

三栄建築設計グループ
～グループ売上1000億円を目指して～

同じ家は、つukらない。

 三栄建築設計



株式会社 三栄建築設計 (3228)

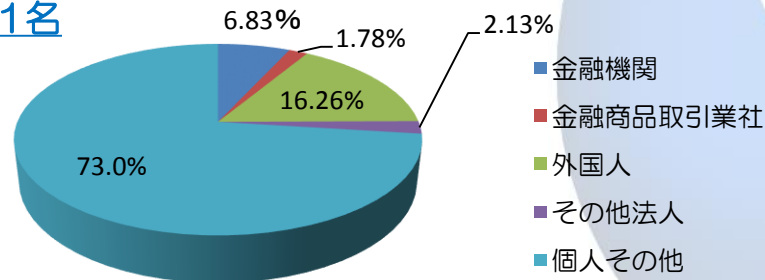
平成28年8月期 第3四半期決算報告

1. グループ概要 & 第3四半期決算報告

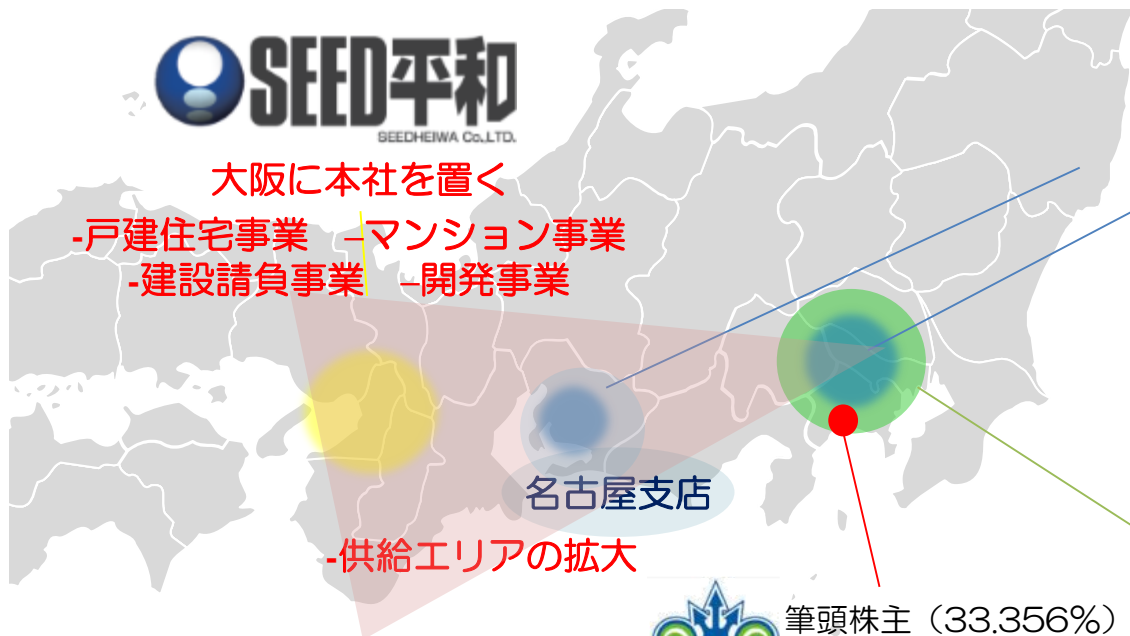
会社の概要

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
子会社及び、関連会社	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 株式会社ベルマーレ（筆頭株主、及び、オフィシャルパートナー）

平成28年2月末現在 株主構成比率
株主数6,541名



発行済株式数：21,227,600株



同じ家は、つくらない。

 三栄建築設計

- 主に戸建住宅事業を提供
- デザインと設計に強みを持つ
- 注文住宅の受注と同業界からの建築請負
- マンション事業 -収益アパート事業

100% consolidated subsidiary

SANEI ARCHITECTURE PLANNING GROUP

 三建アーキテクト

- 首都圏郊外に2階建木造住宅を供給



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。

 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

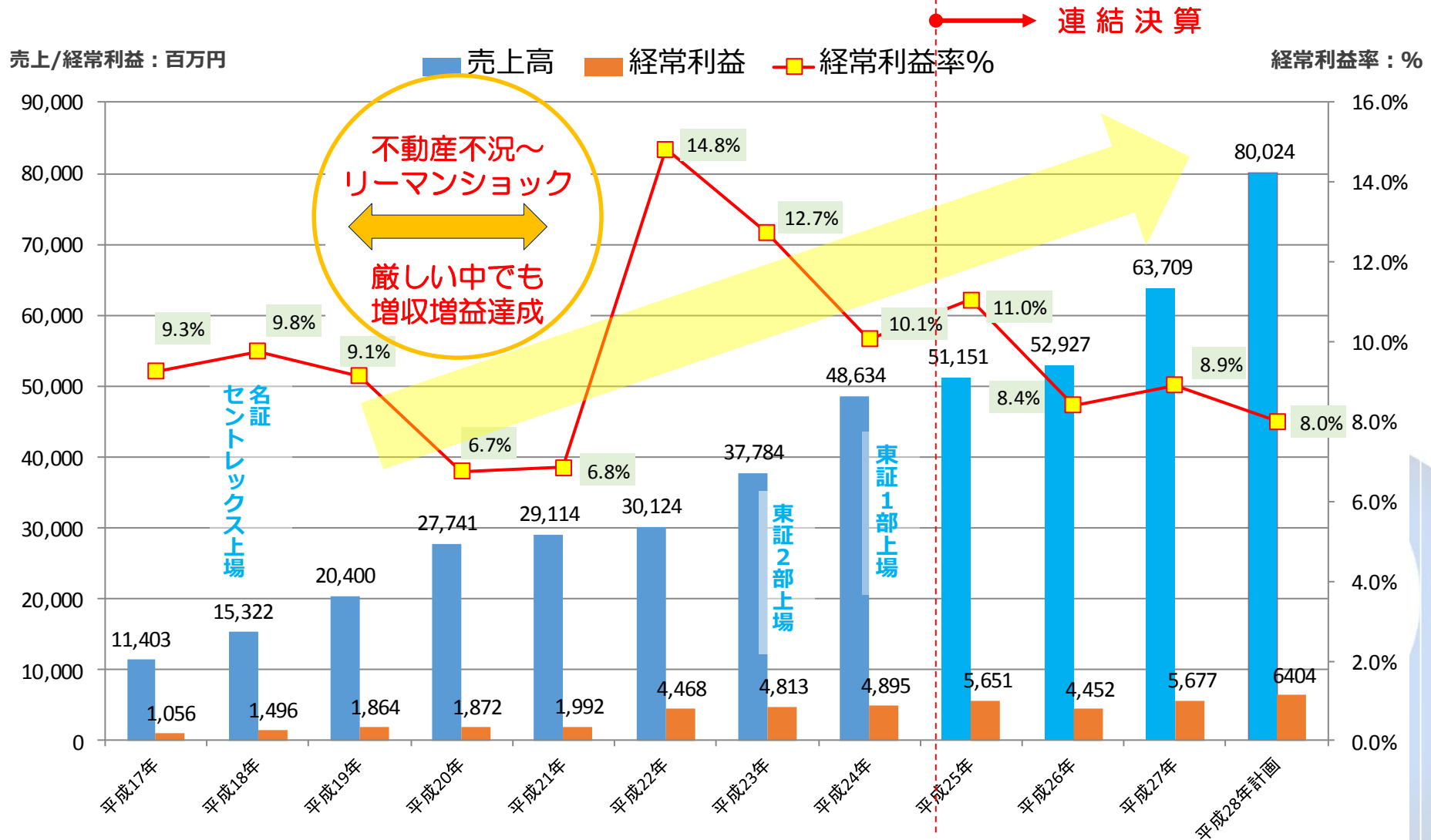
 (アンズデザインワークス)

- アトリエ系建築設計請負

- 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）



グループ業績推移



設立から連続増収更新を続ける『成長企業』

2. 成長戦略及び経営目標

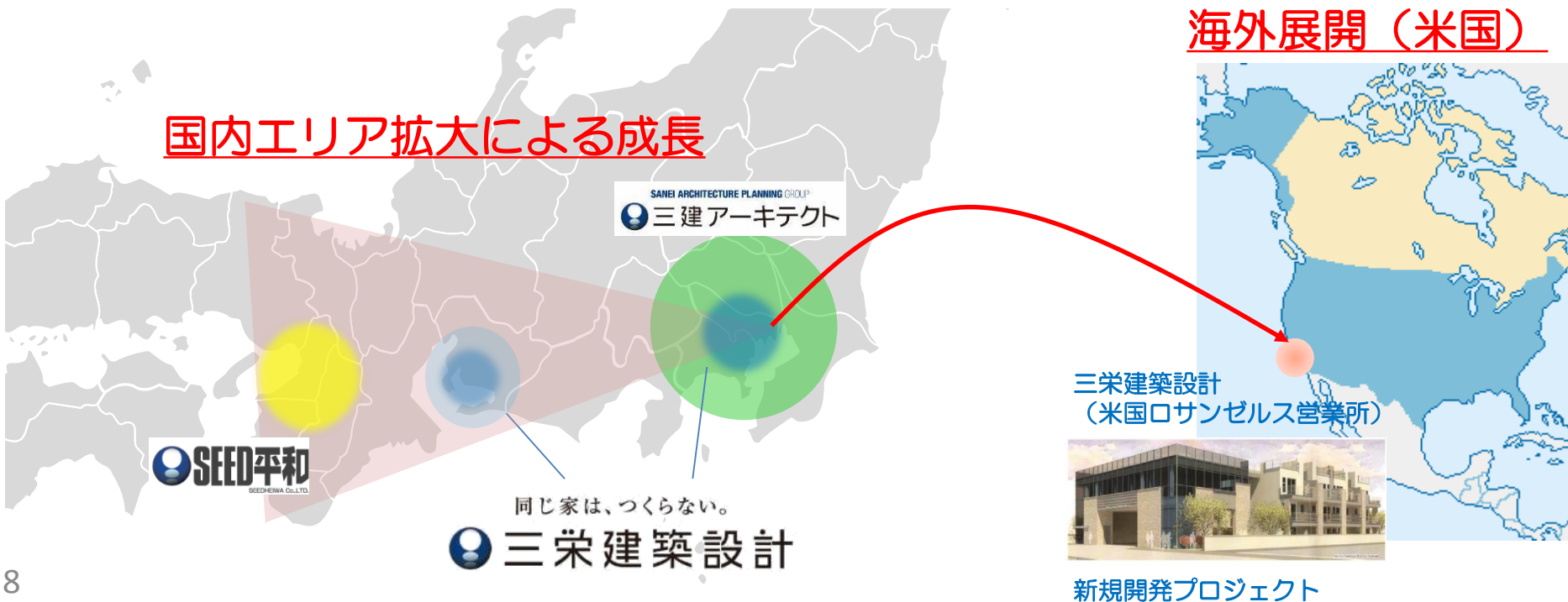
- I ・ エリアの成長戦略（首都圏）
- II ・ コアビジネスの強み
- III ・ グループの成長戦略
- IV ・ 経営目標 健全な財務体質の維持
- IV ・ 経営目標 ROE.ROA向上
- IV ・ 経営目標グループ売上高1,000億円の早期達成

I ・ エリアの成長戦略 人口密接エリアへの展開

- 都心部＝木造3階建てでトップクラスの供給実績（三栄建築設計）
木造3階建て＋マンション事業＋収益アパート事業
名古屋エリア＝三栄建築設計で戸建分譲中心に拡大
関西エリア＝子会社シード平和にてマツヨリ・戸建・開発事業で拡大
- 都心部近郊＝三建アーキテクトで2×4の2階建て住宅中心に拡大
木造2階建て＋マンション事業＋収益アパート事業
- 海外＝米国にて不動産業に参入（賃貸管理・不動産開発等）

国内エリア拡大による成長

海外展開（米国）



I・エリアの成長戦略（首都圏）

- …今後、出店可能エリア
- …現在、三栄供給エリア
- …現在、三建供給エリア

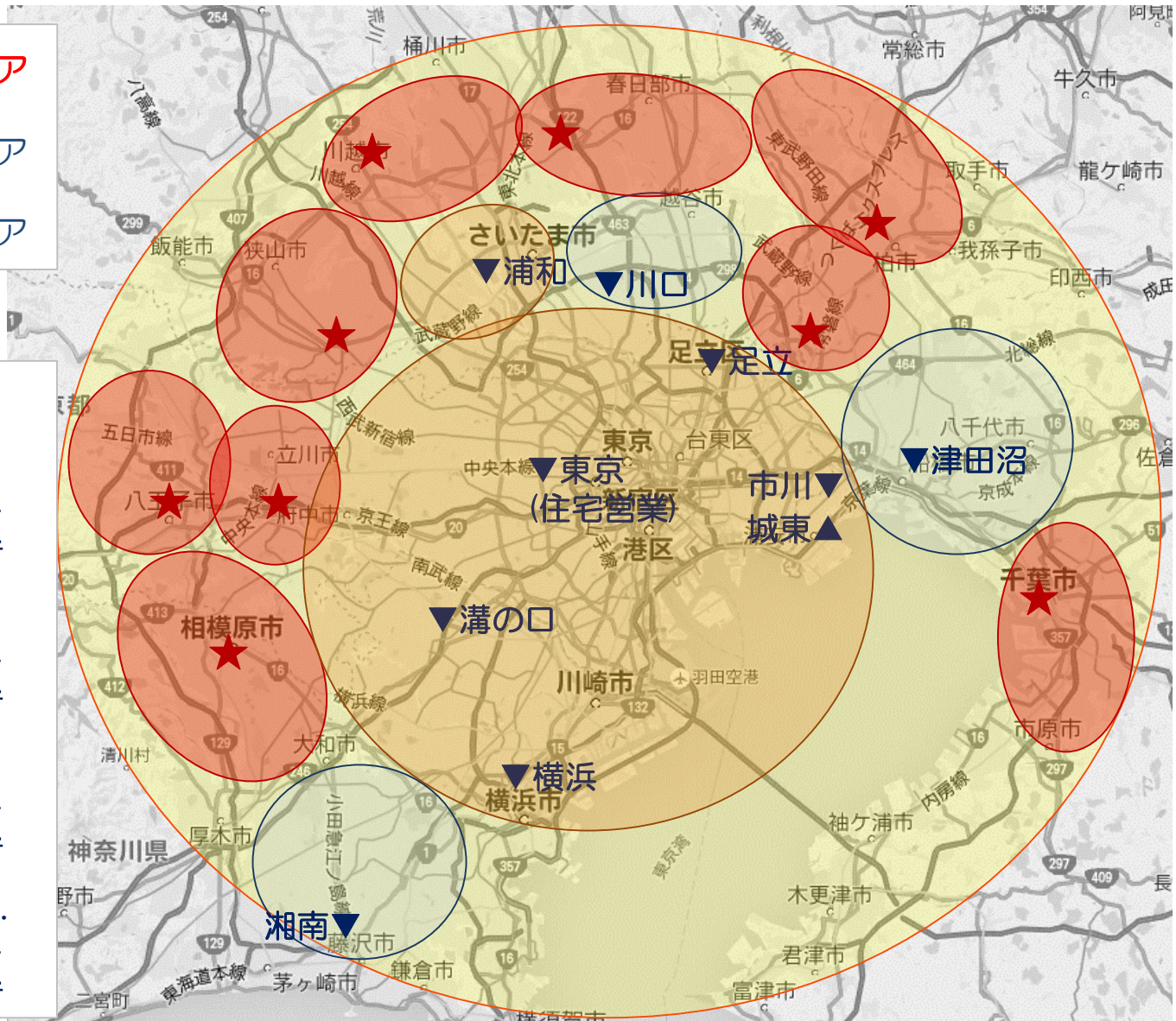
供給目標

三栄エリア……
1,500棟

三建エリア……
1,500棟

注文住宅……
1,000棟

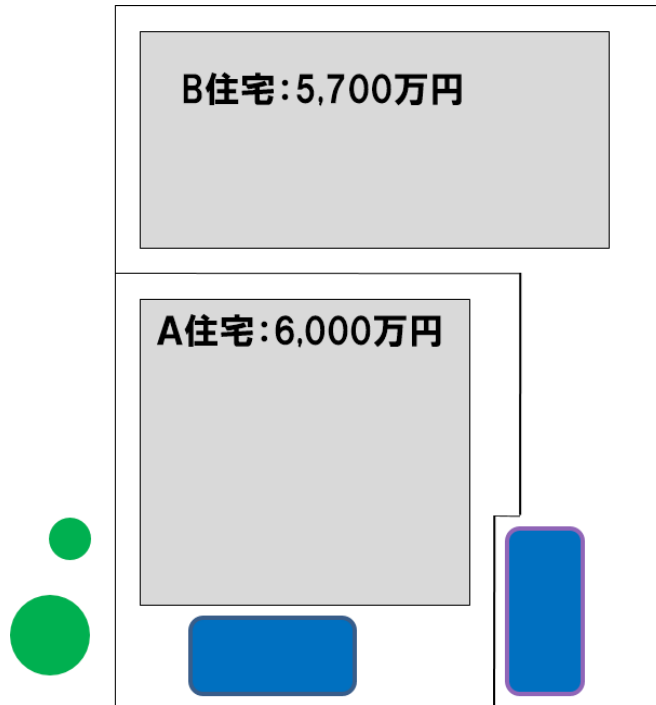
名古屋・関西エリア…
1,000棟



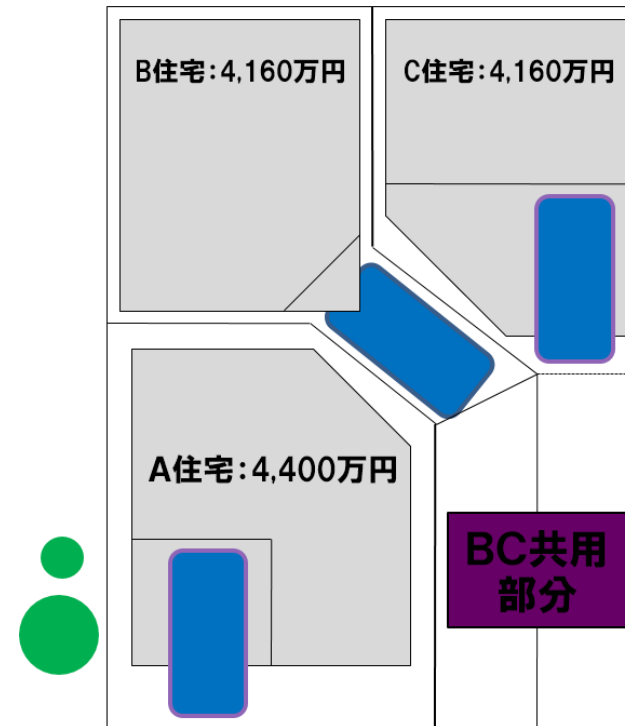
Ⅱ・コアビジネスの強み

- 利便性の高い首都圏都心エリアで価格訴求力が高い商品を提供
- 木造3階建住宅での供給力は業界トップクラス
- 安定した収益基盤の確保（財務基盤の確保）

同業他社の例



三栄建築設計の例 (実例:東京都豊島区池袋)

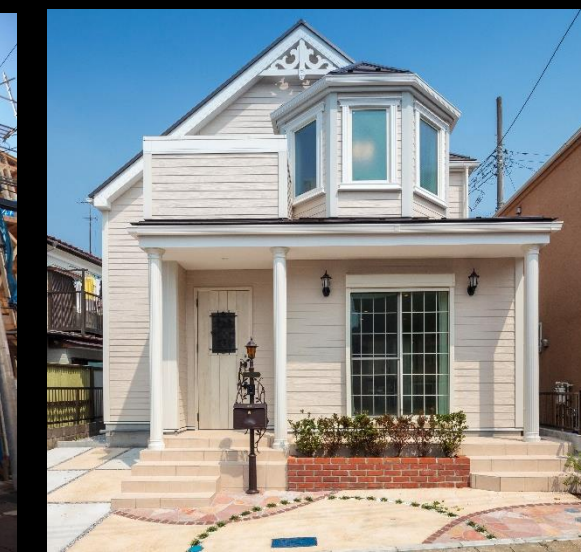


**狭小宅地に魅力的な間取りを
入れ価格を抑える**

Ⅱ・コアビジネスの強み：事例

同じ家は、つukらない。

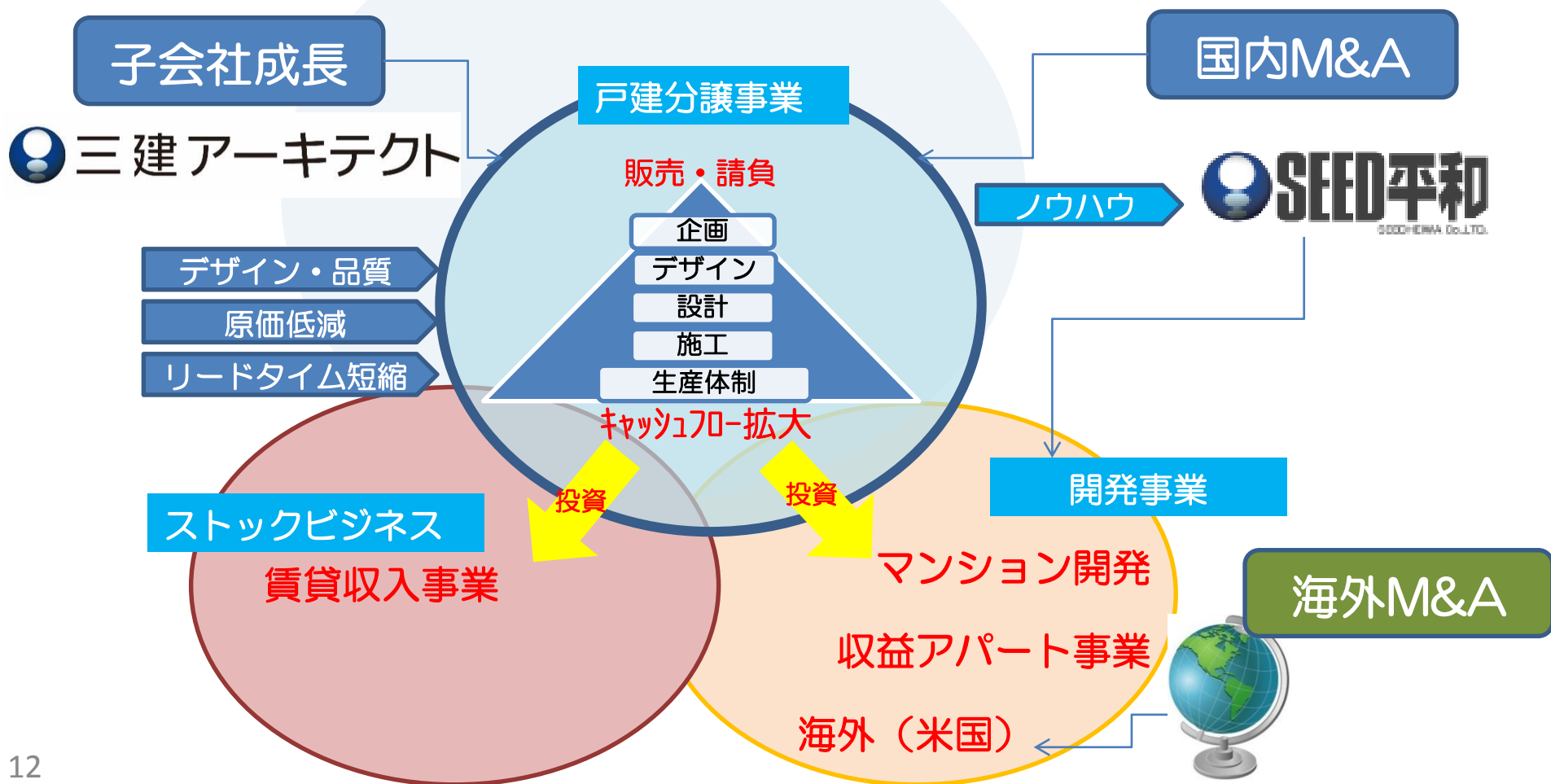
 三栄建築設計



Ⅲ・グループの成長戦略

- 自社だけではなく同業者からも受注する、こだわりの家づくりが原点
- 住宅の戸建生産体制（戸建分譲・建築請負）の圧倒的な強さを武器に

オーガニック成長 + 子会社成長 + M&Aによる成長
(既存事業)



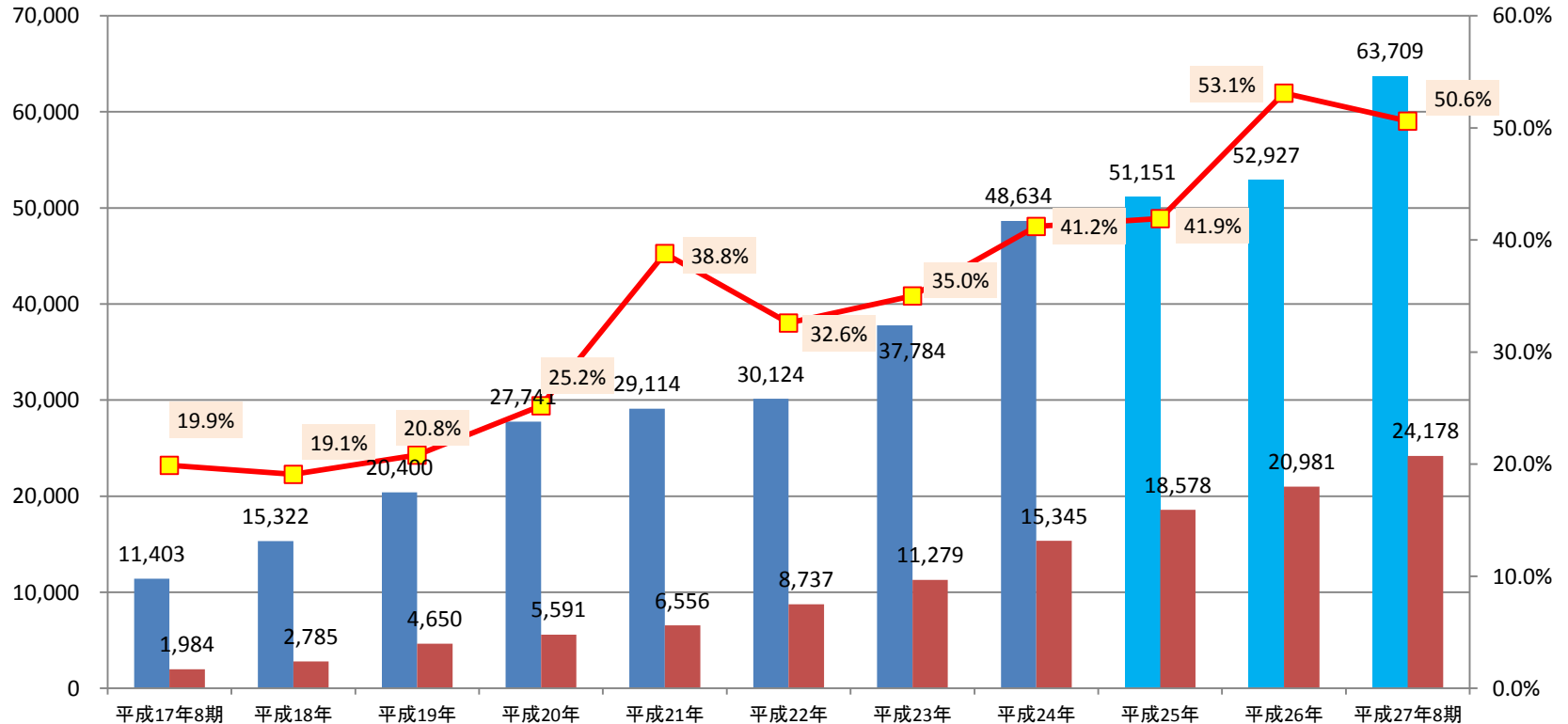
Ⅲ・経営目標 健全な財務体質の維持

■ 経済リスクに対応できる、健全な財務体質の維持

➡ 子会社成長資金・M&A

(単位:百万円)

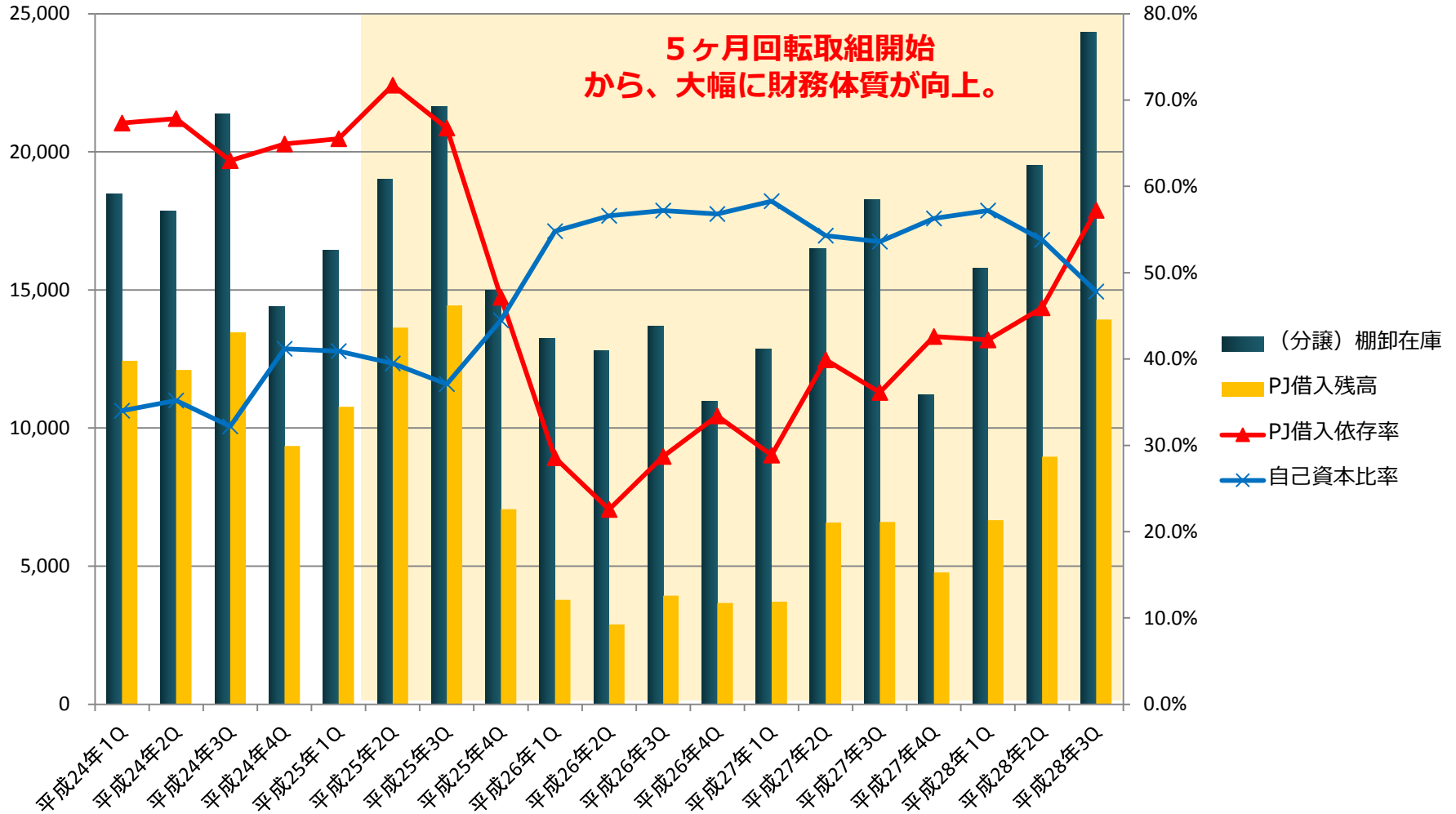
■ 売上高 ■ 自己資本 ■ 自己資本比率%



Ⅲ・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

(単位：百万円)

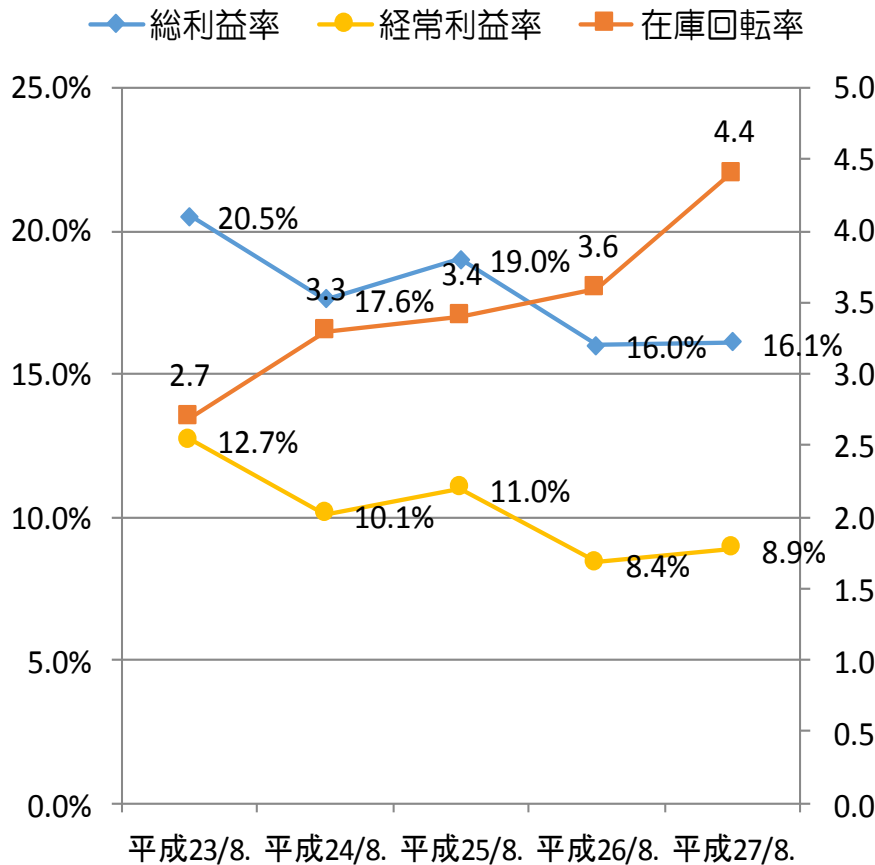


資金効率がよく、自己資金でのプロジェクトが増加（財務体質安定）

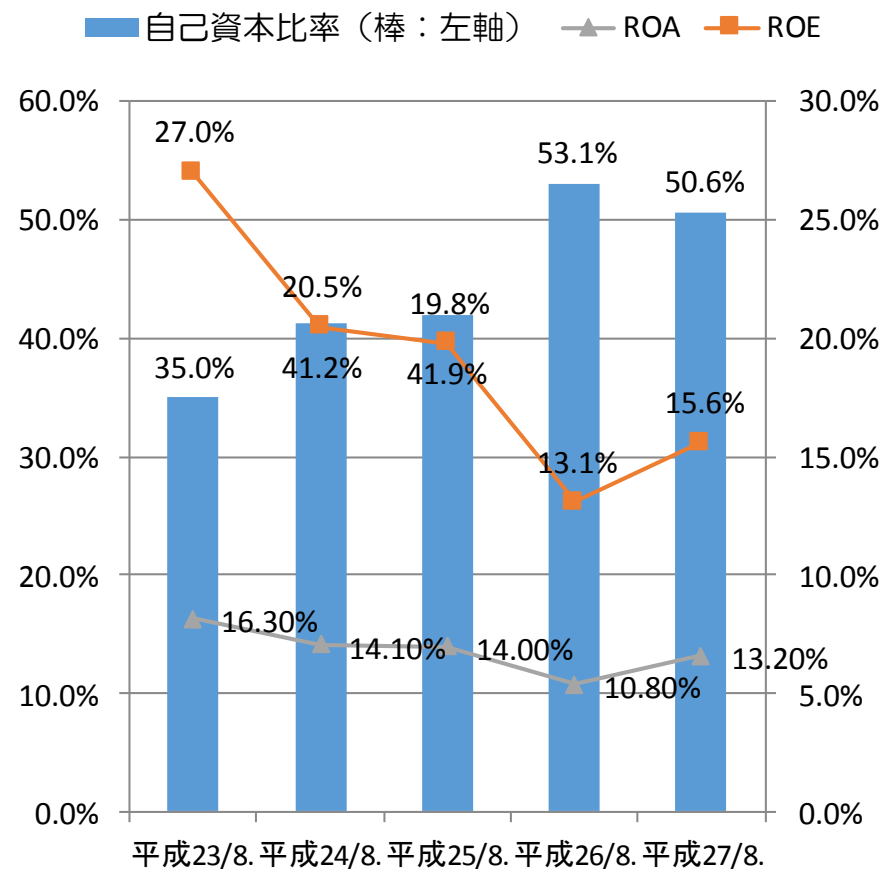
IV・経営目標 ROE,ROAの向上

■ 原価アップを、在庫回転率でカバーし、ROA、ROEを改善

＝ 資産回転率ROAを上げ、ROEの向上をめざす



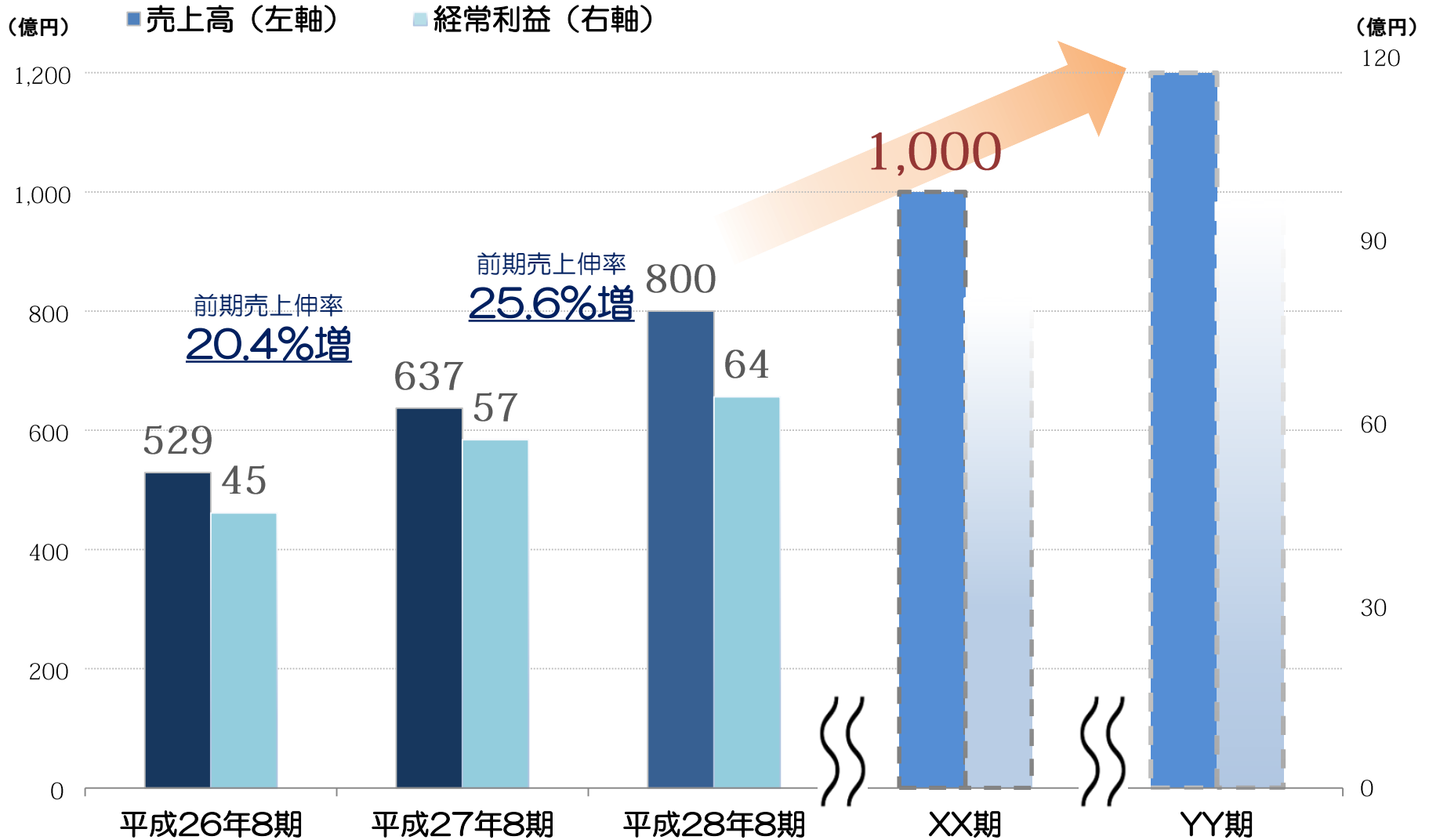
*在庫回転率=売上/在庫 (期首+期末/2)



*ROA, ROEは当期純利益ベース

IV・経営目標グループ売上高1,000億円の早期達成

■ その先の成長に向けて、早期に売上1,000億円を達成を目指します。



3. 平成28年8月第3四半期の概況

- I・3Q業績ハイライト
- I・3Qハイライト：今期業績は下記偏重
- II・今期業績推移：連結損益計算書
- III・セグメント情報
- IV・3Q在庫の状況
- V・貸借対照表：盤石な財務基盤
- VI・子会社の概況：シード平和の経営概略
- VI・子会社の概況：進行中のプロジェクト
- VI・子会社の概況：平成28年6月期通期業績予想

I・3Q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。マンション価格上昇から戸建分譲は人気継続。

*首都圏上半期（1-6月）の新築マンション発売19.8%減（14,454戸）、契約率68.4%（7年ぶり下落）、価格5,686万（前年比8.2%アップ、6月は前月比2.5%ダウン）：不動産経済研究所より

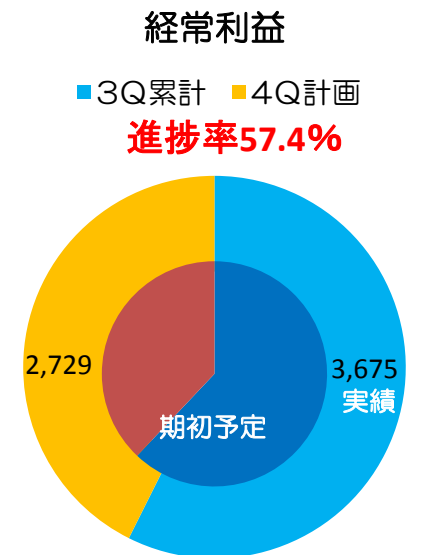
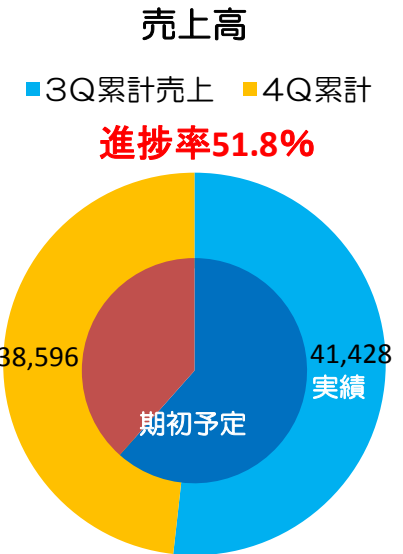
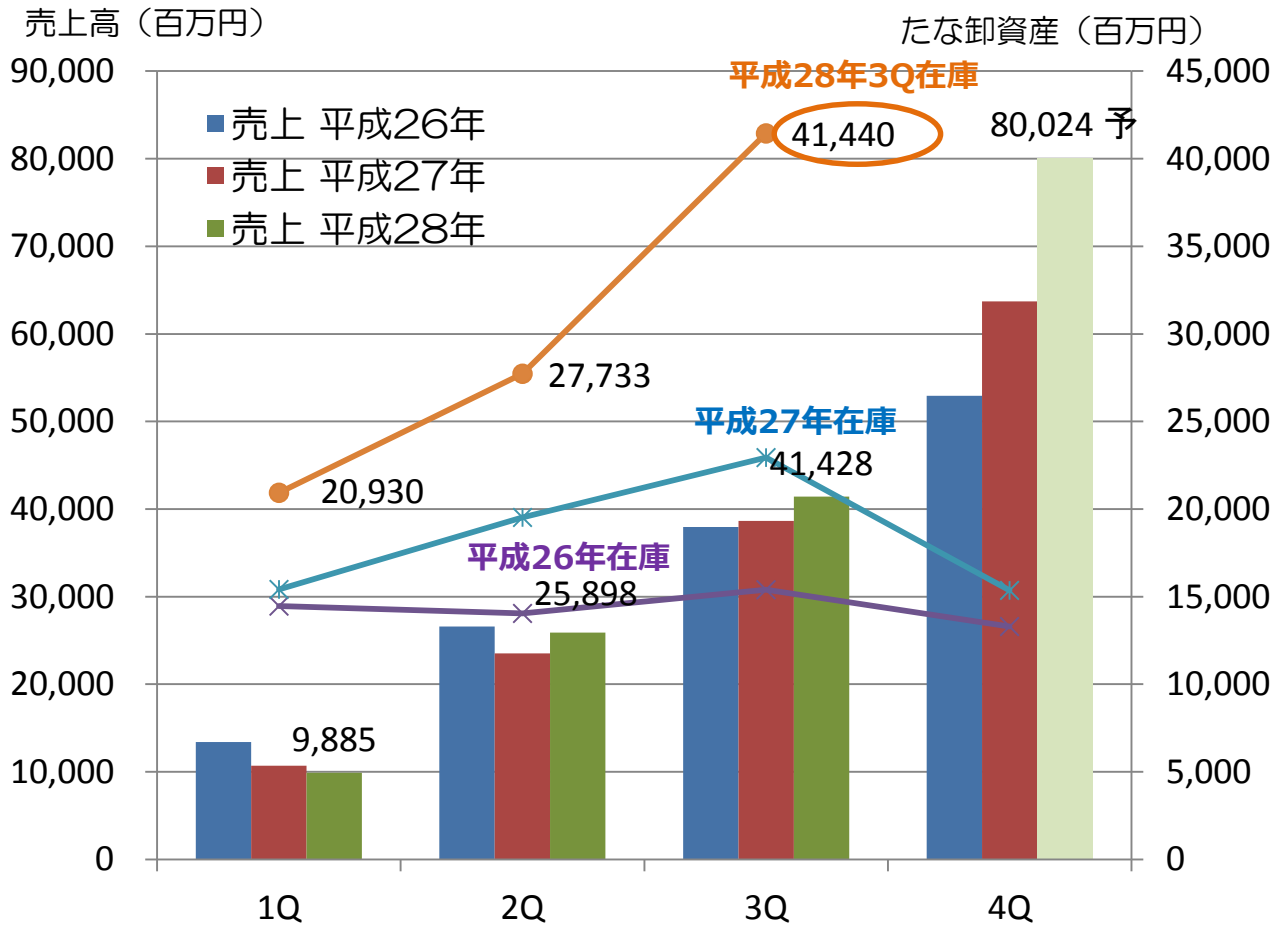
- 今第3四半期は販売・引き渡しは予定よりも遅れ、第4四半期に売上が集中見込み。利益ベースでは予定通り推移。
- 通期の業績予想は変更無し。（連結子会社は順調に推移）

- 3Q業績：
 - 連結売上高414億円（対前年比+7.2%）
 - 連結営業利益38億円（対前年比+16.8%）
 - 連結経常利益36億円（対前年比+17.8%）
 - 連結純利益 24億円（対前年比+28.9%）

- 3Q末たな卸（販売用不動産+仕掛販売用不動産） **414億円**
 - ▶ 仕入れから引渡し（売上計上）まで実績6.6ヶ月
（含む：開発案件）

I・3Qハイライト：今期業績は下記偏重、4Qに集中予定

- 3Q(5月末) たな卸資産=414億 (2Q+137億円) ※
- 今期売上計画分と来期の販売分の仕入れ確保済
- 売上高は、4Qに集中 (利益率は改善)
- ※3Qから一部固定資産を棚卸へ (24.2億円)



Ⅱ・今期業績推移：連結損益計算書

- 売上は4Qに集中、3Q時点では予算比で大幅の未達となっているが、計画目標は達成予定。

経常利益ベースで3Q時点で**前年比+17.8%の増益**

- 顧客ニーズに対応した住宅提供で粗利率改善。

売上総利益 1.9ポイントUP（単体、シード平和の改善）

	H27.8期 3Q	H28.8期 3Q実績	前期比較 金額	前期比率 (%)	(百万円)
売上高	38,630	41,428	2,798	107.2%	
不動産販売事業	28,710	31,189	2,479	108.6%	
不動産請負事業	8,317	8,573	256	103.0%	
賃貸収入事業	1,602	1,665	63	103.9%	
売上総利益	6,156	7,376	1,220	119.8%	
販売費及び一般管理費	2,896	3,569	673	123.2%	
営業利益	3,259	3,807	548	116.8%	
セグメント利益					
不動産販売事業	2,806	3,474	668	123.8%	
不動産請負事業	403	812	409	201.4%	
賃貸収入事業	679	752	73	110.7%	
セグメント調整額	△628	△1,232	—	—	
経常利益	3,120	3,675	555	117.7%	
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,866	2,405	539	128.8%	

Ⅲ・セグメント情報: 各セグメントで利益率改善

- 売価が計画通り推移し、前期比・計画比ともに売上総利益率が改善
- 営業利益率の**営業利益率0.7ポイントUP**

(百万円)

	H27/8期 3Q実績		H28/8期 3Q実績		
	売上高	構成比	売上高	構成比	前期比増減率 %
	セグメント利益	売上高比	セグメント利益	売上高比	
不動産販売事業	28,710	74.3%	31,189	75.2%	8.6%
	2,806	9.7%	3,474	11.1%	23.8%
不動産請負事業	8,317	21.5%	8,573	20.6%	3.0%
	403	4.8%	812	9.4%	101.4%
賃貸収入事業	1,602	4.1%	1,665	4.0%	3.9%
	679	42.3%	752	45.1%	10.7%
合計	38,630	100%	41,428	100%	7.2%
	3,259 (調整額▲628)	8.4%	3,807 (調整額▲1,232)	9.1%	16.8%

*セグメント合計利益には全社費用(=調整額)を含む

IV・3Q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)

		H27.8期末 3Q末			H28.8期 3Q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		6,495			15,996		
戸建	三栄建築設計	4,503	138	74	5,634	163	83
	三建アーキテクト	1,148	48	31	1,150	44	25
マンション等	三栄建築設計 ※1	154	0	0	166	0	0
転売用物件他	三栄建築設計 ※2	-	-	-	7,614	30	22
戸建・マンション等	シード平和 ※3	689	10	6	1,430	62	12
仕掛用不動産		16,442			25,444		
戸建	三栄建築設計	13,270	486	293	17,427	650	509
	三建アーキテクト	1,500	97	93	2,427	121	90
マンション等	三栄建築設計 ※1	333	41	41	1,473	41	34
戸建・マンション等	シード平和 ※4	1,338	440	439	4,115	794	730

※1 件数は、マンションの件数を記載

※2 転売用目的で取得した物件及び、投資目的で保有していた物件の内、転売目的に切替えた物件です。

※3 H27.8期3Q末…戸建10件、未契約(戸建6件)、H28.8期3Q末…マンション2棟46件、戸建16件、未契約(マンション0件、戸建12件)、
なお、マンションの1棟売り及び収益物件の件数は、記載しておりません。

※4 H27.8期3Q末 マンション8棟391件、戸建49件、未契約(マンション8棟391件、戸建48件)、
H28.8期3Q末 マンション12棟694件、戸建100件、未契約(マンション12棟632件、戸建98件)、
なお、マンションの1棟売り及び収益物件の件数は、記載しておりません。

V・3Q貸借対照表：盤石な財務基盤

(百万円)

	H27.8期末	H28.8期 3Q	増減額
流動資産	32,934	53,767	7,529
現預金	14,713	6,771	△7,396
たな卸資産	15,362	41,440	12,371
その他	2,859	5,556	2,554
固定資産	13,982	10,612	△662
有形・無形固定資産	12,880	9,542	△2,292
投資その他の資産	1,101	1,070	△632
資産合計	46,916	64,379	6,867
流動負債	16,051	28,456	4,758
支払手形及び買掛金	5,730	6,769	1,039
短期/1年以内返済借入・社債	7,008	18,407	6,034
その他	3,312	3,278	△1,276
固定負債	6,686	9,803	1,161
負債合計	22,737	38,259	5,920
株主資本	23,807	25,618	896
資本金	1,340	1,340	-
利益剰余金	21,228	23,039	897
その他の包括利益累計額	△66	△66	△26
非支配株主持分	438	567	77
純資産合計	24,178	26,119	948
負債及び純資産合計	46,916	64,379	6,867

【現預金】

➢ 仕入れ資金となり、たな卸資産へ

【たな卸資産】

➢ 販売用不動産、仕掛販売用不動産の増加

※固定資産の一部を棚卸へ

【負債】

➢ 短期運転資金（納税、配当、仕入れ等）

【長期借入】

➢ 仕入れ・開発資金

連結
自己資本比率
39.7%

■ 中期の成長戦略・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 予	平成29年6月期 予	平成30年6月期 予
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。



- 前期は決算期変更もあり、15ヶ月決算で単純比較は出来ないが、実質的に**大幅な増収・増益を計画**
- 下期マンション完成引渡しにより、業績は達成見込み。

(単位：百万円)

	H27/6期 決算期変更 (15ヶ月)	H28/6期予定 12ヶ月 (7/1~6/30)	前期比較 金額	前期比較 (%)
売上高	8,072	10,011	1,939	+24.0%
営業利益	291	658	367	+126.1%
経常利益	240	603	363	+151.2%
当期純利益	315	436	121	+38.4%
EPS 円	236.99	286.66	49.67	+20.9%
BPS 円	705.94	-	-	-

復配 5円予定

4. 平成28年8月期通期予想について

- I ・ 平成28年8月期（2016/8期）業績予想
- II ・ 3Q累計実績及び、通期予想
- III ・ セグメント別予想：不動産販売事業
- IV ・ セグメント別予想：不動産請負事業
- V ・ セグメント別予想：賃貸収入事業

I・平成28年8月期（2016/8期）業績予想

（百万円）

	H27.8期	H28.8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 (親会社株主に帰属する四半期純利益)	3,460	4,009	549	15.9%

Ⅱ・3Q累計実績及び、通期予想

- 利益ベースは3Qで取れているので、通期業績は変更なし。

(百万円)

	H27.8期 第1Q～第3Q	H28.8期 第1Q～第3Q実	H28.8期 第4Q計画	H28.8期 通期
売上高	38,630	41,428	38,596	80,024
不動産販売事業	28,710	31,189	34,751	65,940
不動産請負事業	8,317	8,573	3,430	12,003
賃貸収入事業	1,602	1,665	416	2,081
売上総利益	6,156	7,376	5,027	12,403
不動産販売事業	4,561	5,388	4,488	9,876
不動産請負事業	842	1,165	378	1,543
賃貸収入事業	751	822	161	983
販売費及び一般管理費	2,896	3,569	2,093	5,662
営業利益	3,259	3,807	2,933	6,740
経常利益	3,120	3,675	2,729	6,404
当期純利益	1,866	2,405	1,604	4,009

Ⅲ・セグメント別予想：不動産販売事業

(百万円)

		H27.8期	H28.8期 (予想)	前期比額	前期比率 (%)
売上高		50,600	65,940	15,340	130.3%
戸建	三栄建築設計	42,715	54,366	11,651	127.3%
戸建	三建アーキテクト	4,542	7,627	3,096	167.9%
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	215.0%
売上総利益		8,069	9,876	1,807	122.4%
売上総利益率		15.9%	15.0%	△0.9p	-

- 予想では、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

IV・セグメント別予想：不動産請負事業

(百万円)

	H27.8期	H28.8期 (予想)	前期比額	前期比率 (%)
売上高	10,946	12,003	1,057	109.7%
三栄建築設計	5,917	6,502	585	109.9%
シード平和	5,029	5,500	471	109.4%
売上総利益	1,160	1,543	383	133.0%
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

V・セグメント別予想：賃貸収入事業

(百万円)

	H27.8期	H28.8期 (予想)	前期比額	前期比率 (%)
売上高	2,162	2,081	△81	96.3%
三栄建築設計	1,546	1,501	△45	97.1%
シード平和	657	629	△29	95.7%
売上総利益	1,016	983	△33	96.8%
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

5. 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

	H23.8期	H24.8期	H25.8期	H26.8期	H27.8期	H28.8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

	H23.8期	H24.8期	H25.8期	H26.8期	H27.8期	H28.8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。

三栄建築設計の株価及びPER、業界及び他社のPER

業界平均のPERに向け、IRの積極的な推進



当社株価/日経平均/TOPIX比較 (過去1年)



コード	企業名 (百万円)	売上高	経常利益	増益率%	EPS (予)円	PER 倍	株価 7/27
3228	三栄建築設計	80,024	6,404	13%	189.0	5.8	1,097
3291	飯田グループ H	1,242,900	100,500	6.2%	228.9	9.3	2,088
3288	オープンハウス	245,000	28,000	38.0%	318.6	9.6	3,045
8860	フジ住宅	96,300	5,400	1.9%	100.8	6.7	673
1419	タマホーム	158,800	2,400	136.1%	16.6	27.8	463
1868	三井ホーム	257,000	4,100	-10.8%	33.2	13.7	454
1925	大和ハウス工業	3,420,000	250,000	7.0%	248.6	11.9	2,965
8897	タカラレーベン	105,000	13,900	107.2%	81.8	10.4	851
業界平均 不動産業(120社)				9.6%		15.4	
建設業(178社)				2.2%		11.5	
市場全体平均(3937社)				1.8%		14.5	

※(各社短信、四季報、IFISデータより会社作成)

7/27 時点での株価と中期経営計画の当期純利益予想でのPER (株価収益率)

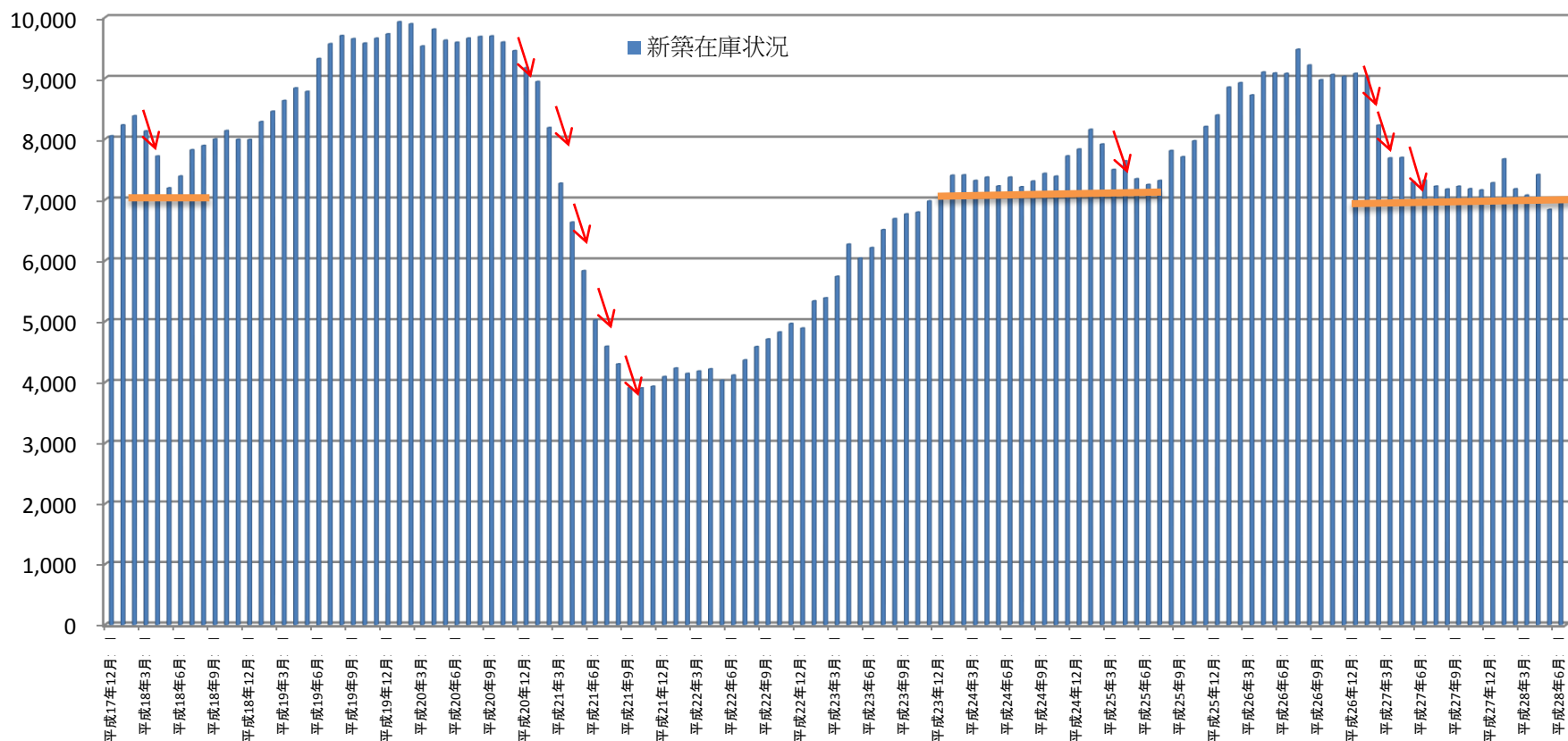
	H27年8月期 (実績)	H28年8月期 (予想)
株価 (円)	1,536	1,097
当期純利益 (百万)	3,460	4,009
予想EPS (円)	163.09	188.98
PER (倍)	9.42	5.80

株価: H27.8.31

株価: H28.7/27

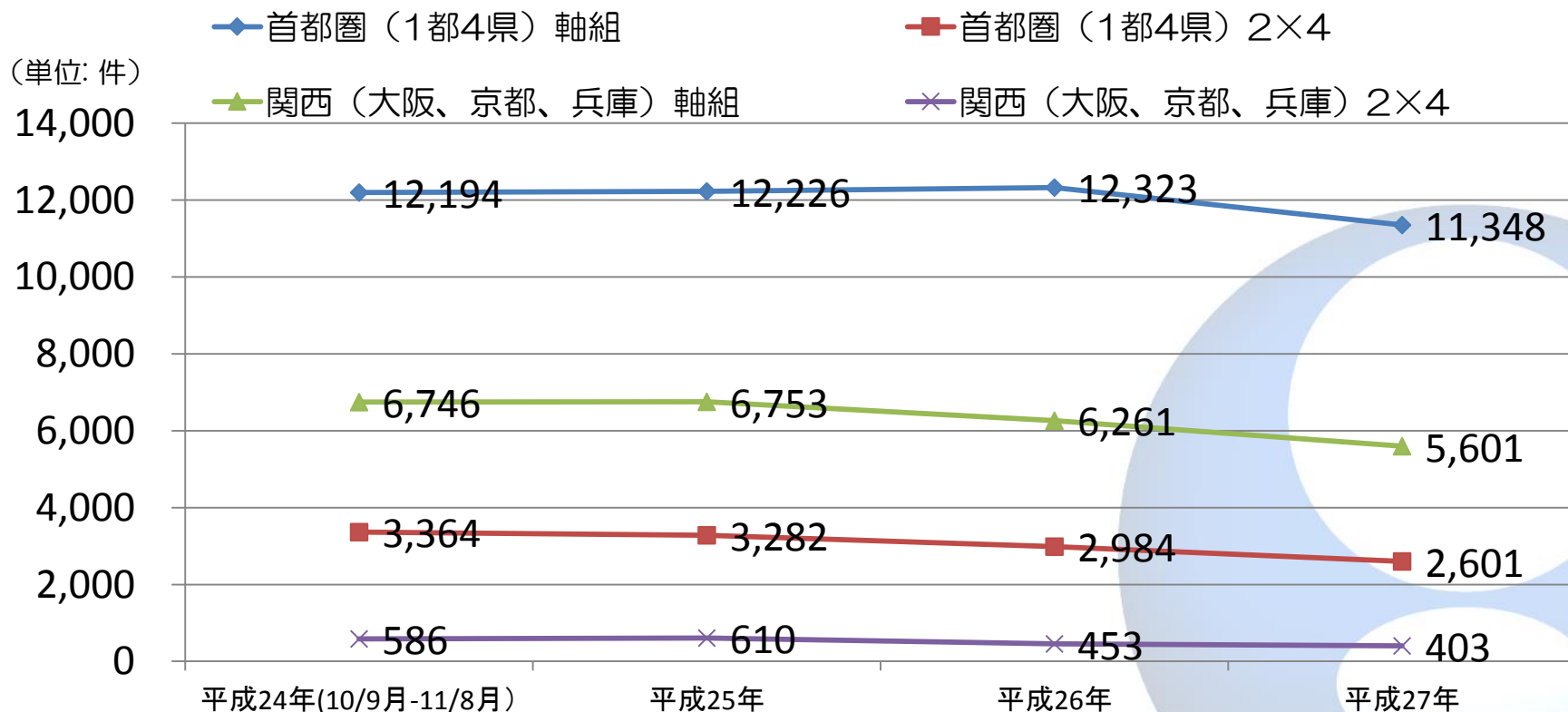
外部環境：首都圏新築戸建在庫（東日本レインズより）

- 首都圏新築戸建の在庫概況は、H18年4月に落ち込んだ水準（耐震偽装の影響？）、その後リーマンショックの影響で平成22年4月まで大きく落ち込んだ。その後、金融緩和や政府の諸政策により大幅に回復し、平成26年8月をピークに大幅な在庫調整を終え現在に至っている。



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

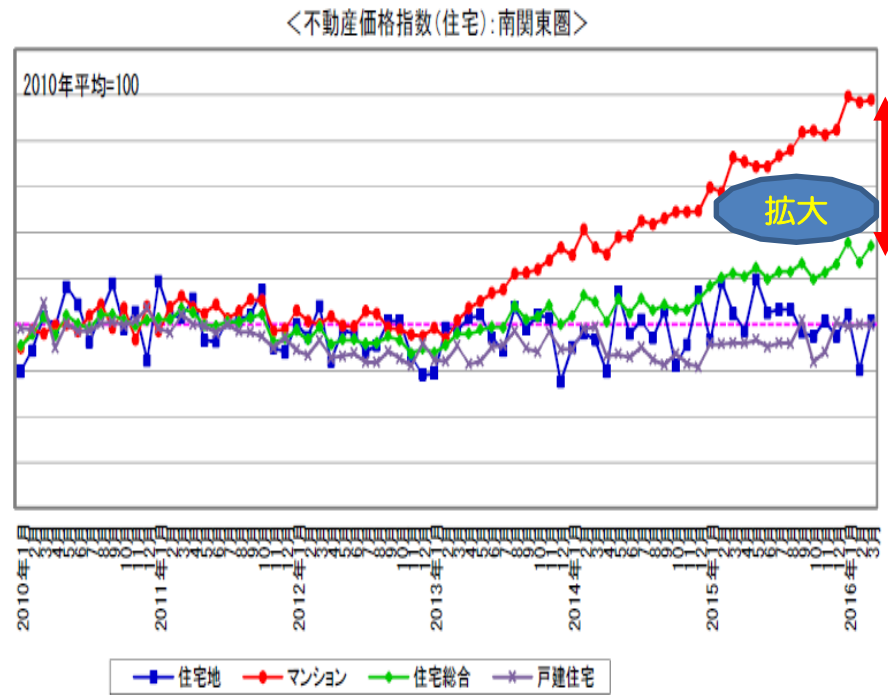
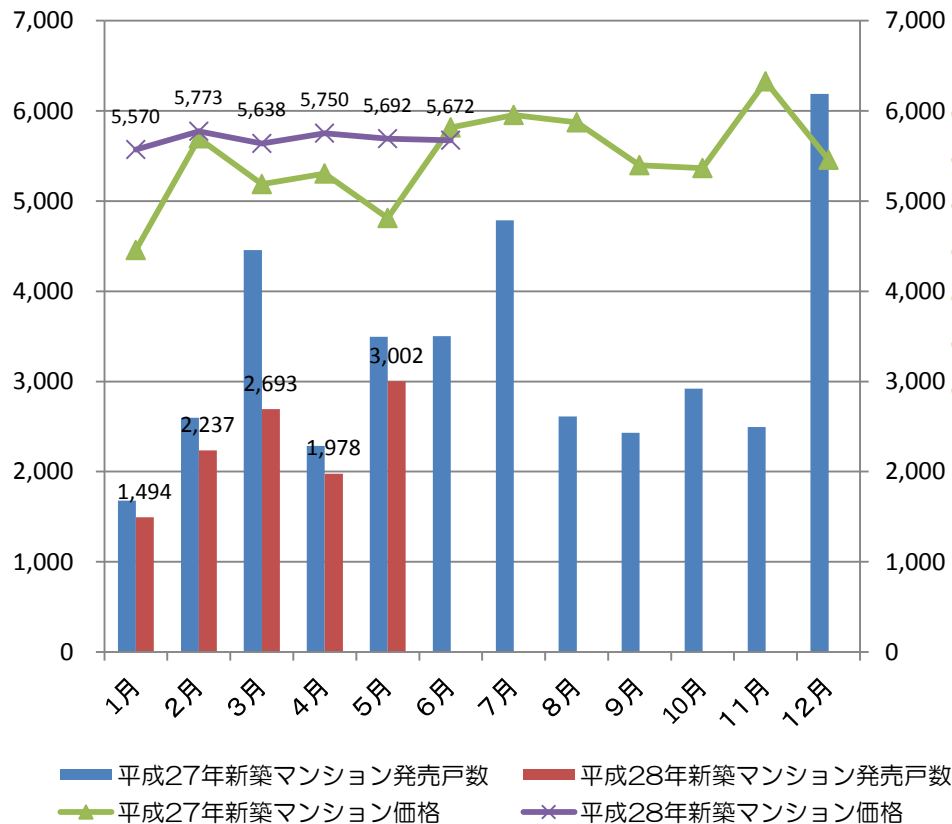
- 国土交通省の発表による木造3階建て住宅は、首都圏で安定的に推移
- 2015年（前年8月～9月）は木造3階建(軸組工法 + 2×4工法)で13,949件となっており、同期間の当社のシェアは約7%



(出所：国土交通省データ)

外部環境：首都圏の住宅市場動向（2016年上半期）

- 首都圏における2016年上半期（1-6月）の新規マンション供給戸数は14,454戸（前年比▲19.8%）、**平均価格5,686万円（前年比+8.2%）**、契約率68.4%（前年比▲7.7ポイント）
- 首都圏における2016年上半期（1-6月）の建売住宅供給戸数は、2,003戸（前年比▲18.6%）、**平均価格4,840万円（前年比+7.7%）**、契約率44.6%（前年比▲2.2ポイント）

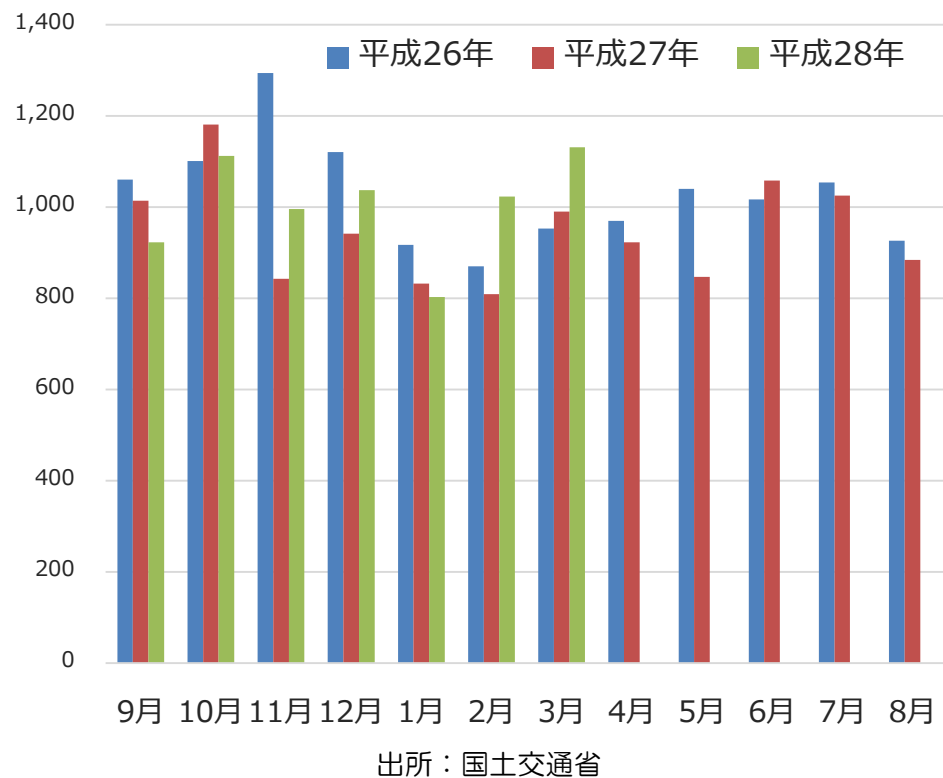


出所：不動産経済研究所

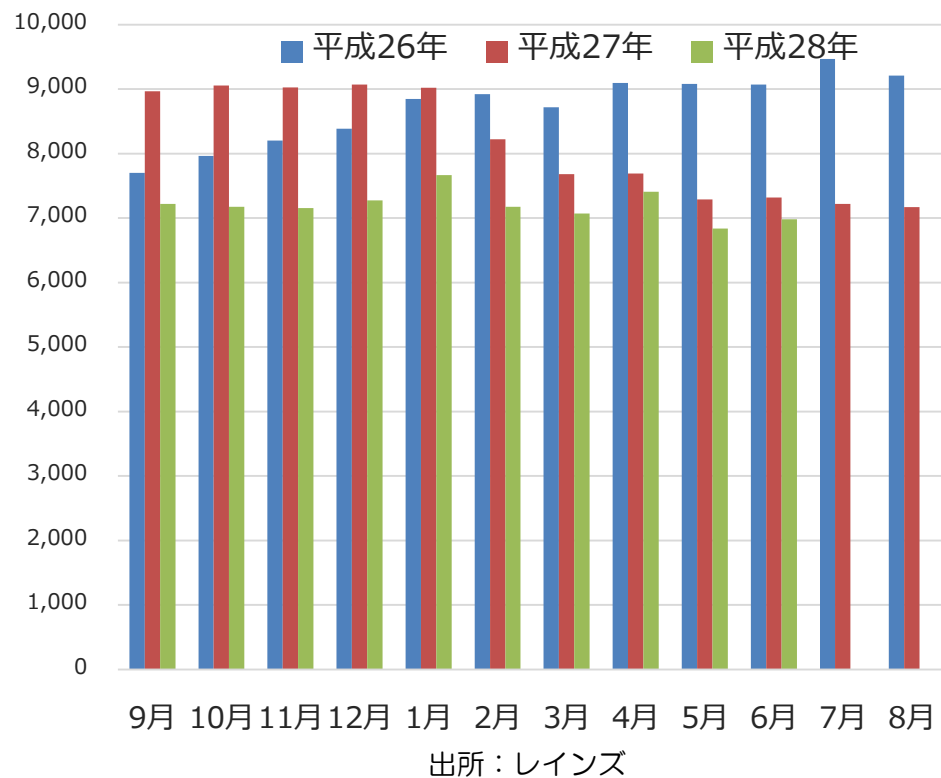
外部環境：木造軸組3階確認申請件数

- 木造軸組3階確認申請件数は、前期比較で1月以降から増加している。2月、3月では、今期がここ3期で一番ピークとなっている。
- 首都圏の在庫状況は、近年の中で今期が一番在庫が少なく、特に2月以降の在庫数は減少が大きい。

首都圏・木造軸組3階確認申請件数



首都圏・月末在庫



- ☑ 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