



2020年8月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年10月15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 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
 定時株主総会開催予定日 2020年11月26日 配当支払開始予定日 2020年11月27日
 有価証券報告書提出予定日 2020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. 2020年8月期の連結業績(2019年9月1日~2020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	%
2020年8月期	114,938	△5.0	7,964	△23.7	7,191	△23.7	4,076	△32.8
2019年8月期	121,017	20.2	10,441	27.6	9,431	21.6	6,068	17.1

(注) 包括利益 2020年8月期 4,270百万円(△32.8%) 2019年8月期 6,350百万円(14.5%)

	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	%	%	%
2020年8月期	192.13	160.43	9.5	5.4	6.9
2019年8月期	286.04	239.09	15.5	7.8	8.6

(参考) 持分法投資損益 2020年8月期 一百万円 2019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
2020年8月期	136,927	46,341	32.3	2,086.99
2019年8月期	127,919	43,103	32.4	1,951.22

(参考) 自己資本 2020年8月期 44,279百万円 2019年8月期 41,399百万円

(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
2020年8月期	7,106	△762	△2,444	27,755
2019年8月期	△5,514	△4,181	6,741	23,810

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	%	%
2019年8月期	—	24.00	—	24.00	48.00	1,018	16.8	2.6
2020年8月期	—	24.00	—	24.00	48.00	1,018	25.0	2.4
2021年8月期(予想)	—	35.00	—	35.00	70.00		23.2	

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、マックホーム株式会社の全株式を取得し、連結子会社としております。マックホーム株式会社を子会社化した事で、マックホーム株式会社の100%子会社である株式会社田村工務店を当社の孫会社として、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）	2020年8月期	21,217,600株	2019年8月期	21,217,600株
② 期末自己株式数	2020年8月期	521株	2019年8月期	521株
③ 期中平均株式数	2020年8月期	21,217,079株	2019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
(セグメント情報等)	15
(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、政府の経済政策や日銀による大規模な金融緩和の継続により、企業収益や雇用・所得環境の改善がみられ、経済状況も緩やかながら回復基調であったものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による経済活動の停滞やサプライチェーンの分断などにより、景気が急速に悪化し、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拡大の影響に加え、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、雇用や所得環境の改善に加え、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により、人口密集エリアにおける実需層の住宅取得意欲は堅調に推移していましたが、新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言に伴う外出自粛、営業自粛により急激に販売活動が減速しました。しかしながら、緊急事態宣言解除後においては、当社においても戸建分譲住宅契約棟数が月次ベースで前年同月比で大幅に増加するなど、実需層の住宅取得意欲は引き続き堅調さを取り戻しております。

建設業界におきましては、民間設備投資は高水準の企業収益を背景に緩やかに増加し、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、受注環境は良好な状況が続いておりましたが、新型コロナウイルス感染症による景気減速が懸念される中で、設備投資計画の見直し、先送りなどが懸念され、先行き不透明な状況であります。また、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

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2020年8月期に2年目を迎えた中期経営計画『MELDIA ACTION PLAN2021』を継続して推進し、グループ全体で収益拡大に取り組んでまいりましたが、2020年8月31日付け「業績予想の修正に関するお知らせ」にて公表いたしましたとおり、当初計画を売上高、利益ともに下回ることとなりました。

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感染症の影響による緊急事態宣言のもとで、一時的にお客様との商談機会等は減少いたしました。新型コロナウイルスの感染防止のため、自宅で家族がそろっ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。その結果、8月31日に当社ホームページで開示いたしました「戸建分譲住宅事業の業績動向に関するお知らせ」に記載のとおり、緊急事態宣言解除後の2020年5月以降の契約棟数は各月ともに前年同月比で大幅に増加いたしました。

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、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。連結子会社の株式会社MA Iにおいては、東京都内を中心に販売用不動産として収益不動産の取得を、物件の収益性を検討しながら積極的に行いました。一方で、株式会社MA Iが販売目的で保有している大型ホテル1棟が新型コロナウイルス感染症の影響で休館し、今後の宿泊需要回復も先行き不透明であることを鑑み、たな卸資産評価損（特別損失）を計上しております。

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新たに大手デベロッパーとの取引を開始しました。マンション事業においては、用地仕入、建設など在庫の確保が順調に進捗しております。新型コロナウイルス感染症の影響で工事遅延などがあったものの、増収増益となりました。

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、当社グループの戸建分譲住宅だけでなく、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が、一部ホテルにおいて新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言下で一時休館を余儀なくされました。

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。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は114,938百万円（前期比5.0%減少）、営業利益は7,964百万円（同23.7%減少）、経常利益は7,191百万円（同23.7%減少）、親会社株主に帰属する当期純利益は4,076百万円（同32.8%減少）となりました。

なお、2020年4月に、埼玉県朝霞市・志木市・和光市・新座市を中心に東武東上線・副都心線沿線における不動産分譲事業のシェア獲得を目的に、同エリアにおいて高いシェアを持つ「マックホーム株式会社」の全株式を取得し、「マックホーム株式会社」の100%子会社である「株式会社田村工務店」と併せて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、1,696件（前期1,600件）となり、新型コロナウイルス感染症の影響で一時販売活動が停滞したものの、前期比で増加しました。

分譲マンションの販売件数は、連結子会社のシード平和株式会社において、ワンルームマンション316件（前期152件）となりました。

販売用アパートの販売件数は64件（前期40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5件）、土地売りが58件（前期25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85,537百万円（前期比8.0%増加）、売上総利益は12,108百万円（同6.0%増加）、営業利益は7,743百万円（同4.5%増加）となりました。

売上高の内訳は、2階建住宅33,052百万円（737件）、3階建住宅38,875百万円（959件）、販売用アパート4,546百万円（64件）、マンション分譲4,486百万円（316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225百万円（3件）、土地売り3,645百万円（58件）、不動産販売の仲介等その他付帯事業706百万円となっております。売上総利益率は14.2%（前期比0.3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15件（前期28件）となりました。

これらの結果、売上高は10,417百万円（前期比51.2%減少）、売上総利益は1,551百万円（同61.3%減少）、営業利益は1,114百万円（同67.0%減少）となりました。売上総利益率は14.9%（前期比3.9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1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155件(前期327件)となりました。前期より、法人からの分譲戸建住宅請負を主とする事業内容から、個人からの注文住宅請負を主とする事業内容にシフトしたため、前期と比較して販売件数が減少しております。

一方、シード平和株式会社においては、一般建築請負において、前期に過去最高の年間建設請負受注高を達成し、当期も更なる受注拡大を目標に掲げ、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。また、主に前期までに受注した大型請負工事の施工が順調に推移し、施工高が前年同期比で大幅に増加しております。

これらの結果、売上高は16,367百万円(前期比7.7%減少)、売上総利益は1,622百万円(同5.4%減少)、営業利益は926百万円(同30.2%減少)となりました。売上総利益率は9.9%(前期比0.2ポイント増)となりました。

なお、前期比で売上高及び売上総利益の減少幅に比べ、営業利益がより減少しております。これは主に、不動産請負事業における注文住宅請負受注の拡大を目的とした人員採用による人件費の増加、住宅展示場の展開による地代家賃、減価償却費の増加などによるものであります。

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。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が悪化したことなどにより営業利益を大きく引き下げる要因となりました。

これらの結果、売上高は2,614百万円(前期比3.2%減少)、売上総利益は979百万円(同18.1%減少)、営業利益は759百万円(同28.0%減少)となりました。売上総利益率は37.5%(前期比6.8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9,007百万円増加し、136,927百万円となりました。

これは主に、現金及び預金が3,421百万円増加したこと、マックホーム株式会社の全株式を取得し、同社及びその100%子会社である株式会社田村工務店を連結子会社としたことなどにより、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3,455百万円、のれんが966百万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5,770百万円増加し、90,586百万円になりました。

これは主に、マックホーム株式会社の全株式を取得し、同社及びその100%子会社である株式会社田村工務店を連結子会社としたことに加え、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長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)が4,549百万円増加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3,237百万円増加し46,341百万円となりました。

これは主に、配当金の支払いによる利益剰余金の減少1,018百万円があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益4,076百万円を計上したことなどにより、利益剰余金が3,058百万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3,945百万円増加し、27,755百万円となりました。

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、7,106百万円(前連結会計年度末5,514百万円の使用)となりました。

主な収入要因は、税金等調整前当期純利益6,780百万円(前連結会計年度9,438百万円)を計上したこと、たな卸資産の減少2,818百万円(前連結会計年度11,221百万円の支出)などであります。

主な支出要因は、法人税等の支払額2,749百万円(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)

投資活動により使用した資金は、762百万円(前連結会計年度末4,181百万円の使用)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712百万円(前連結会計年度573百万円)、投資有価証券の分配による収入581百万円(前連結会計年度一百万円)などあります。

主な支出要因は、有形固定資産の取得による支出498百万円(前連結会計年度750百万円)、関係会社貸付けによる支出511百万円(前連結会計年度2,331百万円)、連結範囲の変更を伴う子会社株式取得による支出708百万円(前連結会計年度一百万円)などあります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、2,444百万円(前連結会計年度末6,741百万円の獲得)となりました。

主な収入要因は、短期借入れによる収入54,303百万円(前連結会計年度41,160百万円)、長期借入れによる収入18,222百万円(前連結会計年度27,275百万円)、社債の発行による収入500百万円(前連結会計年度4,025百万円)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57,046百万円(前連結会計年度37,821百万円)、長期借入金の返済による支出16,399百万円(前連結会計年度25,358百万円)、社債の償還による支出985百万円(前連結会計年度992百万円)、配当金の支払額1,018百万円(前連結会計年度1,526百万円)などあります。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2018年8月期	2019年8月期	2020年8月期
自己資本比率(%)	32.6	32.4	32.3
時価ベースの自己資本比率(%)	35.0	23.4	20.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	9.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	11.2

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、ワクチンの実用化、政府の経済政策や日銀の金融緩和と政策などを背景に緩やかに回復する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ます。また、東京オリンピック開催、米国大統領選の行方、米中貿易摩擦など、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、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、新型コロナウイルス感染症による設備投資計画の見直し、先送りなどにより今後の受注環境は厳しくなるものと予想されます。また、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。また、「同じ家は、つくらない。」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、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。これらを具体化すべく、2020年9月には、不動産ファンド事業を行うことを目的として、株式会社MAIと共同でメルディア・アセットマネジメント株式会社を設立いたしました。

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、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、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。

また、メルディア・ホテルズマネジメント株式会社においては、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ついて、当社グループの保有するホテルの再構築および今後のホテル事業の成長・拡大を図るため、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の株式を2020年9月に取得しております。

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140,000百万円、営業利益10,274百万円、経常利益10,054百万円、親会社株主に帰属する当期純利益6,400百万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。

2020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中間配当金を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、2021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35.0円、期末配当金を1株当たり35.0円とし、年間配当金は1株当たり70.0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 (2019年8月31日)	当連結会計年度 (2020年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,048,838	28,470,636
受取手形及び売掛金	4,583,609	3,968,997
販売用不動産	27,897,980	30,419,580
仕掛販売用不動産	38,045,751	38,880,531
未成工事支出金	870,997	969,691
その他	2,843,926	3,041,288
貸倒引当金	△27,966	△61,952
流動資産合計	99,263,136	105,688,774
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,457,197	6,601,997
減価償却累計額	△1,314,555	△1,940,000
建物及び構築物（純額）	4,142,642	4,661,996
車両運搬具	7,800	21,118
減価償却累計額	△6,888	△17,852
車両運搬具（純額）	912	3,265
土地	14,067,520	14,743,476
リース資産	183,613	198,103
減価償却累計額	△67,148	△79,307
リース資産（純額）	116,465	118,795
その他	775,828	856,811
減価償却累計額	△129,036	△179,249
その他（純額）	646,792	677,562
有形固定資産合計	18,974,333	20,205,096
無形固定資産		
のれん	59,659	1,026,532
その他	652,212	742,614
無形固定資産合計	711,871	1,769,146
投資その他の資産		
投資有価証券	5,427,222	4,558,997
長期貸付金	2,112,977	2,753,692
繰延税金資産	888,660	1,065,764
その他	667,890	1,003,510
貸倒引当金	△126,824	△117,736
投資その他の資産合計	8,969,925	9,264,229
固定資産合計	28,656,130	31,238,472
資産合計	127,919,266	136,927,246

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年8月31日)	当連結会計年度 (2020年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	8,690,312	8,625,661
短期借入金	23,712,634	24,543,968
1年内返済予定の長期借入金	6,657,039	7,335,359
1年内償還予定の社債	985,500	840,000
未払法人税等	1,931,159	1,595,139
賞与引当金	430,358	362,452
その他	2,640,147	3,302,218
流動負債合計	45,047,151	46,604,799
固定負債		
社債	4,239,000	4,484,500
転換社債型新株予約権付社債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	23,681,736	27,553,098
リース債務	122,703	124,031
退職給付に係る負債	491,814	635,732
資産除去債務	318,159	328,118
その他	914,929	855,907
固定負債合計	39,768,343	43,981,388
負債合計	84,815,495	90,586,188
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	38,982,408	42,040,530
自己株式	△462	△462
株主資本合計	41,560,742	44,618,865
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△52,550	△170,847
為替換算調整勘定	△76,027	△115,293
退職給付に係る調整累計額	△32,879	△52,909
その他の包括利益累計額合計	△161,457	△339,050
非支配株主持分	1,704,485	2,061,244
純資産合計	43,103,771	46,341,058
負債純資産合計	127,919,266	136,927,246

(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 2018年9月1日 至 2019年8月31日)	当連結会計年度 (自 2019年9月1日 至 2020年8月31日)
売上高	121,017,916	114,938,381
売上原価	102,678,365	98,676,332
売上総利益	18,339,550	16,262,048
販売費及び一般管理費	7,898,130	8,297,581
営業利益	10,441,420	7,964,467
営業外収益		
受取利息	21,714	23,750
受取配当金	2,055	14,465
解約金収入	12,800	73,916
保険代理店収入	9,283	20,457
紹介手数料	32,640	17,920
補助金	-	45,509
その他	104,565	133,526
営業外収益合計	183,059	329,546
営業外費用		
支払利息	534,379	616,154
融資等手数料	518,741	421,944
貸倒引当金繰入額	881	2,879
その他	139,163	61,514
営業外費用合計	1,193,165	1,102,492
経常利益	9,431,314	7,191,521
特別利益		
固定資産売却益	7,241	-
特別利益合計	7,241	-
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	9,438,555	6,780,572
法人税、住民税及び事業税	3,021,722	2,434,837
法人税等調整額	△593	△102,233
法人税等合計	3,021,129	2,332,603
当期純利益	6,417,426	4,447,968
非支配株主に帰属する当期純利益	348,535	371,426
親会社株主に帰属する当期純利益	6,068,891	4,076,542

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年9月1日 至 2019年8月31日)	当連結会計年度 (自 2019年9月1日 至 2020年8月31日)
当期純利益	6,417,426	4,447,968
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,887	△118,297
為替換算調整勘定	△48,447	△39,265
退職給付に係る調整額	△6,988	△20,030
その他の包括利益合計	△67,323	△177,593
包括利益	6,350,102	4,270,375
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,001,567	3,898,948
非支配株主に係る包括利益	348,535	371,426

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
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	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
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

当連結会計年度(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

(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 2018年9月1日 至 2019年8月31日)	当連結会計年度 (自 2019年9月1日 至 2020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	9,438,555	6,780,572
減価償却費	507,765	631,118
のれん償却額	12,189	69,779
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6,879	22,404
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△5,591	△92,924
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	58,257	120,801
受取利息及び受取配当金	△23,770	△38,216
支払利息	534,379	616,154
有形固定資産売却損益 (△は益)	△7,241	-
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,732,480	686,517
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△11,221,737	2,818,645
前渡金の増減額 (△は増加)	377,726	△518,384
仕入債務の増減額 (△は減少)	817,044	△658,143
前受金の増減額 (△は減少)	△324,854	72,821
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	615	△84,799
その他	△473,855	25,769
小計	△2,036,118	10,452,116
利息及び配当金の受取額	23,770	38,216
利息の支払額	△522,749	△634,286
法人税等の支払額	△2,978,960	△2,749,721
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,514,058	7,106,324
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	△1,160,288	△26,290
定期預金の払戻による収入	573,283	712,353
有形固定資産の取得による支出	△750,661	△498,273
有形固定資産の売却による収入	20,032	34
無形固定資産の取得による支出	△27,688	△124,670
投資有価証券の取得による支出	△605,135	△14,746
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	△2,331,839	△511,710
関係会社貸付金の回収による収入	194,436	53,235
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
その他	△94,060	△225,043
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,181,920	△762,858
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	41,160,820	54,303,959
短期借入金の返済による支出	△37,821,994	△57,046,275
長期借入れによる収入	27,275,900	18,222,500
長期借入金の返済による支出	△25,358,413	△16,399,940
社債の発行による収入	4,025,420	500,000
社債の償還による支出	△992,000	△985,500
配当金の支払額	△1,526,806	△1,018,684
非支配株主への配当金の支払額	△12,225	△14,667
その他	△9,075	△6,018
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,741,625	△2,444,627
現金及び現金同等物に係る換算差額	19,031	46,187
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,935,321	3,945,026
現金及び現金同等物の期首残高	26,745,371	23,810,049
現金及び現金同等物の期末残高	23,810,049	27,755,076

(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。

(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。

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 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	48,767,439	20,755,374	5,515,552	18,564,931	93,603,298
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。

当連結会計年度(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	85,537,933	10,417,989	16,367,952	2,614,505	114,938,381
セグメント利益	7,743,761	1,114,805	926,626	759,005	10,544,198
セグメント資産	45,466,962	28,175,063	6,517,608	19,277,073	99,436,707
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	307,920	98,265	30,943	64,818	501,948
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、記載しておりません。

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	13,168,982	10,544,198
全社費用	△2,727,562	△2,579,730
連結財務諸表の営業利益	10,441,420	7,964,467

（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	93,603,298	99,436,707
全社資産	34,315,968	37,490,539
連結財務諸表の資産合計	127,919,266	136,927,246

（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	472,306	595,956	35,458	35,162	507,765	631,118
支払利息	419,414	501,948	114,965	127,573	534,379	629,522
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	14,975,101	3,680,518	58,224	500,041	15,033,326	4,180,559

- （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 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。

当連結会計年度(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。

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 2018年9月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年9月1日 至 2020年8月31日）

該当事項はありません。

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 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。

当連結会計年度（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	—	1,026,531	—	1,026,531

(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。

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 2018年9月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年9月1日 至 2020年8月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年9月1日 至 2019年8月31日)	当連結会計年度 (自 2019年9月1日 至 2020年8月31日)
1株当たり純資産額	1,951円22銭	2,086円99銭
1株当たり当期純利益	286円04銭	192円13銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	239円09銭	160円43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 2018年9月1日 至 2019年8月31日)	当連結会計年度 (自 2019年9月1日 至 2020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)	6,068,891	4,076,542
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)	6,068,891	4,076,542
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)	4,166,667	4,192,696
(うち転換社債型新株予約権付社債(株))	(4,166,667)	(4,192,696)
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。