



三栄建築設計グループ

三栄建築設計 (3228)  
シード平和 (1739)

# 2015年8月期 (第22期) 決算について

同じ家は、つukらない。

 三栄建築設計

## 1. 2015年8月期三栄建築設計グループトピックス

- |                |    |
|----------------|----|
| ✓ 会社のブランディング強化 | 18 |
| ✓ デザイン研究開発の設置  | 19 |

## 2. 2015年8月期決算概要

- |                                    |    |
|------------------------------------|----|
| ✓ 2015年連結決算サマリー                    | 21 |
| ✓ 2015年8月期連結決算概要                   | 22 |
| ✓ セグメント別状況（不動産販売事業、不動産請負事業、賃貸収入事業） | 23 |
| ✓ 販売費及び一般管理費                       | 26 |
| ✓ 連結貸借対照表                          | 27 |

## 3. 2016年8月期通期予想について

- |                                    |    |
|------------------------------------|----|
| ✓ 2016年8月期業績予想                     | 31 |
| ✓ 上期・通期の予想                         | 32 |
| ✓ セグメント別予想（不動産販売事業、不動産請負事業、賃貸収入事業） | 33 |

## 4. 配当と経営指標について

# 1. 2015年8月期 三栄建築設計グループトピックス



同じ家は、つくらない。

 三栄建築設計

同じ家は、つくらない。

 三栄建築設計

SANEI ARCHITECTURE PLANNING GROUP

 三建アーキテクト

 三栄リビングパートナー

 SEED平和  
SEEDHEIWA Co.,LTD.

株式会社 三栄クラフター

 (アンズ・  
デザイン・  
ワークス)

2015年5月19日より、  
コーポレートメッセージとコーポレートロゴをリニューアルいたしました。

## 三栄建築設計が目指すデザイン

- カタチとして美しく、機能的に優れ、快適で使い易いと同時に周辺環境への配慮がなされ、人の生活の質を向上させるものであること。
- 住む人・周辺住民を幸せにする住宅を計画すること。

### ～デザイン研究開発室3つの柱～

#### 【デザイン監修】

- ・ デザインチェック
- ・ デザイン評価
- ・ デザイン研修
- ・ デザインマニュアルの作成

#### 【デザイン研究】

- ・ 新建材の把握
- ・ 展示会等のイベント情報
- ・ 同業他社の動向
- ・ 住宅のトレンド

#### 【デザイン開発】

- ・ デザイン認定制度
- ・ Gマーク（グッドデザイン賞）の受賞
- ・ 認定上級者によるプレミアムプロジェクト

「三栄式羽子板ボルト」が  
「2015年度グッドデザイン賞」を受賞



- ・ 木造住宅の構造における耐久性を追求
- ・ 誰が施工しても品質が均一となるデザイン



三栄式羽子板ボルト

デザインカの向上、及び社会全体へ三栄の  
商品価値をアピールしていくために、  
今後も日本デザイン振興会の  
「グッドデザイン賞」受賞を目指します。

## 2. 2015年8月期決算概要





## 【業績】 売上高前年比20.4%増収、最終利益35.7%増益

- 不動産販売事業は、売上高前年比22%の増収  
販売件数の増加により前期比9,119百万円の増加  
三建アーキテクト、シード平和合計で、前期比3,450百万円の増加
- 不動産請負事業は、売上高前年比17%の増収、前期比1,599百万円の増加

## 【財務】 棚卸資産は前期末比2,065百万円増加。事業期間の短縮化を図り、 現預金と短期借入金で対応

- 三建アーキテクト、シード平和の売上増に伴い資金需要旺盛となった

## 【経営】 強みが発揮できるエリアを深耕させ、加えて子会社による事業 領域拡大や、首都圏の都心部以外のエリア、関西圏の分譲戸建 市場を獲得

- 全店舗200棟体制へ向かって整備
- 子会社戦略による、エリアの拡大

# 2015年8月期連結決算概要

同じ家は、つくらない。



(百万円)

	14.8期	15.8期	前期比額	前期比率 (%)	通期予想 達成率 (%)
売上高	52,927	63,709	10,782	20.4%	97.0%
不動産販売事業	41,481	50,600	9,119	22.0%	91.2%
不動産請負事業	9,347	10,946	1,599	17.1%	100.3%
賃貸収入事業	2,097	2,162	65	3.1%	104.0%
売上総利益	8,482	10,246	1,764	20.8%	96.5%
不動産販売事業	6,558	8,069	1,511	23.0%	95.5%
不動産請負事業	954	1,160	206	21.6%	98.7%
賃貸収入事業	969	1,016	47	4.9%	103.0%
販売費及び一般管理費	3,878	4,395	517	13.3%	97.6%
営業利益	4,603	5,851	1,248	27.1%	95.8%
経常利益	4,452	5,677	1,225	27.5%	96.9%
当期純利益	2,549	3,460	911	35.7%	93.2%

計画比では売上は97%、営業利益95.8%、経常利益96.9%となったが、前期比では、売上、各利益とも20%以上増加し、売上経常利益率では前期8.4%から8.9%へ0.5%上昇



# セグメント別状況（不動産販売事業）

同じ家は、つくらない。



（百万円）

		14.8期	15.8期	前期比額	前期比率 (%)	
セグメント売上高合計		41,481	50,600	9,119	22.0%	
戸建	三栄建築設計	36,694	42,715	6,021	16.4%	
	三建アーキテクト	2,525	4,542	2,017	79.9%	
マンション	三栄建築設計	2,077	2,007	△70	△3.4%	
	シード平和	362	1,805	1,443	398.6%	
販売件数	三栄建築設計	996	1,182	186	18.7%	
	うち2階	239	274	35	14.6%	
	うち3階	671	738	67	10.0%	
	三建アーキテクト	82	150	68	82.9%	
	マンション等	三栄建築設計※1	74	44	△30	△40.5%
	シード平和 ※2	-	40	40	-	
売上総利益		6,558	8,069	1,511	23.0%	
売上総利益率		15.8%	15.9%	0.1p	-	

注) セグメント売上高は、内部間の事業調整前の数値 ※ 1及び2 マンションの件数

販売件数の増加により売上が増加し、特に三建アーキテクト、シード平和での売上が拡大

# セグメント別状況（不動産請負事業）

同じ家は、つくらない。



（百万円）

	14.8期	15.8期	前期比額	前期比率 (%)
セグメント売上高合計	9,347	10,946	1,599	17.1%
三栄建築設計 注文・請負	5,020	5,917	897	17.9%
シード平和 ※	4,229	5,029	800	18.9%
販売件数 三栄建築設計単体のみ	327	388	61	18.7%
売上総利益	954	1,160	206	21.6%
売上総利益率	10.2%	10.6%	0.4p	-

注) セグメント売上高は、内部間の事業調整前の数値

※シード平和は、完成工事件数と営繕工事件数があり、営繕工事件数は金額が小さなものも多く、件数が多いため記載しておりません。

- 売上は、当社及び子会社のシード平和とも増加
- 売上総利益率は、当社で前期比-0.2%（14.1%→13.9%）、シード平和で1.5%の上昇（5.2%→6.7%）となり、売上総利益率は0.4%改善し10.6%

# セグメント別状況（賃貸収入事業）

同じ家は、つくらない。



(百万円)

	14.8期	15.8期	前期比額	前期比率 (%)
セグメント売上高合計	2,097	2,162	65	3.1%
三栄建築設計	1,511	1,546	35	2.3%
シード平和	599	657	58	9.7%
件数    三栄建築設計グループ※	2,118	2,213	95	4.5%
入居率    三栄建築設計	92.3	91.6%	0.7%	-
売上総利益	969	1,016	47	4.9%
売上総利益率	46.2%	47.0%	0.8p	-

注) セグメント売上は、内部間の事業調整前の数値      ※シード平和は、物件管理が主な売上

売上は、3.1%前期比増加。これは、シード平和の収益物件の売却前の保有による賃貸収入分が増加したため

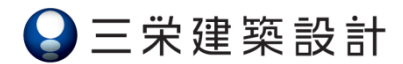
(百万円)

	14.8期	15.8期	前期比額
販売費及び一般管理費	3,878	4,395	517
人件費等	1,336	1,366	30
広告宣伝費	427	570	143
仲介手数料	1,147	1,361	214
支払手数料	34	60	26
その他	932	1,038	106

販管費等の売上高比は、前期で売上比7.3%、今期で6.9%。これは、売上高が前期比20.4%増加に対して、人件費等の増加率が2.2%にとどまったため。

# 期末連結貸借対照表①

同じ家は、つくらない。



(百万円)

	14.8期末	15.8期末	前期比額
流動資産	25,244	32,934	7,690
現預金等	9,511	14,713	5,202
たな卸資産	13,297	15,362	2,065
販売用	4,622	4,847	225
仕掛販売用	8,675	10,515	1,840
未成工事支出金	1,484	1,525	41
その他	952	1,334	382
固定資産	13,810	13,982	172
有形固定資産	10,407	11,167	760
無形固定資産	1,694	1,713	19
投資その他の資産	1,708	1,101	△607
資産合計	39,055	46,916	7,861

# 期末連結貸借対照表②

同じ家は、つくらない。



(百万円)

	14.8期末	15.8期末	前期比額	
負債	18,074	22,737	4,663	
流動負債	13,448	16,051	2,603	
固定負債	4,625	6,686	2,061	
純資産	20,981	24,178	3,197	
株主資本	20,645	23,807	3,162	
その他、評価・換算差額等累計額	74	△66	△140	
少数株主持分	261	438	177	
負債純資産合計	39,055	46,916	7,861	
自己資本比率	(連結) (単位：%)	53.1	50.6	-
	(単体) (単位：%)	56.8	56.3	-



### 3. 2016年8月期通期予想について



# 2016年8月期業績予想

同じ家は、つくらない。

 三栄建築設計

(百万円)

	15.8期	16.8期 (予想)	前期比額	前期比率 (%)
売上高	63,709	80,024	16,315	25.6%
不動産販売事業	50,600	65,940	15,340	30.3%
不動産請負事業	10,946	12,003	1,057	9.7%
賃貸収入事業	2,162	2,081	△81	△3.7%
売上総利益	10,246	12,403	2,157	21.1%
不動産販売事業	8,069	9,876	1,807	22.4%
不動産請負事業	1,160	1,543	383	33.0%
賃貸収入事業	1,016	983	△33	△3.2%
販売費及び一般管理費	4,395	5,662	1,267	28.8%
営業利益	5,851	6,740	889	15.2%
経常利益	5,677	6,404	727	12.8%
当期純利益	3,460	4,009	549	15.9%

# 上期・下期の予想

同じ家は、つくらない。

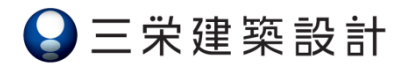


(百万円)

	16.8期 第1Q~第2Q	16.期 第3Q~第4Q	16.8期 通期
売上高	27,229	52,795	80,024
不動産販売事業	20,381	45,559	65,940
不動産請負事業	5,743	6,260	12,003
賃貸収入事業	1,104	977	2,081
売上総利益	4,637	7,766	12,403
不動産販売事業	3,352	6,524	9,876
不動産請負事業	755	788	1,543
賃貸収入事業	528	455	983
販売費及び一般管理費	2,401	3,261	5,662
営業利益	2,236	4,504	6,740
経常利益	2,075	4,329	6,404
当期純利益	1,374	2,635	4,009

# セグメント別業績予想（不動産販売事業）

同じ家は、つくらない。



（百万円）

		15.8期	16.8期 (予想)	前期比額	前期比率 (%)
売上高		50,600	65,940	15,340	30.3%
戸建	三栄建築設計	42,715	54,366	11,651	27.3%
戸建	三建アーキテクト	4,542	7,627	3,096	67.9%
マンション	三栄建築設計	2,007	0		
その他	三栄LP	-	64		
	シード平和	1,805	3,881	2,076	115.0%
売上総利益		8,069	9,876	1,807	22.4%
売上総利益率		15.9%	15.0%	△0.9p	-

- 売上総利益率は、0.9%低下、しかしながら、当社グループでは15,340百万円の売上増加
- 三建アーキテクトは新たに湘南エリアに藤沢支店を新設し、市場の獲得を目指す
- シード平和は、拠点を大阪へ移転し、大阪市、大阪府下の市場の獲得を目指す

# セグメント別業績予想（不動産請負事業）

同じ家は、つくらない。



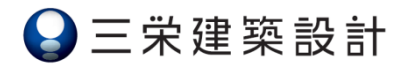
（百万円）

	15.8期	16.8期 （予想）	前期比額	前期比率（%）
売上高	10,946	12,003	1,057	9.7%
三栄建築設計	5,917	6,502	585	9.9%
シード平和	5,029	5,500	471	9.4%
売上総利益	1,160	1,543	383	33.0%
売上総利益率	10.6%	12.9%	2.3p	-

- 当社及びシード平和とも売上の増加を見込む
- シード平和の売上利益率が改善し、グループ全体では、12.9%と2.3p上昇を予想

# セグメント別業績予想（賃貸収入事業）

同じ家は、つくらない。



（百万円）

	15.8期	16.8期 （予想）	前期比額	前期比率（%）
売上高	2,162	2,081	△81	△3.7%
三栄建築設計	1,546	1,501	△45	△2.9%
シード平和	657	629	△29	△4.3%
売上総利益	1,016	983	△33	△3.2%
売上総利益率	47.0%	47.3%	0.3p	-

注）セグメント売上は、内部間の事業調整前の数値

- 所有物件が減少することで、売上高は前期よりも3.7%減少する予想
- 売上総利益率は、47.3%で0.3pの上昇を予定



## 4. 配当と経営指標について



## 1. 配当について

	11.8期	12.8期	13.8期	14.8期	15.8期	16.8期 (予想)
1株当/当期純利益(円) (連結)	142.9	142.9	157.5	120.1	163.0	188.9
1株当たり配当金(円)	15	22.5	19.5	19.5	28.0	33.0
配当性向(%) (連結)	10.4	15.7	12.3	16.2	17.2	17.5

※11.8期、12.8期は単体の決算で、13.8期～連結決算

## 2. 経営指標について

	11.8期	12.8期	13.8期	14.8期	15.8期	16.8期 (予想)
経常利益率(%) (連結)	12.7	10.1	11.0	8.4	8.9	8.0
ROE(%) (連結)	27.0	20.5	19.8	13.1	15.6	-
自己資本比率(%) (連結)	35.0	41.2	41.9	53.1	50.6	-

※11.8期、12.8期は単体の決算で、13.8期～連結決算。また、ROE、自己資本比率の予想は、開示しておりません。

- ☑ 提供情報のうち、将来の業績等に関する見通しは歴史的事実ではありません。  
資料作成時における一定の前提に基づいて作られていますので、実際の業績は多様な不確定要素により、見通しとは大きく異なる結果となり得ることをご承知ください。
- ☑ 本資料の目的は、当社への理解を深めていただくための一般的なIR情報を提供することで、投資勧誘を目的としたものではありません。  
投資に関する決定は、情報利用者ご自身の判断に基づいて実施願います。
- ☑ 掲載情報については細心の注意を払っておりますが、内容についていかなる保証を行うものではなく、本資料の情報を使用したことによって生じたあらゆる障害や損害についても、当社は一切責任を負うものではありません。

☐本資料に関するお問合せ

株式会社 三栄建築設計  
〒167-0043 東京都杉並区上荻1-2-1 インテグラルタワー4B  
電話 03-5335-7233（代表）Web <http://www.san-a.com>  
経営企画部長 榎本