



## 2020年8月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年1月14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 2020年1月14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. 2020年8月期第1四半期の連結業績(2019年9月1日～2019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	%
2020年8月期第1四半期	21,518	△25.6	1,216	△61.9	1,101	△60.7	656	△65.1
2019年8月期第1四半期	28,913	82.3	3,191	456.7	2,799	493.5	1,879	467.9

(注) 包括利益 2020年8月期第1四半期 660百万円(△66.1%) 2019年8月期第1四半期 1,948百万円(406.0%)

	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
2020年8月期第1四半期	30.95	25.84
2019年8月期第1四半期	88.59	76.56

#### (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	%
2020年8月期第1四半期	133,948	43,240	31.0
2019年8月期	127,919	43,103	32.4

(参考) 自己資本 2020年8月期第1四半期 41,475百万円 2019年8月期 41,399百万円

### 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
2019年8月期	—	24.00	—	24.00	48.00
2020年8月期	—	—	—	—	—
2020年8月期(予想)	—	24.00	—	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. 2020年8月期の連結業績予想(2019年9月1日～2020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)	50,000	△6.1	3,200	△40.0	2,750	△41.9	1,700	△45.9	80.12
通期	135,000	11.6	11,350	8.7	10,400	10.3	6,500	7.1	306.36

(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）	2020年8月期1Q	21,217,600株	2019年8月期	21,217,600株
② 期末自己株式数	2020年8月期1Q	521株	2019年8月期	521株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年8月期1Q	21,217,079株	2019年8月期1Q	21,217,079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及び主な注記	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1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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)	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、引き続き政府の経済政策や日銀による大規模な金融緩和の継続により、企業努力による雇用・所得環境の改善がみられ、個人消費は低成長ながらも堅調な推移が続いており、経済状況も緩やかながら好調に推移いたしました。一方、米中通商問題の動向が世界経済に与える影響や中国景気の下振れリスク、英国のEU離脱問題を含む海外経済の動向、金融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、住宅ローン減税やすまい給付金、贈与税非課税措置等の各種住宅取得支援策や低金利の住宅ローンの継続により、人口密集エリアにおける実需層の住宅取得意欲は堅調に推移しておりますが、同業他社との用地仕入や販売面における競争の激化、用地仕入価格の高止まり、消費税の増税など、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、民間設備投資は高水準の企業収益を背景に緩やかに増加し、公共投資は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月期を初年度として策定し、2020年8月期に二年目を迎えた中期経営計画『MELDIA ACTION PLAN2021』を継続して推進し、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。

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。また、連結子会社の株式会社MAIにおいては、販売用不動産として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、総合建設事業の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ったほか、既存取引先以外にも新規開拓を図りました。マンション事業においては、用地仕入れ、建設など在庫の確保が順調に進捗しております。

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。

ホテルの企画・開発・運営業務を主とする連結子会社のメルディアホテルズ・マネジメント株式会社においては、主に関西圏でのホテル運営を行っております。2019年10月10日には、京都市内で2か所目となる「ホテルメルディア四條河原町」をオープンし、事業運営を開始しております。

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主とする連結子会社の株式会社メルディア・マーケティング・プロモーションにおいては、従前は外部委託していた当社グループ商品のプロモーションをグループ内で行い、自社商品に対する深い理解を基に、商品価値をより魅力的に伝える事でグループの販売活動に貢献すると共に、広告宣伝費の削減に寄与いたしました。

その結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は21,518百万円（前年同期比25.6%減少）、売上総利益は3,080百万円（同40.7%減少）、営業利益は1,216百万円（同61.9%減少）、経常利益は1,101百万円（同60.7%減少）、親会社株主に帰属する四半期純利益は656百万円（同65.1%減少）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利益額が、前第1四半期連結累計期間と比較して大幅に減少している要因としましては、前第1四半期連結累計期間の不動産販売事業において売却を行った販売用不動産のうち1件が、特に高額かつ高利益額であり、前第1四半期連結累計期間の不動産販売事業の業績に大きく寄与したためであります。なお、当第1四半期連結累計期間における業績は、概ね当連結累計期間における業績予想通りの進捗で推移しております。

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、275件(前年同期293件)となり、前年同期比で減少しました。

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21件(前年同期0件)を法人顧客へ引渡ししております。

販売用アパートの販売件数は3件(前年同期8件)、土地売りが0件(前年同期2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12,000百万円(前年同期比2.0%減少)、売上総利益は1,722百万円(同0.7%増加)、営業利益は961百万円(同9.3%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2件(前年同期3件)となりました。

これらの結果、売上高は4,681百万円(前年同期比62.7%減少)、売上総利益は643百万円(同77.1%減少)、営業利益は468百万円(同80.8%減少)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利益額が、前第1四半期連結累計期間と比較して大幅に減少している要因としましては、前第1四半期連結累計期間において売却を行った販売用不動産のうち1件が、特に高額かつ高利益額であり、前第1四半期連結累計期間の不動産販売事業の業績に大きく寄与したためであります。

#### ③不動産請負事業

不動産請負事業におきましては、法人及び個人から受注した戸建住宅請負の販売件数は32件(前年同期73件)となりました。前連結会計年度より、法人からの分譲戸建住宅請負を主とする事業内容から、個人からの注文住宅請負を主とする事業内容にシフトしたため、前年同期と比較して販売件数が減少しております。

シード平和株式会社においては、一般建築請負において、前期に過去最高の年間建設請負受注高を達成し、当期も更なる受注拡大を目標に掲げ、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ました。当第1四半期会計期間末の建設請負受注残高は14,846百万円となりました。また、主に前期までに受注した大型請負工事の施工が順調に推移し、施工高が前年同期比で大幅に増加しております。

これらの結果、売上高は4,149百万円(前年同期比20.4%増加)、売上総利益は409百万円(同10.2%増加)、営業利益は313百万円(同4.2%増加)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、賃貸収入事業の売上高の増加に寄与しましたが、自社建築ホテルの事業運営開始に伴う費用の増加により、利益額が減少しております。

これらの結果、売上高は687百万円(前年同期比4.4%増加)、売上総利益は305百万円(同0.4%減少)、営業利益は185百万円(同27.3%減少)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6,028百万円増加し、133,948百万円となりました。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5,729百万円減少しましたが、受取手形及び売掛金が1,229百万円増加したこと、また、積極的な仕入により、販売用不動産が5,696百万円、仕掛販売用不動産が4,387百万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5,892百万円増加し、90,707百万円となりました。これは主に、支払手形及び買掛金が1,142百万円、1年内返済予定の長期借入金が2,544百万円、未払法人税等が1,560百万円減少しましたが、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が10,261百万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136百万円増加し、43,240百万円となりました。これは主に、配当金の支払い509百万円があったものの、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656百万円を計上したため、利益剰余金が147百万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

当第1四半期連結累計期間は、売上高及び利益額が前第1四半期連結累計期間と比較して大幅に減少しておりますが、前第1四半期連結累計期間の不動産販売事業において売却を行った販売用不動産のうち1件が、特に高額かつ高利益額であり、前第1四半期連結累計期間の不動産販売事業の業績に大きく寄与したためであります。

当第1四半期連結累計期間における業績は、概ね当連結累計期間における業績予想通りの進捗で推移しているため、2020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、2019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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	25,048,838	19,319,361
受取手形及び売掛金	4,583,609	5,813,445
販売用不動産	27,897,980	33,594,105
仕掛販売用不動産	38,045,751	42,433,275
未成工事支出金	870,997	1,118,467
その他	2,843,926	3,343,515
貸倒引当金	△27,966	△41,230
流動資産合計	99,263,136	105,580,941
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,457,197	5,953,117
減価償却累計額	△1,314,555	△1,430,406
建物及び構築物（純額）	4,142,642	4,522,711
土地	14,067,520	14,067,520
その他	967,243	674,842
減価償却累計額	△203,073	△207,308
その他（純額）	764,170	467,533
有形固定資産合計	18,974,333	19,057,766
無形固定資産	711,871	709,251
投資その他の資産		
その他	9,096,750	8,722,995
貸倒引当金	△126,824	△122,714
投資その他の資産合計	8,969,925	8,600,280
固定資産合計	28,656,130	28,367,298
資産合計	127,919,266	133,948,239
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	8,690,312	7,548,040
短期借入金	23,712,634	33,974,152
1年内返済予定の長期借入金	6,657,039	4,112,042
1年内償還予定の社債	985,500	891,000
未払法人税等	1,931,159	370,597
賞与引当金	430,358	210,457
その他	2,640,147	2,758,045
流動負債合計	45,047,151	49,864,335
固定負債		
社債	4,239,000	3,940,500
転換社債型新株予約権付社債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	23,681,736	25,001,382
退職給付に係る負債	491,814	511,140
資産除去債務	318,159	318,563
その他	1,037,633	1,071,756
固定負債合計	39,768,343	40,843,342
負債合計	84,815,495	90,707,678

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年8月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年11月30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	38,982,408	39,129,790
自己株式	△462	△462
株主資本合計	41,560,742	41,708,124
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△52,550	△158,474
為替換算調整勘定	△76,027	△44,265
退職給付に係る調整累計額	△32,879	△30,363
その他の包括利益累計額合計	△161,457	△233,103
非支配株主持分	1,704,485	1,765,539
純資産合計	43,103,771	43,240,561
負債純資産合計	127,919,266	133,948,239



(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2018年9月1日 至2018年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年9月1日 至2019年11月30日)
売上高	28,913,364	21,518,943
売上原価	23,718,720	18,438,246
売上総利益	5,194,643	3,080,697
販売費及び一般管理費	2,003,630	1,864,674
営業利益	3,191,012	1,216,022
営業外収益		
受取利息	6,786	9,848
受取配当金	—	12,463
為替差益	23,360	57,971
デリバティブ評価益	86,613	—
解約手付金収入	3,000	3,620
その他	33,459	37,514
営業外収益合計	153,219	121,417
営業外費用		
支払利息	129,153	144,693
融資等手数料	401,553	88,252
その他	14,012	3,225
営業外費用合計	544,719	236,171
経常利益	2,799,513	1,101,268
税金等調整前四半期純利益	2,799,513	1,101,268
法人税等	893,108	368,951
四半期純利益	1,906,404	732,316
非支配株主に帰属する四半期純利益	26,725	75,725
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,879,679	656,591

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2018年9月1日 至2018年11月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年9月1日 至2019年11月30日)
四半期純利益	1,906,404	732,316
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15,040	△105,923
為替換算調整勘定	24,839	31,762
退職給付に係る調整額	1,810	2,515
その他の包括利益合計	41,690	△71,646
四半期包括利益	1,948,095	660,670
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,921,370	584,945
非支配株主に係る四半期包括利益	26,725	75,725

(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 2018年9月1日 至 2018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	12,240,617	12,566,612	3,447,693	658,441	28,913,364	—	28,913,364
セグメント利益	880,130	2,438,500	300,490	254,604	3,873,726	△682,713	3,191,012

(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)682,713千円であります。

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					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	—	—	8,859	—	8,859	—	—	8,859

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2019年9月1日 至 2019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	12,000,010	4,681,713	4,149,660	687,559	21,518,943	—	21,518,943
セグメント利益	961,661	468,416	313,179	185,027	1,928,284	△712,261	1,216,022

(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)712,261千円であります。

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					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1四半期連結 累計期間償却額	—	—	4,832	—	4,832	—	—	4,832
当第1四半期連結 会計期間末残高	—	—	54,826	—	54,826	—	—	54,826