



平成30年8月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年7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30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30年8月期第3四半期の連結業績(平成29年9月1日～平成30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	%
30年8月期第3四半期	59,356	8.4	4,355	△9.8	4,073	△12.0	2,531	△15.0
29年8月期第3四半期	54,749	32.2	4,827	26.8	4,628	26.0	2,979	23.8

(注) 包括利益 30年8月期第3四半期 2,738百万円(△12.8%) 29年8月期第3四半期 3,139百万円(23.8%)

	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
30年8月期第3四半期	119.32	107.11
29年8月期第3四半期	140.44	—

(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	%
30年8月期第3四半期	112,347	35,484	30.5
29年8月期	72,774	33,682	45.0

(参考) 自己資本 30年8月期第3四半期 34,273百万円 29年8月期 32,720百万円

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
29年8月期	—	0.00	—	44.00	44.00
30年8月期	—	0.00	—	—	—
30年8月期(予想)	—	—	—	48.00	48.00

(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30年8月期の連結業績予想(平成29年9月1日～平成30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	117,111	16.4	10,477	10.3	10,018	9.9	6,586	9.0	310.44

(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）

30年8月期3Q	21,217,600株	29年8月期	21,217,600株
30年8月期3Q	521株	29年8月期	498株
30年8月期3Q	21,217,084株	29年8月期3Q	21,217,148株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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3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 .....	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. 四半期連結財務諸表 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(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 .....	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	8
(継続企業の前提に関する注記) .....	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	8
(セグメント情報等) .....	8

## 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、政府の経済政策や日銀による大規模な金融緩和を背景に、企業収益や雇用・所得環境の改善がみられ、個人消費も総じて持ち直しの動きが続いており、緩やかな回復基調で推移しました。一方、海外経済については、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、米国政権の今後の政策動向、EU諸国の今後の政治動向、金融資本市場の変動、地政学的リスクなど、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、首都圏新築戸建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、前年同期比プラスで推移しております。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が続いております。

建設業界におきましては、公共投資は底堅く推移し、民間設備投資は企業収益の改善などを背景に好調を維持するなど、受注環境は良好な状況となっております。しかしながら、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、より高い付加価値を提供できる家づくりに努めてまいりました。用地仕入は順調に推移した一方で、販売に関しては当初予定件数を下回りました。

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購入需要が非常に高まっており、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。そのうち1件は売上高3,320百万円と高額であったため、不動産販売事業の売上高に寄与しました。

連結子会社のシード平和株式会社では、不動産請負事業において、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りました。その結果、大型建設請負の割合が増加し、建設請負受注残高は前年同期比で18.0%増加の11,550百万円となりました。しかしながら、同業他社との受注価格競争は依然として激しさを増しており、利益率の低下につながっております。マンション分譲事業については、用地取得、販売業者への営業活動、建設が順調に推移しました。

なお、本決算短信提出日現在において、シード平和株式会社の年間建設請負受注高は前期比約26%増の13,000百万円超となっております。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は59,356百万円（前年同期比8.4%増加）、売上総利益は9,456百万円（同1.3%減少）、営業利益は4,355百万円（同9.8%減少）、経常利益は4,073百万円（同12.0%減少）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,531百万円（同15.0%減少）となりました。

なお、第3四半期連結累計期間における、平成29年10月13日公表の「平成29年8月期決算短信」に記載された通期連結業績予想に対しての進捗率は、売上高で50.7%（前年同期53.6%）となりました。利益面については、営業利益41.6%（前年同期49.1%）、経常利益40.6%（前年同期50.3%）、親会社株主に帰属する当期純利益38.4%（前年同期53.8%）の進捗率となっております。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、毎期第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することに加え、大型収益不動産の売却により、売上高が集中する計画となっております。

各利益について、前第3四半期連結累計期間と比較して利益率が減少しております。売上総利益に関しては、利益率の高くない個別の大型収益不動産の売却があったこと及び当社グループ内で相対的に利益率の低い連結子会社シード平和株式会社の売上割合が25.2%と前第3四半期連結累計期間と比較して高くなっていることが主な要因となります（前年同期14.0%）。

営業利益については、主に所有不動産及びファミリーマンションの広告宣伝費が先行していることに加え、大型収益不動産の売却等による仲介手数料の増加などが発生したことによります。また、引き続き成長を見込んでいることによる、先行した人員確保などを行っているためであります。

なお、各利益率は、戸建住宅の販売件数の増加及び高利益率の大型収益不動産の売却などにより、改善する見込みであります。

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、731件(前年同期877件)となり、当初予定件数を若干下回り、前年同期比でも減少しました。

分譲マンションの販売件数は、当社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399件(前年同期113件)、ファミリーマンション32件(前年同期58件)の販売を行いました。当社においては、第4四半期にファミリーマンションの販売を予定しているため、販売実績はありませんでした(前年同期28件)。

所有不動産の売却は14件(前年同期10件)となりました。そのうち1件は売上高3,320百万円と高額であったため、不動産販売事業の売上高に寄与しました。

販売用アパートの販売件数は31件(前年同期34件)、ロサンゼルス営業所における不動産販売が10件(前年同期4件)、土地売りが15件(前年同期5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45,106百万円(前年同期比1.5%減少)、売上総利益は7,314百万円(同4.7%減少)、営業利益は4,594百万円(同6.0%減少)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306件(前年同期269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を中心に順調に進捗しました。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りました。その結果、大型建設請負の割合が増加し、建設請負受注残高は前年同期比で18.0%増加の11,550百万円となりました。しかしながら、同業他社との受注価格競争は依然として激しさを増しており、利益率の低下につながっております。

これらの結果、売上高は12,561百万円(前年同期比72.8%増加)、売上総利益は1,381百万円(同33.2%増加)、営業利益は1,055百万円(同43.2%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、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。しかしながら、前連結会計年度に取得した賃貸用不動産の減価償却費計上の影響で利益率が悪化しました。

これらの結果、売上高は1,688百万円(前年同期比1.2%増加)、売上総利益は760百万円(同12.2%減少)、営業利益は653百万円(同16.8%減少)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39,572百万円増加し、112,347百万円となりました。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11,155百万円減少しましたが、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41,612百万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37,771百万円増加し、76,863百万円になりました。これは主に、未払法人税等が1,580百万円減少しましたが、不動産販売事業における戸建分譲用地仕入決済資金、転売用不動産購入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15,349百万円、14,042百万円増加したことに加え、総額10,000百万円のユーロ円転換社債型新株予約権付社債を発行したためであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ1,801百万円増加し、35,484百万円になりました。これは主に、配当金の支払いによる利益剰余金の減少933百万円があったものの、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2,531百万円を計上したことにより、利益剰余金が1,598百万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30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29年10月13日公表の連結業績予想に変更はございません。

2. 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29年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	25,336,137	14,180,451
受取手形及び売掛金	1,519,342	3,413,013
販売用不動産	13,094,564	36,856,144
仕掛販売用不動産	19,300,211	36,801,761
未成工事支出金	1,685,330	2,034,781
その他	2,205,870	3,212,868
貸倒引当金	△89,250	△71,853
流動資産合計	63,052,206	96,427,168
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,053,145	5,333,171
減価償却累計額	△1,155,391	△1,292,530
建物及び構築物(純額)	2,897,753	4,040,640
土地	2,574,039	3,541,338
その他	457,424	520,603
減価償却累計額	△250,492	△185,629
その他(純額)	206,931	334,973
有形固定資産合計	5,678,724	7,916,952
無形固定資産	1,297,436	1,318,867
投資その他の資産		
その他	2,775,546	6,773,566
貸倒引当金	△29,320	△89,050
投資その他の資産合計	2,746,226	6,684,516
固定資産合計	9,722,387	15,920,336
資産合計	72,774,594	112,347,504
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,800,599	8,131,812
短期借入金	9,807,299	25,156,437
1年内返済予定の長期借入金	2,905,182	3,271,487
1年内償還予定の社債	499,000	493,000
未払法人税等	2,236,995	656,038
賞与引当金	374,518	226,292
その他	3,236,459	2,307,551
流動負債合計	26,860,055	40,242,619
固定負債		
社債	1,366,500	1,744,500
転換社債型新株予約権付社債	-	10,000,000
長期借入金	9,406,647	23,083,189
退職給付に係る負債	363,761	404,714
資産除去債務	206,401	217,868
その他	888,414	1,170,327
固定負債合計	12,231,725	36,620,598
負債合計	39,091,781	76,863,218

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年5月31日)
<b>純資産の部</b>		
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	30,192,672	31,790,707
自己株式	△400	△462
株主資本合計	32,771,068	34,369,042
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,921	△27,456
繰延ヘッジ損益	△178	-
為替換算調整勘定	△30,798	△51,093
退職給付に係る調整累計額	△22,109	△17,439
その他の包括利益累計額合計	△50,165	△95,989
非支配株主持分	961,909	1,211,233
純資産合計	33,682,812	35,484,285
負債純資産合計	72,774,594	112,347,504

(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28年9月1日 至平成29年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年9月1日 至平成30年5月31日)
売上高	54,749,486	59,356,892
売上原価	45,171,878	49,900,392
売上総利益	9,577,607	9,456,499
販売費及び一般管理費	4,749,611	5,101,080
営業利益	4,827,996	4,355,419
営業外収益		
受取利息	8,872	8,715
受取配当金	161	161
為替差益	194,500	67,439
解約手付金収入	14,850	7,700
その他	72,233	88,388
営業外収益合計	290,618	172,405
営業外費用		
支払利息	312,469	276,617
融資等手数料	148,227	114,494
その他	29,007	63,050
営業外費用合計	489,703	454,163
経常利益	4,628,911	4,073,662
特別利益		
固定資産売却益	56,346	-
特別利益合計	56,346	-
税金等調整前四半期純利益	4,685,258	4,073,662
法人税等	1,558,756	1,289,813
四半期純利益	3,126,502	2,783,848
非支配株主に帰属する四半期純利益	146,723	252,260
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,979,778	2,531,587



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28年9月1日 至平成29年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年9月1日 至平成30年5月31日)
四半期純利益	3,126,502	2,783,848
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	37,066	△30,377
繰延ヘッジ損益	704	298
為替換算調整勘定	△28,500	△20,295
退職給付に係る調整額	3,345	4,670
その他の包括利益合計	12,617	△45,704
四半期包括利益	3,139,119	2,738,143
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,992,112	2,485,763
非支配株主に係る四半期包括利益	147,006	252,379

(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28年9月1日 至 平成29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	45,812,642	7,267,985	1,668,858	54,749,486	—	54,749,486
セグメント利益	4,889,161	736,720	785,646	6,411,528	△1,583,531	4,827,996

(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）1,583,531千円であります。

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	—	19,491	—	19,491	—	19,491

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自平成29年9月1日 至 平成30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	45,106,653	12,561,775	1,688,463	59,356,892	—	59,356,892
セグメント利益	4,594,013	1,055,146	653,599	6,302,759	△1,947,339	4,355,419

(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）1,947,339千円であります。

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		12,403	—	12,403	—	12,403