

# 第27期定時株主総会招集ご通知に関するの インターネット開示事項

連 結 注 記 表

個 別 注 記 表

(自 2019年9月1日 至 2020年8月31日)

## 株式会社三栄建築設計

「連結注記表」および「個別注記表」につきましては、法令および当社定款第13条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス<https://san-a.com/>）に掲載することにより株主のみなさまに提供しております。

## 連結注記表

### 1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項等は以下のとおりであります。

#### (1) 連結の範囲に関する事項

##### ① 連結子会社の数 8社

主要な連結子会社の名称 株式会社MA I  
シード平和株式会社  
株式会社メルディアリアルティ  
メルディアホテルズ・マネジメント株式会社  
Meldia Investment Realty of America, Inc.  
株式会社メルディア・マーケティング・プロモーション  
マックホーム株式会社  
株式会社田村工務店

(注) 2020年4月2日にマックホーム株式会社の全株式を取得し子会社としたことで、マックホーム株式会社とその100%子会社である株式会社田村工務店を、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

##### ② 主要な非連結子会社の名称等

(主要な非連結子会社の名称)

株式会社三栄クラフター  
F A W D O株式会社  
株式会社プロスエーレ  
サン住宅品質検査株式会社

(注) 2019年11月26日にアンズ・デザイン・ワークス株式会社はF A W D O株式会社に社名を変更しております。

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

(2) 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない主要な非連結子会社及び主要な関連会社の名称等

(主要な非連結子会社の名称)

株式会社三栄クラフター

F A W D O株式会社

株式会社プロスエーレ

サン住宅品質検査株式会社

(主要な関連会社の名称)

株式会社メルディア R I Z A P 湘南スポーツパートナーズ

株式会社プロスエーレワン

LEADVISORSANEI HOSPITALITY HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

(持分法を適用していない理由)

持分法を適用していない非連結子会社又は関連会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないためであります。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

株式会社MA I、株式会社メルディアリアルティ及びMeldia Investment Realty of America, Inc. 並びに株式会社メルディア・マーケティング・プロモーションの決算日は、連結決算日と一致しております。シード平和株式会社、メルディアホテルズ・マネジメント株式会社、マックホーム株式会社並びに株式会社田村工務店の決算日は6月30日であります。連結計算書類の作成にあたっては、決算日現在の計算書類を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

(4) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

(a) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式  
移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(b) 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  
個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

② 固定資産の減価償却の方法

(a) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備、並びに構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物 4年～47年

(b) 無形固定資産

ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

のれんについては、効果の発現する期間（5年）で均等償却を行っております。

(c) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

### ③ 引当金の計上基準

- (a) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- (b) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

### ④ 退職給付に係る会計処理の方法

- (a) 退職給付見込額の期間帰属方法  
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、主として給付算定式基準によっております。
- (b) 数理計算上の差異の費用処理方法  
数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による按分額をそれぞれ発生の翌連結会計年度より費用処理しております。未認識数理計算上の差異については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。
- (c) 小規模企業等における簡便法の採用  
一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

### ⑤ 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- (a) 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期のものを除く）  
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- (b) その他の工事  
工事完成基準

### ⑥ その他連結計算書類作成のための基本となる事項

- (a) 外貨建の資産及び負債の  
本邦通貨への換算基準 外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。  
なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。
- (b) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。ただし、控除対象外消費税は、固定資産に係るものは「長期前払費用」に計上し、5年間で均等償却を行っており、当連結会計年度の費用に係るものは「販売費及び一般管理費」で処理しております。

## 2. 連結貸借対照表に関する注記

### (1) 担保に供している資産

現金及び預金	2,250,000千円
定期預金	400,000千円
販売用不動産	17,384,452千円
仕掛販売用不動産	25,623,393千円
建物及び構築物	4,003,134千円
土地	13,788,175千円
計	63,449,155千円

上記に係る債務は、短期借入金17,845,368千円、1年内返済予定の長期借入金6,270,939千円、1年内償還予定の社債40,000千円、長期借入金25,582,892千円及び社債520,000千円であります。

### (2) 有形固定資産の減価償却累計額

2,216,410千円

### (3) 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1,293,757千円を、販売用不動産に振替いたしました。

## 3. 連結損益計算書に関する注記

### たな卸資産評価損

当社グループ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410,948千円計上しております。

## 4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

### (1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	21,217,600株	一株	一株	21,217,600株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当金額(円)	基準日	効力発生日	配当金の原資
2019年11月26日 定時株主総会	普通株式	509,209	24	2019年 8月31日	2019年 11月27日	利益剰余金
2020年3月17日 取締役会	普通株式	509,209	24	2020年 2月29日	2020年 5月11日	利益剰余金

② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当金額(円)	基準日	効力発生日	配当金の原資
2020年11月26日 定時株主総会	普通株式	509,209	24	2020年 8月31日	2020年 11月27日	利益剰余金

(注) 上記配当金は、本株主総会の決議事項となっております。

(3) 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
当社	2022年満期ユーロ円建 転換社債型 新株予約権 付社債	普通株式	4,166,667	26,029	—	4,192,696	(注1)
合計			4,166,667	26,029	—	4,192,696	—

(注) 1. 転換社債型新株予約権付社債については、一括法によっております。

2. 新株予約権の目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

3. 当連結会計年度における新株予約権の目的となる株式の数の増加は、転換価額の修正によるものであります。

## 5. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、不動産販売事業用土地仕入及び賃貸収入事業用土地建物購入に必要な資金を銀行借入及び社債発行により調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用し、また運転資金を銀行借入及び社債発行により調達しております。

#### ② 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、ほとんどが3ヶ月以内に回収期日が到来するものであります。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式、投資事業組合への出資及び余資運用を目的とした債券であり、信用リスクや市場価格の変動リスク、為替の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが3ヶ月以内に支払期日が到来するものであります。

借入金及び社債は、主に事業用土地仕入に必要な資金調達であります。変動金利の借入金及び社債は、金利の変動リスクに晒されております。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであります。

#### ③ 金融商品に係るリスク管理体制

##### (a) 信用リスク（取引先等の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、販売管理規程に従い、営業債権について、各担当部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、月2回の管理職会議において報告を行い、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。また、デリバティブ取引の契約先は、いずれも信用度の高い国内の金融機関であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクはほとんどないと判断しております。

##### (b) 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、借入金及び社債に係る金利変動について、月次単位で管理資料の作成を行い、急激な金利変動がないか管理を行うことにより金利変動リスクを管理しております。

投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業等）の財務状況、投資事業組合の財産の状況等を把握し、財政状態等に変化がないか確認を行い、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

##### (c) 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

資金調達に係る流動性リスクについて、担当部署が適時資金計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。



④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2020年8月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	28,470,636千円	28,470,636千円	—千円
(2) 受取手形及び売掛金	3,968,997千円	3,968,997千円	—千円
(3) 投資有価証券(*1)	524,653千円	524,653千円	—千円
資産計	32,964,287千円	32,964,287千円	—千円
(1) 支払手形及び買掛金	8,625,661千円	8,625,661千円	—千円
(2) 短期借入金	24,543,968千円	24,543,968千円	—千円
(3) 未払法人税等	1,595,139千円	1,595,139千円	—千円
(4) 社債(*2)	5,324,500千円	5,322,657千円	47,593千円
(5) 長期借入金(*3)	34,888,458千円	34,936,051千円	△1,842千円
(6) リース債務(*4)	137,372千円	146,300千円	8,928千円
負債計(*5)	75,115,099千円	75,169,777千円	54,678千円

(\*1) 非上場株式等（連結貸借対照表計上額3,994,811千円）については、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

また、投資事業組合出資（連結貸借対照表計上額39,533千円）については、組合財産が非上場株式など時価を把握することが極めて困難と認められるもので構成されていることから、時価開示の対象としておりません。

(\*2) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(\*3) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(\*4) 1年内返済予定のリース債務を含んでおります。

(\*5) 転換社債型新株予約権付社債（連結貸借対照表計上額10,000,000千円）については、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

#### 資産

##### (1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

##### (3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。なお、投資有価証券はその他有価証券としております。

#### 負債

##### (1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金、(3) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

##### (4) 社債、(5) 長期借入金

社債及び長期借入金の時価については、以下の方法により算定しております。

変動金利による社債及び長期借入金については、変動金利が短期で市場金利を反映するとともに、当社グループの信用リスクに影響を及ぼす事象が発生していないため、時価は帳簿価額と近似していると考え、当該帳簿価額によっております。

固定金利による社債及び借入金については、元利金の合計額を当該社債及び長期借入金の残存期間と信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

なお、1年内償還予定の社債及び1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

##### (6) リース債務

リース債務の時価については、元利金の合計額を、新規に同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

## 6. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び連結子会社は、東京都内のほか全国主要都市において、事業用物件及び居住用物件を所有しております。

### (2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額			連結決算日における時価
当連結会計年度 期首残高	当連結会計年度 増減額	当連結会計年度末残高	
15,190,968千円	76,449千円	15,267,417千円	17,668,951千円

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

### 2. 主な変動

事業用・居住用物件の取得による増加	106,565千円
企業連結による増加	237,315千円
減価償却費	411,034千円

### 3. 時価の算定方法

主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額及び社外の不動産鑑定業者による鑑定評価に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

## 7. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	2,086円99銭
(2) 1株当たり当期純利益	192円13銭

## 8. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

##### ② 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

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

##### ① 有形固定資産

定率法によっております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備、並びに構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物 4年～47年

##### ② 無形固定資産

ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

のれんについては、効果の発現する期間（5年）で均等償却を行っております。

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異については、各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による按分額をそれぞれ発生翌事業年度より費用処理しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

(a) 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事(工期がごく短期のものを除く)

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

(b) その他の工事

工事完成基準

(5) その他計算書類作成のための基本となる事項

① 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

② 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。ただし、控除対象外消費税は、固定資産に係るものは「長期前払費用」に計上し、5年間で均等償却を行っており、当事業年度の費用に係るものは「販売費及び一般管理費」で処理しております。

## 2. 貸借対照表に関する注記

### (1) 担保に供している資産

現金及び預金	2,250,000千円
定期預金	400,000千円
販売用不動産	6,605,713千円
仕掛販売用不動産	8,896,756千円
建物	2,805,897千円
土地	12,959,714千円
関係会社株式	305,509千円
計	34,223,591千円

上記に係る債務は、短期借入金6,988,610千円、1年内返済予定の長期借入金3,348,900千円、及び長期借入金14,733,335千円であります。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,802,845千円

### (3) 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

株式会社MA I (連結子会社)	5,901,580千円
シード平和株式会社 (連結子会社)	5,529,350千円
株式会社プロスエーレワン	2,600,000千円

### (4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	5,241,330千円
長期金銭債権	3,743,920千円
短期金銭債務	276,273千円

### (5) 取締役及び監査役に対する金銭債務

長期金銭債務	136,266千円
--------	-----------

### 3. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引

営業取引（収入分） 1,355,553千円

営業取引（支出分） 1,094,057千円

営業取引以外の取引（収入分） 326,580千円

### 4. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

株 式 の 種 類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普 通 株 式	521株	一株	一株	521株

## 5. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

売掛金		110,232千円
貸倒引当金		20,478千円
減損損失		183,445千円
未払事業税		48,441千円
賞与引当金		80,433千円
退職給付引当金		138,220千円
未払役員退職慰労金		41,724千円
資産除去債務		90,988千円
未払不動産取得税		15,458千円
その他有価証券評価差額金		75,401千円
その他		27,576千円
	小計	832,399千円
評価性引当額		△28,489千円
繰延税金資産合計		803,909千円
(繰延税金負債)		
販売用不動産		△55,753千円
資産除去債務に対応する除去費用		△54,194千円
	小計	△109,948千円
繰延税金負債合計		△109,948千円
繰延税金資産の純額		693,961千円



## 6. 関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連子会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	シード平和株式会社	所有 直接 59.83%	資金の援助 役員の兼任 債務保証 担保提供	債務保証 (注1) 受取保証料 (注1)	5,529,350 12,469	未収 収益	2,803
				担保提供 (注2)	—		
子会社	株式会社MAI	所有 直接 100%	資金の援助 役員の兼任 債務保証	債務保証 (注1) 資金の貸付 資金の回収	5,901,580 3,926,000 2,100,000	貸付金	5,270,000
関連会社	株式会社プロスレーワン	所有 直接 50%	資金の援助 役員の兼任 債務保証	債務保証 (注3) 資金の貸付 資金の回収	2,600,000 20,000 —	貸付金	20,000

- (注) 1. 債務保証については、金融機関からの借入金等に対して当社が債務保証を行っております。なお、債務保証金額の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。また、保証料の受領は、市場利率を勘案し、交渉の上、決定しております。
2. シード平和株式会社からの金融機関からの借入金に対して当社が所有する土地・建物の担保提供を行っております。なお、担保提供料の支払いは受けておりません。
3. 株式会社プロスレーワンの債務保証については、金融機関からの借入金に対して当社が債務保証を行っており、保証料は受領しておりません。

## 7. 1株当たり情報に関する注記

- |                |           |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 1,841円03銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 153円83銭   |

## 8. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。