



平成27年8月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年10月13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27年11月24日 配当支払開始予定日 平成27年11月25日
 有価証券報告書提出予定日 平成27年11月25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27年8月期の連結業績 (平成26年9月1日～平成27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	%
27年8月期	63,709	20.4	5,851	27.1	5,677	27.5	3,460	35.7
26年8月期	52,927	3.5	4,603	△23.6	4,452	△21.2	2,549	△23.7
(注) 包括利益	27年8月期		3,460百万円(34.8%)		26年8月期		2,567百万円(△25.5%)	

	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	%	%	%
27年8月期	163.09	—	15.6	13.2	9.2
26年8月期	120.17	—	13.1	10.8	8.7

(参考) 持分法投資損益 27年8月期 ー百万円 26年8月期 ー百万円

(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
27年8月期	46,916	24,178	50.6	1,118.93
26年8月期	39,055	20,981	53.1	976.56

(参考) 自己資本 27年8月期 23,740百万円 26年8月期 20,719百万円

(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
27年8月期	3,648	△1,088	2,609	14,550
26年8月期	3,001	434	△5,088	9,350

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	%	%
26年8月期	—	0.00	—	19.5	19.5	304	16.2	2.1
27年8月期	—	0.00	—	28.0	28.0	594	17.2	2.7
28年8月期(予想)	—	0.00	—	33.0	33.0		17.5	

3. 平成28年8月期の連結業績予想 (平成27年9月1日～平成28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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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)	27,229	15.7	2,236	22.0	2,075	17.5	1,374	24.9	64.79
通期	80,024	25.6	6,740	15.1	6,404	12.8	4,009	15.8	188.98

※ 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

(注) 詳細は、添付資料23ページ「5. 連結財務諸表（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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）	27年8月期	21,217,600株	26年8月期	21,217,600株
② 期末自己株式数	27年8月期	355株	26年8月期	355株
③ 期中平均株式数	27年8月期	21,217,245株	26年8月期	21,217,245株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年8月期の個別業績（平成26年9月1日～平成27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	%
27年8月期	51,716	14.2	5,199	19.6	5,103	20.3	3,127	28.1
26年8月期	45,303	△7.5	4,345	△26.6	4,241	△23.8	2,442	△23.6
	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					
27年8月期	147.41		—					
26年8月期	115.11		—					

(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	%	円 銭
27年8月期	41,159	23,164	56.3	1,091.77
26年8月期	36,036	20,473	56.8	964.96

(参考) 自己資本 27年8月期 23,164百万円 26年8月期 20,473百万円

2. 平成28年8月期の個別業績予想（平成27年9月1日～平成28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	%	円 銭
第2四半期(累計)	20,315	8.9	1,621	1.3	1,156	10.9	54.50
通期	62,370	20.6	5,253	2.9	3,408	8.9	160.65

※ 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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	13
5. 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	21
(継続企業の前提に関する事項)	21
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	21
(会計方針の変更)	23
(セグメント情報)	24
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	29

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、消費税増税や円安進行による物価上昇が影響し、個人消費の改善には鈍さが見られましたが、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、緩やかな回復基調が続きました。

しかしながら、米国金融政策が正常化に向かうなか、中国を始めとするアジア新興国の景気が下振れするリスクや、金融資本市場の変動が長期化した場合の影響などに留意が必要な状況であります。

当社グループが属する不動産・住宅業界におきましては、首都圏新築住宅における在庫数（公益財団法人東日本不動産流通機構の月次資料）は、平成27年2月以降から大幅に減少し、平成24年と同水準となっております。また、当社のコアエリアである首都圏都心部において、地価の上昇傾向や平成29年に実施が予想されている消費税増税など、先高を見越した購買者の需要が強くなっております。加えて、住宅取得優遇税制や低金利の住宅ローンが継続しているため、購買者の実需は比較的堅調に推移しております。

このような状況のもと、当社グループは、あらゆる住宅を自社で創造する住宅総合生産企業（ハウジングデベコ）として、コーポレートメッセージである「同じ家は、つくらない。」にこだわり、付加価値の高い住宅を供給するため、地域ごとにお客様ニーズを十分に認識したデザイン性の高い家づくりと品質の向上に努めてまいりました。

都心に近い郊外エリアにおいて2×4（ツーバイフォー）工法による戸建分譲住宅を供給する連結子会社の株式会社三建アーキテクトは、平成26年12月に2店舗目となる津田沼支店を新設し、首都圏郊外部における市場の拡大を図りました。

また、他社との一層の差異化を図るため、当社の住宅において総合的にデザインを監修し、より質の高い商品を継続的に供給すること、及び更なるデザイン力の強化を促進することを目的としてデザイン研究開発室を設置しました。さらに、高まる収益物件のニーズに応えるため、当社の技術力を活用した収益分譲物件の供給を目的としてインベスト事業課を設置しました。

エリア戦略に関しましては、名古屋支店と連結子会社のシード平和株式会社と連携を図り、名古屋エリア・関西圏における戸建分譲住宅並びにマンション市場の獲得と拡大に取り組みました。

さらに、当社の事業の強みをより発揮するため、当社理念を基本とする家づくりを進めるために必要な人材育成の強化、住宅建築に係る技術、品質及び生産性の向上などに努めました。

その結果、当連結会計年度における売上高は63,709百万円（前年同期比20.4%増）、営業利益5,851百万円（同27.1%増）、経常利益5,677百万円（同27.5%増）、当期純利益3,460百万円（同35.7%増）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1,182件（前年同期996件）、マンション分譲販売件数が84件（同74件）となり、売上高は50,600百万円（前年同期比22.0%増）、売上総利益は8,069百万円（同23.0%増）、営業利益は5,207百万円（同22.3%増）となりました。売上高の内訳は、2階建住宅16,514百万円（435件）、3階建住宅28,952百万円（747件）、販売用アパート1,765百万円（34件）、マンション分譲2,370百万円（84件）、短期保有物件の売却231百万円（2件）、土地売り667百万円（9件）、その他97百万円となっております。売上総利益率は15.9%（前年同期比0.1ポイント増）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388件（前年同期327件）となりました。連結子会社のシード平和株式会社については、期首手持工事の完成工事高に加え、これまで事業基盤としていた京都市内及び滋賀県内だけでなく大阪市内における受注活動を精力的に行いエリア拡大を図ったこと、及び営繕工事の受注が堅調に推移しました。また、原価管理、施工管理の徹底の結果、原価削減などで利益率が改善しました。その結果、売上高は10,946百万円（前年同期比17.1%増）、売上総利益は1,160百万円（同21.6%増）、営業利益は551百万円（同64.5%増）となりました。売上総利益率は10.6%（前年同期比0.4ポイント増）となりました。

(賃貸収入事業)

賃貸収入事業におきましては、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は引き続き高水準で推移しました。その結果、売上高は2,162百万円(前年同期比3.1%増)、売上総利益は1,016百万円(同4.8%増)、営業利益は924百万円(同6.5%増)となりました。売上総利益率は47.0%(前年同期比0.8ポイント増)となりました。

次期におけるわが国経済は、政府による経済政策効果などにより、景気は引き続き緩やかな回復が期待されます。一方で、個人消費の回復の遅れや新興国経済の減速、近隣諸国との関係悪化など、わが国の景気を下押しするリスクが懸念され、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、住宅取得資金贈与の非課税枠拡大やフラット35の金利優遇幅拡大などの住宅支援策の拡充、相続税制改正を背景とした節税対策としてのニーズの高まりなどにより、住宅市場は底堅く推移していくと期待されます。しかしながら、都心部の地価上昇や競合他社との価格競争など依然として厳しい状況も予想されます。

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、「同じ家は、つくりたい。」にこだわった付加価値の高い住宅を供給する考えであります。エリアにおきましては、都心部だけでなく郊外エリアで幅広い顧客層の獲得を目指してまいります。そのため、連結子会社の株式会社三建アーキテクトにおいて、湘南藤沢エリアに対する商品供給を目的に「湘南支店」を開設、シード平和株式会社においては、阪神間・北摂エリアでの供給棟数の拡大及び新規業者開拓を行います。

また、主に新規エリアにおける当社グループの住宅販売力を強化することを目的に設立した、仲介業務を主とする「株式会社三栄リビングパートナー」(平成27年6月16日設立)を通じて、当社の特徴である「画一的ではなく、その土地や環境に相応しい住宅を創造する。」という強みをより明確にお客様に伝え、住まいの窓口としてあらゆる提案を行うことで供給エリア拡大を行います。

さらに、住宅におけるデザインのさらなる追求により、家づくりに対するこだわりを持ったプロフェッショナル集団として、住宅への強いこだわりを持つお客様に対してよりきめ細かい商品・サービスを提供することを目的に設立した、設計事務所「アンズ・デザイン・ワークス株式会社」(平成27年9月28日設立)を通じて、1棟1棟の家づくりにこだわりを持ちながら年間1,000棟を超える住宅をお客様へ提供できる体制として事業の拡大を目指し、さらなる当社グループ力の強化を図って参ります。加えて、購買に係る部署を新設し、さらなる原価管理を図り、事業回転期間の短縮を継続させ、事業効率・収益性の向上に努めてまいります。

次期連結会計年度の業績見通しは、売上高80,024百万円、営業利益6,740百万円、経常利益6,404百万円、当親会社株主に帰属する当期純利益4,009百万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7,861百万円増加し、46,916百万円となりました。

これは主に、現金及び預金が5,201百万円増加し、14,713百万円となったこと、仕掛販売用不動産が1,839百万円増加し、10,515百万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4,663百万円増加し、22,737百万円になりました。

これは主に、支払手形及び買掛金が1,301百万円増加し、5,730百万円になったこと、有利子負債が2,907百万円増加し12,317百万円になったことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ3,197百万円増加し24,178百万円となりました。

これは主に、利益剰余金が3,161百万円増加し21,228百万円になったことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における「現金及び現金同等物」(以下、「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ5,199百万円増加し、14,550百万円となりました。

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、3,648百万円(前連結会計年度末3,001百万円の獲得)となりました。主な収入要因は、税金等調整前当期純利益5,776百万円(前連結会計年度4,503百万円)、仕入債務の増加による収入1,301百万円(前連結会計年度は、仕入債務の減少による支出1,548百万円)を計上したことなどであり、主な支出要因は、法人税等の支払額1,662百万円(前連結会計年度3,031百万円)、たな卸資産の増加による支出2,108百万円(前連結会計年度は、たな卸資産の減少による収入2,512百万円)を計上したことなどであり、

(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、1,088百万円(前連結会計年度末434百万円の獲得)となりました。主な収入要因は、投資有価証券の売却による収入477百万円(前連結会計年度206百万円)などであり、主な支出要因は、有形固定資産の取得による支出1,184百万円(前連結会計年度255百万円)、投資有価証券の取得による支出398百万円(前連結会計年度一百万円)などであり、

(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、2,609百万円(前連結会計年度末5,088百万円の使用)となりました。主な収入要因は、短期借入れによる収入13,395百万円(前連結会計年度8,210百万円)、長期借入れによる収入3,308百万円(前連結会計年度183百万円)などであり、主な支出要因は、短期借入れ金の返済による支出12,243百万円(前連結会計年度11,208百万円)、社債の償還による支出918百万円(前連結会計年度678百万円)、配当金の支払額306百万円(前連結会計年度152百万円)などであり、

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成25年8月期	平成26年8月期	平成27年8月期
自己資本比率(%)	41.9	53.1	50.6
時価ベースの自己資本比率(%)	36.9	47.2	69.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	3.5	3.1	3.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	10.9	15.0	14.8

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。

(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、平成27年7月13日公表の「配当政策の基本方針の変更に関するお知らせ」の通り、健全なる利益の拡大と株主の皆さまへの利益還元を一層重視するため、平成27年8月期より新たな配当政策の基本方針として、配当性向を指標とすることといたしました。なお、配当性向につきましては、連結当期純利益の15%から20%を目途とすることとし、中期的な株主還元のためさらなる拡充を目指してまいります。

平成27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28.0円の期末配当の実施を予定しております。

内部留保資金につきましては、内部留保金につきましては、市場における競争力の強化や積極的な店舗の拡大、子会社の設立等により、収益基盤の強化・拡充を図ります。

なお、平成28年8月期の配当につきましては、1株当たり33.0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式会社を軸にして関西エリアに事業展開を開始しました。シード平和株式会社は、これまでは主として京都市及び滋賀県を事業基盤としておりましたが、平成27年8月に本社を大阪市に移転し、エリアの拡大を図るとともに、建築請負だけでなく分譲マンション事業を本格的に開始しました。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%子会社の株式会社三建アーキテクトは、埼玉県川口市、千葉県習志野市、神奈川県藤沢市に店舗を構え、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及び大阪市内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26年8月期は24.09%、平成27年8月期は26.25%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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	平成23年8月	平成24年8月	平成25年8月	平成26年8月	平成27年8月
有利子負債残高 (千円)	13,791,045	14,133,699	14,355,785	9,409,342	12,317,183
総資産額 (千円)	32,250,041	37,262,869	43,755,239	39,055,259	46,916,562
有利子負債依存度 (%)	42.76	37.93	32.81	24.09	26.25

(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18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。

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續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額的・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、溝の口支店、名古屋支店に置いております。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、連結子会社のシード平和株式会社は大阪市に本社を置き、京都市に本店、滋賀県東近江市に支店を置いております。

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、建築物件の販売については、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、建築物件においては、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、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。なお、連結子会社のシード平和株式会社においては、外注をせずに自社で設計・施工を行うこともあります。

また、インベスト事業課を設置し、高まる収益物件のニーズに応えるため、当社の技術力を活用した収益分譲物件の供給を行っております。

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。

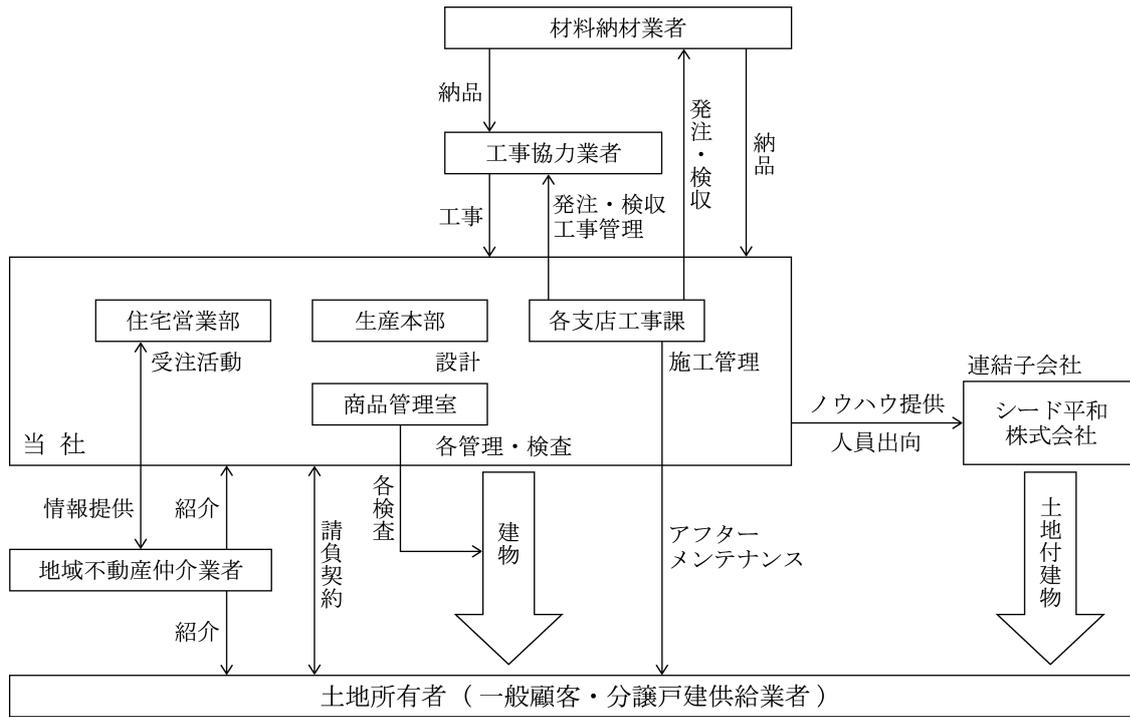
また、連結子会社のシード平和株式会社では、主として京都市及び滋賀県を事業基盤として、土地の有効利用を考える地主に対して、税金・資金問題・経営・管理等に関する不安を解消するための相談並びに賃貸マンション等の建設についての企画立案及びノウハウの提供を行い、設計・施工を一貫して請負うとともに融資機関の紹介、入居者募集・管理運営についての管理会社等の斡旋を行っております。さらに、大阪市を中心に分譲マンション業者からのマンション建築請負の受注を行っております。

③ 賃貸収入事業

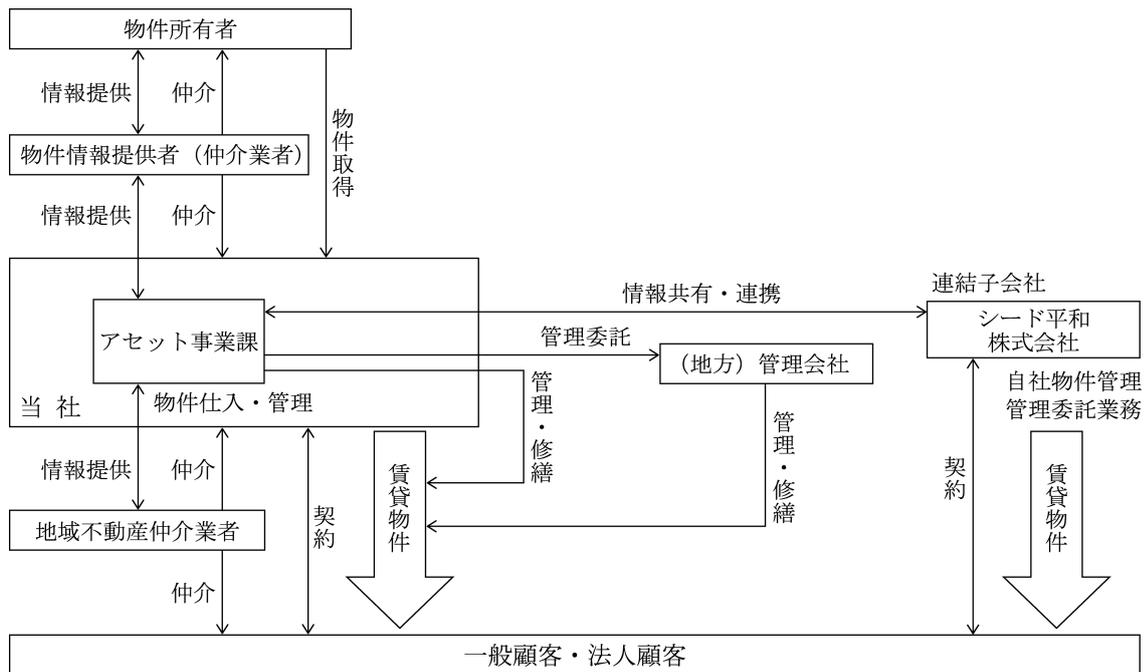
当社グループは、首都圏のほか、全国主要都市において事業用物件及び居住用物件を購入し、賃貸及び管理を行っております。また、仕入れた土地に自社でアパートなどの賃貸物件を設計・建築をし、賃貸及び管理を行う場合もあります。

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。

[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、当社の企業価値ブランドを確立し、「同じ家は、つぐらない。」家づくりを高いレベルで実現、実行するために、グループ全体として、デザイン力や企画力を高め、あらゆるニーズに合わせた分譲戸建住宅商品や建物を、よりたくさんのお客様へ提供してまいります。

また、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、利益の向上を図るために、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努め、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8.9%）。

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50.6%）。

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13.2%）。

(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、「同じ家は、つぐらない。」というコーポレートメッセージを発信し続け、デザイン性の優れた分譲戸建住宅商品を供給してまいります。オンリーワンの家づくりに経営資源を集中させ、販売拠点による生産体制を確保し、販売件数の増加を図り、当社グループ売上高1,000億円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とノウハウを活かして、デザイン性に優れた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。

また、当社の強みである人口の密接した都心部における首都圏エリアに限らず、首都圏郊外部や名古屋エリア、関西エリアにおいて戸建分譲住宅並びにマンション市場での当社グループの知名度を浸透させることで、より一層の商圏の獲得してまいります。首都圏の郊外部においては、連結子会社の株式会社三建アーキテクトにより新店舗を開設し、拠点エリアの展開を図ります。

販売棟数としましては、戸建分譲住宅におきましてはグループ合計で年間2,500棟、戸建住宅の注文・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、高まる収益物件のニーズに応えるため、当社の技術力を活用した収益分譲物件の供給を図ります。

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だけでなく、住宅を求める多くのお客様に、芸術性のある高付加価値の建物を提供できるよう、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、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）としての信頼と実績のある三栄建築設計ブランドの基盤を拡大させることができる体制を目指してまいります。

(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。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性も考慮の上、当面は日本基準に基づく財務諸表を作成する方針としております。国際会計基準(IFRS)の導入は、当社事業の業態や国内他社の動向を踏まえ、随時検討してまいります。

5. 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26年8月31日)	当連結会計年度 (平成27年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,511,868	14,713,203
受取手形及び売掛金	273,073	396,055
販売用不動産	4,622,507	4,847,420
仕掛販売用不動産	8,675,553	10,515,345
未成工事支出金	1,484,913	1,525,205
繰延税金資産	244,543	306,794
その他	436,596	635,961
貸倒引当金	△4,210	△5,788
流動資産合計	25,244,847	32,934,198
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,549,499	7,325,092
減価償却累計額	△1,618,229	△1,914,937
建物及び構築物(純額)	4,931,270	5,410,154
車両運搬具	64,670	92,483
減価償却累計額	△56,725	△63,171
車両運搬具(純額)	7,944	29,311
土地	5,295,724	5,573,912
リース資産	165,648	165,648
減価償却累計額	△29,899	△36,250
リース資産(純額)	135,748	129,397
建設仮勘定	20,836	-
その他	110,500	128,392
減価償却累計額	△94,712	△104,159
その他(純額)	15,788	24,233
有形固定資産合計	10,407,312	11,167,010
無形固定資産		
のれん	-	31,894
その他	1,694,213	1,681,997
無形固定資産合計	1,694,213	1,713,892
投資その他の資産		
投資有価証券	569,428	396,081
繰延税金資産	208,494	274,313
その他	959,001	458,644
貸倒引当金	△28,038	△27,578
投資その他の資産合計	1,708,885	1,101,460
固定資産合計	13,810,411	13,982,363
資産合計	39,055,259	46,916,562

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年8月31日)	当連結会計年度 (平成27年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,428,989	5,730,840
短期借入金	4,499,794	5,652,050
1年内返済予定の長期借入金	701,838	839,554
1年内償還予定の社債	904,239	516,740
未払法人税等	1,057,053	1,637,799
賞与引当金	250,761	294,180
その他	1,605,906	1,380,224
流動負債合計	13,448,582	16,051,388
固定負債		
社債	1,326,970	1,286,230
長期借入金	1,831,915	3,882,917
リース債務	139,691	134,640
繰延税金負債	94,086	82,060
退職給付に係る負債	215,168	271,709
資産除去債務	308,910	322,714
その他	708,880	706,146
固定負債合計	4,625,623	6,686,419
負債合計	18,074,205	22,737,807
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	18,067,152	21,228,869
自己株式	△205	△205
株主資本合計	20,645,763	23,807,480
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	77,684	△54,851
繰延ヘッジ損益	-	△1,379
退職給付に係る調整累計額	△3,532	△10,559
その他の包括利益累計額合計	74,151	△66,790
少数株主持分	261,138	438,064
純資産合計	20,981,053	24,178,754
負債純資産合計	39,055,259	46,916,562

(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25年9月1日 至 平成26年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年9月1日 至 平成27年8月31日)
売上高	52,927,200	63,709,566
売上原価	44,444,763	53,462,938
売上総利益	8,482,437	10,246,628
販売費及び一般管理費	3,878,461	4,395,082
営業利益	4,603,975	5,851,545
営業外収益		
受取利息	4,452	1,383
受取配当金	14,104	9,377
為替差益	12,551	28,572
解約手付金収入	12,467	21,163
保険解約返戻金	32,833	-
保険代理店収入	14,492	14,714
その他	24,233	45,610
営業外収益合計	115,136	120,821
営業外費用		
支払利息	199,336	232,467
融資等手数料	39,363	42,733
その他	28,055	20,155
営業外費用合計	266,755	295,355
経常利益	4,452,356	5,677,012
特別利益		
固定資産売却益	45,047	130
投資有価証券売却益	6,579	104,857
特別利益合計	51,626	104,988
特別損失		
固定資産売却損	-	5,610
特別損失合計	-	5,610
税金等調整前当期純利益	4,503,982	5,776,390
法人税、住民税及び事業税	1,911,711	2,237,350
法人税等調整額	20,099	△63,747
法人税等合計	1,931,810	2,173,602
少数株主損益調整前当期純利益	2,572,171	3,602,787
少数株主利益	22,581	142,413
当期純利益	2,549,590	3,460,373

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年9月1日 至 平成26年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年9月1日 至 平成27年8月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,572,171	3,602,787
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,151	△132,536
繰延ヘッジ損益	-	△2,305
退職給付に係る調整額	-	△7,026
その他の包括利益合計	△5,151	△141,869
包括利益	2,567,020	3,460,918
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,544,438	3,319,431
少数株主に係る包括利益	22,581	141,487

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	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	繰延ヘッジ損益	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
会計方針の変更による累積的影響額						—
会計方針の変更を反映した当期首残高	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

当連結会計年度(自 平成26年9月1日 至 平成27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	18,067,152	△205	20,645,763
会計方針の変更による累積的影響額			△7,982		△7,982
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,340,150	1,238,665	18,059,169	△205	20,637,780
当期変動額					
剰余金の配当			△304,705		△304,705
当期純利益			3,460,373		3,460,373
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			14,032		14,032
当期変動額合計	-	-	3,169,699	-	3,169,699
当期末残高	1,340,150	1,238,665	21,228,869	△205	23,807,480

	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	繰延ヘッジ損益	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	77,684	-	△3,532	74,151	261,138	20,981,053
会計方針の変更による累積的影響額						△7,982
会計方針の変更を反映した当期首残高	77,684	-	△3,532	74,151	261,138	20,973,070
当期変動額						
剰余金の配当						△304,705
当期純利益						3,460,373
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△132,536	△1,379	△7,026	△140,942	176,926	50,015
当期変動額合計	△132,536	△1,379	△7,026	△140,942	176,926	3,205,683
当期末残高	△54,851	△1,379	△10,559	△66,790	438,064	24,178,754

(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25年9月1日 至 平成26年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年9月1日 至 平成27年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,503,982	5,776,390
減価償却費	343,324	387,504
のれん償却額	-	3,543
貸倒引当金の増減額(△は減少)	187	1,118
賞与引当金の増減額(△は減少)	19,812	43,418
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△183,611	-
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	215,168	45,361
受取利息及び受取配当金	△18,556	△10,761
支払利息	199,336	232,467
有形固定資産売却損益(△は益)	△45,047	5,479
投資有価証券売却損益(△は益)	-	△104,857
売上債権の増減額(△は増加)	△24,648	△122,981
たな卸資産の増減額(△は増加)	2,512,100	△2,108,625
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,548,719	1,301,851
前受金の増減額(△は減少)	497,887	△196,012
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△936	2,656
その他	△254,851	291,633
小計	6,215,427	5,548,187
利息及び配当金の受取額	18,556	10,761
利息の支払額	△200,182	△247,155
法人税等の支払額	△3,031,881	△1,662,902
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,001,920	3,648,891
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△21,497	△181,036
定期預金の払戻による収入	95,795	213,566
有形固定資産の取得による支出	△255,211	△1,184,538
有形固定資産の売却による収入	237,816	60,781
無形固定資産の取得による支出	△9,330	△32,502
投資有価証券の取得による支出	-	△398,920
投資有価証券の売却による収入	206,280	477,417
保険積立金の解約による収入	284,699	-
その他	△103,581	△42,947
投資活動によるキャッシュ・フロー	434,970	△1,088,181
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,210,610	13,395,396
短期借入金の返済による支出	△11,208,500	△12,243,346
長期借入れによる収入	183,500	3,308,930
長期借入金の返済による支出	△1,438,425	△1,098,013
社債の発行による収入	-	476,458
社債の償還による支出	△678,740	△918,239
配当金の支払額	△152,540	△306,417
その他	△4,740	△4,893
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,088,836	2,609,876
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,849	28,572
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,649,096	5,199,158
現金及び現金同等物の期首残高	10,999,964	9,350,868
現金及び現金同等物の期末残高	9,350,868	14,550,026

(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

(1) 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

平成26年7月1日に、連結子会社である平和建設株式会社は、同じく連結子会社であるシード平和株式会社(旧株式会社シード)を存続会社とする吸収合併により解散したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の名称等

株式会社三栄クラフター
株式会社三栄リビングパートナー
(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当中間期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の名称等

(非連結子会社の名称)
株式会社三栄クラフター
株式会社三栄リビングパートナー
(持分法を適用していない理由)

持分法を適用していない非連結子会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないためであります。

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。

シード平和株式会社の決算日は6月30日であります。株式会社シードと平和建設株式会社の合併前の決算日は3月31日であり、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しておりますが、当連結会計年度より、決算日現在の財務諸表を使用しています。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います。

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、主として給付算定式基準によっています。

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翌連結会計年度より費用処理しております。

未認識数理計算上の差異については、税効果を調整の上、純資産の部における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計上しております。

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都合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) のれんの償却方法及び償却期間

5年間の定額法により償却しております。

(9) 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。

(10) 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27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、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について当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債券の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率へ変更しました。

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、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

当該変更による当連結会計年度の期首の退職給付に係る負債及び利益剰余金に与える影響は軽微であります。また、当連結会計年度の損益及びセグメント情報に与える影響は軽微であります。

なお、1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

(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。

当連結会計年度(自 平成26年9月1日 至 平成27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	50,600,174	10,946,912	2,162,479	63,709,566
セグメント利益	5,207,906	551,197	924,432	6,683,537
セグメント資産	16,793,659	3,079,514	12,386,186	32,259,360
その他の項目				
減価償却費(注) 1	47,885	19,205	297,786	364,877
支払利息	147,343	13,357	57,581	218,282
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	38,244	11,495	1,119,662	1,169,401

(注) 1. 減価償却費は、賃貸原価に計上されている296,742千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	5,463,409	6,683,537
全社費用	△859,433	△831,991
連結財務諸表の営業利益	4,603,975	5,851,545

(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	28,918,307	32,259,360
全社資産	10,136,951	14,657,201
連結財務諸表の資産合計	39,055,259	46,916,562

(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	321,603	218,282	21,721	22,598	343,324	387,475
支払利息	187,282	218,282	12,054	14,184	199,336	232,467
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	292,465	1,169,401	2,391	28,774	294,856	1,198,176

(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。

当連結会計年度(自 平成26年9月1日 至 平成27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

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

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。

当連結会計年度(自 平成26年9月1日 至 平成27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。

当連結会計年度(自 平成26年9月1日 至 平成27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		
(のれん)						
当連結会計年度償却額	—	3,543	—	3,543	—	3,543
当連結会計年度末残高	—	31,894	—	31,894	—	31,894

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。

当連結会計年度(自 平成26年9月1日 至 平成27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25年9月1日 至 平成26年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年9月1日 至 平成27年8月31日)
1株当たり純資産額	976円56銭	1,118円93銭
1株当たり当期純利益金額	120円17銭	163円09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. 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25年9月1日 至 平成26年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年9月1日 至 平成27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)	2,549,590	3,460,373
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)	2,549,590	3,460,373
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。