



## 2021年8月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年7月13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) 執行役員管理本部長 (氏名) 長谷部 剛 (TEL) 03-5381-3201  
 四半期報告書提出予定日 2021年7月13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3四半期の連結業績(2020年9月1日~2021年5月31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3四半期	84,487	13.6	6,822	42.8	7,099	66.7	4,526	78.7
2020年8月期第3四半期	74,363	△6.4	4,778	△31.9	4,259	△31.8	2,533	△38.1

(注) 包括利益 2021年8月期第3四半期 5,004百万円(86.8%) 2020年8月期第3四半期 2,678百万円(△37.0%)

	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
2021年8月期第3四半期	円 銭 213.34	円 銭 177.92
2020年8月期第3四半期	119.41	99.71

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2021年8月期第3四半期	百万円 148,635	百万円 50,068	% 32.1
2020年8月期	136,927	46,341	32.3

(参考) 自己資本 2021年8月期第3四半期 47,720百万円 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
2020年8月期	円 銭 —	円 銭 24.00	円 銭 —	円 銭 24.00	円 銭 48.00
2021年8月期	—	35.00	—	—	—
2021年8月期(予想)	—	—	—	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、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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
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

(注) 当社の特定子会社には該当しませんが、当第3四半期連結会計期間において、Alpha Construction Co. Inc. の発行済株式の70%を取得し、連結子会社としております。なお、当第3四半期連結累計期間においては貸借対照表のみを連結しております。また、MPD Realty, Inc. について、重要性が増したため当第3四半期連結会計期間より連結の範囲に含めております。

(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3Q	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3Q	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3Q	21,217,079株	2020年8月期3Q	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2四半期連結累計期間 .....	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	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3四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各種政策の効果により一時的な持ち直しの動きがあったものの、感染再拡大の影響により、2021年1月に二度目の緊急事態宣言が発令され、依然とし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、米国新政権の発足、米中貿易摩擦、英国のEU離脱の影響など、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、政府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。一方で、主に米中での住宅木材の需要増加などを背景とした、いわゆる「ウッドショック」による木材価格の高騰・供給不足の影響により先行き不透明な状況であります。

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しているものの、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る中、建設技術労働者の不足による人件費の高騰、建設資材価格の高止まりなど、厳しい事業環境が続いております。

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、「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まいりました。コロナ禍でテレワーク（在宅勤務）が増えたことなどにより、お客様の住まいに対するニーズに変化がございましたが、これに的確に応えた商品の供給を行ってまいりました。前事業年度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りました。

当社グループにおけるウッドショックの影響につきましては、当事業年度に販売を予定している物件の木材調達は完了しており、翌事業年度以降においても国産材の利用により、木材市場の混乱による影響を一定程度コントロール出来る体制が整っております。これは、当事業年度より、「SDGs」の課題解決を目的として、国産材の利用促進を企画し、将来的に当社グループにおける国産材の利用割合を100%とする取り組みを行っていたため、市場の混乱に先んじて優位性を持った対応が可能となったためであります。また、この取り組みの一環として、2021年4月13日に、株式会社オープンハウス、ケイアイスター不動産株式会社の二社と共同で、一般社団法人日本木造分譲住宅協会を設立しております。

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、既存顧客との関係性の強化・新規顧客の開拓を図った結果、前年同期比で大幅に受注高が増加しました。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。

不動産投資事業を主たる業務とする連結子会社の株式会社MAIと共同で設立した、メディア・アセットマネジメント株式会社では、SDGsやESG投資が注目を集める中、「木造建築物を投資対象とした金融商品」として、新築木造アパートファンドの組成を軸に、ファンド組成・運用・販売業務への参入のため各種ライセンスの取得に注力いたしました。

ホテルの企画・開発・運營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いますが、感染症の収束を見据え、関西圏で新たなホテルの運営を開始しました。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しました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は84,487百万円（前年同期比13.6%増加）、売上総利益は13,376百万円（同26.4%増加）、営業利益は6,822百万円（同42.8%増加）、経常利益は7,099百万円（同66.7%増加）、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,526百万円（同78.7%増加）となりました。

また、当社グループは2014年にロサンゼルス営業所を開設し、米国カリフォルニア州ロサンゼルスを中心として不動産投資・開発事業を行ってまいりましたが、同エリアを中心とした米国事業の拡大を目的として、2021年4月1日に、共同住宅などの建設請負を主たる事業とする建設会社であるAlpha Construction Co. Inc.の発行済株式の70%を取得し、連結子会社としております。なお、当第3四半期連結累計期間においては貸借対照表のみを連結しております。

同じく、不動産投資・開発事業を行うことを目的として2017年に米国カリフォルニア州ロサンゼルスに設立したMPD Realty, Inc.について、重要性が増したため当第3四半期連結会計期間より連結の範囲に含めております。

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、1,317件（前年同期1,032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、ワンルーム181件（前年同期204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51件（前年同期32件）、土地売りが44件（同18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64,823百万円（前年同期比27.8%増加）、売上総利益は10,656百万円（同49.6%増加）、営業利益は7,255百万円（同69.0%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14件（前年同期12件）となりました。

これらの結果、売上高は4,137百万円（前年同期比57.3%減少）、売上総利益は312百万円（同79.4%減少）、営業利益は126百万円（同88.2%減少）となりました。

当第3四半期連結累計期間における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おりますが、これは前年同期において売却を行った販売用不動産のうち2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175件(前年同期118件)となりました。

前事業年度より法人からの請負受注から、個人からの注文住宅請負に事業内容をシフトし、住宅展示場における直接受注を強化した結果、当第3四半期連結累計期間における売上高・利益が増加しました。また、前事業年度に連結子会社となった、マックホーム株式会社・株式会社田村工務店の業績が当事業年度より通期で業績に貢献しております。シード平和株式会社においては、総合建設事業につきまして、新型コロナウイルス感染症の影響は特段なく、主に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。

これらの結果、売上高は13,608百万円(前年同期比13.8%増加)、売上総利益は1,701百万円(同48.2%増加)、営業利益は957百万円(同35.4%増加)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、前事業年度において大型の収益不動産を売却したことにより、前年同期比で売上高が減少しました。また、ホテル事業におきましては、新型コロナウイルス感染症に伴う緊急事態宣言等により、客室稼働率及び客室単価が低下し、売上高・利益額が前年同期比で大幅に減少しました。

これらの結果、売上高は1,917百万円(前年同期比3.4%減少)、売上総利益は705百万円(同11.5%減少)、営業利益は519百万円(同20.0%減少)となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

当第3四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11,707百万円増加し、148,635百万円となりました。これは主に、連結子会社のシード平和株式会社における工事進行基準適用の大型請負工事の施工が順調に進捗したこと、Alpha Construction Co. Inc.の発行済株式の70%を取得し連結子会社としたことなどにより受取手形及び売掛金が4,859百万円増加したことに加え、Alpha Construction Co. Inc.及びMPD Realty, Inc.を連結の範囲に含めたことなどにより、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8,952百万円増加したことなどによります。

負債は、前連結会計年度末に比べ7,980百万円増加し、98,567百万円になりました。これは主に、Alpha Construction Co. Inc.を連結の範囲に含めたことなどにより支払手形及び買掛金が5,121百万円増加したことなどによります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ3,726百万円増加し、50,068百万円になりました。これは主に、配当金の支払い1,251百万円があったものの、当第3四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4,526百万円を計上したことなどにより、利益剰余金が3,268百万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。今後の見通しにつきましては、引き続き検討を行い、連結業績予想に修正の必要が生じた場合は、速やかに開示いたします。

2. 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 (2020年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	28,470,636	27,840,198
受取手形及び売掛金	3,968,997	8,828,585
販売用不動産	30,419,580	34,056,288
仕掛販売用不動産	38,880,531	43,946,588
未成工事支出金	969,691	1,219,586
その他	3,041,288	2,128,825
貸倒引当金	△61,952	△76,154
流動資産合計	105,688,774	117,943,918
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,601,997	7,293,073
減価償却累計額	△1,940,000	△2,374,992
建物及び構築物(純額)	4,661,996	4,918,080
土地	14,743,476	14,559,328
その他	1,076,033	475,813
減価償却累計額	△276,409	△308,772
その他(純額)	799,623	167,040
有形固定資産合計	20,205,096	19,644,450
無形固定資産	1,769,146	1,881,007
投資その他の資産		
その他	9,381,965	9,287,483
貸倒引当金	△117,736	△121,721
投資その他の資産合計	9,264,229	9,165,762
固定資産合計	31,238,472	30,691,219
資産合計	136,927,246	148,635,138
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	8,625,661	13,747,596
短期借入金	24,543,968	25,555,436
1年内返済予定の長期借入金	7,335,359	9,210,029
1年内償還予定の社債	840,000	1,030,000
未払法人税等	1,595,139	2,172,589
賞与引当金	362,452	195,814
その他	3,302,218	4,239,275
流動負債合計	46,604,799	56,150,742
固定負債		
社債	4,484,500	3,524,500
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	26,973,321
退職給付に係る負債	635,732	652,320
資産除去債務	328,118	331,714
その他	979,938	934,508
固定負債合計	43,981,388	42,416,364
負債合計	90,586,188	98,567,106

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年5月31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	42,040,530	45,308,762
自己株式	△462	△462
株主資本合計	44,618,865	47,887,096
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	△74,429
為替換算調整勘定	△115,293	△49,944
退職給付に係る調整累計額	△52,909	△42,013
その他の包括利益累計額合計	△339,050	△166,388
非支配株主持分	2,061,244	2,347,322
純資産合計	46,341,058	50,068,031
負債純資産合計	136,927,246	148,635,138

(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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2019年9月1日 至2020年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2020年9月1日 至2021年5月31日)
売上高	74,363,250	84,487,409
売上原価	63,776,588	71,110,827
売上総利益	10,586,662	13,376,581
販売費及び一般管理費	5,808,006	6,554,452
営業利益	4,778,655	6,822,128
営業外収益		
受取利息	20,302	45,467
受取配当金	46,032	121
為替差益	22,390	92,896
解約手付金収入	10,520	11,500
補助金	—	266,266
保険解約返戻金	—	113,922
還付消費税等	—	134,734
その他	155,234	183,650
営業外収益合計	254,480	848,560
営業外費用		
支払利息	444,107	434,602
融資等手数料	308,448	109,951
その他	20,658	26,160
営業外費用合計	773,214	570,714
経常利益	4,259,921	7,099,974
特別利益		
固定資産売却益	—	45,753
特別利益合計	—	45,753
税金等調整前四半期純利益	4,259,921	7,145,728
法人税等	1,439,217	2,313,854
四半期純利益	2,820,704	4,831,873
非支配株主に帰属する四半期純利益	287,152	305,481
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,533,552	4,526,392

四半期連結包括利益計算書  
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年9月1日 至 2020年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年9月1日 至 2021年5月31日)
四半期純利益	2,820,704	4,831,873
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△156,479	96,418
為替換算調整勘定	7,299	65,348
退職給付に係る調整額	7,409	10,895
その他の包括利益合計	△141,770	172,662
四半期包括利益	2,678,933	5,004,536
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,391,781	4,699,054
非支配株主に係る四半期包括利益	287,152	305,481

(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3四半期連結累計期間(自 2019年9月1日 至 2020年5月31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	50,728,218	9,689,035	11,960,877	1,985,118	74,363,250	—	74,363,250
セグメント利益	4,292,441	1,070,594	707,091	649,260	6,719,387	△1,940,732	4,778,655

(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）1,940,732千円であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益を記載しております。

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3四半期連結 累計期間償却額	—	—	12,726	—	12,726	—	—	12,726
当第3四半期連結 会計期間末残高	1,036,652	—	46,932	—	1,083,585	—	—	1,083,585

(注) 「不動産分譲事業」セグメントにおいて、マックホーム株式会社の株式を取得し、連結子会社としたことにより、のれんが発生しております。当該事象によるのれんの増加額は、当第3四半期連結累計期間において1,036,652千円であります。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2020年9月1日 至 2021年5月31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	64,823,883	4,137,627	13,608,360	1,917,537	84,487,409	—	84,487,409
セグメント利益	7,255,331	126,096	957,396	519,245	8,858,068	△2,035,939	6,822,128

(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）2,035,939千円であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益を記載しております。

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3四半期連結 累計期間償却額	75,589	—	9,182	—	84,771	—	—	84,771
当第3四半期連結 会計期間末残高	907,070	—	150,512	—	1,057,583	—	—	1,057,583

(注) 「不動産請負事業」セグメントにおいて、Alpha Construction Co. Inc. の発行済株式の70%を取得し、連結子会社としたことにより、のれんが発生しております。当該事象によるのれんの増加額は、当第3四半期連結累計期間において115,822千円であります。