

平成20年8月期 中間決算短信 (非連結)

平成20年4月15日

上場会社名 株式会社三栄建築設計 上場取引所 名証セントレックス
 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 (氏名) 小池 信三
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 吉川 和男 TEL (03) 3395-3591
 半期報告書提出予定日 平成20年5月29日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年2月中間期の業績 (平成19年9月1日～平成20年2月29日)

(1) 経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年2月中間期	11,626	58.1	1,066	32.1	854	38.5	449	34.6
19年2月中間期	7,352	43.2	807	47.2	616	39.8	333	38.3
19年8月期	20,400	—	2,300	—	1,864	—	1,009	—

	1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年2月中間期	18,991	01	—	—
19年2月中間期	14,214	03	—	—
19年8月期	42,828	77	—	—

(参考) 持分法投資損益 20年2月中間期 ー百万円 19年2月中間期 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2月中間期	24,369		5,016		20.6	212,152	29	
19年2月中間期	19,336		3,975		20.6	168,099	21	
19年8月期	22,336		4,650		20.8	196,661	28	

(参考) 自己資本 20年2月中間期 5,016百万円 19年2月中間期 3,975百万円 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2月中間期	△1,549		△233		2,156		2,291	
19年2月中間期	△4,593		△1,251		4,958		899	
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					
	第1四半期末	中間期末	第3四半期末	期末	年間	
	円	銭	円	銭	円	銭
19年8月期	—	—	0	00	—	—
20年8月期	—	—	0	00	—	—
20年8月期(予想)	—	—	—	—	4,000	00

3. 平成20年8月期の業績予想 (平成19年9月1日～平成20年8月31日)

(%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		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	27,236	33.5	2,584	12.4	1,991	6.9	1,075	6.6	45,485	30

4. その他

(1) 中間財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

- 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2月中間期 23,647株 19年2月中間期 23,647株 19年8月期 23,647株
- ② 期末自己株式数 20年2月中間期 一株 19年2月中間期 一株 19年8月期 一株

（注）1株当たり中間（当期）純利益の算定の基礎となる株式数については、26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、多分に不確定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. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当中間会計期間におけるわが国経済は、堅調な輸出に支えられ、企業収益、設備投資などの動向は引き続き回復傾向を維持しておりますが、米国のサブプライムローン問題に端を発する米国経済の下振れのリスクや原油をはじめとする原材料費の高騰等を要因として、景気の先行きに対する警戒感がより強くなっているようにみられます。

当社の属する不動産業界及び住宅業界におきましては、平成19年6月の改正建築基準法の施行による影響で、同年7月から新設住宅着工件数は全国的に前年実績を下回る水準で推移しております。また、地価や金利の先高感後退などに伴い、消費者の買い控え傾向が顕著となってまいりました。こうした市況の悪化を背景に、今後も激しい企業間競争が続くものと見込まれます。

このような環境下、当社は、郊外型のビルダーや限られた人気エリアでの企画とは一線を画し、団塊ジュニア層の一次取得者に、総額を抑えた住宅や注文住宅に引けを取らないデザイン性と工夫された居住空間のある住宅を企画し、プロジェクト・チームをそれぞれ編成することにより「オンリーワンの家」づくりを社員全員で遂行して参りました。

この結果、当中間会計期間における売上高は、11,626百万円（前年同期比58.1%増）、営業利益は1,066百万円（前年同期比32.1%増）、経常利益は854百万円（前年同期比38.5%増）、中間純利益は449百万円（前年同期比34.6%増）となりました。

事業別の業績を示すと次のとおりであります。

（不動産販売事業）

当中間会計期間におきましては、販売数が259件（前年同期比49.7%増）となりました。

この結果、不動産販売事業の売上高は11,322,960千円（前年同期比59.8%増）、売上総利益は1,666,174千円（前年同期比25.0%増）となりました。売上総利益率の低下につきましては、市況の悪化に伴う一部物件の採算低下が響いたものであります。

（賃貸収入事業）

当中間会計期間におきましては、居住用アパート1棟8戸及びホテル1棟を取得いたしました。

この結果、売上高は303,566千円（前年同期比14.3%増）、売上総利益は180,167千円（前年同期比22.6%増）となりました。

通期の見通しにつきましては、建築確認申請の遅れによる影響はありますが、当初の売上計画を達成するのに十分な在庫を確保し、早期完成・早期販売に努めておりますので、当初の業績予想を変更いたしておりません。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当中間会計期間末の総資産は、24,369,397千円（前事業年度末比9.1%増）となりました。

流動資産は、主に、たな卸資産が1,643,262千円増加したことにより、16,786,420千円（前事業年度末比10.9%増）となりました。

固定資産は、4,945,770千円（前事業年度末比3.8%増）となりました。これは主に、賃貸物件の購入等により建物及び土地が165,547千円増加したことによるものであります。

負債は、19,352,632千円（前事業年度末比9.4%増）となりました。

流動負債は、15,783,009千円（前事業年度末比8.7%増）、固定負債は3,569,622千円（前事業年度末比13.0%増）となりました。これは主に、土地の仕入及び賃貸物件の購入により、有利子負債が2,239,605千円増加したことによるものであります。

純資産は、5,016,765千円（前事業年度末比7.9%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366,315千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

当中間会計期間末における「現金及び現金同等物」（以下、「資金」という。）は、前中間会計期間末に比べ、1,391,639千円増加し、2,291,345千円となりました。

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、使用した資金は1,549,545千円となりました。これは主に、税引前中間純利益854,156千円があったものの、用地仕入によるたな卸資産の増加額1,643,262千円を計上したことによるものであります。

(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233,189千円となりました。これは主に、賃貸物件の取得のための支出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)にかかる支出として210,702千円を計上したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、得られた資金は2,156,713千円となりました。これは主に、長期及び短期借入れによる収入10,846,850千円が、長期及び短期借入れの返済による支出8,480,680千円、社債の償還による支出127,000千円並びに配当金の支払額82,456千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18年8月期		平成19年8月期		平成20年8月期
	中間	期末	中間	期末	中間
自己資本比率 (%)	18.0	19.1	20.6	20.8	20.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	33.0	25.9	21.9
債務償還年数 (年)	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	—

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、中間期末又は期末株価終値×中間期末又は期末発行済株式数により算出しております。

なお、平成18年8月期は未上場のため、記載しておりません。

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

なお、平成18年8月期、平成19年8月期及び平成20年8月期中間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、上場した前事業年度より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。なお、今後は、利益の増加に伴い、増配するなど株主還元の一層の充実を図ってまいります。

当事業年度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

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

b. 営業地域

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

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

c. 用地仕入

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

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

d. 販売方法

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

e. 競合

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

f. 工事協力業者

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

②法的規制について

a. 許認可等

当社の事業領域は、不動産販売事業並びに賃貸収入事業であるため、宅地建物取引業法・建設業法・建築士法・建築基準法・国土利用計画法・都市計画法・土地区画整理法・農地法・宅地造成等規制法・住宅の品質確保の促進等に関する法律・借地借家法・消防法その他多数の法的規制を受けております。今後、これら法的規制の改正あるいは新たな法的規制の制定によって当社の事業が制約される状況が生じた場合には、当社の業績及び財政状態に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。提出日現在において、当該許認可等の取消または更新不可等の事由に該当する事実はありません。しかし、今後何らかの事由により当該許認可等が取消される状況あるいは更新が認められない状況が生じた場合には、当社の継続的な事業活動に支障が生じ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

b. 住宅の品質確保の促進等に関する法律

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

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

c. 改正建築基準法の施行による影響

耐震偽装などの住宅建設の不正を防止する改正建築基準法が平成19年6月に施行されて以降、構造計算の作業量が増加したことに加え、特定行政庁や民間確認検査機関における建築確認手続きも厳格化したことから、全国的に住宅着工が大幅に減少する状況になっております。当社においても構造計算書が必要な3階建て戸建住宅を中心に建築確認が遅れております。こうした建築確認の停滞は数ヶ月程度で正常化すると考えておりますが、当社が想定する以上に停滞が長引いた場合、住宅着工や完成引渡し時期の遅延に伴って当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③経営成績及び財政状況等について

a. 有利子負債依存度

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や社債発行等によって調達しております。そのため、有利子負債の総資産に占める比率は下表の通り推移しております。今後、景気動向による金融政策の変更により金利が上昇した場合には支払利息の負担が増加する可能性があります。また、当社の財務信用力が低下したことによって借入額に制約を受けた場合には、用地仕入決済・賃貸物件取得に支障が生じ、当社の業績及び財政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19年8月中旬
有利子負債残高 (千円)	2,909,925	6,506,289	9,424,486	15,098,298	17,337,904
総資産額 (千円)	5,217,419	9,998,705	14,573,295	22,336,284	24,369,397
有利子負債依存度 (%)	55.77	65.07	64.67	67.60	71.15

(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

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

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

c. 販売用不動産の引渡時期変更等による業績変動

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

d. 住宅建材価格の変動

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

④当社の組織体制について

a. 経営改善

当社は、過去において、内部管理体制が不十分であったため簿外資産が生じ、税務当局から重加算税を課せられたことから、二度とこのような事態が発生しないように管理部門の強化といった経営改善を図ってきております。具体的には、経理体制の強化を図るため経理経験者を増員し、内部牽制機能を強化いたしました。また、内部監査担当者及び監査役による監査体制の充実等、内部統制を強化することによってガバナンス体制の確立を図っております。

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

c. 必要な人材の確保

当社は、土地の情報収集から事業利益計画・区画割計画・建物の企画設計・土地仕入・測量・開発申請・工事手配・工事監理・販売・事後補修手配等まで不動産販売事業に関する一貫した業務を行っております。したがって、当社の成長性及び優位性は、建築士（平成20年2月末日現在27名）、宅地建物取引主任者（同19名）を始めとして専門知識や経験が豊富な人材の確保及び育成に大きく依存しております。そのため、当社は採用活動の強化並びに研修制度の充実に取り組んでおります。しかし、不動産仕入・設計施工等の知識や資格、さらに経験を持った充分な数のこうした優秀な人材の確保及び育成ができなかった場合あるいは現在在籍している人材が流出するような場合には、当社の業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

⑤その他

a. 訴訟

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

b. 個人情報保護

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

c. 「構造計算書の偽装問題」への対応について

当社がこれまで設計・施工した戸建住宅について、国土交通省ホームページの報道発表資料「姉歯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3月24日現在）」（以下、「報道発表資料」という。）に記載された物件はありません。また、報道発表資料に記載された構造設計事務所に当社が構造計算を依頼した事実もありません。

また、当社が所有する賃貸物件についても、報道発表資料に記載された物件はありませんでした。一方、建築士法上の保存義務期間が経過して構造計算書を入手できないものもありましたが、当該物件の構造計算を行った設計事務所並びに物件の施工を行った建設会社に関する限り、報道発表資料に記載された設計事務所及び建設会社等に該当する事実はありませんでした。

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

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

しかしながら、今後、住宅の安心・安全を損ない、不動産業界に対する不信任を助長するような新たな社会問題が発生した場合には、物件購入需要が減退し、当社の業績及び財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、設立以来“Form the Dream”～夢をかたちに～「ご満足頂ける家づくりを通じて、お客様の夢の実現をお手伝いします」をコーポレート・ステートメントとし、良質な住宅の供給に取り組んでおります。当社の考える「家づくり」とは、全役社員が「当社の経営理念」と「三栄イズム・三栄の企業文化」の価値観を共有し、実践することで一棟一棟違うオンリーワンの「家」づくりをチームの力で愚直に追求することにあります。

a. 経営方針

- ・コーポレート・ステートメント“Form the Dream”～夢をかたちに～

(経営理念)

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だと私共は思っています。私共は、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大きな責任を負いながら設計・施工しなければなりません。建築主の欲求を最大限満たしながら、より多くの人々に心の安らぎを感じさせる様な、住宅を追求することが私共の永遠のテーマです。

- ・三栄イズム（行動指針）

①顧客第一主義

1. お客様の購入したいと思う魅力ある商品づくり
2. 安心と信頼されるサービス

②信頼と実績

1. 商品品質の均一化
2. プロとしての仕事（職業人としてのプライド）
3. アフターメンテナンス、クレームへの対応
4. 三栄建築設計の社員としての誇り
5. 棟数の積み重ね

③研究と向上心

1. 利益の追求（見栄を張るな ケチと思われろ）
2. コスト削減
3. 無駄を省く（いい仕事をしよう）
4. 商品品質の向上
5. 己を知る
6. 強く思う事

- ・三栄の企業文化

①私たちは「家」づくりが大好きな集団です。

②自由な発想と与えられた権限で、不可能と思うことなくあきらめない精神で責任を果たす集団です。

③マナーを重んじ、ラグビーチームのように、互いに協力し合い、声を掛け合いながら仕事を楽しくする集団です。「May I help you?」の精神を社員全員が持つ。

④一つ一つのプロジェクトを成功させ、「勝つ」ことが私たちの使命であると強く意識する集団です。

(2) 目標とする経営指標

当社は、収益性を重視し、売上高経常利益率8.5%以上の維持を経営目標としております。また、投資家からの資金を有効に活用することにより、自己資本純利益率の向上に努めてまいりたいと考えております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、同業他社との差別化戦略として、多様な住環境にマッチしたオンリーワンの家づくりを推進し、首都圏で1,000棟の販売体制を確立させ、良質且つリーズナブルな価格の住宅の供給を通して社会に貢献していきたいと考えております。

(4) 会社の対処すべき課題

当社の属する不動産業界及び住宅業界は、市況の悪化により今後も激しい企業間競争が続くものと見込まれます。このような状況のもとで、当社は早期完成・早期販売を行うため、工程管理・在庫管理を徹底してまいりたいと考えております。また、設計から施工、アフターサービスまで一貫して自社で対応し、CS（顧客満足）向上を図っている当社の強みを活かして営業活動を行うとともに、より一層の品質の向上とコストの低減に努め、更なる業績の向上に努めてまいります。

4. 中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年2月28日)		当中間会計期間末 (平成20年2月29日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年8月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	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		899,706		2,315,345		1,941,367	
2. 売掛金		8,745		13,748		10,935	
3. たな卸資産	※1	13,546,459		16,786,420		15,143,158	
4. 繰延税金資産		62,749		72,028		87,486	
5. その他		275,361		238,853		391,851	
貸倒引当金		△245		△2,769		△1,227	
流動資産合計		14,792,778	76.5	19,423,627	79.7	17,573,571	78.7
II 固定資産							
(1) 有形固定資産							
1. 建物	※1	2,174,795		2,397,993		2,240,422	
減価償却累 計額		176,049	1,998,745	258,723	2,139,269	213,567	2,026,854
2. 土地	※1		2,067,506		2,182,948		2,129,817
3. その他		36,232		46,176		44,213	
減価償却累 計額		18,937	17,294	29,253	16,923	24,794	19,418
有形固定資産 合計		4,083,546	21.1	4,339,142	17.8	4,176,090	18.7
(2) 無形固定資産		284,934	1.5	404,460	1.7	394,982	1.8
(3) 投資その他の 資産							
1. 繰延税金資 産		79,924		98,685		94,694	
2. その他	※1	95,550		103,482		96,945	
投資その他の 資産合計		175,474	0.9	202,167	0.8	191,640	0.8
固定資産合計		4,543,955	23.5	4,945,770	20.3	4,762,713	21.3
資産合計		19,336,734	100.0	24,369,397	100.0	22,336,284	100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年2月28日)		当中間会計期間末 (平成20年2月29日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成19年8月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	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		909,976		967,201		1,287,273	
2. 短期借入金	※1	9,853,840		12,039,000		9,723,640	
3. 一年内返済予定長期借入金	※1	1,577,190		1,705,780		2,151,830	
4. 一年内償還予定社債		269,000		344,000		374,000	
5. 未払法人税等		279,646		384,540		581,766	
6. 賞与引当金		62,195		84,156		93,563	
7. その他		240,410		258,330		313,857	
流動負債合計		13,192,259	68.2	15,783,009	64.8	14,525,929	65.0
II 固定負債							
1. 社債		1,313,000		1,370,000		1,467,000	
2. 長期借入金	※1	549,875		1,879,124		1,381,828	
3. 退職給付引当金		16,938		27,125		21,552	
4. 役員退職慰労引当金		176,114		183,794		179,411	
5. その他		113,505		109,578		110,114	
固定負債合計		2,169,432	11.2	3,569,622	14.6	3,159,905	14.2
負債合計		15,361,691	79.4	19,352,632	79.4	17,685,835	79.2
(純資産の部)							
I 株主資本							
1. 資本金		529,285	2.8	529,285	2.2	529,285	2.4
2. 資本剰余金							
(1) 資本準備金		427,800		427,800		427,800	
資本剰余金合計		427,800	2.2	427,800	1.8	427,800	1.9
3. 利益剰余金							
(1) その他利益剰余金							
繰越利益剰余金		3,017,863		4,059,679		3,693,363	
利益剰余金合計		3,017,863	15.6	4,059,679	16.6	3,693,363	16.5
株主資本合計		3,974,948	20.6	5,016,765	20.6	4,650,449	20.8
II 評価・換算差額等							
1. その他有価証券評価差額金		93	0.0	—		—	
評価・換算差額等合計		93	0.0	—	—	—	—
純資産合計		3,975,042	20.6	5,016,765	20.6	4,650,449	20.8
負債純資産合計		19,336,734	100.0	24,369,397	100.0	22,336,284	100.0

(2) 中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)		当中間会計期間 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)		前事業年度の要約損益計算書 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
I 売上高		7,352,123	100.0	11,626,526	100.0	20,400,350	100.0
II 売上原価		5,872,155	79.9	9,780,184	84.1	16,478,275	80.8
売上総利益		1,479,968	20.1	1,846,341	15.9	3,922,074	19.2
III 販売費及び一般 管理費		672,723	9.1	780,111	6.7	1,621,715	7.9
営業利益		807,244	11.0	1,066,230	9.2	2,300,359	11.3
IV 営業外収益	※1	10,019	0.1	13,407	0.1	17,844	0.0
V 営業外費用	※2	200,441	2.7	225,481	2.0	454,173	2.2
経常利益		616,823	8.4	854,156	7.3	1,864,030	9.1
VI 特別利益	※3	1,000	0.0	—	—	1,219	0.0
税引前中間 (当期) 純利 益		617,823	8.4	854,156	7.3	1,865,250	9.1
法人税、住民 税及び事業税		282,161		374,609		831,955	
過年度法人税 等		—		18,999		61,576	
法人税等調整 額		1,902	3.9	11,466	3.4	△37,541	4.2
中間(当期) 純利益		333,759	4.5	449,080	3.9	1,009,259	4.9

(3) 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）

	株主資本						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		株主資本合計	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
中間会計期間中 の変動額									
新株の発行	427,800	427,800	427,800	—	—	855,600	—	—	855,600
中間純利益	—	—	—	333,759	333,759	333,759	—	—	333,759
株主資本以外の項目の 中間会計期間中の変動額 （純額）	—	—	—	—	—	—	8	8	8
中間会計期間中の変動額 合計（千円）	427,800	427,800	427,800	333,759	333,759	1,189,359	8	8	1,189,368
平成19年2月28日 残高（千円）	529,285	427,800	427,800	3,017,863	3,017,863	3,974,948	93	93	3,975,042

当中間会計期間（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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	
中間会計期間中 の変動額								
剰余金の配当	—	—	—	△82,764	△82,764	△82,764	△82,764	
中間純利益	—	—	—	449,080	449,080	449,080	449,080	
中間会計期間中の変動額 合計（千円）	—	—	—	366,315	366,315	366,315	366,315	
平成20年2月29日 残高（千円）	529,285	427,800	427,800	4,059,679	4,059,679	5,016,765	5,016,765	

前事業年度の株主資本等変動計算書（自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日）

	株主資本						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		株主資本合計	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

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

		前中間会計期間 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)	当中間会計期間 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	前事業年度の要約キャッシュ・フロー計算書 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前中間 (当期) 純利益		617,823	854,156	1,865,250
減価償却費		41,700	54,466	90,140
貸倒引当金の増加額		245	1,542	1,227
賞与引当金の増減額		△11,591	△9,406	19,776
退職給付引当金の増加額		3,258	5,573	7,872
役員退職慰労引当金の増加額		13,814	4,383	17,111
受取利息及び受取配当金		△922	△1,475	△2,028
支払利息		142,316	201,437	327,040
社債発行費		25,032	—	42,851
株式交付費		10,086	—	10,086
投資有価証券売却益		△1,000	—	△1,219
デリバティブ評価損益		△4,984	△4,984	△7,670
売上債権の増加額		△4,041	△2,813	△6,232
たな卸資産の増加額		△4,375,690	△1,643,262	△5,972,389
前渡金の増減額		34,893	65,575	△52,275
仕入債務の増減額		90,832	△320,071	468,129
未払消費税等の増減額		△9,219	38,834	△9,219
未払金の増減額		△44,087	△74,981	7,074
前受金の減少額		△372,646	△6,203	△362,084
預り敷金保証金の増減額		53,253	△536	49,863
未収消費税等の増減額		△63,277	86,300	△86,300
その他		△40,773	△14,207	△21,925
小計		△3,894,981	△765,673	△3,614,923
利息及び配当金の受取額		922	1,475	1,978
利息の支払額		△147,001	△202,141	△346,407
法人税等の支払額		△552,846	△583,206	△875,352
営業活動によるキャッシュ・フロー		△4,593,907	△1,549,545	△4,834,704

		前中間会計期間 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)	当中間会計期間 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	前事業年度の要約キャッ シュ・フロー計算書 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)
区分	注記 番号	金額（千円）	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		—	△18,025	△27,020
定期預金の払戻によ る収入		—	12,025	15,020
有形固定資産の取得 による支出		△1,301,055	△213,578	△1,435,972
無形固定資産の取得 による支出		△1,392	△13,602	△114,650
投資有価証券の売却 による収入		51,000	—	52,696
その他		△45	△9	△79
投資活動によるキャッ シュ・フロー		△1,251,493	△233,189	△1,510,005
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		6,249,140	8,757,850	13,248,040
短期借入金の返済に よる支出		△3,397,080	△6,442,490	△10,526,180
長期借入れによる収 入		1,187,000	2,089,000	3,062,600
長期借入金の返済に よる支出		△236,570	△2,038,190	△706,010
社債の発行による収 入		374,967	—	807,148
社債の償還による支 出		△64,500	△127,000	△255,500
株式の発行による収 入		845,513	—	845,513
配当金の支払いによ る支出		—	△82,456	—
財務活動によるキャッ シュ・フロー		4,958,471	2,156,713	6,475,612
IV				
現金及び現金同等物に 係る換算差額		170	—	—
V				
現金及び現金同等物の 増減額		△886,759	373,978	130,901
VI				
現金及び現金同等物の 期首残高		1,786,465	1,917,367	1,786,465
VII				
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高		899,706	2,291,345	1,917,367

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)	当中間会計期間 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	前事業年度 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 中間決算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</p> <p>(2) デリバティブ 時価法</p> <p>(3) たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法</p>	<p>(1) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの _____</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左</p>	<p>(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 _____</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法（ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物〈建物附属設備を除く〉については定額法）を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 21年～47年</p> <p>(2) 無形固定資産 ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>社債発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>_____</p> <p>_____</p>	<p>株式交付費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>社債発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与に備えるため、支給見込額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、中間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、内規に基づく中間期末支給見込額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 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>

項目	前中間会計期間 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)	当中間会計期間 (自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日)	前事業年度 (自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日)
5. 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	同左
6. 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 当中間会計期間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 (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。	(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 (2) ヘッジ方針 同左 (3) ヘッジ有効性評価の方法 同左	(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 (2) ヘッジ方針 同左 (3) ヘッジ有効性評価の方法 同左
7. 中間キャッシュ・フロー計算書（キャッシュ・フロー計算書）における資金の範囲	中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
8. その他中間財務諸表（財務諸表）作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺の上、流動資産の「その他」に含めて表示しております。 ただし、控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他（長期前払費用）」に計上し、5年間で均等償却を行っており、当中間会計期間の費用に係るものは「販売費及び一般管理費」で処理しております。	消費税等の会計処理 同左	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投資その他の資産の「その他（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。

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間会計期間 (自 平成18年 9 月 1 日 至 平成19年 2 月28日)	当中間会計期間 (自 平成19年 9 月 1 日 至 平成20年 2 月29日)	前事業年度 (自 平成18年 9 月 1 日 至 平成19年 8 月31日)
		(固定資産の減価償却の方法) 当事業年度より法人税法の改正に伴い、平成19年 4 月 1 日以降に取得した固定資産については、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法によっております。 これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成19年 2 月28日)	当中間会計期間末 (平成20年 2 月29日)	前事業年度 (平成19年 8 月31日)																																																
<p>※ 1. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>10,911,624千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>1,018,829千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>535,167千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>12,465,620千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>9,747,840千円</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定</td> <td>1,568,840千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>492,200千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>11,808,880千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	10,911,624千円	建物	1,018,829千円	土地	535,167千円	計	12,465,620千円	短期借入金	9,747,840千円	一年内返済予定	1,568,840千円	長期借入金	492,200千円	計	11,808,880千円	<p>※ 1. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>12,900,035千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>894,063千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>585,047千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>14,379,147千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>11,599,500千円</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定</td> <td>1,115,380千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>983,580千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>13,698,460千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	12,900,035千円	建物	894,063千円	土地	585,047千円	計	14,379,147千円	短期借入金	11,599,500千円	一年内返済予定	1,115,380千円	長期借入金	983,580千円	計	13,698,460千円	<p>※ 1. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>13,143,999千円</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> <tr> <td>短期借入金</td> <td>7,001,780千円</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定</td> <td>539,760千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>579,200千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8,120,740千円</td> </tr> </table>	たな卸資産	13,143,999千円	建物	903,070千円	土地	545,912千円	計	14,592,983千円	短期借入金	7,001,780千円	一年内返済予定	539,760千円	長期借入金	579,200千円	計	8,120,740千円
たな卸資産	10,911,624千円																																																	
建物	1,018,829千円																																																	
土地	535,167千円																																																	
計	12,465,620千円																																																	
短期借入金	9,747,840千円																																																	
一年内返済予定	1,568,840千円																																																	
長期借入金	492,200千円																																																	
計	11,808,880千円																																																	
たな卸資産	12,900,035千円																																																	
建物	894,063千円																																																	
土地	585,047千円																																																	
計	14,379,147千円																																																	
短期借入金	11,599,500千円																																																	
一年内返済予定	1,115,380千円																																																	
長期借入金	983,580千円																																																	
計	13,698,460千円																																																	
たな卸資産	13,143,999千円																																																	
建物	903,070千円																																																	
土地	545,912千円																																																	
計	14,592,983千円																																																	
短期借入金	7,001,780千円																																																	
一年内返済予定	539,760千円																																																	
長期借入金	579,200千円																																																	
計	8,120,740千円																																																	
<p>※ 2. _____</p>	<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中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額及</td> <td>3,300,000千円</td> </tr> <tr> <td>び貸出コミットメントの総額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>2,637,700千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>662,300千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額及	3,300,000千円	び貸出コミットメントの総額		借入実行残高	2,637,700千円	差引額	662,300千円	<p>※ 2. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引金融機関 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> <tr> <td>当座貸越極度額及</td> <td>3,300,000千円</td> </tr> <tr> <td>び貸出コミットメントの総額</td> <td></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>	当座貸越極度額及	3,300,000千円	び貸出コミットメントの総額		借入実行残高	2,411,300千円	差引額	888,700千円																																
当座貸越極度額及	3,300,000千円																																																	
び貸出コミットメントの総額																																																		
借入実行残高	2,637,700千円																																																	
差引額	662,300千円																																																	
当座貸越極度額及	3,300,000千円																																																	
び貸出コミットメントの総額																																																		
借入実行残高	2,411,300千円																																																	
差引額	888,700千円																																																	

（中間損益計算書関係）

前中間会計期間 （自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	当中間会計期間 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	前事業年度 （自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日）
※1. 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 922千円 解約手付金収入 3,000千円 ※2. 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 142,316千円 社債発行費 25,032千円 株式交付費 10,086千円 ※3. 特別利益のうち主要なもの 投資有価証券売却益 1,000千円 4. 減価償却実施額 有形固定資産 38,400千円 無形固定資産 3,045千円	※1. 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 1,475千円 保険代理店収入 2,327千円 デリバティブ評価益 2,484千円 不動産取得税還付金 2,638千円 ※2. 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 201,437千円 ※3. ————— 4. 減価償却実施額 有形固定資産 49,935千円 無形固定資産 4,513千円	※1. 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 2,028千円 解約手付金収入 3,500千円 保険代理店収入 2,237千円 受取補償金 1,840千円 ※2. 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 327,040千円 社債発行費 42,851千円 融資等手数料 50,143千円 ※3. 特別利益のうち主要なもの 投資有価証券売却益 1,219千円 4. 減価償却実施額 有形固定資産 83,224千円 無形固定資産 16,646千円

（中間株主資本等変動計算書関係）

前中間会計期間（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）

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）	当中間会計期間増加株式数（株）	当中間会計期間減少株式数（株）	当中間会計期間末株式数（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。

当中間会計期間（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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）	当中間会計期間増加株式数（株）	当中間会計期間減少株式数（株）	当中間会計期間末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	23,647	—	—	23,647
合計	23,647	—	—	23,647

2. 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）基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間末後となるもの該当事項はありません。

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. 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

（中間キャッシュ・フロー計算書関係）

前中間会計期間 （自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	当中間会計期間 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	前事業年度 （自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日）
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成19年2月28日現在） （千円）	現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成20年2月29日現在） （千円）	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成19年8月31日現在） （千円）
現金及び預金 899,706	現金及び預金 2,315,345	現金及び預金 1,941,367
現金及び現金同等物 899,706	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △24,000	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △24,000
	現金及び現金同等物 2,291,345	現金及び現金同等物 1,917,367

（リース取引関係）

前中間会計期間 （自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	当中間会計期間 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	前事業年度 （自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日）																																																																		
<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>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中間期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></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%;">中間期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3,720</td> <td style="text-align: right;">1,922</td> <td style="text-align: right;">1,798</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">3,720</td> <td style="text-align: right;">1,922</td> <td style="text-align: right;">1,798</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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> <p>2. 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">744千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1,054千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">1,798千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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> <p>3. 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">372千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">372千円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	器具及び備品	3,720	1,922	1,798	合計	3,720	1,922	1,798	1年内	744千円	1年超	1,054千円	合計	1,798千円	支払リース料	372千円	減価償却費相当額	372千円	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>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中間期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></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%;">中間期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">8,778</td> <td style="text-align: right;">1,609</td> <td style="text-align: right;">7,168</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">8,778</td> <td style="text-align: right;">1,609</td> <td style="text-align: right;">7,168</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 同左</p> <p>2. 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">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;">5,413千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">7,168千円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>3. 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">877千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">877千円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	器具及び備品	8,778	1,609	7,168	合計	8,778	1,609	7,168	1年内	1,755千円	1年超	5,413千円	合計	7,168千円	支払リース料	877千円	減価償却費相当額	877千円	<p>1. 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</p> <p>(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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></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: right;">8,778</td> <td style="text-align: right;">731</td> <td style="text-align: right;">8,046</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">8,778</td> <td style="text-align: right;">731</td> <td style="text-align: right;">8,046</td> </tr> </tbody> </table> <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> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">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>合計</td> <td style="text-align: right;">8,046千円</td> </tr> </table> <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> <p>3. 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">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> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	器具及び備品	8,778	731	8,046	合計	8,778	731	8,046	1年内	1,755千円	1年超	6,290千円	合計	8,046千円	支払リース料	1,165千円	減価償却費相当額	1,165千円
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																																																	
器具及び備品	3,720	1,922	1,798																																																																	
合計	3,720	1,922	1,798																																																																	
1年内	744千円																																																																			
1年超	1,054千円																																																																			
合計	1,798千円																																																																			
支払リース料	372千円																																																																			
減価償却費相当額	372千円																																																																			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																																																	
器具及び備品	8,778	1,609	7,168																																																																	
合計	8,778	1,609	7,168																																																																	
1年内	1,755千円																																																																			
1年超	5,413千円																																																																			
合計	7,168千円																																																																			
支払リース料	877千円																																																																			
減価償却費相当額	877千円																																																																			
	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																																																																	
1年内	1,755千円																																																																			
1年超	6,290千円																																																																			
合計	8,046千円																																																																			
支払リース料	1,165千円																																																																			
減価償却費相当額	1,165千円																																																																			

（有価証券関係）

1. その他有価証券で時価のあるもの

種類	前中間会計期間末 (平成19年2月28日)			当中間会計期間末 (平成20年2月29日)			前事業年度 (平成19年8月31日)		
	取得原価 (千円)	中間貸借対 照表計上額 (千円)	差額 (千円)	取得原価 (千円)	中間貸借対 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)
(1) 株式	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(2) 債券									
① 国債・地方債等	—	—	—	—	—	—	—	—	—
② 社債	21,792	17,938	△3,853	21,792	20,309	△1,482	21,792	17,289	△4,502
③ その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(3) その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小計	21,792	17,938	△3,853	21,792	20,309	△1,482	21,792	17,289	△4,502

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前中間会計期間末 (平成19年2月28日)	当中間会計期間末 (平成20年2月29日)	前事業年度 (平成19年8月31日)
	中間貸借対照表計上額 (千円)	中間貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)
(1) その他有価証券 外貨建MMF	1,613	—	—

（デリバティブ取引関係）

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

(1) 金利関連

区分	種類	前中間会計期間末 (平成19年2月28日)				当中間会計期間末 (平成20年2月29日)				前事業年度 (平成19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)	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	600,090	449,000	△8,475	△8,475	449,000	—	△3,326	△3,326	485,400	221,600	△5,415	△5,415
	金利キャップ取引 買建	100,000	100,000	△150	△150	100,000	—	—	—	100,000	—	123	123
	合計	700,090	549,000	△8,625	△8,625	549,000	—	△3,326	△3,326	585,400	221,600	△5,292	△5,292

(注)

前中間会計期間末 (平成19年2月28日)	当中間会計期間末 (平成20年2月29日)	前事業年度 (平成19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	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. ヘッジ会計 同左

(2) 債券関連

区分	種類	前中間会計期間末 (平成19年2月28日)				当中間会計期間末 (平成20年2月29日)				前事業年度 (平成19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)	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	17,938	△3,853	21,792	21,792	20,309	△1,482	21,792	21,792	17,289	△4,502
合計		21,792	21,792	17,938	△3,853	21,792	21,792	20,309	△1,482	21,792	21,792	17,289	△4,502

(注)

前中間会計期間末 (平成19年2月28日)	当中間会計期間末 (平成20年2月29日)	前事業年度 (平成19年8月31日)
1. デリバティブが組込まれた債券（複合金融商品）であります。 2. 時価の算定方法 債券に組込まれたデリバティブを合理的に算定できないため、当該複合金融商品全体を時価評価しております。時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。 3. 契約金額等については、デリバティブが組込まれた債券の取得価額を記載しております。	1. 同左 2. 時価の算定方法 同左 3. 同左	1. 同左 2. 時価の算定方法 同左 3. 同左

(持分法損益等)

前中間会計期間（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）

当社は、関連会社がないため、該当事項はありません。

当中間会計期間（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）

当社は、関連会社がないため、該当事項はありません。

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。

（1株当たり情報）

前中間会計期間 （自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	当中間会計期間 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	前事業年度 （自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日）
1株当たり純資産額 168,099円21銭 1株当たり中間純利益金額 14,214円03銭 なお、潜在株式調整後1株当たり中間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。	1株当たり純資産額 212,152円29銭 1株当たり中間純利益金額 18,991円01銭 同左	1株当たり純資産額 196,661円28銭 1株当たり当期純利益金額 42,828円77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。

（注） 1株当たり中間（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。

	前中間会計期間 （自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	当中間会計期間 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	前事業年度 （自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日）
中間（当期）純利益（千円）	333,759	449,080	1,009,259
普通株主に帰属しない金額（千円）	—	—	—
普通株式に係る中間（当期）純利益（千円）	333,759	449,080	1,009,259
期中平均株式数（株）	23,481	23,647	23,565

（重要な後発事象）

前中間会計期間 （自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	当中間会計期間 （自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	前事業年度 （自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日）
1. 平成19年3月14日開催の当社取締役会において、平成19年3月30日を発行日とする発行価額130,000千円の第10回無担保普通社債（償還期日：平成28年12月30日、利率：年0.76%、資金使途：事業資金）を発行することを決議し、同日発行いたしました。	—	—
2. 平成19年3月14日開催の当社取締役会において、平成19年3月30日を発行日とする発行価額120,000千円の第11回無担保普通社債（償還期日：平成29年3月30日、利率：年0.80%、資金使途：事業資金）を発行することを決議し、同日発行いたしました。	—	—

5. 生産、受注及び販売の状況

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		当中間会計期間 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)		
		件数	金額（千円）	前年同期比（%）
不動産販売事業	戸建住宅	211件	8,909,711	96.5
合計		—	8,909,711	96.5

- (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		当中間会計期間 (自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日)		
		件数	金額（千円）	前年同期比（%）
不動産販売事業		259件	11,322,960	159.8
賃貸収入事業		599戸	303,566	114.3
合計		—	11,626,526	158.1

- (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。