



2019年8月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年10月11日

上場会社名 株式会社三栄建築設計 上場取引所 東・名
 コード番号 3228 URL http://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
 定時株主総会開催予定日 2019年11月26日 配当支払開始予定日 2019年11月27日
 有価証券報告書提出予定日 2019年11月27日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 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. 2019年8月期の連結業績(2018年9月1日~2019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	%
2019年8月期	121,017	20.2	10,441	27.6	9,431	21.6	6,068	17.1
2018年8月期	100,642	0.1	8,179	△13.9	7,755	△15.0	5,182	△14.2
(注) 包括利益	2019年8月期		6,350百万円(14.5%)		2018年8月期		5,547百万円(△12.6%)	

	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	%	%	%
2019年8月期	286.04	239.09	15.5	7.8	8.6
2018年8月期	244.24	217.13	14.9	8.3	8.1

(参考) 持分法投資損益 2019年8月期 一百万円 2018年8月期 一百万円

(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
2019年8月期	127,919	43,103	32.4	1,951.22
2018年8月期	113,124	38,293	32.6	1,740.36

(参考) 自己資本 2019年8月期 41,399百万円 2018年8月期 36,925百万円

(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
2019年8月期	△5,514	△4,181	6,741	23,810
2018年8月期	△27,827	△6,799	36,078	26,745

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	%	%
2018年8月期	—	0.00	—	48.00	48.00	1,018	19.7	2.9
2019年8月期	—	24.00	—	24.00	48.00	1,018	16.8	2.6
2020年8月期(予想)	—	24.00	—	24.00	48.00		15.7	

3. 2020年8月期の連結業績予想(2019年9月1日~2020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)	50,000	△6.1	3,200	△40.0	2,750	△41.9	1,700	△45.9	80.12
通 期	135,000	11.6	11,350	8.7	10,400	10.3	6,500	7.1	306.36

※ 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) 詳細は添付資料15ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（当連結会計年度における子会社の異動）」をご覧ください。

(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）	2019年8月期	21,217,600株	2018年8月期	21,217,600株
② 期末自己株式数	2019年8月期	521株	2018年8月期	521株
③ 期中平均株式数	2019年8月期	21,217,079株	2018年8月期	21,217,083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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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
(当連結会計年度における子会社の異動)	15
(追加情報)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	22

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、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いたしました。一方、海外経済については、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、米中貿易摩擦の深刻化、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響など、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、消費税引上げへの対策を含む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が、購買者の実需を支えている状況となっておりますが、同業他社との用地仕入や販売面における競争の激化、用地仕入価格の高止まりなど、事業環境の厳しさは続いております。また、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、前期比プラスで推移しており、依然として高い水準となっております。

建設業界におきましては、設備投資は緩やかに増加し、住宅建設はおおむね横ばいとなっております。また、公共投資は弱含んでおりますが、関連予算の執行により底堅く推移することが見込まれており、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、2019年8月期を初年度とする中期経営計画『MELDIA ACTION PLAN2021』を策定し、グループ全体で収益拡大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、つぐらない。」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いたしました。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り組み、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、期末における建築請負受注残高は、16,573百万円となり、過去最高の建築請負受注残高を更新しました。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、建設が順調に推移いたしました。

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。

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、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。

さらに、当社グループの注文住宅事業の受注拡大を推進することを目的に、2019年4月12日付で株式会社ウィズ・ワンから「注文住宅の請負工事に関する事業」を譲り受けております。

その結果、当連結会計年度における売上高は121,017百万円（前期比20.2%増加）、営業利益は10,441百万円（同27.6%増加）、経常利益は9,431百万円（同21.6%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は6,068百万円（同17.1%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、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、前期比較は、前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、「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報等)」の「1. 報告セグメントの概要」をご参照ください。

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、1,600件(前期1,279件)となり、前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、ワンルームマンション152件(前期433件)となりました。なお、ファミリーマンションの引渡し実績はありませんでした(前期116件)。

販売用アパートの販売件数は40件(前期47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8件(前期11件)、土地売りが28件(前期27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79,227百万円(前期比15.9%増加)、売上総利益は11,422百万円(同7.1%増加)、営業利益は7,412百万円(同9.1%増加)となりました。

売上高の内訳は、2階建住宅35,545百万円(823件)、3階建住宅32,386百万円(777件)、販売用アパート2,796百万円(40件)、マンション分譲2,121百万円(152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2,808百万円(5件)、土地売り3,039百万円(25件)、不動産販売の仲介等その他付帯事業528百万円となっております。売上総利益率は14.4%(前期比1.2ポイント減)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28件(前期26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21,361百万円(前期比69.3%増加)、売上総利益は4,006百万円(同112.9%増加)、営業利益は3,375百万円(同112.6%増加)となりました。売上総利益率は18.8%(前期比3.9ポイント増)となりました。

③不動産請負事業

不動産請負事業におきましては、前連結会計年度より、戸建分譲事業強化のため人員をシフトいたしました。当社の住宅営業部における戸建住宅請負の受注活動は、従来の不動産業者向けから一般顧客向けがメインとなっており、当社の注文住宅ブランド「SPUR(シュプール)」の受注拡大に注力してまいりました。その結果、戸建住宅請負の販売件数は327件(前期454件)と前期比で減少となりました。

また、当社グループの注文住宅事業の受注拡大を推進することを目的に、2019年4月12日付で株式会社ウィズ・ワンから「注文住宅の請負工事に関する事業」を譲り受けております。

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期比で25.2%増加し、過去最高の期末建築請負受注残高(16,573百万円)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17,726百万円(前期比2.4%増加)、売上総利益は1,714百万円(同5.7%減少)、営業利益は1,326百万円(同3.2%減少)となりました。売上総利益率は9.7%(前期比0.8ポイント減)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。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2,702百万円(前期比14.3%増加)、売上総利益は1,196百万円(同9.8%増加)、営業利益は1,054百万円(同10.9%増加)となりました。売上総利益率は44.3%(前期比1.8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14,794百万円増加し、127,919百万円となりました。

これは主に、受取手形及び売掛金が1,732百万円増加したこと、保有目的の変更などにより土地が11,498百万円増加したことに加え、ベトナムにおいて不動産事業を行うための現地法人への出資などにより投資有価証券が1,567百万円増加したためであります。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べ9,984百万円増加し、84,815百万円になりました。

これは主に、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）がそれぞれ3,315百万円、1,890百万円増加したことに加え、社債（1年内償還予定の社債含む）の発行により3,058百万円増加したためであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ4,810百万円増加し43,103百万円となりました。

これは主に、配当金の支払いによる利益剰余金の減少1,527百万円があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益6,068百万円を計上したことなどにより、利益剰余金が4,541百万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2,935百万円減少し、23,810百万円となりました。

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)

営業活動により使用した資金は、5,514百万円(前連結会計年度末27,827百万円の使用)となりました。

主な収入要因は、税金等調整前当期純利益9,438百万円(前連結会計年度7,900百万円)を計上したことなどあります。

主な支出要因は、たな卸資産の増加による支出11,221百万円(前連結会計年度29,564百万円)、売上債権の増加による支出1,732百万円(前連結会計年度1,331百万円)、法人税等の支払額2,978百万円(前連結会計年度2,671百万円)を計上したことなどあります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、4,181百万円(前連結会計年度末6,799百万円の使用)となりました。

主な収入要因は、定期預金の払戻による収入573百万円(前連結会計年度2,527百万円)、関係会社貸付金の回収による収入194百万円(前連結会計年度823百万円)などあります。

主な支出要因は、定期預金の預入による支出1,160百万円(前連結会計年度3,128百万円)、有形固定資産の取得による支出750百万円(前連結会計年度3,877百万円)、関係会社貸付けによる支出2,331百万円(前連結会計年度852百万円)、投資有価証券の取得による支出605百万円(前連結会計年度3,531百万円)などあります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は、6,741百万円(前連結会計年度末36,078百万円の獲得)となりました。

主な収入要因は、短期借入れによる収入41,160百万円(前連結会計年度39,654百万円)、長期借入れによる収入27,275百万円(前連結会計年度27,356百万円)、社債の発行による収入4,025百万円(前連結会計年度789百万円)などあります。

主な支出要因は、短期借入金の返済による支出37,821百万円(前連結会計年度29,072百万円)、長期借入金の返済による支出25,358百万円(前連結会計年度11,224百万円)、社債の償還による支出992百万円(前連結会計年度499百万円)、配当金の支払額1,526百万円(前連結会計年度933百万円)などあります。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年8月期	2018年8月期	2019年8月期
自己資本比率(%)	45.0	32.6	32.4
時価ベースの自己資本比率(%)	57.5	35.0	23.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	1.9	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	34.1	—	—

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。

また、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、政府の経済政策や日銀の金融緩和政策などを背景に緩やかな回復基調が続くものと期待されますが、海外経済においては、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、金融資本市場の変動の影響、新興国や資源国の景気の減速懸念など、先行き不透明な状況にあり、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であります。

当社グループが属する不動産・住宅業界におきましては、雇用・所得環境の改善、政府による住宅取得支援策や住宅ローンの低金利が継続しており、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、公共投資は横ばいに推移するとみられるものの、堅調な民間設備投資によって建設需要は引き続き底堅く推移することが期待されております。一方で、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により、建設コストの上昇が懸念されており、競合他社との厳しい受注競争が予想されます。

収益不動産市場は、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。

また、2019年10月に消費増税を迎え、駆け込み需要の影響や増税後の景気の落ち込みリスクなど、需要と供給のバランスに注意が必要となり、増税後の景気への影響など予断を許さない状況が続くものと思われまます。

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、戸建分譲住宅の供給拡大のため、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、つくらない。」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。前期に引き続き、スケジュール管理の徹底を図り、平準化を目指し、事業効率・収益性の向上に努めてまいります。

かかる戸建分譲事業の販売を加速させるため、不動産仲介業務を主とする100%子会社であ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、よりお客様に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ぎ、首都圏のみでなく新たに中京エリア・関西エリアにも出店・拡大してまいります。

主力の戸建分譲事業の拡大を進めつつ、100%子会社である株式会社MAI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、主に連結子会社のシード平和株式会社において、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、建設工法にこだわらずホテルや商業施設など、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、成長著しいベトナムにおいては、現地の有力なパートナーとの関係強化を図りながら、収益性の高い事業に参画してまいります。

これら事業に加え、株式会社メルディア・マーケティング・プロモーション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。

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135,000百万円、営業利益11,350百万円、経常利益10,400百万円、親会社株主に帰属する当期純利益6,500百万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。なお、配当性向につきましては、連結当期純利益の15%から20%を目途とすることとし、中期的な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、剰余金の配当を期末配当として年1回実施する方針から、中間配当と期末配当の年2回実施する方針に当期より変更致しました。

2019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、既に実地致しました第2四半期末配当金を1株当たり24.0円、期末配当金を1株当たり24.0円を予定しており、合わせて年間配当金は1株当たり48.0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、2020年8月期の配当につきましては、第2四半期末配当金を1株当たり24.0円、期末配当金を1株当たり24.0円とし、年間配当金は1株当たり48.0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 (2018年8月31日)	当連結会計年度 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,397,155	25,048,838
受取手形及び売掛金	2,851,128	4,583,609
販売用不動産	31,436,765	27,897,980
仕掛販売用不動産	33,630,940	38,045,751
未成工事支出金	1,483,339	870,997
その他	2,500,960	2,843,926
貸倒引当金	△56,788	△27,966
流動資産合計	99,243,500	99,263,136
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,364,095	5,457,197
減価償却累計額	△1,012,022	△1,314,555
建物及び構築物（純額）	4,352,072	4,142,642
車両運搬具	9,425	7,800
減価償却累計額	△7,913	△6,888
車両運搬具（純額）	1,511	912
土地	2,569,393	14,067,520
リース資産	183,613	183,613
減価償却累計額	△57,538	△67,148
リース資産（純額）	126,074	116,465
その他	178,474	775,828
減価償却累計額	△121,778	△129,036
その他（純額）	56,696	646,792
有形固定資産合計	7,105,748	18,974,333
無形固定資産		
のれん	10,631	59,659
その他	646,206	652,212
無形固定資産合計	656,837	711,871
投資その他の資産		
投資有価証券	3,859,737	5,427,222
長期貸付金	941,087	2,112,977
繰延税金資産	858,712	888,660
その他	549,956	667,890
貸倒引当金	△91,123	△126,824
投資その他の資産合計	6,118,369	8,969,925
固定資産合計	13,880,955	28,656,130
資産合計	113,124,456	127,919,266

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年8月31日)	当連結会計年度 (2019年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,873,267	8,690,312
短期借入金	20,396,778	23,712,634
1年内返済予定の長期借入金	3,285,285	6,657,039
1年内償還予定の社債	442,000	985,500
未払法人税等	1,871,389	1,931,159
賞与引当金	435,949	430,358
その他	1,915,720	2,640,147
流動負債合計	36,220,391	45,047,151
固定負債		
社債	1,724,500	4,239,000
転換社債型新株予約権付社債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	25,162,652	23,681,736
リース債務	131,997	122,703
退職給付に係る負債	433,557	491,814
資産除去債務	247,126	318,159
その他	910,708	914,929
固定負債合計	38,610,541	39,768,343
負債合計	74,830,932	84,815,495
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	38,982,408
自己株式	△462	△462
株主資本合計	37,019,481	41,560,742
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	△52,550
為替換算調整勘定	△27,580	△76,027
退職給付に係る調整累計額	△25,890	△32,879
その他の包括利益累計額合計	△94,133	△161,457
非支配株主持分	1,368,175	1,704,485
純資産合計	38,293,523	43,103,771
負債純資産合計	113,124,456	127,919,266

(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 2017年9月1日 至 2018年8月31日)	当連結会計年度 (自 2018年9月1日 至 2019年8月31日)
売上高	100,642,567	121,017,916
売上原価	85,187,095	102,678,365
売上総利益	15,455,472	18,339,550
販売費及び一般管理費	7,275,669	7,898,130
営業利益	8,179,802	10,441,420
営業外収益		
受取利息	15,911	21,714
受取配当金	323	2,055
為替差益	43,432	-
解約手付金収入	15,700	12,800
保険代理店収入	8,401	9,283
紹介手数料	28,196	32,640
その他	94,161	104,565
営業外収益合計	206,126	183,059
営業外費用		
支払利息	394,119	534,379
融資等手数料	162,286	518,741
貸倒引当金繰入額	22,163	881
その他	51,504	139,163
営業外費用合計	630,073	1,193,165
経常利益	7,755,855	9,431,314
特別利益		
固定資産売却益	36,550	7,241
投資有価証券売却益	123,910	-
特別利益合計	160,461	7,241
特別損失		
減損損失	16,095	-
特別損失合計	16,095	-
税金等調整前当期純利益	7,900,221	9,438,555
法人税、住民税及び事業税	2,396,502	3,021,722
法人税等調整額	△87,510	△593
法人税等合計	2,308,991	3,021,129
当期純利益	5,591,229	6,417,426
非支配株主に帰属する当期純利益	409,202	348,535
親会社株主に帰属する当期純利益	5,182,027	6,068,891

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年9月1日 至 2018年8月31日)	当連結会計年度 (自 2018年9月1日 至 2019年8月31日)
当期純利益	5,591,229	6,417,426
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△43,584	△11,887
繰延ヘッジ損益	298	-
為替換算調整勘定	3,218	△48,447
退職給付に係る調整額	△3,780	△6,988
その他の包括利益合計	△43,848	△67,323
包括利益	5,547,381	6,350,102
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,138,059	6,001,567
非支配株主に係る包括利益	409,322	348,535

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年9月1日 至 2018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	30,192,672	△400	32,771,068
当期変動額					
剰余金の配当			△933,552		△933,552
親会社株主に帰属する当期純利益			5,182,027		5,182,027
自己株式の取得				△62	△62
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			-		-
当期変動額合計	-	-	4,248,474	△62	4,248,412
当期末残高	1,340,150	1,238,646	34,441,147	△462	37,019,481

	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	繰延ヘッジ損益	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	2,921	△178	△30,798	△22,109	△50,165	961,909	33,682,812
当期変動額							
剰余金の配当							△933,552
親会社株主に帰属する当期純利益							5,182,027
自己株式の取得							△62
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△43,584	178	3,218	△3,780	△43,967	406,266	362,298
当期変動額合計	△43,584	178	3,218	△3,780	△43,967	406,266	4,610,710
当期末残高	△40,663	-	△27,580	△25,890	△94,133	1,368,175	38,293,523

当連結会計年度(自 2018年9月1日 至 2019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	34,441,147	△462	37,019,481
当期変動額					
剰余金の配当			△1,527,629		△1,527,629
親会社株主に帰属する当期純利益			6,068,891		6,068,891
自己株式の取得				-	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			-		-
当期変動額合計	-	-	4,541,261	-	4,541,261
当期末残高	1,340,150	1,238,646	38,982,408	△462	41,560,742

	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	繰延ヘッジ損益	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	△40,663	-	△27,580	△25,890	△94,133	1,368,175	38,293,523
当期変動額							
剰余金の配当							△1,527,629
親会社株主に帰属する当期純利益							6,068,891
自己株式の取得							-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△11,887	-	△48,447	△6,988	△67,323	336,309	268,985
当期変動額合計	△11,887	-	△48,447	△6,988	△67,323	336,309	4,810,247
当期末残高	△52,550	-	△76,027	△32,879	△161,457	1,704,485	43,103,771

(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 2017年9月1日 至 2018年8月31日)	当連結会計年度 (自 2018年9月1日 至 2019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	7,900,221	9,438,555
減価償却費	469,538	507,765
減損損失	16,095	-
のれん償却額	7,087	12,189
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	29,342	6,879
賞与引当金の増減額 (△は減少)	61,431	△5,591
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	69,795	58,257
受取利息及び受取配当金	△16,234	△23,770
支払利息	394,119	534,379
有形固定資産売却損益 (△は益)	△36,550	△7,241
投資有価証券売却損益 (△は益)	△123,910	-
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,331,786	△1,732,480
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△29,564,713	△11,221,737
前渡金の増減額 (△は増加)	△682,006	377,726
仕入債務の増減額 (△は減少)	72,668	817,044
前受金の増減額 (△は減少)	△922,595	△324,854
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	203,000	615
その他	△1,320,556	△473,855
小計	△24,775,053	△2,036,118
利息及び配当金の受取額	16,234	23,770
利息の支払額	△397,065	△522,749
法人税等の支払額	△2,671,723	△2,978,960
営業活動によるキャッシュ・フロー	△27,827,607	△5,514,058
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	△3,128,884	△1,160,288
定期預金の払戻による収入	2,527,058	573,283
有形固定資産の取得による支出	△3,877,150	△750,661
有形固定資産の売却による収入	84,234	20,032
無形固定資産の取得による支出	△26,589	△27,688
投資有価証券の売却による収入	1,222,280	-
投資有価証券の取得による支出	△3,531,621	△605,135
関係会社貸付けによる支出	△852,572	△2,331,839
関係会社貸付金の回収による収入	823,523	194,436
その他	△39,374	△94,060
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,799,096	△4,181,920
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	39,654,267	41,160,820
短期借入金の返済による支出	△29,072,292	△37,821,994
長期借入れによる収入	27,356,000	27,275,900
長期借入金の返済による支出	△11,224,918	△25,358,413
社債の発行による収入	789,735	4,025,420
新株予約権付社債の発行による収入	10,000,000	-
社債の償還による支出	△499,000	△992,000
配当金の支払額	△933,860	△1,526,806
非支配株主への配当金の支払額	△3,057	△12,225
その他	11,545	△9,075
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,078,418	6,741,625
現金及び現金同等物に係る換算差額	7,476	19,031
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,459,191	△2,935,321
現金及び現金同等物の期首残高	25,286,180	26,745,371
現金及び現金同等物の期末残高	26,745,371	23,810,049

(5) 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。

(当連結会計年度における子会社の異動)

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。

(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。

(有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、有形固定資産のうち2,415,845千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13,977,084千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があります。

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。

前連結会計年度は「不動産販売事業」、「不動産請負事業」、「賃貸収入事業」の3区分のみであり、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、当連結会計年度より、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、前連結会計年度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

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 2017年9月1日 至 2018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	68,354,108	12,616,565	17,307,177	2,364,715	100,642,567
セグメント利益	6,792,702	1,588,122	1,370,812	950,454	10,702,092
セグメント資産	46,381,185	22,340,880	4,641,682	6,911,841	80,275,590
その他の項目					
減価償却費（注）1	70,567	-	14,224	353,042	437,834
支払利息	232,040	49,345	16,296	13,260	310,943
有形固定資産及び無形固定資産の増加額（注）3	299,759	-	11,455	4,264,584	4,575,799

- (注) 1. 減価償却費は、賃貸原価に計上されている353,042千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、記載しておりません。
 3. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、保有目的変更により販売用不動産から有形固定資産に振替した742,874千円を含んでおります。

当連結会計年度（自 2018年9月1日 至 2019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	79,227,792	21,361,436	17,726,602	2,702,085	121,017,916
セグメント利益	7,412,292	3,375,860	1,326,651	1,054,178	13,168,982
セグメント資産	49,436,210	20,086,603	5,515,552	6,636,408	81,674,775
その他の項目					
減価償却費（注）1	38,134	-	24,122	410,049	472,306
支払利息	267,430	110,961	17,625	23,397	419,414
有形固定資産及び無形固定資産の増加額（注）3	273,477	-	176,828	14,524,795	14,975,101

- (注) 1. 減価償却費は、賃貸原価に計上されている410,049千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、記載しておりません。
 3. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、保有目的変更により販売用不動産等から有形固定資産に振替した13,977,084千円を含んでおります。

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	10,702,092	13,168,982
全社費用	△2,522,290	△2,727,562
連結財務諸表の営業利益	8,179,802	10,441,420

（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	80,275,590	81,674,775
全社資産	32,848,866	46,244,491
連結財務諸表の資産合計	113,124,456	127,919,266

（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	437,834	472,306	31,703	35,458	469,538	507,765
支払利息	310,943	419,414	83,176	114,965	394,119	534,379
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	4,575,799	14,975,101	24,323	58,224	4,600,123	15,033,326

- （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 2017年9月1日 至 2018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 2018年9月1日 至 2019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 2017年9月1日 至 2018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		
減損損失	16,095	—	—	—	16,095	—	16,095

当連結会計年度（自 2018年9月1日 至 2019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 2017年9月1日 至 2018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	—	—	7,087	—	7,087	—	7,087
当期末残高	—	—	10,631	—	10,631	—	10,631

当連結会計年度（自 2018年9月1日 至 2019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	—	—	12,189	—	12,189	—	12,189
当期末残高	—	—	59,659	—	59,659	—	59,659

(注) 「不動産請負事業」セグメントにおいて、事業譲受によるのれんを計上しております。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は、61,216千円であります。

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 2017年9月1日 至 2018年8月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年9月1日 至 2019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 2017年9月1日 至 2018年8月31日)	当連結会計年度 (自 2018年9月1日 至 2019年8月31日)
1株当たり純資産額	1,740円36銭	1,951円22銭
1株当たり当期純利益	244円24銭	286円04銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	217円13銭	239円09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 2017年9月1日 至 2018年8月31日)	当連結会計年度 (自 2018年9月1日 至 2019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)	5,182,027	6,068,891
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)	5,182,027	6,068,891
普通株式の期中平均株式数(株)	21,217,083	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)	2,648,402	4,166,667
(うち転換社債型新株予約権付社債(株))	(2,648,402)	(4,166,667)
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)

「融資契約締結」

当社は、2019年9月30日付で、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行と総額150億円のシンジケートローン契約を締結いたしました。

1. 融資契約締結の目的

当社の主力事業である戸建分譲事業において、積極的な事業展開に必要な資金需要に対し、機動的かつ安定的な中長期の資金調達枠を確保することで、より一層の財務基盤の強化を図ることを目的としております。

2. 融資契約の概要

契約総額	150億円
契約締結日	2019年9月30日
実行可能期間	2019年11月30日から2022年11月30日まで
借入期間	3年間
利率	基準金利＋スプレッド
アレンジャー兼参加金融機関	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行
エージェント	株式会社三井住友銀行
財務制限条項	<p>①2019年8月期以降、各事業年度末日において、連結貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2018年8月期末日におけ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、いずれか高い方の金額以上に維持すること。</p> <p>②2019年8月期以降の各四半期末日において、四半期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。</p> <p>③2019年8月期以降の各決算期（本決算のみ）の末日における有価証券報告書等において、連結貸借対照表に記載される数値により計算される在庫回転期間を12ヶ月を超過させず、且つデッドキャパシティレシオを1.5以下に維持すること。</p>