



平成28年8月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年7月11日
東・名

上場会社名 株式会社三栄建築設計 上場取引所
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) 03-5335-7233
四半期報告書提出予定日 平成28年7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 : 無
四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年8月期第3四半期の連結業績 (平成27年9月1日～平成28年5月31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	%
28年8月期第3四半期	41,428	7.2	3,807	16.8	3,675	17.8	2,405	28.9
27年8月期第3四半期	38,630	1.8	3,259	△6.8	3,120	△7.8	1,866	△5.6

(注) 包括利益 28年8月期第3四半期 2,535百万円(36.5%) 27年8月期第3四半期 1,857百万円(△7.8%)

	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
28年8月期第3四半期	113.40	—
27年8月期第3四半期	87.99	—

(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	%
28年8月期第3四半期	64,379	26,119	39.7
27年8月期	46,916	24,178	50.6

(参考) 自己資本 28年8月期第3四半期 25,551百万円 27年8月期 23,740百万円

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
27年8月期	—	0.00	—	28.0	28.0
28年8月期	—	0.00	—	—	—
28年8月期(予想)	—	—	—	33.0	33.0

(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. 平成28年8月期の連結業績予想 (平成27年9月1日～平成28年8月31日)

(%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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	80,024	25.6	6,740	15.1	6,404	12.8	4,009	15.8	188.98

(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

(注)詳細は、添付資料P. 4「2. (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動」をご覧ください。

(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

(注)詳細は、添付資料P. 4「2. (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

28年8月期3Q	21,217,600株	27年8月期	21,217,600株
28年8月期3Q	355株	27年8月期	355株
28年8月期3Q	21,217,245株	27年8月期3Q	21,217,245株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外ですが、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表に対するレビュー手続は終了していません。

※ 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P. 3「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。

○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	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	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3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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
(セグメント情報等)	9

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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用や所得環境の改善などを背景に、総じて回復基調で推移しました。一方、中国をはじめとするアジア新興国や資源国の景気の減速懸念、英国の欧州連合（EU）離脱の影響など先行き不透明な状況が続いております。加えて、年初からの株価の急落、円高推移、日銀のマイナス金利導入といった金融資本市場の変動の影響など、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業界におきましては、首都圏新築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、平成27年2月以降減少傾向にあり、平成24年と同水準となっております。また、当社のコアエリアである首都圏都心部においては地価の上昇傾向もみられることから、先高を見越した購買者の需要が強くなっております。さらに、雇用や所得環境の改善に加え、住宅取得優遇税制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。

このような状況のもと、当社グループは、あらゆる住宅を自社で創造する住宅総合生産企業（ハウジングデベコン）として、「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、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、より高付加価値を提供できる家づくりに邁進してまいりました。

人口の密集した首都圏では、木造3階建分譲戸建住宅を主力商品とする分譲戸建住宅の供給、個人の注文住宅の建築請負、同業者の分譲戸建住宅の建築請負を受注しました。都心に近い郊外エリアにおいては、連結子会社の株式会社三建アーキテクトにより戸建分譲住宅を供給しました。株式会社三建アーキテクトは、神奈川県南部エリアに対する商品提供を目的として、平成27年11月に3店舗目となる湘南支店を新設し、さらなる商圏の獲得に取り組みました。

また、高まる収益物件のニーズに応えるため、インベスト事業課により当社の技術力を活用した収益分譲物件の供給を行い、首都圏エリアでの需要に対応してまいりました。

首都圏以外のエリア戦略に関しましては、名古屋支店と連結子会社のシード平和株式会社と連携を図り、名古屋エリア・関西圏における戸建分譲住宅並びにマンション市場の獲得と拡大に取り組みました。特に、シード平和株式会社では、これまでの事業基盤であった京都市、滋賀県だけでなく、大阪市およびその近隣エリアにおける営業活動を精力的に行い、エリア拡大に努めてまいりました。

さらに、主に新規エリアにおける当社グループの住宅販売力を強化することを目的に設立した、仲介業務を主とする株式会社三栄リビングパートナーが本格稼働いたしました。当社グループの特徴である「画一的ではなく、その土地や環境に相応しい住宅を創造する。」という強みをより明確にお客様に伝え、住まいの窓口としてあらゆる提案を行うことで供給エリア拡大に努めてまいりました。

その結果、当第3四半期連結累計期間における売上高41,428百万円（前年同期比7.2%増）、営業利益は3,807百万円（前年同期比16.8%増）、経常利益は3,675百万円（前年同期比17.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,405百万円（前年同期比28.9%増）となりました。

当第3四半期連結累計期間における、平成27年10月13日公表の通期業績予想に対しての進捗率は、売上高で51.8%となりました。当初の見込みよりやや低調に推移しておりますが、当社グループの売上高は、每期第4四半期会計期間に集中する傾向にあります。当連結会計年度においても、当社グループの主力事業である不動産販売事業の戸建住宅の完成が第4四半期会計期間に集中しており、販売件数が大幅に増加し、売上高が集中する計画となっております。利益面については、利益率の改善に伴い、営業利益56.5%、経常利益57.4%、親会社株主に帰属する当期純利益60.0%の進捗率となっており、売上高と比べて順調に推移しております。

なお、当社は平成28年1月にJリーグサッカークラブ「湘南ベルマーレ」の運営会社である株式会社湘南ベルマーレの筆頭株主となっております。今後は、当社グループの企業価値を高め、企業認知度向上に努めてまいります。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

①不動産販売事業

不動産販売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、719件(前年同期658件)と前年同期より増加しました。また、1棟当たりの販売単価は上昇し、原価管理に努めた結果、利益率も改善しました。販売用アパートの販売件数は17件(前年同期1件)となりました。連結子会社のシード平和株式会社が前期に本格的に開始した分譲マンション事業においては、ワンルームマンション2棟の戸別決済により23件(前年同期84件)販売を行いました。また、販売用不動産として保有していた収益物件を2件(前年同期1件)販売を行いました。

その結果、売上高は31,189百万円(前年同期比8.6%増)、売上総利益は5,388百万円(前年同期比18.1%増)、営業利益は3,474百万円(前年同期比23.8%増)となりました。

②不動産請負事業

不動産請負事業におきましては、法人からの受注を中心とした戸建住宅請負の販売件数は296件(前年同期271件)と前年同期より増加しました。また、シード平和株式会社においては、工事進行基準適用の大型請負工事の一部の現場で遅延が発生しましたが、全体的には順調に進捗いたしました。また、外注先の倒産及び外注先の施工不備など想定外の費用が発生したため利益を圧迫しましたが、原価意識の向上及び利益率の向上に努めたことにより、不動産請負事業全体の利益率は向上しました。受注活動については、京都市・滋賀県に加え、大阪市及びその近隣エリアでも精力的に行い、エリア拡大を図ったことにより順調に受注ができました。

その結果、売上高は8,573百万円(前年同期比3.1%増)、売上総利益は1,165百万円(前年同期比38.3%増)、営業利益は812百万円(前年同期比101.6%増)となりました。

③賃貸収入事業

賃貸収入事業におきましては、安定的な収益確保を目指し、入居者の積極的な誘致により、稼働率・入居率の向上に向けて営業活動を行ってまいりました。

その結果、売上高は1,665百万円(前年同期比3.9%増)、売上総利益は822百万円(前年同期比9.5%増)、営業利益は752百万円(前年同期比10.8%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四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て17,462百万円増加し64,379百万円となりました。これは主に、法人税等の支払い、買掛金の支払い及び戸建分譲用地の仕入を自己資金で行ったことなどにより、現金及び預金が7,941百万円減少しましたが、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26,206百万円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て15,521百万円増加し38,259百万円となりました。これは主に、法人税等の支払いにより、未払法人税等が992百万円減少しましたが、たな卸資産の増加に伴う支払手形及び買掛金が1,038百万円増加したこと、不動産販売事業における戸建分譲用地仕入決済資金及びシード平和株式会社の事業資金などとして調達した短期借入金及び長期借入金がそれぞれ10,227百万円、3,212百万円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1,940百万円増加し、26,119百万円となりました。これは主に、配当金の支払いによる利益剰余金の減少594百万円があったものの、当第3四半期連結累計期間において親会社株主に帰属する四半期純利益2,405百万円を計上したことにより、利益剰余金が1,811百万円増加したためであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成28年8月期通期の連結業績予想につきましては、現時点では、平成27年10月13日公表の連結業績予想に変更はございませんが、今後の進捗状況等に応じ、精査の上、開示すべき事象が生じた場合には速やかに公表いたします。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

(連結の範囲の重要な変更)

前連結会計年度に設立した株式会社三栄リビングパートナーを、事業活動の開始に伴い、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。なお、持分法適用の範囲の変更はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び「事業
分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、第
1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余
金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。
また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価
の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更いたしま
す。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。
当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表
及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事
業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から
将来にわたって適用しております。

なお、当第3四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告
第32号 平成28年6月17日)を当第3四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備
及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、これによる当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,713,203	6,771,613
受取手形及び売掛金	396,055	2,315,716
販売用不動産	4,847,420	15,996,394
仕掛販売用不動産	10,515,345	25,444,310
未成工事支出金	1,525,205	1,653,818
その他	942,756	1,625,504
貸倒引当金	△5,788	△40,053
流動資産合計	32,934,198	53,767,304
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,325,092	5,390,022
減価償却累計額	△1,914,937	△1,422,738
建物及び構築物(純額)	5,410,154	3,967,283
土地	5,573,912	3,743,325
その他	386,523	398,754
減価償却累計額	△203,580	△223,453
その他(純額)	182,943	175,301
有形固定資産合計	11,167,010	7,885,910
無形固定資産	1,713,892	1,656,180
投資その他の資産		
その他	1,129,039	1,097,144
貸倒引当金	△27,578	△27,074
投資その他の資産合計	1,101,460	1,070,069
固定資産合計	13,982,363	10,612,160
資産合計	46,916,562	64,379,464
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,730,840	6,769,726
短期借入金	5,652,050	15,879,850
1年内返済予定の長期借入金	839,554	1,971,067
1年内償還予定の社債	516,740	556,740
未払法人税等	1,637,799	645,409
賞与引当金	294,180	153,214
その他	1,380,224	2,480,063
流動負債合計	16,051,388	28,456,070
固定負債		
社債	1,286,230	1,210,260
長期借入金	3,882,917	7,095,328
退職給付に係る負債	271,709	291,973
資産除去債務	322,714	267,105
その他	922,847	939,048
固定負債合計	6,686,419	9,803,716
負債合計	22,737,807	38,259,787

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年5月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,340,150	1,340,150
資本剰余金	1,238,665	1,238,646
利益剰余金	21,228,869	23,039,898
自己株式	△205	△205
株主資本合計	23,807,480	25,618,490
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△54,851	△56,807
繰延ヘッジ損益	△1,379	△803
退職給付に係る調整累計額	△10,559	△8,903
その他の包括利益累計額合計	△66,790	△66,514
非支配株主持分	438,064	567,701
純資産合計	24,178,754	26,119,677
負債純資産合計	46,916,562	64,379,464

(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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年9月1日 至平成27年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年9月1日 至平成28年5月31日)
売上高	38,630,623	41,428,719
売上原価	32,474,442	34,051,798
売上総利益	6,156,181	7,376,921
販売費及び一般管理費	2,896,340	3,569,016
営業利益	3,259,840	3,807,904
営業外収益		
受取利息	818	3,290
受取配当金	9,250	142
為替差益	7,878	79,554
解約手付金収入	13,805	7,250
不動産賃貸料	-	25,088
その他	46,337	59,497
営業外収益合計	78,089	174,824
営業外費用		
支払利息	167,757	261,623
その他	49,360	46,030
営業外費用合計	217,117	307,653
経常利益	3,120,812	3,675,075
特別利益		
固定資産売却益	130	255,432
投資有価証券売却益	104,857	-
特別利益合計	104,988	255,432
特別損失		
固定資産売却損	5,610	-
和解金	-	14,080
特別損失合計	5,610	14,080
税金等調整前四半期純利益	3,220,190	3,916,428
法人税、住民税及び事業税	1,217,629	1,307,278
法人税等調整額	37,606	73,891
法人税等合計	1,255,236	1,381,170
四半期純利益	1,964,954	2,535,258
非支配株主に帰属する四半期純利益	97,960	129,262
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,866,993	2,405,995

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年9月1日 至平成27年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年9月1日 至平成28年5月31日)
四半期純利益	1,964,954	2,535,258
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△105,070	△1,955
繰延ヘッジ損益	△2,532	963
退職給付に係る調整額	287	1,655
その他の包括利益合計	△107,315	663
四半期包括利益	1,857,638	2,535,921
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,760,695	2,406,271
非支配株主に係る四半期包括利益	96,942	129,649

(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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成26年9月1日 至 平成27年5月31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	28,710,096	8,317,960	1,602,565	38,630,623	—	38,630,623
セグメント利益	2,806,424	403,063	679,247	3,888,735	△628,894	3,259,840

(注) 1. セグメント利益の調整額は、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）628,894千円であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益を記載しております。

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
	不動産販売事業	不動産請負事業	賃貸収入事業	計		
(のれん)						
当第3四半期連結 累計期間償却額	—	1,771	—	1,771	—	1,771
当第3四半期連結 会計期間末残高	—	33,666	—	33,666	—	33,666

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 平成27年9月1日 至 平成28年5月31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	31,189,690	8,573,633	1,665,395	41,428,719	—	41,428,719
セグメント利益	3,474,830	812,394	752,716	5,039,941	△1,232,036	3,807,904

(注) 1. セグメント利益の調整額は、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) 1,232,036千円であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益を記載しております。

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
	不動産販売事業	不動産請負事業	賃貸収入事業	計		
(のれん)						
当第3四半期連結 累計期間償却額	—	5,315	—	5,315	—	5,315
当第3四半期連結 会計期間末残高	—	26,579	—	26,579	—	26,579