

2022年8月期（第29期）

# 決算説明資料

---



同じ家は、つukらない。

## 三栄建築設計


（東証プライム市場 3228）



# アジェンダ

---

1	2022年8月期 通期ハイライト .....	3
2	2023年8月期 業績予想 .....	17
3	配当について .....	20
4	2022年8月期 通期決算概要 .....	22
5	Appendix .....	33



2022年8月期 通期ハイライト

## 連結業績

売上高	： 139,006百万円	（前期比： 3.7%増）
営業利益	： 12,887百万円	（前期比： 10.6%増）
経常利益	： 13,530百万円	（前期比： 14.2%増）
<small>親会社株主に帰属する</small> 当期純利益	： 8,118百万円	（前期比： 7.2%増）

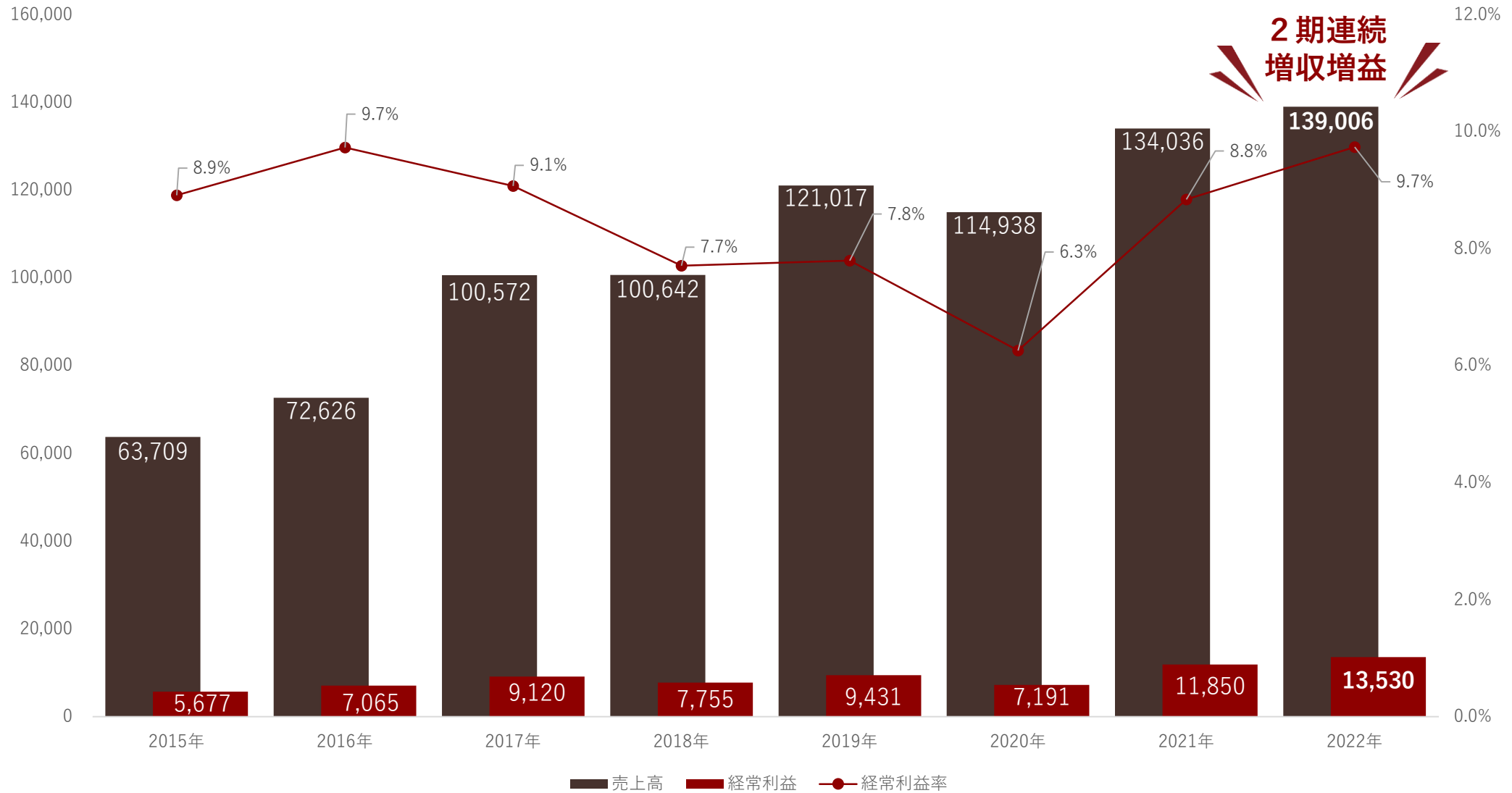
売上高、各利益ともに過去最高の実績となり、2期連続の増収増益となる

ウッドショックにより不動産分譲事業は前期比マイナスだが、好調な不動産販売事業及び不動産請負事業が全体の売上高を牽引した

売上高は予算に対して未達だが、利益率の向上により、営業利益・経常利益は予算を達成

# 連結業績の推移

(単位：百万円)

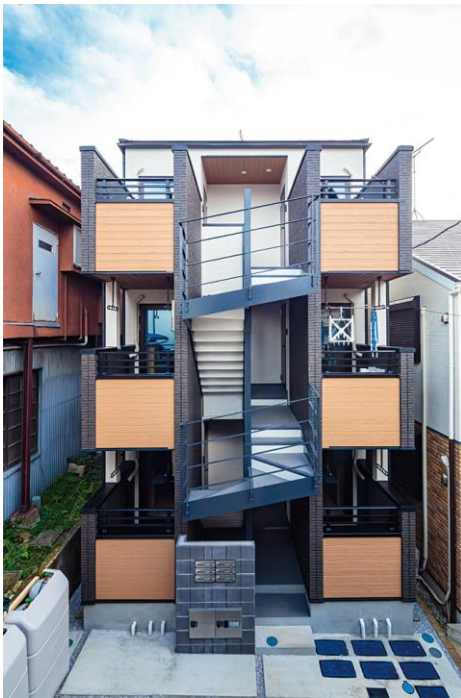


# メルディア リアルティ 投資用アパート販売専門部署立上げ

【2021年9月】

子会社であるメルディア リアルティがアパート販売専門部署  
「インベストメント営業部 収益販売1課」を立上げ。

- 収益物件の販売を開始。
- 木造収益用1棟アパートレジデンスをメインとし、主に同じく子会社であるMAIの物件を取り扱う。

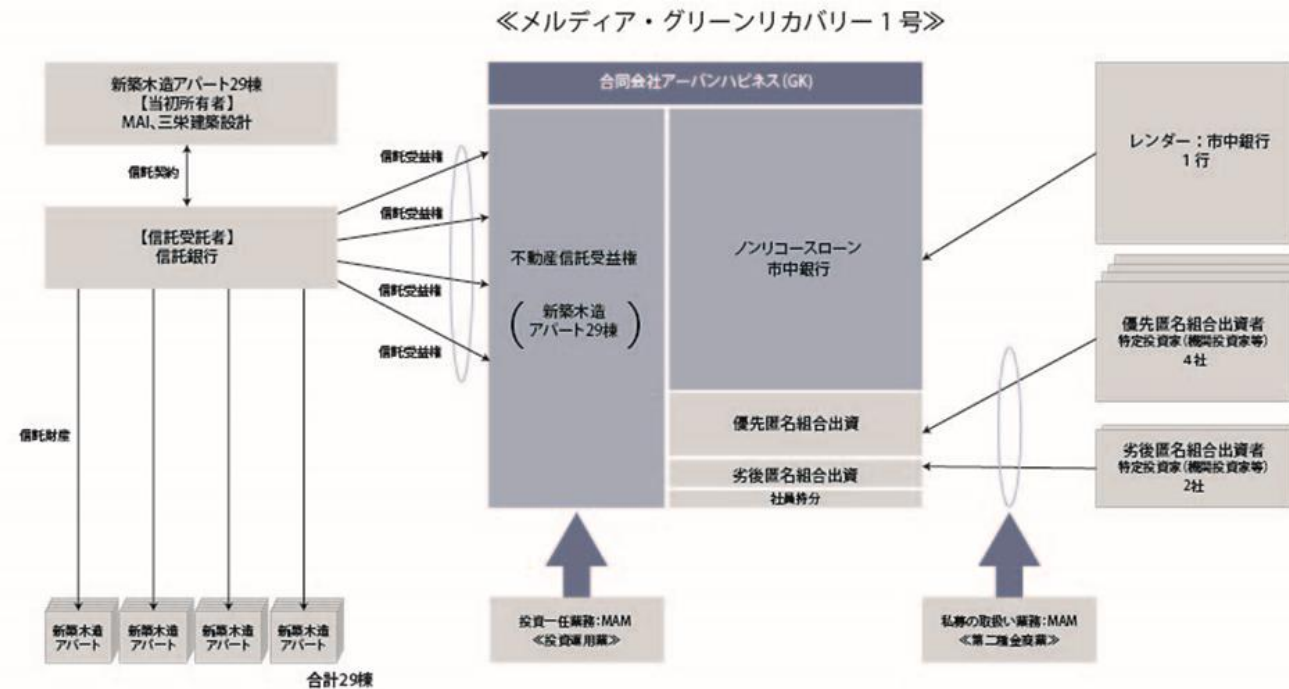


# 日本初！！ (※) MAMによる第一号ファンド運用開始

【2021年12月】

子会社であるメルディア・アセットマネジメント(株)が第一号ファンド「メルディア・グリーンリカバリー1号」を組成。

■ 当社及び子会社である(株) MAIが保有する新築木造アパート、国産木材を使用した棟を含めて、合計29棟を投資対象として運用を開始。



(※) 自らのグループ会社がライセンスを取得し、投資運用業(投資一任業)を可能とし、新築木造アパートだけを組み込んだファンドを組成する企業グループとして

## 「JPX 日経中小型株指数」 構成銘柄に選定

昨年に引き続き、東京証券取引所および日本経済新聞社が共同で算出する、「JPX 日経中小型株指数」2022年度の構成銘柄として三栄建築設計の株式が選定されました。



JPX 日経中小型株指数は、「投資者にとって投資魅力の高い会社」を構成銘柄とする JPX日経 400 と同じコンセプトを中小型株に適用し、持続的な企業価値の向上、株主を意識した経営を行っている企業で構成する株価指数です。東京証券取引所と日本経済新聞社が共同で算出を行っています。



# 阿佐ヶ谷住宅計画「ニセカイジュウタク」がグッドデザイン・ベスト100に選出

- 「ニセカイジュウタク」は、魅力的な住環境の提案、また、リアリティーと革新性を兼ね備えた設計・デザインができる若手建築家の育成と支援を目的として、弊社が独自に開催している住宅設計コンペから生まれた商品です。今後も、外観デザインの美しさに留まらず、その土地に住まうご家族のライフスタイルを思いなら、家づくり、街づくりを行って参ります。



三栄建築設計住宅設計競技

テーマ

阿佐ヶ谷  
住宅計画

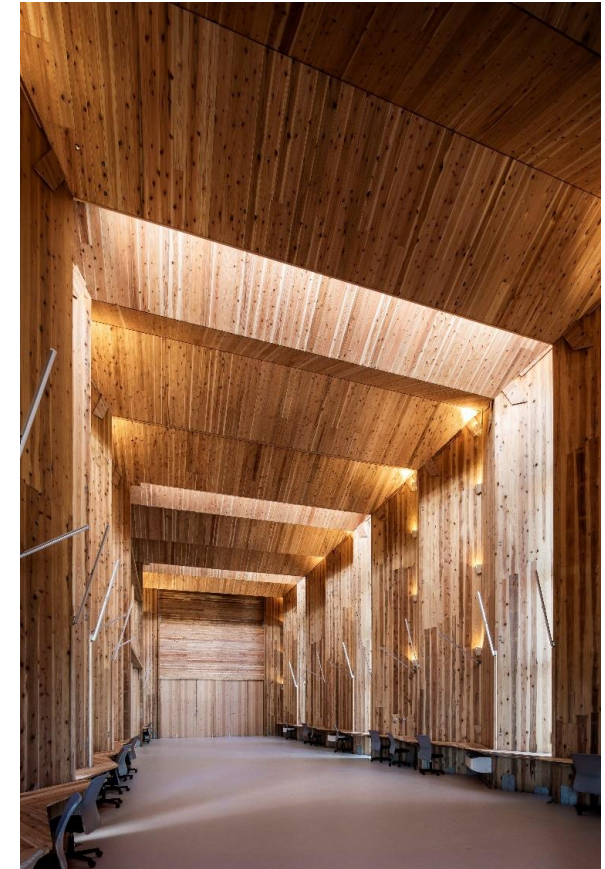
ライフスタイルと共に  
変わっていきける都市の家



# 「メルディア高機能木材研究所」がグッドデザイン2021を受賞



- 「メルディア高機能木材研究所」は、2015年より北九州市立大学国際環境工学部と共同で、日本の杉を有効利用するための研究を行って参りました。この度、CLT折板構造という日本初の試みである研究施設が、その構造的特徴や建築の外観、内部空間の独自性を評価され、グッドデザイン2021を受賞しました。



# キッズデザイン賞2022 受賞

## 【キッズデザイン賞 5年連続受賞！】

■ 子育て世代に向けてメルディアグループとして何か貢献できることはないかと日頃よりお客様の声を聞き、社員一丸となって住宅をつくり続けてきたことが、5年連続の「キッズデザイン賞」受賞につながったと考えております。



コンセプト「家×庭をつなぐ共有庭のある暮らし」



# 様々な外部コンテスト受賞

## 【グループ全体で数々のコンテストを受賞】

2021年11月（三栄建築設計）  
YKK APエクステリアスタイル大賞2021



2021年11月（マックホーム）  
LIXILメンバーズコンテスト



2021年12月（三栄建築設計）  
ウッドデザイン賞



2021年12月（三栄建築設計）  
NICHIHA SIDING AWARD2021



2021年12月（三栄建築設計）  
LIXILエクステリアコンテスト



2022年5月（三栄建築設計）  
東レ ラップサイディングフォトコンテスト



# グッドデザイン2019受賞作品「火打ちレス金物」が特許を取得

グッドデザイン2019を受賞した「火打ちレス金物」が、2022年9月1日に特許を取得しました。

- 構造上の安全性を確保し、より豊かな生活空間を実現できる、「火打ちレス金物」は2021年11月より一般販売を開始しております。



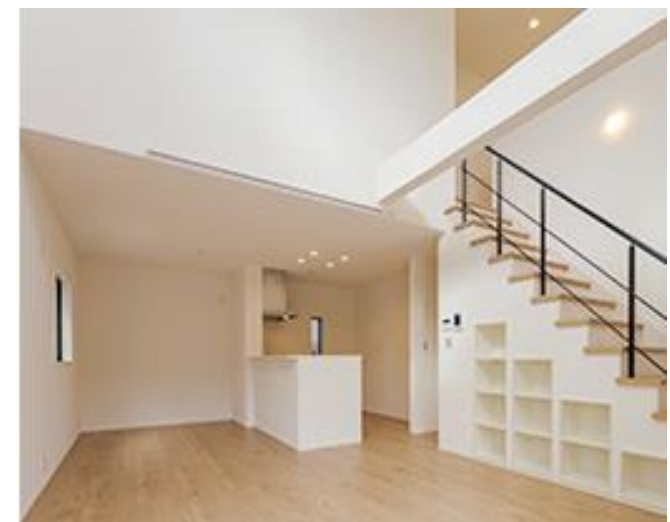
▲「火打ちレス金物」現物写真



□ 火打ち材が露出している箇所



▲「火打ちレス金物」を使用した吹き抜けイメージ



# 積極的な店舗展開

三栄建築設計 5店舗 メルディアリアルティ 1店舗を展開し、エリア拡大を目指す

## 【メルディアリアルティ】

### 2021年オープン

- 9/1 千葉県市川市に「メルディアリアルティ本八幡支店」

## 【三栄建築設計】

### 2022年オープン

- 2/1 東京都立川市に「メルディア立川」
- 3/24 千葉県習志野市に「メルディア津田沼」
- 5/13 埼玉県越谷市に「メルディア越谷」
- 6/20 千葉県松戸市に「メルディア松戸」
- 9/11 神奈川県川崎市に「メルディア川崎」



# 当社の取組みが林野庁発行の「森林・林業白書」に掲載

当社における国産材活用に向けた取組みが評価された。

- 分譲住宅で用いる木材の国産材率を97.4%まで向上させ、さらに構造的に弱いとされるスギを、梁で使うための技術開発にも取り組んでいる。

## 事例 特-6 住宅メーカーにおける国産材活用に向けた取組

令和3(2021)年4月に、株式会社三栄建築設計、株式会社オープンハウス<sup>注</sup>及びケイアイスター不動産株式会社の住宅メーカー3社は、一般社団法人日本木造分譲住宅協会を設立した。同協会は、人々の住環境を持続的に守るために、地球温暖化防止機能や水源涵養機能を持つ森林を維持・回復することが重要と考え、木造分譲住宅における国産材の利用を促進することを目的としている。

3社は、令和2(2020)年に同協会の設立を企画し、大規模の製材工場等と定期購入を約束した。同協会が製材・集成材を購入し、提携するプレカット工場で加工することで、安定供給を目指しており、令和3(2021)年においてプレカット工場が木材調達に苦労した際にも、同協会が木材を安定的に調達できたことが、プレカット工場との信頼構築に役立ったとしている。

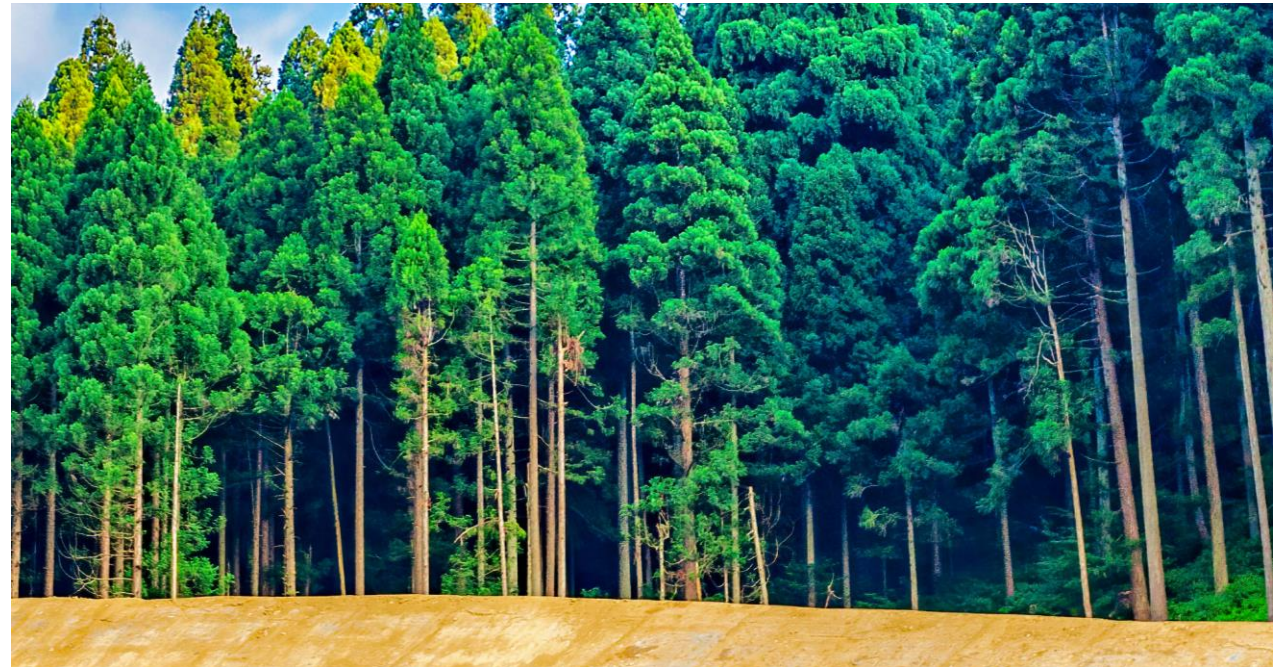
住宅での国産材の活用については、例えば株式会社三栄建築設計では、分譲住宅で用いる木材の国産材率を97%まで向上させ、さらにスギを梁で使うための技術開発にも取り組んでいる。

また、同協会会員が消費した木材を丸太に換算し、その本数を植林することとしており、苗木約3万本の寄附を行った。今後、会員数の増加に合わせて植林規模を拡大するため、造林事業者・森林組合と検討を行っている。

注：令和4(2022)年1月以降、株式会社オープンハウスグループ。



製材工場等との木材調達会議



# 米国事業の拡大

子会社であるMeldia Investment Realty of America, Inc.が  
Meldia Development LLCを米国デラウェア州に設立。

■ 米国における不動産の開発・投資事業をおこなう。







2023年8月期 業績予想

## 2023年8月期 業績予想（1）

2023年8月期は売上高150,000百万円、営業利益11,163百万円、経常利益10,500百万円、親会社株主に帰属する当期純利益6,817百万円を予想。

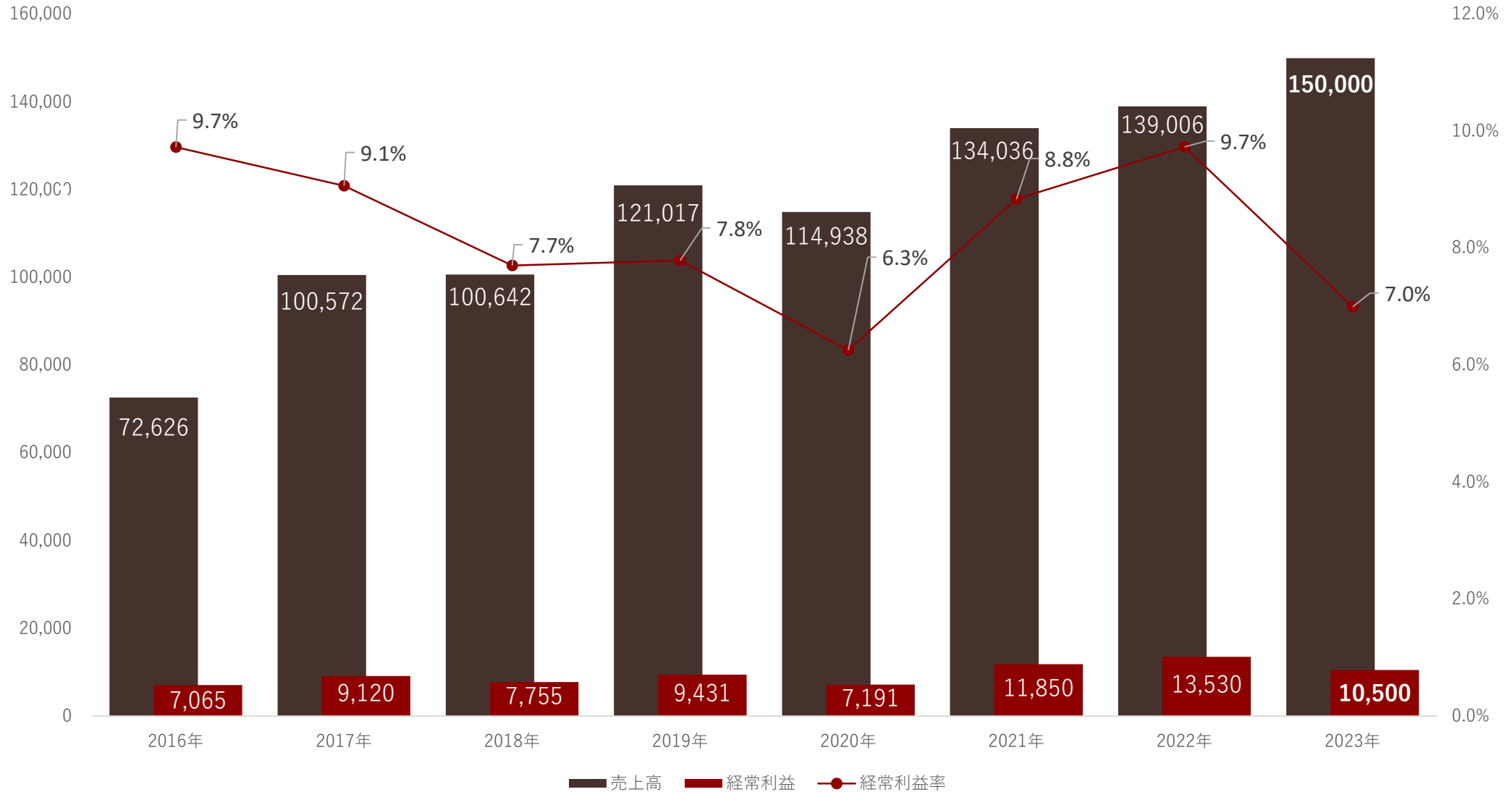
売上高は増加するものの、各利益は減少する見通しとしておりますが、これは当連結会計年度において、分譲マンション、海外不動産、不動産開発用地など、特に高利益率かつ高利益額の販売があったことに加え、ロシアのウクライナ侵攻の影響による資源価格の高騰や急速な円安の進行に伴う物価の上昇など建築コストが増加する見通しであるためです。

（単位：百万円）

	2021年8月期	2022年8月期		2023年8月期	
	実績	実績	前期比	予想	前期比
売上高	134,036	139,006	103.7%	150,000	107.9%
営業利益	11,653	12,887	110.6%	11,163	86.6%
経常利益	11,850	13,530	114.2%	10,500	77.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,572	8,118	107.2%	6,817	84.0%

# 2023年8月期 業績予想（2）

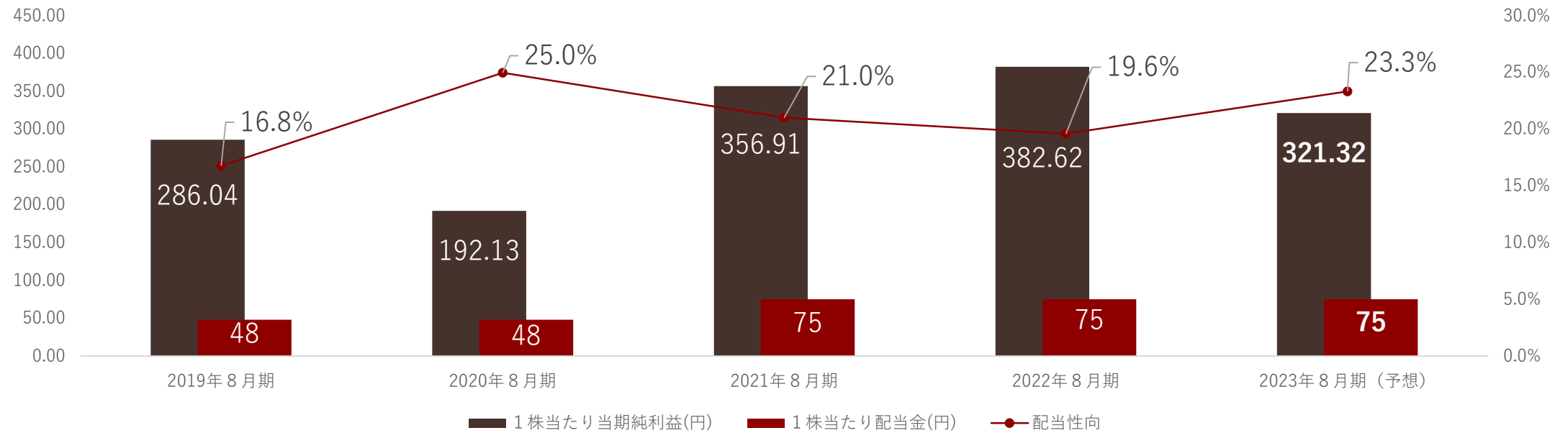
(単位：百万円)





配当について

# 配当について



	2021年8月期		2022年8月期		2023年8月期	
	実績	実績	前期比	予想	前期比	
1株当たり当期純利益	356.91	382.62	25.71	321.32	-61.3	
1株当たり年間配当金	75	75	0	75	0	
配当性向	21.0%	19.6%	—	23.3%	—	



2022年8月期 通期決算概要

# 連結損益計算書

売上高は過去最高となる139,006百万円（前期比3.7%増）を達成！！

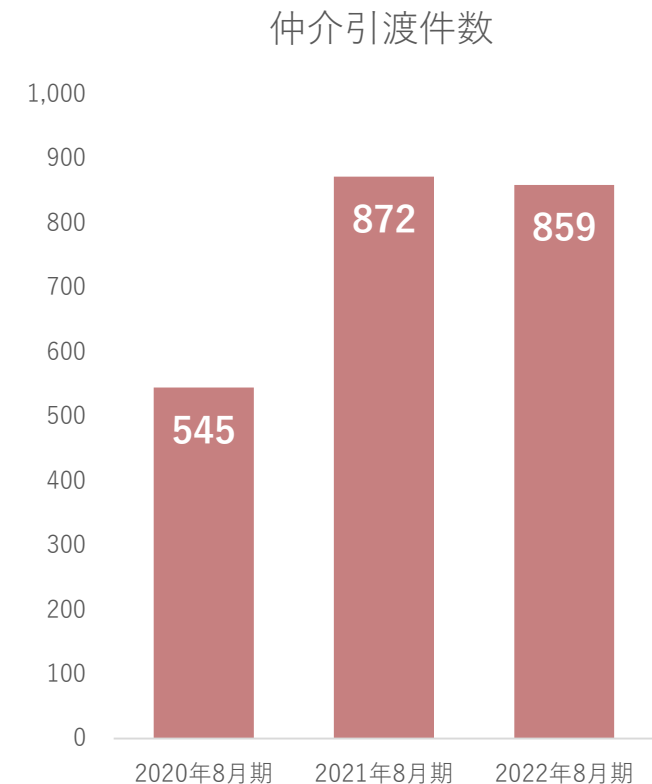
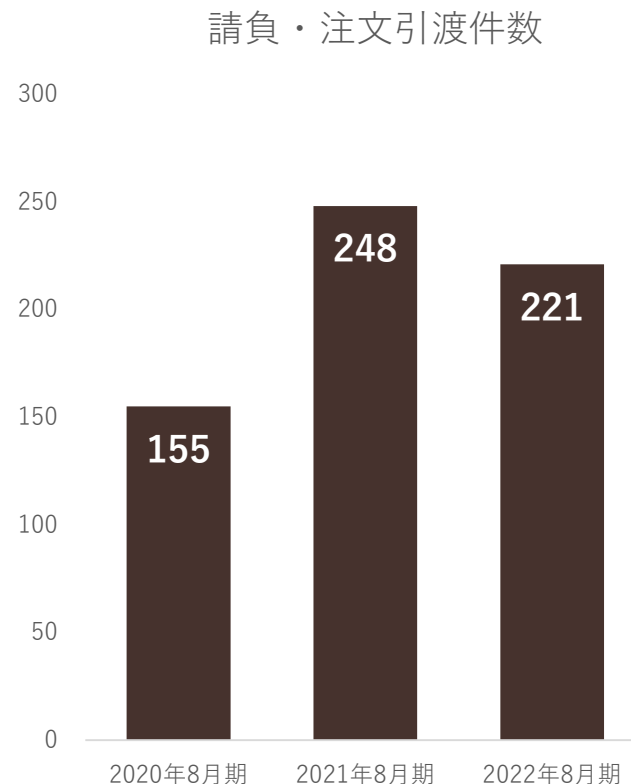
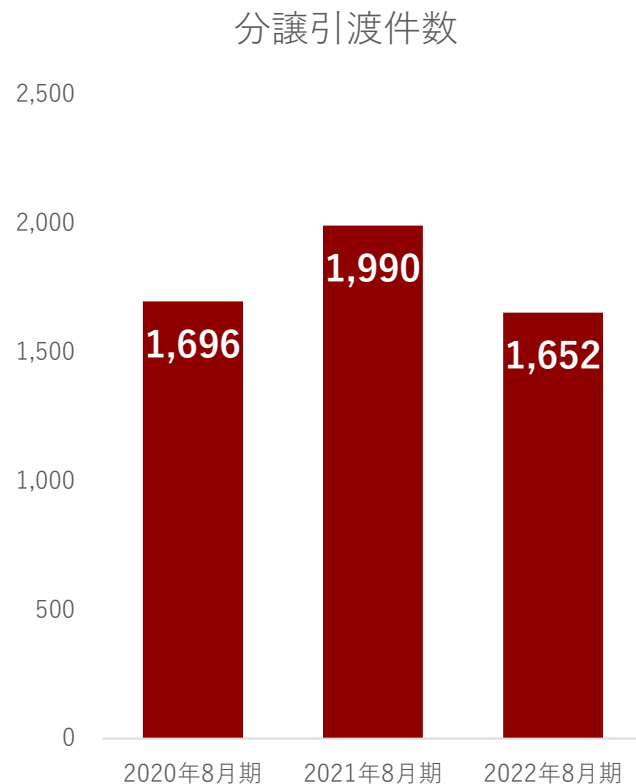
売上総利益は23,010百万円（前期比9.0%増）、営業利益は12,887百万円（前期比10.6%増）、経常利益は13,530百万円（前期比14.2%増）となり、それぞれ過去最高益となった。

（単位：百万円）

	2021年8月期 通期		2022年8月期 通期		前期比
	金額	売上高対比	金額	売上高対比	
売上高	134,036	—	139,006	—	103.7%
売上総利益	21,119	15.8%	23,010	16.5%	109.0%
販管費及び一般管理費	9,465	7.1%	10,123	7.3%	107.0%
営業利益	11,653	8.7%	12,887	9.3%	110.6%
経常利益	11,850	8.8%	13,530	9.7%	114.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,572	5.6%	8,118	5.8%	107.2%

# 販売件数の推移

当期において、新型コロナウイルス感染症による半導体不足を原因とした住宅設備の納入遅延の影響を受け、完成が遅れたことなどにより販売件数が減少した為、分譲引渡件数、請負・注文引渡件数、仲介引渡件数の全てにおいて前期と比べ、減少しております。





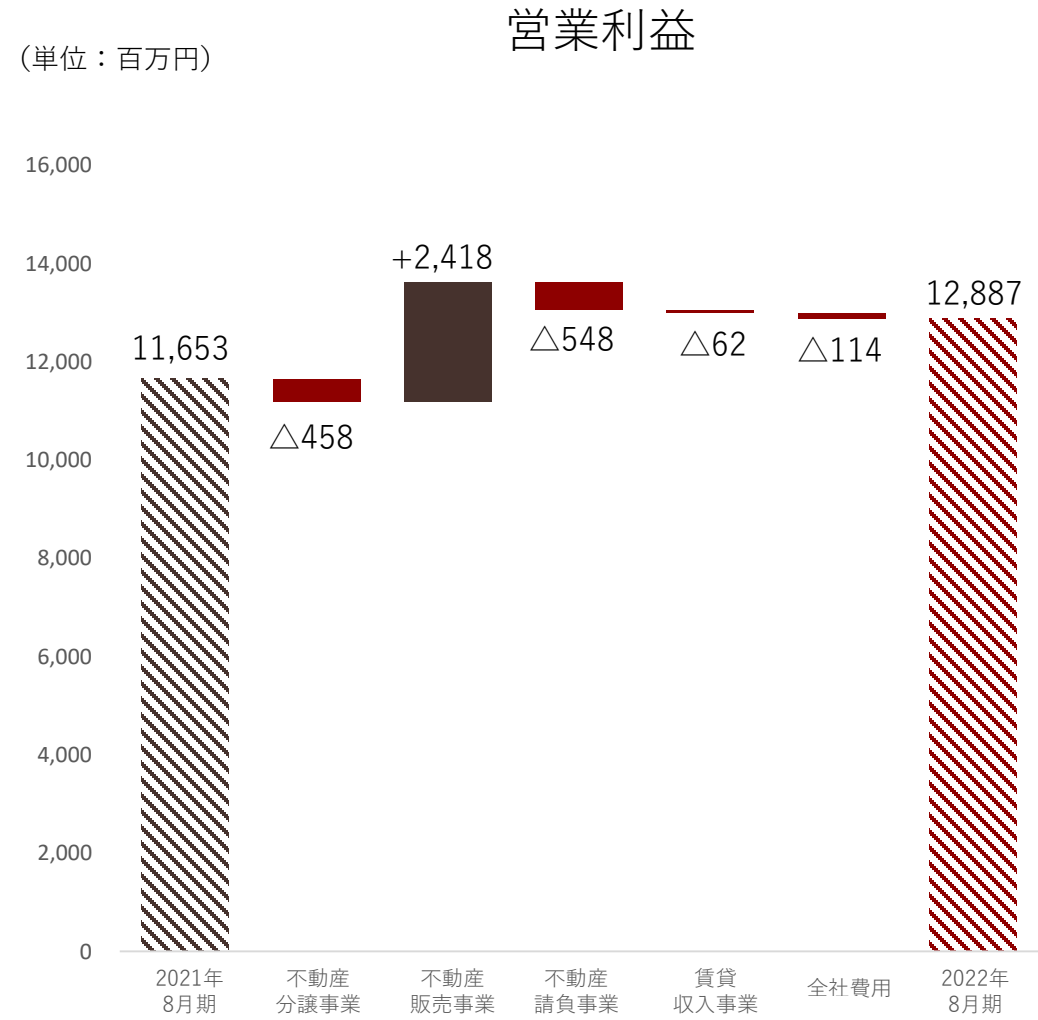
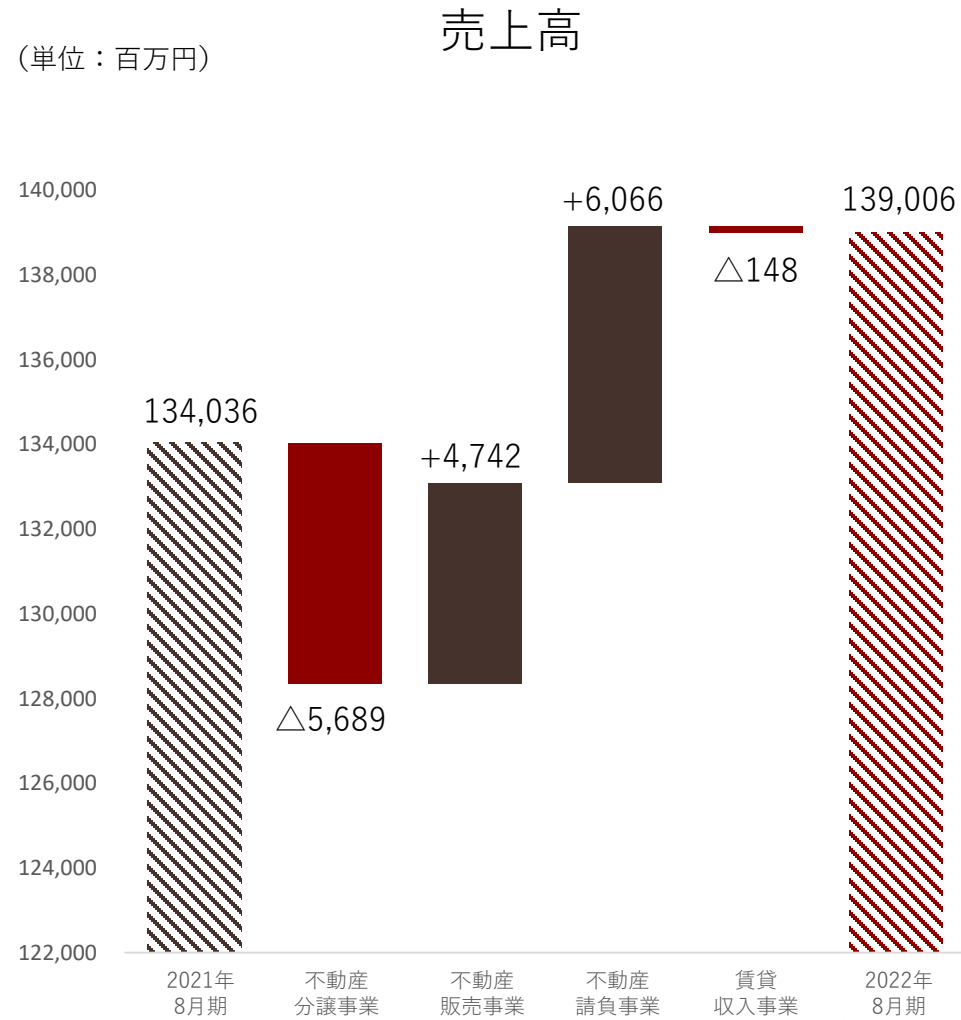
## セグメント別業績の概要（1）

- 不動産分譲事業：住宅設備の納入遅延により、完成が遅延したことで、売上高・利益が減少。
- 不動産販売事業：不動産開発用地及び収益不動産が特に高額かつ高利益額であった為、大幅に増加。
- 不動産請負事業：前期比で売上高は増加したものの、連結子会社の営業損失が影響し、利益率は減少。
- 賃貸収入事業：収益不動産の取得と販売による資産の入替えにより、売上高・利益が減少。

（単位：百万円）

		2021年8月期		2022年8月期		前期比
		実績	売上比	実績	売上比	
不動産分譲事業	売上高	100,762	—	95,072	—	94.4%
	営業利益	12,530	12.4%	12,072	12.7%	96.3%
不動産販売事業	売上高	10,042	—	14,785	—	147.2%
	営業利益	164	1.6%	2,582	17.5%	157.4%
不動産請負事業	売上高	20,650	—	26,716	—	129.4%
	営業利益	1,212	5.9%	663	2.5%	54.7%
賃貸収入事業	売上高	2,581	—	2,432	—	94.2%
	営業利益	581	22.5%	518	21.3%	89.2%

# セグメント別業績の概要（2）



# 主な販管費の概要

■ 売上高に対する販管費の割合は、前期：7.1% → 今期：7.3%とほぼ横ばい。

■ 主な増減要因

- ・ 人員増加に伴う費用の増加。
- ・ 新規出店に伴う費用の増加。

(単位：百万円)

	2021年8月期		2022年8月期		前期比	主な増減要因
	実績	売上高比	実績	売上高比		
売上高	134,036	—	139,006	—	103.7%	—
販売費及び一般管理費	9,465	7.1%	10,123	7.3%	107.0%	—
給与手当	2,248	1.7%	2,505	1.8%	111.4%	従業員数の増加
福利厚生費	53	0.0%	101	0.1%	190.6%	社内福利厚生費の増加
地代家賃	528	0.4%	567	0.4%	107.4%	営業店舗の新規出店
支払リース料	85	0.1%	115	0.1%	135.3%	営業店舗の新規出店
仲介手数料	1,779	1.3%	1,533	1.1%	86.2%	販売契約数の減少に伴う影響
広告宣伝費	857	0.6%	996	0.7%	116.2%	—
接待交際費	11	0.0%	29	0.0%	263.6%	新型コロナウイルス感染症対策の緩和に伴う影響
寄付金	2	0.0%	20	0.0%	1000.0%	—
求人費	116	0.1%	122	0.1%	105.2%	新型コロナウイルス感染症対策の緩和に伴う影響
備品費	21	0.0%	12	0.0%	57.1%	経費削減取組みの成果

# 営業外損益の概要

■ 円安による為替差益を 8 2 2 百万円を計上。

■ 積極的な事業展開に必要な資金需要に対する、融資手数料を 7 5 3 百万円を計上。

(単位：百万円)

	2021年8月期	2022年8月期		主な増減要因
	実績	実績	増減額	
営業外収益	1,115	2,038	922	—
為替差益	95	822	727	—
補助金	367	122	△ 244	—
還付消費税等	134	0	△ 134	—
その他	518	1,093	575	—
営業外費用	918	1,395	476	—
支払利息	563	550	△ 13	—
融資等手数料	145	753	607	—
貸倒引当金繰入額	68	0	△ 68	—
その他	141	92	△ 49	—

# 連結貸借対照表

■ 株主資本の増加により自己資本比率が 35.8% → 37.7% に増加。

(単位：百万円)

	2021年8月期	2022年8月期	前期末比増減額		2021年8月期	2022年8月期	前期末比増減額
流動資産	121,542	136,504	14,961	負債	88,471	92,522	4,050
現金及び預金	36,283	36,019	△ 264	流動負債	53,544	62,629	9,084
受取手形、売掛金及び契約資産	7,773	10,880	3,106	短期借入金	19,273	27,043	7,769
販売用不動産	34,446	43,956	9,509	1年以内返済予定長期借入金 1年以内償還予定社債	11,746	10,826	△ 919
仕掛販売用不動産	40,478	42,362	1,883	その他	22,524	24,759	2,234
未成工事支出金	757	204	△ 552	固定負債	34,926	29,892	△ 5,034
その他	1,811	3,099	1,287	社債 転換社債型新株予約権付社債	13,274	5,089	△ 8,185
貸倒引当金	△ 7	△ 17	△ 9	長期借入金	19,910	23,188	3,277
固定資産	20,248	16,590	△ 3,658	その他	1,741	1,615	△ 126
有形固定資産	9,521	7,670	△ 1,850	純資産	53,319	60,572	7,252
無形固定資産	1,438	1,282	△ 156	株主資本	50,933	57,402	6,469
投資その他の資産	9,288	7,637	△ 1,651	その他	2,385	3,169	783
資産合計	141,791	153,094	11,303	負債・純資産合計	141,791	153,094	11,303

# たな卸資産の概要

- 期末の引渡終了後の在庫状況も、例年に比べて大きく増加。
- たな卸資産は十分にあり、2023年8月期の目標達成を目指す。

(単位：百万円)

160,000

140,000

120,000

100,000

80,000

60,000

40,000

20,000

0

2020年8月期

2021年8月期

2022年8月期

■ 売上高(左軸) ● たな卸在庫(右軸)

(単位：百万円)

100,000

90,000

80,000

70,000

60,000

50,000

40,000

30,000

20,000

10,000

0

70,269

114,938

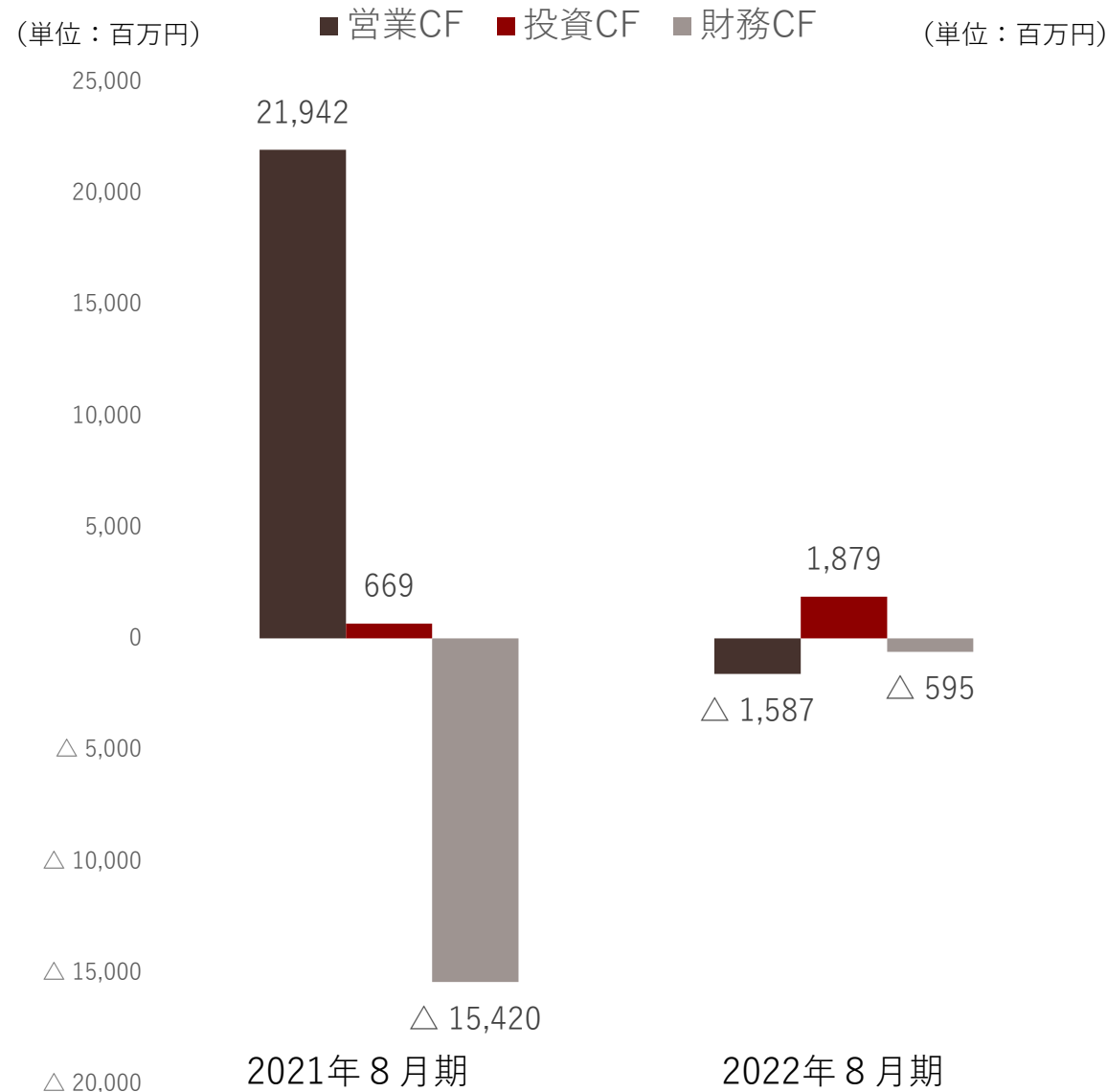
134,036

75,681

139,006

86,522

# キャッシュフロー計算書の概要（1）



<b>営業活動キャッシュフロー</b>	<b>△1,587</b>
税引前当期純利益	13,289
売上債権の増減額（△は増加）	△2,461
たな卸資産の増減額（△は増加）	△10,148
仕入債務の増減額（△は増加）	4,005
その他	△6,273
<b>投資活動キャッシュフロー</b>	<b>1,879</b>
定期預金の増減	452
投資有価証券の取得による支出	0
子会社株式の取得による収入	0
その他	1,427
<b>財務活動キャッシュフロー</b>	<b>△595</b>
短期借入金が増減	7,684
長期借入金が増減	1,842
配当金の支払額	△1,643
その他	△8,479
<b>現金及び現金同等物期末残高</b>	<b>35,890</b>

# キャッシュフロー計算書の概要 (2)

(単位：百万円)

40,000

35,702

35,000

△1,587

+1,879

△595

+491

30,000

25,000

20,000

15,000

10,000

5,000

0

期首現金及び  
現金同等物残高

営業CF

投資CF

財務CF

現金及び現金同等物  
に係る換算差額

期末現金及び  
現金同等物残高

35,890



A large, light gray number '5' is positioned on the left side of the page. The word 'Appendix' is centered within the circular part of the '5'.

# Appendix

# オフィスのフリーアドレス化はじまる。

多様性のある働き方に向けて、各拠点および一部子会社をフリーアドレス化。  
2022年1月より新宿本社を皮切りに、フリーアドレス化が進む。

- 今後開設される新店舗も、フリーアドレスを前提に開設。
- 部署や部門間を超えた社内コミュニケーションが活性化、業務の効率化につながる。
- プロジェクト毎のチームの編成がしやすい。



## 社員のPCをノートPCに切り替え

フリーアドレス化に伴い、三栄建築設計及び一部の子会社のPCを全てノートPCに切り替え。

■ リモートワークを中心に、多様化のある働き方に向けて求められる変革のひとつ。



# 新基幹システム開発中！！

フリーアドレス化とあわせて、新基幹システム「メルディアコアシステム」（メルコア）を開発中。

- 世界中どこにいても仕事ができるようになる。
- 物理サーバーからクラウド化にすることにより、コストを抑えられ、容量の拡張が容易にでき今後の事業拡大にも柔軟な対応が可能になる。



## サステナビリティ委員会・推進室

当社のサステナビリティへの対応をより強固なものとするべく、4/19に委員会・推進室を設置。

- 委員会は、取締役副社長を委員長とし、各部門責任者が委員を担い、経営上の重要課題としてサステナビリティ体制を強化。
- 推進室は、会社の中核である経営企画本部が担い、委員会で決定された施策をグループ全体に速やかに展開する体制を整備。

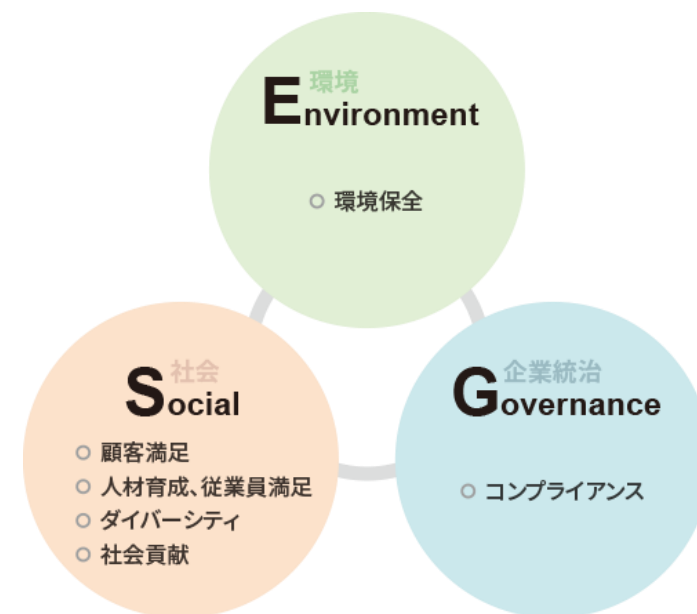


# サステナビリティ基本方針・マテリアリティ

従業員の多様性を尊重しながら、活発な議論を実施できる環境を構築し、コーポレートガバナンスの更なる拡充のもと、地域社会から信頼を得られる企業グループとして社会全体の課題解決と持続的発展に貢献するために、2022年6月にサステナビリティ基本方針を策定し、マテリアリティ（重要課題）を特定。

- 地球環境の保全を事業における最重要課題の一つと位置付け、脱炭素社会の実現に向けた取組を遂行。
- 人権及び多様性を尊重し、従業員が持つ力を最大限発揮できる環境整備を行う。
- お客様へ最高のご満足を提供し、事業の持続的発展を目指す。

## マテリアリティの特定



# ダイバーシティ基本方針

性別、年齢、ライフステージ等にかかわらず、誰もが安心して働くことができ、一層活躍できる環境を構築するために、2022年6月にダイバーシティ基本方針を策定し、各種行動計画を改定した。

- 女性社員の活躍の為に、女性活躍推進法に基づく行動計画を改定。
- 次代の社会を担う、社員の子どもたちを育成するために、次世代育成支援対策推進法に基づく行動計画を改定。



# 気候変動等に関する取り組み

## TCFD提言への賛同を表明

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）の提言に賛同を表明するとともに、賛同企業や金融機関が議論する場である、TCFDコンソーシアムに参画。提言に沿った情報開示を準備中。



## GXリーグ基本構想への賛同を表明

当社は2050年カーボンニュートラル実現のために、国産木材の活用促進を軸に様々な取り組みをおこなっています。当社の活動の方向性にGXリーグの趣旨は合致すると考え、この構想に賛同を決定した。

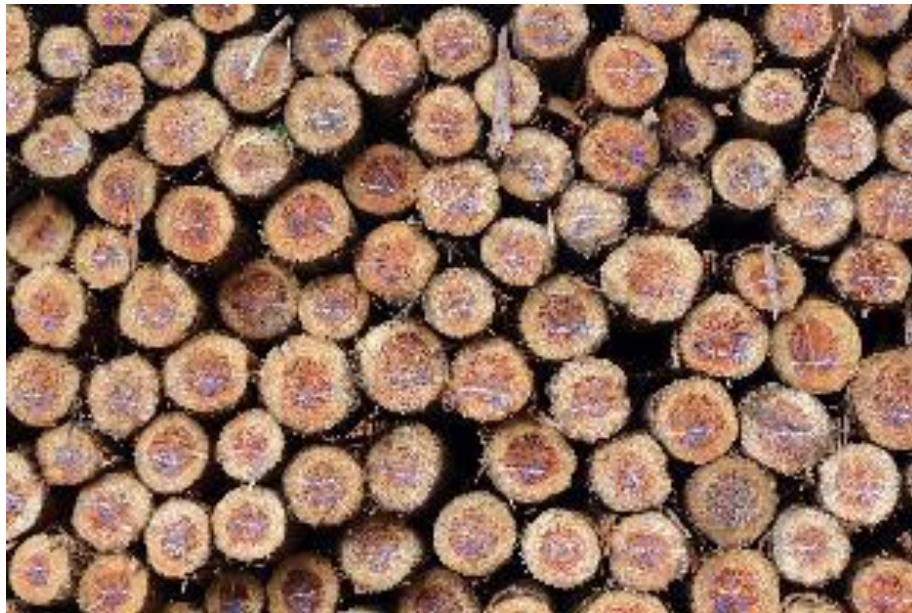




# 国産木材の活用

環境保全の観点から、国産木材の活用推進をする「日本木造分譲住宅協会」を発足。  
発足会社として、グループ全社でも国産材の活用を積極的におこなっている。

- さらなる活動拡大のため、金融機関や研究機関なども協会に参画。
- 現在、30以上の企業・団体にご賛同いただきご入会いただいている。

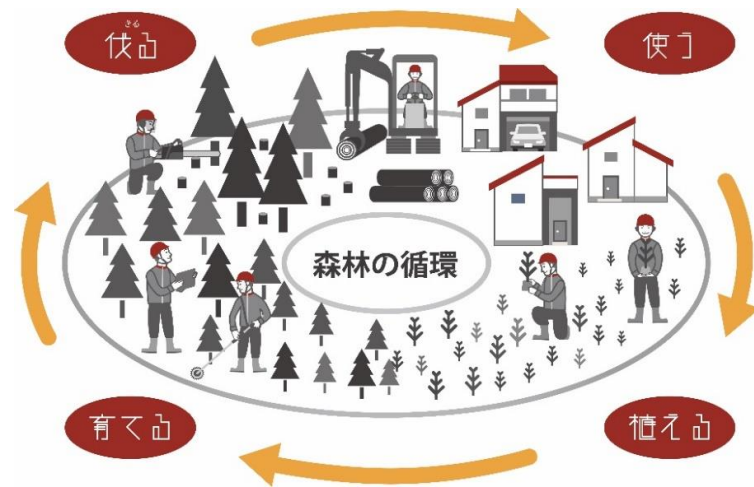


国産材活用推進のため、植林して、適切に伐採し、さらに育った木は資源として活用する。  
この循環を40年かけてつくることを目標とし、持続可能な森林を育てることをゴールとしている。



# メルディアグループの植樹活動

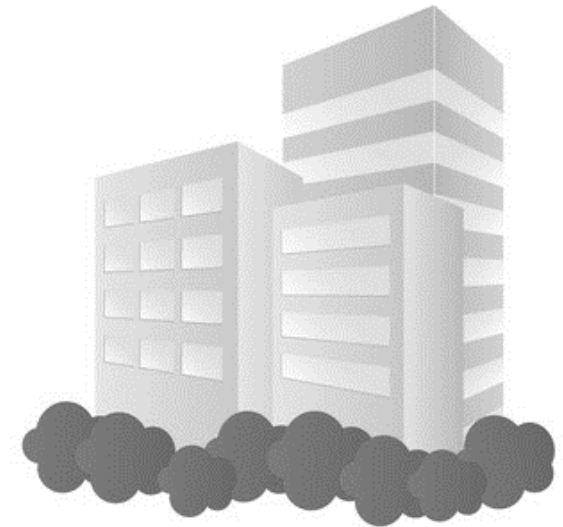
日本木造分譲住宅協会とは別に、国産材活用推進のため、メルディアグループ独自の植樹活動を計画。森林資源の循環利用を実現することで、適切な森林整備が確保されるこの循環を、60年かけてつくることを目標とし、持続可能な森林を育てることをゴールとしている。



2022年9月8日開催の取締役会において、株式会社太陽ビルディングの全株式を取得し、子会社化することについて決議し、同日付で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。

### 企業結合の概要

- |             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| ■ 被取得企業の名称  | 株式会社 太陽ビルディング                    |
| ■ 事業内容      | 賃貸管理業                            |
| ■ 被取得企業の名称  | 宇伸恒産 株式会社（株式会社 太陽ビルディングの100%子会社） |
| ■ 事業内容      | 賃貸管理業                            |
| ■ 企業結合日     | 2022年9月8日                        |
| ■ 企業結合の法的形式 | 現金を対価とする株式取得                     |



# 本資料の取扱いについて



本資料は、当社および当社グループの企業説明に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。

本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その情報の正確性・完全性を保証または約束するものではなく、今後、予告なしに変更されることがありますので予めご了承ください。

本資料に関するお問合せ

メルディアグループ 株式会社 三栄建築設計  
〒163-0632 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル32階  
経営企画本部 経営企画課 TEL：03-5381-3212 / URL：<https://san-a.com/>