

【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】 2018年11月30日

【事業年度】 第25期(自 2017年9月1日 至 2018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】 代表取締役専務 小池 学

【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】 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 新宿センタービル32階

【電話番号】 03(5381)3201

【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  
(名古屋市中区丸の内三丁目21番31号 協和丸の内ビル6階)

(注) 第25期 有価証券報告書より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

## 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】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2014年8月	2015年8月	2016年8月	2017年8月	2018年8月
売上高 (千円)	52,927,200	63,709,566	72,626,653	100,572,180	100,642,567
経常利益 (千円)	4,452,356	5,677,012	7,065,096	9,120,034	7,755,855
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	2,549,590	3,460,373	4,220,601	6,040,593	5,182,027
包括利益 (千円)	2,567,020	3,460,918	4,452,802	6,348,241	5,547,381
純資産額 (千円)	20,981,053	24,178,754	28,036,482	33,682,812	38,293,523
総資産額 (千円)	39,055,259	46,916,562	62,728,636	72,774,594	113,124,456
1株当たり純資産額 (円)	976.56	1,118.93	1,289.80	1,542.19	1,740.36
1株当たり当期純利益 (円)	120.17	163.09	198.92	284.70	244.24
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					217.13
自己資本比率 (%)	53.1	50.6	43.6	45.0	32.6
自己資本利益率 (%)	13.1	15.6	16.5	20.1	14.9
株価収益率 (倍)	7.22	9.42	5.48	6.93	7.64
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,001,920	3,648,891	10,696,414	12,770,222	27,827,607
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	434,970	1,088,181	211,941	2,430,253	6,799,096
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	5,088,836	2,609,876	10,219,655	411,708	36,078,418
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	9,350,868	14,550,026	14,312,941	25,286,180	26,745,371
従業員数 (人)	438	492	548	643	722
(外、平均臨時雇用者数)	(1)	(2)	(27)	(41)	(45)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第21期から第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 従業員数は連結会計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。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2014年 8 月	2015年 8 月	2016年 8 月	2017年 8 月	2018年 8 月
売上高 (千円)	45,303,599	51,716,118	55,583,737	76,424,631	74,958,917
経常利益 (千円)	4,241,680	5,103,784	5,654,271	7,091,815	5,829,203
当期純利益 (千円)	2,442,324	3,127,598	3,473,830	4,949,351	4,241,605
資本金 (千円)	1,340,150	1,340,150	1,340,150	1,340,150	1,340,150
発行済株式総数 (株)	21,217,600	21,217,600	21,217,600	21,217,600	21,217,600
純資産額 (千円)	20,473,882	23,164,381	26,050,132	30,350,890	33,615,297
総資産額 (千円)	36,036,951	41,159,678	50,935,498	57,590,647	97,040,393
1株当たり純資産額 (円)	964.96	1,091.77	1,227.79	1,430.49	1,584.35
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	19.5 ( )	28.0 ( )	33.0 ( )	44.0 ( )	48.0 ( )
1株当たり当期純利益 (円)	115.11	147.41	163.73	233.27	199.91
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)					177.73
自己資本比率 (%)	56.8	56.3	51.1	52.7	34.6
自己資本利益率 (%)	12.6	14.3	14.1	17.6	13.3
株価収益率 (倍)	7.54	10.42	6.65	8.45	9.33
配当性向 (%)	16.9	19.0	20.2	18.9	24.0
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	365 (1)	379 ( )	401 (17)	448 (36)	557 (37)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第21期から第24期の潜在株式調整後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。

3. 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。

2 【沿革】

年月	事項
1993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
1994年 8月	有限会社三栄建築設計に社名変更
1994年10月	宅地建物取引業者免許取得 東京都知事(1)第72024号
1996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)
1998年10月	一級建築士事務所登録 東京都知事 第43518号
1999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
2004年 4月	千葉県市川市相之川に市川支店を設置
2004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
2005年 4月	さいたま市南区別所に浦和支店を設置
2005年 7月	資本金を101,485千円に増資
2005年11月	市川支店を千葉県市川市新井に移転
2006年 9月	名古屋証券取引所セントレックスへ上場
2006年 9月	資本金を529,285千円に増資
2007年 3月	浦和支店をさいたま市南区根岸に移転
2007年 3月	横浜市鶴見区に横浜支店を開設
2007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
2009年 3月	不動産請負事業を開始
2009年 6月	横浜支店を横浜市鶴見区に建設し、移転
2009年11月	東京都足立区栗原に市川支店 足立営業所(現足立支店)を開設
2010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
2011年 4月	市川支店を千葉県市川市富浜に建設し、移転
2011年 5月	神奈川県川崎市高津区に横浜支店 溝の口営業所(現溝の口支店)を開設
2011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
2011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
2011年10月	愛知県名古屋市千種区に名古屋支店を開設
2012年 4月	浦和支店を埼玉県さいたま市南区文蔵に移転
2012年 8月	東京証券取引所市場第一部及び名古屋証券取引所市場第一部に指定 資本金を1,340,150千円に増資
2012年10月	業容拡大に伴い、本社及び東京支店を杉並区上荻に移転 100%子会社「株式会社三建アーキテクト(現株式会社MAI)」(連結子会社)設立
2012年11月	業容拡大に伴い、足立支店を足立区西新井栄町に建設し、移転

年月	事項
2013年 5月	公開買付け及び第三者割当増資により、「株式会社シード（現シード平和株式会社）」の株式の一部を取得、連結子会社とする
2014年11月	アメリカ合衆国カリフォルニア州にロサンゼルス営業所を開設
2015年 1月	100%子会社「株式会社三栄クラフター」（非連結子会社）設立
2015年 6月	100%子会社「株式会社三栄リビングパートナー（現株式会社メルディアリアルティ）」（連結子会社）設立
2015年 9月	100%子会社「アンズ・デザイン・ワークス株式会社」（非連結子会社）設立
2016年 1月	株式会社湘南ベルマーレの株式を取得、筆頭株主及びオフィシャルクラブパートナーとなる
2016年 9月	名古屋市名東区に藤が丘営業所を開設
2016年 9月	株式会社プレサンスコーポレーションと共同出資により、「株式会社プロスエーレ」（非連結子会社）を設立（出資比率50%）
2016年10月	グループ名称を「三栄建築設計グループ」から「MELDIA GROUP（メルディアグループ）」へ変更
2016年12月	本社を東京都新宿区西新宿 1 - 2 5 - 1 新宿センタービルへ移転
2017年 1月	100%子会社「サン住宅品質検査株式会社」（非連結子会社）設立
2017年 3月	100%海外子会社（特定子会社）の「MelDIA Investment Realty of America, Inc.」（連結子会社）をアメリカ・カリフォルニア州に設立
2017年12月	東京都葛飾区に亀有支店、東京都府中市に府中支店を開設
2017年12月	100%子会社「株式会社三建アーキテクト（現株式会社MAI）」（連結子会社）から、川口支店、津田沼支店、湘南支店、相模原支店を移管
2018年 2月	愛知県刈谷市に刈谷営業所を開設
2018年 4月	東京都新宿区に設計学院アーキカレッジを開校
2018年 4月	R I Z A Pグループ株式会社と合併会社「株式会社メルディアR I Z A P湘南スポーツパートナーズ」を設立（出資比率50.05%）
2018年 7月	100%子会社「メルディアホテルズ・マネジメント株式会社」（連結子会社）を設立
2018年10月	100%子会社「株式会社メルディア・マーケティング・プロモーション」（連結子会社）を設立

### 3 【事業の内容】

#### (1) 当社グループの事業内容について

当社グループ（2018年8月31日現在）は、分譲戸建住宅・分譲マンション及び収益不動産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。

なお、次の3部門は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 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、分譲戸建住宅及び分譲マンションの開発業務と収益不動産の販売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、府中支店、亀有支店、川口支店、津田沼支店、湘南支店、相模原支店、名古屋支店、藤が丘営業所、刈谷営業所に置いております。連結子会社の株式会社三建アーキテクト（現 株式会社MAI）は東京都新宿区に本社を置いております。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、アセット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と販売用不動産として保有している収益不動産の販売を行っております。

不動産仲介業務を主とする連結子会社の株式会社三栄リビングパートナー（現 株式会社メルディアリアルティ）においては、東京都杉並区に本店を神奈川県横浜市中区に支店を置き、当社グループの特徴である「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図っております。また、お客様のニーズに応じて、当社グループの物件だけでなく、同業他社の不動産の仲介も行うこともあります。

#### 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東京都江戸川区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、株式会社三栄リビングパートナー（現 株式会社メルディアリアルティ）が土地を探されているエンドユーザーに対して注文住宅の提案を行い、受注することもあります。

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において、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、大阪市を中心とした関西圏で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。

#### 賃貸収入事業

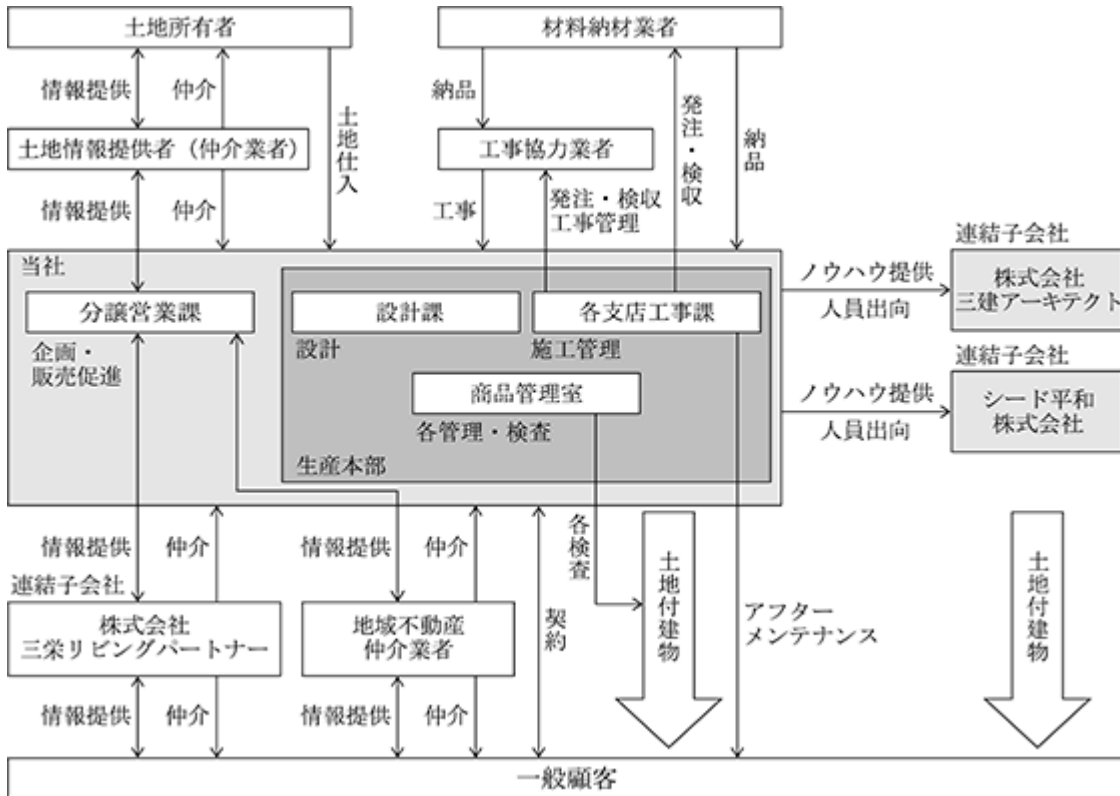
当社グループは、首都圏のほか、全国主要都市において事業用物件及び居住用物件を購入し、賃貸及び管理を行っております。また、仕入れた土地に自社でアパートなどの賃貸物件を設計・建築し、賃貸及び管理を行う場合もあります。

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。

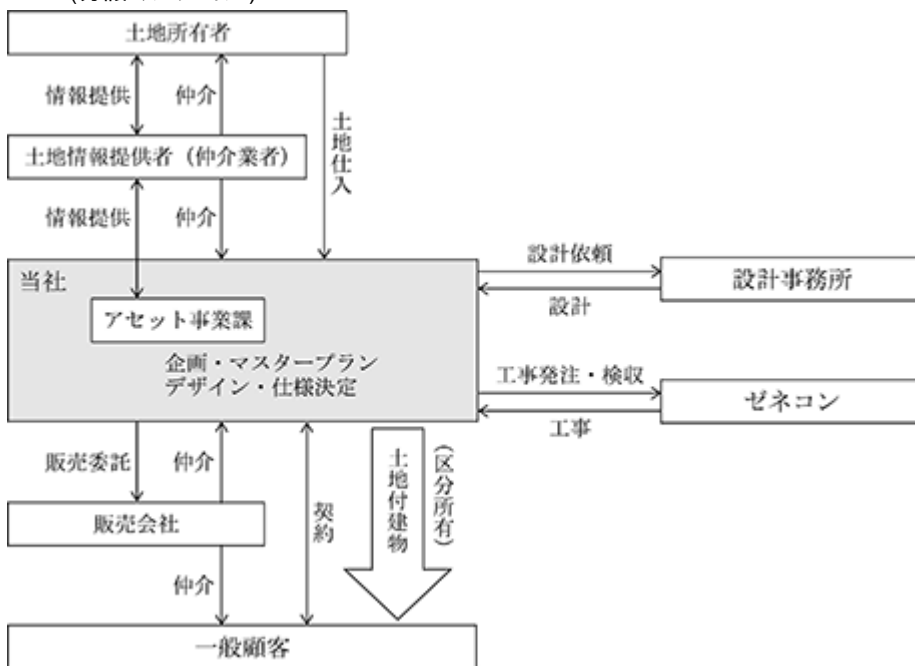
各事業の概要を系統図によって示すと以下のとおりであります。

[ 不動産販売事業 ]

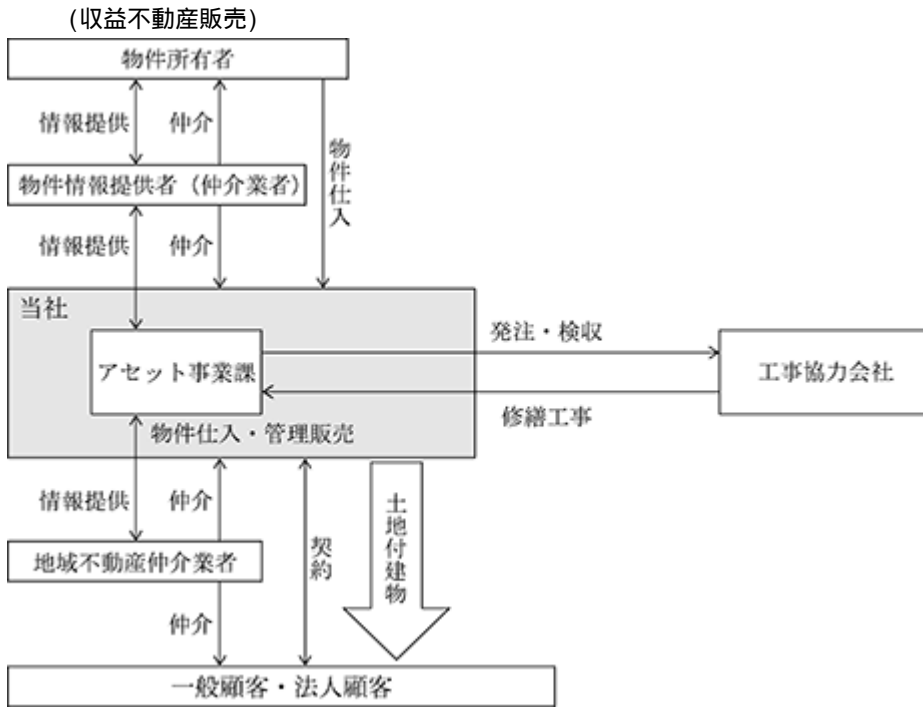
(分譲戸建)



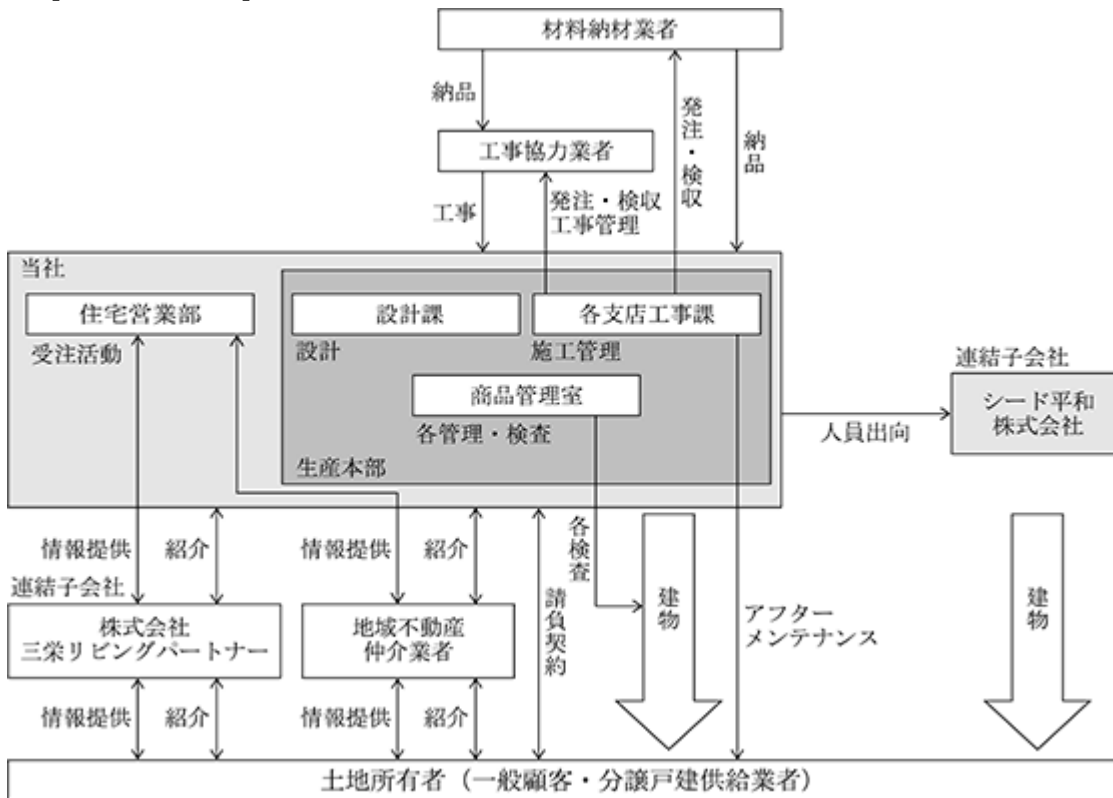
(分譲マンション)

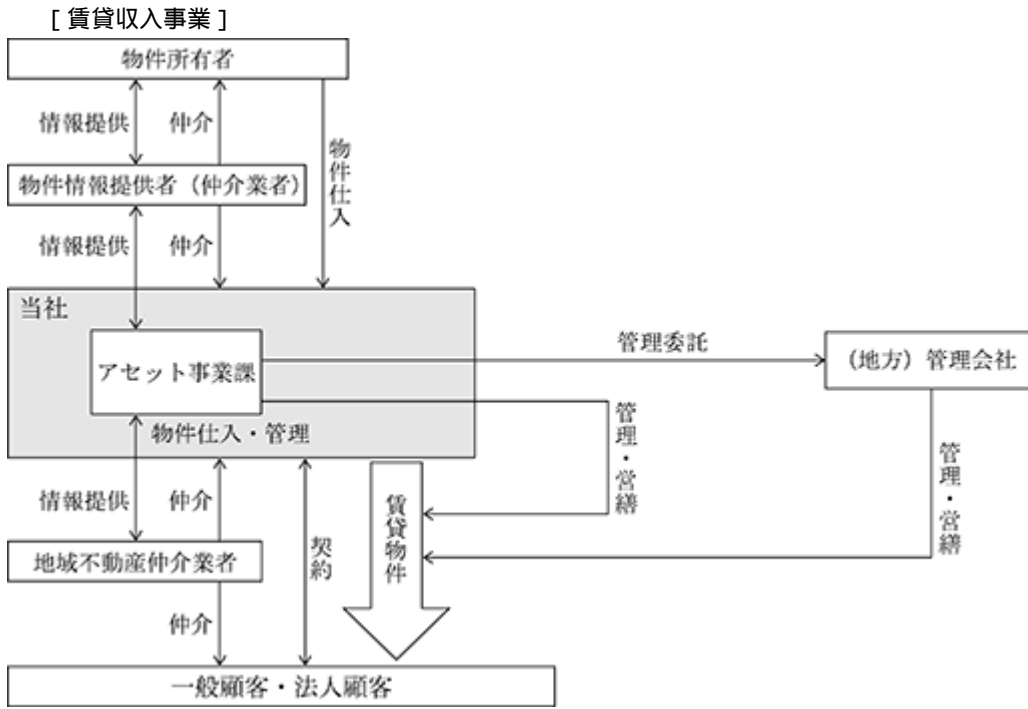






[ 不動産請負事業 ]





#### 4 【関係会社の状況】

名 称	住 所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社三建アーキテクト(注)2	東京都新宿区	50百万円	不動産販売事業	100.00	役員の兼任
シード平和株式会社 (注)3、4、5	京都市山科区	100百万円	不動産請負事業	59.83	役員の兼任 債務保証
株式会社三栄リビングパートナー (注)6	東京都杉並区	50百万円	不動産販売事業	100.00	役員の兼任 資金の貸付 営業上の取引
メルディアホテルズ・マネジメント株式会社	東京都新宿区	50百万円	賃貸収入事業	100.00	役員の兼任
Meldia Investment Realty of America, Inc. (注)3	アメリカ合衆国 カリフォルニア州	10百万 米ドル	不動産販売事業	100.00	役員の兼任

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。  
 2. 2018年9月1日付で、株式会社MAIに商号変更しております。  
 3. 特定子会社に該当しております。  
 4. 有価証券報告書を提出しております。  
 5. シード平和株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えておりますが、当該連結子会社は、有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略しております。  
 6. 2018年10月1日付で、株式会社メルディアリアルティに商号変更しております。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

2018年8月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	488 (28)
不動産請負事業	182 (8)
賃貸収入事業	7 (1)
全社(共通)	45 (8)
合計	722 (45)

- (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. 前連結会計年度末に比べ従業員が79名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い期中採用が増加したことによるものであります。

##### (2) 提出会社の状況

2018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)
557 (37)	32.7	4.5	5,055,518

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	412 (25)
不動産請負事業	104 (4)
賃貸収入事業	5 ( )
全社(共通)	36 (8)
合計	557 (37)

- (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. 前会計年度末に比べ従業員が109名増加しております。主な理由は、子会社の業務を当社へ移管したことに伴い、当該業務に従事していた子会社への出向者を当社へ復帰させたことによるものです。

##### (3) 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 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営の基本方針・経営戦略等

当社グループの経営の基本方針は、「私たちは“公共の芸術とお客様の夢の両立”を目指します」という創業理念のもと、「住宅（建物）とは、公共における最大の芸術であるとともに、そこに住まう人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、当社グループの企業価値ブランドを確立し、「同じ家は、つくらない。」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) 経営環境

当社グループが属する不動産・住宅業界におきましては、雇用・所得環境の改善、政府による住宅取得支援策や低金利の住宅ローンの継続が、購買者の実需を支えている状況となっている一方、用地取得の競争激化、新設住宅着工戸数の長期的な減少等が見込まれます。

建設業界においては、公共投資は横ばいに推移するとみられるものの、堅調な民間設備投資によって建設需要は引き続き底堅く推移することが期待されております。一方で、原材料の高騰や深刻な人手不足による労務費の逼迫などにより、建設コストの上昇が懸念されており、競合他社との厳しい受注競争が予想されます。

収益不動産市場は、個人投資家や機関投資家、海外投資家などの多様な金融資産の安定的な運用環境を提供する市場となっており、今後も堅調に推移すると見込んでおります。

また、2019年10月に消費増税を控え、これに向けた一定の駆け込み需要が期待されるものの、増税後の景気への影響など予断を許さない状況が続くものと思われます。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、2017年8月期に売上高1,000億円を達成し、2018年9月に当社設立25年を迎え、今後さらなる継続的な成長を目指し、2019年8月期を初年度とする中期経営計画『MELDIA ACTION PLAN2021』（以下、「MAP2021」という。）を策定いたしました。

MAP2021では、「同じ家は、つくらない。」のコーポレートメッセージのもと、主力事業である戸建分譲事業の拡大を軸に、周辺事業及び子会社を含めたグループ全体の拡大を目指します。

本計画の概要は以下のとおりであります。

##### 「MAP2021」のテーマ

当社グループは、これからの25年も継続して成長する企業であるために、今まで以上に「お客様のため」の住まいづくりを続けていくため、「私たちは、お客様に「最高の住宅」と「最高のサービス」を約束し社会的責任を果たします。」をテーマと定めております。

目標とする経営指標

	2019年8月期	2020年8月期	2021年8月期
連結売上高	120,000百万円	130,000百万円	150,000百万円
連結経常利益	10,000百万円	10,800百万円	12,500百万円
連結経常利益率	8.3%	8.3%	8.3%

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、次の経営目標を経営の重要な指標として掲げております。

売上高経常利益率8.0%以上の安定的な利益率を確保し、利益の拡大を目指してまいります（当連結会計年度7.7%）。

また、資産の効率的な経営を目指して、ROA10.0%以上の維持・向上を目指してまいります（当連結会計年度8.3%）。

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

中期経営計画の経営戦略

当社グループの主力事業である戸建分譲事業において、三大都市圏（首都圏・中京圏・関西圏）でのシェア拡大を経営戦略の主軸とし、各子会社の拡大及び2019年8月期から業績に寄与する海外事業を含めてグループ全体で拡大を図ります。

（各事業・子会社の戦略）

戸建分譲事業

- ・三大都市圏（首都圏・中京圏・関西圏）に「MELDIA（メルディア）」ブランドを浸透させ、長期計画5,000棟へ向けて供給棟数の拡大を図る

関西圏は連結子会社シード平和株式会社による供給

- ・グループ全体で「同じ家は、つくらない。」のさらなる追求

シード平和株式会社（東証JQ上場）

- ・中期経営計画に掲げる「関西トップクラスの総合建設会社」を目指し、建設請負事業の拡大を主軸に、戸建分譲事業、ホテル事業の拡大を図る

2018年8月24日公表のシード平和株式会社「中期経営計画」参照

不動産仲介事業（株式会社メルディアリアルティ（旧株式会社リビングパートナー）：連結子会社）

- ・不動産仲介事業を行う株式会社メルディアリアルティの出店加速
- ・メルディアブランドの自社グループ販売強化

メルディアブランドの戸建分譲住宅の販売を、不動産仲介会社による販売から自社グループ販売へ計画的にシフトし、長期的に100%を目指す

国内投資事業（株式会社MAI（旧株式会社三建アーキテクト）：連結子会社）

- ・国内優良不動産の確保と迅速な販売網の確立
- ・不動産私募ファンドの組成運営など新規事業への参入

#### 海外不動産事業

- ・現在当社グループで参画している進行中プロジェクトの確実な回収
- ・引き続き、ベトナムを中心としたASEAN圏でのプロジェクトへの積極参画  
ASEAN圏における優良現地法人を見極め、強固なパートナーシップを構築し、エリアニーズの高いプロジェクトへの積極的な参画
- ・アメリカにおける自社グループ開発の拡大  
中古住宅市場が旺盛なアメリカにおける、自社グループ開発の拡大  
日本の富裕層向けアメリカ不動産投資サービスの開始
- ホテル事業の拡大
- ・旺盛なインバウンド需要に対応すべく、ホテル取得・運営の強化  
積極的な人材採用
- ・継続的に新卒100名以上を採用  
積極的な中途採用に加え、每期新卒100名以上を採用
- ・経営人材の育成  
経営マネジメント層への教育を強化し、積極的な人材登用を実施
- ・ダイバーシティの促進  
従業員の子育て支援や、障がい者雇用の促進を実施。特定子会社などの設立を検討

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社グループの対処すべき課題は、競合他社との価格競争・受注競争における優位性を確保するために住宅総合生産企業（ハウジングデベコン）としての実績を積み重ね、『MELDIA（メルディア）』を信頼あるブランドとして浸透させることです。また、更なるコストダウンを図ることで、利益率を向上させることです。

そのために、当社グループは、「同じ家は、つくらない。」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付加価値の高い住宅を供給してまいります。また、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、当社グループの経営資源を最適に配分し、生産体制の確保、事業効率を向上させ、スケールメリットを活用することで一層のコスト削減を図ってまいります。また、戸建分譲事業における「事業回転期間（ ）」の短縮化を図ります。

さらに、当社グループの主力商品である戸建分譲住宅の引渡時期が、例年下半期に偏重している傾向を改善するため、スケジュール管理の徹底などグループ全体で平準化を図り、事業効率・収益性の向上に努めてまいります。

（ ）「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視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。

また、以下の記載は当社株式への投資に関するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点ご注意ください。

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

#### 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。

#### 営業地域

当社グループは東京都杉並区にて創業以来、戸建分譲を主に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。

収益不動産の販売においては、東京都内をはじめとする都心部を中心に販売用不動産を保有しております。

シード平和株式会社は、大阪府、京都府、滋賀県及び兵庫県を事業基盤として、分譲マンションや共同住宅等の建設について設計・施工・監理を一貫して行う不動産請負事業を主な事業としております。また、戸建分譲事業、マンション開発事業など、大阪府、京都府を中心に不動産販売事業を展開しております。

今後も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関西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。

#### 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。

#### 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及び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の協力業者先を十分に確保できなくなった場合等には、性能品質の確保を前提とした当初販売計画に支障が生じ、当社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することもあるため、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。

#### 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。

#### 販売方法

当社グループは、戸建分譲住宅及びマンションの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ます。これは、固定的な人件費及び広告宣伝費の費用を抑えることができるほか、仲介業者が持つ情報を活用できるものと考えているためです。

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ます。また、連結子会社である株式会社メルディアリアルティによる当社グループでの販売へ計画的にシフトしていく方針であります。しかしながら、当社グループによる直接販売の比率は僅少であるため、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。

#### 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、2009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。

#### 為替相場の変動

当社グループは、米国に営業所を設置し、主に不動産販売事業及び賃貸収入事業を行っております。また、米国子会社を連結対象としております。そのため、為替相場の変動は、外貨建取引から発生する資産及び負債の日本円換算額に影響を与える可能性があります。また、外貨建で取引されている仕入高及び売上高等にも影響があり、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。



(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

有利子負債依存度

当社グループが行っている不動産販売事業及び不動産請負事業は、分譲用地仕入決済資金及び建築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、2017年8月期は33.14%、2018年8月期は45.22%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・建築工事に支障が生じて当社グループの業績に悪影響を与える可能性があります。

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2014年8月	2015年8月	2016年8月	2017年8月	2018年8月
有利子負債残高 (千円)	9,409,342	12,317,183	22,990,721	24,114,056	51,152,250
総資産額 (千円)	39,055,259	46,916,562	62,728,636	72,774,594	113,124,456
有利子負債依存度 (%)	24.09	26.25	36.65	33.14	45.22

(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)、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。

不動産の収益性の低下について

2005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。

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

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。

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) 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。

### 3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

##### 財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀による大規模な金融緩和を背景に、企業収益や雇用・所得環境の改善がみられ、個人消費も総じて持ち直しの動きが続いており、緩やかな回復基調で推移しました。一方、海外経済については、通商問題の動向、金融資本市場の変動の影響、中国をはじめとするアジア新興国や資源国の景気の減速懸念などに加え、北朝鮮・中東情勢の地政学的リスクなど、依然として先行き不透明な状況が続いており、わが国の景気を下押しするリスクには留意が必要な状況にあります。

メルディアグループ（以下、当社グループ）が属する不動産業界におきましては、雇用や所得環境の改善に加え、住宅取得優遇税制や低金利の住宅ローンの継続が、購買者の実需を支えている状況となっており、首都圏新築戸建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、前年同期比プラスで推移しております。また、当社のコアエリアである首都圏都心部においては地価の上昇傾向が続いております。

建設業界におきましては、公共投資は底堅く推移し、民間設備投資は企業収益の改善などを背景に好調を維持するなど、受注環境は良好な状況となっております。しかしながら、技術労働者不足や建築資材価格の高止まりなど、依然として厳しい経営環境が続くものと思われま

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（ハウジングデベコン）として、「同じ家は、つくりたい。」というコーポレートメッセージのもと、地域ごとのお客様のニーズを十分に認識し、他社との差別化を図るべく、企画力・デザイン力を高め、より高い付加価値を提供できる家づくりに努めてまいりました。

また、収益不動産市場においては、東京都内をはじめとする都市部を中心に購入需要が非常に高まっており、当社グループも販売用不動産として所有している物件の売却を進めました。

連結子会社のシード平和株式会社では、不動産請負事業において、大阪市を中心に、京都府及び滋賀県などにおける営業活動に積極的に取り組み、大手デベロッパーとの関係の強化を図りました。その結果、過去最高の年間建築請負受注高を更新し、前年同期比29.6%増の13,355百万円を計上しました。分譲マンション事業では、用地取得、販売業者への営業活動、建設、引渡しがいずれも好調に推移しました。

さらに、不動産仲介業務を主とする連結子会社の株式会社三栄リビングパートナー（2018年10月1日に株式会社メルディアリアルティへ商号変更）では、当社グループの分譲戸建住宅だけでなく、他社物件の仲介を行うなど、販売力の強化に努めてまいりました。

しかしながら、2018年9月3日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおり、不動産販売事業において、東京都中央区銀座中央通沿いの物件を含む一部大型不動産の販売が計画通りにいかず、翌期以降の販売となりました。また、一部の収益不動産の販売において大幅値引きを実施したことに加えて、当社が事業主として開発をしたファミリーマンションを、エンド顧客ではなく業者へ一括販売したことなどの理由により売上総利益率が減少しました。

なお、ホテルなどの宿泊施設開発・運営・保有・管理・賃貸及び経営を行うことを目的に「メルディアホテルズ・マネジメント株式会社」を2018年7月2日に設立し、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は100,642百万円（前年同期比0.1%増）、営業利益8,179百万円（同13.9%減）、経常利益7,755百万円（同15.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益5,182百万円（同14.2%減）となりました。

また、財政状態の状況につきましては、次のとおりであります。

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40,349百万円増加し、113,124百万円となりました。負債は、前連結会計年度末に比べ35,739百万円増加し、74,830百万円になりました。純資産は、前連結会計年度末に比べ4,610百万円増加し38,293百万円となりました。

セグメントごとの経営成績は、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1,279件(前年同期1,486件)と前年同期に比べて減少しましたが、マンション分譲の販売件数が549件(同348件)となり前年同期に比べて増加しました。

所有不動産の売却においては、大型不動産の割合が増したことにより売上高に寄与しましたが、一部大型不動産の販売が計画通りにいかず、翌期以降の販売となりました。さらに、一部大幅値引きを実施したことに加えて、当社が事業主として開発をしたファミリーマンションを、エンド顧客ではなく業者へ一括販売したことなどの理由により売上総利益率が減少しました。

これらの結果、売上高は80,970百万円(前年同期比7.3%減)、売上総利益は12,547百万円(同11.3%減)、営業利益は8,380百万円(同12.7%減)となりました。

売上高の内訳は、2階建住宅22,438百万円(552件)、3階建住宅29,569百万円(727件)、販売用アパート3,332百万円(47件)、マンション分譲7,738百万円(549件)、所有不動産の売却12,639百万円(26件)、ロサンゼルス営業所及び在外子会社における不動産販売1,079百万円(11件)、土地売り3,887百万円(27件)、不動産販売の仲介等その他付帯事業284百万円となっております。売上総利益率は15.5%(前年同期比0.7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引渡件数が454件(前年同期423件)となりました。

連結子会社のシード平和株式会社では、大阪市を中心に、京都府及び滋賀県などにおける営業活動に積極的に取り組み、大手デベロッパーとの関係の強化を図りました。その結果、年間建築請負受注高は前年同期比29.6%増の13,355百万円を計上し、過去最高の受注高を計上しました。また、建築請負受注残高も過去最高を更新し、前年同期比で36.2%増の13,238百万円となりました。一方で、資材価格や労務費の高止まりによる工事収益率の低下や熾烈な受注競争は依然として続いており利益率を圧迫する要因となっております。

これらの結果、売上高は17,307百万円(前年同期比56.9%増)、売上総利益は1,819百万円(同19.1%増)、営業利益は1,370百万円(同22.6%増)となりました。売上総利益率は10.5%(前年同期比3.4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、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。しかしながら、前連結会計年度に取得した賃貸用不動産の減価償却費計上の影響で利益率が悪化しました。

これらの結果、売上高は2,364百万円(前年同期比7.1%増)、売上総利益は1,089百万円(同1.2%減)、営業利益は950百万円(同5.1%減)となりました。売上総利益率は46.1%(前年同期比3.8ポイント減)となりました。

キャッシュ・フロー

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1,459百万円増加し、26,745百万円となりました。

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)

営業活動により使用した資金は、27,827百万円(前連結会計年度末12,770百万円の獲得)となりました。

主な収入要因は、税金等調整前当期純利益7,900百万円(前連結会計年度9,156百万円)を計上したことなどであり  
ます。

主な支出要因は、たな卸資産の増加による支出29,564百万円(前連結会計年度は、たな卸資産の減少による収入4,003百万円)、売上債権の増加による支出1,331百万円(前連結会計年度23百万円)、法人税等の支払額2,671百万円(前連結会計年度2,637百万円)を計上したことなどであり  
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、6,799百万円(前連結会計年度末2,430百万円の使用)となりました。

主な収入要因は、定期預金の払戻による収入2,527百万円(前連結会計年度132百万円)、関係会社貸付金の回収による収入823百万円(前連結会計年度 百万円)、投資有価証券の売却による収入1,222百万円(前連結会計年度 百万円)などであり  
ます。

主な支出要因は、定期預金の預入による支出3,128百万円(前連結会計年度44百万円)有形固定資産の取得による支出3,877百万円(前連結会計年度1,243百万円)、関係会社貸付けによる支出852百万円(前連結会計年度344百万円)、投資有価証券の取得による支出3,531百万円(前連結会計年度991百万円)などであり  
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、36,078百万円(前連結会計年度末411百万円の獲得)となりました。

主な収入要因は、短期借入れによる収入39,654百万円(前連結会計年度26,101百万円)、長期借入れによる収入27,356百万円(前連結会計年度11,662百万円)、新株予約権付社債の発行による収入10,000百万円(前連結会計年度 百万円)などであり  
ます。

主な支出要因は、短期借入金の返済による支出29,072百万円(前連結会計年度28,640百万円)、長期借入金の返済による支出11,224百万円(前連結会計年度8,432百万円)、社債の償還による支出499百万円(前連結会計年度664百万円)、配当金の支払額933百万円(前連結会計年度700百万円)などであり  
ます。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2016年8月期	2017年8月期	2018年8月期
自己資本比率(%)	43.6	45.0	32.6
時価ベースの自己資本比率(%)	36.8	57.5	35.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)		1.9	
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)		34.1	

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)2016年8月期及び2018年8月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・  
レシオは営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(2) 生産、受注及び販売の実績

生産実績

当連結会計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		前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)		当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018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	1,492	62,438,699	1,501	62,878,663	9	439,964
不動産販売事業	マンション	395	6,483,878	484	6,467,033	89	16,845
不動産販売事業	海外開発	8	1,602,167	11	1,079,770	3	522,396
不動産請負事業	戸建住宅	424	6,867,111	458	7,565,691	34	698,580
不動産請負事業	集合住宅他	7	2,825,121	18	8,086,215	11	5,261,093
合計		2,326	80,216,978	2,472	86,077,374	146	5,860,396

- (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. 不動産販売事業の海外開発は、ロサンゼルス営業所における集合住宅等の開発案件であります。  
5. 不動産請負事業における営繕工事は、件数及び金額には含まれておりません。  
6. 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。

契約状況

当連結会計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		前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)		当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018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	1,585	76	1,416	130	169	54
	金額(千円)	66,829,539	3,351,627	61,447,647	5,584,656	5,381,891	2,233,028
(2) マンション	件数	540	364	253	68	287	296
	金額(千円)	6,782,201	3,085,895	5,580,538	928,134	1,201,662	2,157,760
(3) 国内短期保有	件数	27	1	26	1	1	
	金額(千円)	10,939,745	630,668	12,025,896	17,129	1,086,150	613,538
(4) 海外開発	件数	8		11		3	
	金額(千円)	1,602,167		1,079,770		522,396	
(5) 海外短期保有	件数						
	金額(千円)						
不動産請負事業	件数	500	381	477	362	23	19
	金額(千円)	17,633,039	15,412,004	21,547,898	18,483,029	3,914,858	3,071,025
合計	件数	2,660	822	2,183	561	477	261
	金額(千円)	103,786,692	22,480,195	101,681,751	25,012,950	2,104,941	2,532,754

- (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. 不動産販売事業の海外開発は、ロサンゼルス営業所における集合住宅等の開発案件であります。  
5. 不動産請負事業においては、営繕工事の受注金額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。  
6. 「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。  
7. 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。

販売実績

当連結会計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	前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)		当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018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	1,606	69,190,366	1,353	59,228,333	253	9,962,032
(2)マンション	348	5,824,995	549	7,738,299	201	1,913,304
(3)国内短期保有物件	27	10,464,818	26	12,639,434	1	2,174,615
(4)海外開発	8	1,602,167	11	1,079,770	3	522,396
(5)海外短期保有物件	1	139,697			1	139,697
(6)その他不動産売上		112,328		284,834		172,506
不動産請負事業	431	11,029,589	475	17,307,177	44	6,277,588
賃貸収入事業	1,625	2,208,217	1,611	2,364,715	14	156,497
合計		100,572,180		100,642,567		70,386

(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「(1)戸建住宅」の件数及び金額は、戸建住宅・販売用アパート・土地の販売件数及び販売価額にて表示しております。

3. 不動産販売事業の「(4)海外開発」は、ロサンゼルス営業所における集合住宅等の開発案件であります。

4. 不動産販売事業の「(5)海外短期保有物件」は、ロサンゼルス営業所における米国での短期保有物件であります。

5. 不動産販売事業の「(6)その他不動産売上」には、不動産販売の仲介手数料の他に、その他付帯事業における金額を含んでいるため、件数は記載しておりません。

6. 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。

7. 不動産請負事業においては、営繕工事の受注金額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。

8. 賃貸収入事業における件数は、賃貸等不動産の各連結会計年度末時点での部屋数であります。

(3) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。  
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、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。この連結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。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 財政状態の分析

(資産)

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40,349百万円増加し、113,124百万円となりました。

これは主に、現金及び預金が2,061百万円増加したこと、受取手形及び売掛金が1,331百万円増加したこと、たな卸資産（販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金）が32,470百万円増加したこと、賃貸等不動産の取得などにより建物及び構築物（純額）が1,454百万円増加したことに加え、福岡県福岡市で商業施設の開発事業を行うために設立した特別目的会社（SPC）への出資などにより投資有価証券が2,304百万円増加したためであります。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べ35,739百万円増加し、74,830百万円になりました。

これは主に、不動産販売事業における戸建分譲用地仕入決済資金、転売用不動産購入資金及び事業資金として調達した短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）がそれぞれ10,589百万円、16,136百万円増加したことに加え、総額10,000百万円のユーロ円建転換社債型新株予約権付社債を発行したためであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ4,610百万円増加し38,293百万円となりました。

これは主に、配当金の支払いによる利益剰余金の減少933百万円があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益5,182百万円を計上したことなどにより、利益剰余金が4,248百万円増加したためであります。



## b. 経営成績の分析

### (売上高)

売上高の分析については、「第2.事業の状況 3.経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1)経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」をご参照ください。

### (売上原価、売上総利益)

当連結会計年度の売上原価につきましては、85,187百万円(前年同期比1.7%増)となりました。

売上総利益につきましては、所有不動産の売却において、一部大幅値引きを実施したことに加えて、当社が事業主として開発をしたファミリーマンションを、エンド顧客ではなく業者へ一括販売したことなどの理由により不動産販売事業の売上総利益率が減少しました。

また、不動産請負事業において、連結子会社のシード平和株式会社では、工事進行基準適用の大型物件の建設が順調に推移し、売上高に寄与した一方、資材価格や労務費の高止まりによる工事収益率の低下や熾烈な受注競争は依然として続いており利益率を圧迫する要因となりました。

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。しかしながら、前連結会計年度に取得した賃貸用不動産の減価償却費計上の影響で利益率が悪化しました。

その結果、15,455百万円(前年同期比7.9%減)となり、売上高に対する売上総利益率は、15.4%(前年同期比1.3ポイント減)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、7,275百万円(前年同期比0.0%減)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7.2%(前年同期比0.0ポイント減)となりました。

この結果、営業利益は、8,179百万円(前年同期比13.9%減)となり、営業利益率につきましては、8.1%(前年同期比1.3ポイント減)となりました。

### (営業外損益、経常利益)

当社グループの主力事業である戸建分譲用地の仕入決済資金及び転売用不動産購入資金は、主に金融機関からの借入によって調達しております。連結子会社のシード平和株式会社においては、戸建分譲用地及びマンション分譲用地の仕入決済資金だけでなく、大型請負の受注に伴う建築資金も金融機関からの借入によって調達しております。前連結会計年度末に比べて有利子負債が増加しておりますが、期中は資金用途に応じて最適な資金調達方法を検討し、適切なコストで安定的な資金確保に努めました。

この結果、支払利息が394百万円(前年同期比2.2%減)、融資事務手数料が162百万円(前年同期比30.9%減)となりました。この結果、経常利益は、7,755百万円(前年同期比15.0%減)となり、売上高に対する経常利益率は7.7%(前年同期比1.4ポイント減)となっております。

### (親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度における特別利益は、賃貸用不動産の売却により36百万円、投資有価証券の売却123百万円となっております。特別損失は、閉鎖の意思決定した支店において、帳簿価額の全額を減損損失として16百万円計上しております。法人税等の金額につきましては、2,308百万円となりました。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は5,182百万円(前年同期比14.2%減)となり、売上高に対する当期純利益率は5.1%(前年同期比0.9ポイント減)となっております。

## c. キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析については、「第2.事業の状況 3.経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1)経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フロー」をご参照ください。

経営成績に重要な影響を与える要因について

「第2．事業の状況 2．事業等のリスク」をご参照ください。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの資金需要は、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。当社グループは、事業活動に必要な資金を確保するため、内部資金を活用するほか、金融機関からの借入及び社債の発行等を行っております。また、資金使途に応じて最適な資金調達手法を検討し、適切なコストで安定的に資金を確保することを基本方針としております。

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等につきましては、「第一部 企業情報 第2．事業の状況 1．経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」をご参照ください。

当連結会計年度における売上高経常利益率は7.7%、ROAは8.3%となり目標に対して未達となりました。今後も中期経営計画に基づき、当該指標の向上に邁進していく所存でございます。

#### 4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 5 【研究開発活動】

特記事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、当社グループは、3,836,174千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3,552,250千円であります。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

2018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)	土地 (千円) (面積㎡)	借地権 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
賃貸用不動産 (東京都豊島区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	92,937		273,823 (163.77)		366,760	
賃貸用不動産 (京都府相楽郡)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	390,127		213,000 (18,516.93)		603,127	
賃貸用不動産 (横浜市中区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	1,571,532	710,860 (806.01)			2,282,392	
賃貸用不動産 (東京都杉並区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	440,271	534,989 (693.85)			975,261	
賃貸用不動産 (アメリカ カリ フォルニア州)	不動産販売事業 賃貸収入事業	賃貸用不動産	483,644	210,861 (5,090.0)			694,506	

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

##### (2) 国内子会社

2018年8月31日現在

会社名	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)	土地 (千円) (面積㎡)	借地権 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
シード 平和(株)	賃貸用不動産 (大阪市東淀川区)	賃貸収入事業	賃貸用不動産	542,746	148,512 (1,040.45)			691,259	

(注) 1. 土地面積は、共有持分按分面積及び区分所有面積であります。

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) (2018年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2018年11月30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】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

取締役会決議に基づき発行した新株予約権付社債は、次のとおりであります。

2022年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債

決議年月日	2017年10月30日
新株予約権の数(個)	1,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式(単元株式数 100株)
新株予約権の目的となる株式の数(株)	3,333,333(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	3,000(注)2
新株予約権の行使期間	(注)3
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 3,000 資本組入額 1,500(注)4
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部行使はできない。
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権は、転換社債型新株予約権付社債に付されたものであり、本社債からの分離譲渡はできない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5
新株予約権の行使の際に出資の目的とする財産の内容及び価額	(注)6
新株予約権付社債の残高(千円)	10,000,000

当事業年度の末日(2018年8月31日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2018年10月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注)1. 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を交付する数は、行使請求に係る本社債の額面金額の総額を下記(注)2に記載の転換価額で除した数とする。但し、行使により生じる1株未満の端数は切り捨て、現金による調整は行わない。

2.(1)各本新株予約権の行使に際しては、当該本新株予約権に係る本社債を出資するものとし、当該本社債の価額は、その額面金額と同額とする。

(2)転換価額は、当初、3,000円とする。

(3)転換価額の調整

転換価額は、本新株予約権付社債の発行後、当社が当社普通株式の時価を下回る払込金額で当社普通株式を発行し又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合には、下記の算式により調整される。なお、下記の算式において、「既発行株式数」は当社の発行済普通株式(当社が保有するものを除く。)の総数をいう。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{発行又は処分株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{発行又は処分株式数}}$$

また、転換価額は、当社普通株式の分割又は併合、当社普通株式の時価を下回る価額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されるものを含む。)の発行が行われる場合その他一定の事由が生じた場合にも適宜調整される。

3. 2017年11月29日から2022年11月16日（行使請求受付場所の現地時間）

ただし、本社債の繰上償還の場合は、償還日の東京における3営業日前の日まで（但し、繰上償還を受けないことが選択された本社債に係る本新株予約権を除く。）、本社債の買入消却がなされる場合は、本社債が消却される時まで、また本社債の期限の利益の喪失の場合は、期限の利益の喪失時までとする。

上記いずれの場合も、2022年11月16日（行使請求受付場所現地時間）より後に本新株予約権を行使することはできない。

上記にかかわらず、当社の組織再編等を行うために必要であると当社が合理的に判断した場合には、組織再編等の効力発生日の翌日から14日以内に終了する30日以内の当社が指定する期間中、本新株予約権を行使することはできない。

また、本新株予約権の行使の効力が発生する日（又はかかる日が東京における営業日でない場合、東京における翌営業日）が、当社の定める基準日又は社債、株式等の振替に関する法律第151条第1項に関連して株主を確定するために定められたその他の日（以下「株主確定日」と総称する。）の東京における2営業日前の日（又は当該株主確定日が東京における営業日でない場合、東京における3営業日前の日）から当該株主確定日（又は当該株主確定日が東京における営業日でない場合、東京における翌営業日）までの期間に当たる場合、本新株予約権を行使することはできない。但し、社債、株式等の振替に関する法律に基づく振替制度を通じた新株予約権の行使に係る株式の交付に関する法令又は慣行が変更された場合、当社は、本段落による本新株予約権を行使することができる期間の制限を、当該変更を反映するために修正することができる。

4. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

5. (1) 組織再編等が生じた場合、当社は、承継会社等（以下に定義する。）をして、本新株予約権付社債の要項に従って、本新株予約権付社債の主債務者としての地位を承継させ、かつ、本新株予約権に代わる新たな新株予約権を交付させるよう最善の努力をするものとする。但し、かかる承継及び交付については、その時点で適用のある法律上実行可能であり、そのための仕組みが既に構築されているか又は構築可能であり、かつ、当社又は承継会社等が、当該組織再編等の全体から見て不合理な（当社がこれを判断する。）費用（租税を含む。）を負担せずに、それを実行することが可能であることを前提条件とする。かかる場合、当社は、また、承継会社等が当該組織再編等の効力発生日において日本の上場会社であるよう最善の努力をするものとする。本(イ)記載の当社の努力義務は、当社が財務代理人に対して下記7.(4)(八)記載の証明書を交付する場合には、適用されない。

「承継会社等」とは、組織再編等における相手方であって、本新株予約権付社債及び/又は本新株予約権に係る当社の義務を引き受ける会社をいう。

(2) 上記(1)の定めに従って交付される承継会社等の新株予約権の内容は下記のとおりとする。

新株予約権の数

当該組織再編等の効力発生日の直前において残存する本新株予約権付社債に係る本新株予約権の数と同一の数とする。

新株予約権の目的である株式の種類

承継会社等の普通株式とする。

新株予約権の目的である株式の数

承継会社等の新株予約権の行使により交付される承継会社等の普通株式の数は、当該組織再編等の条件等を勘案のうえ、本新株予約権付社債の要項を参照して決定するほか、下記(i)又は( )に従う。なお、転換価額は上記(注)2.(2)と同様の修正及び(注)2.(3)と同様の調整に服する。

(i) 合併、株式交換又は株式移転の場合には、当該組織再編等の効力発生日の直前に本新株予約権を行使した場合に得られる数の当社普通株式の保有者が当該組織再編等において受領する承継会社等の普通株式の数を、当該組織再編等の効力発生日の直後に承継会社等の新株予約権を行使したときに受領できるように、転換価額を定める。当該組織再編等に際して承継会社等の普通株式以外の証券又はその他の財産が交付される場合は、当該証券又は財産の価値を承継会社等の普通株式の時価で除して得られる数に等しい承継会社等の普通株式の数を併せて受領できるようにする。

( ) 上記以外の組織再編等の場合には、当該組織再編等の効力発生日の直前に本新株予約権を行使した場合に本新株予約権付社債権者が得られるのと同等の経済的利益を、当該組織再編等の効力発生日の直後に承継会社等の新株予約権を行使したときに受領できるように、転換価額を定める。

新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額

承継会社等の新株予約権の行使に際しては、承継された本社債を出資するものとし、当該本社債の価額は、承継された本社債の額面金額と同額とする。

新株予約権を行使することができる期間

当該組織再編等の効力発生日(場合によりその14日後以内の日)から、上記(6)に定める本新株予約権の行使期間の満了日までとする。

その他の新株予約権の行使の条件

承継会社等の各新株予約権の一部行使はできないものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金

承継会社等の新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

組織再編等が生じた場合

承継会社等について組織再編等が生じた場合にも、本新株予約権付社債と同様の取り扱いを行う。

その他

承継会社等の新株予約権の行使により生じる1株未満の端数は切り捨て、現金による調整は行わない。承継会社等の新株予約権は承継された本社債と分離して譲渡できない。

(3) 当社は、上記(イ)の定めに従い本社債に基づく当社の義務を承継会社等に引き受け又は承継させる場合、本新株予約権付社債の要項に定める一定の場合には保証を付すほか、本新株予約権付社債の要項に従う。

6. 各本新株予約権の行使に際しては、当該本新株予約権に係る本社債を出資するものとし、当該本社債の価額は、その額面金額と同額とする。

(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) 【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)
2012年8月28日 (注)	300,000	21,217,600	105,765	1,340,150	105,765	1,238,665

(注) 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 野村証券株式会社

## (5) 【所有者別状況】

2018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)		20	20	62	79	3	5,716	5,900	
所有株式数 (単元)		51,381	798	3,203	28,502	3	128,271	212,158	1,800
所有株式数 の割合(%)		24.22	0.38	1.51	13.43	0.00	60.46	100.00	

(注) 自己株式521株は、「個人その他」に5単元及び「単元未満株式の状況」に21株含めて記載しております。



(6) 【大株主の状況】

2018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 (自己株式を 除く。)の 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	10,392,200	48.98
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	3,638,300	17.15
ビービーエイチ・フォー・フィデリティ・ロープライズド・ストック・ファンド (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	245 Summer Street Boston, MA 02210 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2-7-1)	1,210,700	5.70
ビービーエイチ・フォー・フィデリティ・ピュリタン・フィデリティ・シリーズ・イントリンシツク・オポチユニテイズ・ファンド (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	245 Summer Street Boston, MA 02210 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2-7-1)	657,430	3.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	376,400	1.77
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2-2-2	203,300	0.96
ビービーエイチ・フォー・フィデリティグループ・トラストベネフィット (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	82 Devonshire St Boston Massachusetts 02109 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2-7-1)	192,900	0.91
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1-8-11	152,900	0.72
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海1-8-11	148,400	0.70
ジェーピー・モルガン・チェース・バンク385151 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	25 Bank Street, Canary Wharf, London, E14 5JP, United Kingdom (東京都港区港南2-15-1)	129,968	0.61
計		17,102,498	80.61

(注) 上記のほか、自己株式が521株あります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2018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 500		
完全議決権株式(その他)	普通株式 21,215,300	212,153	
単元未満株式	普通株式 1,800		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		212,153	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、自己株式21株が含まれております。

【自己株式等】

2018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	500		500	0.00
計		500		500	0.00

(注) 当社は、上記のほか、単元未満の自己株式を21株所有しております。

## 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号に該当する普通株式の取得

(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】

会社法第155条第7号の規定に基づく単元未満株式の買取請求による取得

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	23	62
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、2018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	521		521	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2018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、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、配当政策の基本方針として、配当性を指標としております。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さらなる拡充を目指してまいります。

当事業年度の配当につきましては、上記の基本方針に基づき、1株につき普通配当48円00銭を実施することを決定いたしました。この結果、当事業年度の連結配当性向は19.7%となりました。期末配当の決定機関は、株主総会であります。

内部留保資金につきましては、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。

当社の剰余金の配当は、期末配当の年一回を基本的な方針としておりますが、「取締役会の決議により、毎年2月末日を基準日として、会社法第454条第5項に規定する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)
2018年11月29日 定時株主総会決議	1,018,419	48.00

### 4 【株価の推移】

#### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2014年8月	2015年8月	2016年8月	2017年8月	2018年8月
最高(円)	969	1,588	1,571	2,079	2,704
最低(円)	761	838	996	1,060	1,760

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものです。

#### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月
最高(円)	2,380	2,360	1,962	1,968	1,987	1,983
最低(円)	2,129	1,836	1,837	1,816	1,760	1,831

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものです。

5 【役員の状況】

男性10名 女性1名 (役員のうち女性の比率9.1%)

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	1968年5月13日生	1990年4月 武蔵野リハウス株式会社(現 三井不動産リアルティ株式会社)入社 1993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) 1999年6月 株式会社三建興産(注)1 取締役就任 2003年9月 三絆地所株式会社代表取締役就任 2012年10月 株式会社三建アーキテクト(現 株式会社MAI) 代表取締役社長就任 2014年6月 株式会社シード(現 シード平和株式会社)代表取締役社長就任(現任) 2016年1月 株式会社湘南ベルマーレ 取締役就任 2017年3月 Meldia Investment Realty of America, Inc. 取締役就任(現任) 2017年5月 一般財団法人メルディア 理事就任(現任) 2018年4月 株式会社メルディアRIZAP湘南 スポーツパートナーズ取締役(現任) 2018年9月 株式会社MAI 取締役(現任)	(注)4	10,392,200
取締役 副社長	営業本部長	吉野 満	1974年3月23日生	1992年4月 株式会社ソブノ入社 1998年6月 株式会社古賀技研入社 2000年5月 当社入社 2005年4月 当社浦和支店支店長 2009年9月 当社横浜支店支店長 2012年9月 当社執行役員 首都圏第3営業本部長就任 2013年9月 当社執行役員 首都圏第1営業本部長就任 2013年11月 当社取締役執行役員 首都圏第1営業本部長就任 2014年9月 当社取締役執行役員 首都圏営業本部長(仕入統括)就任 2016年1月 株式会社三建アーキテクト(現 株式会社MAI)代表取締役専務就任 2018年9月 当社取締役副社長執行役員 営業本部長就任(現任)	(注)4	54,100

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 専務		小池 学	1962年4月20日生	1981年4月 胆沢商工会入社 1986年11月 武蔵野リハウス株式会社(現 三井不動産リアルティ株式会社)入社 1993年5月 三聖ホーム株式会社入社取締役就任 1995年12月 株式会社藤和ハウス入社 1999年11月 株式会社三建興産入社(注)1 2003年4月 株式会社アトム興産(注)1 取締役就任 2003年9月 三絆地所株式会社監査役就任 2004年8月 当社入社 取締役販売業務部長就任 2005年7月 当社専務取締役本店営業部長就任 2012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 2012年10月 株式会社三建アーキテクト(現 株式 会社MAI) 取締役就任 2013年6月 当社代表取締役専務執行役員 首都圏第1営業本部長就任 2013年9月 当社代表取締役専務(現任) 2015年1月 株式会社三栄クラフター 取締役就任(現任) 2016年1月 株式会社三建アーキテクト(現 株式 会社MAI) 監査役就任 2018年9月 株式会社MAI 取締役(現任)	(注)4	56,000
取締役	生産本部長	千葉 理恵	1964年3月25日生	1988年6月 キュービックデザイン有限会社入社 1990年6月 個人事業主として設計・施工関係業 務を開始 1993年12月 当社入社 設計工事部長就任 2004年8月 当社取締役設計工事部長就任 2012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 2012年10月 株式会社三建アーキテクト(現 株式 会社MAI) 取締役就任 2014年7月 当社取締役執行役員生産本部長兼商 品管理室長及び工事部長就任(現任) 2015年1月 株式会社三栄クラフター 代表取締役社長就任(現任) 2015年9月 アンズ・デザイン・ワークス株式会 社 代表取締役社長就任(現任) 2018年10月 株式会社メルディア・マーケティ ング・プロモーション 取締役就任(現任)	(注)4	28,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	管理本部長	吉川 和男	1955年10月1日生	1979年4月 三洋証券株式会社入社 1998年6月 勸角証券株式会社(現 みずほ証券株式会社)入社 2001年2月 エンゼル証券株式会社(現 株式会社エンゼル総研)入社 2006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 2006年6月 シーランド株式会社監査役就任 2006年10月 当社入社 管理部長代理 2006年11月 当社取締役管理部長就任 2012年9月 当社取締役執行役員管理本部長就任(現任) 2012年10月 株式会社三建アーキテクト(現 株式会社MAI) 監査役就任 2013年6月 株式会社シード(現 シード平和株式会社)取締役就任(現任) 2013年6月 平和建設株式会社(現 シード平和株式会社)取締役就任 2016年1月 株式会社湘南ベルマーレ取締役就任(現任) 2016年10月 株式会社プロスエーレ代表取締役社長就任(現任) 2017年2月 株式会社プロスエーレワン監査役就任(現任) 2017年5月 一般財団法人メルディア評議員就任(現任) 2018年7月 S T V合同会社職務執行者就任(現任)	(注)4	4,000
取締役		宮本 宜一	1970年12月6日生	1993年4月 ホウトク販売株式会社(現 株式会社ホウトク)入社 1996年4月 株式会社ワールド企画(現 株式会社ソシエ・ワールド)入社 1999年9月 当社入社 2004年4月 当社市川支店支店長 2012年9月 当社執行役員 首都圏第2営業本部長就任 2013年11月 当社取締役執行役員 首都圏第2営業本部長就任 2014年9月 当社取締役執行役員 首都圏営業本部長(販売統括)就任 2015年6月 株式会社三栄リビングパートナー(現 株式会社メルディアリアルティ)代表取締役社長就任 2017年1月 株式会社三栄リビングパートナー(現 株式会社メルディアリアルティ)取締役就任 2018年9月 当社取締役 就任(現任) 2018年10月 株式会社メルディア・マーケティング・プロモーション代表取締役社長就任(現任)	(注)4	34,400

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役		船山 雅史	1952年 8月30日生	1976年12月	アーサーアンダーセンアンドカンパニー（現 アクセンチュア株式会社）入社	(注) 4	
				1979年 1月	センチュリー監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人）入社		
				1987年 8月	シティバンク、エヌ・エイ東京支店（現 シティグループ）入社		
				1996年11月	リパブリックニューヨーク銀行（現 香港上海銀行）入社		
				2006年10月	船山公認会計士事務所代表(現任)		
				2008年 6月	株式会社フィナンテック取締役就任(現任)		
				2008年 7月	株式会社F P G 監査役		
				2012年12月	株式会社F P G 取締役就任(現任)		
				2013年 4月	株式会社応用電子取締役就任(現任)		
				2014年10月	ベルニナ信託株式会社（現 株式会社F P G 信託）取締役就任		
				2014年11月	当社取締役就任(現任)		
取締役		久保 哲男	1947年 9月 8日生	1972年 5月	株式会社協和銀行（現 株式会社りそな銀行）入行	(注) 4	
				1996年 5月	株式会社あさひ銀行（元 株式会社協和銀行、現 株式会社りそな銀行）融資第1部長		
				2000年 6月	同社 執行役員 企画部長		
				2002年 4月	サクセス・サイエンス株式会社 代表取締役就任		
				2009年 6月	株式会社新銀行東京（現 株式会社きらぼし銀行）取締役就任		
				2016年 6月	ブレイン・アンド・キャピタル・ホールディングス株式会社 取締役就任		
				2016年 6月	オリオン電機株式会社 社外取締役就任		
				2016年11月	当社取締役就任(現任)		
				2018年 6月	株式会社創発ホールディングス 代表取締役就任（現任）		



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	1949年7月7日生	1973年4月 1999年10月 2001年4月 2003年4月 2007年1月 2008年6月 2010年6月 2010年11月	株式会社三和銀行 (現 株式会社三菱UFJ銀行)入行 同行札幌支店長 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 同社代表取締役社長就任 同社代表取締役会長就任 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 同協会 特別顧問就任 当社監査役就任(現任)	(注)5		
監査役		秋山 法	1955年11月11日生	1979年4月 1986年5月 1995年2月 1995年4月 2004年8月	秋山建築設計事務所入所 羽野税務会計事務所入所 税理士登録 秋山税務会計事務所開業 所長就任(現任) 当社監査役就任(現任)	(注)6	2,400	
監査役		池内 稚利	1962年5月3日生	1991年4月 1997年6月 2004年5月 2007年11月 2011年4月 2017年6月 2018年10月	弁護士登録(第一東京弁護士会所属) 光和総合法律事務所入所 らでいっしゅぼーや株式会社 社外監査役就任 当社監査役就任(現任) 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 太平電業株式会社 補欠社外監査役 クレシオ株式会社 監査役就任(現任)	(注)7	1,600	
計								10,572,700

- (注) 1. 株式会社三建興産は、2003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、2004年6月30日をもって、解散しております。
2. 取締役船山雅史及び久保哲男は、社外取締役であります。
3. 常勤監査役土肥正文並びに監査役秋山法及び池内稚利は、社外監査役であります。
4. 2017年11月28日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
5. 2018年11月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 2017年11月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
7. 2015年11月24日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は企業統治とは、株主、従業員、取引先、地域社会等のステークホルダーへの社会的責任を果たすために、取締役会の活性化と監査役による経営陣に対する監視等によって企業価値の向上を図る仕組みであり、その充実を経営の最重要課題の一つと位置づけ、東京証券取引所が定めるコーポレートガバナンス・コードを尊重し、経営の健全性、透明性及び効率性を確保できる経営体制の構築に努めております。

#### 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、会社の機関としては、株主総会、取締役会、監査役会、会計監査人を設置しております。当社の取締役会は、提出日現在、当社と利害関係のない独立性の高い社外取締役2名を含む取締役8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。

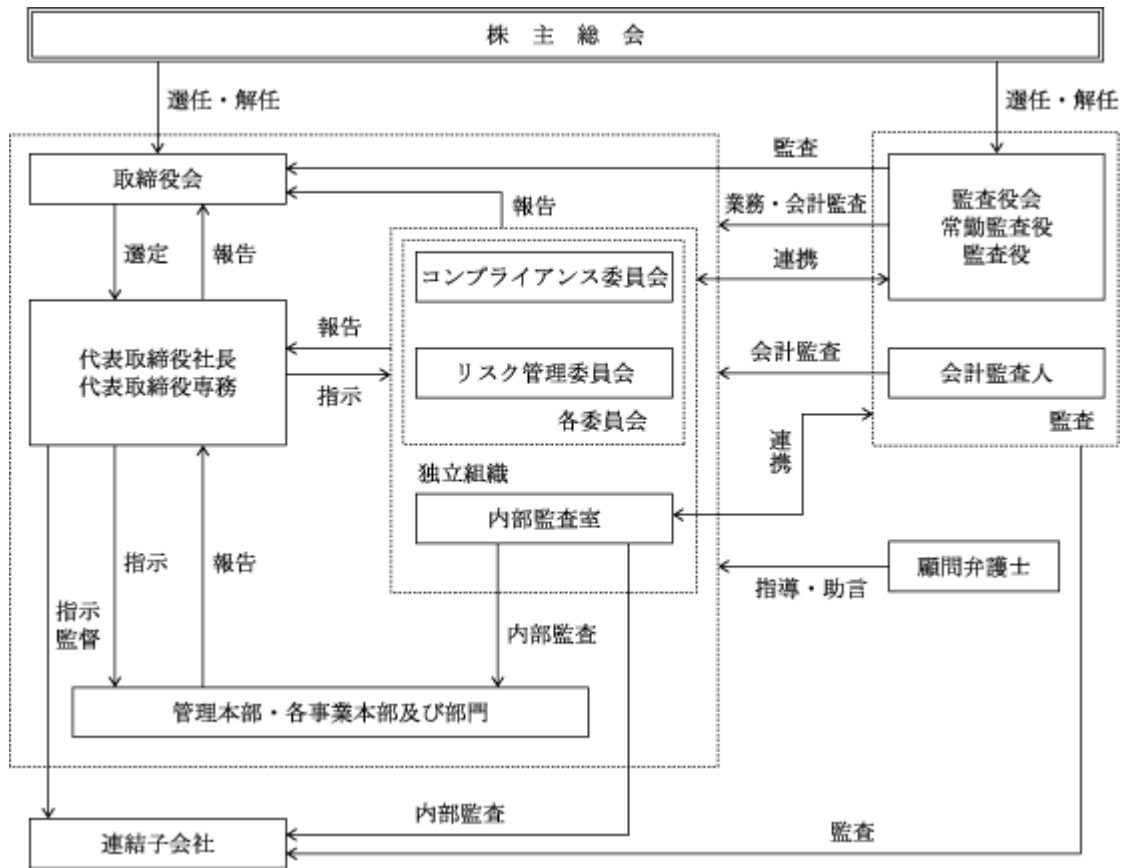
また、原則月1回の定例取締役会のほか、必要に応じて機動的に臨時取締役会を開催しております。さらに、代表取締役、執行役員及び部長・室長・拠点における管理職による管理職会議を原則月2回定例開催しており、業務における事前審議・討議をする会議体として、業務執行部門長より代表取締役へ具体的な業務執行や取締役会付議事項を含め経営常用事項について報告を行い、速やかかつ柔軟に経営判断できる体制となっております。

業務執行決裁につきましては、職務権限規程（その別表）に基づき、取締役会付議事項は、取締役会にて決議、その他は、稟議書等により、代表取締役及び業務執行権限者が意思決定をしております。

監査役会は、3名の監査役（うち、1名は常勤監査役）で構成されており、全員社外監査役であります。当社の監査役会は、原則月1回定例開催されており、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、取締役会及び臨時取締役会への出席、会計監査人・内部監査室からの部門別・子会社の報告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。

内部監査部門としましては、代表取締役直属の内部監査室を設置し、当社及び当社グループの業務監査を実施し、その結果を代表取締役及び関係取締役並びに監査役会へ報告し、監査役、監査役会及び会計監査人と連携し、内部統制機能の充実に努めております。

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



ロ．企業統治の体制を採用する理由

当社は、経営組織及びコーポレート・ガバナンスの強化のため独立性の高い社外取締役2名を選任するとともに、監査役会を構成する監査役3名が全員社外監査役であり、独立性の確保に加え、取締役の業務執行に対する監督機能を十分に果たす体制として、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が出席し、取締役の職務執行等につき意見を述べ、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。

内部監査室は、財務報告に係る内部統制について、その整備・運用・評価について内部監査規程に定めるとともに、虚偽記載リスクの低減に取組み、監査役会及び会計監査人との連携を図り、内部統制機能の充実に努めております。

(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財務経理部、株主総会・取締役会等重要な議事録等は管理本部経営企画部が記録・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。

当社及び当社グループ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

管理本部経営企画部(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。

I Tを活用し、グループ内での情報伝達を効率的に行っております。

(e)当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、グループ会社における業務の適正を確保するため、当社のグループ各社で諸規程等を定めるとともに、子会社に取締役を当社から派遣し、子会社の取締役の職務執行に関し、責任のあるガバナンス体制を確保するための監督を行っております。また、グループ会社の経営については、その自主性を尊重しながらも、事業内容及び業績等について定期的な報告を行うことにより、当社及び子会社との間での情報の共有化、相互の連絡の緊密化を図ることで内部統制システムの構築を図っております。

当社は、代表取締役直属の内部監査室を設置しており、グループに対する内部監査を実施することにより、内部統制の実効性を高めるとともに、その結果を代表取締役及び取締役会並びに監査役会に報告し、監査役会及び会計監査人との連携を図り、グループの管理体制の把握と改善に努めております。

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

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

(g)監査役を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項

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

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

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

取締役及び使用人は、次の事項が生じた場合には、遅滞なく常勤監査役を通じて、監査役会に報告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

( i )その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

監査役より要請された資料等は、各部署で適宜対応し、提供しております。会計監査においては、毎月管理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。

( j )財務報告の適正性を確保するための体制

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

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

( k )反社会的勢力排除に向けた体制の整備

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、管理本部経営企画部を対応部署とし、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へ提出しております。内部監査室は、内部監査結果の処置の確認を行っております(内部監査人員2名)。

監査役の監査につきましては、上記 八( i )のとおりであります。

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

### 社外取締役及び社外監査役の状況

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する明文化された基準又は方針はありませんが、その選任にあたっては、東京証券取引所における独立役員の独立性に関する判断基準（「上場管理等に関するガイドライン」 5.（3）の2に規定されている基準）を参考にしております。

当社の社外取締役は、提出日現在2名となっております。

社外取締役船山雅史氏は、公認会計士として豊富な専門的知識と幅広い知見を有しており、その経験を当社の経営に活用することで、コーポレート・ガバナンス体制がさらに充実したものになることを期待しております。

同氏は、船山公認会計士事務所の代表であります。また、株式会社フィナンテック、株式会社F P G、株式会社応用電子の取締役であります。株式会社フィナンテックと当社との間にはIRに関するコンサルティング契約を締結する等の取引関係があります。その他の兼職先と当社との間に特別な関係はありません。

社外取締役久保哲男氏は、長年にわたり金融機関に在籍し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、また他社の取締役としても経営に携わる等、幅広い企業経営に関する見識を有しており、その経験を当社の経営に活用することで、コーポレート・ガバナンス体制がさらに充実したものになることを期待しております。

同氏は、以前、株式会社新銀行東京（現 株式会社きらぼし銀行）の取締役でしたが、退任以降同行の業務執行者等としての地位を有しておりません。当社グループと同行の間には、借入等の取引があります。また、(株)創発ホールディングスの代表取締役であります。当社と兼職先との間に特別な関係はありません。

当社は、監査役3名全員が社外監査役であります。社外監査役池内稚利氏は、2004年5月から2010年5月まで、らでいっしゅぼーや株式会社の社外監査役及び2017年6月から2018年6月まで太平電業株式会社の補欠社外監査役でありましたが、当社と当該会社との間には特別な関係はありません。また、クレシオ株式会社の監査役であります。当社と同社との間には特別な関係はありません。

また、社外監査役である秋山法氏及び池内稚利氏は、本書提出日現在において、それぞれ2,400株、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。社外監査役である土肥正文氏は、当社との間に人的関係、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。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。

社外取締役及び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、社外取締役2名及び社外監査役3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。

### 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。)	138,775	135,750		3,025		6
監査役 (社外監査役を除く。)						
社外役員	12,480	12,480				5

- (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、2006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、2010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. 取締役の報酬については、職務に基づき支給される固定の月額報酬と、経営業績によって変動する業績連動報酬で構成しております。

ロ．提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等  
連結報酬等の総額が1億円以上の役員がないため記載を省略しております。

ハ．使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの  
該当事項はありません。

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

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額  
1銘柄 9,538千円

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
永大産業株	19,000	10,051	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
永大産業株	19,000	9,538	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、太陽有限責任監査法人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

須永 真樹(太陽有限責任監査法人)

鶴見 寛(太陽有限責任監査法人)

石上 卓哉(太陽有限責任監査法人)

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 5名

その他 8名

#### 取締役、監査役及び会計監査人の責任限定契約

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結できる旨を定款に設けております。

当該規定に基づき、本報告書提出日現在、社外取締役及び社外監査役との間で同法第427条第1項の規定による責任限定契約を締結しております。なお、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

当社と会計監査人である太陽有限責任監査法人は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、太陽有限責任監査法人に悪意又は重大な過失があった場合を除き、会計監査人としての在職中に報酬その他の職務執行の対価として当社から受け、又は受けるべき財産上の利益の額の事業年度ごとの合計額のうち最も高い額に二を乗じて得た額としております。

#### 取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

#### 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。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】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	33,000		38,000	3,000
連結子会社	17,000		17,000	
計	50,000		55,000	3,000

(注) 当連結会計年度の提出会社の監査証明業務に基づく報酬金額には、過年度の英文連結財務諸表に対する監査業務の対価3,000千円を含んでおります。

【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】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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、2022年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債発行に伴う「コンフォートレター作成業務」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特に定めておりませんが、監査計画に基づく監査日数、当社の規模や業務の特性等の要素を勘案し、監査公認会計士等と協議を行い、監査役会の同意を得た上で、監査報酬額を決定しております。

## 第5 【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下、「連結財務諸表規則」という。))に基づいて作成しております。

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

なお、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 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、連結会計年度(2017年9月1日から2018年8月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2017年9月1日から2018年8月31日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、従来から当社が監査証明を受けている優成監査法人は、2018年7月2日に太陽有限責任監査法人と合併し、太陽有限責任監査法人に名称を変更しております。

当該変更につきまして臨時報告書を提出しております。臨時報告書に記載した事項は次のとおりです。

#### (1) 当該異動に係る監査公認会計士等の概要

##### 存続する監査公認会計士等の概要

名称	太陽有限責任監査法人
所在地	東京都港区元赤坂一丁目2番7号

##### 消滅する監査公認会計士等の概要

名称	優成監査法人
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号 丸の内トラストタワーN館9階

#### (2) 当該異動の年月日

2018年7月2日

#### (3) 消滅する監査公認会計士等の直近における就任年月日

2017年11月28日

#### (4) 消滅する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等又は内部統制監査報告書における意見等に関する事項

該当事項はありません。

#### (5) 当該異動の決定又は当該異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である優成監査法人(消滅監査法人)が、2018年7月2日付で、太陽有限責任監査法人(存続監査法人)と合併したことに伴うものであります。

これに伴いまして、当社の監査証明を行う監査公認会計士等は太陽有限責任監査法人となります。

#### (6) (5)の理由及び経緯に対する監査報告書等又は内部統制監査報告書の記載事項に係る消滅する監査公認会計士等の意見

特段の意見はないとの申し出を受けております。

### 3. 連結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、連結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 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2017年 8月31日)	当連結会計年度 (2018年 8月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2 25,336,137	2 27,397,155
受取手形及び売掛金	1,519,342	3 2,851,128
販売用不動産	2,5 13,094,564	2,5 31,436,765
仕掛販売用不動産	2 19,300,211	2 33,630,940
未成工事支出金	1,685,330	1,483,339
繰延税金資産	405,836	391,559
その他	1,800,034	2,500,960
貸倒引当金	89,250	56,788
<b>流動資産合計</b>	<b>63,052,206</b>	<b>99,635,059</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	4,053,145	5,364,095
減価償却累計額	1,155,391	1,012,022
建物及び構築物（純額）	2,5 2,897,753	2,5 4,352,072
車両運搬具	108,933	9,425
減価償却累計額	85,990	7,913
車両運搬具（純額）	22,943	1,511
土地	2,5 2,574,039	2,5 2,569,393
リース資産	165,648	183,613
減価償却累計額	48,953	57,538
リース資産（純額）	116,694	126,074
その他	182,842	178,474
減価償却累計額	115,549	121,778
その他（純額）	67,293	56,696
<b>有形固定資産合計</b>	<b>5,678,724</b>	<b>7,105,748</b>
<b>無形固定資産</b>		
のれん	17,719	10,631
その他	5 1,279,717	5 646,206
<b>無形固定資産合計</b>	<b>1,297,436</b>	<b>656,837</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 1,555,038	1 3,859,737
繰延税金資産	395,272	467,153
その他	825,235	1,491,043
貸倒引当金	29,320	91,123
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>2,746,226</b>	<b>5,726,810</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>9,722,387</b>	<b>13,489,396</b>
<b>資産合計</b>	<b>72,774,594</b>	<b>113,124,456</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2017年8月31日)	当連結会計年度 (2018年8月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	7,800,599	7,873,267
短期借入金	2,4 9,807,299	2,4 20,396,778
1年内返済予定の長期借入金	2,4 2,905,182	2,4 3,285,285
1年内償還予定の社債	2 499,000	2 442,000
未払法人税等	2,236,995	1,871,389
賞与引当金	374,518	435,949
その他	3,236,459	1,915,720
流動負債合計	26,860,055	36,220,391
<b>固定負債</b>		
社債	2 1,366,500	2 1,724,500
転換社債型新株予約権付社債	-	10,000,000
長期借入金	2,4 9,406,647	2,4 25,162,652
リース債務	124,044	131,997
繰延税金負債	50,652	-
退職給付に係る負債	363,761	433,557
資産除去債務	206,401	247,126
その他	713,717	910,708
固定負債合計	12,231,725	38,610,541
負債合計	39,091,781	74,830,932
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	1,340,150	1,340,150
資本剰余金	1,238,646	1,238,646
利益剰余金	30,192,672	34,441,147
自己株式	400	462
株主資本合計	32,771,068	37,019,481
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	2,921	40,663
繰延ヘッジ損益	178	-
為替換算調整勘定	30,798	27,580
退職給付に係る調整累計額	22,109	25,890
その他の包括利益累計額合計	50,165	94,133
非支配株主持分	961,909	1,368,175
純資産合計	33,682,812	38,293,523
負債純資産合計	72,774,594	113,124,456

## 【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 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
売上高	100,572,180	100,642,567
売上原価	83,799,922	85,187,095
売上総利益	16,772,258	15,455,472
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 7,276,135	<sup>1</sup> 7,275,669
営業利益	9,496,123	8,179,802
営業外収益		
受取利息	12,796	15,911
受取配当金	326	323
為替差益	216,056	43,432
解約手付金収入	19,000	15,700
保険代理店収入	6,404	8,401
紹介手数料	10,583	28,196
その他	93,153	94,161
営業外収益合計	358,320	206,126
営業外費用		
支払利息	403,173	394,119
融資等手数料	234,713	162,286
貸倒引当金繰入額	40,000	22,163
その他	56,522	51,504
営業外費用合計	734,408	630,073
経常利益	9,120,034	7,755,855
特別利益		
固定資産売却益	<sup>2</sup> 56,346	<sup>2</sup> 36,550
投資有価証券売却益	-	123,910
特別利益合計	56,346	160,461
特別損失		
投資有価証券評価損	20,000	-
減損損失	-	<sup>3</sup> 16,095
特別損失合計	20,000	16,095
税金等調整前当期純利益	9,156,381	7,900,221
法人税、住民税及び事業税	2,975,366	2,396,502
法人税等調整額	149,840	87,510
法人税等合計	2,825,526	2,308,991
当期純利益	6,330,855	5,591,229
非支配株主に帰属する当期純利益	290,261	409,202
親会社株主に帰属する当期純利益	6,040,593	5,182,027

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2016年 9月 1日 至 2017年 8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年 9月 1日 至 2018年 8月31日)
当期純利益	6,330,855	5,591,229
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	51,692	43,584
繰延ヘッジ損益	863	298
為替換算調整勘定	30,798	3,218
退職給付に係る調整額	4,371	3,780
その他の包括利益合計	17,386	43,848
包括利益	6,348,241	5,547,381
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,057,633	5,138,059
非支配株主に係る包括利益	290,608	409,322

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2016年9月1日 至 2017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	1,238,646	24,854,504	280	27,433,020
当期変動額					
剰余金の配当			700,166		700,166
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,040,593		6,040,593
自己株式の取得				119	119
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			2,258		2,258
当期変動額合計	-	-	5,338,168	119	5,338,048
当期末残高	1,340,150	1,238,646	30,192,672	400	32,771,068

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	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	48,771	694	-	17,738	67,205	670,667	28,036,482
当期変動額							
剰余金の配当							700,166
親会社株主に帰属する 当期純利益							6,040,593
自己株式の取得							119
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	51,692	516	30,798	4,371	17,039	291,242	306,023
当期変動額合計	51,692	516	30,798	4,371	17,039	291,242	5,646,330
当期末残高	2,921	178	30,798	22,109	50,165	961,909	33,682,812



当連結会計年度(自 2017年9月1日 至 2018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	1,238,646	30,192,672	400	32,771,068
当期変動額					
剰余金の配当			933,552		933,552
親会社株主に帰属する 当期純利益			5,182,027		5,182,027
自己株式の取得				62	62
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			-		-
当期変動額合計	-	-	4,248,474	62	4,248,412
当期末残高	1,340,150	1,238,646	34,441,147	462	37,019,481

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	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	2,921	178	30,798	22,109	50,165	961,909	33,682,812
当期変動額							
剰余金の配当							933,552
親会社株主に帰属する 当期純利益							5,182,027
自己株式の取得							62
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	43,584	178	3,218	3,780	43,967	406,266	362,298
当期変動額合計	43,584	178	3,218	3,780	43,967	406,266	4,610,710
当期末残高	40,663	-	27,580	25,890	94,133	1,368,175	38,293,523

## 【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 2016年 9月 1日 至 2017年 8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年 9月 1日 至 2018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	9,156,381	7,900,221
減価償却費	421,000	469,538
減損損失	-	16,095
のれん償却額	7,087	7,087
貸倒引当金の増減額(は減少)	34,455	29,342
関係会社株式評価損	20,000	-
賞与引当金の増減額(は減少)	72,119	61,431
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	50,410	69,795
受取利息及び受取配当金	13,122	16,234
支払利息	403,173	394,119
有形固定資産売却損益(は益)	56,346	36,550
投資有価証券売却損益(は益)	-	123,910
売上債権の増減額(は増加)	23,555	1,331,786
たな卸資産の増減額(は増加)	4,003,119	29,564,713
前渡金の増減額(は増加)	53,264	682,006
仕入債務の増減額(は減少)	1,088,332	72,668
前受金の増減額(は減少)	993,546	922,595
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	54,875	203,000
その他	278,974	1,320,556
小計	15,769,489	24,775,053
利息及び配当金の受取額	13,122	16,234
利息の支払額	374,579	397,065
法人税等の支払額	2,637,809	2,671,723
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>12,770,222</b>	<b>27,827,607</b>
<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	44,957	3,128,884
定期預金の払戻による収入	132,951	2,527,058
有形固定資産の取得による支出	1,243,561	3,877,150
有形固定資産の売却による収入	89,484	84,234
無形固定資産の取得による支出	20,677	26,589
投資有価証券の売却による収入	-	1,222,280
投資有価証券の取得による支出	991,635	3,531,621
関係会社貸付けによる支出	344,166	852,572
関係会社貸付金の回収による収入	-	823,523
その他	7,691	39,374
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,430,253</b>	<b>6,799,096</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	26,101,373	39,654,267
短期借入金の返済による支出	28,640,150	29,072,292
長期借入れによる収入	11,662,348	27,356,000
長期借入金の返済による支出	8,432,536	11,224,918
社債の発行による収入	1,093,908	789,735
新株予約権付社債の発行による収入	-	10,000,000
社債の償還による支出	664,730	499,000
配当金の支払額	700,166	933,860
非支配株主への配当金の支払額	3,004	3,057
その他	5,333	11,545
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>411,708</b>	<b>36,078,418</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	221,561	7,476
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	10,973,238	1,459,191
現金及び現金同等物の期首残高	14,312,941	25,286,180
現金及び現金同等物の期末残高	1 25,286,180	1 26,745,371

## 【注記事項】

(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 5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  
株式会社三栄リビングパートナー  
メルディアホテルズ・マネジメント株式会社  
Meldia Investment Realty of America, Inc.

- (注) 1. 株式会社三建アーキテクトは、2018年9月1日付で、株式会社M A Iに商号変更しております。  
2. 株式会社三栄リビングパートナーは、2018年10月1日付で、株式会社メルディアリアルティに商号変更しております。  
3. 2018年7月2日に設立したメルディアホテルズ・マネジメント株式会社を当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

主要な非連結子会社の名称

株式会社三栄クラフター  
アンズ・デザイン・ワークス株式会社  
株式会社プロスエーレ  
サン住宅品質検査株式会社

(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、いずれも連結財務諸表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

持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称

(主要な非連結子会社の名称)

株式会社三栄クラフター  
アンズ・デザイン・ワークス株式会社  
株式会社プロスエーレ  
サン住宅品質検査株式会社

(主要な関連会社の名称)

株式会社メルディアR I Z A P湘南スポーツパートナーズ  
株式会社プロスエーレワン

(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又は関連会社は、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、株式会社三栄リビングパートナー及びMeldia Investment Realty of America, Inc.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、メルディアホテルズ・マネジメント株式会社の決算日は6月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、決算日現在の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います。

#### 4. 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

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）

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。

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）

デリバティブ取引により生じる正味の債権（及び債務）の評価基準及び評価方法

時価法

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、1998年4月1日以降に取得した建物 建物附属設備を除く 及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備、並びに構築物については定額法）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 4年～47年

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。

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

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。

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

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おります。

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。

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。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法並びにヘッジ手段とヘッジ対象

原則として繰延ヘッジ処理によっております。なお、振当処理の要件を満たしている通貨オプションについては、振当処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段

通貨オプション

ヘッジ対象

外貨建債権債務及び予定取引

ヘッジ方針

事業活動及び財務活動に伴う為替変動によるリスクを低減させることを目的としております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間におけるヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎として有効性を判定しております。ただし、ヘッジ手段とヘッジ対象の資産・負債又は予定取引に関する重要な条件が同一である場合には、有効性が100%であることが明らかであるため、有効性の判定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り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

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。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年8月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり  
ます。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において「営業外収益」の「その他」に含めていた「紹介手数料」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた103,737千円は、「紹介手数料」10,583千円、「その他」93,153千円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「前渡金の増減額」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた332,238千円は、「前渡金の増減額」53,264千円、「その他」278,974千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1. 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年8月31日)	当連結会計年度 (2018年8月31日)
投資有価証券(株式)	840,066千円	1,469,013千円
投資有価証券(出資金)	312,023	2,084,023

2. 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。

	前連結会計年度 (2017年8月31日)	当連結会計年度 (2018年8月31日)
現金及び預金	2,767,000千円	3,251,490千円
販売用不動産	6,553,785	21,864,614
仕掛販売用不動産	8,801,060	19,155,913
建物	2,377,524	3,363,712
土地	2,256,426	2,349,394
計	22,755,797	49,985,125

上記のほか、連結消去されている連結子会社株式305,509千円を担保に供しております。

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年8月31日)	当連結会計年度 (2018年8月31日)
短期借入金	7,659,600千円	17,276,728千円
1年内返済予定の長期借入金	897,300	1,976,681
1年内償還予定の社債	139,000	139,000
長期借入金	6,002,412	23,791,126
社債	742,500	903,500
手形割引高		564,408
計	15,440,812	44,651,445

3. 受取手形割引高

	前連結会計年度 (2017年8月31日)	当連結会計年度 (2018年8月31日)
受取手形割引高	千円	564,408千円

#### 4. 財務制限条項

前連結会計年度(2017年8月31日)

- (1) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行との当座貸越契約(借入金残高3,056,250千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 2016年8月期以降、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額を、2015年8月期及び直前の決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持し、且つ、初回を2017年8月期第2四半期及び2017年8月期の2期として、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。
- (b) 2016年8月期以降、各年度の決算期の末日における、在庫回転期間(計算式： $(\text{販売用不動産} + \text{仕掛用不動産}) \div (\text{不動産販売事業売上高} \div \text{経過月数})$ )を12ヶ月を超過させず、且つ、連結貸借対照表におけるデットキャパシティレシオ(計算式： $\text{有利子負債} \div (\text{現預金} + \text{有価証券} + \text{有形固定資産} + \text{投資有価証券})$ )を1.5以下に維持すること。
- (2) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行とのタームローン契約(借入金残高3,500,000千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 2016年8月期以降、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額を、2015年8月期及び直前の決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持し、且つ、初回を2017年8月期第2四半期及び2017年8月期の2期として、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。
- (b) 2016年8月期以降、各年度の決算期の末日における、在庫回転期間(計算式： $(\text{販売用不動産} + \text{仕掛用不動産}) \div (\text{不動産販売事業売上高} \div \text{経過月数})$ )を12ヶ月を超過させず、且つ、連結貸借対照表におけるデットキャパシティレシオ(計算式： $\text{有利子負債} \div (\text{現預金} + \text{有価証券} + \text{有形固定資産} + \text{投資有価証券})$ )を1.5以下に維持すること。
- (3) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェントとするシンジケートローン契約(借入金残高1,000,000千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、2016年8月期末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- (b) 各事業年度末日における連結損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。
- (c) 各事業年度末日における在庫回転期間を12ヶ月以下に維持すること。



当連結会計年度(2018年8月31日)

- (1) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行との当座貸越契約(借入金残高3,852,900千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 2016年8月期以降、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額を、2015年8月期及び直前の決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持し、且つ、初回を2017年8月期第2四半期及び2017年8月期の2期として、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。
- (b) 2016年8月期以降、各年度の決算期の末日における、在庫回転期間(計算式： $(\text{販売用不動産} + \text{仕掛用不動産}) \div (\text{不動産販売事業売上高} \div \text{経過月数})$ )を12ヶ月を超過させず、且つ、連結貸借対照表におけるデットキャパシティレシオ(計算式： $\text{有利子負債} \div (\text{現預金} + \text{有価証券} + \text{有形固定資産} + \text{投資有価証券})$ )を1.5以下に維持すること。
- (2) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行とのタームローン契約(借入金残高3,500,000千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 2016年8月期以降、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額を、2015年8月期及び直前の決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持し、且つ、初回を2017年8月期第2四半期及び2017年8月期の2期として、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。
- (b) 2016年8月期以降、各年度の決算期の末日における、在庫回転期間(計算式： $(\text{販売用不動産} + \text{仕掛用不動産}) \div (\text{不動産販売事業売上高} \div \text{経過月数})$ )を12ヶ月を超過させず、且つ、連結貸借対照表におけるデットキャパシティレシオ(計算式： $\text{有利子負債} \div (\text{現預金} + \text{有価証券} + \text{有形固定資産} + \text{投資有価証券})$ )を1.5以下に維持すること。
- (3) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行とのタームローン契約(借入金残高3,000,000千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 2018年8月期以降、各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、2017年8月期末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持し、且つ、初回を2017年8月期及び2018年8月期の2期として、各事業年度末日における連結損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。
- (b) 2018年8月期以降、各事業年度末日の連結貸借対照表におけるデットキャパシティレシオ(計算式： $\text{有利子負債} \div (\text{現預金} + \text{有価証券} + \text{有形固定資産} + \text{投資有価証券})$ )を1.5以下に維持すること。
- (4) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェントとするシンジケートローン契約(借入金残高800,000千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、2016年8月期末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- (b) 各事業年度末日における連結損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。
- (c) 各事業年度末日における在庫回転期間を12ヶ月以下に維持すること。

- (5) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェントとするシンジケートローン契約（借入金残高2,700,000千円）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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、2017年8月期末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
  - (b) 各事業年度末日における連結損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。
  - (c) 各事業年度末日における在庫回転期間を12ヵ月以下に維持すること。
- (6) 借入金のうち、株式会社みずほ銀行との当座貸越契約（借入金残高1,444,000千円）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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 2017年8月期以降、各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、その直前の決算期における純資産の部の金額の70%以上維持すること。
  - (b) 2017年8月期以降、各事業年度末日における連結損益計算書に記載される経常損益が損失とならないようにすること。
- (7) 借入金のうち、株式会社イオン銀行との当座貸越契約（借入金残高901,100千円）には財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 最終の決算期の損益計算書により（営業利益＋受取利息）／支払利息の算式で算出されるインタレストカバーレージレシオが、1以下とならないこと。
  - (b) 最終の決算期及びその前の決算期の損益計算書における当期利益が、2期以上連続して赤字とならないこと。
  - (c) 最終の決算期の貸借対照表において、債務超過とならないこと。
- (8) 当社の連結子会社であるシード平和株式会社の借入金のうち、株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェントとするコミットメントライン契約（借入金残高890,000千円）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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 当社の各事業年度末日及び第2四半期会計期間の末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、2017年8月期末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
  - (b) 当社の各事業年度末日及び第2四半期会計期間の末日における連結損益計算書に記載される経常損益を2四半期連続して損失としないこと（各事業年度末日の経常損益については各事業年度通期の経常損益で、第2四半期会計期間の末日の経常損益については第1四半期及び第2四半期累計の経常損益で判定するものとする。）。
  - (c) 当社の各事業年度末日における在庫回転期間を12ヵ月以下に維持すること。
- (9) 当社の連結子会社であるシード平和株式会社の借入金のうち、株式会社りそな銀行との分割実行確約ローン契約（借入金残高85,000千円）には、以下の財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) シード平和株式会社の各事業年度の末日における貸借対照表に記載される純資産の部の金額を、直前の事業年度の末日における貸借対照表に記載された純資産額の75%以上に維持すること。
  - (b) シード平和株式会社の各事業年度の損益計算書に記載される経常損益を損失とならないようにすること。

5. 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産及び無形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年8月31日)	当連結会計年度 (2018年8月31日)
建物及び構築物	1,268,513千円	785,934千円
土地	1,771,796千円	1,783,975千円
借地権	165,931千円	634,094千円
計	3,206,241千円	3,204,005千円

保有目的の変更により、販売用不動産の一部を事業用資産及び賃貸等不動産として使用される有形固定資産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年8月31日)	当連結会計年度 (2018年8月31日)
販売用不動産(建物)	千円	546,244千円
販売用不動産(土地)	千円	196,630千円
計	千円	742,874千円

6. 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

前連結会計年度 (2017年8月31日)	当連結会計年度 (2018年8月31日)
千円	株式会社アーキスト 53,000千円

(連結損益計算書関係)

1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
給与及び賞与	1,434,174千円	1,532,278千円
賞与引当金繰入額	219,187	262,399
退職給付費用	30,875	39,677
広告宣伝費	1,307,572	950,070
貸倒引当金繰入額	9,162	8,384
仲介手数料	2,039,689	1,885,041
租税公課	685,621	824,549

2. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
土地建物	56,346千円	36,550千円

3. 減損損失

前連結会計年度(自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)

該当事項はありません

当連結会計年度(自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	金額
東京都葛飾区(亀有支店)	事業用資産	工具、器具及び備品	890千円
東京都府中市(府中支店)	事業用資産	工具、器具及び備品	787千円
千葉県習志野市(津田沼支店)	事業用資産	建物 工具、器具及び備品	6,001千円
神奈川県相模原市(相模原支店)	事業用資産	建物 工具、器具及び備品	8,415千円

当社グループは、事業用資産については事業部を基準としてグルーピングを行っております。

事業用資産については、閉鎖の意思決定した支店において、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少価額を減損損失(16,095千円)として特別損失に計上いたしました。なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額により測定し、他への転用や売却が困難である建物・工具、器具及び備品については、回収可能価額を零として評価しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	74,508千円	62,819千円
組替調整額		
税効果調整前	74,508	62,819
税効果額	22,814	19,235
その他有価証券評価差額金	51,692	43,584
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	1,220	456
組替調整額		
税効果調整前	1,220	456
税効果額	357	158
繰延ヘッジ損益	863	298
為替換算調整勘定		
当期発生額	30,798	3,218
組替調整額		
税効果調整前	30,798	3,218
税効果額		
為替換算調整勘定	30,798	3,218
退職給付に係る調整額		
当期発生額	12,730	14,424
組替調整額	6,429	8,975
税効果調整前	6,300	5,448
税効果額	1,929	1,668
退職給付に係る調整額	4,371	3,780
その他の包括利益合計	17,386	43,848

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2016年9月1日 至 2017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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	21,217,600			21,217,600
合計	21,217,600			21,217,600
自己株式				
普通株式(注)	424	74		498
合計	424	74		498

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加74株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2016年11月28日 定時株主総会	普通株式	700,166	33.0	2016年8月31日	2016年11月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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
2017年11月28日 定時株主総会	普通株式	933,552	利益剰余金	44.0	2017年8月31日	2017年11月29日

当連結会計年度(自 2017年9月1日 至 2018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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	21,217,600			21,217,600
合計	21,217,600			21,217,600
自己株式				
普通株式(注)	498	23		521
合計	498	23		521

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加23株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
当社	2022年満期ユーロ 円建転換社債型新 株予約権付社債の 新株予約権	普通株式		3,333,333		3,333,333	(注1)
合計				3,333,333		3,333,333	

(注) 1. 転換社債型新株予約権付社債については、一括法によっております。

2. 新株予約権の目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

3. 2022年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債の当連結会計年度増加は、当該社債の発行によるものであります。

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
2017年11月28日 定時株主総会	普通株式	933,552	44.0	2017年8月31日	2017年11月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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
2018年11月29日 定時株主総会	普通株式	1,018,419	利益剰余金	48.0	2018年8月31日	2018年11月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2016年 9月 1日 至 2017年 8月 31日)	当連結会計年度 (自 2017年 9月 1日 至 2018年 8月 31日)
現金及び預金	25,336,137千円	27,397,155千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	49,957	651,783
現金及び現金同等物	25,286,180	26,745,371

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

社有車(車両運搬具)及び一括借上している賃貸用建物であり、有形固定資産「リース資産」に計上されております。

リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2017年 8月 31日)	当連結会計年度 (2018年 8月 31日)
1年以内	120,452千円	121,838千円
1年超	910,346千円	794,379千円
合計	1,030,799千円	916,218千円

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2017年 8月 31日)	当連結会計年度 (2018年 8月 31日)
1年以内	7,656千円	7,080千円
1年超	93,220千円	86,140千円
合計	100,876千円	93,220千円



(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

当社グループは、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

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、ほとんどが3ヶ月以内に回収期日が到来するものであります。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式、投資事業組合への出資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。

営業債務である支払手形及び買掛金、未払法人税等は、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。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は設備投資に係る資金調達を目的としたものであります。

(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

当社グループは、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

当社グループは、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、投資事業組合の財産の状況等を把握し、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、市場価格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

連結貸借対照表計上額、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。

前連結会計年度(2017年8月31日)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	25,336,137千円	25,336,137千円	千円
(2) 受取手形及び売掛金	1,519,342千円	1,519,342千円	千円
(3) 投資有価証券(*1)	315,580千円	315,580千円	千円
資産計	27,171,059千円	27,171,059千円	千円
(1) 支払手形及び買掛金	7,800,599千円	7,800,599千円	千円
(2) 短期借入金	9,807,299千円	9,807,299千円	千円
(3) 未払法人税等	2,236,995千円	2,236,995千円	千円
(4) 社債(*2)	1,865,500千円	1,870,275千円	4,775千円
(5) 長期借入金(*3)	12,311,830千円	12,314,156千円	2,326千円
(6) リース債務(*4)	129,426千円	139,789千円	10,362千円
負債計	34,151,651千円	34,169,116千円	17,464千円
デリバティブ取引(*5)	456千円	456千円	千円

(\*1)非上場株式等(連結貸借対照表計上額1,152,089千円)については、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

また、投資事業組合出資(連結貸借対照表計上額87,368千円)については、組合財産が主として非上場株式など時価を把握することが極めて困難と認められるもので構成されていることから、時価開示の対象としておりません。

(\*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。

(\*4)1年内返済予定のリース債務を含んでおります。

(\*5)デリバティブ取引によって生じる正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、  
で表示しております。

当連結会計年度(2018年8月31日)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	27,397,155千円	27,397,155千円	千円
(2) 受取手形及び売掛金	2,851,128千円	2,851,128千円	千円
(3) 投資有価証券(*1)	235,859千円	235,859千円	千円
資産計	30,484,143千円	30,484,143千円	千円
(1) 支払手形及び買掛金	7,873,267千円	7,873,267千円	千円
(2) 短期借入金	20,396,778千円	20,396,778千円	千円
(3) 未払法人税等	1,871,389千円	1,871,389千円	千円
(4) 社債(*2)	2,166,500千円	2,167,252千円	752千円
(5) 長期借入金(*3)	28,447,937千円	28,452,825千円	4,887千円
(6) リース債務(*4)	141,034千円	154,756千円	13,722千円
負債計(*5)	60,896,907千円	60,916,270千円	19,362千円
デリバティブ取引(*6)	7,408千円	7,408千円	千円

(\*1)非上場株式等(連結貸借対照表計上額3,553,036千円)については、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

また、投資事業組合出資(連結貸借対照表計上額70,841千円)については、組合財産が主として非上場株式など時価を把握することが極めて困難と認められるもので構成されていることから、時価開示の対象としておりません。

(\*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。

(\*4)1年内返済予定のリース債務を含んでおります。

(\*5)転換社債型新株予約権付社債(連結貸借対照表計上額10,000,000千円)については、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(\*6)デリバティブ取引によって生じる正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、          で表示しております。

(注)1.金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1)現金及び預金、(2)受取手形及び売掛金

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

(3)投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。なお、投資有価証券はその他有価証券としております。

負 債

(1)支払手形及び買掛金、(2)短期借入金、(3)未払法人税等

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

(4)社債、(5)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、当社グループ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。

(6)リース債務

リース債務の時価については、元利金の合計額を、新規に同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

デリバティブ取引の時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

2. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定日

前連結会計年度(2017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	25,335,010千円	千円	千円	千円
受取手形及び売掛金	1,519,342千円	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	千円	392,897千円	千円
合計	26,854,352千円	千円	392,897千円	千円

当連結会計年度(2018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	27,392,432千円	千円	千円	千円
受取手形及び売掛金	2,851,128千円	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	70,841千円	226,321千円	千円
合計	30,243,560千円	70,841千円	226,321千円	千円

3. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額  
前連結会計年度(2017年8月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
社債	499,000千円	342,000千円	444,500千円	96,000千円	466,000千円	18,000千円
長期借入金	2,905,182千円	3,038,598千円	1,047,678千円	330,225千円	779,523千円	4,210,621千円
リース債務	5,382千円	5,556千円	5,736千円	5,922千円	6,115千円	100,713千円
合計	3,409,564千円	3,386,155千円	1,497,914千円	432,148千円	1,251,638千円	4,329,334千円

当連結会計年度(2018年8月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
社債	442,000千円	544,500千円	196,000千円	566,000千円	418,000千円	千円
転換社債型新株 予約権付社債	千円	千円	千円	千円	10,000,000千円	千円
長期借入金	3,285,285千円	9,683,131千円	1,555,267千円	1,419,446千円	5,118,515千円	7,386,290千円
リース債務	9,037千円	9,255千円	9,441千円	9,633千円	8,694千円	94,972千円
合計	3,736,322千円	10,236,887千円	1,760,709千円	1,995,080千円	15,545,209千円	7,481,263千円

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2017年8月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	10,051	4,427	5,624
	(2) 債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他			
(3) その他				
	小計	10,051	4,427	5,624
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式			
	(2) 債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他	305,529	318,041	12,512
(3) その他				
	小計	305,529	318,041	12,512
合計		315,580	322,468	6,888

(注)非上場株式等(連結貸借対照表計上額1,152,089千円)については、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

また、投資事業組合出資(連結貸借対照表計上額87,368千円)については、組合財産が主として非上場株式など時価を把握することが極めて困難と認められるもので構成されていることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2018年8月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	9,538	4,427	5,111
	(2) 債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他			
	(3) その他			
	小計	9,538	4,427	5,111
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式			
	(2) 債券			
	国債・地方債等			
	社債			
	その他	226,321	295,008	68,686
	(3) その他			
	小計	226,321	295,008	68,686
合計		235,859	299,435	63,575

(注)非上場株式等(連結貸借対照表計上額3,553,036千円)については、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

また、投資事業組合出資(連結貸借対照表計上額70,841千円)については、組合財産が主として非上場株式など時価を把握することが極めて困難と認められるもので構成されていることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

## 2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(2017年8月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2018年8月31日)

種類	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	1,222,280	123,910	
債券			
その他			
合計	1,222,280	123,910	

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

通貨関連

前連結会計年度(2017年8月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2018年8月31日)

	種類	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の取引	通貨オプション取引 売建				
	日本円買米ドル売	1,405,950 (12,148)		7,408	7,408
	合計	1,405,950		7,408	7,408

(注) 1. 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2. 契約額等の( )内の金額は、通貨オプション取引のオプション料を記載しております。

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2017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)
原則的処理の方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	174,000	102,000	456
	金利スワップ の特例処理	長期借入金			
	合計		174,000	102,000	456

(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。

当連結会計年度(2018年8月31日)

該当事項はありません。



(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

なお、一部の連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	(千円)	
	前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
退職給付債務の期首残高	313,350	363,761
勤務費用	56,044	63,882
利息費用	1,621	1,913
数理計算上の差異の発生額	12,730	14,424
退職給付の支払額	19,985	10,424
退職給付債務の期末残高	363,761	433,557

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及の調整表

	(千円)	
	前連結会計年度 (2017年8月31日)	当連結会計年度 (2018年8月31日)
非積立型制度の退職給付債務	363,761	433,557
連結貸借対照表に計上された負債	363,761	433,557
退職給付に係る負債	363,761	433,557
連結貸借対照表に計上された負債	363,761	433,557

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	(千円)	
	前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
勤務費用	56,044	63,882
利息費用	1,621	1,913
数理計算上の差異の費用処理額	6,429	8,975
確定給付制度に係る退職給付費用	64,095	74,772

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「勤務費用」に計上しております。

(4) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	(千円)	
	前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
数理計算上の差異	6,300	5,448
合計	6,300	5,448

(5) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	(千円)	
	前連結会計年度 (2017年8月31日)	当連結会計年度 (2018年8月31日)
未認識数理計算上の差異	31,867	37,316
合計	31,867	37,316

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

	前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
割引率	0.6%	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

	前連結会計年度 (2017年8月31日)	当連結会計年度 (2018年8月31日)
繰延税金資産		
売掛金	304,856千円	110,232千円
減損損失	178,516	183,445
土地(連結子会社の時価評価差額)	28,337	32,021
未払事業税	130,226	121,818
未払賞与	39,825	
賞与引当金	117,569	138,205
退職給付に係る負債	113,126	134,793
未払役員退職慰労金	43,172	41,724
資産除去債務	63,531	76,016
その他有価証券評価差額金		17,946
その他	126,081	158,319
繰延税金資産小計	1,145,243	1,014,522
評価性引当額	74,207	29,524
繰延税金資産合計	1,071,036	984,997
繰延税金負債		
販売用不動産	204,871	55,753
資産除去債務に対応する除去費用	37,886	42,395
建物(連結子会社の時価評価差額)	47,742	17,757
その他有価証券評価差額金	1,289	
その他	28,789	10,378
繰延税金負債合計	320,579	126,285
繰延税金資産の純額	750,456	858,712
内訳		
流動資産 - 繰延税金資産	405,836千円	391,559千円
固定資産 - 繰延税金資産	395,272	467,153
固定負債 - 繰延税金負債	50,652	

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

	前連結会計年度 (2017年8月31日)	当連結会計年度 (2018年8月31日)
法定実効税率		30.9%
(調整)	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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.1
住民税均等割		0.2
税額控除		2.0
その他		0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率		29.2

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結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不動産賃貸借契約並びに定期借地権契約に基づく原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1年～33年と見積り、割引率は0.14%～2.00%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

	前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
期首残高	270,668千円	206,401千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	425	19,868
時の経過による調整額	3,399	2,826
有形固定資産の売却に伴う減少額	9,075	
資産除去債務の取崩し	59,015	45,090
見積の変更による増減額		63,120
期末残高	206,401	247,126

(4) 資産除去債務の見積の変更

当連結会計年度において支店事務所の一部について、より精緻な見積が可能となったことから、当該不動産の賃貸借契約に伴う原状回復義務の資産除去債務について見積額の変更を行っております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループは、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。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は605,199千円(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56,346千円(特別利益に計上)であります。

当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は232,761千円(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連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	8,525,407	5,483,941
期中増減額	3,041,465	905,295
期末残高	5,483,941	6,389,237
期末時価	6,127,734	7,218,867

- (注) 1. 連結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、前連結会計年度の主な増加額は事業用物件の取得(948,469千円)であり、主な減少額は居住用物件の売却(37,506千円)、販売用不動産への振替(3,206,241千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は事業用及び居住用物件の取得(3,435,261千円)、販売用不動産からの振替(691,258千円)であり、主な減少額は減価償却費(344,205千円)、販売用不動産への振替(2,863,495千円)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いて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)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 2016年9月1日 至 2017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	87,334,374	11,029,589	2,208,217	100,572,180
セグメント利益	9,595,546	1,118,449	1,001,973	11,715,968
セグメント資産	36,483,398	3,319,183	6,052,410	45,854,992
その他の項目				
減価償却費(注)1	102,594	13,762	268,242	384,599
支払利息	285,577	9,056	33,109	327,743
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,045,437	32,771	250,830	1,329,039

(注)1. 減価償却費は、賃貸原価に計上されている268,242千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 2017年9月1日 至 2018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	80,970,674	17,307,177	2,364,715	100,642,567
セグメント利益	8,380,825	1,370,812	950,454	10,702,092
セグメント資産	68,706,420	4,641,682	6,927,487	80,275,590
その他の項目				
減価償却費（注）1	70,567	14,224	353,042	437,834
支払利息	281,385	16,296	13,260	310,943
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額（注 3）	299,759	11,455	4,264,584	4,575,799

（注）1．減価償却費は、賃貸原価に計上されている353,042千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。

3．有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、保有目的変更により販売用不動産から有形固定資産に振替した742,874千円を含んでおります。

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	11,715,968	10,702,092
全社費用	2,219,845	2,522,290
連結財務諸表の営業利益	9,496,123	8,179,802

(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	45,854,992	80,275,590
全社資産	26,919,601	32,848,866
連結財務諸表の資産合計	72,774,594	113,124,456

(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	384,599	437,834	36,400	31,703	421,000	469,538
支払利息	327,743	310,943	75,429	83,176	403,173	394,119
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	1,329,039	4,575,799	123,682	24,323	1,452,721	4,600,123

- (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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2016年9月1日 至 2017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。

当連結会計年度（自 2017年9月1日 至 2018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。

【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 2016年9月1日 至 2017年8月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2017年9月1日 至 2018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	16,095			16,095		16,095

【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 2016年9月1日 至 2017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)						
当期償却額		7,087		7,087		7,087
当期末残高		17,719		17,719		17,719

当連結会計年度（自 2017年9月1日 至 2018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)						
当期償却額		7,087		7,087		7,087
当期末残高		10,631		10,631		10,631

【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 2016年9月1日 至 2017年8月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2017年9月1日 至 2018年8月31日）

該当事項はありません。



## 【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2016年9月1日 至 2017年8月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2017年9月1日 至 2018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 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
1株当たり純資産額	1,542円19銭	1,740円36銭
1株当たり当期純利益	284円70銭	244円24銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		217円13銭

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであり  
ます。

	前連結会計年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	6,040,593	5,182,027
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	6,040,593	5,182,027
普通株式の期中平均株式数(株)	21,217,139	21,217,083
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)		
普通株式増加数(株)		2,648,402
(うち転換社債型新株予約権付社債(株))		(2,648,402)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

当社は、2018年9月28日付で、取引銀行7行と総額130億円の融資契約（シンジケーション方式限度貸付）を締結し、2018年10月29日に実行しております。

1. 融資契約締結の目的

東京都新宿区西新宿三丁目に所在する土地建物について、取得資金の機動的かつ安定的な資金枠の確保を目的としております。

2. 融資契約の概要

契約総額	130億円
契約締結日	2018年9月28日
実行可能期間	2018年10月29日から2020年10月30日まで
借入期間	2040年10月31日
利率	基準金利＋スプレッド
アレンジャー兼エージェント	株式会社みずほ銀行
ジョイント・アレンジャー	三井住友信託銀行株式会社
参加金融機関	株式会社りそな銀行、株式会社きらぼし銀行、株式会社商工組合中央金庫、株式会社武蔵野銀行、株式会社京葉銀行
財務制限条項	<p>2018年8月期以降、各事業年度末日（単体及び連結）において、貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、2017年8月期末日における純資産の部の金額の75%以上維持すること。</p> <p>初回を2018年8月期及び2019年8月期の2期として、各事業年度末日（単体及び連結）において、損益計算書に示される当期損益及び経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>2018年8月期以降、各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される「現金及び預金」の額を、当該決算期の月商の1.5ヶ月分以上を維持すること。</p> <p>2018年8月期以降、各事業年度末日における戸建在庫回転期間が12ヶ月を超過しないこと。</p> <p>戸建在庫回転期間 = 戸建販売用不動産 ÷ (戸建事業売上高 ÷ 経過月数)</p>

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	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
(株)三栄建築設計	第15回無担保社債	2009年11月13日	37,500	22,500 (15,000)	1.31	なし (注) 2	2019年10月31日
(株)三栄建築設計	第23回無担保社債	2013年3月29日	264,000	180,000 (84,000)	6ヶ月 円TIBOR	なし (注) 2	2020年3月31日
(株)三栄建築設計	第24回無担保社債	2013年3月29日	100,000		1.25	なし	2018年3月29日
(株)三栄建築設計	第26回無担保社債	2016年9月30日	249,000	147,000 (102,000)	0.11	なし	2019年9月30日
(株)三栄建築設計	2022年満期ユーロ 円建転換社債型新 株予約権付社債 (注) 3	2017年11月15日		10,000,000		なし	2022年11月30日
(株)三栄建築設計	第27回無担保社債	2018年3月13日		500,000 (100,000)	0.13	なし	2023年3月13日
(株)三建アーキテクト	第1回無担保社債	2014年9月25日	130,000	102,000 (28,000)	0.68	なし	2021年9月24日
(株)三建アーキテクト	第2回無担保社債	2015年9月25日	158,000	130,000 (28,000)	0.63	なし	2022年9月22日
(株)三建アーキテクト	第3回無担保社債	2016年1月29日	147,000	45,000 (45,000)	0.16	なし	2019年1月29日
(株)三建アーキテクト	第4回無担保社債	2017年6月30日	200,000	200,000	0.50	なし	2022年6月30日
シード平和(株)	第8回無担保社債	2016年12月27日	180,000	140,000 (40,000)	6ヶ月 円TIBOR	なし (注) 2	2021年12月27日
シード平和(株)	第9回無担保社債	2017年1月31日	200,000	200,000	0.26	なし (注) 2	2022年1月31日
シード平和(株)	第10回無担保社債	2017年3月27日	200,000	200,000	0.20	なし (注) 2	2020年3月25日
シード平和(株)	第11回無担保社債	2017年9月27日		300,000	0.38	なし (注) 2	2022年9月25日
合計			1,865,500	12,166,500 (442,000)			

- (注) 1. ( )内書きは、1年以内の償還予定額であります。  
2. 本社債に対しては、銀行保証について担保が付されております。  
3. 新株予約権付社債に関する記載は次のとおりであります。

銘柄	2022年満期ユーロ円建 転換社債型新株予約権付社債
発行すべき株式	普通株式
新株予約権の発行価額(円)	無償
株式の発行価格(円)	(注) 1
発行価額の総額(千円)	10,000,000
新株予約権の行使により発行した株式の 発行価額の総額(千円)	-
新株予約権の付与割合(%)	100
新株予約権の行使期間	自 2017年11月29日 至 2022年11月16日
新株予約権の譲渡に関する事項	本社債と分離して譲渡することができない

- (注) 1. 「第4. 提出会社の状況 1. 株式等の状況 (2)新株予約権等の状況 その他の新株予約権等の状況 (注) 2」に記載のとおりであります。  
2. 新株予約権を行使しようとする者の請求があるときは、その新株予約権が付せられた社債の全額の償還に代えて、新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額の払込があったものとします。また、新株予約権が行使されたときには、当該請求があったものとみなします。  
4. 連結決算日後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)
442,000	544,500	196,000	566,000	10,418,000

【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	9,807,299	20,396,778	0.92	
1年以内に返済予定の長期借入金	2,905,182	3,285,285	1.00	
1年以内に返済予定のリース債務	5,382	9,037	3.19	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	9,406,647	25,162,652	0.80	2019年～2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	124,044	131,997	3.02	2019年～2039年
その他有利子負債				
計	22,248,556	48,985,750		

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金等残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2. 長期借入金及びリース債務の連結決算日後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	9,683,131	1,555,267	1,419,446	5,118,515
リース債務	9,255	9,441	9,633	8,694

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計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、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計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	当連結会計年度
売上高 (千円)	15,861,818	38,537,074	59,356,892	100,642,567
税金等調整前四半期(当期)純利益金額 (千円)	471,672	2,255,534	4,073,662	7,900,221
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額 (千円)	331,000	1,440,751	2,531,587	5,182,027
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	15.60	67.91	119.32	244.24

(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)	15.60	52.30	51.41	124.92

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年8月31日)	当事業年度 (2018年8月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 20,749,095	1 23,110,844
売掛金	2 32,107	2 75,229
販売用不動産	1,4 10,467,014	1,4 28,713,378
仕掛販売用不動産	1 12,607,720	1 26,956,365
未成工事支出金	1,656,135	1,409,969
繰延税金資産	297,352	229,639
短期貸付金	2 713,341	2 171,975
その他	2 896,140	2 2,141,340
貸倒引当金	41,701	1,690
流動資産合計	47,377,204	82,807,053
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物（純額）	1,4 2,263,556	1,4 3,759,908
車両運搬具（純額）	13,109	1,384
土地	1,4 2,259,319	1,4 2,420,881
その他（純額）	51,384	62,919
有形固定資産合計	4,587,369	6,245,093
無形固定資産	4 1,265,700	4 635,958
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1,369,584	306,700
関係会社株式	1,831,034	1 3,164,593
関係会社出資金	-	2,084,023
繰延税金資産	385,514	436,007
その他	2 784,231	2 1,432,999
貸倒引当金	9,992	72,036
投資その他の資産合計	4,360,372	7,352,288
固定資産合計	10,213,442	14,233,339
資産合計	57,590,647	97,040,393
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	2 6,061,106	2 6,511,951
短期借入金	1,3 6,266,699	1,3 17,199,653
1年内返済予定の長期借入金	1,3 1,502,882	1,3 2,157,285
1年内償還予定の社債	1 301,000	1 301,000
未払法人税等	1,819,772	1,300,738
賞与引当金	275,397	307,898
その他	2 2,208,990	2 1,046,802
流動負債合計	18,435,849	28,825,330
<b>固定負債</b>		
社債	1 349,500	1 548,500
転換社債型新株予約権付社債	-	10,000,000
長期借入金	1,3 7,390,647	1,3 22,661,452
退職給付引当金	287,108	343,838
資産除去債務	186,628	238,216
その他	590,021	807,758
固定負債合計	8,803,906	34,599,765
負債合計	27,239,756	63,425,095

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年8月31日)	当事業年度 (2018年8月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,340,150	1,340,150
資本剰余金		
資本準備金	1,238,665	1,238,665
資本剰余金合計	1,238,665	1,238,665
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	27,769,554	31,077,607
利益剰余金合計	27,769,554	31,077,607
自己株式	400	462
株主資本合計	30,347,969	33,655,960
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,921	40,663
評価・換算差額等合計	2,921	40,663
純資産合計	30,350,890	33,615,297
負債純資産合計	57,590,647	97,040,393

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2016年 9月 1日 至 2017年 8月31日)	当事業年度 (自 2017年 9月 1日 至 2018年 8月31日)
売上高	3 76,424,631	3 74,958,917
売上原価	3 63,416,154	3 62,918,837
売上総利益	13,008,477	12,040,079
販売費及び一般管理費	1,3 5,680,798	1,3 5,946,710
営業利益	7,327,679	6,093,369
営業外収益		
受取利息	15,786	12,720
受取配当金	4,874	4,874
為替差益	216,054	43,432
解約手付金収入	13,000	12,700
保険代理店収入	5,688	7,092
紹介手数料	9,269	26,263
その他	3 62,191	3 94,168
営業外収益合計	326,864	201,251
営業外費用		
支払利息	271,424	290,275
融資等手数料	209,330	112,269
貸倒引当金繰入額	40,000	22,163
その他	41,973	40,709
営業外費用合計	562,727	465,417
経常利益	7,091,815	5,829,203
特別利益		
固定資産売却益	2 56,346	-
関係会社株式売却益	-	123,910
特別利益合計	56,346	123,910
特別損失		
関係会社株式評価損	20,000	-
減損損失	-	16,095
特別損失合計	20,000	16,095
税引前当期純利益	7,128,162	5,937,018
法人税、住民税及び事業税	2,350,883	1,658,957
法人税等調整額	172,072	36,455
法人税等合計	2,178,810	1,695,412
当期純利益	4,949,351	4,241,605



【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2016年 9月 1日 至 2017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	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	1,340,150	1,238,665	1,238,665	23,520,369	23,520,369
当期変動額					
剰余金の配当				700,166	700,166
当期純利益				4,949,351	4,949,351
自己株式の取得					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	-	4,249,184	4,249,184
当期末残高	1,340,150	1,238,665	1,238,665	27,769,554	27,769,554

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	280	26,098,904	48,771	48,771	26,050,132
当期変動額					
剰余金の配当		700,166			700,166
当期純利益		4,949,351			4,949,351
自己株式の取得	119	119			119
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			51,692	51,692	51,692
当期変動額合計	119	4,249,065	51,692	51,692	4,300,757
当期末残高	400	30,347,969	2,921	2,921	30,350,890

当事業年度(自 2017年9月1日 至 2018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	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	1,340,150	1,238,665	1,238,665	27,769,554	27,769,554
当期変動額					
剰余金の配当				933,552	933,552
当期純利益				4,241,605	4,241,605
自己株式の取得					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	-	3,308,053	3,308,053
当期末残高	1,340,150	1,238,665	1,238,665	31,077,607	31,077,607

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	400	30,347,969	2,921	2,921	30,350,890
当期変動額					
剰余金の配当		933,552			933,552
当期純利益		4,241,605			4,241,605
自己株式の取得	62	62			62
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			43,584	43,584	43,584
当期変動額合計	62	3,307,990	43,584	43,584	3,264,406
当期末残高	462	33,655,960	40,663	40,663	33,615,297

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) 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. デリバティブ取引により生じる正味の債権(及び債務)の評価基準及び評価方法

時価法

3. 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)

4. 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、1998年4月1日以降に取得した建物 建物附属設備を除く 及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備、並びに構築物については定額法)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 4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。

5. 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。

6. 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、当事業年度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。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

なお、数理計算上の差異については、各事業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翌事業年度より費用処理しております。

## 7. 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

## 8. 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

原則として繰延ヘッジ処理によっております。なお、振当処理の要件を満たしている通貨オプションについては、振当処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段

通貨オプション

ヘッジ対象

外貨建債権債務及び予定取引

- (2) ヘッジ方針

事業活動及び財務活動に伴う為替変動によるリスクを低減させることを目的としております。

- (3) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間におけるヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎として有効性を判定しております。ただし、ヘッジ手段とヘッジ対象の資産・負債又は予定取引に関する重要な条件が同一である場合には、有効性が100%であることが明らかであるため、有効性の判定は省略しております。

## 9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

- (1) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表における会計処理の方法と異なっております。

- (2) 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。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において営業外収益の「その他」に含めていた「紹介手数料」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた71,461千円は、「紹介手数料」9,269千円、「その他」62,191千円として組み替えております。

(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 (2017年8月31日)	当事業年度 (2018年8月31日)
現金及び預金	2,767,000千円	3,245,000千円
販売用不動産	6,142,371	20,283,840
仕掛販売用不動産	5,712,047	14,904,235
建物	1,935,767	3,363,712
土地	1,923,071	2,349,394
関係会社株式		305,509
計	18,480,257	44,451,693

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2017年8月31日)	当事業年度 (2018年8月31日)
短期借入金	5,627,000千円	14,924,603千円
1年内返済予定の長期借入金	679,000	1,254,681
1年内償還予定の社債	99,000	99,000
長期借入金	5,105,412	21,525,926
社債	202,500	103,500
計	11,712,912	37,907,712

2. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

区分掲記されたもの以外で関係会社に対する金銭債権及び金銭債務の金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2017年8月31日)	当事業年度 (2018年8月31日)
短期金銭債権	1,127,965千円	183,356千円
長期金銭債権	103,971	956,036
短期金銭債務	24,329	52,203

### 3. 財務制限条項

前事業年度(2017年8月31日)

- (1) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行との当座貸越契約(借入金残高3,056,250千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 2016年8月期以降、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額を、2015年8月期及び直前の決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持し、且つ、初回を2017年8月期第2四半期及び2017年8月期の2期として、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。
- (b) 2016年8月期以降、各年度の決算期の末日における、在庫回転期間(計算式： $(\text{販売用不動産} + \text{仕掛用不動産}) \div (\text{不動産販売事業売上高} \div \text{経過月数})$ )を12ヶ月を超過させず、且つ、連結貸借対照表におけるデットキャパシティレシオ(計算式： $\text{有利子負債} \div (\text{現預金} + \text{有価証券} + \text{有形固定資産} + \text{投資有価証券})$ )を1.5以下に維持すること。
- (2) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行とのタームローン契約(借入金残高3,500,000千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 2016年8月期以降、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額を、2015年8月期及び直前の決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持し、且つ、初回を2017年8月期第2四半期及び2017年8月期の2期として、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。
- (b) 2016年8月期以降、各年度の決算期の末日における、在庫回転期間(計算式： $(\text{販売用不動産} + \text{仕掛用不動産}) \div (\text{不動産販売事業売上高} \div \text{経過月数})$ )を12ヶ月を超過させず、且つ、連結貸借対照表におけるデットキャパシティレシオ(計算式： $\text{有利子負債} \div (\text{現預金} + \text{有価証券} + \text{有形固定資産} + \text{投資有価証券})$ )を1.5以下に維持すること。
- (3) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェントとするシンジケートローン契約(借入金残高1,000,000千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、2016年8月期末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- (b) 各事業年度末日における連結損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。
- (c) 各事業年度末日における在庫回転期間を12ヶ月以下に維持すること。

当事業年度(2018年8月31日)

- (1) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行との当座貸越契約(借入金残高3,852,900千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 2016年8月期以降、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額を、2015年8月期及び直前の決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持し、且つ、初回を2017年8月期第2四半期及び2017年8月期の2期として、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。
- (b) 2016年8月期以降、各年度の決算期の末日における、在庫回転期間(計算式： $(\text{販売用不動産} + \text{仕掛用不動産}) \div (\text{不動産販売事業売上高} \div \text{経過月数})$ )を12ヶ月を超過させず、且つ、連結貸借対照表におけるデットキャパシティレシオ(計算式： $\text{有利子負債} \div (\text{現預金} + \text{有価証券} + \text{有形固定資産} + \text{投資有価証券})$ )を1.5以下に維持すること。
- (2) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行とのタームローン契約(借入金残高3,500,000千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 2016年8月期以降、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額を、2015年8月期及び直前の決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持し、且つ、初回を2017年8月期第2四半期及び2017年8月期の2期として、各年度の第2四半期の末日及び決算期の末日における連結損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。
- (b) 2016年8月期以降、各年度の決算期の末日における、在庫回転期間(計算式： $(\text{販売用不動産} + \text{仕掛用不動産}) \div (\text{不動産販売事業売上高} \div \text{経過月数})$ )を12ヶ月を超過させず、且つ、連結貸借対照表におけるデットキャパシティレシオ(計算式： $\text{有利子負債} \div (\text{現預金} + \text{有価証券} + \text{有形固定資産} + \text{投資有価証券})$ )を1.5以下に維持すること。
- (3) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行とのタームローン契約(借入金残高3,000,000千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 2018年8月期以降、各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、2017年8月期末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額の75%以上に維持し、且つ、初回を2017年8月期及び2018年8月期の2期として、各事業年度末日における連結損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。
- (b) 2018年8月期以降、各事業年度末日の連結貸借対照表におけるデットキャパシティレシオ(計算式： $\text{有利子負債} \div (\text{現預金} + \text{有価証券} + \text{有形固定資産} + \text{投資有価証券})$ )を1.5以下に維持すること。
- (4) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェントとするシンジケートローン契約(借入金残高800,000千円)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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、2016年8月期末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
- (b) 各事業年度末日における連結損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。
- (c) 各事業年度末日における在庫回転期間を12ヵ月以下に維持すること。

- (5) 借入金のうち、株式会社三井住友銀行をアレンジャー兼エージェントとするシンジケートローン契約（借入金残高2,700,000千円）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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、2017年8月期末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。
  - (b) 各事業年度末日における連結損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。
  - (c) 各事業年度末日における在庫回転期間を12ヵ月以下に維持すること。
- (6) 借入金のうち、株式会社みずほ銀行との当座貸越契約（借入金残高1,444,000千円）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、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 2017年8月期以降、各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、その直前の決算期における純資産の部の金額の70%以上維持すること。
  - (b) 2017年8月期以降、各事業年度末日における連結損益計算書に記載される経常損益が損失とならないようにすること。
- (7) 借入金のうち、株式会社イオン銀行との当座貸越契約（借入金残高901,100千円）には財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合、契約上の全ての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。
- (a) 最終の決算期の損益計算書により（営業利益＋受取利息）／支払利息の算式で算出されるインタレストカバーレッジレシオが、1以下とならないこと。
  - (b) 最終の決算期及びその前の決算期の損益計算書における当期利益が、2期以上連続して赤字とならないこと。
  - (c) 最終の決算期の貸借対照表において、債務超過とならないこと。



#### 4. 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産及び無形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (2017年8月31日)	当事業年度 (2018年8月31日)
建物	1,268,513千円	369,288千円
土地	1,771,796千円	1,515,508千円
借地権	165,931千円	634,094千円
計	3,206,241千円	2,518,891千円

保有目的の変更により、販売用不動産の一部を事業用資産及び賃貸等不動産として使用される有形固定資産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (2017年8月31日)	当事業年度 (2018年8月31日)
販売用不動産(建物)	千円	3,497千円
販売用不動産(土地)	千円	48,117千円
計	千円	51,614千円

#### 5. 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

(金融機関からの借入金)

	前事業年度 (2017年8月31日)	当事業年度 (2018年8月31日)
株式会社三建アーキテクト(連結子会社)	726,500千円	千円
シード平和株式会社(連結子会社)	3,251,000千円	2,359,000千円
株式会社アーキスト	千円	53,000千円
計	3,977,500千円	2,412,000千円

(損益計算書関係)

1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当事業年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
給与及び賞与	1,045,086千円	1,143,685千円
賞与引当金繰入額	165,300	164,400
退職給付費用	29,243	36,621
広告宣伝費	1,043,081	813,322
貸倒引当金繰入額	70	1,075
仲介手数料	1,650,953	1,698,335
租税公課	580,137	716,944
減価償却費	59,390	63,063
おおよその割合		
販売費	47.4%	42.2%
一般管理費	52.6%	57.8%

2. 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 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当事業年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
土地建物	56,346千円	千円

3. 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)	当事業年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)
営業取引(支出分)	306,101千円	423,526千円
営業取引以外の取引(収入分)	42,825千円	59,053千円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2017年8月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
子会社株式	407,480	3,016,734	2,609,253

当事業年度(2018年8月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
子会社株式	407,480	4,096,350	3,688,869

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる関係会社株式及び関係会社出資金の貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	前事業年度 (2017年8月31日)	当事業年度 (2018年8月31日)
子会社株式	1,268,954	1,408,954
関連会社株式	154,600	1,348,159
関係会社出資金		2,084,023

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(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 (2017年8月31日)	当事業年度 (2018年8月31日)
繰延税金資産		
売掛金	304,856千円	110,232千円
貸倒引当金	15,909	3,523
減損損失	178,516	183,445
未払事業税	89,243	72,642
未払賞与	33,702	
完成工事補償引当金	4,277	
賞与引当金	84,987	95,017
退職給付引当金	87,912	105,283
未払役員退職慰労金	41,724	41,724
資産除去債務	57,145	72,941
未払不動産取得税	12,290	41,005
その他有価証券評価差額金		17,946
その他	18,767	25,239
繰延税金資産小計	929,335	769,001
評価性引当額		6,124
繰延税金資産合計	929,335	762,877
繰延税金負債		
販売用不動産	204,871	55,753
資産除去債務に対応する除去費用	34,163	41,477
その他有価証券評価差額金	1,289	
その他	6,143	
繰延税金負債合計	246,467	97,230
繰延税金資産の純額	682,867	665,646

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 (2017年8月31日)	当事業年度 (2018年8月31日)
法定実効税率		30.9%
(調整)	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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.2
住民税均等割等		0.2
税額控除		2.2
その他		0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率		28.6

(重要な後発事象)

当社は、2018年9月28日付で、取引銀行7行と総額130億円の融資契約（シンジケーション方式限度貸付）を締結し、2018年10月29日に実行しております。

1. 融資契約締結の目的

東京都新宿区西新宿三丁目に所在する土地建物について、取得資金の機動的かつ安定的な資金枠の確保を目的としております。

2. 融資契約の概要

契約総額	130億円
契約締結日	2018年9月28日
実行可能期間	2018年10月29日から2020年10月30日まで
借入期間	2040年10月31日
利率	基準金利＋スプレッド
アレンジャー兼エージェント	株式会社みずほ銀行
ジョイント・アレンジャー	三井住友信託銀行株式会社
参加金融機関	株式会社りそな銀行、株式会社きらぼし銀行、株式会社商工組合中央金庫、株式会社武蔵野銀行、株式会社京葉銀行
財務制限条項	<p>2018年8月期以降、各事業年度末日（単体及び連結）において、貸借対照表に記載される純資産の部の合計額を、2017年8月期末日における純資産の部の金額の75%以上維持すること。</p> <p>初回を2018年8月期及び2019年8月期の2期として、各事業年度末日（単体及び連結）において、損益計算書に示される当期損益及び経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。</p> <p>2018年8月期以降、各事業年度末日における連結貸借対照表に記載される「現金及び預金」の額を、当該決算期の月商の1.5ヶ月分以上を維持すること。</p> <p>2018年8月期以降、各事業年度末日における戸建在庫回転期間が12ヶ月を超過しないこと。</p> <p>戸建在庫回転期間 = 戸建販売用不動産 ÷ (戸建事業売上高 ÷ 経過月数)</p>

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	2,263,556	2,304,249	398,179 (12,178)	409,717	3,759,908	877,951
	車両運搬具	13,109	6,276	13,414	4,587	1,384	7,786
	土地	2,259,319	1,677,069	1,515,508		2,420,881	
	その他	51,384	60,579	26,471 (3,916)	22,573	62,919	108,371
	計	4,587,369	4,048,175	1,953,573 (16,095)	436,878	6,245,093	994,109
無形固定資産	借地権	1,211,753		634,094		577,658	
	ソフトウェア	53,295	23,747		19,377	57,664	
	その他	652			17	634	
	計	1,265,700	23,747	634,094	19,395	635,958	

(注) 1. 「当期減少額」の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 「当期増加額」及び「当期減少額」のうち主なものは、次のとおりであります。

(主な増加内容)

賃貸物件の取得	建物	2,030,709千円
	土地	1,245,850千円
建物建築用地の取得	土地	260,000千円

(主な減少内容)

販売用不動産への振替	建物	369,288千円
	土地	1,515,508千円
	借地権	634,094千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	51,694	73,727	51,694	73,727
賞与引当金	275,397	285,881	253,381	307,898

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

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。 <a href="https://san-a.com/">https://san-a.com/</a>
株主に対する特典	当社は株主優待制度があります。

(注) 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24期)(自 2016年9月1日 至 2017年8月31日)2017年11月29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  
2017年11月29日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書  
(第25期第1四半期)(自 2017年9月1日 至 2017年11月30日)2018年1月12日関東財務局長に提出。  
(第25期第2四半期)(自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)2018年4月13日関東財務局長に提出。  
(第25期第3四半期)(自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)2018年7月13日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書  
2018年7月2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4(監査公認会計士等の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。  
2018年11月30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。

## 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

2018年11月26日

株式会社三栄建築設計  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	須	永	真	樹	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鶴	見		寛	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	石	上	卓	哉	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2017年9月1日から2018年8月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

### 連結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連結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連結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、独立の立場から連結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、当監査法人に連結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、連結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連結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、連結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連結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、上記の連結財務諸表が、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及び連結子会社の2018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連結会計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2018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2018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

- 
- (注) 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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2018年11月26日

株式会社三栄建築設計  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	須	永	真	樹	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鶴	見		寛	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	石	上	卓	哉	印

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2017年9月1日から2018年8月31日までの第25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、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2018年8月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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。

### 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

- 
- (注) 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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。