



同じ家は、
つくらない。



三栄建築設計グループ
～グループ売上1000億円を目指して～

株式会社 三栄建築設計 (3228)

SANEI ARCHITECTURE PLANNING GROUP

2016年8月期 第1四半期決算報告

同じ家は、つくらない。

 三栄建築設計

1. グループ概要 & 第1四半期決算報告



会社名	株式会社 三栄建築設計
英訳名	SANEI ARCHITECTURE PLANNING CO.,LTD
代表者の氏名	代表取締役社長 小池 信三 代表取締役専務 小池 学
本店所在地	東京都杉並区西荻北二丁目1番11号
設立日	平成5年9月29日
上場取引所	東京証券取引所 第1部市場 名古屋証券取引所 第1部市場
証券コード	3228
子会社	シード平和 株式会社（東証JQ上場：証券コード 1739） 株式会社 三建アーキテクト 株式会社 三栄リビングパートナー 株式会社 アンズ・デザイン・ワークス 株式会社 三栄クラフター

三栄建築設計グループの概要

同じ家は、つぐらない。

 三栄建築設計

筆頭株主 (33.356%)

湘南ベルマーレ

神奈川県平塚市に
拠点を置くJ1の
プロサッカーチーム。



連結子会社 (56.41%)



-本社を大阪に移転し
大幅成長を見込む

-自社施工によりマンション
分譲の優位

RC
請負事業

デベロップ
事業

マンション
事業

建売
分譲
事業

名古屋
支店

-供給エリアの拡大

マンション
事業

アセット
事業

インベスト
事業

請負
事業

海外収益
事業

 三栄リビングパートナー

-自社・他社の不動産仲介
-「住まいの窓口」プロの育成

株式会社 三栄クラフター

-自社建築大工の育成会社




ans
and S
デザイン・ワークス

-アトリエ系建築設計会社

100%連結子会社

SANEI ARCHITECTURE PLANNING GROUP

 三建アーキテクト

-郊外部エリアへの供給大幅拡大
-積極的な支店展開
-2×4工法による低価格・
高品質住宅の供給

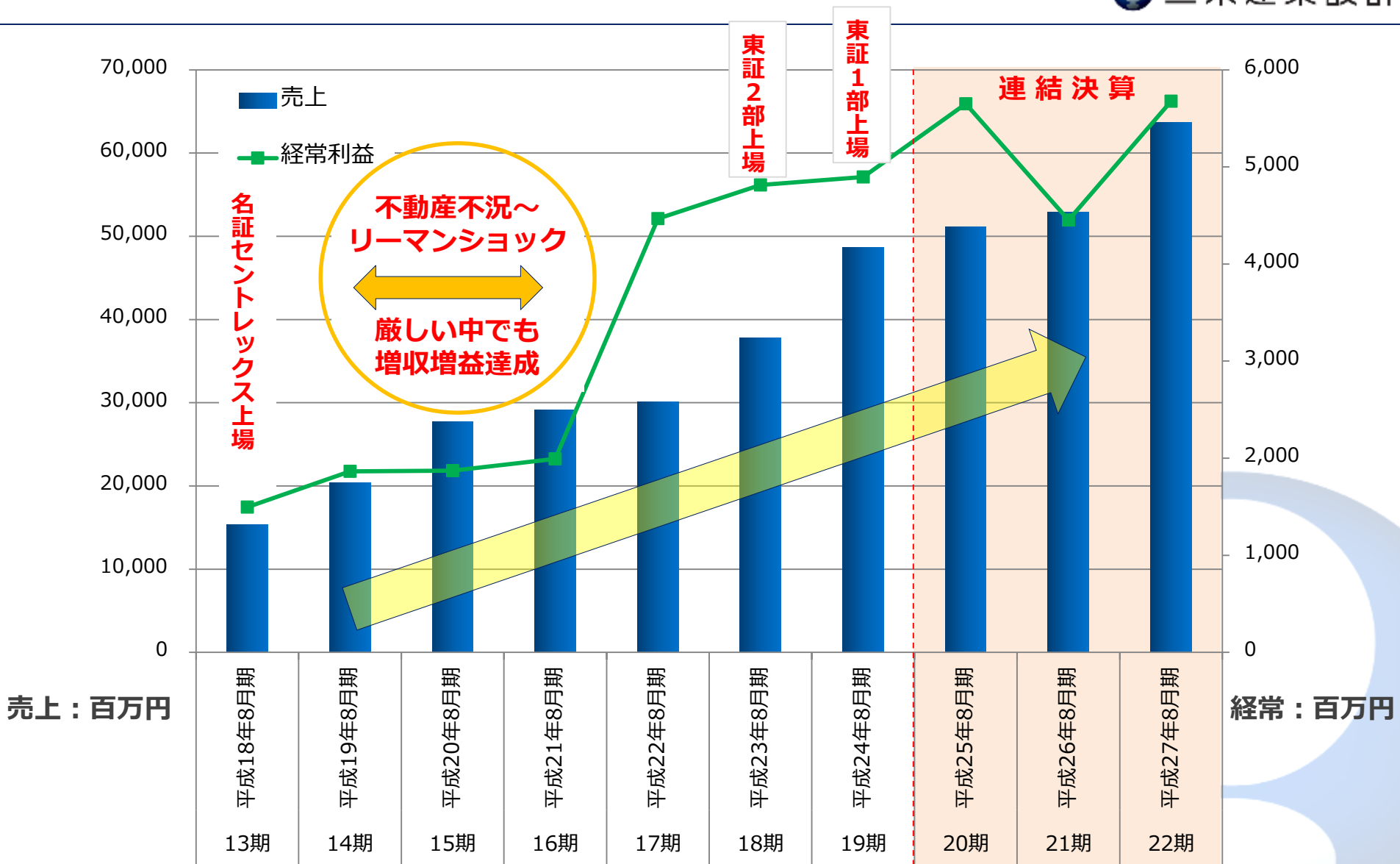
同じ家は、つぐらない。

 三栄建築設計

東京都23区及びその近郊

-木造3階建 供給No.1
-デザイン、企画に強み

SANEI ARCHITECTURE PLANNING GROUP



設立から連続増収更新を続ける 『成長企業』

平成28年1月25日（月） 12：00 開示

- Jリーグサッカークラブ「湘南ベルマーレ」運営会社である株式会社湘南ベルマーレの筆頭株主（33.356%）となりました。（平成28年1月末）
- これに伴い、湘南ベルマーレユニフォームの筆頭スポンサー（胸）となります。



1Q業績ハイライト：

- 利便性の高いエリアでの購買者層（1次取得者）の実需は堅調に推移。
- 上記背景から、今1四半期は今期・来期販売用不動産の仕入れに注力、**12月末日をもって、今期販売計画の仕入れに目処をつけた。**
- 1Q業績： 連結売上高98.8億円（対前年比-7.5%）
連結営業利益7.1億円（対前年比-6.0%）
連結経常利益6.6億円（対前年比-8.7%）
連結純利益 4.8億円（対前年比0.9%）
- 1Q末たな卸（販売用不動産+仕掛販売用不動産）**209億円**
 - 仕入れから引渡し（売上計上）まで前期実績6.3ヶ月

今期業績推移

■ 不動産販売事業における戸建分譲販売並びに子会社シード平和の分譲マンションの売上を下期に比重を置いている点から、1Qでは前期比7.5%減の売上となった。

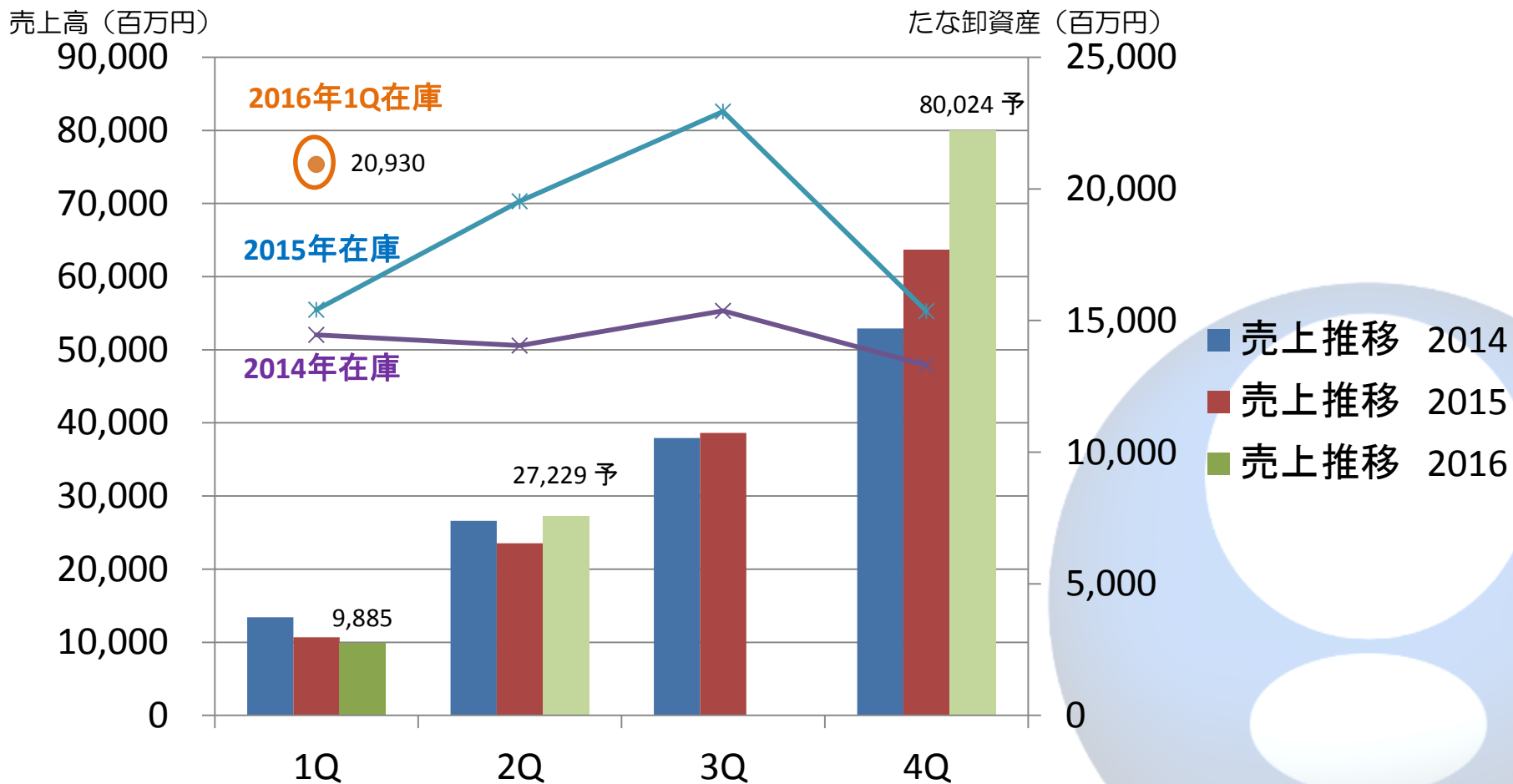
■ 顧客ニーズに対応した住宅提供と、リードタイム改善による粗利率改。
粗利率1.5ポイントUP

(百万円)

	15.8期 1Q	16.8期 1Q	前期比額	前期比率 (%)
売上高	10,688	9,885	-803	-7.5%
不動産販売事業	8,010	7,068	-942	-11.7%
不動産請負事業	2,161	2,267	106	4.9%
賃貸収入事業	516	548	32	6.2%
売上総利益	1,633	1,657	24	1.4%
販売費及び一般管理費	874	944	70	8.0%
営業利益	758	713	-45	-5.9%
経常利益	723	660	-63	-8.7%
四半期純利益	479	483	4	0.8%

1Qハイライト：今期業績は下期偏重

- 1Q(11月末) たな卸資産＝209億円
- 今期販売分と来期一部販売分の仕入れ確保



1Q在庫の状況

■ グループ全体で、販売用不動産+仕掛用不動産が増加

(百万円・件・戸)

		15.8期末			16.8期 1Q末		
		金額 (百万円)	件(戸)数		金額 (百万円)	件(戸)数	
			うち 未契約			うち 未契約	
販売用不動産		4,847			5,996		
戸建	三栄建築設計	3,219	94	75	3,933	116	70
	三建アーキテクト	885	37	33	897	38	26
マンション等	三栄建築設計 ※1	154	0	0	519	3	0
戸建・マンション等	シード平和 ※2	587	9	5	646	11	6
仕掛用不動産		10,515			14,934		
戸建	三栄建築設計	7,544	292	247	10,635	403	292
	三建アーキテクト	740	48	48	940	50	45
マンション等	三栄建築設計 ※3	284	41	41	706	57	51
戸建・マンション等	シード平和 ※4	1,944	221	218	2,652	650	501

※1 件数は、マンションの件数を記載 ※2 15/8月期、戸建9件、未契約(戸建5件)

※3 件数は、マンションの件数を記載

※4 15/8期 マンション3棟175戸、戸建46件、未契約(マンション3棟175戸、戸建43件)、
16/8期(1Q末) マンション10棟609戸、戸建41件、未契約(マンション6棟466戸、戸建35件)、
なお、マンションの1棟売り及び収益物件の件数は、記載していません。

貸借対照表: 磐石な財務基盤

(百万円)

	H27. 8期末	H28. 8期 1Q	増減額
流動資産	32,934	34,035	1,101
現預金	14,713	9,324	△5,389
たな卸資産	15,362	20,930	5,568
その他	2,859	3,781	922
固定資産	13,982	13,607	△375
有形・無形固定資産	12,880	12,547	△333
投資その他の資産	1,713	1,060	△653
資産合計	46,916	47,643	727
流動負債	16,051	17,468	1,417
短期/1年以内返済借入・社債	7,008	10,483	3,475
その他	9,043	6,985	△2,058
固定負債	6,686	6,085	△601
負債合計	22,737	23,554	817
株主資本	23,807	23,700	△107
資本金	1,340	1,340	-
利益剰余金	21,228	21,121	△107
その他の包括利益累計額	△66	△79	-
非支配株主持分	438	468	30
純資産合計	24,178	24,089	△89
負債及び純資産合計	46,916	47,643	727

【現預金】

➢ 仕入れ資金となり、たな卸資産へ

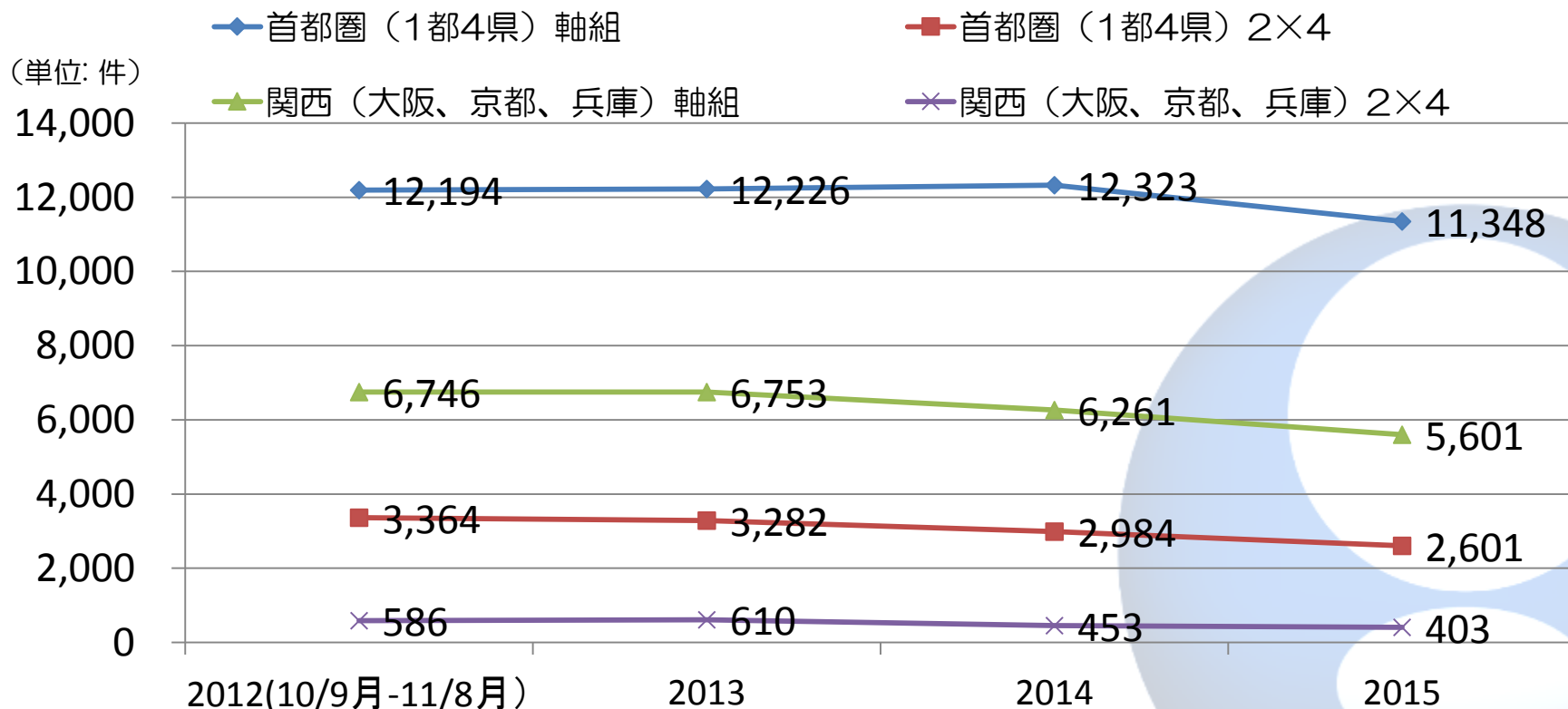
【負債】

➢ 短期運転資金(納税、配当、仕入れ等)

連結
自己資本比率
49.6%

木造3階建て住宅及び丸太組構法建築物の建築確認統計

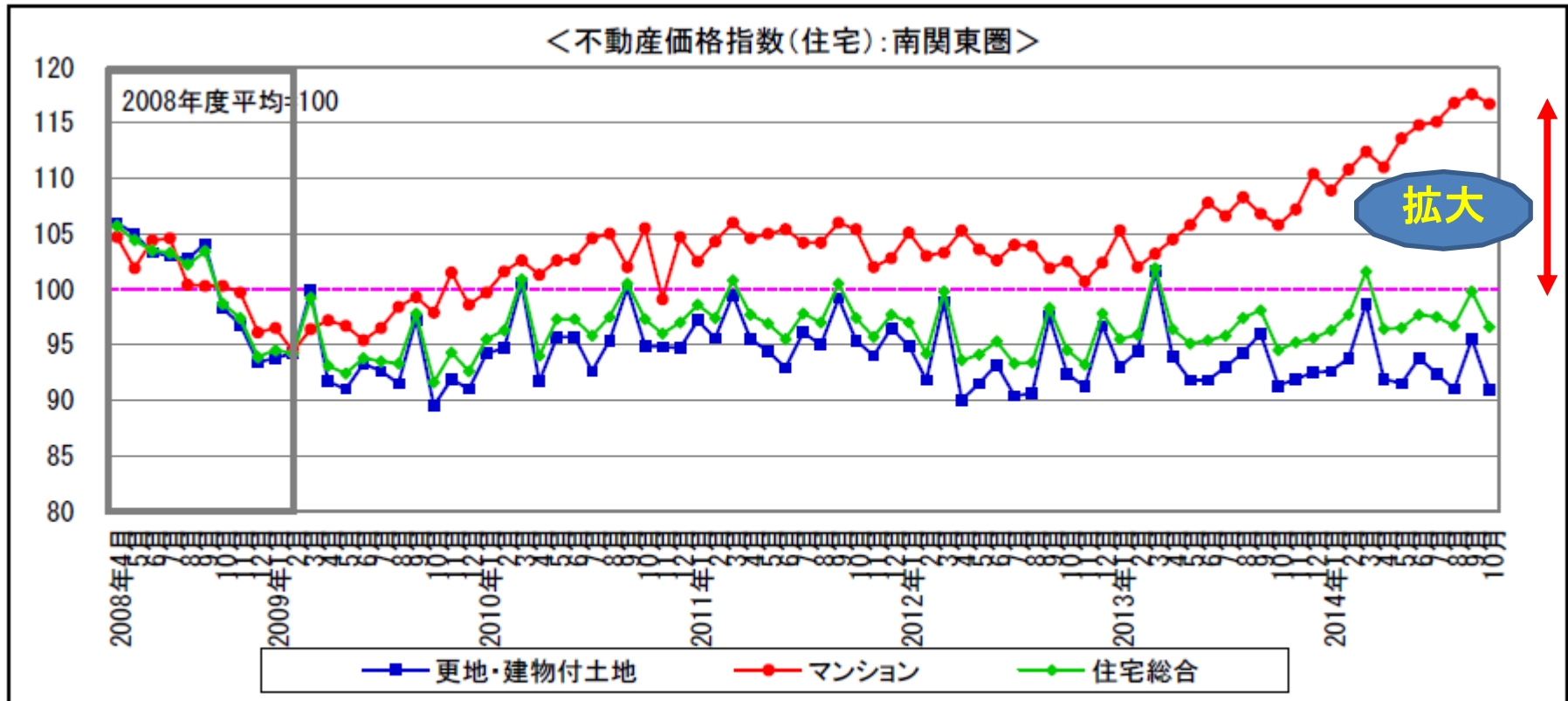
- 国土交通省の発表による木造3階建て住宅は、首都圏で安定的に推移
- 2015年（前年8月～9月）は木造3階建（軸組工法 + 2×4工法）で13,949件となっており、同期間の当社のシェアは約7%



(出所: 国土交通省データより作成)

首都圏の戸建分譲市場動（2）

- 新築マンション価格の上昇（中古マンションも連動）から、首都圏での戸建分譲に対するニーズは今後も拡大すると思われる。



出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

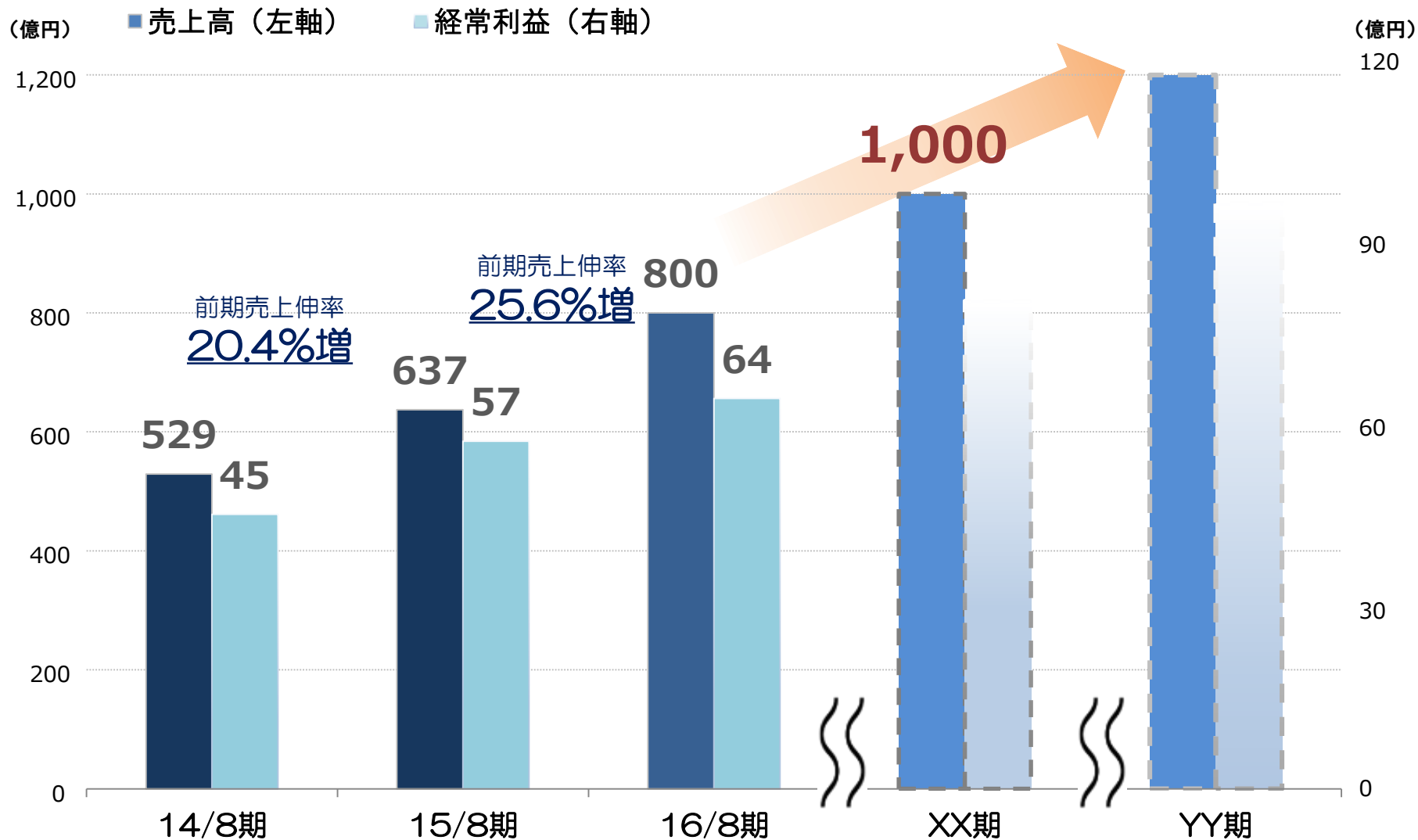
2. 三栄建築設計の 今後の成長、戦略と強み

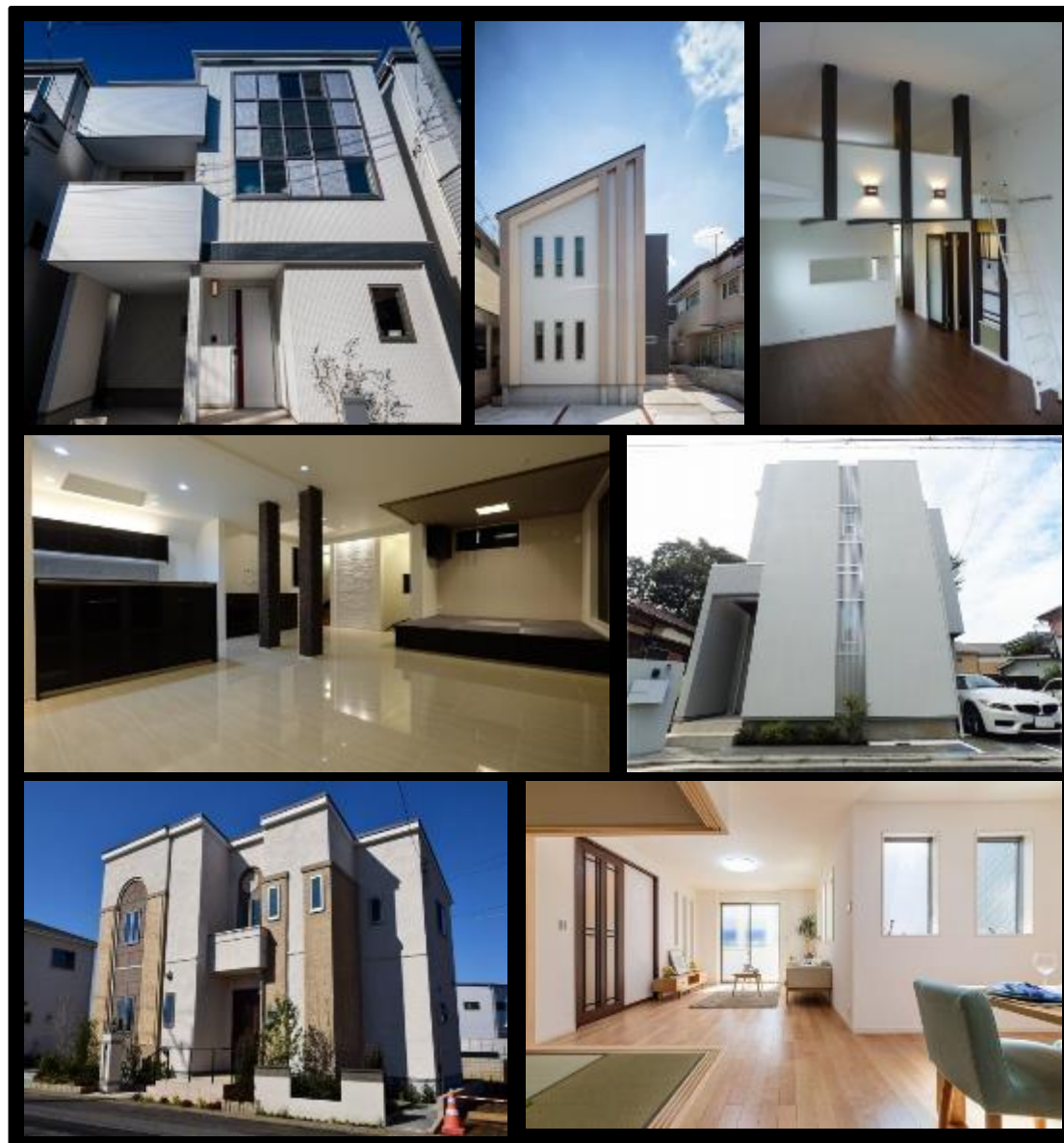


継続的成長に向けた戦略ポイント

- 「同じ家は、つぐらない」というコンセプトに立脚したに価値ある家・資産の提供による、**首都圏エリア市場シェア拡大**
- 首都圏エリアでのシェア拡大、名古屋エリア、関西エリアでの横展開による**大都市圏でのシェア拡大（M&Aの推進）**
- リードタイム（仕入⇒販売）5ヶ月に向け**資産回転率・利益率の拡大**
- 分譲住宅・注文住宅・マンション・賃貸物件への**横展開による拡大**
- 国内市場から、**海外展開も視野に入れた拡大**
- **コーポレートブランド形成による、企業価値拡大**

売上1,000億円から、その先の成長へ。





都心エリアへのこだわり

**土地付一戸建てで
4000万円台の商品。**

間取・デザインへのこだわり

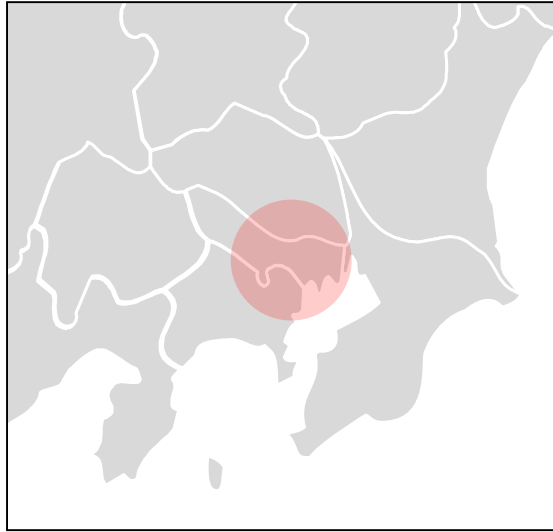
**「同じ家は、つukらない。」
分譲住宅で、規格化しない
家づくり。**

建物へのこだわり

**独自の工法、金物で
耐震性を追求。**

成長の要因（「家づくりの美学」）

都心エリアへのこだわり



- 東京支店
- 横浜支店
- 溝の口支店
- 浦和支店
- 市川支店
- 足立支店

東京都23区を中心に、

都心部エリアへ「木造3階建て」を供給。

6店舗で日本でトップクラスの供給数。

土地付一戸建て平均販売単価：4,182万円
(平成27年8月期実績：首都圏のみ)

35歳前後の
サラリーマン
年収約500万円

住宅ローンで購入
4,000万円前後

高いデザイン性
高い居住性

東京都、特に23区エリアは土地価格が高い。

その為、狭小宅地への木造3階建てを研究し、創業以来居住性・デザイン性を追求してきた三栄建築設計だからこそ、

一般的なサラリーマンでも利便性の高いエリアに土地付住宅が持てる。



事例紹介

同じ家は、つukらない。

 三栄建築設計



北区神谷3丁目
販売価格：3,480万円



板橋区西台4丁目
販売価格：4,300万円



世田谷区南烏山2丁目
販売価格：4,950万円



荒川区南千住6丁目
販売価格：3,680万円



19 江戸川区平井4丁目
販売価格：4,680万円



新宿区北新宿3丁目
販売価格：4,460万円



大田区西蒲田6丁目
販売価格：4,380万円



板橋区相生町
販売価格：4,180万円



江東区東砂5丁目
販売価格：3,780万円

間取・デザインへのこだわり

同じ家は、つukらない。

 三栄建築設計

分譲住宅には見えない「分譲住宅」を提供

「こんな家が欲しい！」というお客様
「こんな家を紹介したい！」という仲介業者様

完成前50%超・完成後1ヶ月以内70%の契約完了

間取・デザインへのこだわり

外観デザイン

+

内部空間デザイン

“選ばれる”
住宅づくり

理念を追求
「公共の芸術性」
「生活空間のプロデュース」

一般的な
「分譲住宅」とは…

規格品

同じ間取

同じ外観

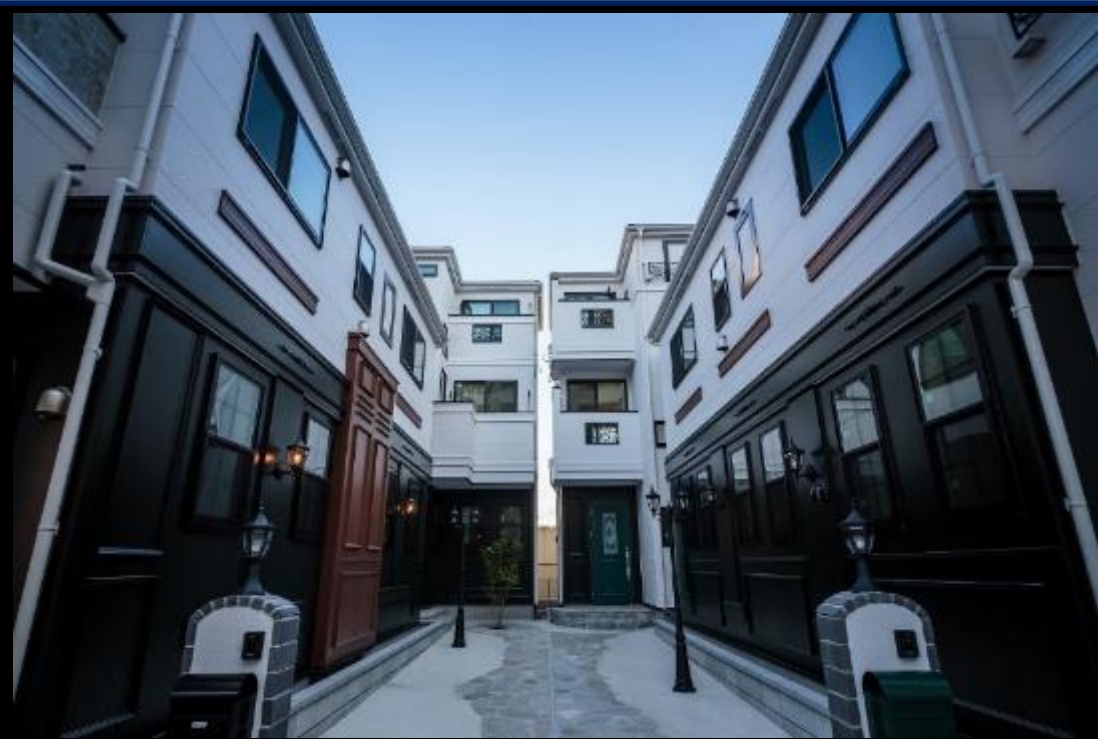
他社との
大きな差別化

成長の要因（「家づくりの美学」）

同じ家は、つukらない。

 三栄建築設計

間取・デザインへのこだわり



高い自己資本比率

平成25年8月期より 事業期間短縮を目指し、**5ヶ月回転**に取り組む。
 (プロジェクトの完了を5ヶ月以内で終わらせる)

工程

- 計画～完成まで、短期間で質の高い商品（住宅）を造り上げる。
- 顧客への販売を早期に実施する。



この工程を、5ヶ月で完結。

【三栄グループのブランドカ】

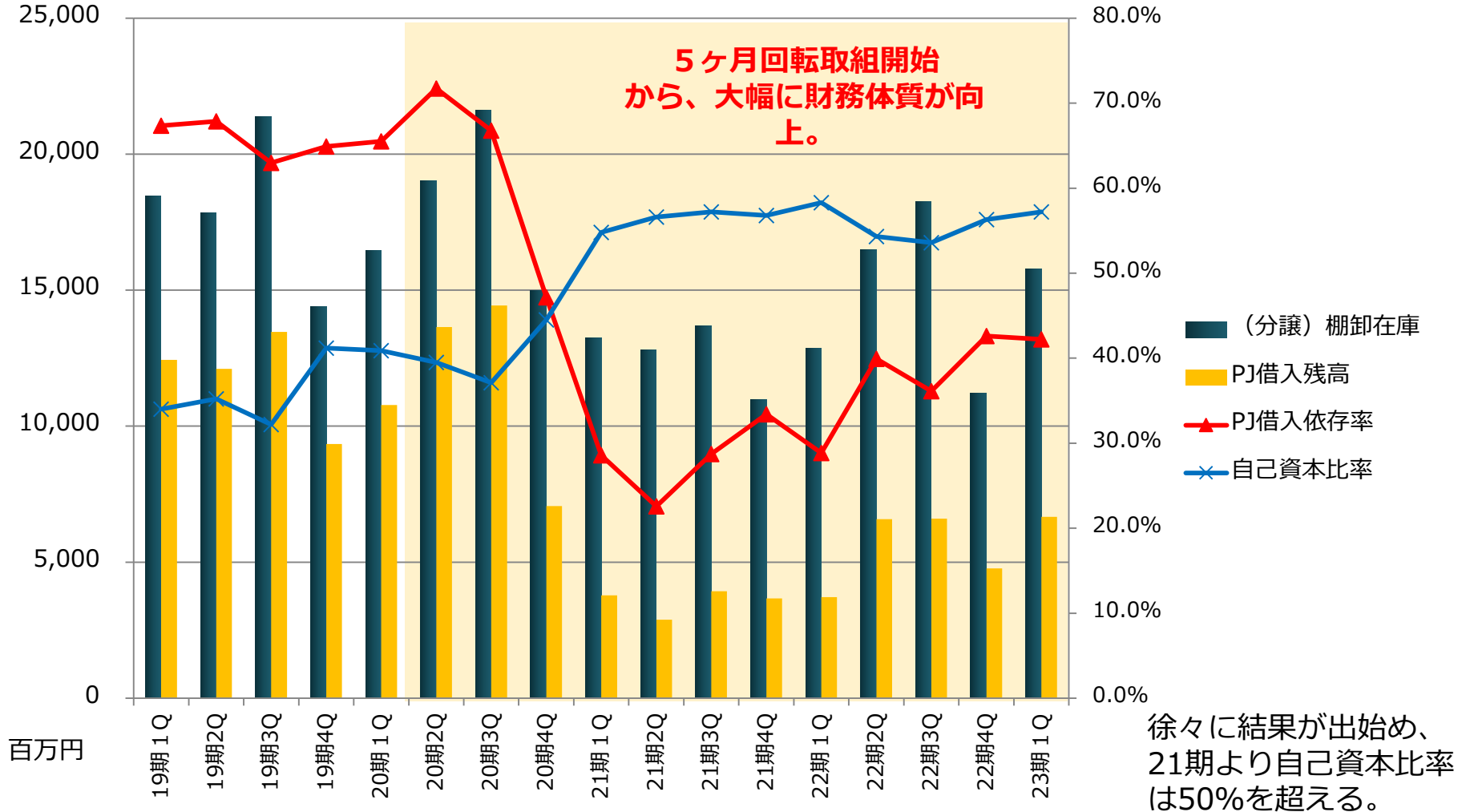
分譲住宅には見えない「分譲住宅」を提供

「こんな家が欲しい！」というお客様
 「こんな家を紹介したい！」という仲介業者様

完成前50%超・完成後1ヶ月以内70%の契約完了

高い自己資本比率

■ プロジェクトにおける借入（短期借入）と 棚卸在庫、自己資本比率（四半期推移）
 ※三栄建築設計 単体



資金効率がよく、自己資金でのプロジェクトが増加（財務体質安定）

◆ 1. 中期経営計画（平成28年6月期-平成30年6月期）

（単位：百万円）

	第22期 （実績）	第23期 （予算）	第24期 （目標）	第25期 （目標）
	平成27年6月期	平成28年6月期	平成29年6月期	平成30年6月期
売上高	8,072	10,011	15,000	20,000
営業利益	291	658	1,000	1,500
経常利益	240	603	925	1,400
当期純利益	315	436	657	868

※平成27年6月期（第22期）においては、決算期変更の為15ヶ月決算となっております。



1 売上100億円企業から200億円成長へ

2 デベロップ事業の本格展開

3 本社移転による事業エリアの拡大

4 戸建分譲事業で関西エリアでの地位確立

ゼネコン 事業

大型受注に特化

戸建住宅
事業

住宅事業ノウハウ



不動産
事業

不動産ノウハウ



資金力



信用力



自社設計

自社施工

マンション請負で培った
コスト競争力・品質

**建設と不動産の融合
利益確保体制の確立**



SANEI ARCHITECTURE PLANNING GROUP



◆ 2. 売上200億円企業のビジネスモデルの確立

① 一般建築請負における更なるコストダウン

② 大阪市における更なる営業活動の強化

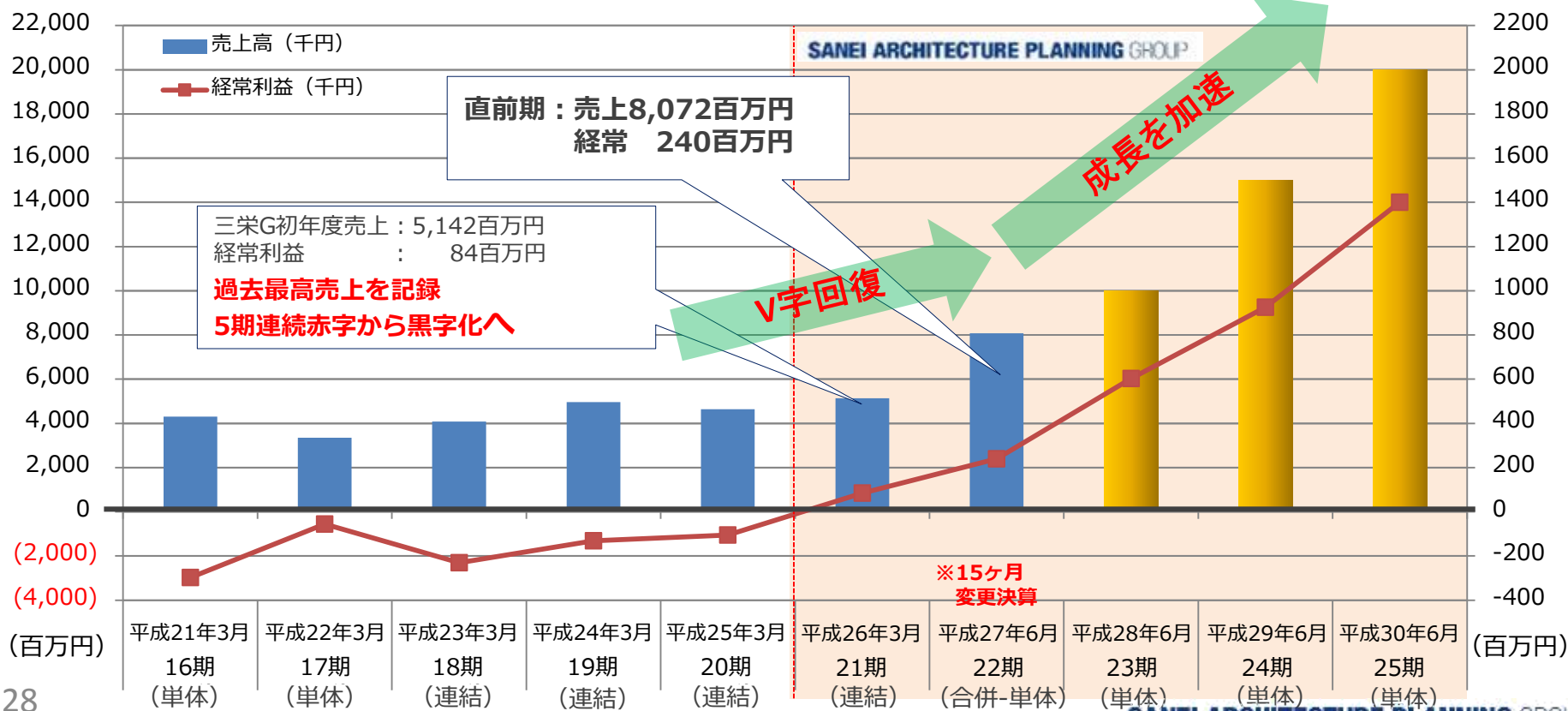
③ 組織の再構築

④ 分譲マンション事業の確立

⑤ 戸建分譲事業における阪神間、北摂エリアでの供給拡大と新規業者開拓

経営目標「売上200億円企業」

- ・ 第23期売上100億達成と組織の再構築
- ・ 分譲マンション事業の確立
- ・ 原価意識の向上
- ・ 戸建分譲事業
供給棟数拡大のためのエリア開拓



◆ 2. V字回復の主な要因

- ① 個人からの小規模案件受注の廃止
- ② ワンルームマンション建築のノウハウを強化し、大阪エリア分譲業者をターゲットに。
- ③ 平和建設との人員・組織の一元化から合併『意識改革』（三栄イズムの浸透による）



三栄イズム

みんなで
やろうよ！

諦めない
精神

利益追求
精神

経営目標・経営計画の周知

全社会議・役職会議の実施

社長面談の実施

研修制度の構築と実施

社内イベントの企画と実施

ラジオCM等で会社認知向上施策

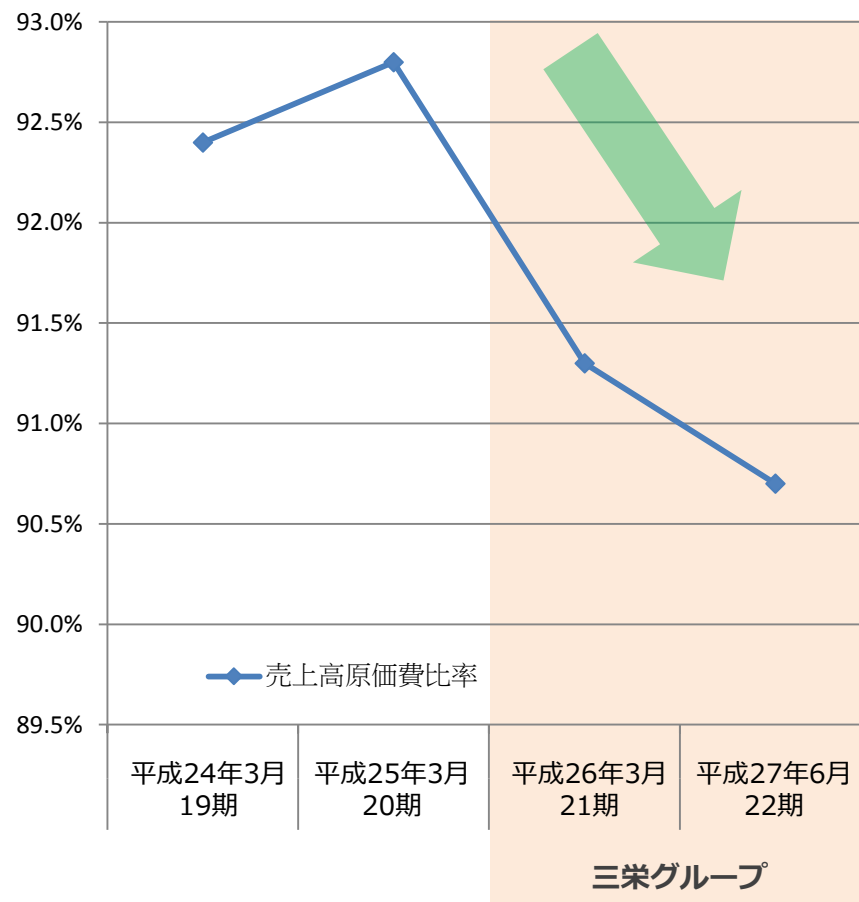
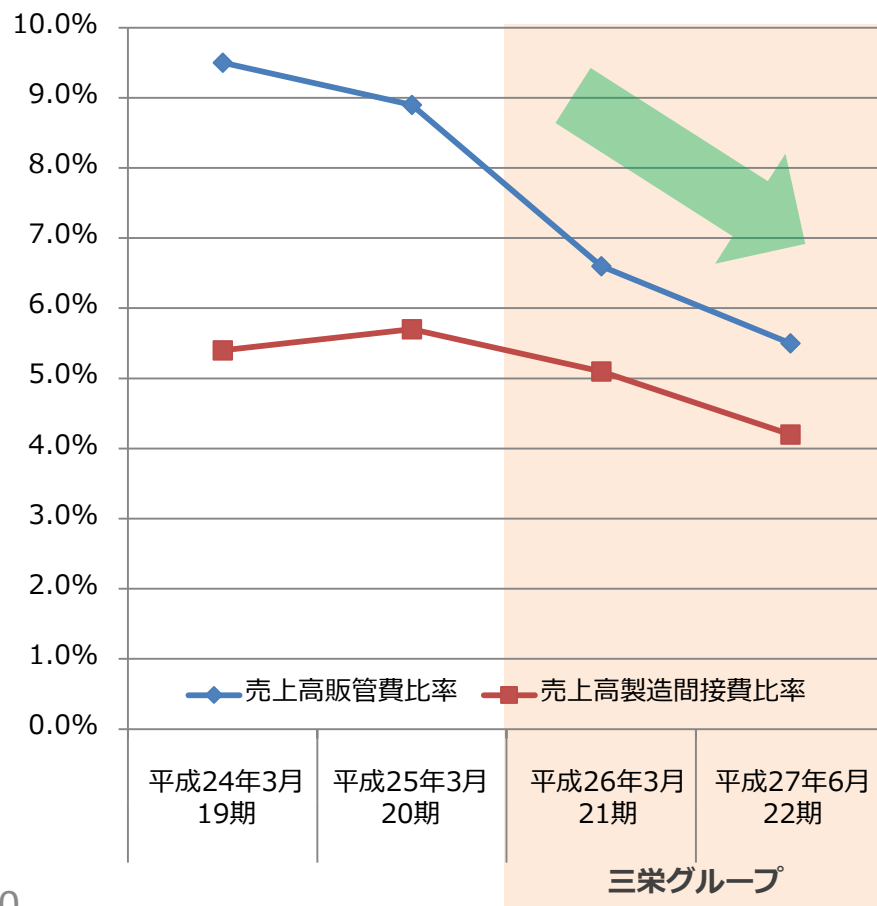
賞与の保障・インセンティブ制度

福利厚生の実施

◆3. コスト削減の状況

- ◆売上高における販管費比率及び、製造間接費比率は大幅に減少。
- ◆建築原価削減策によって、売上高における原価費比率も減少している。

建築原価削減に加え、販管費を見直した。
生産性が向上し、製造間接費比率が低下した。



3. 2016年8月期通期予想について



2016年8月期業績予想

(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

(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）

（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）

（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）

（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



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