



平成29年8月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年1月13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
 四半期報告書提出予定日 平成29年1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29年8月期第1四半期の連結業績 (平成28年9月1日～平成28年11月30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	%
29年8月期第1四半期	12,121	22.6	832	16.6	889	34.6	637	26.6
28年8月期第1四半期	9,885	△7.5	713	△6.0	660	△8.7	503	5.1

(注) 包括利益 29年8月期第1四半期 659百万円(25.5%) 28年8月期第1四半期 525百万円(12.4%)

	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
29年8月期第1四半期	30.06	—
28年8月期第1四半期	23.75	—

(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	%
29年8月期第1四半期	66,031	27,994	41.4
28年8月期	62,728	28,036	43.6

(参考) 自己資本 29年8月期第1四半期 27,316百万円 28年8月期 27,365百万円

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
28年8月期	—	0.00	—	33.00	33.00
29年8月期	—	0.00	—	—	—
29年8月期(予想)	—	0.00	—	44.00	44.00

(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29年8月期の連結業績予想 (平成28年9月1日～平成29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)	38,875	50.1	3,257	47.8	2,950	36.5	1,779	19.3	83.85
通期	102,090	40.6	9,836	35.7	9,200	30.2	5,542	31.3	261.21

(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
- (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 : 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

(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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

29年8月期1Q	21,217,600株	28年8月期	21,217,600株
29年8月期1Q	460株	28年8月期	424株
29年8月期1Q	21,217,164株	28年8月期1Q	21,217,245株

※ 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あります。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おります。

※ 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4ページ「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	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
(4) 追加情報	5
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	9
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	10

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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、個人消費の伸び悩みはあったものの、政府の経済政策や日銀の金融緩和政策などにより企業収益の回復や雇用情勢の改善がみられ、緩やかな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、米国次期政権の経済運営など世界経済の不確実性の高まりから、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が、分譲戸建住宅の着工戸数及び新築住宅在庫数はともに前年同期比プラスで推移し、市場環境は持ち直しの兆しを示しております。

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）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。

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、中期経営計画の基本方針である「売上200億円企業のビジネスモデルの確立」に基づき、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るとともに、一般建築請負及びマンション分譲事業における更なるコストダウンに努め、利益率の向上を進めました。また、戸建分譲事業においては、供給棟数拡大のため、阪神間・北摂エリアを中心に積極的に用地仕入を行い、当期販売用の在庫確保に努めました。

さらに、仲介業務を主とする連結子会社の株式会社三栄リビングパートナーは、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。

その結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は12,121百万円（前年同期比22.6%増加）、売上総利益は2,122百万円（同28.0%増加）、営業利益は832百万円（同16.6%増加）、経常利益は889百万円（同34.6%増加）、親会社株主に帰属する四半期純利益は637百万円（同26.6%増加）となりました。

当第1四半期連結累計期間における売上高及び経常利益の進捗率は、通期連結業績予想に対してそれぞれ11.8%、9.7%（前第1四半期連結累計期間における前連結会計年度の実績に対する進捗率は、売上高13.6%、経常利益9.4%）となっております。

当社グループの主力事業である不動産販売事業の分譲戸建住宅は、完成引渡基準を採用しており、顧客への引渡をもって売上が計上されます。例年、当社グループでは分譲戸建住宅の顧客への引渡時期が下半期に偏重する傾向となっており、当連結会計年度においても下半期に偏重する計画となっております。

また、連結子会社のシード平和株式会社においても、不動産請負事業における工事進行基準適用工事の売上高の計上時期と不動産販売事業の分譲マンションの売上高の計上時期が、第2四半期以降に集中しているため、業績に偏りが生じる計画となっております。

そのため、当連結会計年度の下半期における売上高及び経常利益の比率はそれぞれ62.0%、67.9%と例年同様下半期に偏重する計画（前連結会計年度の実績は、売上高64.3%、経常利益69.4%）となっており、現状における業績は、概ね当初計画通りに進捗しております。

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、203件(前年同期176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7件（前年同期3件）となりました。

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前事業年度に完成したワンルームマンション1棟の戸別決済により13件（前年同期一件）となりました。

その結果、売上高は9,583百万円(前年同期比35.6%増加)、売上総利益は1,555百万円(同39.4%増加)、営業利益は842百万円(同29.6%増加)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88件(前年同期82件)と前年同期より増加しました。

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が着工後間もない進捗率の低い工事を中心であるため、施工高が緩やかに増加している状況にあり、施工高の本格的な増加は第2四半期以降を予定している影響で、前年同期比で売上高及び売上総利益は減少となりましたが、全体としては順調に進捗しております。さらに、原価管理及び施工管理の徹底と更なるコストダウンに努めたため利益率は向上しました。

受注活動については、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ことにより順調に受注できました。

その結果、売上高は1,993百万円(前年同期比12.1%減少)、売上総利益は264百万円(同7.3%減少)、営業利益は158百万円(同9.2%増加)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、前連結会計年度に一部の賃貸用不動産の売却を行ったため、前年同期比で売上高は減少しましたが、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、短期保有目的の新規取得物件が高い利益率で稼働したことなどにより、利益率は前年同期比で増加しました。

その結果、売上高は545百万円(前年同期比0.7%減少)、売上総利益は302百万円(同17.8%増加)、営業利益は279百万円(同22.0%増加)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四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3,302百万円増加し、66,031百万円となりました。これは主に、法人税等の支払い、買掛金の支払いなどにより、現金及び預金が4,802百万円減少しましたが、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8,735百万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3,344百万円増加し、38,037百万円となりました。これは主に、支払手形及び買掛金が1,509百万円、未払法人税等が1,787百万円減少しましたが、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事業資金として調達した短期借入金及び長期借入金がそれぞれ2,653百万円、2,334百万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42百万円減少し、27,994百万円となりました。これは主に、当第1四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637百万円を計上したものの、配当金の支払い703百万円があったため、利益剰余金が63百万円減少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29年8月期第2四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想につきましては、現時点では、平成28年10月11日公表の連結業績予想に変更はございません。

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
該当事項はありません。

(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
該当事項はありません。

(4) 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

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28年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,450,892	9,648,330
受取手形及び売掛金	1,495,786	1,029,284
販売用不動産	13,589,605	17,262,349
仕掛販売用不動産	19,831,572	24,739,873
未成工事支出金	1,434,316	1,588,987
その他	1,307,050	1,447,399
貸倒引当金	△41,727	△34,251
流動資産合計	52,067,496	55,681,973
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,196,925	4,798,898
減価償却累計額	△1,499,787	△1,476,714
建物及び構築物(純額)	3,697,138	3,322,184
土地	3,900,565	3,484,801
その他	400,957	475,157
減価償却累計額	△233,751	△242,888
その他(純額)	167,206	232,268
有形固定資産合計	7,764,910	7,039,253
無形固定資産	1,648,142	1,650,814
投資その他の資産		
その他	1,290,474	1,701,819
貸倒引当金	△42,386	△42,356
投資その他の資産合計	1,248,087	1,659,462
固定資産合計	10,661,139	10,349,530
資産合計	62,728,636	66,031,503
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,712,267	5,202,536
短期借入金	12,357,000	15,010,925
1年内返済予定の長期借入金	3,062,199	4,012,503
1年内償還予定の社債	521,240	535,540
未払法人税等	2,050,858	263,756
賞与引当金	302,398	184,979
その他	1,207,765	1,917,367
流動負債合計	26,213,729	27,127,607
固定負債		
社債	908,990	959,490
長期借入金	6,006,651	8,341,239
退職給付に係る負債	313,350	321,190
資産除去債務	270,668	266,644
その他	978,764	1,020,965
固定負債合計	8,478,424	10,909,529
負債合計	34,692,153	38,037,137

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年11月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,340,150	1,340,150
資本剰余金	1,238,646	1,238,646
利益剰余金	24,854,504	24,790,595
自己株式	△280	△340
株主資本合計	27,433,020	27,369,052
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△48,771	△35,575
繰延ヘッジ損益	△694	△504
退職給付に係る調整累計額	△17,738	△16,623
その他の包括利益累計額合計	△67,205	△52,703
非支配株主持分	670,667	678,017
純資産合計	28,036,482	27,994,365
負債純資産合計	62,728,636	66,031,503

(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1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成27年9月1日 至平成27年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年9月1日 至平成28年11月30日)
売上高	9,885,197	12,121,629
売上原価	8,227,413	9,998,972
売上総利益	1,657,783	2,122,657
販売費及び一般管理費	944,260	1,290,623
営業利益	713,523	832,033
営業外収益		
受取利息	584	1,707
為替差益	308	175,487
解約手付金収入	1,500	4,000
不動産賃貸料	8,061	-
その他	18,013	18,689
営業外収益合計	28,468	199,884
営業外費用		
支払利息	66,082	100,256
融資等手数料	9,249	35,263
その他	5,740	6,574
営業外費用合計	81,072	142,094
経常利益	660,919	889,823
特別利益		
固定資産売却益	140,373	-
特別利益合計	140,373	-
税金等調整前四半期純利益	801,293	889,823
法人税、住民税及び事業税	174,844	206,825
法人税等調整額	88,265	37,893
法人税等合計	263,110	244,718
四半期純利益	538,183	645,104
非支配株主に帰属する四半期純利益	34,306	7,221
親会社株主に帰属する四半期純利益	503,876	637,882

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成27年9月1日 至平成27年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年9月1日 至平成28年11月30日)
四半期純利益	538,183	645,104
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△13,314	13,196
繰延ヘッジ損益	142	318
退職給付に係る調整額	625	1,115
その他の包括利益合計	△12,546	14,629
四半期包括利益	525,636	659,734
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	491,273	652,384
非支配株主に係る四半期包括利益	34,363	7,349

(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1四半期連結累計期間(自 平成27年9月1日 至 平成27年11月30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	7,068,507	2,267,989	548,700	9,885,197	—	9,885,197
セグメント利益	649,954	144,848	229,005	1,023,807	△310,284	713,523

(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）310,284千円であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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1四半期連結 累計期間償却額	—	1,771	—	1,771	—	1,771
当第1四半期連結 会計期間末残高	—	30,122	—	30,122	—	30,122

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自平成28年9月1日至平成28年11月30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	9,583,297	1,993,226	545,105	12,121,629	—	12,121,629
セグメント利益	842,155	158,164	279,308	1,279,629	△447,595	832,033

(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)447,595千円であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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1四半期連結 累計期間償却額	—	1,771	—	1,771	—	1,771
当第1四半期連結 会計期間末残高	—	23,035	—	23,035	—	23,035