

2021年8月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年10月14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
 定時株主総会開催予定日 2021年11月29日 配当支払開始予定日 2021年11月30日
 有価証券報告書提出予定日 2021年11月30日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有 (2021年10月14日に当社ウェブサイトに掲載予定)
 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. 2021年8月期の連結業績 (2020年9月1日～2021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	%
2021年8月期	134,036	16.6	11,653	46.3	11,850	64.8	7,572	85.8
2020年8月期	114,938	△5.0	7,964	△23.7	7,191	△23.7	4,076	△32.8

(注) 包括利益 2021年8月期 8,291百万円 (94.2%) 2020年8月期 4,270百万円 (△32.8%)

	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	%	%	%
2021年8月期	356.91	297.65	15.9	8.5	8.7
2020年8月期	192.13	160.43	9.5	5.4	6.9

(参考) 持分法投資損益 2021年8月期 ー百万円 2020年8月期 ー百万円

(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
2021年8月期	141,791	53,319	35.8	2,395.27
2020年8月期	136,927	46,341	32.3	2,086.99

(参考) 自己資本 2021年8月期 50,820百万円 2020年8月期 44,279百万円

(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
2021年8月期	21,942	669	△15,420	35,702
2020年8月期	7,106	△762	△2,444	27,755

連結キャッシュ・フローの状況に関する注記

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	%	%
2020年8月期	—	24.00	—	24.00	48.00	1,018	25.0	2.4
2021年8月期	—	35.00	—	40.00	75.00	1,591	21.0	3.3
2022年8月期(予想)	—	37.50	—	37.50	75.00		22.6	

3. 2022年8月期の連結業績予想 (2021年9月1日～2022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)	57,282	3.2	4,024	△0.6	3,647	△15.3	2,383	△10.6	112.32
通期	154,100	15.0	12,002	3.0	11,213	△5.4	7,054	△6.8	332.48

※ 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

(注) 当社の特定子会社には該当しませんが、当連結会計年度において、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。また、MPD Realty, Inc. について、重要性が増したため当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

(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）	2021年8月期	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	521株	2020年8月期	521株
③ 期中平均株式数	2021年8月期	21,217,079株	2020年8月期	21,217,079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

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
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
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20

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、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、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。

2021年8月17日付「戦略見直しに伴う、収益不動産の保有目的の変更に関するお知らせ」で公表の通り、MAP2023の基本方針である「戸建分譲事業の拡大」及びこれを実現するためのアクションとして定めた資本施策である、「事業回転期間の向上、事業ポートフォリオの見直し、資本コストを意識した経営」などに関して、具体性のある施策を実行すべく経営戦略を見直しました。その一環として、収益不動産の保有目的についても、見直しを行い、今後当社グループが、成長性を保ちつつ、収益性・安全性・自己資本比率を高めるために、収益不動産を長期で保有するよりも、より投資効率が高い戸建分譲事業へ経営資源を配分することが求められるとの判断に至りました。今後当社グループは固定資産としてはホテル事業に供する不動産と全社資産等のみを保有する方針とし、収益不動産の保有目的の変更を行っております。

主力事業である戸建分譲事業においては、「同じ家は、つぐらぬ。」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。前連結会計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、当連結会計年度より、「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。

連結子会社の株式会社メルディアDC（シード平和株式会社から2021年10月1日付で社名変更）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りました。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、メルディア・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では、首都圏及び関西圏で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MMP(株式会社メルディア・マーケティング・プロモーションから2021年10月1日付で社名変更)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、当連結会計年度における売上高は134,036百万円(前期比16.6%増加)、売上総利益は21,119百万円(同29.9%増加)、営業利益は11,653百万円(同46.3%増加)、経常利益は11,850百万円(同64.8%増加)、親会社株主に帰属する当期純利益は7,572百万円(同85.8%増加)となりました。なお、新型コロナウイルス感染症に関する政府からの助成金、保険解約返戻金、過年度分の消費税還付などを営業外収益として計上したことも、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益の大幅な増加に貢献しております。

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。

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連結会計年度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、1,990件(前期1,696件)となり、前期比で増加しました。

分譲マンションの販売件数は、連結子会社の株式会社メルディアDCにおいて、ワンルームマンション319件(前期316件)となりました。

販売用アパートの販売件数は83件(前期64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が3件(前期3件)、土地売りが56件(前期58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100,762百万円(前期比17.8%増加)、売上総利益は17,373百万円(同43.5%増加)、営業利益は12,530百万円(同61.8%増加)となりました。

売上高の内訳は、2階建住宅39,395百万円(875件)、3階建住宅45,377百万円(1,115件)、販売用アパート6,769百万円(83件)、マンション分譲4,950百万円(319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419百万円(3件)、土地売り3,191百万円(56件)、不動産販売の仲介等その他付帯事業658百万円となっております。売上総利益率は17.2%(前期比3.1ポイント増)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25件（前期15件）となりました。

これらの結果、売上高は10,042百万円(前期比3.6%減少)、売上総利益は524百万円(同66.2%減少)、営業利益は164百万円(同85.3%減少)となりました。売上総利益率は5.2%(前期比9.7ポイント減)となりました。

当期における売上高及び利益額が、前期と比較して大幅に減少している要因は、主に前期の不動産販売事業において売却し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248件(前期155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、当連結会計年度における売上高・利益が増加しました。また、前連結会計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。株式会社メルディアDC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20,650百万円(前期比26.2%増加)、売上総利益は2,304百万円(同42.1%増加)、営業利益は1,212百万円(同30.8%増加)となりました。売上総利益率は11.2%(前期比1.3ポイント増)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。一方、ホテル事業において、新型コロナウイルス感染症の影響拡大に伴う臨時休館の影響で客室稼働率及び客室単価が低下し、売上高・利益額を引き下げる要因となりました。

これらの結果、売上高は2,581百万円(前期比1.3%減少)、売上総利益は916百万円(同6.5%減少)、営業利益は581百万円(同23.4%減少)となりました。売上総利益率は35.5%(前期比2.0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、前連結会計年度末に比べ4,863百万円増加し、141,791百万円となりました。

これは主に、現金及び預金が7,812百万円増加したこと、連結子会社の株式会社メルディアDC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及びMPD Realty, Inc. について、重要性が増したため当連結会計年度より連結の範囲に含めたことなどにより、受取手形及び売掛金が3,804百万円、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5,412百万円それぞれ増加したことなどによります。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べ2,114百万円減少し、88,471百万円になりました。

これは主に、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5,382百万円増加したものの、不動産分譲事業における戸建分譲用地仕入決済資金、不動産販売事業における販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9,711百万円減少したことなどによります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ6,978百万円増加し53,319百万円となりました。

これは主に、配当金の支払いによる利益剰余金の減少1,251百万円があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益7,572百万円を計上したことなどにより、利益剰余金が6,314百万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7,264百万円増加し、35,702百万円となりました。

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、21,942百万円(前連結会計年度末7,106百万円の獲得)となりました。

主な収入要因は、税金等調整前当期純利益11,896百万円(前連結会計年度6,780百万円)を計上したこと、たな卸資産の減少8,460百万円(前連結会計年度2,818百万円)などであります。

主な支出要因は、法人税等の支払額1,876百万円(前連結会計年度2,978百万円)を計上したことなどでありませ

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により獲得した資金は、669百万円(前連結会計年度末762百万円の使用)となりました。

主な収入要因は、関係会社貸付金の回収による収入929百万円(前連結会計年度53百万円)、連結の範囲に伴う子会社株式の取得による収入428百万円(前連結会計年度一百万円)などであります。

主な支出要因は、有形固定資産の取得による支出129百万円(前連結会計年度498百万円)、投資有価証券の取得による支出765百万円(前連結会計年度14百万円の収入)などであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、15,420百万円(前連結会計年度末2,444百万円の使用)となりました。

主な収入要因は、短期借入れによる収入42,710百万円(前連結会計年度54,303百万円)、長期借入れによる収入13,150百万円(前連結会計年度18,222百万円)などであります。

主な支出要因は、短期借入金の返済による支出48,052百万円(前連結会計年度57,046百万円)、長期借入金の返済による支出21,108百万円(前連結会計年度16,399百万円)、社債の償還による支出840百万円(前連結会計年度985百万円)、配当金の支払額1,252百万円(前連結会計年度1,018百万円)などあります。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2019年8月期	2020年8月期	2021年8月期
自己資本比率(%)	32.4	32.3	35.8
時価ベースの自己資本比率(%)	23.4	20.3	28.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	9.1	2.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	11.2	41.1

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。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) 2018年8月期及び2019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、新型コロナウイルス感染症により急速に悪化した国内外の景気は、感染症の収束、ワクチンの接種率向上による効果、政府の経済政策や日銀の金融緩和政策などを背景に持ち直しの動きが続くことが期待されるものの、感染再拡大、雇用・所得環境の悪化懸念など先行き不透明な状況が続くものと思われま

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、新型コロナウイルス感染症による雇用・所得環境の悪化が懸念される一方、テレワークの普及や、政府による「新しい生活様式」の推進などによる戸建て住宅需要の高まりも見られ、政府による住宅取得支援策や住宅ローンの低金利を背景に、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、不動産市況・設備投資動向などの外部環境の変化により受注高減少の懸念に加え、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、建設コストは高止まりしており、厳しい受注環境が続くものと思われま

す。収益不動産市場は、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けたホテルについては今後も回復の見通しが不透明であるものの、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。

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分譲事業における戸建分譲事業においては、供給拡大のため、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・施工力を活かし「同じ家は、つぐらない。」にこだわった付加価値の高い住宅を、首都圏エリア・中京エリア・関西エリアに供給する考えであります。また、「同じ家は、つぐらない。」という特色を活かし、ウィズコロナ、アフターコロナにおける、新たなライフスタイル、ニーズを商品企画、設計に取り入れることで、コロナ禍においてもお客様に選ばれる商品を提供いたします。

不動産仲介業務を主とする株式会社メルディアリアルティは、親会社との連携を強化し「家づくり」に参加をすることで、お客様に、よりメルディアブランドの良さを伝えられる体制を構築してまいります。さらに、当社グループ商品の専任販売などを実施し、積極的な当社グループ商品の販売に力を注ぐとともに、顧客との直接取引を拡大させることで、顧客から直接得た反響を住宅づくりに取り入れ、さらなる付加価値の向上を目指します。

主力の戸建分譲事業の拡大を進めつつ、2021年8月31日付「ケネディクス株式会社と基本協定書締結のお知らせ」で公表の通り、ケネディクス株式会社と新たな取り組みとして開始する賃貸戸建住宅を投資対象とするファンドへの商品供給を行い、賃貸戸建住宅等不動産の供給及び賃貸戸建住宅市場の創出・拡大を促進し、出口戦略の多様化を図ってまいります。また、株式会社MA I及びメルディア・アセットマネジメント株式会社による不動産投資事業により、個人投資家・機関投資家・海外投資家への収益不動産販売・私募ファンドの組成・運営などの金融商品に対する投資業を行い、当社グループの不動産事業における多角化を図ってまいります。

関西エリアについては、主に連結子会社の株式会社メルディアDCにおいて、中期経営目標である「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、主力事業の建設請負事業においては引き続きマンションデベロッパーからの安定受注獲得を目指します。またマンション建設のみでなく、物流倉庫、流通店舗、商業施設など、多様な需要に応えられるような人財育成・組織体制を構築してまいります。さらに、建設請負事業だけでなく、関西エリアへの戸建分譲供給を強化し、供給棟数を増加させてまいります。

海外においては、アメリカのロサンゼルスにおける不動産開発事業、日本人向けへ投資物件の紹介・供給・管理など幅広い不動産事業を展開するとともに、2021年4月1日に買収した現地建設会社であるAlpha Construction Co. Inc. と共に更なる事業規模拡大を図ってまいります。

これら事業に加え、株式会社MMPによるマーケティング及びプロモーション強化を図り、メルディアグループの認知度向上に努めてまいります。

また、メルディア・ホテルズマネジメント株式会社とその子会社であるホテル再建などの各種コンサルティングなどを行う日本ベストサポート株式会社は、新型コロナウイルス感染症の影響で宿泊需要が激減したホテル事業において、アフターコロナの宿泊需要拡大に備え、当社グループのホテル事業の再構築を行ってまいります。

以上のように、主力の戸建分譲事業の拡大を成長の軸として、事業範囲の拡大に伴うグループ全体の事業拡大を図ってまいります。なお、翌連結会計年度の連結業績見通しは、売上高154,100百万円、営業利益12,002百万円、経常利益11,213百万円、親会社株主に帰属する当期純利益7,054百万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。配当性向につきましては、2020年10月15日付「目標配当性向の変更に関するお知らせ」にあります通り、連結当期純利益の30%を目標とすることとし、株主還元のさらなる拡充を目指してまいります。

なお、当社は株主の皆さまへの利益還元の機会を充実させるため、中間配当と期末配当の年2回実施する方針としております。

2021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、既に実施致しました中間配当金を1株当たり35.0円、期末配当金を1株当たり40.0円を予定しており、合わせて年間配当金は1株当たり75.0円の配当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。

また、2022年8月期の配当につきましては、中間配当金を1株当たり37.5円、期末配当金を1株当たり37.5円とし、年間配当金は1株当たり75.0円の配当を予定しております。

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 (2020年8月31日)	当連結会計年度 (2021年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,470,636	36,283,555
受取手形及び売掛金	3,968,997	7,773,374
販売用不動産	30,419,580	34,446,282
仕掛販売用不動産	38,880,531	40,478,646
未成工事支出金	969,691	757,016
その他	3,041,288	1,811,226
貸倒引当金	△61,952	△7,523
流動資産合計	105,688,774	121,542,579
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,601,997	6,320,089
減価償却累計額	△1,940,000	△1,046,068
建物及び構築物（純額）	4,661,996	5,274,021
車両運搬具	21,118	9,167
減価償却累計額	△17,852	△9,167
車両運搬具（純額）	3,265	0
土地	14,743,476	4,069,961
リース資産	198,103	202,062
減価償却累計額	△79,307	△91,925
リース資産（純額）	118,795	110,136
その他	856,811	272,749
減価償却累計額	△179,249	△205,317
その他（純額）	677,562	67,431
有形固定資産合計	20,205,096	9,521,551
無形固定資産		
のれん	1,026,532	1,104,323
その他	742,614	334,006
無形固定資産合計	1,769,146	1,438,330
投資その他の資産		
投資有価証券	4,558,997	5,497,697
長期貸付金	2,753,692	1,299,669
繰延税金資産	1,065,764	1,658,544
その他	1,003,510	1,090,585
貸倒引当金	△117,736	△257,848
投資その他の資産合計	9,264,229	9,288,648
固定資産合計	31,238,472	20,248,529
資産合計	136,927,246	141,791,109

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年8月31日)	当連結会計年度 (2021年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	8,625,661	14,008,432
短期借入金	24,543,968	19,273,631
1年内返済予定の長期借入金	7,335,359	10,536,506
1年内償還予定の社債	840,000	1,210,000
未払法人税等	1,595,139	3,930,603
賞与引当金	362,452	468,425
その他	3,302,218	4,117,240
流動負債合計	46,604,799	53,544,839
固定負債		
社債	4,484,500	3,274,500
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	19,910,946
リース債務	124,031	114,421
退職給付に係る負債	635,732	644,987
資産除去債務	328,118	125,810
その他	855,907	856,258
固定負債合計	43,981,388	34,926,923
負債合計	90,586,188	88,471,763
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	48,355,046
自己株式	△462	△462
株主資本合計	44,618,865	50,933,380
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	△35,302
為替換算調整勘定	△115,293	△44,860
退職給付に係る調整累計額	△52,909	△32,561
その他の包括利益累計額合計	△339,050	△112,724
非支配株主持分	2,061,244	2,498,689
純資産合計	46,341,058	53,319,345
負債純資産合計	136,927,246	141,791,109

(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 2019年9月1日 至 2020年8月31日)	当連結会計年度 (自 2020年9月1日 至 2021年8月31日)
売上高	114,938,381	134,036,955
売上原価	98,676,332	112,917,325
売上総利益	16,262,048	21,119,629
販売費及び一般管理費	8,297,581	9,465,740
営業利益	7,964,467	11,653,888
営業外収益		
受取利息	23,750	35,550
受取配当金	14,465	245
為替差益	—	95,048
解約金収入	73,916	19,780
保険代理店収入	20,457	24,493
紹介手数料	17,920	14,659
補助金	45,509	367,324
保険解約返戻金	—	114,026
還付消費税等	—	134,734
その他	133,526	310,069
営業外収益合計	329,546	1,115,932
営業外費用		
支払利息	616,154	563,723
融資等手数料	421,944	145,201
貸倒引当金繰入額	2,879	68,771
その他	61,514	141,263
営業外費用合計	1,102,492	918,960
経常利益	7,191,521	11,850,861
特別利益		
固定資産売却益	—	45,753
特別利益合計	—	45,753
特別損失		
たな卸資産評価損	410,948	—
特別損失合計	410,948	—
税金等調整前当期純利益	6,780,572	11,896,615
法人税、住民税及び事業税	2,434,837	4,191,803
法人税等調整額	△102,233	△360,747
法人税等合計	2,332,603	3,831,055
当期純利益	4,447,968	8,065,559
非支配株主に帰属する当期純利益	371,426	492,883
親会社株主に帰属する当期純利益	4,076,542	7,572,675

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年9月1日 至 2020年8月31日)	当連結会計年度 (自 2020年9月1日 至 2021年8月31日)
当期純利益	4,447,968	8,065,559
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△118,297	135,545
為替換算調整勘定	△39,265	70,432
退職給付に係る調整額	△20,030	20,347
その他の包括利益合計	△177,593	226,326
包括利益	4,270,375	8,291,885
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,898,948	7,799,002
非支配株主に係る包括利益	371,426	492,883

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年9月1日 至 2020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	38,982,408	△462	41,560,742
当期変動額					
剰余金の配当			△1,018,419		△1,018,419
親会社株主に帰属する当期純利益			4,076,542		4,076,542
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			-		-
当期変動額合計	-	-	3,058,122	-	3,058,122
当期末残高	1,340,150	1,238,646	42,040,530	△462	44,618,865

	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	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	△52,550	△76,027	△32,879	△161,457	1,704,485	43,103,771
当期変動額						
剰余金の配当						△1,018,419
親会社株主に帰属する当期純利益						4,076,542
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△118,297	△39,265	△20,030	△177,593	356,758	179,165
当期変動額合計	△118,297	△39,265	△20,030	△177,593	356,758	3,237,287
当期末残高	△170,847	△115,293	△52,909	△339,050	2,061,244	46,341,058

当連結会計年度(自 2020年9月1日 至 2021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	42,040,530	△462	44,618,865
当期変動額					
剰余金から資本金への振替					
剰余金の配当			△1,251,807		△1,251,807
親会社株主に帰属する当期純利益			7,572,675		7,572,675
連結範囲の変動等			△6,352		△6,352
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			-		-
当期変動額合計	-	-	6,314,515	-	6,314,515
当期末残高	1,340,150	1,238,646	48,355,046	△462	50,933,380

	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	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	△170,847	△115,293	△52,909	△339,050	2,061,244	46,341,058
当期変動額						
剰余金から資本金への振替						
剰余金の配当						△1,251,807
親会社株主に帰属する当期純利益						7,572,675
連結範囲の変動等						△6,352
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	135,545	70,432	20,347	226,326	437,445	663,771
当期変動額合計	135,545	70,432	20,347	226,326	437,445	6,978,286
当期末残高	△35,302	△44,860	△32,561	△112,724	2,498,689	53,319,345

(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 2019年9月1日 至 2020年8月31日)	当連結会計年度 (自 2020年9月1日 至 2021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	6,780,572	11,896,615
減価償却費	631,118	669,553
のれん償却額	69,779	125,267
貸倒引当金の増減額(△は減少)	22,404	85,682
賞与引当金の増減額(△は減少)	△92,924	105,972
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	120,801	9,254
受取利息及び受取配当金	△38,216	△35,796
支払利息	616,154	563,723
有形固定資産売却損益(△は益)	—	△45,753
保険解約返戻金	—	△114,026
売上債権の増減額(△は増加)	686,517	△1,229,436
たな卸資産の増減額(△は増加)	2,818,645	8,460,065
前渡金の増減額(△は増加)	△518,384	975,877
仕入債務の増減額(△は減少)	△658,143	2,817,928
前受金の増減額(△は減少)	72,821	△124,792
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△84,799	△69,090
その他	25,769	226,324
小計	10,452,116	24,317,370
利息及び配当金の受取額	38,216	35,796
利息の支払額	△634,286	△533,924
法人税等の支払額	△2,749,721	△1,876,683
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,106,324	21,942,558
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	△26,290	△33,737
定期預金の払戻による収入	712,353	168,517
有形固定資産の取得による支出	△498,273	△129,398
有形固定資産の売却による収入	34	206,389
無形固定資産の取得による支出	△124,670	△62,458
投資有価証券の取得による支出	△14,746	△765,637
投資有価証券の分配による収入	581,216	—
関係会社貸付けによる支出	△511,710	△1,244
関係会社貸付金の回収による収入	53,235	929,250
貸付けによる支出	△231,048	△339,900
貸付金の回収による収入	3,500	64,500
保険積立金の解約による収入	—	250,621
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△708,963	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	428,027
その他	2,505	△45,366
投資活動によるキャッシュ・フロー	△762,858	669,564
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	54,303,959	42,710,200
短期借入金の返済による支出	△57,046,275	△48,052,249
長期借入れによる収入	18,222,500	13,150,848
長期借入金の返済による支出	△16,399,940	△21,108,068
社債の発行による収入	500,000	—
社債の償還による支出	△985,500	△840,000
配当金の支払額	△1,018,684	△1,252,075
非支配株主への配当金の支払額	△14,667	△19,560
その他	△6,018	△9,107
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,444,627	△15,420,012
現金及び現金同等物に係る換算差額	46,187	72,820
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,945,026	7,264,930
現金及び現金同等物の期首残高	23,810,049	27,755,076
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	682,769
現金及び現金同等物の期末残高	27,755,076	35,702,776

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症の影響について、今後の拡大または収束時期等を予測することは困難な状況であります。当社への影響は限定的であるとの仮定に基づき、当連結会計年度における会計上の見積りを行っております。ホテル事業においては休館や低い稼働率が続いておりますが、当社の事業全体に及ぼす影響は限定的であります。なお、今後の状況の変化により判断を見直した結果、翌連結会計年度以降の当社の財政状態及び経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(有形固定資産・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・無形固定資産のうち13,699百万円を販売用不動産に振替いたしました。

(販売用不動産及び仕掛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、販売用不動産及び仕掛販売用不動産のうち3,208百万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であります。

当社グループは、戸建住宅の販売を中心とした「不動産分譲事業」、収益不動産等の取得・運用・販売を行う「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。

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

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 2019年9月1日 至 2020年8月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				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	
売上高					
外部顧客への売上高	85,298,305	10,657,616	16,367,952	2,614,505	114,938,381
セグメント利益	7,817,554	1,041,012	926,626	759,005	10,544,198
セグメント資産	46,449,622	28,175,063	5,578,819	19,277,073	99,480,579
その他の項目					
減価償却費(注)1	47,560	—	77,913	470,482	595,956
支払利息	300,339	98,265	30,943	64,750	494,300
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,173,130	—	398,079	2,109,308	3,680,518

(注) 1. 減価償却費は、賃貸原価に計上されている470,482千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 2020年9月1日 至 2021年8月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				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	
売上高					
外部顧客への売上高	100,762,716	10,042,738	20,650,120	2,581,379	134,036,955
セグメント利益	12,530,471	164,339	1,212,264	581,485	14,488,560
セグメント資産	45,554,099	35,259,884	9,873,799	8,627,996	99,315,779
その他の項目					
減価償却費(注)1	62,467	—	120,593	456,260	639,320
支払利息	271,039	111,626	25,416	52,978	461,061
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,064	—	284,668	18,743	306,476

(注) 1. 減価償却費は、賃貸原価に計上されている371,433千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	10,544,198	14,488,560
全社費用	△2,579,730	△2,834,671
連結財務諸表の営業利益	7,964,467	11,653,888

(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	99,480,579	99,315,779
全社資産	37,446,667	42,475,329
連結財務諸表の資産合計	136,927,246	141,791,109

(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	595,956	627,077	35,162	42,475	631,118	669,553
支払利息	494,300	461,061	121,853	102,662	616,154	563,723
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	3,680,518	306,476	500,041	115,470	4,180,559	421,947

- (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 2019年9月1日 至 2020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 2020年9月1日 至 2021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 2019年9月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年9月1日 至 2021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 2019年9月1日 至 2020年8月31日)

(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)							
当期償却額	53,992	—	15,787	—	69,779	—	69,779
当期末残高	982,660	—	43,871	—	1,026,532	—	1,026,532

(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、当連結会計年度において、1,036,652千円であります。

当連結会計年度(自 2020年9月1日 至 2021年8月31日)

(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)							
当期償却額	107,984	—	17,283	—	125,267	—	125,267
当期末残高	874,675	—	241,891	—	1,116,567	—	1,116,567

(注) 「不動産分譲事業」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、当連結会計年度において、205,020千円であります。

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 2019年9月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年9月1日 至 2021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 2019年9月1日 至 2020年8月31日)	当連結会計年度 (自 2020年9月1日 至 2021年8月31日)
1株当たり純資産額	2,086円99銭	2,395円27銭
1株当たり当期純利益	192円13銭	356円91銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	160円43銭	297円65銭

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年9月1日 至 2020年8月31日)	当連結会計年度 (自 2020年9月1日 至 2021年8月31日)
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(千円)	4,076,542	7,572,675
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(千円)	4,076,542	7,572,675
普通株式の期中平均株式数(株)	21,217,079	21,217,079
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)	4,192,696	4,224,043
(うち転換社債型新株予約権付社債(株))	(4,192,696)	(4,224,043)
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)

該当事項はありません。