

平成20年11月28日

各 位

東京都杉並区西荻北二丁目1番11号  
株式会社三栄建築設計  
代表取締役社長 小池 信三  
(コード番号:3228 名証セントレックス)  
問合せ先: 取締役管理部長 吉川 和男  
電話番号: 03-3395-3591

(訂正)平成20年8月期 決算短信(非連結)の一部訂正について

平成20年10月10日に発表いたしました「平成20年8月期 決算短信(非連結)」の記載内容について一部誤りがありましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

訂正内容

当社が平成20年10月10日に発表しております「平成20年8月期 決算短信(非連結)」につきまして、社内及び監査法人による精査の結果、記載内容に誤りが見つかりましたので、訂正するものであります。

訂正箇所につきましては、次ページ以降のとおりです。なお、訂正箇所は下線で表示しております。

## 4. 財務諸表

## (2) 損益計算書

(訂正前)

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			311,196		
3. 賞与引当金繰入額		71,922			39,325		
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. デリバティブ評価益		-			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

(訂正後)

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)		百分比 (%)	当事業年度 (自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 8月31日)		百分比 (%)
		金額(千円)			金額(千円)		
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

2. 19ページ

表示方法の変更

(訂正前)

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>(損益計算書)</p> <p>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。</p> <p>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>_____</p> <p>_____</p>

(訂正後)

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>(損益計算書)</p> <p>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。</p> <p>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)</p> <p>1. <u>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。</u>  <u>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。</u></p> <p>_____</p>

3.20、21ページ

注記事項

(貸借対照表関係)

(訂正前)

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;">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;">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;">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;">3,474,099千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">7,613,487千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">1,474,923千円</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;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,055,541千円</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;">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;">2,093,700千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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910,300千円)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>	販売用不動産	3,474,099千円	仕掛販売用不動産	7,613,487千円	建物	1,474,923千円	土地	1,493,031千円	計	14,055,541千円	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	3,474,099千円																																																
仕掛販売用不動産	7,613,487千円																																																
建物	1,474,923千円																																																
土地	1,493,031千円																																																
計	14,055,541千円																																																
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>(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300,000千円)には財務制限条項が付されており、下記事項に抵触した場合には、借入金を一括返済することとなっております。</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> <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1,427,400千円)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>

(訂正後)

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 border="0"><tr><td>販売用不動産</td><td>3,102,170千円</td></tr><tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>10,041,828千円</td></tr><tr><td>建物</td><td>903,070千円</td></tr><tr><td>土地</td><td>545,912千円</td></tr><tr><td>計</td><td>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 border="0"><tr><td>短期借入金</td><td>9,311,640千円</td></tr><tr><td>一年内返済予定長期借入金</td><td>1,786,430千円</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>474,120千円</td></tr><tr><td>計</td><td>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 border="0"><tr><td>当座貸越極度額及び 貸出コミットメントの総額</td><td>3,300,000千円</td></tr><tr><td>借入実行残高</td><td>2,411,300千円</td></tr><tr><td>差引額</td><td>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 border="0"><tr><td>販売用不動産</td><td>3,405,051千円</td></tr><tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>7,299,533千円</td></tr><tr><td>建物</td><td>1,478,669千円</td></tr><tr><td>土地</td><td>1,493,031千円</td></tr><tr><td>計</td><td>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 border="0"><tr><td>短期借入金</td><td>8,209,850千円</td></tr><tr><td>一年内返済予定長期借入金</td><td>856,872千円</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>2,334,018千円</td></tr><tr><td>計</td><td>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 border="0"><tr><td>当座貸越極度額及び 貸出コミットメントの総額</td><td>3,300,000千円</td></tr><tr><td>借入実行残高</td><td>2,093,700千円</td></tr><tr><td>差引額</td><td>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>	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>(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> <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>



## 4. 28ページ

(税効果会計関係)

(訂正前)

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的主要原因別の内訳</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;"><u>22,333</u></td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">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>	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	<u>22,333</u>	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	<p>1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</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;"><u>8,741</u></td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">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	<u>8,741</u>	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	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	<u>22,333</u>																																										
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																																										
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	<u>8,741</u>																																										
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>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;"><u>0.2%</u></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;">45.9%</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	0.4%	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	<u>0.2%</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.9%	<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;"><u>0.4%</u></td></tr> <tr><td>同族会社の留保金課税</td><td style="text-align: right;"><u>3.8%</u></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;"><u>0.4%</u></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;">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	<u>0.4%</u>	同族会社の留保金課税	<u>3.8%</u>	その他	<u>0.4%</u>	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	0.4%																																										
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	<u>0.2%</u>																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.9%																																										
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	<u>0.4%</u>																																										
同族会社の留保金課税	<u>3.8%</u>																																										
その他	<u>0.4%</u>																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.3%																																										

(訂正後)

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的主要原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産) (千円)</p> <p>役員退職慰労引当金 73,020</p> <p>未払事業税否認額 38,559</p> <p>賞与引当金 38,080</p> <p>退職給付引当金 8,771</p> <p>減価償却超過額 1,415</p> <p>その他 <u>22,333</u></p> <p>繰延税金資産計 182,181</p> <p>内訳 (千円)</p> <p>流動資産 繰延税金資産 87,486</p> <p>固定資産 繰延税金資産 94,694</p>	<p>1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産) (千円)</p> <p>役員退職慰労引当金 76,588</p> <p>未払事業税否認額 34,874</p> <p>賞与引当金 36,144</p> <p>販売用不動産評価損 41,349</p> <p>退職給付引当金 12,989</p> <p>減価償却超過額 1,415</p> <p>その他 <u>8,741</u></p> <p>繰延税金資産計 212,104</p> <p>内訳 (千円)</p> <p>流動資産 繰延税金資産 120,344</p> <p>固定資産 繰延税金資産 91,760</p>
<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> <p>法定実効税率 40.7%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.4%</p> <p>同族会社の留保金課税 3.7%</p> <p>過年度法人税等 3.3%</p> <p>税額更正に伴う当期認容額 1.8%</p> <p>税額更正に伴う税効果修正額 0.6%</p> <p>その他 <u>0.2%</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 45.9%</p>	<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> <p>法定実効税率 40.7%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 <u>0.1%</u></p> <p>同族会社の留保金課税 <u>3.6%</u></p> <p><u>過年度法人税等</u> <u>0.9%</u></p> <p>その他 <u>0.0%</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 45.3%</p>

## 5.30ページ

(1株当たり情報)

(訂正前)

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)	-	-
<u>(うち利益処分による役員賞与金)</u>	<u>(-)</u>	<u>(-)</u>
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

(訂正後)

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

以上

## 平成20年8月期 決算短信(非連結)

平成20年10月10日

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20年11月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成20年11月28日

(氏名) 小池 信三  
 (氏名) 吉川 和男  
 配当支払開始予定日

上場取引所 名  
 TEL 03-3395-3591  
 平成20年11月28日

(百万円未満切捨て)

### 1. 20年8月期の業績(平成19年9月1日～平成20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	%
20年8月期	27,741	36.0	2,304	0.2	1,872	0.4	1,023	1.4
19年8月期	20,400	33.1	2,300	33.9	1,864	24.6	1,009	26.0

	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	%	%	%
20年8月期	43,278.23	—	20.0	8.4	8.3
19年8月期	42,828.77	—	27.1	10.1	11.3

(参考) 持分法投資損益 20年8月期 ー百万円 19年8月期 ー百万円

#### (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
20年8月期	22,183	5,591	25.2	236,439.51
19年8月期	22,336	4,650	20.8	196,661.28

(参考) 自己資本 20年8月期 5,591百万円 19年8月期 4,650百万円

#### (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
20年8月期	3,198	△857	△2,098	2,160
19年8月期	△4,834	△1,510	6,475	1,917

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額(年間)	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	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19年8月期	—	—	—	3,500.00	3,500.00	82	8.2	2.1
20年8月期	—	—	—	3,500.00	3,500.00	82	8.1	1.6
21年8月期(予想)	—	0.00	—	4,000.00	4,000.00	—	8.3	—

### 3. 21年8月期の業績予想(平成20年9月1日～平成21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	13,626	17.2	717	△32.7	511	△40.1	276	△38.5	11,689.90
通期	30,037	8.3	2,535	10.0	2,109	12.7	1,139	11.3	48,183.49

#### 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 無
- 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)      20年8月期 23,647株      19年8月期 23,647株
- ② 期末自己株式数      20年8月期 一株      19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、30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、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、2007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、会社理念に添った「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、改正建築基準法の影響で3階建ての完成が遅れることで第4四半期に販売が集中しましたが、業界環境の厳しい中、順調に契約を進め、売上高27,095百万円（前事業年度比36.6%増）、販売件数は過去最高の633件となりました。具体的な売上高は、2階建て住宅13,568百万円、3階建て住宅8,882百万円、開発型案件では2,870百万円となっており、2階建て住宅は地価の下落の影響を受けたが、開発型案件におきましては粗利益は前期並みの高利益で推移し、当社の得意とする3階建て住宅は僅少の粗利益率の低下となりました。売上総利益は過去最高となりましたが、2007年後半からの首都圏地価の下落を受け、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。

次期の見通しにつきましては、以前厳しい不動産市況は続くと思われませんが、当社の得意とする都市型3階建て住宅を多く提供することで他社と差別化を図るとともに、たな卸資産の回転率の向上を重視し、増収増益を追求してまいります。

次期の業績は、売上高30,037百万円（前事業年度比8.3%増）、営業利益2,535百万円（前事業年度比10.0%増）、経常利益2,109百万円（前事業年度比12.7%増）、当期純利益1,139百万円（前事業年度比11.3%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、22,183百万円（前事業年度末比0.7%減少）となりました。これは主に、賃貸物件の購入により有形固定資産が621百万円増加したものの、販売が順調に推移したことで販売用不動産及び仕掛販売用不動産が14,076百万円となり、前事業年度末に比べ1,066百万円減少したことによるものであります。

負債合計は、16,591百万円（前事業年度末比6.2%減少）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短期借入金が1,356百万円減少したことによるものであります。

純資産合計は、5,591百万円（前事業年度末比20.2%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940百万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、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たな卸資産が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の支出等が増加したことにより、有形固定資産の取得（建物及び土地等）にかかる支出728百万円が増加したためであります。

（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借入合計17,897百万円より、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。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成16年8月期	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
自己資本比率（％）	25.6	19.9	19.1	20.8	25.2
時価ベースの自己資本比率（％）	—	—	—	25.9	22.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	2.1	—	—	—	4.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	15.5	—	—	—	8.4

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16年8月期から平成18年8月期までは未上場のため、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20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、平成19年8月期と同額の1株当たり3,500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21年8月期の配当につきましては、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。

(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・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15年10月11日から 平成20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、分譲土地仕入決済・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。

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。

b. 「構造計算書の偽装問題」への対応について

当社がこれまで取り扱った販売物件に関しては、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）」において発表された報道発表資料（以下、「報道発表資料」）に記載された物件に該当するものではありません。また、当社が構造計算を依頼している構造設計事務所について、報道発表資料に記載された設計事務所の該当の有無を確認したところ、該当する設計事務所はないことを確認しております。

建築士法及び建築士法施行規則において、建築士事務所の開設者は構造計算書を保存する義務があります。当社といたしましては、当社が構造計算を依頼した物件のうち、法令及び条例上の保存義務期間に該当する受領済構造計算書の構造上の問題の有無について、構造設計事務所にチェックを依頼し、該当事項はない旨の確認書を構造設計事務所より受領しております。

なお、当社は自社で建築確認申請を行っております。そこで、当社の取り扱った物件に関して、構造設計事務所を作成を依頼した法令及び条例上の保存義務期間に該当する構造計算書が差し替えによる改竄を受けていないか、構造設計事務所にチェックを依頼し、該当事項はない旨の確認書を構造設計事務所より受領しております。

当社は自社物件の設計・施工に関して一元管理を行っております。当社といたしましては、構造計算を構造設計事務所に依頼する際、構造設計事務所と当社の間で綿密に打合せを重ねた上で構造設計事務所が作成した構造計算書を受領し、その後に物件の施工に着手しております。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、構造計算書の偽装は社会問題となっているため、今後、不動産業界に対する信頼性が低下した場合には、物件購入需要が減退し、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、当社は戸建住宅の販売以外に、東京近郊その他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する賃貸収入事業を営んでおります。

当該賃貸物件に関して、法令及び条例上の保存義務期間が経過し構造計算書を入手できないものもありますが、全物件について報道発表資料に記載された物件に該当するものではありませんでした。また、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して、報道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ものではありませんでした。

しかしながら、万が一新たな構造計算の偽装が判明した場合には、物件の修繕及び建替えが必要となる事態が発生することも考えられます。したがって、当該事態が生じた場合には、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。

## 2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成19年11月29日提出）における「事業系統図（事業の内容）」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略しております。

## 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してお手伝いをし、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6.7%）。

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25.2%）。

また、資産の効率的な経営を目指してROA5%以上を目標に掲げております（当事業年度8.4%）。

（注）ROA＝経常利益／（期首総資産＋期末総資産）／2×100

### (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、都心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

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)						
I 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
II 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)					
I 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
II 固定負債					
1. 社債			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
負債合計			17,685,835	79.2	16,591,979
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金			529,285	2.4	529,285
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
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
株主資本合計			4,650,449	20.8	5,591,085
純資産合計			4,650,449	20.8	5,591,085
負債・純資産合計			22,336,284	100.0	22,183,064

(2) 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 (%)
I 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	645,536	27,741,057
II 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	240,887	23,724,170
売上総利益			3,922,074		4,016,887
III 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		311,196	
3. 賞与引当金繰入額		71,922		39,325	
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	264,486	1,711,988
営業利益			2,300,359		2,304,898
IV 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. デリバティブ評価益		—		4,170	
7. その他		8,237	17,844	10,695	37,617
V 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	23,429	470,410
経常利益			1,864,030		1,872,106
VI 特別利益					
1. 投資有価証券売却益		1,219	1,219	—	—
税引前当期純利益			1,865,250		1,872,106
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	△29,923	848,705
当期純利益			1,009,259		1,023,400

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 (%)
I 土地購入費		10,722,858	66.0	16,108,746	68.6
II 材料費		2,051,804	12.6	2,806,313	12.0
III 労務費		204,563	1.3	327,191	1.4
IV 外注費		3,140,925	19.3	3,920,021	16.7
V 経費		134,410	0.8	219,998	0.9
VI 販売用不動産評価損戻入		—	—	△585	△0.0
VII 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 (%)
I 減価償却費		67,338	30.2	91,831	38.1
II 修繕費		82,097	36.8	50,556	21.0
III その他		73,692	33.0	98,498	40.9
計		223,128	100.0	240,887	100.0



(3) 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

(4) 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)
I 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)
II 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
III 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
IV 現金及び現金同等物の増減額		130,901	242,644
V 現金及び現金同等物の期首残高		1,786,465	1,917,367
VI 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	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）	その他有価証券 時価のあるもの 同左
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同左
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	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	販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左
4. 固定資産の減価償却の方法	(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  (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。	(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、減価償却費を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。 (2) 無形固定資産 同左
5. 繰延資産の処理方法	(1) 株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 (2) 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。	_____  _____
6. 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。	(1) 貸倒引当金 同左  (2) 賞与引当金 同左

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り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	<p>消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p> <p>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>

会計処理方法の変更

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>(固定資産の減価償却の方法)</p> <p>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。</p> <p>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

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>(損益計算書)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>	—————

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;">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;">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;">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;">3,474,099千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">7,613,487千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">1,474,923千円</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;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,055,541千円</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;">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;">2,093,700千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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、㈱三菱東京UFJ銀行との当座貸越契約（借入金残高910,300千円）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>(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300,000千円）には財務制限条項が付されており、下記事項に抵触した場合には、借入金を一括返済することとなっております。</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>	販売用不動産	3,474,099千円	仕掛販売用不動産	7,613,487千円	建物	1,474,923千円	土地	1,493,031千円	計	14,055,541千円	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	3,474,099千円																																																
仕掛販売用不動産	7,613,487千円																																																
建物	1,474,923千円																																																
土地	1,493,031千円																																																
計	14,055,541千円																																																
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、㈱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1,427,400千円）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>

(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  <div style="text-align: right;">（平成19年8月31日現在） （千円）</div>	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  <div style="text-align: right;">（平成20年8月31日現在） （千円）</div>
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 $\Delta$ 24,000	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金 $\Delta$ 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 （千円）</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 （千円）</th> <th style="width: 15%;">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;">8,778</td> <td style="text-align: center;">731</td> <td style="text-align: center;">8,046</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">8,778</td> <td style="text-align: center;">731</td> <td style="text-align: center;">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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 （千円）</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 （千円）</th> <th style="width: 15%;">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 style="text-align: center;">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
	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																						
<p>（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。</p>	同左																								
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%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,755千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">6,290千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,046千円</td> </tr> </table>	1年内	1,755千円	1年超	6,290千円	合計	8,046千円	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">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 style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,167千円</td> </tr> </table>	1年内	2,383千円	1年超	6,784千円	合計	9,167千円												
1年内	1,755千円																								
1年超	6,290千円																								
合計	8,046千円																								
1年内	2,383千円																								
1年超	6,784千円																								
合計	9,167千円																								
<p>（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。</p>	同左																								
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%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,165千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,165千円</td> </tr> </table>	支払リース料	1,165千円	減価償却費相当額	1,165千円	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">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> </table>	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	1,165千円																								
減価償却費相当額	1,165千円																								
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	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。	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						
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	—	—	—	21,792	21,870	78
	③ 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						
	① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—
	② 社債	21,792	17,289	△4,502	—	—	—
	③ 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 同左</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)
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。	1. 時価の算定方法 同左
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. ヘッジ会計 同左

(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)
1. デリバティブが組込まれた債券 (複合金融商品) があります。	1. 同左
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。	2. 時価の算定方法 同左
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。	3. 同左

（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;"><u>182,181</u></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>	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	<u>182,181</u>	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	<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;"><u>212,104</u></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	<u>212,104</u>	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	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	<u>182,181</u>																																										
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																																										
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	<u>212,104</u>																																										
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>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 (調整)</td><td style="text-align: right;">40.7%</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;"><u>0.2%</u></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;">45.9%</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	40.7%	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	<u>0.2%</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.9%	<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 (調整)</td><td style="text-align: right;">40.7%</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;">3.8%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;"><u>0.4%</u></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;">45.3%</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	40.7%	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	3.8%	その他	<u>0.4%</u>	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 (調整)	40.7%																																										
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	<u>0.2%</u>																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.9%																																										
法定実効税率 (調整)	40.7%																																										
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	3.8%																																										
その他	<u>0.4%</u>																																										
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2(1))	-	-	-

(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、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。
- (2) 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）	—	—
（うち利益処分による役員賞与金）	（—）	（—）
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）  
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）  
該当事項はありません。

## 5. その他

### (1) 役員の変動

- ① 代表取締役の変動  
該当事項はありません。
- ② その他の役員の変動  
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。