



平成29年8月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年7月11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 (氏名) 吉川 和男 (TEL) 03-5381-3201
 管理本部長
 四半期報告書提出予定日 平成29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 : 有
 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3四半期の連結業績(平成28年9月1日～平成29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	%
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
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

(注) 包括利益 29年8月期第3四半期 3,139百万円(23.8%) 28年8月期第3四半期 2,535百万円(36.5%)

	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3四半期	140.44	—
28年8月期第3四半期	113.40	—

(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3四半期	75,421	30,473	39.3
28年8月期	62,728	28,036	43.6

(参考) 自己資本 29年8月期第3四半期 29,655百万円 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)	—	—	—	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、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	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 : 有
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 1社 (社名) Meldia Investment Realty of America, Inc.

(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 : 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3Q	21,217,600株	28年8月期	21,217,600株
29年8月期3Q	460株	28年8月期	424株
29年8月期3Q	21,217,148株	28年8月期3Q	21,217,245株

※ 四半期決算短信は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. 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、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、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、米国の金融政策正常化の影響、EU諸国の今後の政治動向、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、平成27年2月以降減少傾向にありましたが、市場環境は持ち直しの兆しを示しており、着工戸数及び新築住宅在庫数ともに前年同期比プラスで推移しております。

また、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、首都圏における新築戸建住宅の成約価格は前年同期比プラスで推移しております。

首都圏の新築マンションは、土地価格・建築資材・人件費の高騰などにより、販売価格が上昇しており、供給戸数が減少しております。そのため、中古マンションの取引が活発化しており、成約件数は前年同期比で増加傾向となっております。貸家についても、低金利環境の長期化や相続税の節税対策としてのアパート建設需要などを背景に、新設着工戸数は高水準で推移いたしました。

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。

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、安定的な受注が期待できる大手デベロッパーとの関係強化を図ってまいりました。分譲マンション事業においては、ワンルームマンション及びファミリーマンションの供給を行いました。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。また、関西地区においてテレビCMを開始し、知名度・ブランド力の向上に努めました。

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。

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54,749百万円（前年同期比32.2%増加）、売上総利益は9,577百万円（同29.8%増加）、営業利益は4,827百万円（同26.8%増加）、経常利益は4,628百万円（同26.0%増加）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,979百万円（同23.8%増加）となりました。

当第3四半期連結累計期間における、平成28年10月11日公表の通期業績予想に対しての進捗率は、売上高で53.6%となりました。利益面については、営業利益49.1%、経常利益50.3%、親会社株主に帰属する当期純利益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、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。

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、877件(前年同期719件)と前年同期より増加し、1棟当たりの販売単価も上昇しました。

分譲マンションの販売件数は、当社においてファミリーマンション28件、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113件、ファミリーマンション58件の販売を行い、合計199件(前年同期23件)となりました。

販売用アパートの販売件数は34件(前年同期17件)、所有不動産の売却が10件(前年同期2件)、ロサンゼルス営業所における不動産販売が4件(前年同期5件)、土地売りが5件(前年同期10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。

その結果、売上高は45,812百万円(前年同期比46.9%増加)、売上総利益は7,674百万円(同42.4%増加)、営業利益は4,889百万円(同40.7%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269件(前年同期296件)となりました。

シード平和株式会社においては、当事業年度において不動産販売事業(特に分譲マンション)へ経営資源を重点的に投下する計画となっているため、不動産請負事業は前期比で、売上高、利益が減少の計画となっております。しかし、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、結果として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結果、受注目標に対し前倒しで推移しております。

その結果、売上高は7,267百万円(前年同期比15.2%減少)、売上総利益は1,037百万円(同11.0%減少)、営業利益は736百万円(同9.3%減少)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いました。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1,668百万円(前年同期比0.2%増加)、売上総利益は865百万円(同5.2%増加)、営業利益は785百万円(同4.4%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て12,692百万円増加し75,421百万円となりました。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3,527百万円減少しましたが、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14,571百万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10,255百万円増加し44,947百万円となりました。これは主に、法人税等の支払いにより、未払法人税等が1,328百万円減少しましたが、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5,689百万円、2,739百万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2,437百万円増加し、30,473百万円となりました。これは主に、配当金の支払いによる利益剰余金の減少700百万円があったものの、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2,979百万円を計上したことにより、利益剰余金が2,277百万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29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

当第3四半期連結会計期間より、新たに設立したMeldia Investment Realty of America, Inc. を連結の範囲に含めております。なお、同社は当社の特定子会社に該当いたします。

(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3四半期連結会計期間 (平成29年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,450,892	10,923,520
受取手形及び売掛金	1,495,786	1,529,404
販売用不動産	13,589,605	19,684,915
仕掛販売用不動産	19,831,572	27,725,032
未成工事支出金	1,434,316	2,017,001
その他	1,307,050	1,349,973
貸倒引当金	△41,727	△35,118
流動資産合計	52,067,496	63,194,731
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,196,925	5,605,520
減価償却累計額	△1,499,787	△1,621,197
建物及び構築物(純額)	3,697,138	3,984,322
土地	3,900,565	3,857,899
その他	400,957	468,102
減価償却累計額	△233,751	△264,440
その他(純額)	167,206	203,662
有形固定資産合計	7,764,910	8,045,883
無形固定資産	1,648,142	1,507,587
投資その他の資産		
その他	1,290,474	2,711,606
貸倒引当金	△42,386	△38,653
投資その他の資産合計	1,248,087	2,672,952
固定資産合計	10,661,139	12,226,423
資産合計	62,728,636	75,421,154
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,712,267	7,383,357
短期借入金	12,357,000	18,046,476
1年内返済予定の長期借入金	3,062,199	4,470,514
1年内償還予定の社債	521,240	535,540
未払法人税等	2,050,858	722,238
賞与引当金	302,398	202,820
その他	1,207,765	2,015,082
流動負債合計	26,213,729	33,376,028
固定負債		
社債	908,990	1,271,720
長期借入金	6,006,651	8,746,416
退職給付に係る負債	313,350	343,510
資産除去債務	270,668	259,250
その他	978,764	950,476
固定負債合計	8,478,424	11,571,374
負債合計	34,692,153	44,947,403

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29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	24,854,504	27,131,857
自己株式	△280	△340
株主資本合計	27,433,020	29,710,313
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	△11,705
繰延ヘッジ損益	△694	△273
為替換算調整勘定	-	△28,500
退職給付に係る調整累計額	△17,738	△14,392
その他の包括利益累計額合計	△67,205	△54,871
非支配株主持分	670,667	818,308
純資産合計	28,036,482	30,473,751
負債純資産合計	62,728,636	75,421,154

(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27年9月1日 至平成28年5月31日)	当第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)
売上高	41,428,719	54,749,486
売上原価	34,051,798	45,171,878
売上総利益	7,376,921	9,577,607
販売費及び一般管理費	3,569,016	4,749,611
営業利益	3,807,904	4,827,996
営業外収益		
受取利息	3,290	8,872
受取配当金	142	161
為替差益	79,554	194,500
解約手付金収入	7,250	14,850
不動産賃貸料	25,088	-
その他	59,497	72,233
営業外収益合計	174,824	290,618
営業外費用		
支払利息	261,623	312,469
融資等手数料	28,749	148,227
その他	17,280	29,007
営業外費用合計	307,653	489,703
経常利益	3,675,075	4,628,911
特別利益		
固定資産売却益	255,432	56,346
特別利益合計	255,432	56,346
特別損失		
和解金	14,080	-
特別損失合計	14,080	-
税金等調整前四半期純利益	3,916,428	4,685,258
法人税、住民税及び事業税	1,307,278	1,487,276
法人税等調整額	73,891	71,479
法人税等合計	1,381,170	1,558,756
四半期純利益	2,535,258	3,126,502
非支配株主に帰属する四半期純利益	129,262	146,723
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,405,995	2,979,778

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27年9月1日 至平成28年5月31日)	当第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)
四半期純利益	2,535,258	3,126,502
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,955	37,066
繰延ヘッジ損益	963	704
為替換算調整勘定	-	△28,500
退職給付に係る調整額	1,655	3,345
その他の包括利益合計	663	12,617
四半期包括利益	2,535,921	3,139,119
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,406,271	2,992,112
非支配株主に係る四半期包括利益	129,649	147,006

(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

Ⅱ 当第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