

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年11月26日
【事業年度】	第17期（自平成21年9月1日至平成22年8月31日）
【会社名】	株式会社三栄建築設計
【英訳名】	SANEI ARCHITECTURE PLANNING CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小池 信三
【本店の所在の場所】	東京都杉並区西荻北二丁目1番11号
【電話番号】	03（3395）3591
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 吉川 和男
【最寄りの連絡場所】	東京都杉並区西荻北二丁目1番11号
【電話番号】	03（3395）3591
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 吉川 和男
【縦覧に供する場所】	株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目8番20号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第13期 平成18年8月	第14期 平成19年8月	第15期 平成20年8月	第16期 平成21年8月	第17期 平成22年8月
売上高 (千円)	15,322,359	20,400,350	27,741,057	29,114,286	30,124,673
経常利益 (千円)	1,496,421	1,864,030	1,872,106	1,992,244	4,468,056
当期純利益 (千円)	800,756	1,009,259	1,023,400	1,043,099	2,312,429
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	101,485	529,285	529,285	529,285	529,285
発行済株式総数 (株)	20,647	23,647	23,647	23,647	4,729,400
純資産額 (千円)	2,785,673	4,650,449	5,591,085	6,556,717	8,737,644
総資産額 (千円)	14,573,295	22,336,284	22,183,064	16,888,366	26,769,062
1株当たり純資産額 (円)	134,919.06	196,661.28	236,439.51	277,274.81	1,847.55
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	- (-)	3,500 (-)	3,500 (-)	4,000 (-)	30 (-)
1株当たり当期純利益金 額 (円)	38,783.20	42,828.77	43,278.23	44,111.29	488.95
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	19.1	20.8	25.2	38.8	32.6
自己資本利益率 (%)	33.6	27.1	20.0	17.2	30.2
株価収益率 (倍)	-	5.72	4.97	4.46	4.50
配当性向 (%)	-	8.2	8.1	9.1	6.1
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	2,525,489	4,834,704	3,198,469	7,856,248	405,895
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	387,914	1,510,005	857,641	68,812	1,845,328
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	2,910,531	6,475,612	2,098,184	6,212,206	4,673,049
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	1,786,465	1,917,367	2,160,012	3,735,242	6,147,872
従業員数 (人)	86	120	150	156	205
(外、平均臨時雇用者数)	(1)	(-)	(-)	(-)	(1)

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。
4. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 第13期の株価収益率については、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていませんので記載していません。
6. 従業員数は各年度末現在の就業人員であり、臨時雇用者数は()内に年間の平均人員を外書きで記載しております。
7. 当社は、平成22年3月1日付で株式1株につき200株の割合をもって株式分割を行っております。そこで当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりになります。

回次	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成18年8月	平成19年8月	平成20年8月	平成21年8月
1株当たり純資産額(円)	674.60	983.31	1,182.20	1,386.37
1株当たり当期純利益金額(円)	193.92	214.14	216.39	220.56
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額(円)	-	-	-	-
1株当たり配当額(円)	-	17.5	17.5	20

2 【沿革】

年 月	事 項
平成5年9月	現代表取締役社長小池信三が東京都杉並区西荻北において、住宅建築を主たる業務として有限会社三栄コーポレーション（資本金3,000千円）を設立
平成6年8月	有限会社三栄建築設計に社名変更
平成6年10月	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(1)第72024号
平成8年12月	株式会社三栄建築設計に組織変更（資本金10,000千円）
平成10年10月	一級建築士事務所登録 東京都知事 第43518号
平成11年7月	建設業許可取得（建築工事業） 東京都知事(般-11)第111447号
平成16年4月	千葉県市川市相之川に市川支店を設置
平成16年6月	宅地建物取引業者免許取得 国土交通大臣(1)第6876号
平成17年4月	さいたま市南区別所に浦和支店を設置
平成17年7月	資本金を101,485千円に増資
平成17年11月	市川支店を千葉県市川市新井に移転
平成18年9月	名古屋証券取引所セントレックスへ上場
平成18年9月	資本金を529,285千円に増資
平成19年3月	浦和支店をさいたま市南区根岸に移転
平成19年3月	横浜市鶴見区に横浜支店を開設
平成19年8月	建設業許可取得（土木工事業） 東京都知事（般-19）第111447号
平成21年3月	不動産請負事業を開始
平成21年6月	横浜支店を横浜市鶴見区に建設し、移転
平成21年11月	東京都足立区栗原に市川支店 足立営業所を開設
平成22年2月	本店営業部・設計工事部事務所を東京都杉並区南荻窪（東京本店）に移転

3【事業の内容】

(1) 当社の事業内容について

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

不動産販売事業

不動産販売事業は、戸建分譲開発等の業務を行う事業であります。

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

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

不動産請負事業

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

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

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

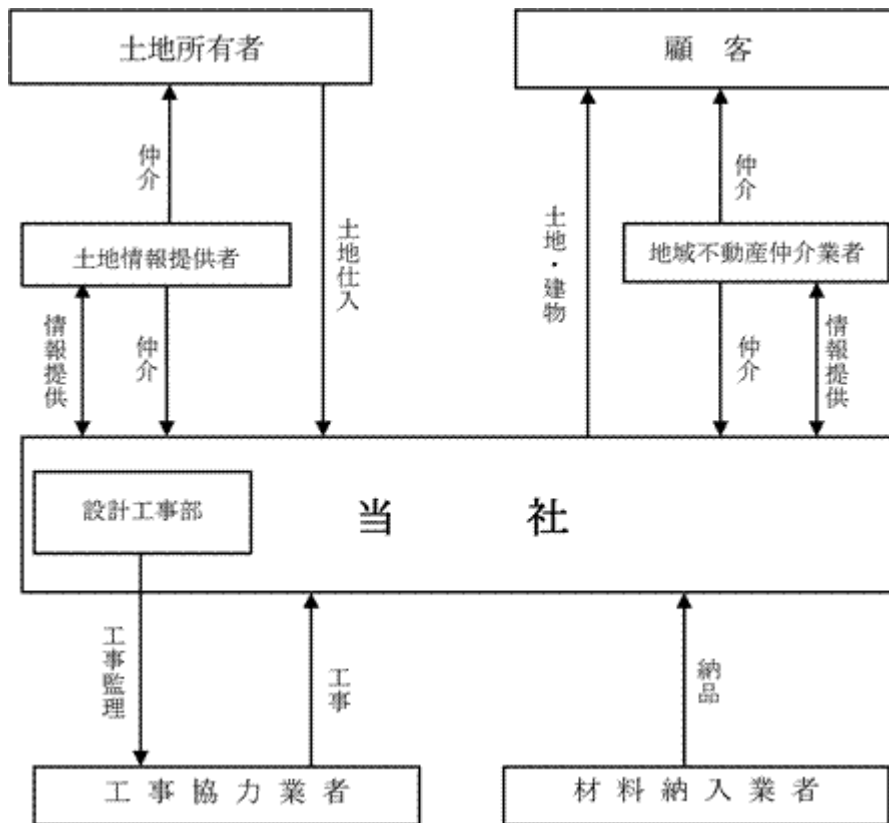
賃貸収入事業

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

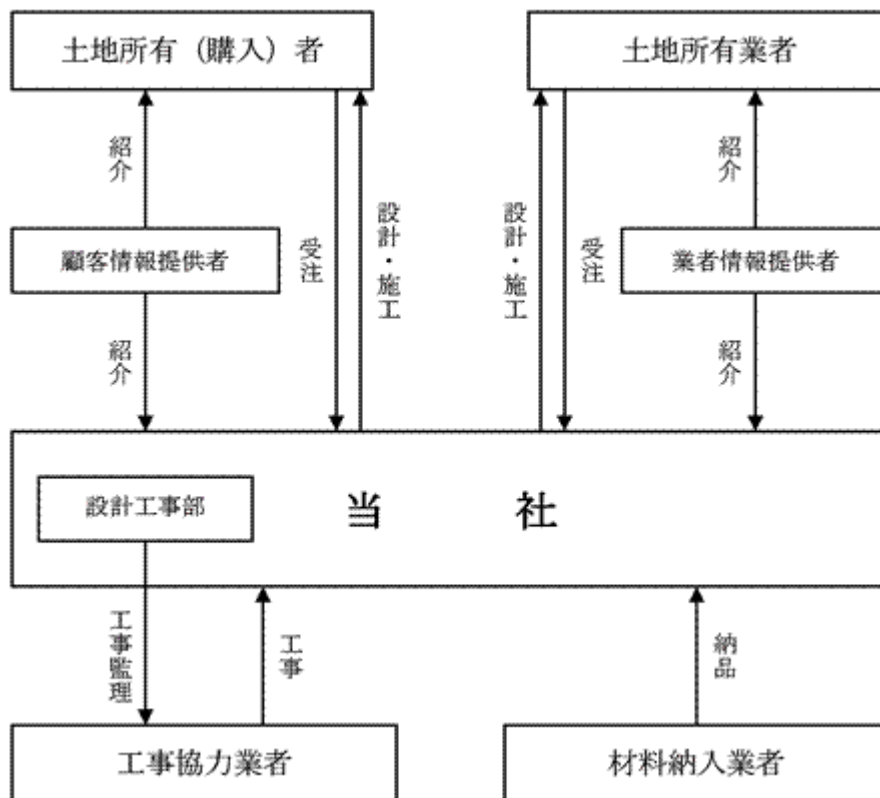
なお、一般顧客との賃貸取引につきましては、不動産仲介業者が賃貸取引に関する仲介を行っております。

各事業を系統図によって示すと以下のとおりであります。

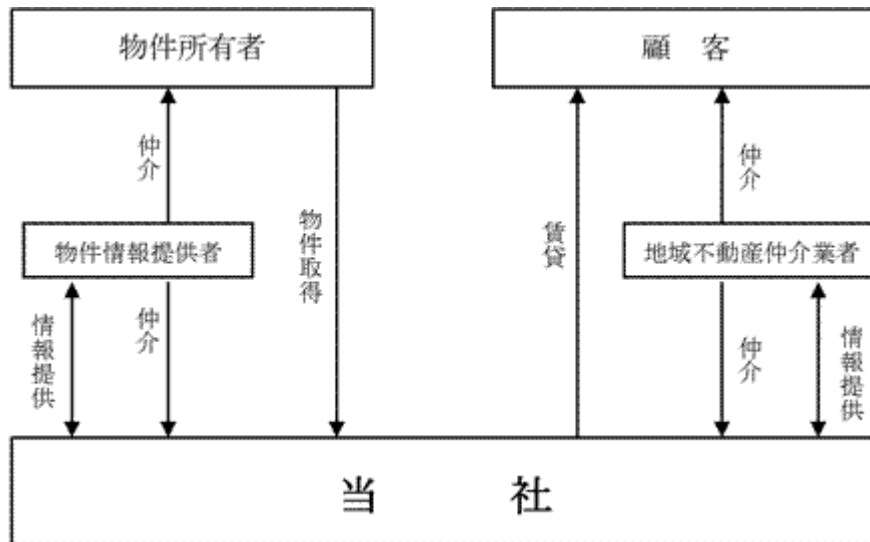
[不動産販売事業]



[不動産請負事業]



[賃貸収入事業]



4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成22年8月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
205(1)	31.9	3.0	4,705,593

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含むほか、常用パートを含んでおります。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員、季節工を含みます。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 従業員数は、当期中において49名増加しております。これは不動産販売事業及び不動産請負事業において、業容拡大に伴い中途採用及び新卒採用を大幅に行ったことによるものであります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当事業年度におけるわが国経済は、政府の景気刺激策や企業努力により昨年後半から緩やかな上昇局面となっておりますが、依然として所得環境や雇用情勢は厳しい状況にあり、景気刺激策の終了する今年後半にかけて消費の再減速が懸念されています。また、国際的なデフレ傾向、急速に進行した円高などの影響により日本経済の先行きの不透明な状況は継続すると予想され、わが国経済の回復の本格化にはまだ時間を要するものと思われま

す。このような環境下、当社の属する不動産・住宅業界全体では、新設住宅着工戸数は持家（注文住宅）や分譲住宅を中心に底入れ感が見受けられ、低金利の継続、政府の経済対策による住宅ローン減税の効果、住宅版エコポイント制度の政策支援等により、雇用・所得環境に不透明感が残っているものの、リーズナブルな価格の住宅への第一次取得者の購買需要は堅調となっております。今後におきましては更なる都市型ビルダーのブランド浸透を図り、当社が目指す「家づくりの美学」を追求することに積極的に取り組み、他社との差別化に取り組んでまいりたい所存であります。

不動産請負事業におきましても、平成21年3月から事業に本格的に参入し組織編成後1年を超えてまいりましたが、順調に受注を獲得しております。

その結果、当事業年度における売上高は30,124百万円（前年同期比3.5%増）、営業利益4,734百万円（前年同期比113.2%増）、経常利益4,468百万円（前年同期比124.3%増）、当期純利益2,312百万円（前年同期比121.7%増）となりました。

（不動産販売事業）

不動産販売事業におきましては、前事業年度より開始した不動産請負事業に人員等をシフトしたこともあり、販売件数は前事業年度より128件減少し、604件となりました。その結果、売上高は25,213百万円（前年同期比9.1%減）、売上総利益は5,585百万円（前年同期比62.6%増）となりました。売上高の内訳は、2階建住宅7,281百万円（180件）、3階建住宅16,820百万円（388件）、大型開発案件（福生プロジェクト）824百万円（27件）、土地249百万円（9件）、その他36百万円となっております。売上総利益は、地価下落の影響により土地代が下がったため、売上高総利益率では22.2%（前年同期比12.4%増）と大幅に回復しております。

（不動産請負事業）

不動産請負事業におきましては、本格的な事業開始2期目に入り、年間を通して順調に受注を獲得した結果、当事業年度では284件（前年同期間52件）の売上を行い、売上高は4,199百万円（前年同期比500.0%増）、売上総利益は867百万円（前年同期比521.8%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、当事業年度に4棟68戸を取得いたしました。その結果、売上高711百万円（前年同期比7.0%増）となりましたが、大型修繕等費用が54百万円かかったため、売上総利益は409百万円（前年同期比5.3%減）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度末における「現金及び現金同等物」（以下、「資金」という。）は、前事業年度末に比べ、2,412百万円増加し、6,147百万円となりました。

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、使用した資金は405百万円（前事業年度7,856百万円の獲得）となりました。これは主に、税引前当期純利益4,244百万円があり、仕入債務が1,698百万円増加したものの、順調な用地仕入によるたな卸資産が5,666百万円増加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1,845百万円（前事業年度68百万円の使用）となりました。これは主に、賃貸物件及び事務所の購入により、有形固定資産の取得による支出が1,417百万円となったこと、及び投資有価証券の取得による支出が334百万円となったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、獲得した資金は4,673百万円（前事業年度6,212百万円の使用）となりました。これは主に、用地仕入資金、事務所及び賃貸物件購入資金等の長短借入金の借入額並びに社債の発行額16,766百万円が、長短借入金の返済額11,677百万円、社債の償還による支出321百万円及び配当金の支払額94百万円を上回ったことによるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当事業年度の生産実績を事業別に示すと、以下のとおりであります。

事業部門別		前事業年度 (自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 8月31日)		当事業年度 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日)		増減	
		件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
不動産販売事業	戸建住宅	657	25,155,737	560	22,984,938	97	2,170,799
不動産請負事業	戸建住宅	62	858,510	284	4,180,321	222	3,321,810
合計		-	26,014,248	-	27,165,259	-	1,151,011

- (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) 契約状況

当事業年度の契約状況を事業別に示すと、次のとおりであります。

事業部門別		前事業年度 (自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 8月31日)		当事業年度 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日)		増減	
		期中契約高	期末契約残高	期中契約高	期末契約残高	期中契約高	期末契約残高
不動産販売事業	件数	802	125	666	189	136	64
	金額(千円)	31,091,062	5,209,153	28,227,552	8,213,914	2,863,510	3,004,760
不動産請負事業	件数	181	129	277	122	96	7
	金額(千円)	2,433,062	1,829,886	4,120,787	1,759,644	1,687,724	70,241
合計	件数	983	254	943	311	40	57
	金額(千円)	33,524,125	7,039,040	32,348,339	9,973,559	1,175,785	2,934,518

- (注) 1. 金額は受注契約額にて表示しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業別に示すと、次のとおりであります。

事業部門別		前事業年度 (自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 8月31日)		当事業年度 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日)		増減	
		件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
不動産販売事業		732	27,749,194	604	25,213,113	128	2,536,081
不動産請負事業		52	699,988	284	4,199,905	232	3,499,917
賃貸収入事業		758	665,104	826	711,655	68	46,551
合計		-	29,114,286	-	30,124,673	-	1,010,387

- (注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
2. 不動産販売事業における金額は、戸建住宅及び土地の販売価額にて表示しております。
3. 不動産販売事業及び不動産請負事業においては、それぞれ追加工事売上等及び設計受託料等が含まれておりますが、重要性が乏しいため、件数には含めておりません。

3【対処すべき課題】

当社の事業領域である不動産・住宅市場では、世界的な金融市場の混乱により、不動産業者、建設業者が相次いで破綻するなど困難な状況が続いております。そのような中、政府における過去最大の住宅ローン減税等の政策により不動産・住宅市場活性化が図られているものの、今後における実体経済の先行きの不透明感があり、当該市場の回復は当面の時間を要するものと予想されます。

このような環境下、当社の主力である不動産販売事業においては、事業回転率を重視すると同時に当社の特色を活かした企画により他社と差別化を図り、売上総利益率の回復による収益性の改善を図るため、エリア戦略、事業の骨格となるそれぞれのプロジェクトチームを中心とした以下の政策を骨子とし、事業コストの低減、適正な在庫水準を維持した在庫回転期間の短縮、売上総利益率の向上を最重要課題として取り組んでまいります。

基本方針

首都圏における住宅の第一取得者層をメインターゲットに、リーズナブルな価格でかつ良質な新築分譲戸建住宅を提供し、自社一貫体制により、収益力の向上を図ってまいります。

商品コンセプト

当社の強みである「サンファースト工法」による住宅は、「安全で安心な品質の住宅」に加え、暮らし方の多様化を意識した多彩な商品企画により実現してまいります。自社体制による入居後のアフターメンテナンス体制の強みを最大限に高め首都圏における都市型ビルダーとしての知名度向上を図ってまいります。

エリア戦略

消費者居住ニーズも高い住宅を初めて求める一次取得者の夢を叶えることを目的として東京23区をはじめ、より都心に近いエリアでの展開を維持し、同エリアにおいての販売を図ってまいります。

販売政策

在庫に関しては、早期資金化・圧縮を進め、確認申請及び着工日から完成までの工期短縮、完成後販売の期日の厳格化を通じ、在庫回転期間の短縮化を実現してまいります。

仕入政策

在庫回転期間を重視し、東京23区を中心とした用地選定の一層の厳格化を図り、厳選した用地仕入を実践してまいります。

原価政策

原材料費の高騰に関しましては、当社の強みである分離発注によるスケールメリットを活かした集中購買、施工基準・技術基準・設計基準の見直しや工期短縮などによる徹底したコストダウンにより、高い品質は維持しながら収益性向上に努めてまいります。

資金調達の確保

当社が主体とする不動産事業を推進するに当たり、資金調達力の強化は重要な課題であると認識しております。当社の資金調達は事業用地等の取得に係るプロジェクト資金であり、この資金調達を機動的かつ安定的に行う必要があります。事業環境に応じた資金確保の為、コミットメントライン契約等の締結を中心とした取引金融機関との融資取引の拡大により安定的な資金確保を図ってまいります。

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

住宅市場の動向

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

営業地域

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

不動産販売事業及び不動産請負事業は、営業地域が首都圏に集中しているため、当該地域における地価動向、景気動向等が当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、万が一局部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。

用地仕入

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。

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」を追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。

住宅建材の為替変動による影響

当社が使用する住宅建材において国内外の市場経済の動向等により、資材価格が上昇し、外注先の原材料調達状況に影響が及んだ場合、その状況を販売価格へ転嫁することが難しい場合には、外注費の上昇により当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

販売方法

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営業販売担当者を設けて仲介業者との販売協力体制を整え、今後も当該販売方法を継続する方針であります。しかし、万が一当社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。

住宅保証

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、住宅供給者は、新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っております。当社は現場監督を自社に置き、常時施工監理を行っていることに加え、数多くの検査を実施することにより住宅の品質管理に万全を期しております。また、当社は「建物アフターサービス保証書」による自社保証に加え、平成21年10月1日以降に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「履行確保法」という。）」に基づき、住宅の品質確保の促進等に関する法律で定める新築住宅の売主等が負う10年間の瑕疵担保責任を確実に履行するための資力確保措置を確保するために国土交通大臣の指定する保険法人との保険契約を当社が交わすことで、10年間の瑕疵担保責任についての保証を受けております。

(2) 法的規制について

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

また、当社は、法令遵守という考えのもと、コンプライアンス委員会を設置し定期的に開催しております。委員会の中で、日常業務においてコンプライアンスの徹底を図り、また、常日頃から社長室を中心として法律の改廃等に関する情報を収集し、各部門・支店・営業所に対し周知しております。当社事業は、分譲用土地の仕入から設計、施工、販売まで一貫した幅広い業務を行っているため、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「建築士法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「土地区画整理法」、「農地法」、「宅地造成等規制法」、「国土利用計画法」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」等、様々な法的規制を受けております。今後、これらの関係法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合には、当社の事業に影響を受ける可能性があります。

許認可等の別	所轄官庁	許認可等の内容	有効期限	関連する法律	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣	宅地建物取引業者免許 国土交通省（2） 6876号	平成21年6月11日から （5年ごとの更新）	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許の取消事由は、宅地建物取引業法第66条に定められている。
建設業許可	東京都	建設工事業及び土木工事業に係る許可 東京都知事 許可 （般-21）第 111447号	平成21年7月12日から （5年ごとの更新）	建設業法	建設業許可の取消事由は、建設業法第29条に定められております。
一級建築士事務所登録	東京都	一級建築士事務所の登録 東京都知事 登録 第43518号	平成20年10月10日から （5年ごとの更新）	建築士法	一級建築士事務所登録の取消事由は、建築士法第26条に定められております。

(3) 経営成績及び財務状況等について

有利子負債依存度

当社は、用地仕入決済資金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。有利子負債の総資産に占める比率は、平成21年8月期は41.18%、平成22年8月期は43.86%となっております。今後、景気動向による金融政策の変更により金利が上昇した場合には支払利息の負担が増加する可能性があります。また、当社の財務信用力が低下したことによって調達及び借入額に制約を受けた場合には、分譲用地仕入決済・賃貸物件取得に支障が生じて当社の販売物件数に悪影響を与える可能性があります。

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成18年8月	平成19年8月	平成20年8月	平成21年8月	平成22年8月
有利子負債残高 (千円)	9,424,486	15,098,298	13,083,523	6,955,241	11,740,018
総資産額 (千円)	14,573,295	22,336,284	22,183,064	16,888,366	26,769,062
有利子負債依存度 (%)	64.67	67.60	58.98	41.18	43.86

(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。

不動産の収益性の低下について

平成17年4月1日以後開始する事業年度から「固定資産の減損に係る会計基準」が適用され、土地建物等に時価下落や収益性低下等が生じたことによって投資額の回収が見込めなくなった場合には、帳簿価額と回収可能価額との差額を損失計上することとなりました。今後、当社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、今後の地価の下落により収益性が低下することとなった場合、当社の業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

販売用不動産物件の引渡時期変更等による業績変動

当社販売用不動産の販売は、売買契約成立後に顧客への引渡をもって売上が計上されております。この引渡時期については、顧客の都合による決済日の変更、顧客の追加要望による建築工期の延長、販売仲介業者からの顧客反応情報に基づく販売戦略の変更等により、時期の偏りを余儀なくされる場合があります。したがって、上記の要因が生じた場合には、当社の業績は変動する可能性があります。

(4) 当社の組織体制について

個人情報保護

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

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・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充分な数の優秀な人材の確保及び育成ができなかった場合あるいは現在在籍している人材が流出するような場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(5) その他

訴訟

不動産の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、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

特記事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当事業年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。

(1) 財政状態

当事業年度（自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日）

（流動資産）

流動資産は、主に、順調な売上により現金及び預金が前事業年度末に比べ2,412百万円増加したこと、及びたな卸資産（販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金）が5,666百万円増加したことにより、19,842百万円（前事業年度末比73.2%増）となりました。

（固定資産）

固定資産は、6,926百万円（前事業年度末比27.4%増）となりました。これは主に、賃貸不動産等の購入により有形固定資産が1,064百万円増加したことによるものであります。

（流動負債）

流動負債は、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4,911百万円増加したこと、工事協力業者等に対する買掛金が1,686百万円増加したこと、並びに収益増に伴い、未払法人税等が817百万円増加したことにより、15,693百万円（前事業年度末比91.4%増）となりました。

（固定負債）

固定負債は、賃貸収入事業における賃貸物件購入資金及び業務拡大に伴う本店営業部・設計工事部の移転先事務所の購入資金並びに運転資金として発行した社債が346百万円増加したことにより、2,338百万円（前事業年度末比9.7%増）となりました。

（純資産）

純資産は、8,737百万円（前事業年度末比33.3%増）となりました。これは主に、当期純利益2,312百万円の計上により、利益剰余金が2,217百万円増加したことによるものであります。

(2) 経営成績

当事業年度（自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日）

（売上高）

当事業年度におきましては、不動産販売事業において、当事業年度より開始した不動産請負事業に人員等をシフトしたこともあり、販売件数が前事業年度より128件減少し、604件（前事業年度比17.5%減）となったものの、本格的な事業開始2期目に入った不動産請負事業につき、284件（前事業年度比446.2%増）の売上が獲得したことにより、売上高は30,124百万円（前事業年度比3.5%増）となりました。

（販売費及び一般管理費）

当事業年度におきましては、給料及び賞与が前期比71百万円増加したこと、並びに前事業年度より開始したテレビCM放映に伴い、広告宣伝費が83百万円増加したこと等により、販売費及び一般管理費は2,128百万円（前事業年度比19.1%増）となりました。

（営業利益）

当事業年度の営業利益については、4,734百万円（前事業年度比113.2%増）となりました。これは、地価下落の影響により土地代が下がったことによる売上総利益率の大幅な回復により、売上総利益が前事業年度比2,855百万円の増加になったことによるものであります。

(営業外損益及び経常利益)

当事業年度の営業外損益について、営業外収益は42百万円(前事業年度比30.3%減)、営業外費用は308百万円(前事業年度比6.6%増)となりました。

その結果、経常利益は4,468百万円(前事業年度比124.3%増)となりました。

(当期純利益)

当事業年度における、当期純利益は2,312百万円(前事業年度比121.7%増)と前事業年度からの大幅増となりました。これは主に、税引前当期純利益が前事業年度比2,356百万円増になったことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当事業年度(自平成21年9月1日至平成22年8月31日)

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

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度において、当社は、1,438,349千円の設備投資を行っております（無形固定資産を含む。）。そのうち、重要な設備投資は、賃貸収入事業における4棟68戸の新規取得に係る投資額1,157,351千円のほか、東京本店事務所の土地建物購入及び市川支店の土地購入と建物建設に係る投資額244,837千円であります。

2【主要な設備の状況】

当社は本社、4本支店及び1営業所を運営しております。また、当社の賃貸収入事業の主要な設備は、以下のとおりであります。

平成22年8月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の部門別の 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員 数 (人)
			建物 (千円)	車両運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都杉並区)	不動産販売事業	統括・ 業務施設	29,725	-	- (-)	49,655	79,381	20
東京本店 (東京都杉並区)	不動産販売事業 不動産請負事業 賃貸収入事業	業務施設	72,003	3,564	112,152 (298.51)	13,340	201,060	77
市川支店 (千葉県市川市)	不動産販売事業	業務施設	2,491	216	51,135 (152.40)	1,647	55,490	38
浦和支店 (さいたま市南区)	不動産販売事業	業務施設	1,637	836	- (-)	808	3,281	26
横浜支店 (横浜市鶴見区)	不動産販売事業	業務施設	44,016	324	48,117 (-)	1,766	94,224	25
足立営業所 (東京都足立区)	不動産販売事業	業務施設	6,118	142	- (-)	1,116	7,377	18
賃貸用不動産 (東京都文京区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	23,675	-	25,288 (36.32)	-	48,963	-
賃貸用不動産 (東京都渋谷区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	20,464	-	- (-)	36,278	56,742	-
賃貸用不動産 (東京都世田谷区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	67,407	-	55,000 (255.48)	-	122,407	-
賃貸用不動産 (東京都大田区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	61,650	-	128,639 (413.75)	-	190,290	-
賃貸用不動産 (東京都新宿区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	19,875	-	29,299 (83.11)	-	49,174	-
賃貸用不動産 (東京都杉並区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	79,271	-	6,654 (9.11)	80,635	166,561	-
賃貸用不動産 (茨城県水戸市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	14,333	-	15,866 (293.30)	-	30,200	-
賃貸用不動産 (東京都北区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	132,511	-	130,240 (235.97)	110,891	373,643	-
賃貸用不動産 (東京都あきる野市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	26,391	-	14,264 (278.44)	-	40,656	-
賃貸用不動産 (札幌市西区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	143,812	-	62,988 (2,448.39)	-	206,801	1
賃貸用不動産 (札幌市豊平区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	118,175	-	48,324 (469.54)	-	166,500	-
賃貸用不動産 (札幌市東区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	135,066	-	93,997 (2,226.00)	-	229,063	-

事業所名 (所在地)	事業の部門別の 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員 数 (人)
			建物 (千円)	車両運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
賃貸用不動産 (東京都足立区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	15,271	-	61,296 (156)	-	76,567	-
賃貸用不動産 (東京都豊島区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	11,978	-	- (-)	18,937	30,916	-
賃貸用不動産 (秋田県秋田市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	227,013	-	29,668 (1,077.85)	-	256,681	-
賃貸用不動産 (埼玉県三郷市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	3,433	-	11,530 (195.44)	-	14,964	-
賃貸用不動産 (埼玉県朝霞市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	8,714	-	8,641 (104.49)	-	17,356	-
賃貸用不動産 (東京都台東区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	103,773	-	137,446 (577.05)	-	241,220	-
賃貸用不動産 (仙台市青葉区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	170,838	-	337,197 (1,167.95)	-	508,035	-
賃貸用不動産 (東京都日野市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	4,989	-	22,635 (193.90)	-	27,625	-
賃貸用不動産 (広島市中区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	209,084	-	379,915 (679)	-	589,000	-
賃貸用不動産 (北海道苫小牧市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	72,334	-	22,444 (1,101.06)	-	94,779	-
賃貸用不動産 (福島県福島市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	53,857	-	20,955 (714.93)	-	74,812	-
賃貸用不動産 (埼玉県北本市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	95,269	-	729,451 (6,734.95)	-	824,721	-
賃貸用不動産 (東京都東久留米市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	4,994	-	39,134 (223.00)	-	44,129	-
賃貸用不動産 (東京都武蔵野市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	3,006	-	40,443 (103.21)	-	43,450	-
賃貸用不動産 (北海道室蘭市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	311,344	-	74,860 (3,051.29)	-	386,205	-
賃貸用不動産 (東京都中央区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	19,230	-	589,080 (95.58)	-	608,311	-
賃貸用不動産 (千葉県松戸市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	25,145	-	126,768 (1,761.49)	-	151,913	-
賃貸用不動産 (北海道函館市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	2,337	-	18,331 (162.27)	-	20,669	-

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

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. リース契約による主な賃借設備は、次のとおりであります。

名称	数量	リース期間	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)	備考
工具、器具 及び備品	1件	5年	627	1,621	所有権移転外 ファイナンス・ リース

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	14,800,000
計	14,800,000

(注)平成22年11月25日開催の第17期定時株主総会において定款を次のとおり変更しております。

第5条 当社の発行可能株式総数は、14,800,000株とする。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成22年8月31日)	提出日現在発行数(株) (平成22年11月26日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	4,729,400	4,729,400	名古屋証券取引所 セントレックス	単元株式数 100株
計	4,729,400	4,729,400	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後の開始事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成18年9月11日 (注)1	3,000	23,647	427,800	529,285	427,800	427,800
平成22年3月1日 (注)2	4,705,753	4,729,400	-	529,285	-	427,800

(注)1.有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 285,200円

資本組入額 142,600円

払込金総額 855,600千円

2.1株を200株に分割しております。

(6) 【所有者別状況】

平成22年8月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	7	8	47	15	1	787	865	-
所有株式数(単元)	-	1,259	112	2,146	3,414	4	40,357	47,292	200
所有株式数の割合(%)	-	2.66	0.24	4.54	7.22	0.01	85.34	100	-

(注) 1. 自己株式77株は、「単元未満株式の状況」に含めて記載しております。

2. 平成21年12月15日開催の取締役会決議に基づき、平成22年3月1日をもって1単元の株式数を1株から100株に変更しております。

(7)【大株主の状況】

平成22年8月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総 数に対する所 有株式数の割 合(%)
小池 信三	神奈川県横浜市青葉区	3,277,000	69.29
永大産業株式会社	大阪府大阪市住之江区平林南2-10-60	113,800	2.40
エイチエスピーシー・ファ ンド・サービシズ・クラ イアンツ・アカウント・ 500・ピー (常任代理人 香港上海銀 行東京支店)	1 Queen's Road Central Hong Kong (東京都中央区日本橋3-11-1)	106,200	2.25
三栄建築設計従業員持株会	東京都杉並区西荻北2-1-11	69,900	1.48
ドイチェ・バンク・アー ゲー・ロンドン・ピービー ・ノントリティー・クライ アンツ・613 (常任代理人 ドイツ証券 株式会社)	Taunusanlage 12, D-60325 Frankfurt Am Main, Federal Republic of Germany (東京都千代田区永田町2-11-1)	68,100	1.44
ゴールドマン・サックス・ インターナショナル (常任代理人 ゴールドマ ン・サックス証券株式会 社)	133 Fleet Street London EC4A 2BB, United Kingdom (東京都港区六本木6-10-1)	56,400	1.19
鳥谷部 とき	青森県三戸郡五戸町	50,600	1.07
ピービーエイチ・フォー・ フィデリティ・ローブラ イス・ストック・ファンド (常任代理人 株式会社三 菱東京UFJ銀行)	40 Water Street, Boston MA 02109 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2-7-1)	49,200	1.04
中部証券金融株式会社	愛知県名古屋市中区栄3-8-20	32,600	0.69
稲村 淳哉	東京都中野区	31,900	0.67
計	-	3,855,700	81.53

(注) 発行済株式総数に対する所有株式数の割合は自己株式(77株)を控除して計算しております。

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成22年 8月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,729,200	47,292	-
単元未満株式	普通株式 200	-	一単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	4,729,400	-	-
総株主の議決権	-	47,292	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式77株が含まれております。

【自己株式等】

平成22年 8月31日現在

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

(注) 当社は、自己株式のうち、単元未満の自己株式を77株所有しております。

(9) 【ストックオプション制度の内容】
該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に基づく普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	77	169
当期間における取得自己株式	-	-

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	77	-	77	-

3【配当政策】

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

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

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

なお、当事業年度の剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成22年11月25日 定時株主総会決議	141,879	30

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成18年8月	平成19年8月	平成20年8月	平成21年8月	平成22年8月
最高(円)	-	327,000	300,000	220,000	321,000 2,920
最低(円)	-	205,000	176,000	125,000	197,000 1,430

(注) 1. 最高・最低株価は名古屋証券取引所セントレックスにおけるものであります。

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

2. 印は、株式分割(平成22年3月1日、1株 200株)による権利落後の最高・最低株価であります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成22年3月	平成22年4月	平成22年5月	平成22年6月	平成22年7月	平成22年8月
最高(円)	1,640	2,900	2,920	2,519	2,550	2,500
最低(円)	1,430	1,470	2,031	2,050	2,181	2,151

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

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	-	小池 信三	昭和43年5月13日生	平成2年4月 武蔵野リハウス株式会社(現株式会社三井リハウス東京)入社 平成5年9月 有限会社三栄コーポレーション(現当社)設立 代表取締役社長就任(現任) 平成11年6月 株式会社三建興産(注)1 取締役就任 平成15年9月 三絆地所株式会社 代表取締役就任	(注)3	3,277,000
専務取締役	本店営業部長	小池 学	昭和37年4月20日生	昭和56年4月 胆沢商工会入社 昭和61年11月 武蔵野リハウス株式会社(現株式会社三井リハウス東京)入社 平成5年5月 三聖ホーム株式会社入社 取締役就任 平成7年12月 株式会社藤和ハウス入社 平成11年11月 株式会社三建興産入社(注)1 平成15年4月 株式会社アトム興産(注)1 取締役就任 平成15年9月 三絆地所株式会社監査役就任 平成16年8月 当社入社 取締役販売業務部長就任 平成17年7月 当社専務取締役本店営業部長就任(現任)	(注)3	14,000
取締役	設計工事部長	千葉 理恵	昭和39年3月25日生	昭和63年6月 キュービックデザイン有限会社入社 平成2年6月 個人事業主として設計・施工関係業務を開始 平成5年12月 当社入社 設計工事部長就任 平成16年8月 当社取締役設計工事部長就任(現任)	(注)3	7,000
取締役	管理部長	吉川 和男	昭和30年10月1日生	昭和54年4月 三洋証券株式会社入社 平成10年6月 勸角証券株式会社入社 平成13年2月 エンゼル証券株式会社入社 平成18年5月 株式会社トラディス(現株式会社イントゥワン) 取締役就任 平成18年6月 シーグランド株式会社 監査役就任 平成18年10月 当社入社 管理部長代理 平成18年11月 当社取締役管理部長就任(現任)	(注)3	1,000
常勤監査役	-	岡崎 章	昭和14年4月3日生	昭和38年4月 伊藤忠商事株式会社入社 平成8年10月 日研工業株式会社出向 平成9年10月 日研工業株式会社入社 取締役総務経理部長就任 平成17年2月 当社監査役就任(現任)	(注)4	1,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	-	土肥 正文	昭和24年7月7日生	昭和48年4月 株式会社三和銀行(現株式会社三菱東京UFJ銀行) 入行 平成11年10月 同行札幌支店長 平成13年4月 プライベート証券マネジメント株式会社(現三菱UFJ個人財務アドバイザーズ株式会社) 入社 平成15年4月 同社代表取締役社長就任 平成19年1月 同社代表取締役会長就任 平成20年6月 NPO法人日本ファイナンシャル・プランナーズ協会 常務理事就任 平成22年6月 同協会 特別顧問就任(現任) 平成22年11月 当社監査役就任(現任)	(注)5	-
監査役	-	秋山 法	昭和30年11月11日生	昭和54年4月 秋山建築設計事務所入所 昭和61年5月 羽野税務会計事務所入所 平成7年2月 税理士登録 平成7年4月 秋山税務会計事務所開業 所長就任(現任) 平成16年8月 当社監査役就任(現任)	(注)4	600
監査役	-	池内 稚利	昭和37年5月3日生	平成3年4月 弁護士登録(第一東京弁護士会所属) 平成9年6月 光和総合法律事務所入所 平成16年5月 らでいっしゅぼーや株式会社 社外監査役(現任) 平成19年11月 当社監査役就任(現任)	(注)6	400
計						3,301,000

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

2. 常勤監査役岡崎章、土肥正文、監査役秋山法及び池内稚利は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

3. 平成21年11月26日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

4. 平成21年11月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

5. 平成22年11月25日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6. 平成19年11月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

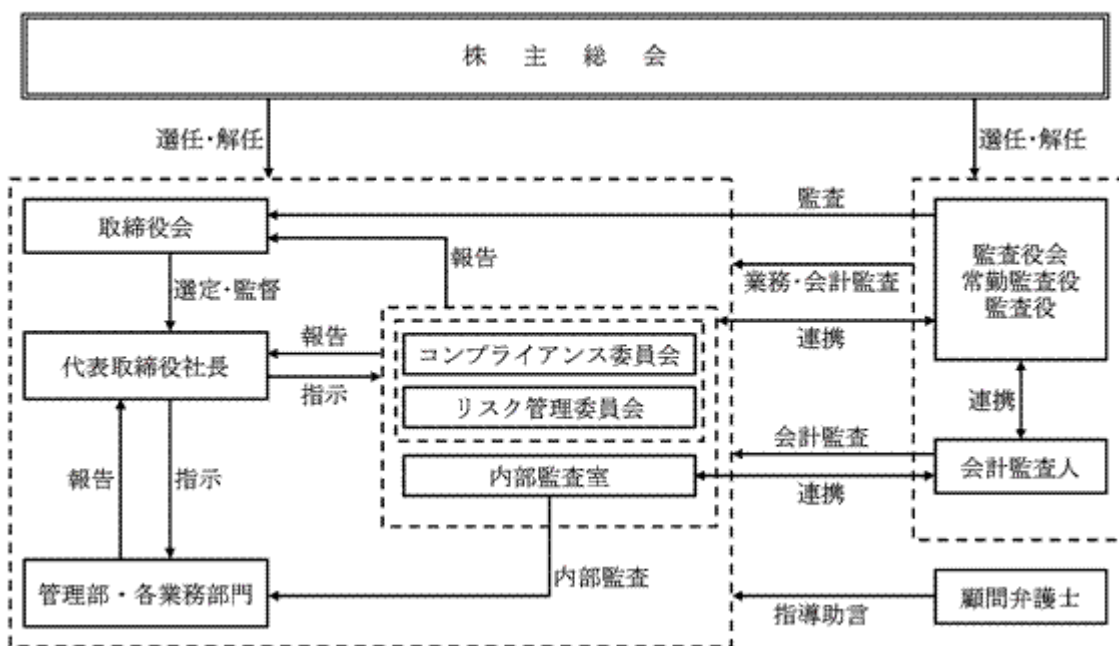
当社は企業統治とは、株主、従業員、取引先、地域社会等のステークホルダーへの社会的責任を果たすために、取締役会の活性化と監査役による経営陣に対する監視等によって企業価値の向上を図る仕組みであると考えております。

企業統治の体制

イ．企業統治の体制の概要

当社は監査役制度を採用しており、取締役会、監査役会を設置しております。当社の取締役会は取締役4名（うち社外取締役0名）で構成されており、経営の基本方針、法令及び定款で定められた事項やその他経営に関する重要事項を決議するとともに、業務執行状況を監督する機関と位置付けております。また、監査役会は、平成22年8月31日現在、監査役3名（うち、1名は常勤監査役）で構成されており、全員社外監査役であります。監査役会は、年間の監査方針・監査計画を立案し、取締役の職務の執行及び財産の状況の調査や監査報告の作成等重要な監査実施項目につき、各監査役の役割分担を決め、当該監査役からの監査報告の承認を行っております。また、各監査役は、毎月の定例及び臨時取締役会への出席、会計監査人・内部監査室からの報告会や各取締役との意見交換会への参加等により、関係部署との連携強化を図っております。なお、監査体制の強化、充実を図るため、平成22年11月25日開催の定時株主総会において、常勤監査役（社外監査役）を1名増員し、監査役4名（社外監査役4名）の体制となっております。

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



ロ．企業統治の体制を採用する理由

当社の現在の事業規模、事業内容等を勘案し、監査役会を構成する監査役4名が全員社外監査役であり、独立性を確保するとともに、取締役の業務執行に対する監督機能を十分に果たしていることから、現状の体制としております。

ハ．内部統制システムの整備の状況

(a) 取締役及び使用人の職務の執行が、法令及び定款に適合することを確保するための体制

コンプライアンス規程、取締役会規程（別表：株主総会・取締役会決議事項）、監査役会規程、組織規程、業務分掌規程、職務権限規程（その別表）等により明確化しております。また、企業としての社会的信頼に応え、企業倫理・法令遵守の基本姿勢を明確にするために、代表取締役社長を委員長とするコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスの周知徹底を図っております。

取締役会及び管理職会議に常勤監査役及び監査役が出席し、常的監査を行っております。

監査役監査規程に基づいて、監査役は監査を適宜行っております。また、内部監査規程により内部監査を行っている内部監査室とも連携し、監査の実効性の向上に努めております。

(b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

管理部を統括管理担当部署として、文書管理規程及び保存年限を明記したその別紙に基づき記録・保存しております。例えば、帳簿・計算書類等及び株式取扱規程に基づく書類等は管理部、株主総会・取締役会等重要な議事録や関連する書類等は社長室が記録・保管しております。

インサイダー取引防止規程の下に、管理部が情報管理を行っております。

書類の保存については、管理部が定期的に社内調査を行います。監査役、内部監査室も適宜チェックしております。

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

情報のリスク管理については、前述（b）のとおり行っております。

投資・プロジェクト等（借入金を含む）のリスク管理は、管理部で「リスク管理表」を毎月作成し、管理部長が取締役会で報告しております。

社員等に対しては、各事業部署で業務マニュアルを作成し、社内研修を行っております。

(d) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

社長室にて、中長期経営計画を策定し、取締役会で決定しております。決定された毎年の経営目標と予算管理規程の下で策定された数値目標の達成に向けて、各組織で具体的な施策を定め、活動しております。また、管理職会議でその結果をレビューし、改善策を考えながら目標達成に努めております。

組織規程・業務分掌規程・職務権限規程・稟議規程（稟議制度）による決裁権限を明確化し、迅速に決裁に係る関係部署への情報伝達を徹底して図っております。

ITを活用し、社内での情報伝達を効率的に行っております。

(e) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、親会社及び子会社がないため、該当事項はありません。

(f) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

監査役から職務の補助を求められた場合は、管理部が監査役の職務を補佐しております。

(g) 監査役がその職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役から職務の補助を求められた使用人は、業務遂行にあたり、監査役の指示のみに従うものとし、取締役等の指揮・監督は受けないこととしております。

また、かかる使用人の任命、異動等の人事権の決定には、監査役の同意を得ることとしております。

(h) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制、その他の監査役への報告に関する体制

取締役及び使用人は、次の事項が生じた場合には、遅滞なく常勤監査役を通じて、監査役会に報告を行う体制を取っております。

経営に関する重要な事項

会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事項

法令・定款違反事項

毎月の決算等重要な財務・経理情報に関する事項

内部監査室による監査に関する事項

上記のほか、監査役がその職務執行上報告を受ける必要があると判断した事項

(i) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

重要な会議以外の臨時的な社内会議等について会議スケジュールが伝達され、議事録の送付が行われております。

監査役より要請された資料等は、各部署で適宜対応し、提供しております。会計監査においては、毎月管理部で必要な帳簿関係書類を閲覧しております。

内部監査室と連携し、適宜社内監査を実施しております。

会計監査人との意見交換、監査役協会への参加等も行っております。

(j) 財務報告の信頼性を確保するための体制

当社は、代表取締役社長の下、内部監査室が金融商品取引法及び金融庁が定める評価・監査の基準並びに実施基準に沿った内部統制システムの整備及び適切な運用を図っております。

また、その仕組みが適正に機能することを継続的に評価し必要な是正を行い、財務報告の適正性の確保に努めております。

(k) 反社会的勢力排除に向けた体制及び整備

当社は、反社会的勢力排除に向け、市民社会の秩序や安全に脅威を与える勢力・団体には法令に基づき毅然として対処することとしております。その旨を「コンプライアンス規程」に定め、反社会的勢力と一切の関係を遮断するとともに、これらの活動を助長するような行為は一切行わないこととしております。また、「反社会的勢力対応規程」並びに「反社会的勢力対応細則」を基に、反社会的勢力との取引の排除を社員全員に徹底しております。

反社会的勢力から接触を受けた時には、管理部総務課を対応部署とし、関連部署と協議のうえ、直ちに警察・暴力追放運動推進都民センター等しかるべき外部の専門機関に情報を提供するとともに、暴力的な要求や不当な要求に対しては警察及び弁護士を含めた法律専門家等と連携を図り、組織的に対処します。

内部監査及び監査役監査の状況

当社は、代表取締役社長直轄の内部監査室を設置し、内部監査計画に基づき、各部門や支店、営業所の内部監査を行っており、業務の有効性・効率性、財務報告の信頼性、法令等及び社内諸規程への遵守などを監査しております。内部監査の方法は、実地監査若しくは書面監査・質問、又はこれらの併用によって行っております。内部監査の手続きは、内部監査実施後、内部監査報告書を作成し、代表取締役社長の承認を得た後、対策、措置等を必要とする場合には、被監査部門の責任者に内部監査改善指示書により改善を指示しております。被監査部門の責任者は、指摘事項につき、内部監査改善状況報告書を作成し、内部監査室を経て代表取締役社長へ提出しております。内部監査室は、内部監査結果の処置の確認を行っております（内部監査人員2名）。

監査役の監査につきましては、上記 八(i)のとおりであります。

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

社外取締役及び社外監査役

当社は、監査役4名のうち社外監査役4名を選任しており、現状の体制で経営監視機能を十分に果たしていると判断しているため、社外取締役を選任しておりません。また、社外監査役である岡崎章氏、秋山法氏及び池内稚利氏は、平成22年11月26日現在において、それぞれ1,000株、600株及び400株の当社株式を所有しておりますが、当社との間にこれ以外の人的関係、資本的関係又はその他の利害関係はありません。なお、社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査、会計監査との相互連携や内部統制部門との関係は上記に記載のとおりであります。

役員報酬の内容

イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員の 員数(人)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	107,471	99,204	-	-	8,267	4
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	9,100	8,400	-	-	700	3

(注) 1．取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

2．取締役の報酬限度額は、平成18年11月28日開催の第13期定時株主総会において年額150百万円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)と決議いただいております。

3．監査役の報酬限度額は、平成22年11月25日開催の第17期定時株主総会において年額20百万円以内と決議いただいております。

ロ．役員ごとの役員報酬等

報酬等の総額が1億円以上の役員がないため記載を省略しております。

ハ．使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

ニ．役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

当社は役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針は定めておりません。なお、役員報酬等の額の決定については株主総会の決議により定める旨定款に定めております。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

4銘柄 298,910千円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)みずほフィナンシャルグループ	1,095,500	141,319	取引金融機関として安定的な関係を維持継続するため
(株)三井住友フィナンシャルグループ	30,800	77,030	取引金融機関として安定的な関係を維持継続するため
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	190,000	76,190	取引金融機関として安定的な関係を維持継続するため
永大産業(株)	19,000	4,370	安定的な取引関係を維持継続するため

会計監査の状況

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

a 業務を執行した公認会計士の氏名及び所属する監査法人名

中川 幸三（有限責任監査法人トーマツ）

杉山 利夫（有限責任監査法人トーマツ）

なお、継続監査年数については、7年以内であるため記載を省略しております。

b 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 2名

会計士補等 3名

取締役、監査役及び会計監査人の責任免除

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

なお、当社は、会計監査人との間で会社法第427条第1項の規定による責任限定契約を締結しております。

取締役の定数

当社の取締役は5名以内とする旨定款に定めてあります。

取締役の選任の決議要件

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

自己の株式の取得

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

株主総会決議事項を取締役会で決議できる事項

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

株主総会の特別決議要件

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

（2）【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前事業年度		当事業年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	26,000	4,537	28,600	1,575
計	26,000	4,537	28,600	1,575

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

（前事業年度）

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、「財務報告に係る内部統制に関する助言・指導業務」であります。

（当事業年度）

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、「幹事証券会社からの質問への対応業務」等を委託した対価であります。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、当社の規模、業務の特性及び監査日数等を勘案し、稟議に基づいて決定しております。

第5【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

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

なお、前事業年度（平成20年9月1日から平成21年8月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成21年9月1日から平成22年8月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度（平成20年9月1日から平成21年8月31日まで）及び当事業年度（平成21年9月1日から平成22年8月31日まで）の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより監査を受けております。

3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、財務諸表を適正に作成できる体制を整備するため、研修会への参加及び財務・会計の専門書の購読等を行っております。

1【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年8月31日)	当事業年度 (平成22年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,745,330	6,157,981
受取手形	6,600	-
売掛金	31,925	23,998
販売用不動産	₁ 1,983,268	₁ 1,602,702
仕掛販売用不動産	₁ 4,851,592	₁ 10,914,097
未成工事支出金	₄ 516,343	500,542
前渡金	135,011	353,379
前払費用	42,192	40,718
繰延税金資産	123,755	201,425
その他	21,675	48,424
貸倒引当金	4,366	439
流動資産合計	11,453,329	19,842,830
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,740,204	2,851,712
減価償却累計額	415,322	506,544
建物(純額)	₁ 2,324,881	₁ 2,345,167
車両運搬具	22,962	27,624
減価償却累計額	20,692	22,541
車両運搬具(純額)	2,270	5,083
工具、器具及び備品	42,043	52,298
減価償却累計額	25,094	34,994
工具、器具及び備品(純額)	16,948	17,303
土地	₁ 2,432,085	₁ 3,471,929
建設仮勘定	-	1,455
有形固定資産合計	4,776,186	5,840,939
無形固定資産		
借地権	296,319	296,319
ソフトウェア	37,234	44,379
その他	748	714
無形固定資産合計	334,302	341,412
投資その他の資産		
投資有価証券	127,518	400,310
長期前払費用	27,158	20,057
繰延税金資産	137,996	213,353
その他	31,875	110,157
投資その他の資産合計	324,547	743,879
固定資産合計	5,435,036	6,926,231
資産合計	16,888,366	26,769,062

	前事業年度 (平成21年 8月31日)	当事業年度 (平成22年 8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,518,729	3,205,675
短期借入金	1, 2, 3 4,145,900	1, 2, 3 9,057,447
1年内返済予定の長期借入金	1, 2, 3 725,032	1 495,872
1年内償還予定の社債	1, 3 292,000	1 224,200
未払金	122,366	261,735
未払費用	19,340	28,874
未払法人税等	808,680	1,625,920
未払消費税等	85,571	-
前受金	367,497	529,917
預り金	12,423	18,068
賞与引当金	101,484	145,376
その他	1,096	100,001
流動負債合計	8,200,121	15,693,089
固定負債		
社債	1 981,000	1 1,327,700
長期借入金	1, 2, 3 811,309	1, 2, 3 634,799
退職給付引当金	43,369	58,888
役員退職慰労引当金	197,145	206,112
預り敷金保証金	98,704	110,829
固定負債合計	2,131,527	2,338,328
負債合計	10,331,649	18,031,418
純資産の部		
株主資本		
資本金	529,285	529,285
資本剰余金		
資本準備金	427,800	427,800
資本剰余金合計	427,800	427,800
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,594,334	7,812,176
利益剰余金合計	5,594,334	7,812,176
自己株式	-	169
株主資本合計	6,551,420	8,769,092
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,297	31,448
評価・換算差額等合計	5,297	31,448
純資産合計	6,556,717	8,737,644
負債純資産合計	16,888,366	26,769,062

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 8月31日)	当事業年度 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日)
売上高		
不動産販売高	27,749,194	25,213,113
請負工事収入	4 699,988	4,199,905
賃貸収入	665,104	711,655
売上高合計	29,114,286	30,124,673
売上原価		
不動産販売原価	24,314,578	19,627,409
請負工事原価	4 560,554	3,332,885
賃貸原価	231,986	301,695
売上原価合計	25,107,118	23,261,990
売上総利益	4,007,167	6,862,683
販売費及び一般管理費		
役員報酬	107,532	107,604
給料及び賞与	376,446	447,678
賞与引当金繰入額	49,507	95,066
退職給付費用	7,581	7,949
役員退職慰労引当金繰入額	8,967	8,967
広告宣伝費	127,842	211,829
貸倒引当金繰入額	2,851	-
仲介手数料	709,103	728,676
支払手数料	6,504	7,274
租税公課	103,965	150,536
減価償却費	26,047	29,949
その他	260,071	332,967
販売費及び一般管理費合計	1,786,420	2,128,499
営業利益	2,220,746	4,734,184
営業外収益		
受取利息	1,955	1,894
受取配当金	-	6,524
解約手付金収入	12,250	8,506
労災保険還付金	9,805	-
還付消費税等	7,777	-
受取補償金	-	11,120
その他	29,199	14,475
営業外収益合計	60,987	42,520
営業外費用		
支払利息	242,653	240,785
融資等手数料	33,128	41,943
その他	13,708	25,919
営業外費用合計	289,490	308,648
経常利益	1,992,244	4,468,056

	前事業年度 (自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 8月31日)	当事業年度 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日)
特別利益		
固定資産売却益	-	¹ 2,229
特別利益合計	-	2,229
特別損失		
固定資産売却損	-	² 25,519
減損損失	³ 104,345	³ 200,349
特別損失合計	104,345	225,869
税引前当期純利益	1,887,898	4,244,417
法人税、住民税及び事業税	898,081	2,059,794
法人税等調整額	53,283	127,807
法人税等合計	844,798	1,931,987
当期純利益	1,043,099	2,312,429

【不動産販売原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成20年9月1日 至平成21年8月31日)		当事業年度 (自平成21年9月1日 至平成22年8月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		15,884,100	65.3	12,378,830	63.1
材料費		3,329,687	13.7	2,952,009	15.0
労務費		391,959	1.6	302,462	1.5
外注費		4,469,439	18.4	3,721,751	19.0
経費		289,711	1.2	323,631	1.7
販売用不動産評価損戻入		101,596	0.4	51,276	0.3
販売用不動産評価損		51,276	0.2	-	-
計		24,314,578	100.0	19,627,409	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

【請負工事原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成20年9月1日 至平成21年8月31日)		当事業年度 (自平成21年9月1日 至平成22年8月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		240,772	42.9	1,377,828	41.3
労務費		15,486	2.8	182,357	5.5
外注費		295,719	52.8	1,653,133	49.6
経費		8,575	1.5	119,566	3.6
計		560,554	100.0	3,332,885	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20年 9月 1日 至 平成21年 8月31日)		当事業年度 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
減価償却費		97,132	41.9	100,828	33.4
修繕費		26,804	11.5	86,734	28.8
その他		108,048	46.6	114,132	37.8
計		231,986	100.0	301,695	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 8月 31日)	当事業年度 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月 31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	529,285	529,285
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	529,285	529,285
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	427,800	427,800
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	427,800	427,800
資本剰余金合計		
前期末残高	427,800	427,800
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	427,800	427,800
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	4,633,999	5,594,334
当期変動額		
剰余金の配当	82,764	94,588
当期純利益	1,043,099	2,312,429
当期変動額合計	960,335	2,217,841
当期末残高	5,594,334	7,812,176
利益剰余金合計		
前期末残高	4,633,999	5,594,334
当期変動額		
剰余金の配当	82,764	94,588
当期純利益	1,043,099	2,312,429
当期変動額合計	960,335	2,217,841
当期末残高	5,594,334	7,812,176
自己株式		
前期末残高	-	-
当期変動額		
自己株式の取得	-	169
当期変動額合計	-	169
当期末残高	-	169

	前事業年度 (自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 8月31日)	当事業年度 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日)
株主資本合計		
前期末残高	5,591,085	6,551,420
当期変動額		
剰余金の配当	82,764	94,588
当期純利益	1,043,099	2,312,429
自己株式の取得	-	169
当期変動額合計	960,335	2,217,672
当期末残高	6,551,420	8,769,092
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	-	5,297
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,297	36,745
当期変動額合計	5,297	36,745
当期末残高	5,297	31,448
評価・換算差額等合計		
前期末残高	-	5,297
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,297	36,745
当期変動額合計	5,297	36,745
当期末残高	5,297	31,448
純資産合計		
前期末残高	5,591,085	6,556,717
当期変動額		
剰余金の配当	82,764	94,588
当期純利益	1,043,099	2,312,429
自己株式の取得	-	169
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,297	36,745
当期変動額合計	965,632	2,180,926
当期末残高	6,556,717	8,737,644

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 8月31日)	当事業年度 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,887,898	4,244,417
減価償却費	129,778	137,920
減損損失	104,345	200,349
貸倒引当金の増減額（ は減少）	2,851	3,927
賞与引当金の増減額（ は減少）	12,675	43,892
退職給付引当金の増減額（ は減少）	11,453	15,519
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	8,967	8,967
受取利息及び受取配当金	1,955	8,418
支払利息	242,653	240,785
売上債権の増減額（ は増加）	26,825	14,527
たな卸資産の増減額（ は増加）	6,725,299	5,666,137
前渡金の増減額（ は増加）	78,554	218,368
仕入債務の増減額（ は減少）	781,676	1,698,523
未払消費税等の増減額（ は減少）	85,571	85,775
未払金の増減額（ は減少）	6,522	126,683
前受金の増減額（ は減少）	257,117	162,419
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	10,637	12,125
未収消費税等の増減額（ は増加）	17,538	36,266
その他	23,804	207,005
小計	8,726,328	1,094,241
利息及び配当金の受取額	1,955	8,418
利息の支払額	250,670	249,622
法人税等の支払額	621,364	1,258,933
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,856,248	405,895
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	26,114	7,007
定期預金の払戻による収入	169,140	17,007
有形固定資産の取得による支出	108,346	1,417,486
有形固定資産の売却による収入	-	5,254
無形固定資産の取得による支出	25,229	20,056
投資有価証券の取得による支出	243,775	334,758
投資有価証券の売却による収入	154,304	-
保険積立金の積立による支出	-	97,000
その他	11,208	8,717
投資活動によるキャッシュ・フロー	68,812	1,845,328

	前事業年度 (自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 8月31日)	当事業年度 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,960,600	15,381,950
短期借入金の返済による支出	13,181,350	10,470,402
長期借入れによる収入	1,462,459	800,000
長期借入金の返済による支出	3,177,302	1,207,142
社債の発行による収入	-	584,198
社債の償還による支出	194,000	321,100
自己株式の取得による支出	-	169
配当金の支払額	82,614	94,285
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,212,206	4,673,049
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	9,194
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,575,230	2,412,630
現金及び現金同等物の期首残高	2,160,012	3,735,242
現金及び現金同等物の期末残高	3,735,242	6,147,872

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成20年9月1日 至平成21年8月31日)	当事業年度 (自平成21年9月1日 至平成22年8月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p> その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法、売却原価は移動平均法により算定） </p>	<p> その他有価証券 時価のあるもの 同左 </p>
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	<p> デリバティブ 時価法 </p>	
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p> 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未 成工事支出金 個別法による原価法（収益性の低下に よる簿価切下げの方法） （会計方針の変更） 当事業年度より、「棚卸資産の評価に関 する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用して おります。 これによる損益に与える影響はありま せん。 </p>	<p> 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未 成工事支出金 個別法による原価法（収益性の低下に よる簿価切下げの方法） </p>
4. 固定資産の減価償却の方法	<p> (1) 有形固定資産 定率法（ただし、平成10年4月1日以降 に取得した建物 建物附属設備を除く については定額法）を採用して おります。 なお、主な耐用年数は以下のとおり であります。 建物 21年～47年 (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 (2) 無形固定資産 同左 </p>
5. 引当金の計上基準	<p> (1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、 一般債権については貸倒実績率により、 貸倒懸念債権等特定の債権については個 別に回収可能性を勘案し、回収不能見込 額を計上して おります。 </p>	<p> (1) 貸倒引当金 同左 </p>

項目	前事業年度 (自平成20年9月1日 至平成21年8月31日)	当事業年度 (自平成21年9月1日 至平成22年8月31日)
	<p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末支給見込額を計上しております。</p>	<p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>
6. 収益及び費用の計上基準		<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>(a) 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期のものを除く。） 工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）</p> <p>(b) その他の工事 工事完成基準</p> <p>（会計方針の変更） 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当事業年度より「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用し、当事業年度に着手した工事契約から、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期のものを除く。）については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用することとしております。</p> <p>なお、当事業年度末においては工事進行基準を適用している工事がないため、これによる売上高、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益への影響はありません。</p>

項目	前事業年度 (自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 8月31日)	当事業年度 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日)
7. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法並びにヘッジ手段とヘッジ対象 当期にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであり、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金</p> <p>(2)ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。</p> <p>(3)ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっているため有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法並びにヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(2)ヘッジ方針 同左</p> <p>(3)ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左
9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 ただし、控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは「長期前払費用」に計上し、5年間で均等償却を行っており、当期の費用に係るものは「販売費及び一般管理費」で処理しております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>

【重要な会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)	当事業年度 (自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借処理に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>	

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)	当事業年度 (自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度まで区分掲記しておりました営業外収益の「保険代理店収入」(当事業年度2,948千円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。</p>	

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年8月31日)	当事業年度 (平成22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="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">804,005千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,845,157千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2,239,781千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,271,646千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,160,591千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,145,900千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">702,232千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">588,706千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,436,838千円</td> </tr> </table> <p>上記債務の他に、無担保社債に対する銀行保証1,273,000千円があります。</p> <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1行と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="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">1,100,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">664,100千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">435,900千円</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43,000千円)には財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、金利等の見直し又は借入金を一括返済することになっております。</p> <p>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	804,005千円	仕掛販売用不動産	3,845,157千円	建物	2,239,781千円	土地	2,271,646千円	計	9,160,591千円	短期借入金	4,145,900千円	1年内返済予定の長期借入金	702,232千円	長期借入金	588,706千円	計	5,436,838千円	貸出コミットメントの総額	1,100,000千円	借入実行残高	664,100千円	差引額	435,900千円	<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="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">826,883千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">9,299,790千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2,240,352千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,625,887千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,992,914千円</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="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,057,447千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">495,872千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">535,574千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,088,893千円</td> </tr> </table> <p>上記債務の他に、無担保社債に対する銀行保証1,401,900千円があります。</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1行と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="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">1,100,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,066,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,000千円</td> </tr> </table> <p>3. 財務制限条項</p> <p>(1) 借入金のうち、(株)武蔵野銀行とのコミットメントライン契約(借入金残高1,066,000千円)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>平成22年8月決算期末以降における純資産の部の金額が、平成21年8月決算期末における純資産の部の金額の75%を下回らないこと。</p> <p>平成22年8月決算期末以降における経常損益の額がマイナスとならないこと。</p> <p>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>	販売用不動産	826,883千円	仕掛販売用不動産	9,299,790千円	建物	2,240,352千円	土地	2,625,887千円	計	14,992,914千円	短期借入金	9,057,447千円	1年内返済予定の長期借入金	495,872千円	長期借入金	535,574千円	計	10,088,893千円	貸出コミットメントの総額	1,100,000千円	借入実行残高	1,066,000千円	差引額	34,000千円
販売用不動産	804,005千円																																																
仕掛販売用不動産	3,845,157千円																																																
建物	2,239,781千円																																																
土地	2,271,646千円																																																
計	9,160,591千円																																																
短期借入金	4,145,900千円																																																
1年内返済予定の長期借入金	702,232千円																																																
長期借入金	588,706千円																																																
計	5,436,838千円																																																
貸出コミットメントの総額	1,100,000千円																																																
借入実行残高	664,100千円																																																
差引額	435,900千円																																																
販売用不動産	826,883千円																																																
仕掛販売用不動産	9,299,790千円																																																
建物	2,240,352千円																																																
土地	2,625,887千円																																																
計	14,992,914千円																																																
短期借入金	9,057,447千円																																																
1年内返済予定の長期借入金	495,872千円																																																
長期借入金	535,574千円																																																
計	10,088,893千円																																																
貸出コミットメントの総額	1,100,000千円																																																
借入実行残高	1,066,000千円																																																
差引額	34,000千円																																																

前事業年度 (平成21年8月31日)	当事業年度 (平成22年8月31日)
<p>(2) 借入金のうち、㈱武蔵野銀行をアレンジャーとするシンジケートローン契約（借入金残高235,800千円）には財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、借入先からの請求により、一括返済することになっております。</p> <p>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>(3) ㈱三菱東京UFJ銀行を引受人とする第6回無担保社債（残高100,000千円）には財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、引受人の請求により一括償還することになっております。</p> <p>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> <p>有利子負債償還年数 = (総有利子負債 - 正常運転資金 - 現金及び預金) ÷ (税引後当期純利益 + 減価償却費 - 社外流出)</p> <p>(4) 借入金のうち、㈱武蔵野銀行とのコミットメントライン契約（借入金残高664,100千円）には財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、借入先からの請求により、一括返済することになっております。</p> <p>平成21年8月決算期末以降における純資産の部の金額が、平成20年8月決算期末における純資産の部の金額の75%を下回らないこと。</p> <p>平成21年8月決算期末以降における経常損益の額がマイナスとならないこと。</p> <p>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. その他</p> <p>当事業年度より不動産請負事業を開始しております。これに伴い、不動産請負事業のたな卸資産につきましては、「未成工事支出金」として計上しております。</p>	<p>4.</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 8月31日)	当事業年度 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日)																				
<p>1 .</p> <p>2 .</p> <p>3 . 減損損失 当社は、当事業年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸用不動産</td> <td style="text-align: center;">新潟県 南魚沼郡</td> <td style="text-align: center;">建物・土地</td> <td style="text-align: center;">104,345</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については、個別物件ごとにグルーピングを行っております。</p> <p>上記物件については、収益性の低下により、回収可能価額が帳簿価額を下回ることとなったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（104,345千円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物93,567千円及び土地10,778千円であります。</p> <p>なお、当該資産の回収可能価額は使用価値により測定しております。使用価値は将来キャッシュ・フローを6.4%で割り引いて算定しております。</p> <p>4 . その他 当事業年度より不動産請負事業を開始しております。これに伴い、不動産請負事業の売上高は、「請負工事収入」、売上原価は「請負工事原価」として計上しております。</p>	用途	場所	種類	減損損失 (千円)	賃貸用不動産	新潟県 南魚沼郡	建物・土地	104,345	<p>1 . 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 土地 2,229千円</p> <p>2 . 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 土地 3,147千円 建物 22,372千円</p> <p>3 . 減損損失 当社は、当事業年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸用不動産</td> <td style="text-align: center;">茨城県 水戸市</td> <td style="text-align: center;">建物・土地</td> <td style="text-align: center;">46,993</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸用不動産</td> <td style="text-align: center;">広島県 広島市</td> <td style="text-align: center;">建物・土地</td> <td style="text-align: center;">153,355</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については、個別物件ごとにグルーピングを行っております。</p> <p>上記物件については、収益性の低下により、回収可能価額が帳簿価額を下回ることとなったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（200,349千円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物76,742千円及び土地123,606千円であります。</p> <p>なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価額により評価しております。</p> <p>4 .</p>	用途	場所	種類	減損損失 (千円)	賃貸用不動産	茨城県 水戸市	建物・土地	46,993	賃貸用不動産	広島県 広島市	建物・土地	153,355
用途	場所	種類	減損損失 (千円)																		
賃貸用不動産	新潟県 南魚沼郡	建物・土地	104,345																		
用途	場所	種類	減損損失 (千円)																		
賃貸用不動産	茨城県 水戸市	建物・土地	46,993																		
賃貸用不動産	広島県 広島市	建物・土地	153,355																		

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成20年9月1日至平成21年8月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年11月26日 定時株主総会	普通株式	94,588	利益剰余金	4,000	平成21年8月31日	平成21年11月27日

当事業年度（自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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(注)1	23,647	4,705,753	-	4,729,400
合計	23,647	4,705,753	-	4,729,400
自己株式				
普通株式(注)3	-	77	-	77
合計	-	77	-	77

(注)1. 当社は、平成22年3月1日付で株式1株につき200株の割合をもって分割を行っております。この結果、発行済株式総数が4,705,753株増加しております。

2. 当社は、平成22年3月1日より単元株制度を採用し、単元株式数が100株となっております。

3. 普通株式の自己株式の株式数の増加77株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

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

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21年11月26日 定時株主総会	普通株式	94,588	4,000	平成21年8月31日	平成21年11月27日

(注) 当社は、平成22年3月1日付で株式1株につき200株の割合をもって分割を行っております。当該株式分割が前事業年度の開始の日に行われたと仮定した場合における1株当たり配当額は20円であります。

(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22年11月25日 定時株主総会	普通株式	141,879	利益剰余金	30	平成22年8月31日	平成22年11月26日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)	当事業年度 (自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年8月31日現在) (千円)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年8月31日現在) (千円)
現金及び預金	現金及び預金
3,745,330	6,157,981
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金
10,088	10,108
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,735,242	6,147,872

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成20年9月1日 至平成21年8月31日)				当事業年度 (自平成21年9月1日 至平成22年8月31日)			
1. ファイナンス・リース取引(借主側) リース取引開始日が平成20年8月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引について、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っております。				1. ファイナンス・リース取引(借主側) リース取引開始日が平成20年8月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引について、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っております。			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	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)		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)
工具、器具及び備品	8,256	3,362	4,893	工具、器具及び備品	3,138	1,516	1,621
合計	8,256	3,362	4,893	合計	3,138	1,516	1,621
(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。				(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。			
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			1,651千円	1年内			627千円
1年超			3,242千円	1年超			993千円
合計			4,893千円	合計			1,621千円
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。				(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。			
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額				(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			2,200千円	支払リース料			1,287千円
減価償却費相当額			2,200千円	減価償却費相当額			1,287千円
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				(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。			
2. オペレーティング・リース取引(貸主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料				2. オペレーティング・リース取引(貸主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料			
1年内			83,951千円	1年内			74,951千円
1年超			356,126千円	1年超			262,328千円
合計			440,077千円	合計			337,279千円
(追加情報) 当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))の適用に伴い、土地・建物等の不動産のリース取引を開示しております。							

(金融商品関係)

当事業年度(自平成21年9月1日至平成22年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、不動産販売事業用土地仕入及び賃貸収入事業用土地建物購入に必要な資金を銀行借入及び社債発行により調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用し、また運転資金を銀行借入及び社債発行により調達しております。

デリバティブは、将来の金利変動リスクを回避するため借入金残高の範囲内で行うこととし、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式及び債券であり、市場価格の変動リスクに晒されております。また、一部外貨建ての投資有価証券については、為替の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金及び未払金は、そのほとんどが3ヶ月以内に支払期日が到来するものであります。

借入金及び社債は、主に事業用土地仕入に必要な資金調達であります。変動金利の借入金及び社債は、金利の変動リスクに晒されておりますが、このうち長期借入金の一部について、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先等の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、販売管理規程に従い、営業債権について、各担当部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、月2回の管理職会議において報告を行い、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。また、デリバティブ取引の契約先は、いずれも信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクは、ほとんどないと判断しております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社は、借入金及び社債に係る金利変動について、月次単位で管理資料の作成を行い、急激な金利変動がないか管理を行うことにより金利変動リスクを管理しております。

投資有価証券については、定期的に時価や発行体(取引先企業等)の財務状況等を把握し、財政状態等に变化がないか確認を行い、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

デリバティブ取引の執行・管理について、デリバティブ取引細則に従い、財務課が決裁者の承認を得て行っております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

資金調達に係る流動性リスクについて、担当部署が適時資金計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価額がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	6,157,981千円	6,157,981千円	- 千円
(2) 売掛金	23,998千円	23,998千円	- 千円
(3) 投資有価証券	400,310千円	400,310千円	- 千円
資産計	6,582,289千円	6,582,289千円	- 千円
(1) 買掛金	3,205,675千円	3,205,675千円	- 千円
(2) 短期借入金	9,057,447千円	9,057,447千円	- 千円
(3) 未払金	261,735千円	261,735千円	- 千円
(4) 未払法人税等	1,625,920千円	1,625,920千円	- 千円
(5) 社債(*1)	1,551,900千円	1,569,067千円	17,167千円
(6) 長期借入金(*2)	1,130,671千円	1,130,532千円	138千円
負債計	16,833,350千円	16,850,378千円	17,028千円

(*1) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(*2) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっており、債券は取引金融機関から提示された価格によっております。なお、投資有価証券はその他有価証券としております。

負債

(1) 買掛金、(2) 短期借入金、(3) 未払金、(4) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5) 社債、(6) 長期借入金

社債及び長期借入金の時価については、以下の方法により算定しております。

変動金利による社債及び長期借入金については、変動金利が短期で市場金利を反映するとともに、当社の信用リスクに影響を及ぼす事象が発生していないため、時価は帳簿価額と近似していると考え、当該帳簿価額によっております。

固定金利による社債及び借入金については、元利金の合計額を当該社債及び長期借入金の残存期間と信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

なお、1年内償還予定の社債及び1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

2. 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	6,157,981千円	- 千円	- 千円	- 千円
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの(社債)	- 千円	101,400千円	- 千円	- 千円
合計	6,157,981千円	101,400千円	- 千円	- 千円

3. 社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年8月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	84,318	93,508	9,189
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	84,318	93,508	9,189
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	34,267	34,010	257
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	34,267	34,010	257
合計		118,585	127,518	8,932

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券(自平成20年9月1日至平成21年8月31日)

(単位:千円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
154,304	4,259	694

3. 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(平成21年8月31日)

該当事項はありません。

当事業年度（平成22年8月31日）

1. その他有価証券

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	101,400	100,905	494
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	101,400	100,905	494
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	298,910	352,438	53,528
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	298,910	352,438	53,528
合計		400,310	453,343	53,033

2. 事業年度中に売却したその他有価証券（自平成21年9月1日至平成22年8月31日）

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自平成20年9月1日至平成21年8月31日)

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容

当社の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引、債券関連では、債券に組込まれたデリバティブ取引(複合金融商品)であります。

なお、債券に組込まれたデリバティブ取引(複合金融商品)は、当期中に取引を終了しております。

(2) 取引に対する取組方針

当社のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、金利スワップ取引及び債券に組込まれたデリバティブ取引(複合金融商品)を利用するものであります。

(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。

(4) 取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。また、デリバティブを組み込んだ複合金融商品は、価格変動リスク、償還期限リスク、信用リスク、為替相場の変動リスク、市場金利の変動リスク及び流動性リスクを有しております。

なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。

複合金融商品は、デリバティブ取引が債券に組込まれているものであり、債券の元本が毀損するリスクがありますが、その影響は、債券の元本の範囲内に限定されております。

(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。

(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明

特にありません。

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21年8月31日)			
		契約額等 (千円)	契約額等の うち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
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	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-

(注) ヘッジ会計が適用されているものについては、記載対象から除いております。

当事業年度（自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日）

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当事業年度(平成22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)
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	370,000	117,194	2,699

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、退職一時金制度を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

	前事業年度 (平成21年8月31日)	当事業年度 (平成22年8月31日)
退職給付債務(千円)	43,369	58,888

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自平成20年9月1日 至平成21年8月31日)	当事業年度 (自平成21年9月1日 至平成22年8月31日)
退職給付費用(千円)	12,577	16,723

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20年9月1日 至平成21年8月31日)	当事業年度 (自平成21年9月1日 至平成22年8月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) (千円) 役員退職慰労引当金 80,238 未払事業税 54,482 賞与引当金 41,304 販売用不動産評価損 20,869 減損損失 41,202 退職給付引当金 17,651 減価償却超過額 1,415 その他 8,223 繰延税金資産計 265,387 (繰延税金負債) (千円) その他有価証券評価差額金 3,635 繰延税金負債計 3,635 繰延税金資産の純額 261,752 内訳 (千円) 流動資産 繰延税金資産 123,755 固定資産 繰延税金資産 137,996	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) (千円) 売掛金 46,501 減損損失 81,542 未払事業税 111,978 賞与引当金 59,168 退職給付引当金 23,967 役員退職慰労引当金 83,887 その他有価証券評価差額金 21,584 その他 21,522 繰延税金資産計 450,153 (繰延税金負債) (千円) 販売用不動産 34,826 その他 546 繰延税金負債計 35,373 繰延税金資産の純額 414,779 内訳 (千円) 流動資産 繰延税金資産 201,425 固定資産 繰延税金資産 213,353
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 法定実効税率 40.7% (調整) 交際費等永久に損金に算入されない項目 0.1% 同族会社の留保金課税 4.1% その他 0.2% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 44.7%	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 法定実効税率 40.7% (調整) 交際費等永久に損金に算入されない項目 0.1% 同族会社の留保金課税 4.7% その他 0.0% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 45.5%

(持分法損益等)

前事業年度(自平成20年9月1日至平成21年8月31日)

当社は、関連会社がないため、該当事項はありません。

当事業年度(自平成21年9月1日至平成22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。

(賃貸等不動産関係)

当事業年度(自平成21年9月1日至平成22年8月31日)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、東京都内のほか全国主要都市において、事業用物件及び居住用物件を所有しております。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

貸借対照表計上額			決算日における時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
4,708,632千円	983,653千円	5,692,285千円	6,761,484千円

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 主な変動

増加は、事業用物件及び居住用物件の取得 1,154,494千円

減少は、事業用物件の減損処理 200,349千円

3. 時価の算定方法

主として「不動産鑑定基準」に基づいて自社で算定した金額及び社外の不動産鑑定業者による鑑定評価に基づく金額であります。

また、賃貸等不動産に関する平成22年8月期における損益は、次のとおりであります。

(単位：千円)

損益計算書計上額			
賃貸収入	賃貸原価	差額	その他損益
711,655	301,695	409,959	223,639

(注) 1. 賃貸収入及び賃貸原価(管理費、修繕費、減価償却、租税公課等)は、それぞれ「売上高」及び「売上原価」に計上されております。

2. その他の損益は、土地の売却益、土地建物の売却損及び減損損失であり「特別利益」及び「特別損失」に計上されております。

(追加情報)

当事業年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

【関連当事者情報】

前事業年度（自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 8月31日）

（追加情報）

当事業年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

(1) 役員及び個人主要株主等

種類	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員 (注2)	小池 信三	-	-	当社 代表取締役	(被所有) 直接80.3	債務被保証者	当社借入金に 対する債務被 保証(注3)	533,370	-	-

(注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 小池信三は、当社個人主要株主でもあります。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は、金融機関からの借入金の一部について、当社代表取締役社長小池信三より債務保証を受けております。なお、保証料は支払っておりません。

当事業年度（自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)	当事業年度 (自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日)
1株当たり純資産額 277,274円81銭 1株当たり当期純利益金額 44,111円29銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり純資産額 1,847円55銭 1株当たり当期純利益金額 488円95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。 当社は、平成22年3月1日付で株式1株につき200株の割合をもって分割を行っております。当該株式分割が前事業年度の開始の日に行われたと仮定した場合における前事業年度の1株当たり情報の各数値は以下のとおりであります。 1株当たり純資産額 1,386円37銭 1株当たり当期純利益金額 220円55銭

(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20年9月1日 至 平成21年8月31日)	当事業年度 (自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日)
当期純利益(千円)	1,043,099	2,312,429
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)	1,043,099	2,312,429
期中平均株式数(株)	23,647	4,729,384

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日)	当事業年度 (自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日)
1. 当社は、平成21年9月15日開催の取締役会において、平成21年9月30日を発行日とする発行総額300,000千円の第14回無担保普通社債(発行価額:金額100円につき金100円、償還期日:平成28年9月30日、償還方法:半年毎分割償還、利率:年1.1%、資金使途:事業資金)を発行することを決議し、同日発行いたしました。なお、上記社債には銀行保証が付されており、その保証に対して建物及び土地を担保に供しております。	
2. 当社は、平成21年11月9日開催の取締役会において、平成21年11月13日を発行日とする発行総額150,000千円の第15回無担保普通社債(発行価額:金額100円につき金100円、償還期日:平成31年10月31日、償還方法:半年毎分割償還、利率:年1.31%、資金使途:設備資金)を発行することを決議し、同日発行いたしました。なお、上記社債には銀行保証が付されており、その保証に対して建物及び土地を担保に供しております。	

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券	其他有価証券	(株)みずほフィナンシャルグループ	1,095,500
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	30,800
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	190,000
		永大産業(株)	19,000
小計		1,335,300	298,910

【債券】

銘柄		券面総額(豪ドル)	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券	其他有価証券	ノムラグローバルファンディングピーエルシー ユーロ豪ドル建債	1,342,000
小計		1,342,000	101,400

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高(千円)	当期増加額(千円)	当期減少額(千円)	当期末残高(千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額(千円)	当期償却額(千円)	差引当期末残高(千円)
有形固定資産							
建物	2,740,204	232,038	120,530 (76,742)	2,851,712	506,544	111,753	2,345,167
車両運搬具	22,962	5,849	1,187	27,624	22,541	2,999	5,083
工具、器具及び備品	42,043	10,254	-	52,298	34,994	9,899	17,303
土地	2,432,085	1,168,694	128,850 (123,606)	3,471,929	-	-	3,471,929
建設仮勘定	-	1,455	-	1,455	-	-	1,455
有形固定資産計	5,237,296	1,418,292	250,569 (200,349)	6,405,020	564,080	124,652	5,840,939
無形固定資産							
借地権	296,319	-	-	296,319	-	-	296,319
ソフトウェア	77,537	20,056	-	97,593	53,214	12,912	44,379
その他	857	-	-	857	143	34	714
無形固定資産計	374,713	20,056	-	394,770	53,357	12,946	341,412
長期前払費用	61,298	5,980	21,560	45,719	25,661	10,264	20,057

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

賃貸物件の購入 建物 149,086千円

土地 1,005,407千円

2. 「当期減少額」欄の()は内数で、当期の減損損失計上額であります。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第4回無担保社債	平成年月日 16.12.10	20,000	-	0.67	なし	平成年月日 21.12.10
第5回無担保社債	平成年月日 17.2.25	449,500	420,500 (29,000)	1.55	なし	平成年月日 27.2.25
第6回無担保社債	平成年月日 17.3.31	100,000	-	0.98	なし	平成年月日 22.3.31
第8回無担保社債	平成年月日 18.2.14	130,000	110,000 (20,000)	1.57	なし	平成年月日 28.2.12
第9回無担保社債	平成年月日 18.9.29	300,000	260,000 (40,000)	0.79	なし	平成年月日 28.9.29
第10回無担保社債	平成年月日 19.3.30	97,500	84,500 (13,000)	0.74	なし	平成年月日 28.12.30
第11回無担保社債	平成年月日 19.3.30	96,000	84,000 (12,000)	0.79	なし	平成年月日 29.3.30
第12回無担保社債	平成年月日 19.6.28	32,000	-	1.34	なし	平成年月日 22.6.28
第13回無担保社債	平成年月日 19.7.5	48,000	22,000 (22,000)	1.47	なし	平成年月日 23.7.5
第14回無担保社債	平成年月日 21.9.30	-	278,400 (43,200)	1.10	なし	平成年月日 28.9.30
第15回無担保社債	平成年月日 21.11.13	-	142,500 (15,000)	1.31	なし	平成年月日 31.10.31
第16回無担保社債	平成年月日 22.8.31	-	150,000 (30,000)	0.77	なし	平成年月日 27.8.31
合計	-	1,273,000	1,551,900 (224,200)	-	-	-

(注) 1. ()内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2. 上記無担保社債に対する銀行保証1,401,900千円については担保提供しております。

3. 決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内(千 円)
224,200	202,200	202,200	202,200	477,700

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,145,900	9,057,447	2.4	-
1年以内に返済予定の長期借入金	725,032	495,872	2.4	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	811,309	634,799	2.3	平成24年~27年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
其他有利子負債	-	-	-	-
計	5,682,241	10,188,118	-	-

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

2. 長期借入金の決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金(*)	382,072	94,402	44,100	121,127

(*) 長期借入金の「4年超5年以内」の返済予定額には、建設協力金返済額106,127千円(期末帳簿価額99,225千円)が含まれております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	4,366	439	-	4,366	439
賞与引当金	101,484	145,376	101,484	-	145,376
役員退職慰労引当金	197,145	8,967	-	-	206,112

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」4,366千円は、一般債権の貸倒実績率洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

当事業年度末（平成22年8月31日現在）における主な資産及び負債の内容は次のとおりであります。

現金及び預金

区分	金額（千円）
現金	2,999
預金	
当座預金	307,325
普通預金	5,290,580
定期預金	557,001
別段預金	74
小計	6,154,982
合計	6,157,981

売掛金

相手先別内訳

相手先	金額（千円）
賃貸一般顧客	5,417
一般顧客固定資産税精算額	200
一般顧客追加工事代金	18,380
合計	23,998

（注） 相手先が一般顧客のため、相手先別内訳は省略させていただきます。

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 （千円） (A)	当期発生高 （千円） (B)	当期回収高 （千円） (C)	次期繰越高 （千円） (D)	回収率（％） $\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	滞留期間（日）	
					$\frac{(A) + (D)}{2}$	$\frac{(B)}{365}$
31,925	93,038	100,966	23,998	80.8	110	

（注） 当期発生高には消費税等が含まれております。

販売用不動産

地域別内訳

区分	土地面積（㎡）	土地金額（千円）	建物金額（千円）	計（千円）
東京都	1,401.23	463,968	217,948	681,916
千葉県	200.57	17,305	24,019	41,325
埼玉県	1,107.57	263,165	170,699	433,865
神奈川県	1,000.84	293,656	151,938	445,595
合計	3,710.21	1,038,097	564,605	1,602,702

費目別内訳

区分	金額(千円)
土地購入費	1,038,097
材料費	228,802
労務費	22,886
外注費	287,034
経費	25,882
合計	1,602,702

仕掛販売用不動産

地域別明細

区分	土地面積(m ²)	土地金額(千円)	建物金額(千円)	計(千円)
東京都	26,309.25	7,002,713	1,066,410	8,069,123
千葉県	587.57	135,759	60,686	196,446
埼玉県	8,453.98	1,168,464	134,826	1,303,291
神奈川県	4,743.59	1,188,617	156,619	1,345,237
合計	40,094.39	9,495,554	1,418,543	10,914,097

費目別内訳

区分	金額(千円)
土地購入費	9,495,554
材料費	573,827
労務費	110,256
外注費	608,994
経費	125,465
合計	10,914,097

未成工事支出金

地域別内訳

区分	金額(千円)
東京都	382,935
千葉県	76,853
埼玉県	40,553
神奈川県	200
合計	500,542

費目別内訳

区分	金額(千円)
材料費	225,849
労務費	32,843
外注費	218,418
経費	23,431
合計	500,542

買掛金

相手先	金額(千円)
(有)西尾材木店	234,687
浜屋ガラス(株)	178,285
トーヨーマテリア(株)	126,478
関東ハウジング(株)	119,814
丸志木材(株)	113,259
その他	2,433,150
合計	3,205,675

未払法人税等

区分	金額(千円)
未払法人税	1,120,438
未払住民税	230,348
未払地方法人特別税	158,969
未払事業税	116,162
合計	1,625,920

(3)【その他】

当事業年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年9月1日 至平成21年11月30日	第2四半期 自平成21年12月1日 至平成22年2月28日	第3四半期 自平成22年3月1日 至平成22年5月31日	第4四半期 自平成22年6月1日 至平成22年8月31日
売上高(千円)	4,894,464	7,115,894	6,422,974	11,691,339
税引前四半期純利益金額 (千円)	681,345	1,236,596	881,249	1,445,226
四半期純利益金額 (千円)	402,347	659,828	471,089	779,163
1株当たり四半期純利益 金額(円)	17,014.76	27,903.28	99.61	164.75

(注) 平成22年3月1日付で、株式1株につき200株の株式分割を行っております。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	9月1日から8月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	8月31日
剰余金の配当の基準日	2月末日 8月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	-
買取および買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告の方法により行います。 但し、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載します。 なお、電子公告は当社ホームページに記載しており、そのアドレスは以下のとおりです。 http://www.san-a.com/
株主に対する特典	当社は株主優待制度があります。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第16期）（自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日）平成21年11月27日関東財務局長に提出。
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
平成21年11月27日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第17期第1四半期）（自 平成21年9月1日 至 平成21年11月30日）平成22年1月14日関東財務局長に提出。
（第17期第2四半期）（自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日）平成22年4月14日関東財務局長に提出。
（第17期第3四半期）（自 平成22年3月1日 至 平成22年5月31日）平成22年7月14日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書
平成22年11月26日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（議決権行使結果）の規定に基づく臨時報告書であります。
- (4) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書
平成22年11月26日関東財務局長に提出
事業年度（第16期）（自 平成20年9月1日 至 平成21年8月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。
- (5) 有価証券報告書の訂正報告書
平成22年11月26日関東財務局長に提出
事業年度（第13期）（自 平成17年9月1日 至 平成18年8月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。
事業年度（第14期）（自 平成18年9月1日 至 平成19年8月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。
事業年度（第15期）（自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。
- (6) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書
平成22年11月26日関東財務局長に提出
（第16期第1四半期）（自 平成20年9月1日 至 平成20年11月30日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。
（第16期第2四半期）（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。
（第16期第3四半期）（自 平成21年3月1日 至 平成21年5月31日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。
- (7) 半期報告書の訂正報告書
平成22年11月26日関東財務局長に提出
（第15期中）（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）の半期報告書に係る訂正報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年11月26日

株式会社三栄建築設計
取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 米澤 英樹 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中川 幸三 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社三栄建築設計の平成20年9月1日から平成21年8月31日までの第16期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社三栄建築設計の平成21年8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社三栄建築設計の平成21年8月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社三栄建築設計が平成21年8月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年11月25日

株式会社三栄建築設計
取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中川 幸三 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 杉山 利夫 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社三栄建築設計の平成21年9月1日から平成22年8月31日までの第17期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社三栄建築設計の平成22年8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社三栄建築設計の平成22年8月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社三栄建築設計が平成22年8月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。