

2023年8月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年1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) 代表取締役社長 (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 2023年1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 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年8月期第1四半期の連結業績(2022年9月1日~2022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	%
2023年8月期第1四半期	26,166	21.2	2,254	50.4	1,996	29.3	720	△27.1
2022年8月期第1四半期	21,583	△12.4	1,498	4.7	1,544	△9.2	988	△3.5

(注) 包括利益 2023年8月期第1四半期 876百万円(△21.9%) 2022年8月期第1四半期 1,122百万円(0.5%)

	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
2023年8月期第1四半期	33.97	—
2022年8月期第1四半期	46.59	38.74

(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	%
2023年8月期第1四半期	162,251	60,608	35.5
2022年8月期	153,094	60,572	37.7

(参考) 自己資本 2023年8月期第1四半期 57,610百万円 2022年8月期 57,659百万円

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
2022年8月期	—	37.50	—	37.50	75.00
2023年8月期	—	—	—	—	—
2023年8月期(予想)	—	37.50	—	37.50	75.00

(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. 2023年8月期の連結業績予想(2022年9月1日~2023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)	65,200	5.0	4,890	△8.3	4,620	△24.6	3,074	△21.4
通期	150,000	7.9	11,163	△13.4	10,500	△22.4	6,817	△16.0

(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 : 有
- 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）	2023年8月期1Q	21,217,600株	2022年8月期	21,217,600株
② 期末自己株式数	2023年8月期1Q	521株	2022年8月期	521株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年8月期1Q	21,217,600株	2022年8月期1Q	21,217,600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。
- ・決算補足説明資料は、決算発表後一週間以内に当社ホームページに掲載する予定です。

○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
(会計方針の変更)	9
(表示方針の変更)	9
(セグメント情報等)	10
(収益認識関係)	12

## 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、依然として厳しい状況が続いているなか、新型コロナウイルス感染症による影響が徐々に緩和され、各種政策の効果もあり、個人消費においては持ち直しの動きがみられ、企業収益は一部に弱さがあるものの、持ち直しの動きがみられております。先行きにつきましては、世界的な金融引締めによる金融資本市場の変動、為替相場の急激な変動、感染症の動向、ウクライナ情勢など、我が国の景気を下押しするリスクに引き続き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・所得環境が不安定な中、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、建築資材価格、人件費、建設工事費の高騰など不動産価格への影響が懸念されるほか、住宅ローン金利が上昇した場合に、消費者の不動産購入マインドへの影響が懸念されるなど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、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ありましたが、これに的確に応えた商品の供給を行ってまいりました。

また、中期経営計画『MELDIA ACTION PLAN2023』に基づき、M&Aによる成長を実現すべく、連結子会社である株式会社メルディアDCにおいて、京都市を中心に不動産売買仲介・自社設計施工での戸建住宅の分譲・注文住宅の建築など様々な事業を展開している建都住宅販売株式会社を連結子会社としております。当社においては、東京都中央区銀座にて収益不動産を保有し賃貸管理業を営む、株式会社太陽ビルディング及びその100%子会社である宇伸恒産株式会社を連結子会社としております。

その他、米国カリフォルニア州における不動産投資・開発事業を主たる業務とする連結子会社であったMPD Realty, Inc. について、米国におけるビジネスの効率化を図ることを目的に、同じく連結子会社であるMeldia Development LLCを存続会社として吸収合併しております。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は26,166百万円（前年同期比21.2%増加）、売上総利益は4,693百万円（同27.7%増加）、営業利益は2,254百万円（同50.4%増加）、経常利益は1,996百万円（同29.3%増加）、親会社株主に帰属する四半期純利益は720百万円（同27.1%減少）となりました。

なお、前年同期比で営業利益の増加幅に比べ、経常利益の増加幅が小幅に留まっておりますが、これは主に営業外費用として子会社株式取得関連費用346百万円を計上したためであります。また、特別損失として投資有価証券評価損711百万円を計上したため、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期比で減少しております。

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、259件(前年同期263件)となり、前年同期比で減少しました。

分譲マンションの販売件数は、117件(前年同期121件)、販売用アパートの販売件数は9件(前年同期13件)、土地売りが0件(前年同期8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13,822百万円(前年同期比2.5%減少)、売上総利益は2,083百万円(同34.0%減少)、営業利益は920百万円(同56.3%減少)となりました。

なお、前年同期比で売上高の減少幅に比べ、各利益の減少幅が大きくなっておりませんが、これは、前年同期において引渡しを行った分譲マンションが特に高額かつ高利益額であり、前年同期の不動産分譲事業の業績に大きく寄与したため、及び建築コストの高騰により利益率が低下したためであります。

#### 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8件(前年同期4件)となりました。

これらの結果、売上高は3,455百万円(前年同期比81.1%増加)、売上総利益は1,737百万円(同1,639百万円増加)、営業利益は1,537百万円(同1,498百万円増加)となりました。

なお、前年同期比で売上高及び各利益が大幅に増加しておりますが、これは主に2017年に取得した米国カリフォルニア所在の商業施設について、不動産相場が上昇し販売価額が高額となったことなどから高い利益額となり、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47件(前年同期25件)となりました。

株式会社メルディアDCにおいては、大型工事の工事進捗が順調に推移したほか、原価管理の徹底によるコスト削減などにより利益率が改善しました。また、既存顧客との関係性強化及び新規顧客の開拓に注力した結果、当第1四半期会計期間の建設請負受注高は3,959百万円(前年同期比26.3%増加)、当第1四半期会計期間末の建設請負受注残高は23,660百万円(前連結会計年度末比18.4%増加)となりました。

前年同期において営業損失を計上したAlpha Construction Co. Inc.においては、大型工事の工事進捗が順調に推移し、施工高3,511百万円(前年同期比206.6%増加)を計上したこと及び利益率の改善により、販管費を吸収し黒字に転換いたしました。

これらの結果、売上高は8,250百万円(前年同期比67.2%増加)、売上総利益は658百万円(同224.8%増加)、営業利益は337百万円(同412百万円増加)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、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が、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総利益が減少しました。一方、販管費及び一般管理費が減少し、営業利益は増加しました。

これらの結果、売上高は637百万円(前年同期比13.1%増加)、売上総利益は214百万円(同1.4%減少)、営業利益は102百万円(同6.9%増加)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9,157百万円増加し、162,251百万円となりました。これは主に、用地仕入代金、買掛金の支払いなどにより、現金及び預金が21,114百万円減少しましたが、棚卸資産（販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金）が26,461百万円、大型請負工事の施工が進捗したことにより売掛金、受取手形及び契約資産等が2,257百万円それぞれ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9,121百万円増加し、101,643百万円となりました。これは主に、支払手形及び買掛金が2,773百万円減少しましたが、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5,299百万円、長期借入金（1年内返済予定含む）が2,959百万円、株式会社太陽ビルディング及びその100%子会社である宇伸恒産株式会社を取得したことにより繰延税金負債が2,893百万円それぞれ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35百万円増加し、60,608百万円となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023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、2022年10月14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 (2022年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	36,019,023	14,904,903
受取手形、売掛金及び契約資産	10,880,130	13,137,253
販売用不動産	43,956,024	63,216,027
仕掛販売用不動産	42,362,443	48,248,093
未成工事支出金	204,257	1,519,823
その他	3,099,150	3,827,327
貸倒引当金	△17,009	△31,189
流動資産合計	136,504,019	144,822,239
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,616,345	5,945,480
減価償却累計額	△1,354,043	△1,589,306
建物及び構築物 (純額)	4,262,302	4,356,174
土地	3,124,791	3,677,789
その他	657,607	639,063
減価償却累計額	△373,815	△391,372
その他 (純額)	283,792	247,690
有形固定資産合計	7,670,885	8,281,654
無形固定資産	1,282,318	1,471,091
投資その他の資産		
その他	7,878,514	7,917,558
貸倒引当金	△241,310	△241,079
投資その他の資産合計	7,637,203	7,676,478
固定資産合計	16,590,408	17,429,225
資産合計	153,094,427	162,251,465

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	18,590,704	15,817,282
短期借入金	27,043,300	32,342,900
1年内返済予定の長期借入金	9,664,675	10,824,244
1年内償還予定の社債	1,162,000	836,000
未払法人税等	2,515,912	2,557,096
賞与引当金	428,869	187,735
その他	3,224,064	4,289,763
流動負債合計	62,629,526	66,855,022
固定負債		
社債	5,089,430	4,872,220
長期借入金	23,188,228	24,988,066
退職給付に係る負債	716,975	735,424
繰延税金負債	52,741	2,945,998
資産除去債務	135,123	135,213
その他	710,326	1,111,460
固定負債合計	29,892,825	34,788,383
負債合計	92,522,351	101,643,406
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,340,150	1,340,150
資本剰余金	1,233,992	1,238,646
利益剰余金	54,828,906	54,741,304
自己株式	△462	△462
株主資本合計	57,402,586	57,319,638
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	57,237	53,133
為替換算調整勘定	235,539	270,424
退職給付に係る調整累計額	△35,519	△32,414
その他の包括利益累計額合計	257,258	291,143
非支配株主持分	2,912,231	2,997,277
純資産合計	60,572,076	60,608,059
負債純資産合計	153,094,427	162,251,465

(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2021年9月1日 至2021年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2022年9月1日 至2022年11月30日)
売上高	21,583,659	26,166,112
売上原価	17,908,354	21,472,231
売上総利益	3,675,304	4,693,881
販売費及び一般管理費	2,176,829	2,439,643
営業利益	1,498,475	2,254,237
営業外収益		
受取利息	8,753	9,331
受取配当金	24,188	—
為替差益	84,683	190,781
解約手付金収入	3,950	1,000
助成金収入	20,137	949
保険解約返戻金	61	—
その他	63,872	80,667
営業外収益合計	205,646	282,729
営業外費用		
支払利息	108,761	152,721
支払手数料	37,060	26,400
子会社株式取得関連費用	—	346,100
その他	13,525	15,111
営業外費用合計	159,347	540,334
経常利益	1,544,774	1,996,631
特別利益		
投資有価証券売却益	27,154	—
特別利益合計	27,154	—
特別損失		
投資有価証券評価損	—	711,240
投資有価証券売却損	—	23,481
特別損失合計	—	734,721
税金等調整前四半期純利益	1,571,929	1,261,909
法人税等	567,092	419,050
四半期純利益	1,004,837	842,859
非支配株主に帰属する四半期純利益	16,260	122,037
親会社株主に帰属する四半期純利益	988,576	720,821

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2021年9月1日 至2021年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2022年9月1日 至2022年11月30日)
四半期純利益	1,004,837	842,859
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	70,110	△4,103
為替換算調整勘定	44,214	34,884
退職給付に係る調整額	2,867	3,104
その他の包括利益合計	117,191	33,885
四半期包括利益	1,122,029	876,744
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,105,768	754,707
非支配株主に係る四半期包括利益	16,260	122,037

(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)

前第1四半期連結累計期間(自 2021年9月1日 至 2021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
2021年11月29日 定時株主総会	普通株式	848,683	40.0	2021年8月31日	2021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。

当第1四半期連結累計期間(自 2022年9月1日 至 2022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
2022年11月29日 定時株主総会	普通株式	795,640	37.5	2022年8月31日	2022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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(四半期連結貸借対照表)

従来、「固定負債」の「その他」に含めて表示していた「繰延税金負債」は、金額的重要性が増したため、当第1四半期連結会計期間より区分掲記しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前第1四半期連結会計期間において、「固定負債」の「その他」に含めて表示していた52,741千円は、「繰延税金負債」52,741千円として組み替えております。

(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 2021年9月1日 至 2021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	14,176,300	1,908,110	4,935,306	563,941	21,583,659	—	21,583,659
セグメント利益又は損失(△)	2,106,111	39,745	△74,938	95,806	2,166,724	△668,248	1,498,475

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額は、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)668,248千円であります。

2. セグメント利益又は損失は、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	32,395	—	8,151	—	40,547	—	40,547
当第1四半期連結 会計期間末残高	842,280	—	221,509	—	1,063,790	—	1,063,790

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2022年9月1日 至 2022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	13,822,369	3,455,045	8,250,843	637,854	26,166,112	—	26,166,112
セグメント利益又は損失(△)	920,288	1,537,971	337,210	102,455	2,897,925	△643,687	2,254,237

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額は、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)643,687千円であります。

2. セグメント利益又は損失は、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	32,395	—	9,318	—	41,714	—	41,714
当第1四半期連結 会計期間末残高	898,184	—	234,331	—	1,132,516	—	1,132,516

(注) 「不動産分譲事業」セグメントにおいて、株式会社メルディアDCが建都住宅販売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1四半期連結累計期間において185,485千円であります。

(収益認識関係)

(収益の分解)

当社は、収益をセグメント情報の報告セグメントの区分に基づき分解するとともに、不動産分譲事業については、財・サービスの区分によりさらに分解しております。

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年9月1日 至 2021年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年9月1日 至 2022年11月30日)
不動産分譲事業		
戸建分譲	10,982,569	11,254,687
木造分譲アパート	1,305,599	638,893
マンション分譲	1,804,937	1,754,124
その他	83,194	174,663
計	14,176,300	13,822,369
不動産販売事業	1,908,110	3,455,045
不動産請負事業	4,935,306	8,250,843
賃貸収入事業(注)	563,941	637,854
合計	21,583,659	26,166,112
四半期連結財務諸表計上額	21,583,659	26,166,112
顧客との契約から生じる収益	21,100,591	25,675,442
その他の収益(注)	483,067	490,670

(注) 賃貸収入事業の収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。