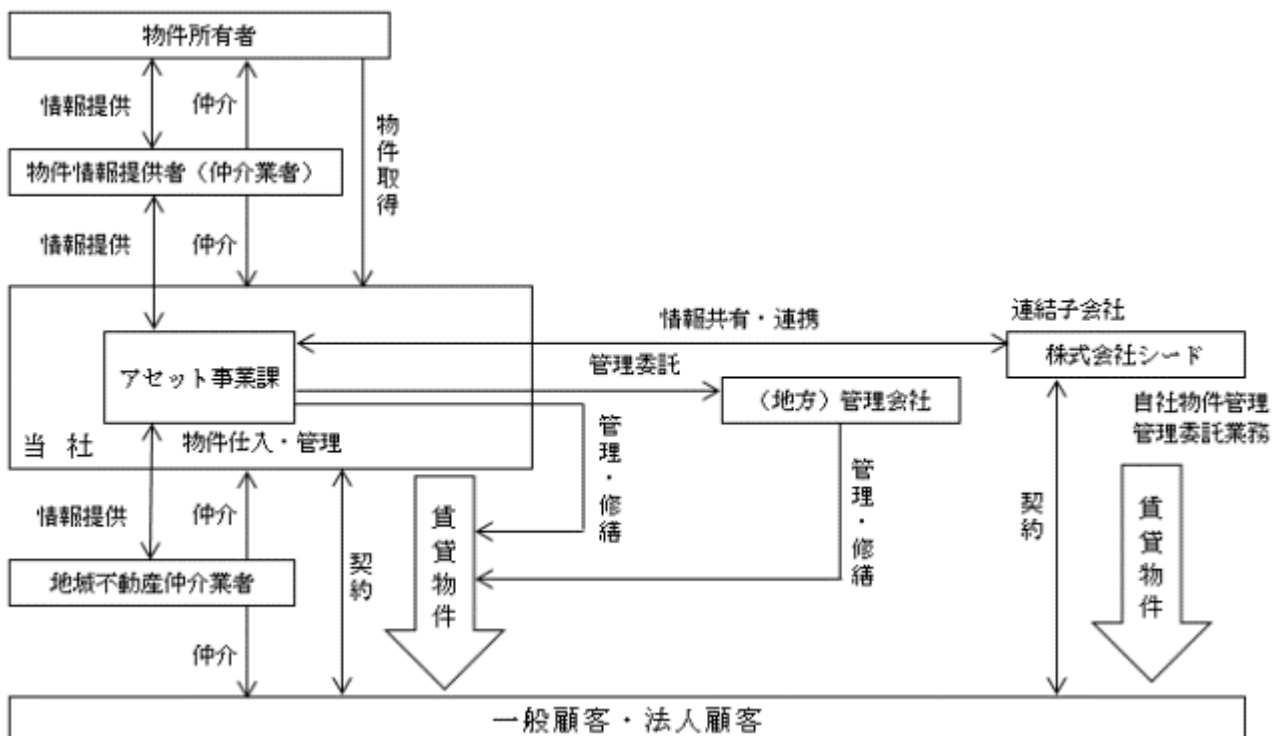
(分譲マンション)



[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

当社グループの経営の基本方針は、「住宅（建物）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」と考え、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し、住宅並びに建物を求める数多くの第一次取得者のお客様にリーズナブルな価格で、世界にたった一つしかない商品を提供していくことであります。

今後は、各エリアの需給バランスを考え、お客様ニーズにあった分譲戸建住宅商品や建物を提供するために、土地仕入物件を厳選するとともに、徹底した原価管理を行うと同時に事業回転期間の短縮化に取り組み確実な収益確保に努めてまいります。また「オンリーワンの家づくり」で培った経験やノウハウ、人材を活かし、「都市型ビルダー」としての企業価値を高め、住宅総合生産企業（ハウジングデベコン）としての信頼の構築を追求し、利益の向上に努めるとともに、投資家に魅力のある企業グループを目指してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、厳しい市場環境下において、より安定的な事業を確保し、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（当連結事業年度11.0%）。

また、経営の安定的な指標として自己資本比率40%以上の確保を維持することを目標といたします（当連結事業年度41.9%）。

また、資産の効率的な経営を目指してROA10%以上を目標に掲げております（当事業年度14.0%）。

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

※平成25年8月期より連結財務諸表を作成しているため、期首総資産の数値は、個別の期首総資産を使用しております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、「オンリーワンの家づくり並びに建物づくり」に経営資源を集中させ、特色のあるとして確固たる住宅総合生産企業（ハウジングデベコン）ブランドを確立させ、売上高1,000億円企業へ向けて、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、当社グループの主な事業である不動産販売事業並びに不動産請負事業の強みを活かして、木造3階建て住宅のノウハウを活かし、総額帯を抑えたリーズナブルな価格で商品を提供し商圏の拡大を図ります。エリアにおきましては、首都圏だけでなく人口が密集している他エリアに進出し、都市型3階建て住宅のリーディング企業としてより一層の商圏の獲得を目指します。販売棟数としましては、戸建分譲住宅におきましては年間1,500棟、注文住宅及び建築請負におきましては年間700棟の達成の早期実現を目指します。また、郊外エリアにおいて2×4（ツーバイフォー）工法による分譲戸建商品を供給し、新たな市場を開拓してまいります。その他には、「都市型ビルダー」で培ってきた経験と幅広いネットワークを活かし、一人ひとりの「自分らしい暮らし」を実現できる快適なマンションを目指しマンション事業に取り組みます。



当社グループとしましては、「オンリーワンの家づくり」で培った経験やノウハウ、人材を活かし、都市型ビルダーとしての企業価値を更に確固たるものにすべく、各プロジェクトの回転率の向上及び生産性の向上に努め、住宅総合生産企業（ハウジングデベコン）としての信頼の構築を追求し、「オンリーワンの家づくり並びに建物づくり」により、首都圏に限らず全国のお客様の「共感」、「感動」を共有した「感性による付加価値」を追求し、確固たる住宅総合生産企業（ハウジングデベコン）ブランドの基盤を拡大させることが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

##### ①当社グループの経営戦略

当社グループの対処すべき課題については、更なる「オンリーワンの家づくり」及び当社グループの会社理念・行動指針の浸透、内部統制システムの構築、ハピネスをお客様に提供できる人材育成、リスクマネジメント、品質管理の均一化などにおいて強化を図ってまいります。また、不動産販売事業における「事業回転期間(※)」の短縮化を図るだけでなく、スケールメリットによる原価削減も含めた、より一層のコスト削減を図ってまいります。

これらの課題を達成することにより、「顧客第一主義」の視点をより一層強め、全社員が「オンリーワンの家づくり並びに建物づくり」にプライドを持った、自由闊達で生き生きとした組織へと成長してまいります。

(※) 「事業回転期間」とは、土地仕入決済から販売引渡までの期間を示しております。

##### ②証券取引等監視委員会による調査の影響について

平成25年5月24日、当社株式を利用した株価操縦の事案につき、証券取引等監視委員会による当社及び当社代表取締役社長小池信三に対する調査が実施されました。現在も証券取引等監視委員会による調査が継続されております。当社といたしましては真相究明に向けて全面的に調査に協力するとともに、今後事実関係が判明した場合には適時に情報開示してまいります。但し、今後の調査の動向次第においては、コンプライアンス強化の観点から、ガバナンス体制の大幅な変更がなされる可能性があり、当該変更が当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

4. 連結財務諸表  
(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

		当連結会計年度 (平成25年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		11,241,092
受取手形及び売掛金		248,425
販売用不動産		4,876,136
仕掛販売用不動産		11,238,921
未成工事支出金		1,180,017
繰延税金資産		286,593
その他		296,778
貸倒引当金		△11,599
流動資産合計		29,356,366
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物		6,482,167
減価償却累計額		△1,344,033
建物及び構築物(純額)		5,138,134
車両運搬具		63,420
減価償却累計額		△49,228
車両運搬具(純額)		14,191
土地		5,329,942
リース資産		164,330
減価償却累計額		△22,229
リース資産(純額)		142,100
建設仮勘定		2,923
その他		106,293
減価償却累計額		△85,675
その他(純額)		20,617
有形固定資産合計		10,647,909
無形固定資産		1,695,985
投資その他の資産		
投資有価証券		780,847
繰延税金資産		187,114
その他		1,107,479
貸倒引当金		△20,463
投資その他の資産合計		2,054,978
固定資産合計		14,398,873
資産合計		43,755,239

(単位：千円)

当連結会計年度  
(平成25年8月31日)

負債の部	
流動負債	
支払手形及び買掛金	5,977,708
短期借入金	7,497,684
1年内返済予定の長期借入金	1,247,134
1年内償還予定の社債	678,740
未払法人税等	2,164,224
賞与引当金	230,948
その他	1,161,456
流動負債合計	18,957,896
固定負債	
社債	2,231,209
長期借入金	2,551,691
リース債務	144,585
繰延税金負債	99,865
退職給付引当金	183,611
資産除去債務	302,596
その他	704,941
固定負債合計	6,218,502
負債合計	25,176,399
純資産の部	
株主資本	
資本金	1,340,150
資本剰余金	1,238,665
利益剰余金	15,678,836
自己株式	△205
株主資本合計	18,257,446
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	82,836
その他の包括利益累計額合計	82,836
少数株主持分	238,557
純資産合計	18,578,840
負債純資産合計	43,755,239

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
連結損益計算書

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成24年 9月 1日 至 平成25年 8月 31日)
売上高	51,151,402
売上原価	41,436,535
売上総利益	9,714,866
販売費及び一般管理費	3,687,046
営業利益	6,027,820
営業外収益	
受取利息	16,664
受取配当金	12,953
為替差益	54,340
貸倒引当金戻入額	25,000
その他	37,219
営業外収益合計	146,178
営業外費用	
支払利息	408,804
融資等手数料	58,638
その他	55,287
営業外費用合計	522,729
経常利益	5,651,269
特別利益	
固定資産売却益	221,210
投資有価証券売却益	12,267
負ののれん発生益	94,513
特別利益合計	327,991
特別損失	
減損損失	116,090
特別損失合計	116,090
税金等調整前当期純利益	5,863,170
法人税、住民税及び事業税	2,656,209
法人税等調整額	△108,634
法人税等合計	2,547,575
少数株主損益調整前当期純利益	3,315,594
少数株主損失(△)	△25,008
当期純利益	3,340,603

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	3,315,594
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	131,389
その他の包括利益合計	131,389
包括利益	3,446,984
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	3,471,992
少数株主に係る包括利益	△25,008

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)
株主資本	
資本金	
当期首残高	1,340,150
当期変動額	
当期変動額合計	—
当期末残高	1,340,150
資本剰余金	
当期首残高	1,238,665
当期変動額	
当期変動額合計	—
当期末残高	1,238,665
利益剰余金	
当期首残高	12,815,621
当期変動額	
剰余金の配当	△477,388
当期純利益	3,340,603
当期変動額合計	2,863,215
当期末残高	15,678,836
自己株式	
当期首残高	△205
当期変動額	
当期変動額合計	—
当期末残高	△205
株主資本合計	
当期首残高	15,394,231
当期変動額	
剰余金の配当	△477,388
当期純利益	3,340,603
当期変動額合計	2,863,215
当期末残高	18,257,446

(単位：千円)

		当連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高		△48,553
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)		131,389
当期変動額合計		131,389
当期末残高		82,836
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高		△48,553
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)		131,389
当期変動額合計		131,389
当期末残高		82,836
少数株主持分		
当期首残高		—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)		238,557
当期変動額合計		238,557
当期末残高		238,557
純資産合計		
当期首残高		15,345,678
当期変動額		
剰余金の配当		△477,388
当期純利益		3,340,603
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)		369,947
当期変動額合計		3,233,162
当期末残高		18,578,840

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前当期純利益	5,863,170
減価償却費	305,880
減損損失	116,090
負ののれん発生益	△94,513
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△6,277
賞与引当金の増減額(△は減少)	△3,870
退職給付引当金の増減額(△は減少)	22,830
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△128,786
受取利息及び受取配当金	△29,618
支払利息	408,804
有形固定資産売却損益(△は益)	△221,210
売上債権の増減額(△は増加)	228,939
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,461,631
仕入債務の増減額(△は減少)	905,898
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	177,409
その他	229,078
小計	6,312,194
利息及び配当金の受取額	29,595
利息の支払額	△377,330
法人税等の支払額	△1,858,266
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,106,193
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
定期預金の預入による支出	△178,610
有形固定資産の取得による支出	△2,092,332
有形固定資産の売却による収入	1,863,084
無形固定資産の取得による支出	△357,013
投資有価証券の取得による支出	△100,000
投資有価証券の売却による収入	57,296
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	655,460
その他	△64,883
投資活動によるキャッシュ・フロー	△216,998



(単位：千円)

当連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25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	18,472,950
短期借入金の返済による支出	△19,596,354
長期借入れによる収入	2,662,000
長期借入金の返済による支出	△3,191,911
社債の発行による収入	1,265,055
社債の償還による支出	△424,740
配当金の支払額	△475,667
その他	△1,199
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,289,866
現金及び現金同等物に係る換算差額	18,382
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,617,710
現金及び現金同等物の期首残高	8,382,254
現金及び現金同等物の期末残高	10,999,964

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 3社

連結子会社の名称 株式会社三建アーキテクト  
株式会社シード  
平和建設株式会社

第1四半期連結会計期間より、新たに設立した株式会社三建アーキテクトを連結の範囲に含めております。また、第3四半期連結会計期間において、株式会社シードの株式を取得したことにより、同社及び同社の100%子会社である平和建設株式会社を連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

株式会社三建アーキテクトの決算日は、連結決算日と一致しております。

株式会社シード及び平和建設株式会社の決算日は3月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、直近の四半期決算を基にした仮決算により作成した財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

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）

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

②たな卸資産

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）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産は除く）

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）  
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 11年～47年

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

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

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

②賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度末に負担すべき額を計上しております。

③退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度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。

数理計算上の差異は、連結会計年度末の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理いたします。

(4) 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

(a) 当連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期のものを除く。）

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

(b) その他の工事

工事完成基準

(5) ヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法並びにヘッジ手段とヘッジ対象

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

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。

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。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・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り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。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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(投資その他の資産)」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。

(会計方針の変更)

減価償却方法の変更

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年9月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、当該変更による当連結会計年度の影響は軽微であります。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、戸建住宅の販売を中心とした「不動産販売事業」、注文請負等を受注する「不動産請負事業」及び事業用・居住用物件の賃貸・管理業務を行う「賃貸収入事業」を主な事業として展開しております。

したがって、上記の「不動産販売事業」、「不動産請負事業」及び「賃貸収入事業」の3つを報告セグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

当連結会計年度（自平成24年9月1日 至平成25年8月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産販売事業	不動産請負事業	賃貸収入事業	
売上高				
外部顧客への売上高	43,135,028	6,383,354	1,633,018	51,151,402
セグメント利益	5,436,148	508,830	871,716	6,816,694
セグメント資産	17,246,273	2,418,874	11,473,079	31,138,227
その他の項目				
減価償却費(注)1	35,178	16,842	225,513	277,533
支払利息	303,578	3,499	67,645	374,723
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	87,211	81,314	2,477,726	2,646,253

(注) 1. 減価償却費は、賃貸原価に計上されている225,513千円を含んでおります。

2. 報告セグメントごとの負債は、経営資源の配分の決定及び業績評価に使用していないため、記載していません。

4. 報告セグメント合計額と財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

(単位：千円)

利益	当連結会計年度
報告セグメント計	6,816,694
全社費用	△788,874
財務諸表の営業利益	6,027,820

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(単位：千円)

資産	当連結会計年度
報告セグメント計	31,138,227
全社資産	12,617,012
財務諸表の資産合計	43,755,239

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、投資その他の資産であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計	調整額	財務諸表計上額
	当連結会計年度	当連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	277,533	29,459	306,993
支払利息	374,723	34,080	408,804
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2,646,253	57,146	2,703,399

(注) 1. 減価償却費の調整額は、報告セグメントに帰属しない建物等の減価償却費であります。

2. 支払利息の調整額は、報告セグメントに帰属しない借入金及び社債の支払利息であります。

3. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、報告セグメントに帰属しない建物、土地、車両運搬具、工具、器具及び備品、並びにソフトウェアであります。

b. 関連情報

当連結会計年度（自平成24年9月1日 至平成25年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報「1. 報告セグメントの概要」に記載の通り、報告セグメントごとの区分と製品及びサービスの区分が同一であるため記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載しておりません。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当連結会計年度（自平成24年9月1日 至平成25年8月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				全社	合計
	不動産販売事業	不動産請負事業	賃貸収入事業	計		
減損損失	—	—	116,090	116,090	—	116,090

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度（自平成24年9月1日 至平成25年8月31日）

該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度（自平成24年9月1日 至平成25年8月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				全社	合計
	不動産販売事業	不動産請負事業	賃貸収入事業	計		
負ののれん発生益	—	94,513	—	94,513	—	94,513

(1株当たり情報)

	当連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)
1株当たり純資産額	864.40円
1株当たり当期純利益金額	157.45円

(注) 1. 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。

2. 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。

	当連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)
1株当たり当期純利益金額	
当期純利益金額(千円)	3,340,603
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金額(千円)	3,340,603
普通株式の期中平均株式数(株)	21,217,245

(重要な後発事象)

該当事項はありません。



5. 個別財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年8月31日)	当事業年度 (平成25年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,392,372	10,307,261
売掛金	277,880	39,007
販売用不動産	4,925,876	4,389,335
仕掛販売用不動産	9,477,367	10,596,334
未成工事支出金	1,399,112	1,125,212
前渡金	202,725	180,795
前払費用	51,049	37,465
繰延税金資産	233,427	276,973
短期貸付金	—	400,000
その他	16,318	57,474
貸倒引当金	△4,091	△10,176
流動資産合計	24,972,037	27,399,683
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,386,245	5,483,825
減価償却累計額	△835,622	△1,046,873
建物(純額)	3,550,622	4,436,951
車両運搬具	57,235	62,014
減価償却累計額	△40,723	△48,612
車両運搬具(純額)	16,512	13,402
工具、器具及び備品	77,314	75,699
減価償却累計額	△57,120	△59,558
工具、器具及び備品(純額)	20,193	16,141
土地	5,689,962	5,015,223
建設仮勘定	40,615	2,923
有形固定資産合計	9,317,906	9,484,641
無形固定資産		
借地権	1,309,365	1,607,547
ソフトウェア	58,261	73,418
その他	804	820
無形固定資産合計	1,368,431	1,681,787
投資その他の資産		
投資有価証券	521,704	780,847
関係会社株式	—	238,623
長期前払費用	29,492	33,732
繰延税金資産	202,242	187,114
長期未収入金	623,997	735,334
その他	252,055	347,016
貸倒引当金	△25,000	△12,412
投資その他の資産合計	1,604,493	2,310,257
固定資産合計	12,290,831	13,476,686
資産合計	37,262,869	40,876,369

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年8月31日)	当事業年度 (平成25年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,644,831	5,330,136
短期借入金	8,341,088	6,841,884
1年内返済予定の長期借入金	1,308,266	981,742
1年内償還予定の社債	404,740	628,740
未払金	368,495	426,939
未払費用	52,179	67,238
未払法人税等	1,360,430	2,096,825
前受金	447,223	448,431
預り金	43,862	76,307
賞与引当金	226,690	219,870
その他	896	2,547
流動負債合計	17,198,704	17,120,662
固定負債		
社債	1,529,949	2,181,209
長期借入金	2,549,655	2,375,673
退職給付引当金	124,562	149,918
役員退職慰労引当金	128,786	—
資産除去債務	135,668	284,184
預り敷金保証金	249,865	428,029
長期未払金	—	138,707
固定負債合計	4,718,487	5,557,723
負債合計	21,917,191	22,678,386
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,340,150	1,340,150
資本剰余金		
資本準備金	1,238,665	1,238,665
資本剰余金合計	1,238,665	1,238,665
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	12,815,621	15,536,536
利益剰余金合計	12,815,621	15,536,536
自己株式	△205	△205
株主資本合計	15,394,231	18,115,147
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△48,553	82,836
評価・換算差額等合計	△48,553	82,836
純資産合計	15,345,678	18,197,983
負債純資産合計	37,262,869	40,876,369

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年9月1日 至 平成24年8月31日)	当事業年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)
売上高		
不動産販売高	41,261,667	41,770,525
請負工事収入	6,206,710	5,704,554
賃貸収入	1,166,126	1,483,703
売上高合計	48,634,503	48,958,782
売上原価		
不動産販売原価	34,378,370	34,241,881
請負工事原価	5,304,234	4,779,192
賃貸原価	398,462	531,260
売上原価合計	40,081,067	39,552,335
売上総利益	8,553,436	9,406,447
販売費及び一般管理費		
役員報酬	113,220	101,887
給料及び賞与	617,804	709,717
賞与引当金繰入額	128,987	120,819
退職給付費用	30,685	13,416
広告宣伝費	416,516	454,717
貸倒引当金繰入額	28,000	18,740
仲介手数料	1,213,905	1,172,196
支払手数料	8,979	15,475
租税公課	226,392	243,536
減価償却費	42,207	61,025
その他	408,431	572,284
販売費及び一般管理費合計	3,235,131	3,483,817
営業利益	5,318,304	5,922,629
営業外収益		
受取利息	1,260	20,606
受取配当金	12,209	12,953
為替差益	—	54,340
貸倒引当金戻入額	—	25,000
解約手付金収入	10,400	11,667
不動産取得税還付金	5,094	4,222
その他	20,621	20,158
営業外収益合計	49,585	148,948
営業外費用		
支払利息	371,716	390,539
融資等手数料	64,166	57,009
その他	36,539	55,201
営業外費用合計	472,422	502,750
経常利益	4,895,467	5,568,827

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年9月1日 至 平成24年8月31日)	当事業年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)
特別利益		
固定資産売却益	—	221,210
投資有価証券売却益	—	12,267
特別利益合計	—	233,477
特別損失		
減損損失	—	116,090
特別損失合計	—	116,090
税引前当期純利益	4,895,467	5,686,214
法人税、住民税及び事業税	2,159,351	2,589,086
法人税等調整額	10,703	△101,175
法人税等合計	2,170,055	2,487,910
当期純利益	2,725,412	3,198,303

不動産販売原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年9月1日 至 平成24年8月31日)		当事業年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		21,725,844	63.2	21,263,730	62.1
II 材料費		5,028,099	14.6	4,819,575	14.1
III 労務費		593,720	1.7	784,231	2.3
IV 外注費		6,503,601	18.9	6,824,871	19.9
V 経費		524,726	1.6	551,851	1.6
VI 販売用不動産評価損		2,379	0.0	—	—
VII 販売用不動産評価損戻入		—	—	△2,379	△0.0
計		34,378,370	100.0	34,241,881	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

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年9月1日 至 平成24年8月31日)		当事業年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 材料費		2,269,329	42.8	1,942,375	40.7
II 労務費		279,270	5.3	302,236	6.3
III 外注費		2,602,131	49.0	2,414,444	50.5
IV 経費		153,502	2.9	120,135	2.5
計		5,304,234	100.0	4,779,192	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23年9月1日 至 平成24年8月31日)		当事業年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 減価償却費		167,583	42.1	218,143	41.1
II 修繕費		82,931	20.8	74,068	13.9
III その他		147,947	37.1	239,047	45.0
計		398,462	100.0	531,260	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23年9月1日 至 平成24年8月31日)	当事業年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	529,285	1,340,150
当期変動額		
新株の発行	810,865	—
当期変動額合計	810,865	—
当期末残高	1,340,150	1,340,150
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	427,800	1,238,665
当期変動額		
新株の発行	810,865	—
当期変動額合計	810,865	—
当期末残高	1,238,665	1,238,665
資本剰余金合計		
当期首残高	427,800	1,238,665
当期変動額		
新株の発行	810,865	—
当期変動額合計	810,865	—
当期末残高	1,238,665	1,238,665
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	10,373,967	12,815,621
当期変動額		
剰余金の配当	△283,759	△477,388
当期純利益	2,725,412	3,198,303
当期変動額合計	2,441,653	2,720,915
当期末残高	12,815,621	15,536,536
利益剰余金合計		
当期首残高	10,373,967	12,815,621
当期変動額		
剰余金の配当	△283,759	△477,388
当期純利益	2,725,412	3,198,303
当期変動額合計	2,441,653	2,720,915
当期末残高	12,815,621	15,536,536
自己株式		
当期首残高	△169	△205
当期変動額		
自己株式の取得	△35	—
当期変動額合計	△35	—
当期末残高	△205	△205

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年9月1日 至 平成24年8月31日)	当事業年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)
株主資本合計		
当期首残高	11,330,884	15,394,231
当期変動額		
新株の発行	1,621,730	—
剰余金の配当	△283,759	△477,388
当期純利益	2,725,412	3,198,303
自己株式の取得	△35	—
当期変動額合計	4,063,347	2,720,915
当期末残高	15,394,231	18,115,147
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△51,577	△48,553
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,023	131,389
当期変動額合計	3,023	131,389
当期末残高	△48,553	82,836
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△51,577	△48,553
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,023	131,389
当期変動額合計	3,023	131,389
当期末残高	△48,553	82,836
純資産合計		
当期首残高	11,279,306	15,345,678
当期変動額		
新株の発行	1,621,730	—
剰余金の配当	△283,759	△477,388
当期純利益	2,725,412	3,198,303
自己株式の取得	△35	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,023	131,389
当期変動額合計	4,066,371	2,852,305
当期末残高	15,345,678	18,197,983

## 6. その他

### (1) 役員の異動

#### ① 代表取締役の異動

平成25年6月28日に公表しました「代表取締役の異動に関するお知らせ」をご覧ください。

#### ② その他の役員の異動

開示内容が定まった時点で開示いたします。