



2018年8月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2018年10月12日

上場会社名 株式会社三栄建築設計 上場取引所 東・名
 コード番号 3228 URL http://www.san-a.com
 代表者 (役職名) 代表取締役専務 (氏名) 小池 学
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員管理本部長 (氏名) 吉川 和男 (TEL) 03-5381-3201
 定時株主総会開催予定日 2018年11月29日 配当支払開始予定日 2018年11月30日
 有価証券報告書提出予定日 2018年11月30日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年8月期の連結業績(2017年9月1日~2018年8月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年8月期	100,642	0.1	8,179	△13.9	7,755	△15.0	5,182	△14.2
2017年8月期	100,572	38.5	9,496	31.0	9,120	29.1	6,040	43.1

(注) 包括利益 2018年8月期 5,547百万円(△12.6%) 2017年8月期 6,348百万円(42.6%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
2018年8月期	円 銭 244.24	円 銭 217.13	% 14.9	% 8.3	% 8.1
2017年8月期	284.70	—	20.1	13.5	9.4

(参考) 持分法投資損益 2018年8月期 一百万円 2017年8月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
2018年8月期	百万円 113,124	百万円 38,293	% 32.6	円 銭 1,740.36
2017年8月期	72,774	33,682	45.0	1,542.19

(参考) 自己資本 2018年8月期 36,925百万円 2017年8月期 32,720百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2018年8月期	百万円 △27,827	百万円 △6,799	百万円 36,078	百万円 26,745
2017年8月期	12,770	△2,430	411	25,286

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
2017年8月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 44.00	円 銭 44.00	百万円 933	% 15.5	% 3.1
2018年8月期	—	0.00	—	48.00	48.00	1,018	19.7	2.9
2019年8月期(予想)	—	0.00	—	—	—	—	—	—

(注) 現在、2019年8月期の連結業績予想を含めた中期経営計画を策定中であるため、2019年8月期の期末及び合計の配当金については未定としております。公表が可能になった段階で、速やかに開示いたします。

3. 2019年8月期の連結業績予想(2018年9月1日~2019年8月31日)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 現在、経営計画の抜本的な見直しを行った上で、2019年8月期の連結業績予想を含めた中期経営計画を策定中であるため、2019年8月期の連結業績予想については未定としております。公表が可能になった段階で、速やかに開示いたします。詳細については、添付資料6ページ「1. (4) 今後の見通し」をご覧ください。

※ 注記事項

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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2018年8月期	21,217,600株	2017年8月期	21,217,600株
② 期末自己株式数	2018年8月期	521株	2017年8月期	498株
③ 期中平均株式数	2018年8月期	21,217,083株	2017年8月期	21,217,139株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社が入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料6ページ「1. (4) 今後の見通し」をご覧ください。

(日付の表示方法の変更)

「2018年8月期 決算短信〔日本基準〕(連結)」から日付表示を和暦から西暦に変更しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する事項)	15
(追加情報)	15
(セグメント情報)	16
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	22

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

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（ハウジングデベロン）として、「同じ家は、つくらない。」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売却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売却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。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、当社グループの主力事業である戸建分譲販売件数が1,279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。

(2) 当期の財政状態の概況

(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。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における「現金及び現金同等物」(以下、「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ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(前連結会計年度一百万円)、投資有価証券の売却による収入1,222百万円(前連結会計年度一百万円)などあります。

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(前連結会計年度一百万円)などあります。

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。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、政府の経済政策や日銀の金融緩和政策などを背景に緩やかな回復基調が続くものと期待されますが、海外経済においては、依然として通商問題の動向が世界経済に与える影響や、金融資本市場の変動の影響、新興国や資源国の景気の減速懸念など、先行き不透明な状況にあり、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であります。

当社グループが属する不動産・住宅業界におきましては、雇用・所得環境の改善、政府による住宅取得支援策や住宅ローンの低金利が継続しており、住宅市場は底堅く推移していくと予想されます。

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。このような環境の中、当社グループは、主な事業である不動産販売事業におきましては、戸建分譲住宅の供給棟数拡大のため、引き続き当社グループの強みである都心エリアでの木造3階建ての企画や設計力・施工監理力を活かし、「同じ家は、つくらない。」にこだわった付加価値の高い住宅を供給する考えであります。また、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。

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は、当社グループのブランド「MELDIA（メルディア）」をより浸透させる目的と、グループブランド商品の販売強化を目的として、株式会社メルディアリアルティへと商号変更（2018年10月1日）を行い、首都圏のみならず中京圏、関西圏にも積極的に出店しエリア拡大を図ります。

また、今後さらなる当社グループでの販売を強化させるため、WEB広告やマーケティングなどをより専門的に行う子会社（株式会社メルディア・マーケティング・プロモーション）を設立（2018年10月1日）し、メルディアブランドのさらなる浸透を図ってまいります。

連結子会社の株式会社三建アーキテクトは、株式会社MA I（Meldia Asset Investment Co., Ltd.）へと商号変更（2018年9月1日）し、主に個人・法人・機関投資家・海外投資家への収益不動産の販売に加え、所有不動産の私募ファンドの組成・運営など各種金融商品に対する投資業を行い、当社グループの投資事業の多角化を図ります。

連結子会社のシード平和株式会社においては、引き続き安定的に受注が期待できるマンションデベロッパーへの営業活動を精力的に行います。また、中期経営目標「関西トップクラスの総合建設会社への飛躍」の達成に向けて、これまでのマンション建設だけでなく、総合建設会社としてホテル・商業施設・店舗など、多様な需要に的確に応えられるように、人材の育成と組織体制の確立に努めてまいります。

さらに、ホテルの企画・開発・建築請負に加えて、2018年7月に設立したメルディアホテルズ・マネジメント株式会社によりホテル運営などの経営全般を幅広く手掛けて、グループ全体でホテル事業を積極的に展開していく予定です。

国外においては、米国及びベトナムにおいて不動産開発、投資、賃貸及び販売事業を展開しており、国内で培ったノウハウを活かし、ビジネスモデルの構築と業容拡大に注力してまいります。

以上のように、当社グループの主力事業である戸建分譲事業に加え、さらなる成長を見据えた事業範囲の拡大を図ってまいります。現在、当社グループの組織再編を踏まえた経営計画の抜本的な見直しを行っており、2019年8月期の連結業績予想を含めた中期経営計画を策定中でありま

す。連結業績予想につきましては、中期経営計画の公表が可能になった段階で、速やかに開示いたします。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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、配当性向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。

2018年8月期の配当につきましては、上記の基本方針に基づき、1株当たり48.0円の期末配当の実施を予定しております。

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

なお、2019年8月期の配当につきましては、現在、2019年8月期の連結業績予想を含めた中期経営計画を策定中であるため、未定としております。公表が可能になった段階で、速やかに開示いたします。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,336,137	27,397,155
受取手形及び売掛金	1,519,342	2,851,128
販売用不動産	13,094,564	31,436,765
仕掛販売用不動産	19,300,211	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
流動資産合計	63,052,206	99,635,059
固定資産		
有形固定資産		
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）	2,897,753	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	2,574,039	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
有形固定資産合計	5,678,724	7,105,748
無形固定資産		
のれん	17,719	10,631
その他	1,279,717	646,206
無形固定資産合計	1,297,436	656,837
投資その他の資産		
投資有価証券	1,555,038	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
投資その他の資産合計	2,746,226	5,726,810
固定資産合計	9,722,387	13,489,396
資産合計	72,774,594	113,124,456

(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)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,800,599	7,873,267
短期借入金	9,807,299	20,396,778
1年内返済予定の長期借入金	2,905,182	3,285,285
1年内償還予定の社債	499,000	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
固定負債		
社債	1,366,500	1,724,500
転換社債型新株予約権付社債	-	10,000,000
長期借入金	9,406,647	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
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,340,150	1,340,150
資本剰余金	1,238,646	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
その他の包括利益累計額		
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

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 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	7,276,135	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	56,346	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	-	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
法人税等	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

(3) 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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	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	-
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	△1,357,106
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
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,770,222	△27,827,607
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△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
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,430,253	△6,799,096
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	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
財務活動によるキャッシュ・フロー	411,708	36,078,418
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	25,286,180	26,745,371

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

「有形固定資産及び無形固定資産から販売用不動産への振替」

保有目的変更により、有形固定資産及び無形固定資産のうち3,204,005千円を、販売用不動産に振替いたしました。

「販売用不動産から有形固定資産への振替」

保有目的変更により、販売用不動産のうち742,874千円を、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。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

前連結会計年度（自 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)

(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主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	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。

b. 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。

- c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報
前連結会計年度（自 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

- d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報
前連結会計年度（自 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

- e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報
前連結会計年度（自 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金額	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金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 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金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(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 当期純利益金額(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
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)

「融資契約締結」

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）を締結いたしました。

1. 融資契約締結の目的

東京都新宿区西新宿三丁目に建設する事務所兼ホテルについて、開発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>①2018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>②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>③2018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>④2018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>