

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年1月11日

【四半期会計期間】 第26期第1四半期（自 2018年9月1日 至 2018年11月30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あり、実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行って
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）

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】

回次	第25期 第1四半期 連結累計期間	第26期 第1四半期 連結累計期間	第25期
会計期間	自 2017年9月1日 至 2017年11月30日	自 2018年9月1日 至 2018年11月30日	自 2017年9月1日 至 2018年8月31日
売上高 (千円)	15,861,818	28,913,364	100,642,567
経常利益 (千円)	471,672	2,799,513	7,755,855
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	331,000	1,879,679	5,182,027
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	384,999	1,948,095	5,547,381
純資産額 (千円)	33,131,141	39,210,974	38,293,523
総資産額 (千円)	85,012,785	115,703,792	113,124,456
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	15.60	88.59	244.24
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	15.18	76.56	217.13
自己資本比率 (%)	37.8	32.7	32.6

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用しておりますが、影響はありません。

2 【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び連結子会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は、次のとおりであります。

(不動産分譲事業)

当第1四半期連結会計期間より、新たに設立した株式会社メルディア・マーケティング・プロモーションを連結の範囲に含めております。

なお、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分の変更を行っております。変更の詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等) セグメント情報」の「 3. 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生または前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2 【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】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ(当社及び連結子会社)が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第1四半期連結累計期間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(ハウジングデベコン)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。そのうち1件は、売上高が高額かつ利益率が高かったため、売上高及び利益に寄与しました。また、連結子会社の株式会社MAIにおいては、収益不動産の取得を積極的に行いました。

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組み、大手デベロッパーとの関係の強化を図ったほか、既存取引先以外にも新規開拓を図りました。その結果、前期を上回るペースで受注を獲得し、建築請負受注残高として過去最高の13,904百万円を計上しました。マンション分譲事業については、用地取得、販売業者への営業活動、建設が順調に推移しました。

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メルディアリアルティでは、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。

なお、企業広告、販売促進、マーケティング企画業務及び広告コンサルティング業務を行うことを目的に「株式会社メルディア・マーケティング・プロモーション」を2018年10月1日に設立し、当第1四半期連結会計期間より連結の範囲に含めております。

その結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は28,913百万円(前年同期比82.3%増加)、売上総利益は5,194百万円(同140.2%増加)、営業利益は3,191百万円(同456.7%増加)、経常利益は2,799百万円(同493.5%増加)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,879百万円(同467.9%増加)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。

なお、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分の変更を行っております。そのため、前年同期比較は、前年同期の数値を変更後の区分方法により組み替えて比較しております。変更の詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等） セグメント情報」の「 3 . 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

不動産分譲事業

不動産分譲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は、293件(前年同期174件)となり、前年同期比で大幅に増加しました。

分譲マンションの販売件数は、連結子会社のシード平和株式会社において、用地取得、販売業者への営業活動、建設、及び翌期以降の在庫の確保がそれぞれ好調に進捗しましたが、引渡しを第4四半期に予定しているため、引渡し実績はありませんでした(前年同期13件)。

販売用アパートの販売件数は8件(前年同期4件)、土地売りが2件(前年同期2件)となりました。また、その他附帯事業として不動産販売の仲介等を行いました。

これらの結果、売上高は12,240百万円(前年同期比53.3%増加)、売上総利益は1,709百万円(同51.8%増加)、営業利益は880百万円(同103.0%増加)となりました。

不動産販売事業

販売用不動産として所有している物件の売却は3件(前年同期3件)となりました。そのうち1件は、売上高が高額かつ利益率が高かったため、売上高及び利益に寄与しました。

これらの結果、売上高は12,566百万円(前年同期比203.4%増加)、売上総利益は2,806百万円(同491.5%増加)、営業利益は2,438百万円(同587.1%増加)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、法人及び個人から受注した戸建住宅請負の販売件数は73件(前年同期89件)となりました。

シード平和株式会社においては、前事業年度からの繰越工事を中心に順調に進捗しました。また、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ました。その結果、大手デベロッパーと新たに取引を開始し、受注を獲得したことなどにより、建築請負受注残高は前年同期比で31.7%増加し、過去最高の建築請負受注残高(13,904百万円)となりました。しかしながら、同業他社との受注価格競争は依然として激しさを増しており、利益率の低下につながっております。

これらの結果、売上高は3,447百万円(前年同期比6.4%増加)、売上総利益は371百万円(同4.2%増加)、営業利益は300百万円(同35.5%増加)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。また、販売用不動産として所有する収益不動産が増加し、賃貸収入事業の業績に寄与しました。

これらの結果、売上高は658百万円(前年同期比33.8%増加)、売上総利益は306百万円(同49.2%増加)、営業利益は254百万円(同50.4%増加)となりました。

(2) 財政状態の状況

当第1四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べ2,579百万円増加し、115,703百万円となりました。これは主に、法人税等の支払い、買掛金の支払いなどにより、現金及び預金が9,140百万円減少しましたが、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10,202百万円増加したためであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ1,661百万円増加し、76,492百万円となりました。これは主に、支払手形及び買掛金が837百万円、未払法人税等が988百万円減少しましたが、不動産分譲事業における戸建分譲用地仕入決済資金及び事業資金として調達した短期借入金が2,763百万円増加したためであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ917百万円増加し、39,210百万円となりました。これは主に、配当金の支払い11,018百万円があったものの、当第1四半期連結累計期間において親会社株主に帰属する四半期純利益1,879百万円を計上したため、利益剰余金が861百万円増加したためであります。

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【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	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2018年11月30日)	提出日現在発行数(株) (2019年1月11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。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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)
2018年9月1日～ 2018年11月30日		21,217,600		1,340,150		1,238,665

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2018年8月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【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 【役員 の 状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則(平成19年内閣府令第64号)」に基づいて作成しております。

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、第1四半期連結会計期間(2018年9月1日から2018年11月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(2018年9月1日から2018年11月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について太陽有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,397,155	18,256,232
受取手形及び売掛金	3 2,851,128	3 3,629,331
販売用不動産	31,436,765	38,801,183
仕掛販売用不動産	33,630,940	36,242,093
未成工事支出金	1,483,339	1,709,812
その他	2,500,960	2,141,415
貸倒引当金	56,788	29,437
流動資産合計	99,243,500	100,750,631
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,364,095	5,389,744
減価償却累計額	1,012,022	1,116,698
建物及び構築物(純額)	4,352,072	4,273,045
土地	2,569,393	2,569,393
その他	371,513	436,072
減価償却累計額	187,231	181,050
その他(純額)	184,282	255,021
有形固定資産合計	7,105,748	7,097,461
無形固定資産	656,837	679,814
投資その他の資産		
その他	6,209,493	7,267,613
貸倒引当金	91,123	91,728
投資その他の資産合計	6,118,369	7,175,885
固定資産合計	13,880,955	14,953,161
資産合計	113,124,456	115,703,792
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,873,267	7,035,669
短期借入金	1,2 20,396,778	1,2 23,160,432
1年内返済予定の長期借入金	2 3,285,285	2 4,485,264
1年内償還予定の社債	442,000	454,700
未払法人税等	1,871,389	883,024
賞与引当金	435,949	233,968
その他	1,915,720	2,493,525
流動負債合計	36,220,391	38,746,585
固定負債		
社債	1,724,500	2,083,300
転換社債型新株予約権付社債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	1,2 25,162,652	1,2 23,833,856
退職給付に係る負債	433,557	445,637
資産除去債務	247,126	254,433
その他	1,042,705	1,129,004
固定負債合計	38,610,541	37,746,233
負債合計	74,830,932	76,492,818

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年11月30日)
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	34,441,147	35,302,406
自己株式	462	462
株主資本合計	37,019,481	37,880,740
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	40,663	25,622
為替換算調整勘定	27,580	2,740
退職給付に係る調整累計額	25,890	24,079
その他の包括利益累計額合計	94,133	52,442
非支配株主持分	1,368,175	1,382,675
純資産合計	38,293,523	39,210,974
負債純資産合計	113,124,456	115,703,792

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

	(単位：千円)	
	前第1四半期連結累計期間 (自2017年9月1日 至2017年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2018年9月1日 至2018年11月30日)
売上高	15,861,818	28,913,364
売上原価	13,698,903	23,718,720
売上総利益	2,162,914	5,194,643
販売費及び一般管理費	1,589,733	2,003,630
営業利益	573,181	3,191,012
営業外収益		
受取利息	3,177	6,786
為替差益	-	23,360
デリバティブ評価益	-	86,613
解約手付金収入	2,500	3,000
その他	32,543	33,459
営業外収益合計	38,221	153,219
営業外費用		
支払利息	81,630	129,153
融資等手数料	18,130	401,553
その他	39,968	14,012
営業外費用合計	139,729	544,719
経常利益	471,672	2,799,513
税金等調整前四半期純利益	471,672	2,799,513
法人税等	109,731	893,108
四半期純利益	361,941	1,906,404
非支配株主に帰属する四半期純利益	30,940	26,725
親会社株主に帰属する四半期純利益	331,000	1,879,679

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2017年9月1日 至2017年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2018年9月1日 至2018年11月30日)
四半期純利益	361,941	1,906,404
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,946	15,040
繰延ヘッジ損益	150	-
為替換算調整勘定	13,404	24,839
退職給付に係る調整額	1,556	1,810
その他の包括利益合計	23,058	41,690
四半期包括利益	384,999	1,948,095
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	353,998	1,921,370
非支配株主に係る四半期包括利益	31,000	26,725

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

2018年10月1日に設立した株式会社メルディア・マーケティング・プロモーションを当第1四半期連結会計期間より連結の範囲に含めております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1. 当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため取引金融機関14行と当座貸越契約を締結しております。この契約に基づく連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年11月30日)
当座貸越契約の総額	17,755,000千円	18,755,000千円
借入実行残高	12,039,550	15,010,550
差引額	5,715,450	3,744,450

2. 財務制限条項

前連結会計年度(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：(販売用不動産+仕掛用不動産)÷((不動産分譲事業売上高+不動産販売事業売上高)÷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：有利子負債÷(現預金+有価証券+有形固定資産+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：(販売用不動産+仕掛用不動産)÷((不動産分譲事業売上高+不動産販売事業売上高)÷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：有利子負債÷(現預金+有価証券+有形固定資産+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：有利子負債÷(現金+有価証券+有形固定資産+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[計算式：(販売用不動産+仕掛用不動産)÷((不動産分譲事業売上高+不動産販売事業売上高)÷経過月数)]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[計算式：(販売用不動産+仕掛用不動産)÷((不動産分譲事業売上高+不動産販売事業売上高)÷経過月数)]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。
- (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[計算式:(販売用不動産+仕掛用不動産)÷((不動産分譲事業売上高+不動産販売事業売上高)÷経過月数)]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。

当第1四半期連結会計期間(2018年11月30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4,654,600千円)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：(販売用不動産+仕掛用不動産)÷((不動産分譲事業売上高+不動産販売事業売上高)÷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：有利子負債÷(現預金+有価証券+有形固定資産+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：(販売用不動産+仕掛用不動産)÷((不動産分譲事業売上高+不動産販売事業売上高)÷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：有利子負債÷(現預金+有価証券+有形固定資産+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750,000千円)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[計算式：(販売用不動産+仕掛用不動産)÷((不動産分譲事業売上高+不動産販売事業売上高)÷経過月数)]を12ヶ月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[計算式：(販売用不動産+仕掛用不動産)÷((不動産分譲事業売上高+不動産販売事業売上高)÷経過月数)]を12ヶ月以下に維持すること。

- (5) 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1,824,500千円)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。
- (6) 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605,300千円)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。
- (7) 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850,000千円)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[計算式:(販売用不動産+仕掛用不動産)÷((不動産分譲事業売上高+不動産販売事業売上高)÷経過月数)]を12ヵ月以下に維持すること。
- (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

3. 受取手形割引高

	前連結会計年度 (2018年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年11月30日)
受取手形割引高	564,408千円	564,408千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費（無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年9月1日 至 2017年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年9月1日 至 2018年11月30日)
減価償却費	104,693千円	119,696千円
のれんの償却額	1,771千円	1,771千円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2017年9月1日 至 2017年11月30日)

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	配当の原資
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	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 2018年9月1日 至 2018年11月30日)

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

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2017年9月1日 至 2017年11月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント				合計	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産分譲 事業	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	7,986,941	4,142,365	3,240,519	491,992	15,861,818		15,861,818
セグメント利益	433,495	354,921	221,720	169,231	1,179,369	606,187	573,181

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用(主に報告セグメントに帰属しない一般管理費)606,187千円であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント					計	全社	合計
	不動産分譲 事業	不動産販売 事業	不動産請負 事業	賃貸収入事業				
(のれん)								
当第1四半期連結 累計期間償却額			1,771			1,771		1,771
当第1四半期連結 会計期間末残高			15,947			15,947		15,947

当第1四半期連結累計期間(自 2018年9月1日 至 2018年11月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント				合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産分譲 事業	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	12,240,617	12,566,612	3,447,693	658,441	28,913,364		28,913,364
セグメント利益	880,130	2,438,500	300,490	254,604	3,873,726	682,713	3,191,012

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用(主に報告セグメントに属しない一般管理費) 682,713千円であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント					全社	合計
	不動産分譲 事業	不動産販売 事業	不動産請負 事業	賃貸収入事業	計		
(のれん)							
当第1四半期連結 累計期間償却額			1,771		1,771		1,771
当第1四半期連結 会計期間末残高			8,859		8,859		8,859

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントを従来の「不動産販売事業」、「不動産請負事業」、「賃貸収入事業」の3区分から「不動産分譲事業」、「不動産販売事業」、「不動産請負事業」、「賃貸収入事業」の4区分に変更しております。

この変更は、主に戸建住宅・マンションの分譲事業及び収益不動産の販売事業を「不動産販売事業」に区分しておりましたが、当第1四半期連結会計期間より、連結子会社の株式会社MAIが収益不動産の取得・運用・販売等を行う収益不動産の販売事業へと事業内容を変更したことを契機として、社内管理体制を見直した結果、従来の「不動産販売事業」から戸建住宅・マンションの分譲事業と収益不動産の販売事業を分離し、「不動産分譲事業」及び「不動産販売事業」に表記を変更しています。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の区分方法および名称により作成したものを記載しております。

各セグメントの概要は、以下の通りです。

不動産分譲事業：分譲戸建住宅・分譲マンションの開発業務及びこれに付帯する事業

不動産販売事業：収益不動産等の取得・運用・販売及びこれに付帯する事業

不動産請負事業：注文住宅・戸建分譲住宅受注、集合住宅・商業施設・店舗等の建築請負及びこれに付帯する事業

賃貸収入事業：当社グループが保有する事業用・居住用物件の賃貸・管理業務及びこれに付帯する事業

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年9月1日 至 2017年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年9月1日 至 2018年11月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	15円60銭	88円59銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	331,000	1,879,679
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 四半期純利益(千円)	331,000	1,879,679
普通株式の期中平均株式数(株)	21,217,095	21,217,079
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	15円18銭	76円56銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)		
普通株式増加数(株)	586,081	3,333,333
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前 連結会計年度末から重要な変動があったものの概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年1月10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項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社三栄建築設計の2018年9月1日から2019年8月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(2018年9月1日から2018年11月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(2018年9月1日から2018年11月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社三栄建築設計及び連結子会社の2018年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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. 上記は四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。