



2020年8月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020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 https://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. 2020年8月期第3四半期の連結業績(2019年9月1日~2020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	%
2020年8月期第3四半期	74,363	△6.4	4,778	△31.9	4,259	△31.8	2,533	△38.1
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

(注) 包括利益 2020年8月期第3四半期 2,678百万円(△37.0%) 2019年8月期第3四半期 4,252百万円(55.3%)

	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3四半期	119.41	99.71
2019年8月期第3四半期	192.80	161.15

(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3四半期	143,789	44,749	29.7
2019年8月期	127,919	43,103	32.4

(参考) 自己資本 2020年8月期第3四半期 42,772百万円 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	—	24.00	—		
2020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. 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、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	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

(注) 当社の特定子会社には該当しませんが、当第3四半期連結累計期間において、マックホーム株式会社の全株式を取得し、連結子会社としております。マックホーム株式会社を子会社化した事で、マックホーム株式会社の100%子会社である株式会社田村工務店を当社の孫会社として、連結の範囲に含めております。なお、当第3四半期連結累計期間は貸借対照表のみを連結しております。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 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3Q	21,217,600株	2019年8月期	21,217,600株
2020年8月期3Q	521株	2019年8月期	521株
2020年8月期3Q	21,217,079株	2019年8月期3Q	21,217,079株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 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2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	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、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、経済状況も緩やかながら回復基調であったものの、新型コロナウイルスの感染拡大により世界経済へ深刻な悪影響が発生し、景気後退懸念が高まっているため、内外需要の落ち込みなどの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まいりましたが、足元では新型コロナウイルス感染症により、景気減速懸念が高まる状況にあると考えます。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）も、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、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、受注環境は良好な状況が続いてまいりましたが、新型コロナウイルス感染症による景気減速が懸念される中で、先行き不透明な状況であります。また、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

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2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、新型コロナウイルス感染症の影響による緊急事態宣言のもとで、お客様との商談機会等は大幅に減少いたしました。新型コロナウイルスの感染防止のため、自宅で家族がそろって過ごす時間が増えたことや、テレワーク（在宅勤務）を推奨する企業が増えたことにより、戸建住宅の需要が高まり、戸建住宅の在り方を見直しされたお客様が増えました。当社ではこのような状況下、「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、常日頃からライフスタイルを追求しており、ワークスペースの設置やBBQやガーデニングなどが楽しめる広いバルコニーなど、家で楽しく過ごせるような設計を行い、お客様のニーズに応じて参りました。その結果、7月3日に当社ホームページで開示いたしました「戸建分譲住宅事業の業績動向に関するお知らせ」に記載のとおり、直近3ヶ月（2020年4月から6月）の契約棟数は前年同期比117.2%となりました。

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、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。連結子会社の株式会社MAIにおいては、東京都内を中心に販売用不動産として収益不動産の取得を、物件の収益性を検討しながら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新たに大手デベロッパーとの取引を開始しました。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、首都圏及び関西圏でのホテル運営を行っております。

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3四半期連結累計期間における売上高は74,363百万円（前年同期比6.4%減少）、売上総利益は10,586百万円（同16.7%減少）、営業利益は4,778百万円（同31.9%減少）、経常利益は4,259百万円（同31.8%減少）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,533百万円（同38.1%減少）となりました。

当第3四半期連結累計期間における売上高及び利益額が、前第3四半期連結累計期間と比較し大幅に減少している要因としましては、前第3四半期連結累計期間の不動産販売事業において売却し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3四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、埼玉県の朝霞市・志木市・和光市・新座市を中心に東武東上線・副都心線沿線における不動産分譲事業のシェア獲得を目的に、同エリアにおいて高いシェアを持つ「マックホーム株式会社」の全株式を2020年4月2日に取得し、「マックホーム株式会社」の100%子会社である「株式会社田村工務店」と併せて第3四半期連結累計期間より連結の範囲に含めており、当第3四半期連結累計期間においては貸借対照表のみ連結しております。

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、1,032件（前年同期1,020件）となり、前年同期比で増加しました。

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204件（前年同期68件）となりました。

販売用アパートの販売件数は32件（前年同期19件）、ロサンゼルス営業所における不動産販売が3件（前年同期2件）、土地売りが18件（前年同期13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50,728百万円（前年同期比3.7%増加）、売上総利益は7,124百万円（同3.0%増加）、営業利益は4,292百万円（同3.1%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12件（前年同期17件）となりました。

その結果、売上高は9,689百万円（前年同期比41.9%減少）、売上総利益は1,516百万円（同59.3%減少）、営業利益は1,070百万円（同66.3%減少）となりました。

当第3四半期連結累計期間における売上高及び利益額が、前第3四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3四半期連結累計期間の不動産販売事業において売却し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3四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118件（前年同期229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。

一方、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。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11,960百万円（前年同期比1.3%増加）、売上総利益は1,148百万円（同0.5%減少）、営業利益は707百万円（同21.8%減少）となりました。

なお、前年同期比で売上高及び売上総利益が増加したものの、営業利益が減少しております。これは主に、不動産請負事業における注文住宅請負受注の拡大を目的とした人員採用による人件費の増加、住宅展示場の展開による地代家賃、減価償却費の増加などによるものであります。

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。一方、ホテル事業においては、新型コロナウイルス感染症の影響拡大に伴う臨時休館の影響で客室稼働率が悪化したことにより減収減益となりました。

これらの結果、売上高は1,985百万円（前年同期比0.9%減少）、売上総利益は797百万円（同12.9%減少）、営業利益は649百万円（同19.2%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15,870百万円増加し、143,789百万円となりました。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5,361百万円減少しましたが、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919百万円増加したことに加え、マックホーム株式会社の全株式を取得し、同社及びその100%子会社である株式会社田村工務店を連結子会社としたことなどにより、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16,496百万円、のれんが1,023百万円それぞれ増加したことなどによります。

負債は、前連結会計年度末に比べ14,224百万円増加し、99,039百万円になりました。これは主に、未払法人税等が1,340百万円減少しましたが、マックホーム株式会社の全株式を取得し、同社及びその100%子会社である株式会社田村工務店を連結子会社としたこと、戸建分譲用地やマンション用地の仕入決済資金及び事業資金として調達したことなどにより、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12,145百万円、3,497百万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1,645百万円増加し、44,749百万円になりました。これは主に、配当金の支払い1,018百万円があったものの、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2,533百万円を計上したことなどにより、利益剰余金が1,515百万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3四半期連結累計期間における利益額が、前第3四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ては、前第3四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3四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3四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。なお、新型コロナウイルス感染拡大等の影響につきましては、先行き不透明な状況であり、連結業績予想に修正の必要が生じた場合は、速やかに開示いたします。

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 (2019年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,048,838	19,687,611
受取手形及び売掛金	4,583,609	5,503,402
販売用不動産	27,897,980	36,072,519
仕掛販売用不動産	38,045,751	45,735,337
未成工事支出金	870,997	1,503,005
その他	2,843,926	3,024,353
貸倒引当金	△27,966	△73,391
流動資産合計	99,263,136	111,452,838
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,457,197	7,136,716
減価償却累計額	△1,314,555	△2,026,094
建物及び構築物 (純額)	4,142,642	5,110,621
土地	14,067,520	15,608,832
その他	967,243	1,065,029
減価償却累計額	△203,073	△264,295
その他 (純額)	764,170	800,733
有形固定資産合計	18,974,333	21,520,188
無形固定資産	711,871	1,820,768
投資その他の資産		
その他	9,096,750	9,109,941
貸倒引当金	△126,824	△114,373
投資その他の資産合計	8,969,925	8,995,567
固定資産合計	28,656,130	32,336,524
資産合計	127,919,266	143,789,362
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	8,690,312	8,873,387
短期借入金	23,712,634	35,858,542
1年内返済予定の長期借入金	6,657,039	6,087,725
1年内償還予定の社債	985,500	740,000
未払法人税等	1,931,159	590,895
賞与引当金	430,358	205,389
その他	2,640,147	3,408,943
流動負債合計	45,047,151	55,764,883
固定負債		
社債	4,239,000	4,104,500
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	27,179,696
退職給付に係る負債	491,814	581,006
資産除去債務	318,159	335,273
その他	1,037,633	1,074,384
固定負債合計	39,768,343	43,274,861
負債合計	84,815,495	99,039,745

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020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	38,982,408	40,497,540
自己株式	△462	△462
株主資本合計	41,560,742	43,075,875
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	△209,029
為替換算調整勘定	△76,027	△68,728
退職給付に係る調整累計額	△32,879	△25,469
その他の包括利益累計額合計	△161,457	△303,227
非支配株主持分	1,704,485	1,976,969
純資産合計	43,103,771	44,749,617
負債純資産合計	127,919,266	143,789,362

(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2018年9月1日 至2019年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年9月1日 至2020年5月31日)
売上高	79,427,300	74,363,250
売上原価	66,720,440	63,776,588
売上総利益	12,706,859	10,586,662
販売費及び一般管理費	5,694,225	5,808,006
営業利益	7,012,634	4,778,655
営業外収益		
受取利息	18,086	20,302
受取配当金	1,869	46,032
為替差益	22,164	22,390
解約手付金収入	9,500	10,520
その他	101,560	155,234
営業外収益合計	153,179	254,480
営業外費用		
支払利息	394,912	444,107
融資等手数料	480,010	308,448
その他	41,664	20,658
営業外費用合計	916,587	773,214
経常利益	6,249,225	4,259,921
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	6,256,466	4,259,921
法人税等	1,996,627	1,439,217
四半期純利益	4,259,839	2,820,704
非支配株主に帰属する四半期純利益	169,292	287,152
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,090,547	2,533,552

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 2018年9月1日 至 2019年5月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年9月1日 至 2020年5月31日)
四半期純利益	4,259,839	2,820,704
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,707	△156,479
為替換算調整勘定	△17,942	7,299
退職給付に係る調整額	5,432	7,409
その他の包括利益合計	△7,802	△141,770
四半期包括利益	4,252,036	2,678,933
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,082,744	2,391,781
非支配株主に係る四半期包括利益	169,292	287,152

(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 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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2019年9月1日 至 2020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	50,728,218	9,689,035	11,960,877	1,985,118	74,363,250	—	74,363,250
セグメント利益	4,292,441	1,070,594	707,091	649,260	6,719,387	△1,940,732	4,778,655

(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）1,940,732千円であります。

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	—	—	12,726	—	12,726	—	—	12,726
当第3四半期連結 会計期間末残高	1,036,652	—	46,932	—	1,083,585	—	—	1,083,585

(注) 「不動産分譲事業」セグメントにおいて、マックホーム株式会社の株式を取得し、連結子会社としたことにより、のれんが発生しております。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1,036,652千円であります。