

【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24年11月28日
【事業年度】	第19期（自平成23年9月1日至平成24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 （同所は登記上の本店所在地で実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行っております）
【電話番号】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【最寄りの連絡場所】	東京都杉並区上荻一丁目2番1号 インテグラルタワー4B
【電話番号】	03（5335）7170
【事務連絡者氏名】	取締役執行役員管理本部長 吉川 和男
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 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） 株式会社三栄建築設計名古屋支店 （名古屋市中区千種区千種三丁目7番10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	第18期 平成23年8月	第19期 平成24年8月
売上高 (千円)	27,741,057	29,114,286	30,124,673	37,784,587	48,634,503
経常利益 (千円)	1,872,106	1,992,244	4,468,056	4,813,776	4,895,467
当期純利益 (千円)	1,023,400	1,043,099	2,312,429	2,703,671	2,725,412
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	529,285	529,285	529,285	529,285	1,340,150
発行済株式総数 (株)	23,647	23,647	4,729,400	9,458,800	21,217,600
純資産額 (千円)	5,591,085	6,556,717	8,737,644	11,279,306	15,345,678
総資産額 (千円)	22,183,064	16,888,366	26,769,062	32,250,041	37,262,869
1株当たり純資産額 (円)	236,439.51	277,274.81	1,847.55	596.24	723.26
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	3,500 (-)	4,000 (-)	30 (-)	30 (-)	22.5 (-)
1株当たり当期純利益金 額 (円)	43,278.23	44,111.29	488.95	142.92	142.85
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 (%)	25.2	38.8	32.6	35.0	41.2
自己資本利益率 (%)	20.0	17.2	30.2	27.0	20.5
株価収益率 (倍)	4.97	4.46	4.50	4.54	5.09
配当性向 (%)	8.1	9.1	6.1	10.5	15.8
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	3,198,469	7,856,248	405,895	57,368	3,714,935
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	857,641	68,812	1,845,328	1,846,616	3,125,499
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	2,098,184	6,212,206	4,673,049	1,897,847	1,656,866
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	2,160,012	3,735,242	6,147,872	6,136,816	8,382,254
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	150 (-)	156 (-)	205 (1)	257 (-)	339 (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 . 平成24年 8 月 3 日を払込期日とする公募増資及び平成24年 8 月28日を払込期日とするオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連した第三者割当増資によって資本金が増加しております。
- 5 . 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。
- 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 . 当事業年度より、「1 株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第 2 号 平成22年 6 月30日)、「1 株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 4 号 平成22年 6 月30日公表分)及び「1 株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第 9 号 平成22年 6 月30日)を適用しております。

当社は、平成23年 2 月 1 日及び平成23年12月 1 日付でそれぞれ株式 1 株につき 2 株の割合をもって分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して 1 株当たり純資産額及び 1 株当たり当期純利益金額を算定しております。

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
平成23年4月	市川支店を千葉県市川市富浜に建設し、移転
平成23年5月	神奈川県川崎市高津区に横浜支店 溝の口営業所を開設
平成23年8月	東京証券取引所市場第二部へ上場
	名古屋証券取引所市場第二部へ市場の変更
平成23年9月	住宅営業課を住宅営業部に昇格
	千葉県市川市に住宅営業部 城東営業所を開設
	足立営業所を足立支店に昇格
平成23年10月	愛知県名古屋市千種区に名古屋支店を開設
平成24年4月	浦和支店を埼玉県さいたま市南区文蔵に移転
平成24年8月	東京証券取引所市場第一部および名古屋証券取引所市場第一部に指定替え
	資本金を1,340,150千円に増資

3【事業の内容】

(1) 当社の事業内容について

当社（平成24年8月31日現在）は、戸建分譲住宅及び分譲マンションの販売を中心とした「不動産販売事業」、請負・注文住宅などを受注する「不動産請負事業」並びに当社が取得している収益物件を一般顧客及び法人顧客に賃貸する「賃貸収入事業」を主な事業としております。各事業の具体的内容は次のとおりであります。

なお、次の3部門は「第5 経理の状況 1 財務諸表等（1）財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

不動産販売事業

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

戸建分譲開発は、東京都23区内をはじめとした首都圏エリアが中心であり、事業部を東京本店、市川支店、足立支店、浦和支店、横浜支店及び溝の口営業所に置いております。また、平成23年10月には、全国展開の足がかりとして、愛知県名古屋市内、名古屋支店を新設しております。

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

土地の仕入や、当社建築物の販売については、主に不動産仲介会社を通じて行っております。なお、一貫体制については、外注せずすべてにおいて責任を持って各工程を行うことで、より一般顧客に安心して住んで頂けるような住宅を提供することが目的であり、当社建築物においては、さらに行政の検査、第三者保証機関による地盤保証や建物に対する保険を付した上で、住宅を提供しております。

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

不動産請負事業

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

請負事業は、受注を受け、建物の設計、工事手配を行うことを基本としておりますが、場合によっては宅地造成や開発申請業務の受注、販売促進業務などを行う場合などもあります。

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

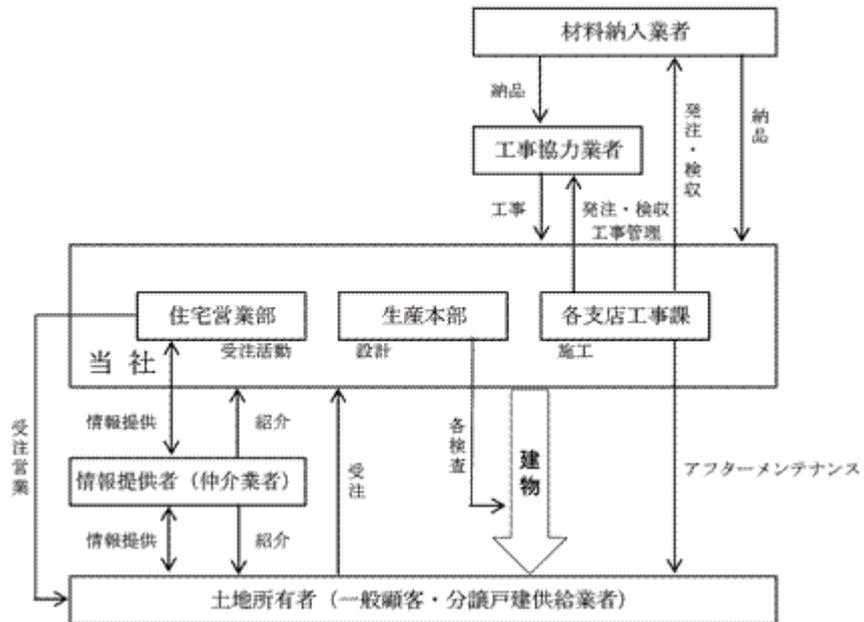
賃貸収入事業

当社は、首都圏のほか、全国主要都市において事業用物件及び居住用物件を購入し、賃貸及び管理を行っております。

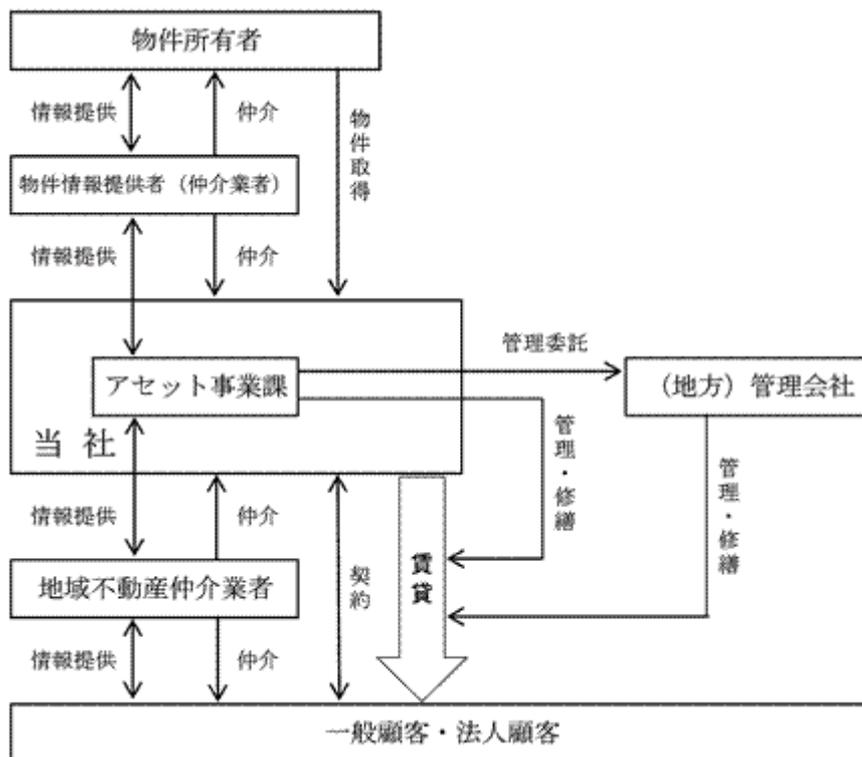
また、仕入れた土地に自社でアパートなどの賃貸物件を設計・建築をし、賃貸及び管理を行う場合もあります。

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

[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24年8月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
339(1)	32.4	3.0	4,705,287

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	239(-)
不動産請負事業	71(1)
賃貸収入事業	6(-)
全社(共通)	23(-)
合計	339(1)

- (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。)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、季節工を含む。)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、当事業年度において82名増加しております。その主な理由は、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、東日本大震災による影響が残る中、復興需要等を背景に、生産、企業収益等に持ち直しの動きが見られるものの、依然として厳しさの残る雇用情勢に加え、電力供給に対する懸念や欧州の金融不安、長期にわたる円高の影響などにより、先行きは依然として不透明な状況にあり、景気が下押しされるリスクも存在しております。また、今後においては、各種の増税政策や保険料負担の増加等の動向により、消費の先行きに不透明感が残る状況となっております。

当社が属する不動産・住宅業界におきましては、低金利や各種政策等による住宅取得促進政策を背景に、新設住宅着工戸数は堅調に推移しております。しかしながら、リーマンショック後に大幅に減少した首都圏の市場供給物件量は4年が経過した現在では増加し、やや過剰感が出始めております。そのため、販売競争激化の様相を呈しつつあり、販売価格において下落傾向が見受けられます。

このような環境下において、当社は長期的目標として、売上1,000億円企業を目指すことを掲げ、「事業エリアの拡大及び住宅事業領域の拡大」並びに「オンリーワンの家づくり」とともに、新たにマンション事業へ進出するなど、住宅に係るすべてを自社で手掛けることができる「住宅総合生産企業＝ハウジング・デベコン」として、企業価値の更なる向上を目指して邁進しております。

当社は、不動産販売事業において、東京都23区及び都心に隣接したエリアにおいて業容を拡大することに加え、名古屋エリアにも進出し、戸建住宅を求める第一次取得者の様々なニーズに対応すべく住宅建築に真摯に取り組み、他社との差別化を図ってまいりました。さらに、新たにマンション分譲事業も当事業年度より開始し、当社のマンションブランド「メルディア」の第1号プロジェクトである「メルディア平井」の販売を行い、住宅総合生産企業として住宅に対する新たな商圏の開拓に努めてまいりました。また、不動産請負事業においては、新たに千葉県市川市に城東営業所を開設し、業容の拡大を図りました。これにより、不動産販売事業及び不動産請負事業の両事業において販売件数は大幅に増加いたしました。さらに、賃貸収入事業におきましても、賃貸用不動産の購入及び賃貸用不動産全体の稼働率が一年間を通して90%超を維持したこともあり、賃貸収入が増加いたしました。

その結果、当事業年度における売上高は、48,634百万円（前事業年度比28.7%増）、営業利益5,318百万円（同3.4%増）、経常利益4,895百万円（同1.7%増）、当期純利益2,725百万円（同0.8%増）となり、当事業年度においても増収増益を達成することができました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、名古屋支店及び溝の口営業所の開設が販売件数の増加に寄与したことに加え、マンション分譲も40件販売したことにより、販売件数が前事業年度より236件増加し、1,011件（前事業年度775件）となり、売上高は41,261百万円（前事業年度比23.7%増）、売上総利益は6,883百万円（同3.4%増）、営業利益は4,652百万円（同5.7%減）となりました。売上高の内訳は、2階建住宅11,815百万円（275件）、3階建住宅27,919百万円（693件）、マンション分譲1,431百万円（40件）、その他93百万円（3件）となっております。市場全体に供給される物件が増加した影響を受け、販売競争が激化したことにより、売上総利益率は16.7%（前事業年度比3.3ポイント減）となりました。

(不動産請負事業)

不動産請負事業におきましては、法人からの請負工事受注の更なる拡大のため、受注活動及び生産体制を強化してまいりました。また、期初に千葉県市川市に城東営業所を開設し、業容の拡大と事業基盤の構築を図ってまいりました。その結果、販売件数は、424件（前事業年度248件）と大幅に増加し、売上高は6,206百万円（前事業年度比73.5%増）、売上総利益は902百万円（同60.3%増）、営業利益は590百万円（同59.8%増）となりました。売上総利益率は、14.5%（前事業年度比1.2ポイント減）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、当事業年度に賃貸用不動産が10棟345戸増加したこと、また賃貸用不動産全体の稼働率が一年間を通して90%超を維持したこともあり、賃料収入が増加いたしました。その結果、売上高は1,166百万円（前事業年度比36.1%増）、売上総利益は767百万円（同42.9%増）、営業利益は664百万円（同52.5%増）となりました。売上総利益率は、65.8%（前事業年度比3.1ポイント増）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、2,245百万円増加し、8,382百万円となりました。

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）

営業活動により獲得した資金は3,714百万円（前事業年度57百万円の使用）となりました。その主な要因は、法人税等の支払が2,112百万円ありましたが、税引前当期純利益を4,895百万円計上したこと、及び販売が好調であったため、たな卸資産が944百万円減少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）

投資活動により使用した資金は3,125百万円（前事業年度1,846百万円の使用）となりました。その主な要因は、賃貸不動産等の購入により、有形固定資産の取得による支出が2,219百万円、無形固定資産の取得による支出が698百万円あったこと、及び投資有価証券の取得による支出が199百万円あ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）

財務活動により獲得した資金は1,656百万円（前事業年度1,897百万円の獲得）となりました。その主な要因は、不動産販売事業における用地仕入資金、賃貸収入事業における賃貸用不動産取得資金を主とする借入金と社債をそれぞれ20,436百万円返済し、324百万円償還したこと、及び配当金の支払による支出が283百万円ありましたが、株式の発行による収入が1,607百万円あったこと、及び順調に用地仕入を行ったこと、新規に賃貸用不動産を購入したことに伴い、金融機関からの借入を20,502百万円、社債を591百万円発行し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セグメントごとに示すと、以下のとおりであります。

セグメントの名称		前事業年度 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)		当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24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	788	35,364,482	1,036	42,074,410	248	6,709,928
不動産販売事業	マンション	-	-	48	1,729,914	48	1,729,914
不動産請負事業	戸建住宅	273	3,694,446	434	6,338,678	161	2,644,231
合計		1,061	39,058,929	1,518	50,143,002	457	11,084,073

- (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セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称		前事業年度 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)		当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24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							
(1) 戸建住宅	件数	683	101	939	66	256	35
	金額(千円)	29,157,713	4,205,464	38,320,533	2,579,093	9,162,819	1,626,371
(2) マンション	件数	-	-	41	1	41	1
	金額(千円)	-	-	1,471,551	40,008	1,471,551	40,008
不動産請負事業	件数	432	306	440	319	8	13
	金額(千円)	5,990,234	4,171,921	6,452,569	4,377,590	462,334	205,668
合計	件数	1,115	407	1,420	386	305	21
	金額(千円)	35,147,948	8,377,386	46,244,653	6,996,691	11,096,705	1,380,694

- (注) 1. 金額は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. 上記の金額には、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。
4. 「期末契約残高」には、当有価証券報告書提出日現在において、解約となっている契約の件数と金額が含まれております。
5. 賃貸収入事業については、事業の性質上、契約状況の表示が馴染まないため記載しておりません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前事業年度 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)		当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24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						
(1)戸建住宅	775	33,349,635	971	39,830,124	196	6,480,489
(2)マンション	-	-	40	1,431,543	40	1,431,543
不動産請負事業	248	3,577,957	424	6,206,710	176	2,628,753
賃貸収入事業	905	856,995	1,250	1,166,126	345	309,130
合計	-	37,784,587	-	48,634,503	-	10,849,916

(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】

当社の対処すべき課題については、急成長・急拡大における人員増加に伴って、更なる「オンリーワンの家づくり」及び当会社理念・行動指針の浸透、内部統制システムの構築、ハピネスをお客様に提供できる人材育成、全社リスクマネジメント、品質管理の均一化などにおいて強化を図ってまいります。また、経営に直結する「事業回転期間（ ）」の短縮化を図り、スケールメリットによる原価削減も含めた、より一層のコスト削減を図ってまいります。これらの課題を達成することにより、「顧客第一主義」の視点をより一層強め、全社員が「オンリーワンの家づくり」にプライドを持った、自由闊達で生き生きとした組織へと成長してまいります。（ ）「事業回転期間」とは、土地仕入決済から販売引渡までの期間を示しております。

基本方針

首都圏における住宅の第一次取得者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。（ ）「サンファースト工法」とは、当社の採用している独自の工法の呼称であります。木造在来工法をベースに2×4（ツーバイフォー）工法のメリットをプラスさせた工法であり、木材の伸縮による建物のゆがみを特殊金物により最小限に抑えることで、高い耐震・耐久性を発揮する工法となっております。

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第一次取得者の夢を叶えることを目的として東京都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。

生産・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、東京都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、高い品質を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販売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。また、事業環境変化のリスクに備えるため、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。

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、愛知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、主に首都圏（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争が生じた場合には、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」を追求した工法が採用されております。当該工法による建物の施工水準の維持・向上につきましては当社の設計工事で日々研鑽しており、また、熟練かつ高度の施工技術並びに安定的な施工能力を持つ良質な協力業者を組織し、建物の性能品質を確保しております。しかし、今後において良質な協力業者先の数が廃業・倒産等により減少した場合や、当該工法を採用した建物の受注増加に見合った良質な協力業者先を十分に確保できなくなった場合等には、性能品質の確保を前提とした当初販売計画に支障が生じ、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

住宅建材の調達

当社の建設用資材及び住宅設備機器等の取引先において、自然災害や事故災害が発生し、建築現場への部資材等の供給が遅延等した場合、建築工事の遅延により当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、国内外の政治的、経済的要因や、地震等の自然災害、テロ、ストライキ、為替変動等の要因により、原材料調達が困難になった場合や資材価格が上昇した場合、当社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並びに雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っております。当社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金確保措置を確保するために国土交通大臣の指定する保険法人との保険契約を当社が交わすことで、10年間の瑕疵担保責任についての保証を受けております。

(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案が変更された場合や法規制が設けられた場合には、新たな義務や費用の発生等により、当社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、当社の事業が影響を受ける可能性があります。

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

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条に定められています。
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条に定められています。

(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、分譲用地仕入決済資金及び賃貸物件取得資金を、主に金融機関からの借入・社債発行等によって調達しております。有利子負債の総資産に占める比率は、平成23年8月期は42.76%、平成24年8月期は37.92%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することによって調達及び借入額に制約を受けた場合には、分譲用地仕入決済・賃貸物件取得に支障が生じて当社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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成20年8月	平成21年8月	平成22年8月	平成23年8月	平成24年8月
有利子負債残高 (千円)	13,083,523	6,955,241	11,740,018	13,791,045	14,133,699
総資産額 (千円)	22,183,064	16,888,366	26,769,062	32,250,041	37,262,869
有利子負債依存度 (%)	58.98	41.18	43.86	42.76	37.92

(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、棚卸資産の分譲用土地等についても、今後の時価の下落により収益性が低下することとなった場合、当社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にあたり多数の取引先等の個人情報を保有しており、また各種の経営情報等の内部情報を有しております。これらの情報管理については、管理体制の構築、システムセキュリティ対策の強化、社内規程の整備、社員教育の徹底等に努めておりますが、万が一、これらの情報が社外流出した場合には、信用失墜や損害賠償により業績に影響を及ぼす可能性があります。

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) 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】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成にあたって、見積りが必要な事項につきましては、合理的な基準に基づき会計上の見積りを行っております。

(2) 当事業年度の経営成績の分析

売上高

当事業年度における総売上高は、前事業年度比10,849百万円増加し、48,634百万円（前事業年度比28.7%増）となりました。

不動産販売事業におきましては、平成23年10月に首都圏エリア以外として初めて名古屋支店を開設いたしました。また、新たに進出したマンション事業におきましては、当社のマンションブランド「メルディア」の第1号プロジェクトである「メルディア平井」の販売を行い、住宅に対する新たな商圏の開拓に努めました。その結果、販売件数は1,011件（前事業年度775件）となり、売上高は41,261百万円（前事業年度比23.7%増）となっております。

不動産請負事業におきましては、期初に千葉県市川市に城東営業所を開設し、業容の拡大を図りました。その結果、販売件数は、424件（前事業年度248件）と大幅に増加し、売上高は前事業年度比2,628百万円増加となり、6,206百万円（前事業年度比73.5%増）となっております。

賃貸収入事業におきましては、当事業年度に賃貸用不動産が10棟345戸増加したこと、また賃貸用不動産全体の稼働率が一年間を通して90%超を維持したこともあり、賃料収入が増加いたしました。その結果、売上高は前事業年度比309百万円増加し、1,166百万円（前事業年度比36.1%増）となっております。

売上原価、売上総利益

当事業年度の売上原価は、40,081百万円（前事業年度比33.5%増）となりました。不動産販売事業及び不動産請負事業におきましては、販売件数が増加したことに伴い、売上原価はそれぞれ前事業年度比7,687百万円、2,289百万円の増加となっております。

売上総利益につきましては、前事業年度比794百万円増加し、8,553百万円（前事業年度比10.2%増）となりました。売上高に対する売上総利益率は、市場全体に供給される物件が増加した影響を受け、販売競争が激化したことにより、前事業年度比2.9ポイント減の17.6%となりました。

販売費及び一般管理費、営業利益

販売費及び一般管理費は、人員増に伴う人件費と不動産販売事業の販売件数の増加に伴い仲介手数料等が増加したことにより、総額では前事業年度比619百万円増加し、3,235百万円（前事業年度比23.7%増）となり、売上高に対する販売費及び一般管理費率につきましては前事業年度比0.2ポイント減の6.7%となりました。

この結果、営業利益は、5,318百万円（前事業年度比3.4%増）となり、営業利益率につきましては、前事業年度比2.7ポイント減の10.9%となりました。

営業外損益、経常利益

土地仕入の増加に伴う有利子負債の増加により、支払利息は前事業年度比62百万円増加し、371百万円（前事業年度比20.3%増）となりました。この結果、経常利益は、4,895百万円（前事業年度比1.7%増）となりました。売上高に対する経常利益率は前事業年度比2.6ポイント減の10.1%となっております。

当期純利益

当事業年度の法人税、住民税及び事業税の金額につきましては前事業年度比51百万円減少し、2,159百万円（前事業年度比2.3%減）となりました。

この結果、当期純利益は2,725百万円（前事業年度比0.8%増）となり、売上高に対する当期純利益率は前事業年度比1.6ポイント減の5.6%となっております。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「4. 事業等のリスク」をご参照ください。

(4) 経営戦略の現状と見通し

次期の見通しにつきましては、低金利の継続や住宅ローン減税などの住宅取得促進制度及び消費税増税前の駆け込み需要などにより、顧客の住宅取得は底堅く推移するものと期待されます。首都圏における地価は低い水準で落ち着いており、総額帯を抑えたリーズナブルな価格での企画が可能であり、当社の強みである都心エリアでの木造3階建ての企画や設計力・施工監理力を活し、物件供給数を増加させていく考えであります。また、平成24年10月に子会社を設立し、都心エリアの他に郊外エリアにおいて2×4（ツーバイフォー）工法による分譲戸建商品を供給し、新たな市場を開拓してまいります。不動産請負事業につきましては、本格参入後4年を経過し年々順調に受注を獲得しており、更なる受注体制の強化を図っていく所存であります。当社としましては、「オンリーワンの家づくり」で培った経験やノウハウ、人材を活かし、都市型ビルダーとしての企業価値を高め、各プロジェクトの回転率の向上及び生産性の向上に努め、住宅総合生産企業としての信頼の構築を追求してまいります。

(5) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

資金需要等

当社の資金需要は、主に用地仕入資金、建物建築資金及び賃貸用不動産取得資金であります。用地仕入資金及び賃貸用不動産取得資金の資金調達手段は主に、金融機関からの借入金及び社債の発行等であります。また、建物建築資金その他の資金需要につきましては、原則、自己資金で対応しております。

当社は、「現金及び現金同等物」の残高が相応の金額となっており、また、借入等による事業資金調達が可能であることから、資金の流動性についての懸念はないものと考えております。

なお、今後業容拡大を指向する中で、仕入資金の需要に対応した有利子負債が増加して行く見通しであります。

資産の部

当事業年度末における資産合計は、前事業年度末に比べ5,012百万円増加し37,262百万円（前事業年度比15.5%増）となりました。これは主に、新株式発行及び売上の増加により現金及び預金が2,245百万円増加したこと、賃貸用不動産等の購入により有形固定資産が2,057百万円増加したこと等によるものであります。これにつきましては「キャッシュ・フローの状況」（「1. 業績等の概要、(2)キャッシュ・フロー」）をご参照ください。

負債の部

当事業年度末における負債合計は、前事業年度末に比べ946百万円増加し、21,917百万円（前事業年度比4.5%増）となりました。これは主に、賃貸収入事業における賃貸用不動産購入資金等として借りた長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）が1,095百万円増加したことによるものであります。

純資産の部

当事業年度末における純資産合計は、前事業年度末に比べ4,066百万円増加し、15,345百万円（前事業年度比36.1%増）となりました。これは主に、新株式発行により資本金及び資本準備金が1,621百万円増加したこと、及び利益の増加により利益剰余金が2,441百万円増加したことによるものであります。

この結果、当事業年度末における自己資本比率は、前事業年度末に比べ6.2ポイント増の41.2%となりました。

キャッシュ・フローの状況

「1. 業績等の概要、(2)キャッシュ・フロー」をご参照ください。

(6) 経営者の問題認識と今後の方針について

日本経済は依然として不透明であり、所得・雇用におきましては伸び悩み、在庫の増加に伴う在庫調整懸念など、住宅業界を取り巻く環境は依然厳しい状況におかれておりますが、当社が目指す、都心に近い場所で、賃貸家賃と比較してリーズナブルな住宅価格、土地は狭くても当社の設計力・施工力により間取りやデザイン性が確保された住宅への需要は依然として根強いものがあると考えられます。また、リーマンショック後地価が下がった状況となっており、当社が求める第一次取得層のお客様にとっては、購入を検討するに値する住宅商品であると考えております。

なお、問題認識としましては、「第2 事業の状況 3 . 対処すべき課題」に記載のとおりであります。

さらに当社は、当社の企業理念等、家づくりへの考え方の社員への浸透と徹底を図り、ハピネスを提供する住宅会社として住宅事業領域の拡大に取り組んでまいります。

企業理念

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1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背負いながら設計・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、建築主及びより多くの人々に心の安らぎを感じさせる様な住宅を提供することが私共の永遠のテーマです。

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、2,917,753千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新規取得に係る投資額2,615,831千円であります。

2【主要な設備の状況】

当社は本社、6本支店及び2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24年8月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 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m ²)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都杉並区)	不動産販売事業 賃貸収入事業	統括・ 業務施設	27,152	1,555	- (-)	54,039	82,747	31
東京本店 (東京都杉並区)	不動産販売事業 不動産請負事業	業務施設	71,345	2,866	112,152 (298.51)	6,376	192,741	114 (1)
市川支店 (千葉県市川市)	不動産販売事業	業務施設	65,855	530	51,135 (152.40)	1,550	119,070	41
浦和支店 (さいたま市南区)	不動産販売事業	業務施設	86,362	3,394	38,839 (303.60)	2,087	130,684	34
横浜支店 (横浜市鶴見区)	不動産販売事業	業務施設	41,556	590	48,117 (134.56)	954	91,218	32
足立支店 (東京都足立区)	不動産販売事業	業務施設	5,919	2,941	47,207 (145.57)	603	56,671	31
名古屋支店 (名古屋市中種区)	不動産販売事業	業務施設	12,184	3,710	- (-)	2,414	18,309	17
溝の口営業所 (川崎市高津区)	不動産販売事業	業務施設	5,653	359	- (-)	1,045	7,058	18
城東営業所 (千葉県市川市)	不動産販売事業	業務施設	4,301	563	- (-)	776	5,641	20
賃貸用不動産 (東京都文京区)	賃貸収入事業	賃貸用不 動産	22,360	-	25,288 (36.32)	-	47,648	-
賃貸用不動産 (東京都渋谷区)	賃貸収入事業	賃貸用不 動産	20,310	-	- (-)	36,278	56,588	-
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	64,624	-	55,000 (255.48)	-	119,624	-
賃貸用不動産 (東京都大田区)	賃貸収入事業	賃貸用不 動産	121,468	-	278,290 (980.97)	68,358	468,117	-
賃貸用不動産 (東京都新宿区)	賃貸収入事業	賃貸用不 動産	32,901	-	159,387 (378.37)	-	192,289	-
賃貸用不動産 (東京都杉並区)	賃貸収入事業	賃貸用不 動産	74,443	-	6,654 (9.11)	80,635	161,733	-
賃貸用不動産 (茨城県水戸市)	賃貸収入事業	賃貸用不 動産	132,670	-	81,073 (1,946.01)	-	213,743	-
賃貸用不動産 (東京都北区)	賃貸収入事業	賃貸用不 動産	118,902	-	130,240 (235.97)	110,812	359,955	-
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	24,276	-	14,264 (278.44)	-	38,540	-

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額				合計 (千円)	従業員数 (人)
			建物 (千円)	車両運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積 ²)	その他 (千円)		
賃貸用不動産 (札幌市西区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	132,624	-	62,988 (2,448.39)	-	195,613	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	111,760	-	48,324 (469.54)	-	160,084	-
賃貸用不動産 (札幌市東区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	127,849	-	93,997 (2,226.00)	-	221,847	-
賃貸用不動産 (東京都足立区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	24,171	-	61,296 (156.39)	27,526	112,994	-
賃貸用不動産 (東京都豊島区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	146,269	-	- (-)	292,761	439,031	-
賃貸用不動産 (秋田県秋田市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	218,530	-	29,668 (1,077.85)	-	248,199	-
賃貸用不動産 (埼玉県三郷市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	1,240	-	11,530 (195.44)	-	12,770	-
賃貸用不動産 (埼玉県朝霞市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	2,437	-	8,641 (104.49)	-	11,079	-
賃貸用不動産 (東京都台東区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	100,603	-	137,446 (577.05)	-	238,050	-
賃貸用不動産 (仙台市青葉区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	353,477	-	415,764 (1,545.11)	-	769,242	-
賃貸用不動産 (東京都日野市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	2,473	-	22,635 (193.90)	-	25,109	-
賃貸用不動産 (広島市中区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	242,669	-	379,915 (679.09)	-	622,585	-
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	69,300	-	22,444 (1,101.06)	-	91,745	-
賃貸用不動産 (福島県福島市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	390,514	-	98,581 (2,460.42)	-	489,095	-
賃貸用不動産 (埼玉県北本市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	90,529	-	729,451 (6,734.95)	-	819,980	-
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	2,790	-	39,134 (223.00)	-	41,925	-
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	1,647	-	40,443 (103.21)	-	42,090	-
賃貸用不動産 (北海道室蘭市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	290,826	-	74,860 (3,051.29)	-	365,687	-
賃貸用不動産 (東京都中央区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	71,385	-	1,585,123 (240.92)	-	1,656,509	-
賃貸用不動産 (千葉県松戸市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	24,310	-	126,768 (1,761.49)	-	151,079	-
賃貸用不動産 (北海道函館市)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	1,349	-	18,331 (162.27)	-	19,681	-
賃貸用不動産 (東京都中野区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	69,065	-	348,634 (1,014.50)	-	417,700	-
賃貸用不動産 (川崎市中原区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	15,849	-	14,697 (123.36)	-	30,546	-
賃貸用不動産 (東京都品川区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	47,312	-	270,387 (373.11)	-	317,699	-
賃貸用不動産 (東京都千代田区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	56,316	-	- (-)	615,156	671,472	-

事業所名 (所在地)	セグメントの 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m ²)	その他 (千円)		合計 (千円)
賃貸用不動産 (埼玉県所沢市)	賃貸収入事業	賃貸用不 動産	12,856	-	- (-)	22,528	35,384	-

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

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【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	59,200,000
計	59,200,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成24年8月31日)	提出日現在発行数(株) (平成24年11月28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	21,217,600	21,217,600	東京証券取引所 名古屋証券取引所 各市場第一部	単元株式数 100株
計	21,217,600	21,217,600	-	-

(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】

該当事項はありません。

(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22年3月1日 (注)1	4,705,753	4,729,400	-	529,285	-	427,800
平成23年2月1日 (注)2	4,729,400	9,458,800	-	529,285	-	427,800
平成23年12月1日 (注)3	9,458,800	18,917,600	-	529,285	-	427,800
平成24年8月3日 (注)4	2,000,000	20,917,600	705,100	1,234,385	705,100	1,132,900
平成24年8月28日 (注)5	300,000	21,217,600	105,765	1,340,150	105,765	1,238,665

(注)1. 1株を200株に分割しております。

2. 1株を2株に分割しております。

3. 1株を2株に分割しております。

4. 有償一般募集

発行価格 748円

発行価額 705.10円

資本組入額 352.55円

5. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 705.10円

資本組入額 352.55円

割当先 野村證券株式会社

(6) 【所有者別状況】

平成24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)	-	8	18	61	23	3	3,528	3,641	-
所有株式数(単元)	-	8,984	1,272	5,648	23,413	63	172,788	212,168	800
所有株式数の割合(%)	-	4.23	0.60	2.66	11.04	0.03	81.44	100	-

(注) 自己株式355株は、「個人その他」に3単元及び「単元未満株式の状況」に55株含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成24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	12,946,800	61.02
ビービーエイチ・フォー・フィデリティ・ローブライズ・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)	961,500	4.53
ノムラ・ビービー・ノミニーズ・ティーケーワン・リミテッド (常任代理人 野村證券株式会社)	1 Angel Lane, London, EC4R 3AB, United Kingdom (東京都中央区日本橋1-9-1)	650,400	3.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町2-11-3	274,300	1.29
ドイチェ・バンク・アーゲー・ロンドン・ビービー・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)	272,000	1.28
永大産業株式会社	大阪府大阪市住之江区平林南2-10-60	255,200	1.20
野村信託銀行株式会社	東京都千代田区大手町2-2-2	250,000	1.17
稲村 淳哉	東京都中野区	225,300	1.06
鳥谷部 とき	青森県三戸郡五戸町	202,400	0.95
井河 元広	東京都目黒区	158,600	0.74
計	-	16,196,500	76.33

(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(355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24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)	普通株式 300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 21,216,500	212,165	-
単元未満株式	普通株式 800	-	一単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	21,217,600	-	-
総株主の議決権	-	212,165	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式55株が含まれております。

【自己株式等】

平成24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(%)
株式会社三栄建築設計	東京都杉並区西荻 北二丁目1番11号	300	-	300	0.00
計	-	300	-	300	0.00

(注) 当社は、上記のほか、単元未満の自己株式を55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	47	35
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成24年11月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(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	355	-	355	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成24年11月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

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24年11月27日 定時株主総会決議	477,388	22.5

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 決算年月	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	第18期 平成23年8月	第19期 平成24年8月
最高(円)	300,000	220,000	321,000 3 2,920	2,930 1 1,415 4 1,495	1,338 2 758 5 1,140
最低(円)	176,000	125,000	197,000 3 1,430	2,125 1 1,270 4 800	1,241 2 698 5 650

(注) 1. 当社は平成23年8月4日に東京証券取引所市場第二部に、平成24年8月6日に東京証券取引所市場第一部に上場しており、平成23年8月4日より平成24年8月5日までは東京証券取引所市場第二部におけるものであります。また、平成23年8月3日以前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、第18期の事業年度別最高・最低株価のうち 1は、東京証券取引所市場第二部におけるものであり、第19期の事業年度別最高・最低株価のうち 2は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

2. 第17期の事業年度別最高・最低株価のうち 3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、第18期の事業年度別最高・最低株価のうち 4は、株式分割(平成23年2月1日、1株 2株)による権利落後の最高・最低株価であり、第19期の事業年度別最高・最低株価のうち 5は、株式分割(平成23年12月1日、1株 2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24年3月	平成24年4月	平成24年5月	平成24年6月	平成24年7月	平成24年8月
最高(円)	833	920	891	771	873	758 775
最低(円)	735	788	680	662	748	698 755

(注) 最高・最低株価は、平成24年8月6日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。なお、平成24年8月の最高・最低株価のうち、印は東京証券取引所市場第二部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	12,946,800
専務取締役	首都圏第1営業本部長	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 平成24年9月 当社専務取締役執行役員首都圏第1営業本部長就任(現任)	(注)3	56,000
取締役	生産本部長	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 平成24年9月 当社取締役執行役員生産本部長兼商品管理室長就任(現任)	(注)3	28,000
取締役	管理本部長	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 平成24年9月 当社取締役執行役員管理本部長就任(現任)	(注)3	4,000
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	4,000

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	2,400
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 平成19年11月 当社監査役就任(現任) 平成23年4月 日本弁護士連合会常務理事就任 第一東京弁護士会副会長就任	(注)6	1,600
計						13,042,800

(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 章及び土肥正文並びに監査役秋山 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23年11月24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23年11月24日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

7. 当社は、経営の迅速な意思決定と業務執行等の強化を図るため、平成24年9月1日より執行役員制度を導入しております。平成24年11月28日現在の執行役員(取締役を兼務する執行役員を除く)の構成は、以下のとおりであります。

執行役員 宮本宜一(首都圏第2営業本部長)

執行役員 吉野 満(首都圏第3営業本部長)

執行役員 青山志行(名古屋営業本部長兼名古屋支店長)

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

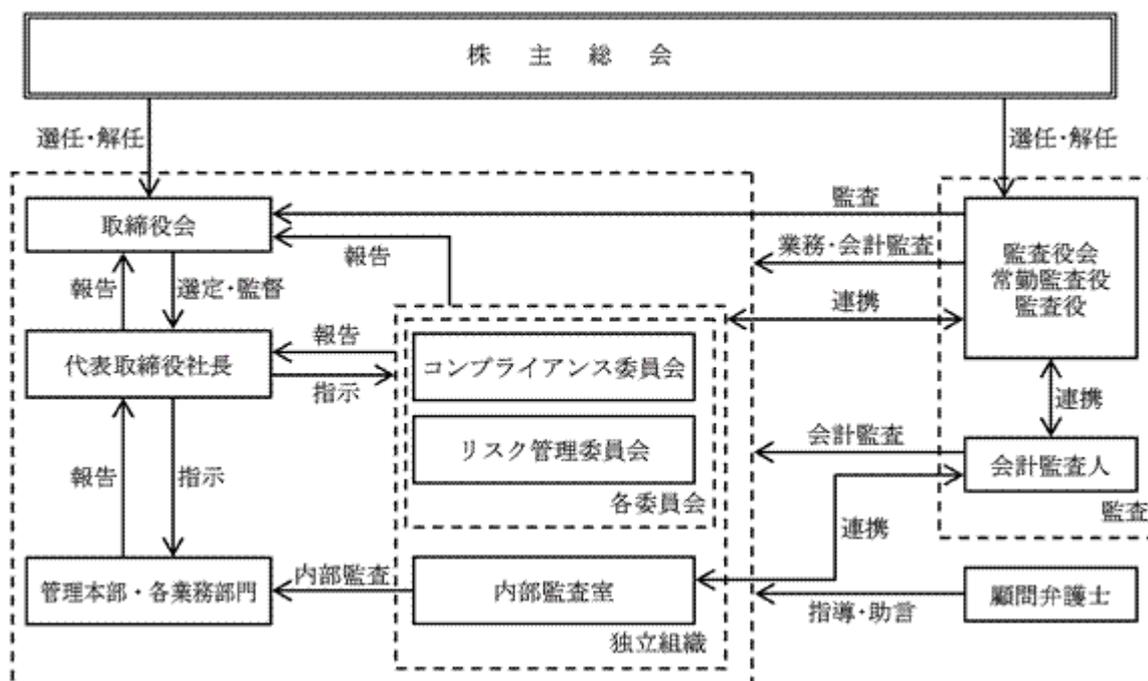
当社は企業統治とは、株主、従業員、取引先、地域社会等のステークホルダーへの社会的責任を果たすために、取締役会の活性化と監査役による経営陣に対する監視等によって企業価値の向上を図る仕組みであり、その充実を経営の最重要課題の一つと考えております。

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、監査役4名（うち、2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、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．内部統制システム及びリスク管理体制の整備の状況

(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及びリスク管理委員会を設置し、コンプライアンス及び経営上の重要なリスク管理の周知徹底を図っております。取締役会には監査役4名が、管理職会議には常勤監査役が常時出席し、取締役の業務執行を常に監視できる体制を整えております。

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

管理本部を統括管理担当部署として、文書管理規程及び別表（保存年限）に基づき記録・保存しております。例えば、帳簿・計算書類等は管理本部、株主総会・取締役会等重要な議事録等は社長室が記録・保管しております。

インサイダー取引防止規程の下に、管理本部が情報管理を行っております。

書類の保存については、管理本部が定期的に社内調査を行いますが、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、管理本部で「リスク管理表」を毎月作成し、管理本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。

当社業務に係る経営上の重要なリスクの発生時に適切かつ迅速な対応を行い、損害を最小限に抑えられるようにするために、代表取締役社長を委員長とするリスク管理委員会を設置し、リスクの発生防止とリスクの軽減に努めております。

(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（事務局）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。予算管理規程の下で策定された数値予算の達成に向けて、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予算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）による決裁権限の明確化・迅速化と決裁に係る関係部署への情報伝達の徹底を図っております。

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) 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、管理本部が監査役の職務を補佐しております。

(f) 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。

(g)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、監査役会に報告する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

(h)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。

必要な資料等がある場合には、各部署へ要請し提供を求めています。また、会計監査においては、毎月管理本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。

(i)財務報告の適正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。

(j)反社会的勢力排除に向けた体制の整備

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、管理本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（h）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の状況

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。社外監査役池内稚利氏は、平成16年5月から平成22年5月まで、らでいっしゅぼーや株式会社の社外監査役でありましたが、当社と当社との間には特別な関係はありません。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24年11月28日現在において、それぞれ4,000株、2,400株及び1,600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、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。さらに、社外監査役には、弁護士や税理士としての専門的見地並びに元経営者としての高度な見識及び豊富な経験を活かし、監査に役立てていただくことを期待しております。社外監査役の独立性に関しては、株式会社東京証券取引所における独立役員の属性等の基準に照らし判断する方針であり、社外監査役4名を一般株主と利益相反が生じる恐れがないと判断し、同取引所が定める独立役員として届け出ております。なお、社外監査役による監督又は監査と内部監査、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。

役員報酬等

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。)	104,655	101,220	-	-	3,435	4
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	12,600	12,000	-	-	600	4

(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。

4．退職慰労金の額は、全額、当事業年度に計上した役員退職慰労引当金繰入額であります。

退職慰労金は、平成24年11月27日に開催された第19期定時株主総会にて取締役から一部辞退を受けて打切り支給することを決議しております。これに伴い、前期以前の報酬等に含まれていた役員退職慰労引当金を取り崩しております。

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。

八．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。

二．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、役員の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 287,001千円

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

特定投資株式

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	127,078	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	69,454	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	65,360	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	5,111	安定的な取引関係を維持継続するため

みなし保有株式

該当事項はありません。

当事業年度

特定投資株式

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	138,033	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	74,659	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	67,640	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	6,669	安定的な取引関係を維持継続するため

みなし保有株式

該当事項はありません。

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

久保 伸介（有限責任監査法人トーマツ）

阪田 大門（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 4名

取締役、監査役及び会計監査人の責任限定契約

当社は、平成24年11月27日開催の当社第19期定時株主総会において、定款の一部変更を行い、社外取締役、社外監査役及び会計監査人が期待された役割を十分に発揮できるように、責任を予め限定する契約を締結できる旨の規定を新設しております。

なお、本報告書提出日現在、社外監査役及び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は、締結しておりません。

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おりましたが、平成24年11月27日開催の当社第19期定時株主総会において、定款の一部変更を行い、10名以内とする旨定めました。

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おります。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おります。

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おります。

中間配当

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おります。

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おります。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】

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)
28,600	4,662	28,600	1,937

【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、「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。

(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」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）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、事業年度（平成23年9月1日から平成24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、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入するとともに、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23年8月31日)	当事業年度 (平成24年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,146,931	8,392,372
売掛金	31,601	277,880
販売用不動産	1 2,692,322	1 4,925,876
仕掛販売用不動産	1 12,696,148	1 9,477,367
未成工事支出金	1,358,407	1,399,112
前渡金	237,969	202,725
前払費用	47,807	51,049
繰延税金資産	206,047	233,427
その他	72,592	16,318
貸倒引当金	1,203	4,091
流動資産合計	23,488,624	24,972,037
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,643,633	4,386,245
減価償却累計額	656,217	835,622
建物(純額)	1 2,987,416	1 3,550,622
車両運搬具	35,779	57,235
減価償却累計額	28,246	40,723
車両運搬具(純額)	7,532	16,512
工具、器具及び備品	65,991	77,314
減価償却累計額	46,009	57,120
工具、器具及び備品(純額)	19,982	20,193
土地	1 4,239,058	1 5,689,962
建設仮勘定	6,255	40,615
有形固定資産合計	7,260,245	9,317,906
無形固定資産		
借地権	638,501	1,309,365
ソフトウェア	41,389	58,261
その他	856	804
無形固定資産合計	680,747	1,368,431
投資その他の資産		
投資有価証券	310,418	521,704
長期前払費用	20,135	29,492
繰延税金資産	248,839	202,242
長期未収入金	-	623,997
その他	241,030	252,055
貸倒引当金	-	25,000
投資その他の資産合計	820,424	1,604,493
固定資産合計	8,761,416	12,290,831
資産合計	32,250,041	37,262,869

	前事業年度 (平成23年 8月31日)	当事業年度 (平成24年 8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	4,294,385	4,644,831
短期借入金	1, 2, 3 9,369,286	1, 2, 3 8,341,088
1年内返済予定の長期借入金	1, 3 795,824	1, 2, 3 1,308,266
1年内償還予定の社債	1 244,740	1 404,740
未払金	274,046	368,495
未払費用	39,872	52,179
未払法人税等	1,308,606	1,360,430
前受金	417,239	447,223
預り金	74,546	43,862
賞与引当金	201,482	226,690
その他	1,167	896
流動負債合計	17,021,197	17,198,704
固定負債		
社債	1 1,414,690	1 1,529,949
長期借入金	1, 3 1,966,504	1, 3 2,549,655
退職給付引当金	78,160	124,562
役員退職慰労引当金	215,751	128,786
資産除去債務	91,635	135,668
預り敷金保証金	182,796	249,865
固定負債合計	3,949,537	4,718,487
負債合計	20,970,734	21,917,191
純資産の部		
株主資本		
資本金	529,285	1,340,150
資本剰余金		
資本準備金	427,800	1,238,665
資本剰余金合計	427,800	1,238,665
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	10,373,967	12,815,621
利益剰余金合計	10,373,967	12,815,621
自己株式	169	205
株主資本合計	11,330,884	15,394,231
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	51,577	48,553
評価・換算差額等合計	51,577	48,553
純資産合計	11,279,306	15,345,678
負債純資産合計	32,250,041	37,262,869

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)	当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 8月31日)
売上高		
不動産販売高	33,349,635	41,261,667
請負工事収入	3,577,957	6,206,710
賃貸収入	856,995	1,166,126
売上高合計	37,784,587	48,634,503
売上原価		
不動産販売原価	26,690,570	34,378,370
請負工事原価	3,015,041	5,304,234
賃貸原価	319,796	398,462
売上原価合計	30,025,408	40,081,067
売上総利益	7,759,179	8,553,436
販売費及び一般管理費		
役員報酬	112,620	113,220
給料及び賞与	527,382	617,804
賞与引当金繰入額	134,507	128,987
退職給付費用	9,276	30,685
役員退職慰労引当金繰入額	9,639	86,965
広告宣伝費	228,786	416,516
貸倒引当金繰入額	764	28,000
仲介手数料	920,319	1,213,905
支払手数料	9,063	8,979
租税公課	197,621	226,392
減価償却費	33,141	42,207
その他	432,392	495,396
販売費及び一般管理費合計	2,615,514	3,235,131
営業利益	5,143,665	5,318,304
営業外収益		
受取利息	5,085	1,260
受取配当金	12,147	12,209
解約手付金収入	4,300	10,400
不動産取得税還付金	10,233	5,094
受取補償金	6,947	-
その他	9,737	20,621
営業外収益合計	48,451	49,585
営業外費用		
支払利息	308,926	371,716
融資等手数料	50,780	64,166
その他	18,633	36,539
営業外費用合計	378,340	472,422
経常利益	4,813,776	4,895,467

	前事業年度 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)	当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 8月31日)
特別利益		
固定資産売却益	1 78,468	-
投資有価証券売却益	16,479	-
特別利益合計	94,948	-
特別損失		
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	20,852	-
特別損失合計	20,852	-
税引前当期純利益	4,887,872	4,895,467
法人税、住民税及び事業税	2,210,493	2,159,351
法人税等調整額	26,291	10,703
法人税等合計	2,184,201	2,170,055
当期純利益	2,703,671	2,725,412

【不動産販売原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成22年9月1日 至平成23年8月31日)		当事業年度 (自平成23年9月1日 至平成24年8月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		17,009,317	63.7	21,725,844	63.2
材料費		3,982,087	14.9	5,028,099	14.6
労務費		495,543	1.9	593,720	1.7
外注費		4,751,141	17.8	6,503,601	18.9
経費		452,480	1.7	524,726	1.6
販売用不動産評価損		-	-	2,379	0.0
計		26,690,570	100.0	34,378,370	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22年9月1日 至平成23年8月31日)		当事業年度 (自平成23年9月1日 至平成24年8月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		1,280,371	42.5	2,269,329	42.8
労務費		164,054	5.4	279,270	5.3
外注費		1,478,468	49.0	2,602,131	49.0
経費		92,146	3.1	153,502	2.9
計		3,015,041	100.0	5,304,234	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22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)		当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 8月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
減価償却費		126,147	39.4	167,583	42.1
修繕費		65,734	20.6	82,931	20.8
その他		127,914	40.0	147,947	37.1
計		319,796	100.0	398,462	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)	当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 8月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	529,285	529,285
当期変動額		
新株の発行	-	810,865
当期変動額合計	-	810,865
当期末残高	529,285	1,340,150
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	427,800	427,800
当期変動額		
新株の発行	-	810,865
当期変動額合計	-	810,865
当期末残高	427,800	1,238,665
資本剰余金合計		
当期首残高	427,800	427,800
当期変動額		
新株の発行	-	810,865
当期変動額合計	-	810,865
当期末残高	427,800	1,238,665
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	7,812,176	10,373,967
当期変動額		
剰余金の配当	141,879	283,759
当期純利益	2,703,671	2,725,412
当期変動額合計	2,561,791	2,441,653
当期末残高	10,373,967	12,815,621
利益剰余金合計		
当期首残高	7,812,176	10,373,967
当期変動額		
剰余金の配当	141,879	283,759
当期純利益	2,703,671	2,725,412
当期変動額合計	2,561,791	2,441,653
当期末残高	10,373,967	12,815,621
自己株式		
当期首残高	169	169
当期変動額		
自己株式の取得	-	35
当期変動額合計	-	35
当期末残高	169	205

	前事業年度 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)	当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 8月31日)
株主資本合計		
当期首残高	8,769,092	11,330,884
当期変動額		
新株の発行	-	1,621,730
剰余金の配当	141,879	283,759
当期純利益	2,703,671	2,725,412
自己株式の取得	-	35
当期変動額合計	2,561,791	4,063,347
当期末残高	11,330,884	15,394,231
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	31,448	51,577
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	20,128	3,023
当期変動額合計	20,128	3,023
当期末残高	51,577	48,553
評価・換算差額等合計		
当期首残高	31,448	51,577
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	20,128	3,023
当期変動額合計	20,128	3,023
当期末残高	51,577	48,553
純資産合計		
当期首残高	8,737,644	11,279,306
当期変動額		
新株の発行	-	1,621,730
剰余金の配当	141,879	283,759
当期純利益	2,703,671	2,725,412
自己株式の取得	-	35
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	20,128	3,023
当期変動額合計	2,541,662	4,066,371
当期末残高	11,279,306	15,345,678

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)	当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24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	4,887,872	4,895,467
減価償却費	170,352	224,903
貸倒引当金の増減額（ は減少）	764	27,888
賞与引当金の増減額（ は減少）	56,106	25,207
退職給付引当金の増減額（ は減少）	19,272	46,402
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	9,639	86,965
受取利息及び受取配当金	17,232	13,470
支払利息	308,926	371,716
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	20,852	-
売上債権の増減額（ は増加）	7,603	246,278
たな卸資産の増減額（ は増加）	3,729,535	944,522
前渡金の増減額（ は増加）	115,410	35,244
長期未収入金の増減額（ は増加）	-	623,997
仕入債務の増減額（ は減少）	1,088,709	350,445
未払金の増減額（ は減少）	12,166	89,762
前受金の増減額（ は減少）	112,677	29,983
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	71,967	67,068
未収消費税等の増減額（ は増加）	18,951	55,422
その他	104,743	9,420
小計	2,771,295	6,183,902
利息及び配当金の受取額	17,232	13,421
利息の支払額	309,674	369,596
法人税等の支払額	2,536,222	2,112,792
営業活動によるキャッシュ・フロー	57,368	3,714,935
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	2,133,469	2,219,008
有形固定資産の売却による収入	710,924	-
無形固定資産の取得による支出	359,173	698,744
投資有価証券の取得による支出	44,957	199,700
投資有価証券の売却による収入	117,384	-
保険積立金の積立による支出	128,698	-
その他	8,626	8,046
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,846,616	3,125,499

	前事業年度 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)	当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24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	16,099,600	16,329,740
短期借入金の返済による支出	15,787,761	17,357,938
長期借入れによる収入	2,386,500	4,172,600
長期借入金の返済による支出	756,336	3,078,524
社債の発行による収入	339,700	591,460
社債の償還による支出	242,470	324,740
株式の発行による収入	-	1,607,583
自己株式の取得による支出	-	35
配当金の支払額	141,384	283,280
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,897,847	1,656,866
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,919	863
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	11,056	2,245,438
現金及び現金同等物の期首残高	6,147,872	6,136,816
現金及び現金同等物の期末残高	6,136,816	8,382,254

【重要な会計方針】

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格に基づく時価法（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）

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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）

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法（ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物 建物附属設備を除く については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 11年～47年

(2) 無形固定資産

ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当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。

（追加情報）

当社は前事業年度までは退職給付債務の計算方法は簡便法によっておりましたが、当事業年度において、退職給付債務の計算対象となる従業員数が300人を超えたため、簡便法から原則法に変更しております。この変更に伴う、当事業年度末における退職給付債務増加額20,435千円を退職給付費用として計上しております。このため、売上原価が7,454千円、販売費及び一般管理費が8,875千円増加しております。

(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。

5. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

(a) 当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）

(b) その他の工事

工事完成基準

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

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。

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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。

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。

【会計方針の変更】

（1株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用）

当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。

当社は、平成23年2月1日付及び平成23年12月1日付でそれぞれ株式1株につき2株の割合をもって分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

なお、これによる影響については、「1株当たり情報」に記載しております。

【未適用の会計基準等】

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日）および「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日）

（1）概要

本会計基準等は財務報告を改善する観点及び国際的な動向を踏まえ、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充を中心に改正されたものです。

（2）適用予定日

平成25年9月1日以後開始する事業年度の期末より適用予定

（3）新しい会計基準等の適用による影響

財務諸表作成時において財務諸表に与える影響は、現在評価中であります。

【追加情報】

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

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。

	前事業年度 (平成23年8月31日)	当事業年度 (平成24年8月31日)
販売用不動産	1,504,457千円	2,602,138千円
仕掛販売用不動産	10,169,791	7,818,689
建物	2,756,429	3,160,521
土地	2,863,581	3,234,761
計	17,294,260	16,816,111

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年8月31日)	当事業年度 (平成24年8月31日)
短期借入金	9,234,750千円	8,076,420千円
1年内返済予定の長期借入金	755,264	1,267,706
長期借入金	1,719,865	2,342,059
計	11,709,879	11,686,185

上記債務の他に、無担保社債に対する銀行保証が前事業年度1,539,430千円、当事業年度1,324,690千円あります。

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借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年8月31日)	当事業年度 (平成24年8月31日)
貸出コミットメントの総額	1,100,000千円	1,100,000千円
借入実行残高	691,000	691,000
差引額	409,000	409,000

3. 財務制限条項

前事業年度(平成23年8月31日)

- (1) 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691,000千円)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。

平成23年8月決算期末以降における純資産の部の金額が、平成22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。

平成23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。

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。

- (2) 借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との金銭消費貸借契約(借入金残高186,480千円)には財務制限条項が付されており、下記条項に該当した場合には、借入金の全部又は一部を返済することになっております。

純資産額が6,990,100千円以下になったとき。

書面による事前承認なしに、第三者(代表者、子会社等を含む。)に対して4,638,900千円を超える貸付け、出資、保証を行ったとき。

当事業年度（平成24年8月31日）

(1) 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691,000千円）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。

平成24年8月決算期末以降における純資産の部の金額が、平成23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。

平成24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。

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。

(2) 借入金のうち、㈱日本政策金融公庫との金銭消費貸借契約（借入金残高145,920千円）には財務制限条項が付されており、下記条項に該当した場合には、借入金の全部又は一部を返済することになっております。純資産額が6,990,100千円以下になったとき。

書面による事前承認なしに、第三者（代表者、子会社等を含む。）に対して4,638,900千円を超える貸付け、出資、保証を行ったとき。

（損益計算書関係）

1. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日)	当事業年度 (自 平成23年9月1日 至 平成24年8月31日)
土地	72,574千円	-
建物	5,894	-
計	78,468	-

2. 役員退職慰労引当金繰入額

当事業年度（自 平成23年9月1日 至 平成24年8月31日）

当社は、平成24年8月30日開催の取締役会において、平成24年11月27日に開催された第19期定時株主総会終結時をもって、役員退職慰労金制度を廃止することを決議しました。

なお、同日までの役員退職慰労金については、取締役から一部辞退を受けて、同株主総会において打切り支給することを決議しております。

これに伴い、役員退職慰労引当金の一部を取り崩し、役員退職慰労引当金繰入額として表示しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成22年9月1日至平成23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

	当事業年度期首株式数 (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	4,729,400	4,729,400	-	9,458,800
合計	4,729,400	4,729,400	-	9,458,800
自己株式				
普通株式(注)2	77	77	-	154
合計	77	77	-	154

(注)1. 当社は、平成23年2月1日付で株式1株につき2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4,729,400株増加しております。

2. 当社は、平成23年2月1日付で株式1株につき2株の割合をもって分割を行っております。この結果、普通株式の自己株式数が77株増加しております。

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22年11月25日 定時株主総会	普通株式	141,879	30	平成22年8月31日	平成22年11月26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23年11月24日 定時株主総会	普通株式	283,759	利益剰余金	30	平成23年8月31日	平成23年11月25日

当事業年度（自 平成23年 9月 1日 至 平成24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

	当事業年度期首株式数 (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	9,458,800	11,758,800	-	21,217,600
合計	9,458,800	11,758,800	-	21,217,600
自己株式				
普通株式(注)2	154	201	-	355
合計	154	201	-	355

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加の内訳は以下のとおりです。

株式分割(1:2) 9,458,800株
 公募増資による新株の発行による増加 2,000,000株
 オーバーアロットメントによる売出しに関連した
 第三者割当増資による新株の発行による増加 300,000株

2. 普通株式の自己株式数の増加の内訳は以下のとおりです。

株式分割(1:2) 154株
 単元未満株式の買取り 47株

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23年11月24日 定時株主総会	普通株式	283,759	30	平成23年 8月31日	平成23年11月25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24年11月27日 定時株主総会	普通株式	477,388	利益剰余金	22.5	平成24年 8月31日	平成24年11月28日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)	当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 8月31日)
現金及び預金	6,146,931千円	8,392,372千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	10,114	10,118
現金及び現金同等物	6,136,816	8,382,254

(リース取引関係)

(貸主側)

オペレーティング・リース取引

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

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年8月31日)	当事業年度 (平成24年8月31日)
1年内	74,951	74,951
1年超	187,377	112,426
合計	262,328	187,377

(金融商品関係)

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。

将来の金利変動リスクを回避するためデリバティブ取引を借入金残高の範囲内で行っており、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

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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余資運用を目的とした債券であり、信用リスクや市場価格の変動リスク、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金融機関であるため、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

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。

前事業年度（平成23年8月31日）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	6,146,931千円	6,146,931千円	- 千円
(2) 売掛金	31,601千円	31,601千円	- 千円
(3) 投資有価証券	310,418千円	310,418千円	- 千円
資産計	6,488,951千円	6,488,951千円	- 千円
(1) 買掛金	4,294,385千円	4,294,385千円	- 千円
(2) 短期借入金	9,369,286千円	9,369,286千円	- 千円
(3) 未払金	274,046千円	274,046千円	- 千円
(4) 未払法人税等	1,308,606千円	1,308,606千円	- 千円
(5) 社債(*1)	1,659,430千円	1,699,994千円	40,564千円
(6) 長期借入金(*2)	2,762,329千円	2,763,493千円	1,164千円
負債計	19,668,082千円	19,709,811千円	41,728千円

(*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。

当事業年度（平成24年8月31日）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	8,392,372千円	8,392,372千円	- 千円
(2) 売掛金	277,880千円	277,880千円	- 千円
(3) 投資有価証券	521,704千円	521,704千円	- 千円
(4) 長期未収入金(*1)	598,997千円	592,055千円	6,942千円
資産計	9,790,955千円	9,784,013千円	6,942千円
(1) 買掛金	4,644,831千円	4,644,831千円	- 千円
(2) 短期借入金	8,341,088千円	8,341,088千円	- 千円
(3) 未払金	368,495千円	368,495千円	- 千円
(4) 未払法人税等	1,360,430千円	1,360,430千円	- 千円
(5) 社債(*2)	1,934,689千円	1,959,406千円	24,716千円
(6) 長期借入金(*3)	3,857,921千円	3,858,150千円	229千円
負債計	20,507,455千円	20,532,401千円	24,946千円

(*1) 長期未収入金は個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(*3) 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及び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、株式等は取引所の価格によっており、債券は取引金融機関等から提示された価格によっております。また、投資有価証券はその他有価証券としております。なお、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

(4) 長期未収入金

これらの時価について、入金予定時期に基づいた将来キャッシュ・フローを国債の利回りで割引いた現在価値により算定しております。

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. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度（平成23年8月31日）

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
預金	6,142,468千円	- 千円	- 千円	- 千円
売掛金	31,601千円	- 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（その他）	- 千円	43,415千円	- 千円	- 千円
合計	6,174,069千円	43,415千円	- 千円	- 千円

当事業年度（平成24年8月31日）

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
預金	8,388,436千円	- 千円	- 千円	- 千円
売掛金	277,880千円	- 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	95,760千円	96,850千円	- 千円
その他有価証券のうち満期があるもの（その他）	- 千円	- 千円	42,094千円	- 千円
長期未収入金	- 千円	623,997千円	- 千円	- 千円
合計	8,666,316千円	719,757千円	138,943千円	- 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。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度(平成23年8月31日)

	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	5,111	4,427	684
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	5,111	4,427	684
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	261,892	348,011	86,119
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	43,415	44,957	1,541
	小計	305,307	392,968	87,661
	合計	310,418	397,395	86,977

当事業年度(平成24年8月31日)

	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	6,669	4,427	2,242
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	6,669	4,427	2,242
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	280,332	348,011	67,679
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	192,610	199,700	7,090
	その他	-	-	-
	(3) その他	42,093	45,006	2,912
	小計	515,035	592,718	77,682
	合計	521,704	597,145	75,440

(デリバティブ取引関係)

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

前事業年度(平成23年8月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	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 支払固定・ 受取変動	長期借入金	428,544	311,752	7,536
合計			428,544	311,752	7,536

(注) 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。

当事業年度(平成24年8月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	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 支払固定・ 受取変動	長期借入金	906,877	758,775	35,703
合計			906,877	758,775	35,703

(注) 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。

(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23年8月31日)	当事業年度 (平成24年8月31日)
(1) 退職給付債務(千円)	78,160	124,562
(2) 退職給付引当金(千円)	78,160	124,562

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自平成22年9月1日 至平成23年8月31日)	当事業年度 (自平成23年9月1日 至平成24年8月31日)
退職給付費用(千円)	23,473	51,301

(注) 下記「4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項」に記載しているとおり、当事業年度において退職給付債務の計算方法の変更を行っており、当事業年度の退職給付費用には、この退職給付債務増加額20,435千円を含んでおります。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社は、前事業年度までは退職給付債務の計算方法は簡便法によっておりましたが、当事業年度において、退職給付債務の計算対象となる従業員数が300人を超えたため、退職給付債務の計算方法を簡便法から原則法に変更しております。当事業年度の退職給付債務等の計算の基礎に関する事項は以下のとおりであります。

(1) 退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

(2) 割引率

当事業年度 (自平成23年9月1日 至平成24年8月31日)
0.6%

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (平成23年8月31日)	当事業年度 (平成24年8月31日)
繰延税金資産		
売掛金	- 千円	40,984千円
減損損失	80,933	70,339
未払事業税	79,863	86,202
賞与引当金	107,486	100,077
退職給付引当金	31,811	44,393
役員退職慰労引当金	87,810	45,899
資産除去債務	37,295	48,352
その他有価証券評価差額金	35,399	26,886
その他	20,845	39,445
繰延税金資産合計	481,445	502,582
繰延税金負債		
仕掛販売用不動産	-	30,027
資産除去債務に対応する除去費用	26,510	35,654
その他	48	1,230
繰延税金負債合計	26,558	66,912
繰延税金資産の純額	454,886	435,670

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成23年8月31日)	当事業年度 (平成24年8月31日)
法定実効税率	40.7%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.4
同族会社の留保金課税	3.8	2.7
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.8
その他	0.1	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.7	44.3

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.7%から平成24年9月1日に開始する事業年度から平成26年9月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については38.0%に、平成27年9月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、35.6%となります。

この税率変更により、当事業年度における繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は45,204千円減少し、法人税等調整額が41,386千円、その他有価証券評価差額金が3,817千円、それぞれ増加しております。

(持分法損益等)

当社は、関連会社がないため、該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

当社が所有する不動産に係る建設リサイクル法で要求される法律上の義務及び定期借地権契約に基づく現状回復費用等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を主に8年～32年と見積り、割引率は主に1.55%～1.95%を使用して、資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自平成22年9月1日 至平成23年8月31日)	当事業年度 (自平成23年9月1日 至平成24年8月31日)
期首残高(注)	82,561千円	91,635千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	7,594	41,985
時の経過による調整額	1,481	2,047
期末残高	91,635	135,668

(注) 前事業年度の「期首残高」は「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。

(賃貸等不動産関係)

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。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は537,199千円(賃貸収入は売上高に、賃貸原価は売上原価に計上)、土地建物の売却益は78,468千円(特別利益に計上)、資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額は20,410千円あります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は767,663千円(賃貸収入は売上高に、賃貸原価は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (自平成22年9月1日 至平成23年8月31日)	当事業年度 (自平成23年9月1日 至平成24年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	5,692,285	7,375,811
期中増減額	1,683,526	2,486,585
期末残高	7,375,811	9,862,396
期末時価	8,705,122	11,266,216

- (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. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は事業用物件及び居住用物件の取得(2,276,354千円)であり、主な減少額は事業用物件の売却(633,053千円)であります。当事業年度の主な増加額は事業用物件及び居住用物件の取得(2,615,831千円)であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

報告セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

前事業年度(自平成22年9月1日至平成23年8月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産販売事業	不動産請負事業	賃貸収入事業	
売上高				
外部顧客への売上高	33,349,635	3,577,957	856,995	37,784,587
セグメント利益	4,932,786	369,281	435,443	5,737,511
セグメント資産	16,022,902	1,432,116	7,400,233	24,855,252
その他の項目				
減価償却費(注)1	38,753	3,688	126,148	168,591
支払利息	254,813	-	34,180	288,994
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	101,565	8,825	2,457,307	2,567,699

(注)1. 減価償却費は、賃貸原価に計上されている126,148千円を含んでおります。

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

当事業年度（自 平成23年9月1日 至 平成24年8月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			合計
	不動産販売事業	不動産請負事業	賃貸収入事業	
売上高				
外部顧客への売上高	41,261,667	6,206,710	1,166,126	48,634,503
セグメント利益	4,652,060	590,213	664,054	5,906,328
セグメント資産	15,460,008	1,492,264	9,903,328	26,855,601
その他の項目				
減価償却費（注）1	32,371	9,042	167,583	208,997
支払利息	292,614	-	51,051	343,665
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	372,424	8,067	2,689,234	3,069,726

（注）1．減価償却費は、賃貸原価に計上されている167,583千円を含んでおります。

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

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

（単位：千円）

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	5,737,511	5,906,328
全社費用	593,845	588,024
財務諸表の営業利益	5,143,665	5,318,304

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

（単位：千円）

資産	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	24,855,252	26,855,601
全社資産	7,394,788	10,407,267
財務諸表の資産合計	32,250,041	37,262,869

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

（単位：千円）

その他の項目	報告セグメント計		調整額		財務諸表計上額	
	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度
減価償却費	168,591	208,997	1,761	15,906	170,352	224,903
支払利息	288,994	343,665	19,932	28,050	308,926	371,716
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2,567,699	3,069,726	8,864	33,312	2,576,564	3,103,038

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

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

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

【関連情報】

前事業年度（自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当事業年度（自 平成23年9月1日 至 平成24年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成23年9月1日 至 平成24年8月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度（自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成23年9月1日 至 平成24年8月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度（自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成23年9月1日 至 平成24年8月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度（自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成23年9月1日 至 平成24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22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)		当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 8月31日)	
1株当たり純資産額	596円24銭	1株当たり純資産額	723円26銭
1株当たり当期純利益金額	142円92銭	1株当たり当期純利益金額	142円85銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 当社は、平成23年2月1日付及び平成23年12月1日付でそれぞれ株式1株につき2株の割合をもって分割を行っており、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

3. 「会計方針の変更」に記載のとおり、当事業年度における会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。

遡及適用を行う前の前事業年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額は、以下のとおりであります。

1株当たり純資産額 1,192円49銭
1株当たり当期純利益金額 285円84銭

4. 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22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)	当事業年度 (自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 8月31日)
当期純利益(千円)	2,703,671	2,725,412
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)	2,703,671	2,725,412
期中平均株式数(株)	9,458,646	19,079,033

(重要な後発事象)

当社は、平成24年8月30日開催の取締役会において、子会社を設立することを決議し、平成24年10月1日付で設立いたしました。詳細は、以下のとおりであります。

(1) 設立の目的

当社は都市型3階建て住宅に強みを有し、東京都23区を中心とした利便性の高い都心部へと分譲・注文住宅を供給しておりますが、首都圏において、国道16号線周辺までを範囲とした、より広範囲に分譲住宅を供給することを目的として子会社を設立いたしました。

(2) 子会社の概要

会社の名称	株式会社三建アーキテクト
所在地	埼玉県川口市幸町三丁目8番46号
事業内容	不動産の販売、住宅建築設計に関する設計・施工
出資比率	当社100%出資
取得株式数、取得価額	1,000株、50百万円
設立日	平成24年10月1日

【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	138,033
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	30,800	74,659
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	190,000	67,640
		永大産業(株)	19,000	6,669
小計		1,335,300	287,001	

【債券】

種類及び銘柄			券面総額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券	其他有価証券	シルフリミテッドユーロ円建債	200,000	192,610
小計			200,000	192,610

【その他】

種類及び銘柄		投資口数(口)	貸借対照表計上額(千円)	
投資有価証券	其他有価証券	(投資信託受益証券) 米国ハイ・イールドリアルコース	24,334,398	42,093
小計		24,334,398	42,093	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (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	3,643,633	746,107	3,496	4,386,245	835,622	181,299	3,550,622
車両運搬具	35,779	22,183	726	57,235	40,723	13,170	16,512
工具、器具及び備品	65,991	11,551	228	77,314	57,120	11,329	20,193
土地	4,239,058	1,467,739	16,836	5,689,962	-	-	5,689,962
建設仮勘定	6,255	150,791	116,430	40,615	-	-	40,615
有形固定資産計	7,990,718	2,398,372	137,717	10,251,373	933,466	205,799	9,317,906
無形固定資産							
借地権	638,501	670,864	-	1,309,365	-	-	1,309,365
ソフトウェア	109,802	34,579	-	144,381	86,120	17,707	58,261
その他	1,035	-	-	1,035	231	52	804
無形固定資産計	749,338	705,444	-	1,454,782	86,351	17,759	1,368,431
長期前払費用	54,783	22,197	8,122	68,858	39,366	10,284	29,492

(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。

 賃貸物件の取得 建物 586,847千円

 土地 1,363,772千円

 借地権 665,211千円

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第5回無担保社債	平成年月日 17.2.25	391,500	362,500 (29,000)	1.55	なし	平成年月日 27.2.25
第8回無担保社債	平成年月日 18.2.14	90,000	70,000 (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	220,000	180,000 (40,000)	0.54	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	71,500	58,500 (13,000)	0.54	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	72,000	60,000 (12,000)	0.54	なし	平成年月日 29.3.30
第14回無担保社債	平成年月日 21.9.30	235,200	192,000 (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	127,500	112,500 (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	120,000	90,000 (30,000)	0.77	なし	平成年月日 27.8.31
第17回無担保社債	平成年月日 23.2.18	271,730	235,190 (36,540)	1.03	なし	平成年月日 31.2.18
第18回無担保社債	平成年月日 23.3.31	60,000	54,000 (6,000)	1.24	なし	平成年月日 33.3.31
第19回無担保社債	平成年月日 23.9.30	-	90,000 (20,000)	0.61	なし	平成年月日 28.9.30
第20回無担保社債	平成年月日 23.10.25	-	180,000 (40,000)	0.82	なし	平成年月日 28.9.30
第21回無担保社債	平成年月日 24.1.27	-	249,999 (100,000)	0.68	なし	平成年月日 27.1.25
合計	-	1,659,430	1,934,689 (404,740)	-	-	-

(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1,324,690千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)
404,740	404,740	630,239	235,740	145,240

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	9,369,286	8,341,088	2.4	-
1年以内に返済予定の長期借入金	795,824	1,308,266	2.3	-
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。)	1,966,504	2,549,655	2.2	平成25年～34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	12,131,615	12,199,009	-	-

(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(*)	1,139,244	366,874	322,716	156,604

(*) 長期借入金の「2年超3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102,235千円)が含まれております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (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	1,203	29,091	112	1,091	29,091
賞与引当金	201,482	225,104	199,896	-	226,690
役員退職慰労引当金	215,751	9,435	-	96,400	128,786

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」1,091千円は、一般債権の貸倒実績率洗替額であります。

2. 役員退職慰労引当金の「当期減少額(その他)」96,400千円は、役員退職慰労金制度の廃止に伴う取崩額であります。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第125条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

当事業年度末（平成24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	3,936
預金	
当座預金	52,248
普通預金	7,529,061
定期預金	806,788
別段預金	338
小計	8,388,436
合計	8,392,372

売掛金

相手先別内訳

相手先	金額（千円）
双日新都市開発㈱	245,436
賃貸一般顧客	28,154
一般顧客（エコポイント利用分）	2,985
その他	1,304
合計	277,880

（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

当期首残高 （千円）	当期発生高 （千円）	当期回収高 （千円）	当期末残高 （千円）	回収率（％）	滞留期間（日）
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ — (B) — 366
31,601	1,573,062	1,326,783	277,880	82.7	35.9

（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	6,459.35	2,150,313	1,293,416	3,443,730
千葉県	976.54	248,983	125,865	374,849
埼玉県	1,582.89	354,516	238,415	592,931
神奈川県	583.47	151,478	99,328	250,806
愛知県	773.06	142,833	120,724	263,557
合計	10,375.31	3,048,126	1,877,750	4,925,876

費目別内訳

区分	金額 (千円)
土地購入費	3,048,126
材料費	721,417
労務費	84,419
外注費	996,034
経費	75,878
合計	4,925,876

仕掛販売用不動産

地域別明細

区分	土地面積 (㎡)	土地金額 (千円)	建物金額 (千円)	計 (千円)
東京都	23,194.26	4,809,462	632,002	5,441,464
千葉県	915.30	130,082	14,105	144,188
埼玉県	13,912.11	2,047,571	305,000	2,352,571
神奈川県	6,201.76	1,006,173	113,184	1,119,358
愛知県	2,926.18	312,932	106,851	419,783
合計	47,149.61	8,306,222	1,171,145	9,477,367

費目別内訳

区分	金額 (千円)
土地購入費	8,306,222
材料費	400,708
労務費	151,007
外注費	489,588
経費	129,841
合計	9,477,367

未成工事支出金

地域別内訳

区分	金額(千円)
東京都	1,089,246
千葉県	92,035
埼玉県	133,198
神奈川県	84,631
合計	1,399,112

費目別内訳

区分	金額(千円)
材料費	583,147
労務費	111,340
外注費	649,452
経費	55,171
合計	1,399,112

買掛金

相手先	金額(千円)
(有)西尾材木店	337,162
浜屋ガラス㈱	231,779
関東ハウジング㈱	164,195
ケイミューホームテック㈱	143,441
伊藤忠建材㈱	133,892
その他	3,634,359
合計	4,644,831

未払法人税等

区分	金額(千円)
未払法人税	935,812
未払住民税	197,827
未払地方法人特別税	118,300
未払事業税	108,489
合計	1,360,430

(3)【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高(千円)	8,067,254	20,417,396	28,857,678	48,634,503
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	742,948	2,030,162	2,751,483	4,895,467
四半期(当期)純利益金額(千円)	419,297	1,106,348	1,515,449	2,725,412
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	22.16	58.48	80.11	142.85

(注) 当社は、平成23年12月1日付で株式1株につき2株の割合をもって分割を行っております。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	22.16	36.32	21.63	61.86

(注) 当社は、平成23年12月1日付で株式1株につき2株の割合をもって分割を行っております。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

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	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱東京UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱東京UFJ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
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。

(注) 平成23年11月25日より株主名簿管理人をみずほ信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に変更しております。

なお、特別口座に記録されている単元未満株式の買取りについては、みずほ信託銀行株式会社(東京都中央区八重洲一丁目2番1号)にて取り扱います。

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18期）（自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日）平成23年11月25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23年11月25日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第19期第1四半期）（自 平成23年9月1日 至 平成23年11月30日）平成24年1月13日関東財務局長に提出。
（第19期第2四半期）（自 平成23年12月1日 至 平成24年2月29日）平成24年4月13日関東財務局長に提出。
（第19期第3四半期）（自 平成24年3月1日 至 平成24年5月31日）平成24年7月12日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書
平成24年11月28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。
- (5) 有価証券届出書（一般募集による増資）及びその添付書類
平成24年7月13日関東財務局長に提出
- (6) 有価証券届出書（第三者割当による増資）及びその添付書類
平成24年7月13日関東財務局長に提出
- (7) 有価証券届出書の訂正届出書
上記（5）有価証券届出書の訂正届出書 平成24年7月24日関東財務局長に提出
上記（6）有価証券届出書の訂正届出書 平成24年7月24日関東財務局長に提出

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24年11月27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 久保 伸介 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 阪田 大門 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23年9月1日から平成24年8月31日までの第19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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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24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24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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、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内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社三栄建築設計が平成24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結果について、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。

利害関係

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XBRLデータ自体は含まれていません。