



2019年8月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年7月12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 2019年7月12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. 2019年8月期第3四半期の連結業績 (2018年9月1日～2019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	%
2019年8月期第3四半期	79,427	33.8	7,012	61.0	6,249	53.4	4,090	61.6
2018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

(注) 包括利益 2019年8月期第3四半期 4,252百万円(55.3%) 2018年8月期第3四半期 2,738百万円(△12.8%)

	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
2019年8月期第3四半期	192.80	161.15
2018年8月期第3四半期	119.32	107.11

(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	%
2019年8月期第3四半期	127,730	41,005	30.9
2018年8月期	113,124	38,293	32.6

(参考) 自己資本 2019年8月期第3四半期 39,480百万円 2018年8月期 36,925百万円

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
2018年8月期	—	0.00	—	48.00	48.00
2019年8月期	—	24.00	—		
2019年8月期(予想)				24.00	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. 2019年8月期の連結業績予想 (2018年9月1日～2019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	120,000	19.2	10,800	32.0	10,000	28.9	6,571	26.8	309.70

(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 9 ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 (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 : 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)	2019年8月期3Q	21,217,600株	2018年8月期	21,217,600株
② 期末自己株式数	2019年8月期3Q	521株	2018年8月期	521株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2019年8月期3Q	21,217,079株	2018年8月期3Q	21,217,084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 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. 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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	9
(追加情報)	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、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、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響など、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ますが、同業他社との用地仕入や販売面における競争の激化、用地仕入価格の上昇など、事業環境の厳しさは続いております。また、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、依然として高い水準となっております。

建設業界におきましては、設備投資は緩やかに増加し、住宅建設はおおむね横ばいとなっております。また、公共投資は弱含んでおりますが、関連予算の執行により底堅く推移することが見込まれており、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、2019年8月期を初年度とする中期経営計画『MELDIA ACTION PLAN2021』を策定し、グループ全体で収益拡大に取り組んでまいりました。

主力事業である戸建分譲事業においては、「同じ家は、つぐらない。」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。

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、売上高が高額かつ利益率が高かったため、売上高及び利益に寄与しました。また、連結子会社の株式会社MA Iにおいては、収益不動産の取得を積極的に行いました。

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ったほか、既存取引先以外にも新規開拓を図りました。その結果、前期を上回るペースで受注を獲得し、建築請負受注残高として過去最高の18,185百万円を計上しました。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。

不動産仲介業務を主とする連結子会社の株式会社メルディアリアルティでは、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。

なお、企業広告、販売促進、マーケティング企画業務及び広告コンサルティング業務を行うことを目的に「株式会社メルディア・マーケティング・プロモーション」を2018年10月1日に設立し、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。

さらに、当社グループの注文住宅事業の受注拡大を推進することを目的に、2019年4月12日付で株式会社ウィズ・ワンから「注文住宅の請負工事に関する事業」を譲り受けております。

その結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は79,427百万円（前年同期比33.8%増加）、売上総利益は12,706百万円（同34.4%増加）、営業利益は7,012百万円（同61.0%増加）、経常利益は6,249百万円（同53.4%増加）、親会社株主に帰属する四半期純利益は4,090百万円（同61.6%増加）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

なお、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分の変更を行っております。そのため、前年同期比較は、前年同期の数値を変更後の区分方法により組み替えて比較しております。変更の詳細は、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報等)」の「3. 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

①不動産分譲事業

不動産分譲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、1,020件(前年同期731件)となり、前年同期比で大幅に増加しました。

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、ワンルームマンション68件(前年同期399件)となりました。なお、ファミリーマンションの引渡し実績はありませんでした(前年同期32件)。

販売用アパートの販売件数は19件(前年同期31件)、ロサンゼルス営業所における不動産販売が2件(前年同期10件)、土地売りが13件(前年同期15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48,937百万円(前年同期比27.0%増加)、売上総利益は6,913百万円(同13.5%増加)、営業利益は4,161百万円(同16.5%増加)となりました。

②不動産販売事業

販売用不動産として所有している物件の売却は17件(前年同期14件)となりました。そのうち1件は、売上高が高額かつ利益率が高かったため、売上高及び利益に寄与しました。

これらの結果、売上高は16,674百万円(前年同期比153.6%増加)、売上総利益は3,723百万円(同205.2%増加)、営業利益は3,181百万円(同210.9%増加)となりました。

③不動産請負事業

不動産請負事業におきましては、前連結会計年度より、戸建分譲事業強化のため人員をシフトいたしました。当社の住宅営業部における戸建住宅請負の受注活動は、従来の不動産業者向けから一般顧客向けがメインとなっており、当社の注文住宅ブランド「SPUR(シュプール)」の受注拡大に注力してまいりました。その結果、戸建住宅請負の販売件数は229件(前年同期306件)と前年同期比で減少となりました。

また、当社グループの注文住宅事業の受注拡大を推進することを目的に、2019年4月12日付で株式会社ウィズ・ワンから「注文住宅の請負工事に関する事業」を譲り受けております。

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。また、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組みました。その結果、大手デベロッパーと新たに取引を開始し、受注を獲得したことなどにより、建築請負受注残高は前年同期比で57.5%増加し、過去最高の建築請負受注残高(18,185百万円)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11,812百万円(前年同期比6.0%減少)、売上総利益は1,154百万円(同16.5%減少)、営業利益は903百万円(同14.3%減少)となりました。

④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。また、販売用不動産として所有する収益不動産が増加し、賃貸収入事業の業績に寄与しました。

これらの結果、売上高は2,003百万円(前年同期比18.6%増加)、売上総利益は915百万円(同20.4%増加)、営業利益は803百万円(同22.9%増加)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14,605百万円増加し、127,730百万円となりました。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11,532百万円減少しましたが、連結子会社のシード平和株式会社における工事進行基準適用の大型請負工事の施工が順調に進捗したことなどにより受取手形及び売掛金が824百万円増加したことに加え、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20,844百万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11,893百万円増加し、86,724百万円になりました。これは主に、未払法人税等が914百万円減少しましたが、不動産分譲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（1年内返済予定の長期借入金含む）がそれぞれ7,104百万円、967百万円増加したことに加え、無担保社債の発行により社債（1年内償還予定の社債含む）が3,078百万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2,712百万円増加し、41,005百万円になりました。これは主に、配当金の支払い1,527百万円があったものの、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4,090百万円を計上したため、利益剰余金が2,562百万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

2019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、2018年10月26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 (2018年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,397,155	15,864,901
受取手形及び売掛金	2,851,128	3,675,720
販売用不動産	31,436,765	41,304,233
仕掛販売用不動産	33,630,940	44,132,882
未成工事支出金	1,483,339	1,958,550
その他	2,500,960	3,770,554
貸倒引当金	△56,788	△26,955
流動資産合計	99,243,500	110,679,886
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,364,095	5,583,209
減価償却累計額	△1,012,022	△1,319,361
建物及び構築物(純額)	4,352,072	4,263,848
土地	2,569,393	2,709,615
その他	371,513	768,797
減価償却累計額	△187,231	△196,527
その他(純額)	184,282	572,270
有形固定資産合計	7,105,748	7,545,734
無形固定資産	656,837	800,924
投資その他の資産		
その他	6,209,493	8,798,654
貸倒引当金	△91,123	△94,980
投資その他の資産合計	6,118,369	8,703,674
固定資産合計	13,880,955	17,050,333
資産合計	113,124,456	127,730,220
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,873,267	8,217,142
短期借入金	20,396,778	27,501,089
1年内返済予定の長期借入金	3,285,285	6,730,518
1年内償還予定の社債	442,000	985,500
未払法人税等	1,871,389	956,871
賞与引当金	435,949	294,560
その他	1,915,720	3,276,721
流動負債合計	36,220,391	47,962,403
固定負債		
社債	1,724,500	4,259,000
転換社債型新株予約権付社債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	25,162,652	22,684,966
退職給付に係る負債	433,557	468,438
資産除去債務	247,126	274,382
その他	1,042,705	1,075,323
固定負債合計	38,610,541	38,762,111
負債合計	74,830,932	86,724,514

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019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	1,238,646	1,238,646
利益剰余金	34,441,147	37,004,064
自己株式	△462	△462
株主資本合計	37,019,481	39,582,399
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△40,663	△35,955
為替換算調整勘定	△27,580	△45,523
退職給付に係る調整累計額	△25,890	△20,457
その他の包括利益累計額合計	△94,133	△101,936
非支配株主持分	1,368,175	1,525,242
純資産合計	38,293,523	41,005,705
負債純資産合計	113,124,456	127,730,220

(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2017年9月1日 至2018年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2018年9月1日 至2019年5月31日)
売上高	59,356,892	79,427,300
売上原価	49,900,392	66,720,440
売上総利益	9,456,499	12,706,859
販売費及び一般管理費	5,101,080	5,694,225
営業利益	4,355,419	7,012,634
営業外収益		
受取利息	8,715	18,086
受取配当金	161	1,869
為替差益	67,439	22,164
解約手付金収入	7,700	9,500
その他	88,388	101,560
営業外収益合計	172,405	153,179
営業外費用		
支払利息	276,617	394,912
融資等手数料	114,494	480,010
その他	63,050	41,664
営業外費用合計	454,163	916,587
経常利益	4,073,662	6,249,225
特別利益		
固定資産売却益	-	7,241
特別利益合計	-	7,241
税金等調整前四半期純利益	4,073,662	6,256,466
法人税等	1,289,813	1,996,627
四半期純利益	2,783,848	4,259,839
非支配株主に帰属する四半期純利益	252,260	169,292
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,531,587	4,090,547

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 2017年9月1日 至 2018年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年9月1日 至 2019年5月31日)
四半期純利益	2,783,848	4,259,839
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△30,377	4,707
繰延ヘッジ損益	298	-
為替換算調整勘定	△20,295	△17,942
退職給付に係る調整額	4,670	5,432
その他の包括利益合計	△45,704	△7,802
四半期包括利益	2,738,143	4,252,036
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,485,763	4,082,744
非支配株主に係る四半期包括利益	252,379	169,292

(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。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

第1四半期連結会計期間より、新たに設立した株式会社メルディア・マーケティング・プロモーションを連結の範囲に含めております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(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 2017年9月1日 至 2018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
	不動産分譲 事業	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	38,530,898	6,575,754	12,561,775	1,688,463	59,356,892	—	59,356,892
セグメント利益	3,570,859	1,023,154	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				計	全社	合計
	不動産分譲 事業	不動産販売 事業	不動産請負 事業	賃貸収入事業			
(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

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2018年9月1日 至 2019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
	不動産分譲 事業	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	48,937,902	16,674,145	11,812,001	2,003,250	79,427,300	—	79,427,300
セグメント利益	4,161,566	3,181,364	903,849	803,372	9,050,152	△2,037,518	7,012,634

(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)2,037,518千円であります。

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					計	全社	合計
	不動産分譲 事業	不動産販売 事業	不動産請負 事業	賃貸収入事業				
(のれん)								
当第3四半期連結 累計期間償却額	—	—	7,356	—	7,356	—	—	7,356
当第3四半期連結 会計期間末残高	—	—	64,491	—	64,491	—	—	64,491

(注) 「不動産請負事業」セグメントにおいて、事業譲受によるのれんを計上しております。当該事象によるのれんの増加額は、当第3四半期連結累計期間においては、61,216千円であります。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、報告セグメントを従来の「不動産販売事業」、「不動産請負事業」、「賃貸収入事業」の3区分から「不動産分譲事業」、「不動産販売事業」、「不動産請負事業」、「賃貸収入事業」の4区分に変更しております。

この変更は、主に戸建住宅・マンションの分譲事業及び収益不動産の販売事業を「不動産販売事業」に区分しておりましたが、第1四半期連結会計期間より、連結子会社の株式会社MAIが収益不動産の取得・運用・販売等を行う収益不動産の販売事業へと事業内容を変更したことを契機として、社内管理体制を見直した結果、従来の「不動産販売事業」から戸建住宅・マンションの分譲事業と収益不動産の販売事業を分離し、「不動産分譲事業」及び「不動産販売事業」に表記を変更しています。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の区分方法および名称により作成したものを記載しております。

各セグメントの概要は、以下の通りです。

不動産分譲事業：分譲戸建住宅・分譲マンションの開発業務及びこれに付帯する事業

不動産販売事業：収益不動産等の取得・運用・販売及びこれに付帯する事業

不動産請負事業：注文住宅・戸建分譲住宅受注、集合住宅・商業施設・店舗等の建築請負及びこれに付帯する事業

賃貸収入事業：当社グループが保有する事業用・居住用物件の賃貸・管理業務及びこれに付帯する事業