



## 2021年8月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年1月12日

上場会社名 株式会社三栄建築設計 上場取引所 東  
 コード番号 3228 URL https://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  
 四半期報告書提出予定日 2021年1月12日 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2021年8月期第1四半期の連結業績(2020年9月1日~2020年11月30日)

## (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、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四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年8月期第1四半期	24,649	14.5	1,431	17.7	1,700	54.4	1,024	56.1
2020年8月期第1四半期	21,518	△25.6	1,216	△61.9	1,101	△60.7	656	△65.1

(注) 包括利益 2021年8月期第1四半期 1,116百万円(69.0%) 2020年8月期第1四半期 660百万円(△66.1%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2021年8月期第1四半期	48.29	40.28
2020年8月期第1四半期	30.95	25.84

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2021年8月期第1四半期	136,506	46,928	32.8
2020年8月期	136,927	46,341	32.3

(参考) 自己資本 2021年8月期第1四半期 44,792百万円 2020年8月期 44,279百万円

## 2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2020年8月期	—	24.00	—	24.00	48.00
2021年8月期	—	—	—	—	—
2021年8月期(予想)	—	35.00	—	35.00	70.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

## 3. 2021年8月期の連結業績予想(2020年9月1日~2021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)	58,400	19.5	3,100	4.0	2,800	2.7	1,800	6.1	84.84
通期	140,000	21.8	10,274	29.0	10,054	39.8	6,400	57.0	301.64

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 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

(4) 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）	2021年8月期1Q	21,217,600株	2020年8月期	21,217,600株
② 期末自己株式数	2021年8月期1Q	521株	2020年8月期	521株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年8月期1Q	21,217,079株	2020年8月期1Q	21,217,079株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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4ページ「1. (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の収束への期待と感染再拡大への懸念の中、依然として極めて厳しい経済状況となりました。海外経済につきましても、新型コロナウイルス感染症の影響に加え、混迷する米国大統領選、米中貿易摩擦、英国のEU離脱など、我が国の景気を更に下押しするリスクに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、新型コロナウイルス感染症により雇用・所得環境が悪化する中、住宅ローン減税やすまい給付金、贈与税非課税措置等の各種住宅取得支援策や低金利の住宅ローンの継続、テレワーク（在宅勤務）の普及などにより、実需者層の住宅取得意欲は堅調に推移しております。

建設業界におきましては、新型コロナウイルス感染症による景気見通しが不透明な中で、公共投資は関連予算の執行により底堅く推移することが見込まれるものの、民間設備投資は投資計画の見直し、先送りなどが懸念され、厳しい事業環境が続くものと予測されます。

このような状況のもと、当社グループは、2019年8月期を初年度として策定した、中期経営計画『MELDIA ACTION PLAN2021』について、新型コロナウイルス感染症の影響等により実績及び業績予想に乖離が生じたため、これを見直し、新たに中期経営計画『MELDIA ACTION PLAN2023』を策定し、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で持続的に成長すべく事業に取り組んでまいりました。

主力事業である戸建分譲事業においては、新型コロナウイルスの感染防止のため、自宅で家族がそろうて過ごす時間が増えたことや、テレワーク（在宅勤務）を推奨する企業が増えたことにより、マンションと比べ広い居住空間と上下隣に気兼ねなく子育てができる戸建住宅への関心が高まり、戸建住宅の在り方を見直されたお客様が増えました。当社グループではこのような状況下において、「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、常日頃からお客様のライフスタイルにあわせた商品設計を追求しており、ワークスペースの設置やBBQやガーデニングなどが楽しめる広いバルコニーなど、家で楽しく過ごせるような設計を行い、お客様のニーズに応じて参りました。前期に連結子会社としたマックホーム株式会社においても、埼玉県朝霞市・志木市・和光市・新座市を中心に分譲戸建住宅の供給拡大を図ってまいりました。また、日本トレンドリサーチによる2020年10月の調査において、「芸術性の高いデザイナーズ住宅」など3つの部門で第1位を獲得いたしました。

連結子会社のシード平和株式会社では、総合建設事業の一般建築請負においては、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい受注環境が続いておりますが、前事業年度までに受注した請負工事の施工は順調に進捗しました。マンション事業においては、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、仕掛物件の施工及び引渡しが計画通りに進捗しました。

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。

ホテルの企画・開発・運営業務を主とする連結子会社のメルディアホテルズ・マネジメント株式会社においては、首都圏及び関西圏でのホテル運営を行っております。新型コロナウイルス感染症の影響で客室稼働率は低い水準が続いておりますが、感染症の収束を見据え、関西圏で新たなホテル開業の準備を行ってまいりました。また、2020年9月に、当社グループにおけるホテル事業を成長・拡大させることを目的として、ホテル再建などの各種コンサルティング、市場調査、人材派遣、ホテル運営等の運営受託など、ホテル・旅館・レストランの総合サポートを事業として行う、日本ベストサポート株式会社の株式を取得し、メルディアホテルズ・マネジメント株式会社の子会社としております。

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主とする連結子会社の株式会社メルディア・マーケティング・プロモーションにおいては、従前は外部委託していた当社グループ商品のプロモーションをグループ内で行い、自社商品に対する深い理解を基に、商品価値をより魅力的に伝える事でグループの販売活動に貢献すると共に、広告宣伝費の削減に寄与いたしました。

その結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は24,649百万円（前年同期比14.5%増加）、売上総利益は3,538百万円（同14.8%増加）、営業利益は1,431百万円（同17.7%増加）、経常利益は1,700百万円（同54.4%増加）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,024百万円（同56.1%増加）となりました。

なお、営業利益の増加幅に比べ、経常利益および親会社株主に帰属する四半期純利益が大きく増加しておりますが、これは主に、過年度分の消費税還付、新型コロナウイルス感染症に関する政府からの助成金などを営業外収益として計上したためであります。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### ①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、390件(前年同期275件)となり、コロナ禍における実需者層の住宅取得意欲の高まりが追い風となり、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、ワンルーム81件(前年同期21件)を法人顧客へ引渡ししております。

販売用アパートの販売件数は15件(前年同期3件)、土地売りが16件(前年同期0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19,160百万円(前年同期比59.7%増加)、売上総利益は2,867百万円(同66.5%増加)、営業利益は1,748百万円(同81.8%増加)となりました。

#### ②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4件(前年同期2件)となりました。

これらの結果、売上高は850百万円(前年同期比81.8%減少)、売上総利益は63百万円(同90.1%減少)、営業利益は32百万円(同93.0%減少)となりました。

なお、売上高及び利益額が、前年同期と比較して大幅に減少している要因としましては、前年同期において売却を行った販売用不動産のうち1件が、特に高額かつ高利益額であり、前年同期の不動産販売事業の業績に大きく寄与したためであります。

#### ③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36件(前年同期32件)となりました。

シード平和株式会社においては、一般建築請負において、前事業年度までに受注した請負工事の施工が順調に進捗しましたが、新型コロナウイルス感染症による景気減速への懸念、建設コストの高止まりなどにより、厳しい受注環境が続いており、当第1四半期会計期間末の建設請負受注残高は15,707百万円となりました。

これらの結果、売上高は4,024百万円(前年同期比3.0%減少)、売上総利益は369百万円(同9.7%減少)、営業利益は135百万円(同56.9%減少)となりました。

#### ④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。新型コロナウイルス感染症によるホテル宿泊需要の低下や、収益不動産の取得と販売による資産の入替えなどにより賃貸収入事業の売上高、利益が減少しました。

これらの結果、売上高は614百万円(前年同期比10.6%減少)、売上総利益は237百万円(同22.2%減少)、営業利益は175百万円(同5.2%減少)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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420百万円減少し、136,506百万円となりました。これは主に、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4,067百万円増加しましたが、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4,156百万円減少したためであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ1,008百万円減少し、89,577百万円になりました。これは主に、支払手形及び買掛金が636百万円、1年内返済予定の長期借入金が788百万円増加しましたが、未払法人税等が970百万円、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1,230百万円減少したためであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ587百万円増加し、46,928百万円になりました。これは主に、配当金の支払い509百万円があったものの、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1,024百万円を計上したため、利益剰余金が515百万円増加したためであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2021年8月期第2四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想につきましては、現時点では、2020年10月15日公表の連結業績予想に変更はございません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	28,470,636	24,314,409
受取手形及び売掛金	3,968,997	4,353,982
販売用不動産	30,419,580	33,279,800
仕掛販売用不動産	38,880,531	39,631,900
未成工事支出金	969,691	1,425,147
その他	3,041,288	1,998,863
貸倒引当金	△61,952	△65,269
流動資産合計	105,688,774	104,938,833
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,601,997	7,213,321
減価償却累計額	△1,940,000	△2,078,420
建物及び構築物(純額)	4,661,996	5,134,900
土地	14,743,476	14,660,949
その他	1,076,033	475,868
減価償却累計額	△276,409	△283,052
その他(純額)	799,623	192,815
有形固定資産合計	20,205,096	19,988,665
無形固定資産	1,769,146	1,822,239
投資その他の資産		
その他	9,381,965	9,878,892
貸倒引当金	△117,736	△121,781
投資その他の資産合計	9,264,229	9,757,110
固定資産合計	31,238,472	31,568,015
資産合計	136,927,246	136,506,849
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	8,625,661	9,262,445
短期借入金	24,543,968	23,313,291
1年内返済予定の長期借入金	7,335,359	8,123,857
1年内償還予定の社債	840,000	844,000
未払法人税等	1,595,139	624,309
賞与引当金	362,452	188,539
その他	3,302,218	3,871,951
流動負債合計	46,604,799	46,228,394
固定負債		
社債	4,484,500	4,130,500
転換社債型新株予約権付社債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	27,553,098	27,210,999
退職給付に係る負債	635,732	647,256
資産除去債務	328,118	331,213
その他	979,938	1,029,554
固定負債合計	43,981,388	43,349,522
負債合計	90,586,188	89,577,916

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年11月30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	1,238,646	1,238,646
利益剰余金	42,040,530	42,555,997
自己株式	△462	△462
株主資本合計	44,618,865	45,134,331
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△170,847	△184,773
為替換算調整勘定	△115,293	△107,374
退職給付に係る調整累計額	△52,909	△49,277
その他の包括利益累計額合計	△339,050	△341,425
非支配株主持分	2,061,244	2,136,026
純資産合計	46,341,058	46,928,932
負債純資産合計	136,927,246	136,506,849



(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2019年9月1日 至2019年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2020年9月1日 至2020年11月30日)
売上高	21,518,943	24,649,711
売上原価	18,438,246	21,111,613
売上総利益	3,080,697	3,538,098
販売費及び一般管理費	1,864,674	2,106,618
営業利益	1,216,022	1,431,479
営業外収益		
受取利息	9,848	9,137
受取配当金	12,463	7
為替差益	57,971	—
解約手付金収入	3,620	1,500
助成金収入	—	131,913
保険解約返戻金	—	113,849
還付消費税等	—	134,561
その他	37,514	101,275
営業外収益合計	121,417	492,245
営業外費用		
支払利息	144,693	150,397
融資等手数料	88,252	30,656
その他	3,225	42,256
営業外費用合計	236,171	223,310
経常利益	1,101,268	1,700,415
特別利益		
固定資産売却益	—	23,084
特別利益合計	—	23,084
税金等調整前四半期純利益	1,101,268	1,723,499
法人税等	368,951	604,480
四半期純利益	732,316	1,119,019
非支配株主に帰属する四半期純利益	75,725	94,343
親会社株主に帰属する四半期純利益	656,591	1,024,676

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 2019年9月1日 至 2019年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年9月1日 至 2020年11月30日)
四半期純利益	732,316	1,119,019
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△105,923	△13,925
為替換算調整勘定	31,762	7,918
退職給付に係る調整額	2,515	3,631
その他の包括利益合計	△71,646	△2,374
四半期包括利益	660,670	1,116,644
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	584,945	1,022,301
非支配株主に係る四半期包括利益	75,725	94,343

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

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】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2019年9月1日 至 2019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	12,000,010	4,681,713	4,149,660	687,559	21,518,943	—	21,518,943
セグメント利益	961,661	468,416	313,179	185,027	1,928,284	△712,261	1,216,022

(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)712,261千円であります。

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	—	—	4,832	—	4,832	—	—	4,832
当第1四半期連結 会計期間末残高	—	—	54,826	—	54,826	—	—	54,826

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2020年9月1日 至 2020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	19,160,069	850,615	4,024,332	614,694	24,649,711	—	24,649,711
セグメント利益	1,748,376	32,870	135,068	175,384	2,091,701	△660,221	1,431,479

(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)660,221千円であります。

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	10,798	—	3,060	—	13,859	—	—	13,859
当第1四半期連結 会計期間末残高	971,861	—	40,811	—	1,012,672	—	—	1,012,672