



平成29年8月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年10月13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 平成29年11月28日 配当支払開始予定日 平成29年11月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年11月29日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年8月期の連結業績(平成28年9月1日～平成29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	%
29年8月期	100,572	38.5	9,496	31.0	9,120	29.1	6,040	43.1
28年8月期	72,626	14.0	7,249	23.9	7,065	24.5	4,220	22.0

(注) 包括利益 29年8月期 6,348百万円(42.6%) 28年8月期 4,452百万円(28.7%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
29年8月期	284.70	—	20.1	13.5	9.4
28年8月期	198.92	—	16.5	12.9	10.0

(参考) 持分法投資損益 29年8月期 一百万円 28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
	百万円	百万円	%	円 銭
29年8月期	72,774	33,682	45.0	1,542.19
28年8月期	62,728	28,036	43.6	1,289.80

(参考) 自己資本 29年8月期 32,720百万円 28年8月期 27,365百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年8月期	12,770	△2,430	411	25,286
28年8月期	△10,696	211	10,219	14,312

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
28年8月期	—	0.00	—	33.00	33.00	700	16.6	2.7
29年8月期	—	0.00	—	44.00	44.00	933	15.5	3.1
30年8月期(予想)	—	0.00	—	48.00	48.00		15.5	

3. 平成30年8月期の連結業績予想(平成29年9月1日～平成30年8月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	42,560	26.1	3,087	11.9	2,867	5.3	1,820	1.7	85.79
通期	117,111	16.4	10,477	10.3	10,018	9.9	6,586	9.0	310.44

※ 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）：有
 新規 1社（社名）Meldia Investment Realty of America, Inc、除外 1社（社名）
 （注）詳細は、添付資料P.23「5.（5）連結財務諸表に関する注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」をご覧ください。

(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）	29年8月期	21,217,600株	28年8月期	21,217,600株
② 期末自己株式数	29年8月期	498株	28年8月期	424株
③ 期中平均株式数	29年8月期	21,217,139株	28年8月期	21,217,244株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年8月期の個別業績（平成28年9月1日～平成29年8月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年8月期	76,424	37.5	7,327	28.4	7,091	25.4	4,949	42.5
28年8月期	55,583	7.5	5,708	9.8	5,654	10.8	3,473	11.1
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
29年8月期	233.27		—					
28年8月期	163.73		—					

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円 銭		
29年8月期	57,590		30,350		52.7	1,430.49		
28年8月期	50,935		26,050		51.1	1,227.79		

(参考) 自己資本 29年8月期 30,350百万円 28年8月期 26,050百万円

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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。

○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
(6) 事業等のリスク	7
2. 企業集団の状況	11
3. 経営方針	14
(1) 会社の経営の基本方針	14
(2) 目標とする経営指標	14
(3) 中長期的な会社の経営戦略	14
(4) 会社の対処すべき課題	15
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	15
5. 連結財務諸表及び主な注記	16
(1) 連結貸借対照表	16
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	20
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	23
(継続企業の前提に関する事項)	23
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	23
(セグメント情報)	27
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	32

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の金融緩和策などにより企業収益の回復や雇用情勢の改善がみられ、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、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、米国新政権の今後の政策動向、EU諸国の今後の政治動向、金融資本市場の変動の影響に加え、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着工戸数及び在庫数（公益財団法人東日本不動産流通機構の月次資料）は、ともに前年同期比プラスで推移しております。また、成約価格においても前年同期比プラスで推移しております。

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。

首都圏の新築マンションは、土地価格・建築資材・人件費の高騰などにより、販売価格が上昇しており、供給戸数も減少しております。そのため、中古マンションの取引が活発化しており、成約件数は前年同期比で増加傾向となっております。貸家についても、低金利環境の長期化や相続税の節税対策としてのアパート建設需要などを背景に、新設着工戸数は高水準で推移いたしました。

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。

人口の密集した首都圏では、三栄建築設計（以下、当社）が木造3階建分譲戸建住宅を主力商品とする分譲戸建住宅の供給、個人の注文住宅の建築請負、同業者の分譲戸建住宅の建築請負を中心に事業を展開しました。都心に近い郊外エリアにおいては、連結子会社の株式会社三建アーキテクトが戸建分譲住宅の供給に注力しました。

また、高まる収益物件のニーズに応えるため、当社のインベスト事業課により当社の技術力を活用した収益分譲物件の供給を行い、首都圏エリアでの需要に対応してまいりました。

首都圏以外のエリアにおきましては、当社の名古屋支店と連結子会社のシード平和株式会社との連携を強化し、名古屋エリア・関西圏における戸建分譲住宅並びにマンション市場の獲得と拡大に取り組みました。

特に、シード平和株式会社における取組といたしましては、中期経営計画の基本方針である「売上200億円企業のビジネスモデルの確立」及び「建築請負受注高100億円」の目標に基づき、一般建築請負事業において、大阪市を中心に、京都府及び滋賀県などへの営業展開を積極化するとともに、安定的な受注が期待できる大手デベロッパーとの関係強化にも注力してまいりました。その結果、年間建築請負受注高100億円の目標を達成することができました。分譲マンション事業では、ワンルームマンション及びファミリーマンションの供給量増大に注力しました。戸建分譲事業においては、供給棟数拡大のため、阪神間・北摂エリアを中心に積極的に用地仕入を行い、在庫の確保を図りました。また、関西地区においてはテレビCMを開始し、知名度・ブランド力の向上に努めております。

さらに、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。

また、米国において不動産開発、投資、賃貸及び販売事業を行うことを目的に「Meldia Investment Realty of America, Inc.」を設立し、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。なお、Meldia Investment Realty of America, Inc. は当社の特定子会社に該当いたします。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は100,572百万円（前年同期比38.5%増）、営業利益9,496百万円（同31.0%増）、経常利益9,120百万円（同29.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益6,040百万円（同43.1%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、当社グループの主力事業である戸建分譲販売件数が1,486件(前年同期1,274件)、マンション分譲の販売件数が348件(同86件)と前年同期に比べて大幅な増加となり、売上高は87,334百万円(前年同期比48.3%増)、売上総利益は14,141百万円(同40.8%増)、営業利益は9,595百万円(同46.4%増)となりました。売上高の内訳は、2階建住宅26,210百万円(664件)、3階建住宅34,393百万円(822件)、販売用アパート4,385百万円(68件)、マンション分譲5,824百万円(348件)、所有不動産の売却10,464百万円(27件)、ロサンゼルス営業所における不動産販売1,741百万円(9件)、土地売り4,201百万円(52件)、不動産販売の仲介等その他付帯事業112百万円となっております。売上総利益率は16.2%(前年同期比0.9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423件(前年同期397件)となりました。

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請負工事において一部の現場にて遅延が発生しましたが、原価管理及び施工管理の徹底と更なるコストダウンに努めたため、工事遅延によるコストアップを吸収し、利益率が向上しました。受注については、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強化を図った結果、年間建築請負受注高100億円の目標を達成しました。

これらの結果、売上高は11,029百万円(前年同期比4.1%減)、売上総利益は1,527百万円(同1.5%増)、営業利益は1,118百万円(同9.2%増)となりました。売上総利益率は13.9%(前年同期比0.8ポイント増)となりました。

(賃貸収入事業)

賃貸収入事業におきましては、前連結会計年度に一部の賃貸用不動産の売却を行いました。テナント誘致、稼働率の向上に努め、賃貸用不動産全体の稼働率は引き続き高水準で推移しました。さらに、短期保有目的の新規取得物件が高い利益率で稼働したことなどにより、売上総利益率は前年同期比で増加しました。

これらの結果、売上高は2,208百万円(前年同期比1.2%減)、売上総利益は1,102百万円(同0.7%減)、営業利益は1,001百万円(同2.0%減)となりました。売上総利益率は49.9%(前年同期比0.2ポイント増)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10,045百万円増加し、72,774百万円となりました。

これは主に、現金及び預金が10,885百万円増加したこと、ベトナム国内でホテル開発及びオフィスビル開発事業を営む現地法人の株式取得などにより、投資有価証券が1,009百万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4,399百万円増加し、39,091百万円になりました。

これは主に、短期借入金が2,549百万円減少しましたが、たな卸資産の増加に伴う支払手形及び買掛金が1,088百万円増加したこと、事業資金などとして調達した社債及び長期借入金（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含む）がそれぞれ435百万円、3,242百万円増加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5,646百万円増加し33,682百万円となりました。

これは主に、配当金の支払いによる利益剰余金の減少700百万円があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益6,040百万円を計上したことなどにより、利益剰余金が5,338百万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10,973百万円増加し、25,286百万円となりました。

当連結会計年度末における各キャッシュ・フローの状況は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、12,770百万円(前連結会計年度末10,696百万円の使用)となりました。主な収入要因は、税金等調整前当期純利益9,156百万円(前連結会計年度7,011百万円)、たな卸資産の減少による収入4,003百万円(前連結会計年度は、たな卸資産の増加による支出15,329百万円)、仕入債務の増加による収入1,088百万円(前連結会計年度981百万円)を計上したことなどであり、主な支出要因は、法人税等の支払額2,637百万円(前連結会計年度2,305百万円)を計上したことなどであり、

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、2,430百万円(前連結会計年度末211百万円の獲得)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132百万円(前連結会計年度160百万円)、有形固定資産の売却による収入89百万円(前連結会計年度610百万円)などであり、主な支出要因は、有形固定資産の取得による支出1,243百万円(前連結会計年度367百万円)、投資有価証券の取得による支出966百万円(前連結会計年度一百万円)、関係会社貸付けによる支出344百万円(前連結会計年度一百万円)などであり、

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は、411百万円(前連結会計年度末10,219百万円の獲得)となりました。主な収入要因は、短期借入れによる収入26,101百万円(前連結会計年度25,182百万円)、長期借入れによる収入11,662百万円(前連結会計年度7,108百万円)、社債の発行による収入1,093百万円(前連結会計年度491百万円)などであり、主な支出要因は、短期借入金の返済による支出28,640百万円(前連結会計年度18,477百万円)、長期借入金の返済による支出8,432百万円(前連結会計年度2,613百万円)、社債の償還による支出664百万円(前連結会計年度872百万円)、配当金の支払額700百万円(前連結会計年度594百万円)などであり、

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成27年8月期	平成28年8月期	平成29年8月期
自己資本比率(%)	50.6	43.6	45.0
時価ベースの自己資本比率(%)	69.5	36.8	57.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	3.4	—	1.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	14.8	—	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) 平成28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、国内経済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、中国をはじめとする新興国経済の減速や資源国における景気低迷、米国新政権の今後の政策内容、英国の欧州連合（EU）離脱の影響による欧州経済の不安定化、北朝鮮・中東情勢の地政学的リスクなど、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し、業界全体としては、回復基調が継続するものと思われま

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、引き続き当社の強みである都心エリアでの木造3階建ての企画や設計力・施工監理力を活かし、「同じ家は、つくらない。」にこだわった付加価値の高い住宅の供給に邁進してまいります。地域的な展開といたしましても、都心部だけでなく郊外エリアで幅広い顧客層の獲得を目指してまいります。そのため、首都圏近郊エリア及び名古屋エリアでの商圏拡大に向けて、新規店舗を開設する予定にしております。

連結子会社のシード平和株式会社においては、当期に達成した「建築請負受注高100億円」を一過性のも

ことなく、組織体制の確立と安定的な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、新規開拓を継続してまいります。また、関西地区では、訪日外国人旅行者数の急増を背景にホテル需要が高まっており、ホテルの建設市場も好調な状況にあります。このような状況の中、一般建築請負及びマンションの建設販売で培った経験を活かすことの出来る、ホテル建設の受注活動を積極的に行ってまいります。戸建分譲事業においては、事業回転期間の短縮を図り、事業効率・収益性の向上に努め、供給棟数の拡大と新規店舗出店を行うため、引き続き阪神間・北摂エリアでの用地仕入活動及び協力会社の開拓を行います。

以上のことにより、翌連結会計年度の連結業績見通しは、売上高117,111百万円、営業利益10,477百万円、経常利益10,018百万円、親会社株主に帰属する当期純利益6,586百万円を見込んでおります。

(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。

平成29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44.0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、平成30年8月期の配当につきましては、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。

(6) 事業等のリスク

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

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

① 事業内容について

a. 住宅市場の動向

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

b. 営業地域

当社グループは東京都杉並区にて創業以来、不動産販売事業を展開し、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、愛知県と段階的に営業地域を拡大してきました。

シード平和株式会社は、主として大阪市、京都市及び滋賀県を事業基盤として、マンションデベロッパーからのマンション建築請負を行っているほか、土地の有効活用を考える法人・個人顧客に対して、賃貸マンションや共同住宅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・管理を一貫して行っております。また、従来の不動産請負事業だけでなく、当社から提供する戸建分譲事業並びに分譲マンション事業及び不動産賃貸管理に関するノウハウを活かして、事業範囲を広げ、大阪市内を中心に関西圏で営業活動を展開しております。賃貸収入事業におきましては、建築主からの委託を受け、主に京都府並びに滋賀県で賃貸管理業務を行っております。

連結子会社の株式会社三建アーキテクトは、東京都新宿区、千葉県習志野市、神奈川県藤沢市、神奈川県相模原市に店舗を構え、首都圏以外の郊外エリアにおいて事業を拡大しております。

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。

c. 用地仕入

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

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

d. 工事協力業者

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

e. 住宅建材の調達

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

f. 販売方法

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

g. 住宅保証

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

h. 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。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おりません。しかしながら、将来、何らかの理由により免許、許可及び登録の取消が発生した場合や新たな法規制が設けられた場合、新たな義務や費用の発生等により、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

③ 経営成績及び財務状況等について

a. 有利子負債依存度

当社グループ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、平成28年8月期は36.65%、平成29年8月期は33.14%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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	平成25年8月	平成26年8月	平成27年8月	平成28年8月	平成29年8月
有利子負債残高 (千円)	14,355,785	9,409,342	12,317,183	22,990,721	24,114,056
総資産額 (千円)	43,755,239	39,055,259	46,916,562	62,728,636	72,774,594
有利子負債依存度 (%)	32.81	24.09	26.25	36.65	33.14

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

b. 不動産の収益性の低下について

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

また、棚卸資産の分譲用地等についても、今後の時価の下落により収益性が低下することとなった場合、当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

c. 販売用不動産物件の引渡時期変更等による業績変動

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

④ 当社グループの組織体制について

a. 個人情報保護

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

b. 必要な人材の確保

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

⑤ その他

a. 訴訟

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

2. 企業集団の状況

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

① 不動産販売事業

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

戸建分譲事業は、事業部を東京支店、市川支店、足立支店、浦和支店、横浜支店、溝の口支店、名古屋支店、藤が丘営業所に置いております。2×4工法による郊外型の分譲戸建住宅を供給する株式会社三建アーキテクトは、東京都新宿区に本社を千葉県習志野市、神奈川県藤沢市及び神奈川県相模原市に支店を置いております。また、連結子会社のシード平和株式会社は大阪市に本社を置き、京都市に本店、滋賀県東近江市に支店を置いております。

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

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

分譲マンション事業においては、自社で土地情報を得て、企画・マスタープランニングを行い、実施設計、施工、販売業務については、それぞれ設計事務所、ゼネコン、販売会社に委託しております。なお、連結子会社のシード平和株式会社では、外注をせずに自社で設計・施工を行うこともあります。

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

当社グループの住宅販売力を強化することを目的に設立した、仲介業務を主とする連結子会社の株式会社三栄リビングパートナーにおいては、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行います。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。

② 不動産請負事業

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

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

戸建請負事業は、住宅営業部として東京都杉並区と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。

③ 賃貸収入事業

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

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

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

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

また、住宅総合生産企業（ハウジングデベコン）としての信頼の構築を追求し、利益の向上を図るために、徹底した原価管理を行うと同時に事業回転期間の短縮化に努め、投資家に魅力のある企業グループを目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

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

経営の重要な指標として、売上高経常利益率8.5%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9.1%）。

また、経営の安定的な指標として、自己資本比率40%以上の確保を維持することを目標といたします（当連結会計年度45.0%）。

また、資産の効率的な経営を目指して、ROA10%以上の維持・向上を目指してまいります（当連結会計年度13.5%）。

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

(3) 中長期的な会社の経営戦略

中長期的な戦略としましては、都市型ビルダーとしての企業価値だけでなく、住宅総合生産企業（ハウジングデベコン）としての『MELDIA（メルディア）』ブランドを浸透させることです。そのため、組織体制の強化を図り、販売拠点における生産体制を確保するとともに、引き続き「同じ家は、つぐらない。」にこだわったデザイン性の優れた付加価値の高い住宅を供給し、当社グループ売上高2,000億円へ向けて中長期的に安定した成長を目指してまいります。

そのため、既存店舗のないエリアへ積極的に店舗展開を行い、首都圏に限らず、首都圏郊外部や名古屋エリア、関西エリアにおいて戸建分譲住宅及びマンション市場での当社グループの知名度を浸透させ、商圏の拡大を図ります。

目標とする供給棟数は、当社グループ全体で戸建分譲住宅を年間3,500棟、戸建住宅の注文・請負を年間1,000棟とし、早期実現を目指します。また、高まる収益物件のニーズに応えるため、当社の技術力を活用した収益分譲物件の供給を図ります。

連結子会社のシード平和株式会社においては、従来の一般建築請負だけでなく、分譲マンション及び戸建分譲住宅の供給数拡大、ホテル事業への参入など事業範囲を広げ売上構成に幅を持たせることによって事業基盤の確保を図ります。

(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。

さらに、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。

これらの課題を達成することにより、「顧客第一主義」の視点をより一層強め、全社員が「オンリーワンの家づくり並びに建物づくり」にプライドを持ち、自由闊達で生き生きとした組織へと成長し、当社グループ売上高2,000億円に向けて更なる発展をしてまいります。

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

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

5. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年8月31日)	当連結会計年度 (平成29年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,450,892	25,336,137
受取手形及び売掛金	1,495,786	1,519,342
販売用不動産	13,589,605	13,094,564
仕掛販売用不動産	19,831,572	19,300,211
未成工事支出金	1,434,316	1,685,330
繰延税金資産	343,747	405,836
その他	963,302	1,800,034
貸倒引当金	△41,727	△89,250
流動資産合計	52,067,496	63,052,206
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,196,925	4,053,145
減価償却累計額	△1,499,787	△1,155,391
建物及び構築物(純額)	3,697,138	2,897,753
車両運搬具	95,404	108,933
減価償却累計額	△75,020	△85,990
車両運搬具(純額)	20,384	22,943
土地	3,900,565	2,574,039
リース資産	165,648	165,648
減価償却累計額	△42,601	△48,953
リース資産(純額)	123,046	116,694
その他	139,904	182,842
減価償却累計額	△116,129	△115,549
その他(純額)	23,775	67,293
有形固定資産合計	7,764,910	5,678,724
無形固定資産		
のれん	24,807	17,719
その他	1,623,335	1,279,717
無形固定資産合計	1,648,142	1,297,436
投資その他の資産		
投資有価証券	360,374	1,369,584
関係会社株式	169,600	185,454
繰延税金資産	354,032	395,272
その他	406,467	825,235
貸倒引当金	△42,386	△29,320
投資その他の資産合計	1,248,087	2,746,226
固定資産合計	10,661,139	9,722,387
資産合計	62,728,636	72,774,594

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年8月31日)	当連結会計年度 (平成29年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,712,267	7,800,599
短期借入金	12,357,000	9,807,299
1年内返済予定の長期借入金	3,062,199	2,905,182
1年内償還予定の社債	521,240	499,000
未払法人税等	2,050,858	2,236,995
賞与引当金	302,398	374,518
その他	1,207,765	3,236,459
流動負債合計	26,213,729	26,860,055
固定負債		
社債	908,990	1,366,500
長期借入金	6,006,651	9,406,647
リース債務	129,426	124,044
繰延税金負債	75,921	50,652
退職給付に係る負債	313,350	363,761
資産除去債務	270,668	206,401
その他	773,415	713,717
固定負債合計	8,478,424	12,231,725
負債合計	34,692,153	39,091,781
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	24,854,504	30,192,672
自己株式	△280	△400
株主資本合計	27,433,020	32,771,068
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△48,771	2,921
繰延ヘッジ損益	△694	△178
為替換算調整勘定	-	△30,798
退職給付に係る調整累計額	△17,738	△22,109
その他の包括利益累計額合計	△67,205	△50,165
非支配株主持分	670,667	961,909
純資産合計	28,036,482	33,682,812
負債純資産合計	62,728,636	72,774,594

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年9月1日 至 平成28年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年9月1日 至 平成29年8月31日)
売上高	72,626,653	100,572,180
売上原価	59,969,680	83,799,922
売上総利益	12,656,973	16,772,258
販売費及び一般管理費	5,406,996	7,276,135
営業利益	7,249,977	9,496,123
営業外収益		
受取利息	30,078	12,796
受取配当金	288	326
為替差益	137,477	216,056
解約手付金収入	8,350	19,000
保険代理店収入	7,418	6,404
不動産賃貸料	25,094	-
受取和解金	21,000	-
その他	42,855	103,737
営業外収益合計	272,563	358,320
営業外費用		
支払利息	381,509	403,173
融資等手数料	41,587	234,713
貸倒引当金繰入額	15,412	40,000
その他	18,934	56,522
営業外費用合計	457,443	734,408
経常利益	7,065,096	9,120,034
特別利益		
固定資産売却益	255,432	56,346
特別利益合計	255,432	56,346
特別損失		
関係会社株式評価損	-	20,000
減損損失	294,599	-
和解金	14,080	-
特別損失合計	308,679	20,000
税金等調整前当期純利益	7,011,849	9,156,381
法人税、住民税及び事業税	2,683,298	2,975,366
法人税等調整額	△124,205	△149,840
法人税等合計	2,559,092	2,825,526
当期純利益	4,452,757	6,330,855
非支配株主に帰属する当期純利益	232,155	290,261
親会社株主に帰属する当期純利益	4,220,601	6,040,593

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年9月1日 至 平成28年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年9月1日 至 平成29年8月31日)
当期純利益	4,452,757	6,330,855
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,079	51,692
繰延ヘッジ損益	1,144	863
為替換算調整勘定	-	△30,798
退職給付に係る調整額	△7,178	△4,371
その他の包括利益合計	45	17,386
包括利益	4,452,802	6,348,241
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,220,186	6,057,633
非支配株主に係る包括利益	232,615	290,608

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成27年9月1日 至 平成28年8月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,340,150	1,238,665	21,228,869	△205	23,807,480
当期変動額					
剰余金の配当			△594,082		△594,082
親会社株主に帰属する当期純利益			4,220,601		4,220,601
自己株式の取得				△75	△75
連結範囲の変動			△1,551		△1,551
連結子会社の自己株式の取得による持分の増減		△18			△18
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			666		666
当期変動額合計	—	△18	3,625,634	△75	3,625,539
当期末残高	1,340,150	1,238,646	24,854,504	△280	27,433,020

	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	△54,851	△1,379	—	△10,559	△66,790	438,064	24,178,754
当期変動額							
剰余金の配当							△594,082
親会社株主に帰属する当期純利益							4,220,601
自己株式の取得							△75
連結範囲の変動							△1,551
連結子会社の自己株式の取得による持分の増減							△18
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,079	684	—	△7,178	△414	232,602	232,855
当期変動額合計	6,079	684	—	△7,178	△414	232,602	3,857,728
当期末残高	△48,771	△694	—	△17,738	△67,205	670,667	28,036,482

当連結会計年度(自 平成28年9月1日 至 平成29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
連結範囲の変動			-		-
連結子会社の自己株式の取得による持分の増減			-		-
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
連結範囲の変動							-
連結子会社の自己株式の取得による持分の増減							-
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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年 9月 1日 至 平成28年 8月 31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 9月 1日 至 平成29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	7,011,849	9,156,381
減価償却費	385,741	421,000
減損損失	294,599	-
のれん償却額	7,087	7,087
貸倒引当金の増減額(△は減少)	50,747	34,455
関係会社株式評価損	-	20,000
賞与引当金の増減額(△は減少)	8,218	72,119
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	41,641	50,410
受取利息及び受取配当金	△30,366	△13,122
支払利息	381,509	403,173
有形固定資産売却損益(△は益)	△255,432	△56,346
売上債権の増減額(△は増加)	△1,099,731	△23,555
たな卸資産の増減額(△は増加)	△15,329,657	4,003,119
仕入債務の増減額(△は減少)	981,427	1,088,332
前受金の増減額(△は減少)	△102,157	993,546
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	71,203	△54,875
その他	△431,686	△332,238
小計	△8,015,008	15,769,489
利息及び配当金の受取額	30,366	13,122
利息の支払額	△405,899	△374,579
法人税等の支払額	△2,305,873	△2,637,809
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,696,414	12,770,222
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	△134,828	△44,957
定期預金の払戻による収入	160,053	132,951
有形固定資産の取得による支出	△367,720	△1,243,561
有形固定資産の売却による収入	610,904	89,484
無形固定資産の取得による支出	△42,279	△20,677
無形固定資産の売却による収入	120,000	-
投資有価証券の取得による支出	-	△966,635
関係会社貸付けによる支出	-	△344,166
関係会社株式の取得による支出	△159,600	△25,000
その他	25,412	△7,691
投資活動によるキャッシュ・フロー	211,941	△2,430,253
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	25,182,100	26,101,373
短期借入金の返済による支出	△18,477,150	△28,640,150
長期借入れによる収入	7,108,549	11,662,348
長期借入金の返済による支出	△2,613,133	△8,432,536
社債の発行による収入	491,258	1,093,908
社債の償還による支出	△872,740	△664,730
配当金の支払額	△594,082	△700,166
非支配株主への配当金の支払額	-	△3,004
その他	△5,145	△5,333
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,219,655	411,708
現金及び現金同等物に係る換算差額	△12,881	221,561
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△277,699	10,973,238
現金及び現金同等物の期首残高	14,550,026	14,312,941
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	40,613	-
現金及び現金同等物の期末残高	14,312,941	25,286,180

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等は以下のとおりであります。

1. 連結の範囲に関する事項

①連結子会社の数 4社

主要な連結子会社の名称 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
Meldia Investment Realty of America, Inc.

上記のうち、Meldia Investment Realty of America, Inc. については、米国において不動産開発、投資、賃貸及び販売事業を行うことを目的に設立し、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。なお、Meldia Investment Realty of America, Inc. は当社の特定子会社に該当いたします。

②主要な非連結子会社の名称等

(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主要な非連結子会社及び主要な関連会社の名称等

(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)

株式会社湘南ベルマーレ
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おります。

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

①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

②たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）及び平成28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。

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②賞与引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

①退職給付見込額の期間帰属方法

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

②数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による按分額をそれぞれ発生の翌連結会計年度より費用処理しております。未認識数理計算上の差異については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。

③小規模企業等における簡便法の採用

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- (a) 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期のものを除く）
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- (b) その他の工事
工事完成基準

(6) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

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、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段

金利スワップ

ヘッジ対象

借入金

②ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

③ヘッジ有効性評価の方法

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、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

5年間の定額法により償却しております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 平成27年9月1日 至 平成28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	58,886,264	11,506,331	2,234,057	72,626,653
セグメント利益	6,553,653	1,024,293	1,021,924	8,599,870
セグメント資産	35,690,761	3,177,081	8,555,451	47,423,294
その他の項目				
減価償却費(注)1	61,405	14,317	276,033	351,755
支払利息	286,095	10,794	44,545	341,435
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	119,030	8,927	265,640	393,598

(注) 1. 減価償却費は、賃貸原価に計上されている276,033千円を含んでおります。

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

当連結会計年度(自 平成28年9月1日 至 平成29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。

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	8,599,870	11,715,968
全社費用	△1,349,892	△2,219,845
連結財務諸表の営業利益	7,249,977	9,496,123

(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	47,423,294	45,854,992
全社資産	15,305,342	26,919,601
連結財務諸表の資産合計	62,728,636	72,774,594

(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	351,755	384,599	33,985	36,400	385,741	421,000
支払利息	341,435	327,743	40,073	75,429	381,509	403,173
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	393,598	1,329,039	17,415	123,682	411,013	1,452,721

- (注) 1. 減価償却費の調整額は、報告セグメントに帰属しない建物等の減価償却費であります。
 2. 支払利息の調整額は、報告セグメントに帰属しない借入金及び社債の支払利息であります。
 3. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、報告セグメントに帰属しない建物、土地、車両運搬具、工具、器具及び備品、並びにソフトウェアであります。

b. 関連情報

前連結会計年度(自 平成27年9月1日 至 平成28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 平成28年9月1日 至 平成29年8月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度(自 平成27年9月1日 至 平成28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	36,636	—	257,963	294,599	—	294,599

当連結会計年度(自 平成28年9月1日 至 平成29年8月31日)

該当事項はありません。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度(自 平成27年9月1日 至 平成28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	—	24,807	—	24,807	—	24,807

当連結会計年度(自 平成28年9月1日 至 平成29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

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度(自 平成27年9月1日 至 平成28年8月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年9月1日 至 平成29年8月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年9月1日 至 平成28年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年9月1日 至 平成29年8月31日)
1株当たり純資産額	1,289円80銭	1,542円19銭
1株当たり当期純利益金額	198円92銭	284円70銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年9月1日 至 平成28年8月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年9月1日 至 平成29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)	4,220,601	6,040,593
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)	4,220,601	6,040,593
普通株式の期中平均株式数(株)	21,217,244	21,217,139

(重要な後発事象)

該当事項はありません。