



平成26年8月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年10月14日  
東・名

上場会社名 株式会社三栄建築設計 上場取引所  
 コード番号 3228 URL http://www.san-a.com  
 代表者 (役職名) 代表取締役専務 (氏名) 小池 学  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員管理本部長 (氏名) 吉川 和男 (TEL) 03-5335-7233  
 定時株主総会開催予定日 平成26年11月25日 配当支払開始予定日 平成26年11月26日  
 有価証券報告書提出予定日 平成26年11月26日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

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

(1) 連結経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年8月期	52,927	3.5	4,603	△23.6	4,452	△21.2	2,549	△23.7
25年8月期	51,151	—	6,027	—	5,651	—	3,340	—
(注) 包括利益	26年8月期		2,567百万円(△25.5%)		25年8月期		3,446百万円(—%)	

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年8月期	120.17	—	13.1	10.8	8.7
25年8月期	157.45	—	19.8	14.0	11.8
(参考) 持分法投資損益	26年8月期	—百万円	25年8月期	—百万円	

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年8月期	39,055	20,981	53.1	976.56
25年8月期	43,755	18,578	41.9	864.40
(参考) 自己資本	26年8月期	20,719百万円	25年8月期	18,340百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年8月期	3,001	434	△5,088	9,350
25年8月期	4,106	△216	△1,289	10,999

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年8月期	—	0.00	—	19.5	19.5	161	12.4	2.5
26年8月期	—	0.00	—	19.5	19.5	304	16.2	2.1
27年8月期(予想)	—	0.00	—	19.5	19.5			

(注) 名義株問題に起因して当社が負担した課徴金等の補填のため、当社代表取締役社長の小池信三が課徴金等相当額(1億9百万円)の範囲で配当請求権を事前に放棄しております。

3. 平成27年8月期の連結業績予想(平成26年9月1日～平成27年8月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	25,717	△3.3	2,004	△23.5	1,874	△26.5	1,245	△16.8	58.68
通期	65,702	24.1	6,109	32.7	5,857	31.6	3,712	45.6	174.97

※ 注記事項

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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

26年8月期	21,217,600株	25年8月期	21,217,600株
26年8月期	355株	25年8月期	355株
26年8月期	21,217,245株	25年8月期	21,217,245株

(参考) 個別業績の概要

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

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年8月期	45,303	△7.5	4,345	△26.6	4,241	△23.8	2,442	△23.6
25年8月期	48,958	0.7	5,922	11.4	5,568	13.8	3,198	17.4
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
26年8月期	115.11		—					
25年8月期	150.74		—					

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円		百万円			
26年8月期	36,036		20,473		56.8	964.96
25年8月期	40,876		18,197		44.5	857.70

(参考) 自己資本 26年8月期 20,473百万円 25年8月期 18,197百万円

2. 平成27年8月期の個別業績予想（平成26年9月1日～平成27年8月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
第2四半期(累計)	19,854	△13.0	1,724	△29.7	1,069	△26.0	50.39
通期	53,625	18.4	5,444	28.4	3,375	38.2	159.10

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	12
(1) 会社の経営の基本方針	12
(2) 目標とする経営指標	12
(3) 中長期的な会社の経営戦略	12
(4) 会社の対処すべき課題	13
4. 連結財務諸表	14
(1) 連結貸借対照表	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	16
(3) 連結株主資本等変動計算書	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	22
(継続企業の前提に関する事項)	22
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	22
(会計方針の変更)	25
(未適用の会計基準等)	25
(セグメント情報)	26
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	31

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による経済政策及び金融政策の効果を背景に、企業収益や雇用・所得環境に改善がみられるなど、緩やかな回復基調で推移いたしました。

しかしながら、円安に起因する原材料等の調達コスト増、新興国経済の減速や近隣諸国との関係悪化、さらに消費税増税に伴う景気へのマイナス影響等の懸念材料を払拭することができず、景気の先行きに不透明感を残すところとなりました。

当社グループが属する不動産・住宅業界におきましては、低金利融資の継続、すまい給付金制度や住宅ローン減税の拡充等により、消費税率引き上げの影響が緩和されることが期待されましたが、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により新設住宅着工戸数が前年比減少傾向となるなど、先行き不透明な状況が続いております。また、技術者・労働者不足と建設資材の価格高騰に伴う建設コストの上昇や工期に影響する状況が生じております。

一方で、首都圏のマンション・戸建販売市場は底堅い需要があり、政府による住宅ローン減税等の住宅取得優遇税制や低金利の住宅ローンの継続等により、緩やかに回復していくことが期待されています。

このような状況のもと、当社グループは地域ごとにおけるお客様のニーズを十分認識したうえで、当社グループが得意とする「オンリーワンの家づくり」に拘り、付加価値が訴求できる家づくりに邁進するだけでなく、品質の向上に努力してまいりました。

なお、不動産販売事業において、当社の戸建分譲販売件数が前期と比較して減少しましたが、100%子会社の株式会社三建アーキテクトが販売件数を伸ばすことができたこと、関西エリアの拡大のために子会社化したシード平和株式会社（平成26年7月1日付で株式会社シードと平和建設株式会社が合併）が、平成26年3月期で6年ぶりに黒字を確保し、エリア深耕を図れたことなどの理由により、当社グループ全体では増収を確保いたしました。

その結果、当連結会計年度における売上高は、52,927百万円（前年同期比3.5%増）、営業利益4,603百万円（同23.6%減）、経常利益4,452百万円（同21.2%減）、当期純利益2,549百万円（同23.7%減）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### (不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、当社グループの主力事業である戸建分譲販売件数が996件（前年同期1,041件）、マンション分譲販売件数が74件（同57件）となり、売上高は41,481百万円（前年同期比3.8%減）、売上総利益は6,558百万円（同15.8%減）、営業利益は4,260百万円（同21.6%減）となりました。売上高の内訳は、2階建住宅12,560百万円（325件）、3階建住宅26,062百万円（671件）、マンション分譲1,956百万円（74件）、土地売り732百万円（11件）、その他170百万円となっております。売上総利益率は15.8%（前年同期比2.3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、法人からの受注を中心とした戸建住宅請負の販売件数が327件（前年同期393件）となりました。また、連結子会社のシード平和株式会社は賃貸住宅の建設事業を主力事業としており、京都市内及び滋賀県内を中心に既存顧客や新規顧客へのアプローチを強化し、幅広い案件に対して精力的に活動してまいりましたが、技術者・労働者不足と建設資材の価格高騰に伴う建設コストの上昇により、厳しい受注競争を強いられました。その結果、売上高は9,347百万円（前年同期比46.4%増）、売上総利益は954百万円（同1.5%増）、営業利益は335百万円（同34.2%減）となりました。売上総利益率は10.2%（前年同期比4.5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、当連結会計年度に1棟(28戸)を取得し、2棟(31戸)を売却いたしました。テナント誘致、稼働率の向上に努め、賃貸用不動産全体の稼働率が一年間を通して高水準を維持したこともあり、賃料収入が増加いたしました。また、シード平和株式会社の賃貸収入が加わったため、前年同期に比べ売上高は増加いたしました。しかしながら、前期に利益率の高い賃貸用不動産を売却した影響により、売上総利益及び営業利益はほぼ横ばいとなっております。その結果、売上高は2,097百万円(前年同期比28.5%増)、売上総利益は969百万円(同1.3%減)、営業利益は868百万円(同0.4%減)となりました。売上総利益率は、46.2%(前年同期比14ポイント減)となりました。

次期におけるわが国経済は、次第に経済政策の効果が発現するなかで企業収益の改善や雇用情勢の改善など、緩やかに回復していくことが期待される一方で、米国の金融緩和縮小による影響など海外景気の下振れがわが国の景気を下押しするリスクとなっており、依然として不透明な状況が予想されます。

当社グループが属する不動産・住宅業界におきましては、すまい給付金制度や住宅ローン減税等の住宅支援策の拡充や景気回復への期待感から、住宅投資は底堅く推移していくものと思われれます。一方では、消費税増税による反動減リスクや建設コストの上昇に加え、競合他社との価格競争の激化など依然として厳しい状況が予想されます。

当社グループの次期の見通しにつきましては、主な事業である不動産販売事業におきましては、引き続き総額帯を抑えたリーズナブルな価格での企画及び当社の強みである都心エリアでの木造3階建ての企画や設計力・施工監理力を活かし、物件供給数を増加させ、当社グループのブランドを、首都圏エリア並びに名古屋エリア、関西圏エリアに深耕させていくとともに事業回転期間の短縮、原価管理の徹底等により事業効率と収益性の向上に努める考えであります。

次期連結会計年度の業績見通しは、売上高65,702百万円、営業利益6,109百万円、経常利益5,857百万円、当期純利益3,712百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度に比べ4,699百万円減少し、39,055百万円となりました。

これは主に、現金及び預金が1,729百万円減少し、9,511百万円となったこと、仕掛販売用不動産が2,563百万円減少し、8,675百万円となったことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ7,102百万円減少し、18,074百万円となりました。

これは主に、支払手形及び買掛金が1,548百万円減少し、4,428百万円となったこと、有利子負債が4,946百万円減少し、9,409百万円となったことによるものです。

純資産は、前連結会計年度末に比べ2,402百万円増加し、20,981百万円となりました。

これは主に、利益剰余金が2,388百万円増加し、18,067百万円となったことによるものです。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における「現金及び現金等物」(以下、「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ1,649百万円減少し、9,350百万円となりました。

当連結会計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、3,001百万円(前連結会計年度末4,106百万円の獲得)となりました。その主な要因は、たな卸資産の減少による収入を2,512百万円計上(前連結会計年度末は、たな卸資産の増加による支出を1,461百万円計上)しましたが、仕入債務の減少による支出を1,548百万円計上(前連結会計年度末は、仕入債務の増加による収入を905百万円計上)、税金等調整前当期純利益が1,359百万円減少したこと、法人税等の支払額が1,173百万円増加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)

投資活動により獲得した資金は、434百万円(前連結会計年度末216百万円の使用)となりました。その主な要因は、有形固定資産の売却による収入が1,625百万円減少しましたが、有形固定資産の取得による支出が、1,837百万円減少したことに加え、保険積立金の解約による収入を284百万円、投資有価証券の売却による収入を206百万円計上したためであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、5,088百万円(前連結会計年度末1,289百万円の使用)となりました。その主な要因は、短期借入金の返済による支出が8,387百万円減少しましたが、短期借入れによる収入が10,262百万円減少、長期借入れによる収入が2,478百万円減少したためであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年8月期	平成25年8月期	平成26年8月期
自己資本比率(%)	—	41.9	53.1
時価ベースの自己資本比率(%)	—	36.9	47.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	3.5	3.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	10.9	15.0

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

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

(注5) 平成25年8月期より連結財務諸表を作成しておりますので、平成24年8月期については記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考え、期末配当を継続して行うことを基本方針といたしております。

平成26年8月期の配当につきましては、上記の基本方針に基づき、1株当たり19.5円の期末配当の実施を予定しております。

なお、名義株問題に起因して当社が負担した課徴金等の補填のため、当社代表取締役社長の小池信三が課徴金等相当額(1億9百万円)の範囲で配当請求権を事前に放棄しております。

内部留保資金につきましては、主に用地仕入資金として経常的な資金需要に有効に活用してまいります。

なお、平成27年8月期の配当につきましては、1株当たり19.5円の期末配当の実施を予定しております。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項を記載しております。また、当社グループとしては必ずしも事業上のリスクと考えていない事項についても、投資判断の上で、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社グループはこれらリスクの発生の可能性を認識し事業活動を行っております。

なお、文中における将来に関する事項は、提出日現在において、入手可能な情報に基づいて当社グループが判断したものであります。

① 事業内容について

a. 住宅市場の動向

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

b. 営業地域

当社グループは東京都杉並区にて創業以来、不動産販売事業を展開し、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、愛知県と段階的に営業地域を拡大してきました。また、平成25年5月に子会社化したシード平和(株)(平成26年7月1日付で(株)シードと平和建設(株)が合併)を軸にして関西エリアに本格的に事業展開を開始しました。また、2×4(ツーバイフォー)工法の戸建分譲住宅の展開する100%子会社の(株)三建アーキテクトは、千葉県習志野市に新たに支店を開設(平成26年6月)し、首都圏以外の郊外エリアにおいて事業を拡大しました。

今後は不動産販売事業並びに不動産請負事業の2つの柱を主として、エリア展開をしていく予定であります。また、賃貸収入事業については収益性の観点から国内全域を対象とした営業方針を採っております。

不動産販売事業及び不動産請負事業は、営業地域が主に首都圏に集中しているため、当該地域における地価動向、景気動向等が当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、万が一局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、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

c. 用地仕入

当社グループは不動産販売事業において分譲用土地の仕入を行う際に、その土地の立地条件・周辺環境・面積・地盤・仕入価格等について調査を行うとともに周辺の販売状況を調査・検討し、その調査結果に基づいて土地仕入を行っております。しかし、周到な調査に関わらず周辺の仕入相場よりも高価格で土地を購入した場合には、当社グループの採算が悪化する可能性があります。

また、他社との間で土地仕入の競合が生じた場合には、土地仕入が当初計画通り進まない可能性があります。さらに、土地売却情報を収集するに当たり他社に遅れをとる状況あるいは土地売却情報の収集漏れをしてしまう状況等が生じた場合にも、土地仕入が当初計画通り進まない可能性があります。したがって、上記の要因が生じた場合には当初販売計画にも支障が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

d. 工事協力業者

当社グループが主としている不動産販売事業並びに不動産請負事業において、耐震性・耐久性を高めることによって「永住できる住まい」を追求した工法が採用されております。当該工法による建物の施工水準の維持・向上につきましては当社グループの設計工事部門で日々研鑽しており、また、熟練かつ高度の施工技術並びに安定的な施工能力を持つ良質な協力業者を組織し、建物の性能品質を確保しております。しかし、今後において良質な協力業者先の数が廃業・倒産等により減少した場合や、当該工法を採用した建物の受注増加に見合った良質な協力業者先を十分に確保できなくなった場合等には、性能品質の確保を前提とした当初販売計画に支障が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、マンション分譲においては施工管理を含めてゼネコン、設計事務所等に外注しておりますので、外注先の経営不振により工期が遅延した場合等には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

e. 住宅建材の調達

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

f. 販売方法

当社グループは不動産販売事業において分譲住宅販売を行うに当たって物件現場周辺の仲介業者を積極的に活用しております。分譲住宅販売の大部分が仲介業者の利用によるものであり、自社による直接販売の比率は僅少となっております。これは、当社グループは顧客に直接販売するための人員を社内に抱えるよりも、販売力のある仲介業者へ委託する方が費用を抑えることが可能であるという考えの下、仲介業者を積極的に活用しております。このような状況を踏まえて、当社グループは社内に仲介業者への営業販売担当者を設けて仲介業者との販売協力体制を整え、今後も当該販売方法を継続する方針であります。しかし、万が一当社グループと仲介業者との関係が悪化し販売力のある仲介業者を十分に確保できない場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

g. 住宅保証

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



② 法的規制について

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

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

③ 経営成績及び財務状況等について

a. 有利子負債依存度

当社グループの主な事業である不動産販売事業におきましては、分譲用地仕入決済資金及び賃貸物件取得資金を主に金融機関からの借入・社債発行等によって調達しております。有利子負債の総資産に占める比率は、平成25年8月期は32.81%、平成26年8月期は24.09%となっております。今後、景気動向による金融政策の変更により金利が上昇した場合には支払利息の負担が増加する可能性があります。また、当社グループの財務信用力が低下することによって調達及び借入額に制約を受けた場合には、分譲用地仕入決済・賃貸物件取得に支障が生じて当社グループの販売物件数に悪影響を与える可能性があります。

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成22年8月	平成23年8月	平成24年8月	平成25年8月	平成26年8月
有利子負債残高 (千円)	11,740,018	13,791,045	14,133,699	14,355,785	9,409,342
総資産額 (千円)	26,769,062	32,250,041	37,262,869	43,755,239	39,055,259
有利子負債依存度 (%)	43.86	42.76	37.93	32.81	24.09

(注) 1. 有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金（1年以内返済予定額を含む）、社債（1年以内償還予定額を含む）及びリース債務の合計額であります。

2. 平成25年8月期より連結財務諸表を作成しているため、第17期から第19期は個別財務諸表の数値を記載しております。

b. 不動産の収益性の低下について

平成17年4月1日以後開始する事業年度から「固定資産の減損に係る会計基準」が適用され、土地建物等に時価下落や収益性低下等が生じたことによって投資額の回収が見込めなくなった場合には、帳簿価額と回収可能価額との差額を損失計上することとなりました。今後、当社グループが保有する事業用固定資産について時価の下落や収益性の低下等が著しくなり、投資額の回収が見込めなくなった場合には、減損損失が発生して当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、棚卸資産の分譲用土地等についても、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、当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

c. 販売用不動産物件の引渡時期変更等による業績変動

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

d. 名義株問題に関する社内調査の結果と当社の対応について

平成25年11月19日付「社内調査に関するお知らせ」において公表いたしました、当社株式の名義人と実質的な株式所有者の齟齬（いわゆる名義株の問題、以下「名義株問題」といいます。）につきましては、社内調査が完了し、平成26年5月19日及び平成26年5月21日付で、これまでに当社が提出した有価証券報告書等において実質的な株式の所有関係を反映した上で、過年度の有価証券報告書等の訂正を行いました。

また、平成26年7月2日付「金融庁による課徴金納付命令の決定について」及び同月29日付「上場契約違約金の徴求等についてのお知らせ」において公表いたしましたとおり、当社は、金融庁から課徴金78百万円の納付命令を、株式会社東京証券取引所から上場契約違約金10百万円の徴求を受け、さらに、株式会社名古屋証券取引所から公表措置を受け、上記課徴金及び上場契約違約金については、平成26年8月に各々支払いを終了いたしました。

当社は、内部統制責任者及び有価証券報告書の提出責任者としての責任を負う当社代表取締役の小池信三（以下、「小池氏」とする。）が、自身が実質保有する株式に関して、結果として、長期間不適切な開示を行い、取引所に提出した宣誓書に違反することとなった事等を踏まえ、コンプライアンス委員会の提案に基づき、平成26年5月、6月及び7月の当社取締役会において、小池氏に対して、当社に対する上記課徴金及び上場契約違約金相当額を小池氏が補填すること等内容の処分を決議いたしました。

なお、小池氏からは、平成26年8月に上記課徴金及び上場契約違約金相当額を補填する目的で、小池氏が株主として受領する第21期事業年度に係る配当に関して、課徴金等相当額の範囲で配当請求権を事前放棄する旨の申し入れがあり、当社はこれを受諾いたしました。

e. 再発防止策

当社は、今回の名義株問題を受け、社内規程を整備するとともに、以下を実施し再発防止に努めております。

- (i) 社外取締役の導入（次回の当社定時株主総会において、取締役の追加選任議案として2名を付議する予定）
- (ii) 名義株の有無に関する確認書の徴取
- (iii) インサイダー取引防止規程の改訂（役職員による他人名義での当社株式等の取引の原則禁止）
- (iv) コンプライアンス規程の整備
- (v) 職員に対するコンプライアンスの周知徹底のための教育の実施
- (vi) 内部監査機能の強化
- (vii) 監査役会における補助員の採用

④ 当社グループの組織体制について

a. 個人情報保護

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

b. 必要な人材の確保

当社グループの主な事業である不動産販売事業並びに不動産請負事業においては、土地の情報収集から事業利益計画・区画割計画・建物の企画設計・土地仕入・開発申請・工事手配・工事監理・販売・事後補修手配等まで広範囲な業務を自社で行っております。したがって、当社グループの成長性及び優位性は不動産仕入・設計施工等に精通した優秀な人材の確保及び育成に大きく依存しております。そのため、当社グループでは採用活動の強化並びに研修制度の充実に取り組んでおります。しかし、不動産仕入・設計施工等の知識や資格、さらに経験を持った十分な数の優秀な人材の確保及び育成ができなかった場合あるいは現在在籍している人材が流出するような場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑤ その他

a. 訴訟

不動産の売買に関しては様々な制約・慣行があり、当社グループは正規の手続に則って売買を行っております。現時点において、当社グループの業績に影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。しかし、不動産売買は取引相手方の事情もあるため紛争を完全に排除することは難しい状況にあります。今後万が一訴訟が生じ金銭的・期間的に当社グループの事業運営に支障が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

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

### ① 不動産販売事業

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

戸建分譲事業は、事業部を東京支店、市川支店、足立支店、浦和支店、横浜支店、名古屋支店及び溝の口営業所に置いております。2×4工法による郊外型の分譲戸建住宅を供給する株式会社三建アーキテクトは、埼玉県川口市に本社を千葉県習志野市に支店を置いております。また、関西圏進出の足がかりとして、連結子会社のシード平和株式会社(平成26年7月1日付で株式会社シードと平和建設株式会社が合併)による戸建分譲事業を本格的に開始しました。

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

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

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

### ② 不動産請負事業

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

請負事業は、エンドユーザー及び業者からの受注をもとに、建物の設計、工事手配を行うことを基本としておりますが、場合によっては宅地造成や開発申請業務の受注、販売促進業務などを行う場合などもあります。

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

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

### ③ 賃貸収入事業

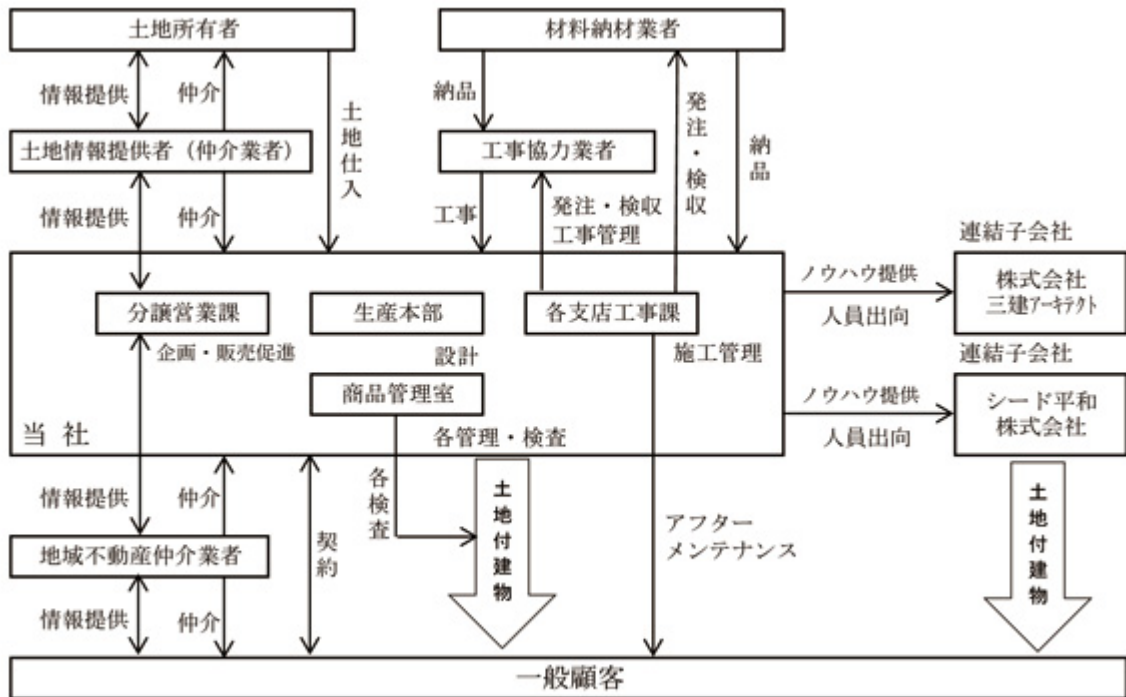
当社グループは、首都圏のほか、全国主要都市において事業用物件及び居住用物件を購入し、賃貸及び管理を行っております。また、仕入れた土地に自社でアパートなどの賃貸物件を設計・建築をし、賃貸及び管理を行う場合もあります。

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

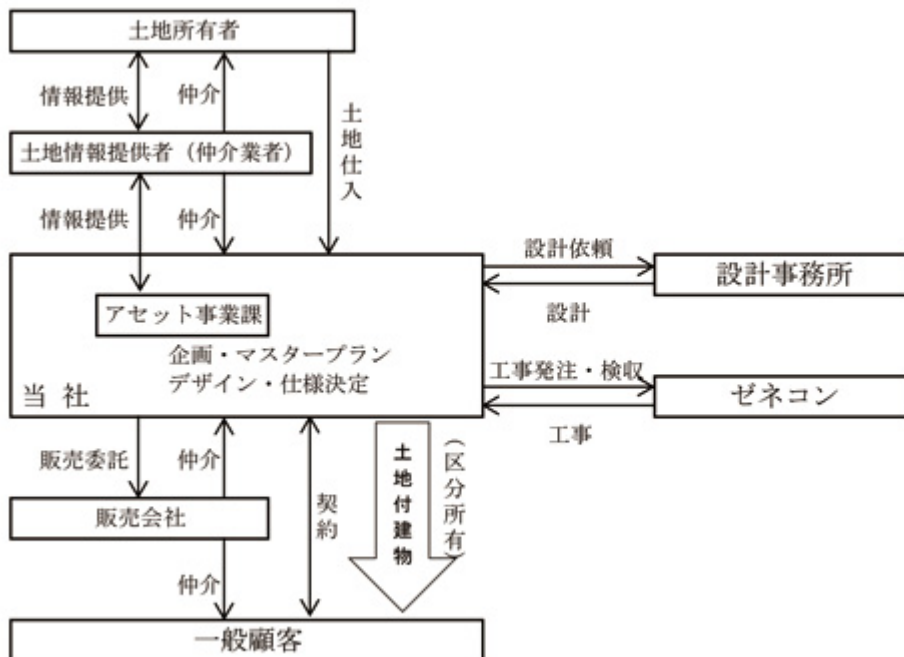
各事業を系統図によって示すと以下のとおりであります。

[不動産販売事業]

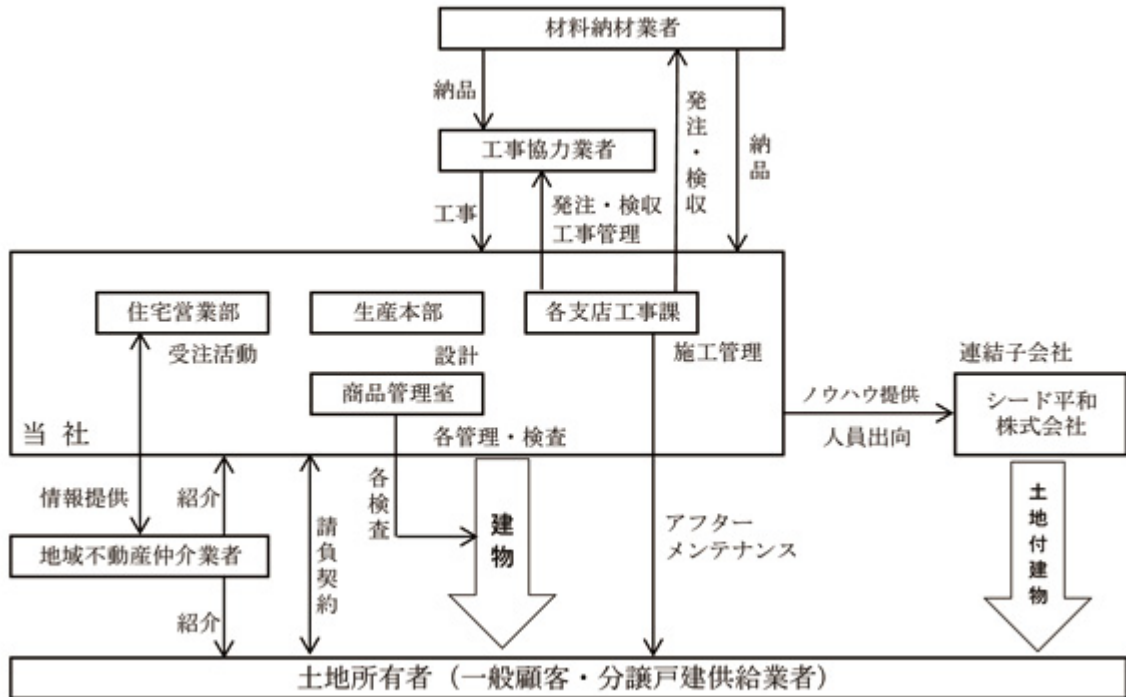
(分譲戸建)



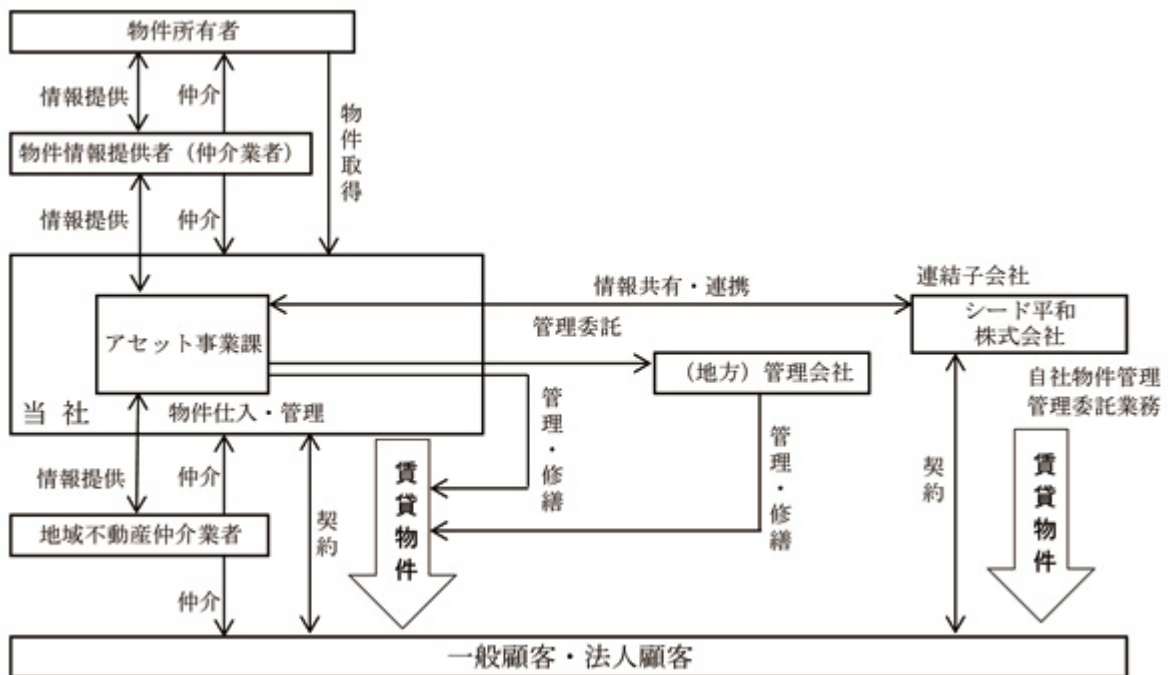
(分譲マンション)



[不動産請負事業]



[賃貸収入事業]



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループの経営の基本方針は、「住宅（建物）とは、公共における最大の芸術であるとともに、建築主の人生における最大の夢の一つである」と考え、かかる社会的芸術性と個人的生活空間をプロデュースするという使命を果し、住宅並びに建物を求める数多くの第一次取得者のお客様にリーズナブルな価格で、世界にたった一つしかない商品を提供していくことであります。

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

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、厳しい市場環境下において、より安定的な事業を確保し、推進できる体制を確立すべく次の経営目標を掲げております。

経営の重要な指標として、売上高経常利益率8.5%の目標達成を目指します（当連結会計年度8.4%）。

また、経営の安定的な指標として自己資本比率40%以上の確保を維持することを目標といたします（当連結会計年度53.1%）。

また、資産の効率的な経営を目指してROA10%以上を目標に掲げております（当連結会計年度10.8%）。

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

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

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

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

(4) 会社の対処すべき課題

①当社グループの経営戦略

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

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

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

②事業上及び財務上の対処すべき課題等

「1.(1)事業等のリスク」に記載のとおり、名義株問題については、社内調査の結果、訂正有価証券報告書等を提出し、金融庁から課された課徴金及び株式会社東京証券取引所より徴求された上場契約違約金の支払いを終え、一連の手続は全て終了しました。

当社といたしましては、今回の名義株問題を真摯に反省し、再発防止に向けて、コンプライアンス意識の向上、内部管理体制のより一層の充実・強化を図り、社会から信頼される会社に生まれ変われるべく取り組んでまいります。

現時点において、当社が検討又は実施している具体的な再発防止策については、前記「1.(1)事業等のリスク③経営成績及び財務状況等について e. 再発防止策」に記載のとおりです。

4. 連結財務諸表  
(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年8月31日)	当連結会計年度 (平成26年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,241,092	9,511,868
受取手形及び売掛金	248,425	273,073
販売用不動産	4,876,136	4,622,507
仕掛販売用不動産	11,238,921	8,675,553
未成工事支出金	1,180,017	1,484,913
繰延税金資産	286,593	244,543
その他	296,778	436,596
貸倒引当金	△11,599	△4,210
流動資産合計	29,356,366	25,244,847
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,482,167	6,549,499
減価償却累計額	△1,344,033	△1,618,229
建物及び構築物(純額)	5,138,134	4,931,270
車両運搬具	63,420	64,670
減価償却累計額	△49,228	△56,725
車両運搬具(純額)	14,191	7,944
土地	5,329,942	5,295,724
リース資産	164,330	165,648
減価償却累計額	△22,229	△29,899
リース資産(純額)	142,100	135,748
建設仮勘定	2,923	20,836
その他	106,293	110,500
減価償却累計額	△85,675	△94,712
その他(純額)	20,617	15,788
有形固定資産合計	10,647,909	10,407,312
無形固定資産	1,695,985	1,694,213
投資その他の資産		
投資有価証券	780,847	569,428
繰延税金資産	187,114	208,494
その他	1,107,479	959,001
貸倒引当金	△20,463	△28,038
投資その他の資産合計	2,054,978	1,708,885
固定資産合計	14,398,873	13,810,411
資産合計	43,755,239	39,055,259



(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年8月31日)	当連結会計年度 (平成26年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,977,708	4,428,989
短期借入金	7,497,684	4,499,794
1年内返済予定の長期借入金	1,247,134	701,838
1年内償還予定の社債	678,740	904,239
未払法人税等	2,164,224	1,057,053
賞与引当金	230,948	250,761
その他	1,161,456	1,605,906
流動負債合計	18,957,896	13,448,582
固定負債		
社債	2,231,209	1,326,970
長期借入金	2,551,691	1,831,915
リース債務	144,585	139,691
繰延税金負債	99,865	94,086
退職給付引当金	183,611	-
退職給付に係る負債	-	215,168
資産除去債務	302,596	308,910
その他	704,941	708,880
固定負債合計	6,218,502	4,625,623
負債合計	25,176,399	18,074,205
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,340,150	1,340,150
資本剰余金	1,238,665	1,238,665
利益剰余金	15,678,836	18,067,152
自己株式	△205	△205
株主資本合計	18,257,446	20,645,763
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	82,836	77,684
退職給付に係る調整累計額	-	△3,532
その他の包括利益累計額合計	82,836	74,151
少数株主持分	238,557	261,138
純資産合計	18,578,840	20,981,053
負債純資産合計	43,755,239	39,055,259

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年9月1日 至 平成26年8月31日)
売上高	51,151,402	52,927,200
売上原価	41,436,535	44,444,763
売上総利益	9,714,866	8,482,437
販売費及び一般管理費	3,687,046	3,878,461
営業利益	6,027,820	4,603,975
営業外収益		
受取利息	16,664	4,452
受取配当金	12,953	14,104
為替差益	54,340	12,551
解約手付金収入	11,667	12,467
保険解約返戻金	-	32,833
保険代理店収入	-	14,492
貸倒引当金戻入額	25,000	-
その他	25,552	24,233
営業外収益合計	146,178	115,136
営業外費用		
支払利息	408,804	199,336
融資等手数料	58,638	39,363
その他	55,287	28,055
営業外費用合計	522,729	266,755
経常利益	5,651,269	4,452,356
特別利益		
固定資産売却益	221,210	45,047
投資有価証券売却益	12,267	6,579
負ののれん発生益	94,513	-
特別利益合計	327,991	51,626
特別損失		
減損損失	116,090	-
特別損失合計	116,090	-
税金等調整前当期純利益	5,863,170	4,503,982
法人税、住民税及び事業税	2,656,209	1,911,711
法人税等調整額	△108,634	20,099
法人税等合計	2,547,575	1,931,810
少数株主損益調整前当期純利益	3,315,594	2,572,171
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△25,008	22,581
当期純利益	3,340,603	2,549,590

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年9月1日 至 平成26年8月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	3,315,594	2,572,171
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	131,389	△5,151
その他の包括利益合計	131,389	△5,151
包括利益	3,446,984	2,567,020
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,471,992	2,544,438
少数株主に係る包括利益	△25,008	22,581

(3) 連結株主資本等変動計算書  
前連結会計年度(自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,340,150	1,238,665	12,815,621	△205	15,394,231
当期変動額					
剰余金の配当			△477,388		△477,388
当期純利益			3,340,603		3,340,603
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,863,215	—	2,863,215
当期末残高	1,340,150	1,238,665	15,678,836	△205	18,257,446

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	△48,553	—	△48,553	—	15,345,678
当期変動額					
剰余金の配当					△477,388
当期純利益					3,340,603
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	131,389	—	131,389	238,557	369,947
当期変動額合計	131,389	—	131,389	238,557	3,233,162
当期末残高	82,836	—	82,836	238,557	18,578,840

当連結会計年度(自 平成25年9月1日 至 平成26年8月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,340,150	1,238,665	15,678,836	△205	18,257,446
当期変動額					
剰余金の配当			△161,273		△161,273
当期純利益			2,549,590		2,549,590
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,388,316	—	2,388,316
当期末残高	1,340,150	1,238,665	18,067,152	△205	20,645,763

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	82,836	—	82,836	238,557	18,578,840
当期変動額					
剰余金の配当					△161,273
当期純利益					2,549,590
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△5,151	△3,532	△8,684	22,581	13,896
当期変動額合計	△5,151	△3,532	△8,684	22,581	2,402,213
当期末残高	77,684	△3,532	74,151	261,138	20,981,053

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年9月1日 至 平成26年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	5,863,170	4,503,982
減価償却費	305,880	343,324
減損損失	116,090	-
負ののれん発生益	△94,513	-
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△6,277	187
賞与引当金の増減額(△は減少)	△3,870	19,812
退職給付引当金の増減額(△は減少)	22,830	△183,611
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	-	215,168
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△128,786	-
受取利息及び受取配当金	△29,618	△18,556
支払利息	408,804	199,336
有形固定資産売却損益(△は益)	△221,210	△45,047
売上債権の増減額(△は増加)	228,939	△24,648
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,461,631	2,512,100
仕入債務の増減額(△は減少)	905,898	△1,548,719
前受金の増減額(△は減少)	△4,954	497,887
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	177,409	△936
その他	234,032	△254,851
小計	6,312,194	6,215,427
利息及び配当金の受取額	29,595	18,556
利息の支払額	△377,330	△200,182
法人税等の支払額	△1,858,266	△3,031,881
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,106,193	3,001,920
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△178,610	△21,497
定期預金の払戻による収入	-	95,795
有形固定資産の取得による支出	△2,092,332	△255,211
有形固定資産の売却による収入	1,863,084	237,816
無形固定資産の取得による支出	△357,013	△9,330
投資有価証券の取得による支出	△100,000	-
投資有価証券の売却による収入	57,296	206,280
保険積立金の解約による収入	-	284,699
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	655,460	-
その他	△64,883	△103,581
投資活動によるキャッシュ・フロー	△216,998	434,970

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年9月1日 至 平成26年8月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	18,472,950	8,210,610
短期借入金の返済による支出	△19,596,354	△11,208,500
長期借入れによる収入	2,662,000	183,500
長期借入金の返済による支出	△3,191,911	△1,438,425
社債の発行による収入	1,265,055	-
社債の償還による支出	△424,740	△678,740
配当金の支払額	△475,667	△152,540
その他	△1,199	△4,740
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,289,866	△5,088,836
現金及び現金同等物に係る換算差額	18,382	2,849
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,617,710	△1,649,096
現金及び現金同等物の期首残高	8,382,254	10,999,964
現金及び現金同等物の期末残高	10,999,964	9,350,868

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等は以下のとおりであります。

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 2社

連結子会社の名称 株式会社三建アーキテクト  
シード平和株式会社

なお、株式会社シードと平和建設株式会社は、平成26年7月1日付で株式会社シードを存続会社とする吸収合併を行い、存続会社の商号をシード平和株式会社に変更しております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

株式会社三建アーキテクトの決算日は、連結決算日と一致しております。

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

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

②たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)



(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

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

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②賞与引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

①退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

②数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による按分額をそれぞれ発生の日翌連結会計年度より費用処理しています。

③小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

(a) 当連結会計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) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

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。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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ヶ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。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①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、当連結会計年度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)

「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。以下「退職給付会計基準」という。)及び「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。以下「退職給付適用指針」という。)を、当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異を退職給付に係る負債に計上いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が215,168千円計上されております。また、その他の包括利益累計額が3,532千円減少しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は当該箇所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)
- ・「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

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年8月期の期首から適用予定であります。

なお、当該会計基準等には経過的な取扱いが定められているため、過去の期間の連結財務諸表に対しては遡及適用いたしません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正により、平成27年8月期の期首において退職給付に係る負債及び利益剰余金に与える影響額並びに、平成27年8月期の営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響額については、軽微であります。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

前連結会計年度(自平成24年9月1日 至平成25年8月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産販売事業	不動産請負事業	賃貸収入事業	
売上高				
外部顧客への売上高	43,135,028	6,383,354	1,633,018	51,151,402
セグメント利益	5,436,148	508,830	871,716	6,816,694
セグメント資産	17,246,273	2,418,874	11,473,079	31,138,227
その他の項目				
減価償却費(注)1	35,178	16,842	225,513	277,533
支払利息	303,578	3,499	67,645	374,723
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	87,211	204,107	3,410,791	3,702,111

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

2. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、平成25年5月1日の株式会社シードの子会社化に伴う増加額1,171,683千円を含んでおります。

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

当連結会計年度(自平成25年9月1日 至平成26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	41,481,981	9,347,431	2,097,787	52,927,200
セグメント利益	4,260,024	335,029	868,354	5,463,409
セグメント資産	14,669,097	3,005,416	11,243,793	28,918,307
その他の項目				
減価償却費(注) 1	32,460	19,902	269,240	321,603
支払利息	109,049	8,740	69,493	187,282
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	43,098	13,590	235,776	292,465

(注) 1. 減価償却費は、賃貸原価に計上されている269,240千円を含んでおります。

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

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

(単位:千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	6,816,694	5,463,409
全社費用	△788,874	△859,433
連結財務諸表の営業利益	6,027,820	4,603,975

(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	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	31,138,227	28,918,307
全社資産	12,617,012	10,136,951
連結財務諸表の資産合計	43,755,239	39,055,259

(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		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	277,533	321,603	29,459	21,721	306,993	343,324
支払利息	374,723	187,282	34,080	12,054	408,804	199,336
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	3,702,111	292,465	57,146	2,391	3,759,257	294,856

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

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

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

b. 関連情報

前連結会計年度(自平成24年9月1日 至平成25年8月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自平成25年9月1日 至平成26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、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載しておりません。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報  
前連結会計年度(自平成24年9月1日 至平成25年8月31日)

(単位:千円)

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

当連結会計年度(自平成25年9月1日 至平成26年8月31日)  
該当事項はありません。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報  
前連結会計年度(自平成24年9月1日 至平成25年8月31日)  
該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成25年9月1日 至平成26年8月31日)  
該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報  
前連結会計年度(自平成24年9月1日 至平成25年8月31日)

(単位:千円)

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

当連結会計年度(自平成25年9月1日 至平成26年8月31日)  
該当事項はありません。



(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年9月1日 至 平成26年8月31日)
1株当たり純資産額	864円40銭	976円56銭
1株当たり当期純利益金額	157円45銭	120円17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. 「会計方針の変更」に記載のとおり、退職給付会計基準等を適用し、退職給付会計基準第37項に定める経過  
 的な取扱いに従っております。  
 この結果、当連結会計年度の1株当たり純資産額が、0円17銭減少しております。  
 3. 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。

	前連結会計年度 (自 平成24年9月1日 至 平成25年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年9月1日 至 平成26年8月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	3,340,603	2,549,590
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	3,340,603	2,549,590
普通株式の期中平均株式数(株)	21,217,245	21,217,245

(重要な後発事象)

該当事項はありません。