



第14期 株式会社三栄建築設計

決算説明会(証券コード3228)

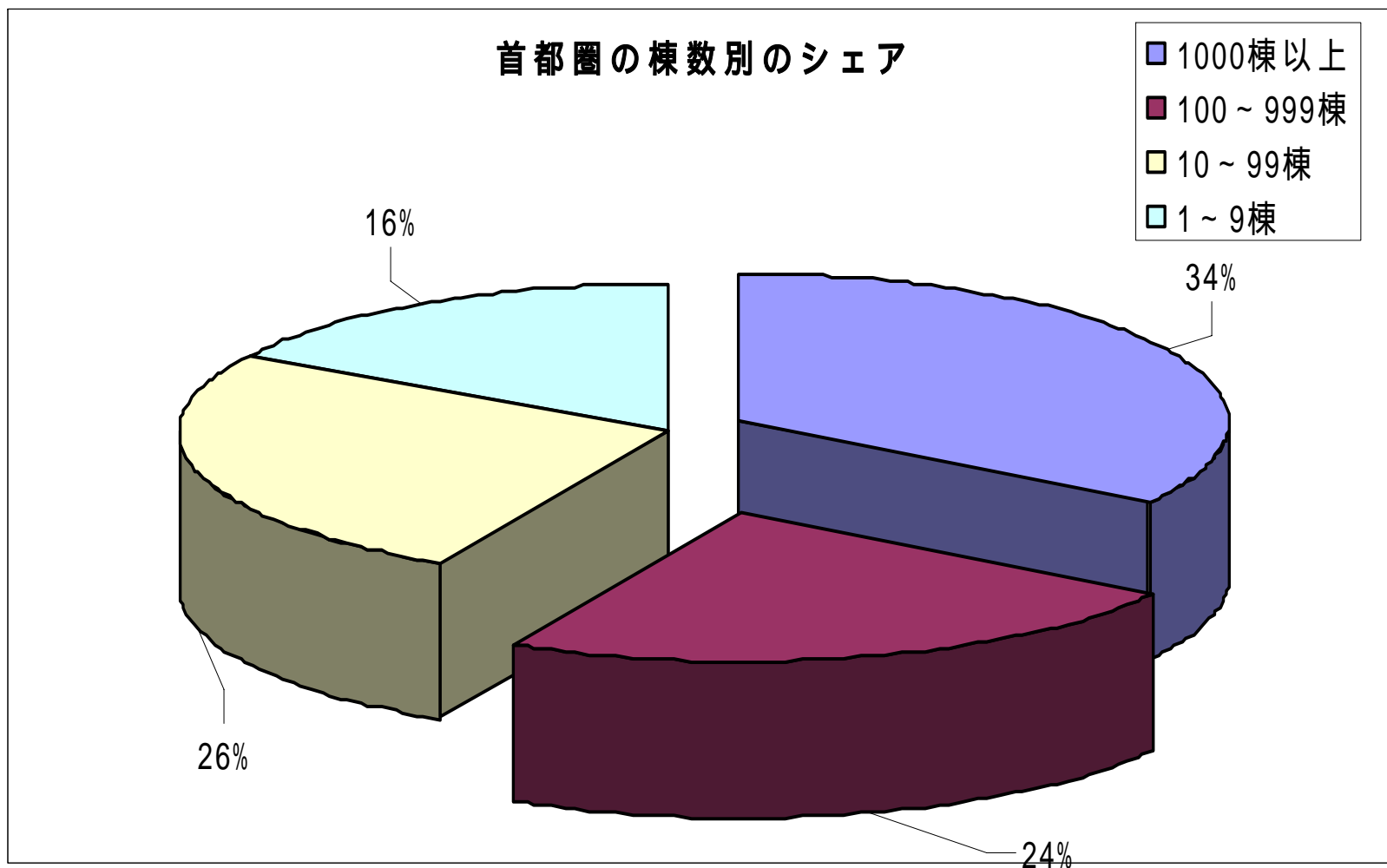
2007年10月30日





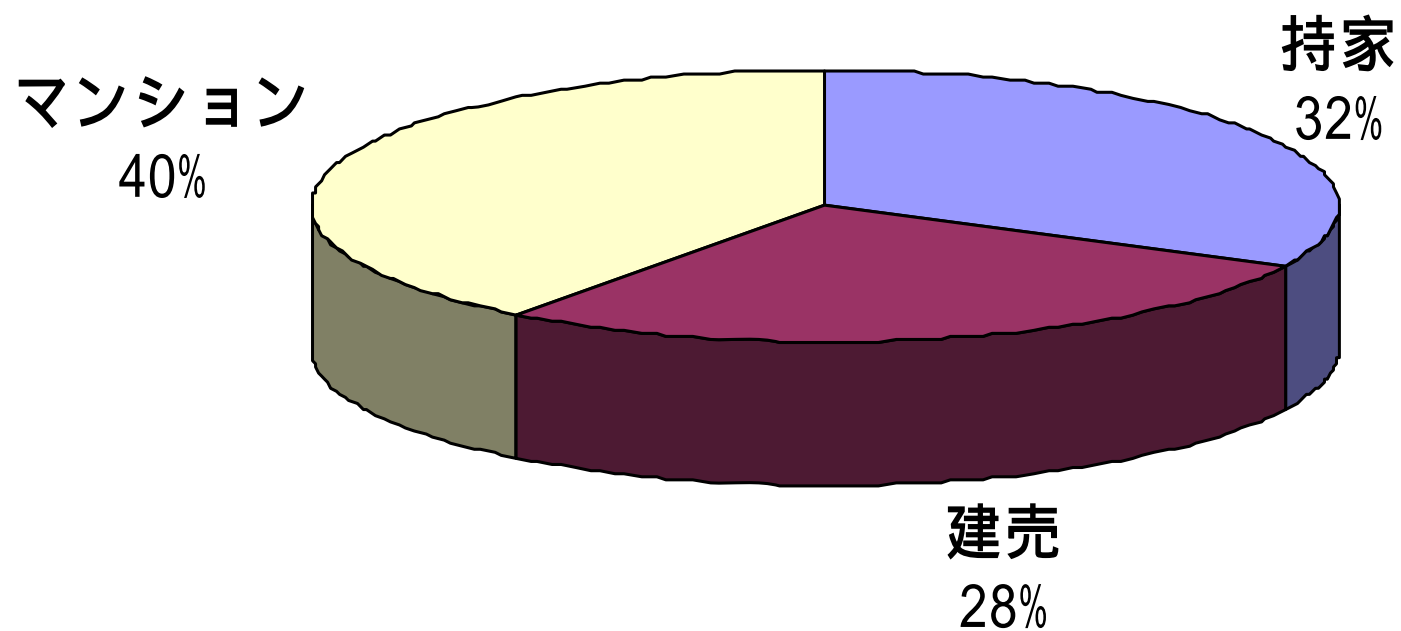
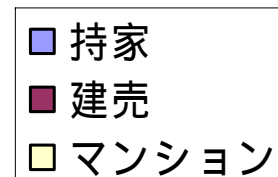


首都圏の建売の市場シェアは、1000棟以上の大手34%と、100棟から999棟までの中堅企業24%と、10棟未満の工務店42%となっています。

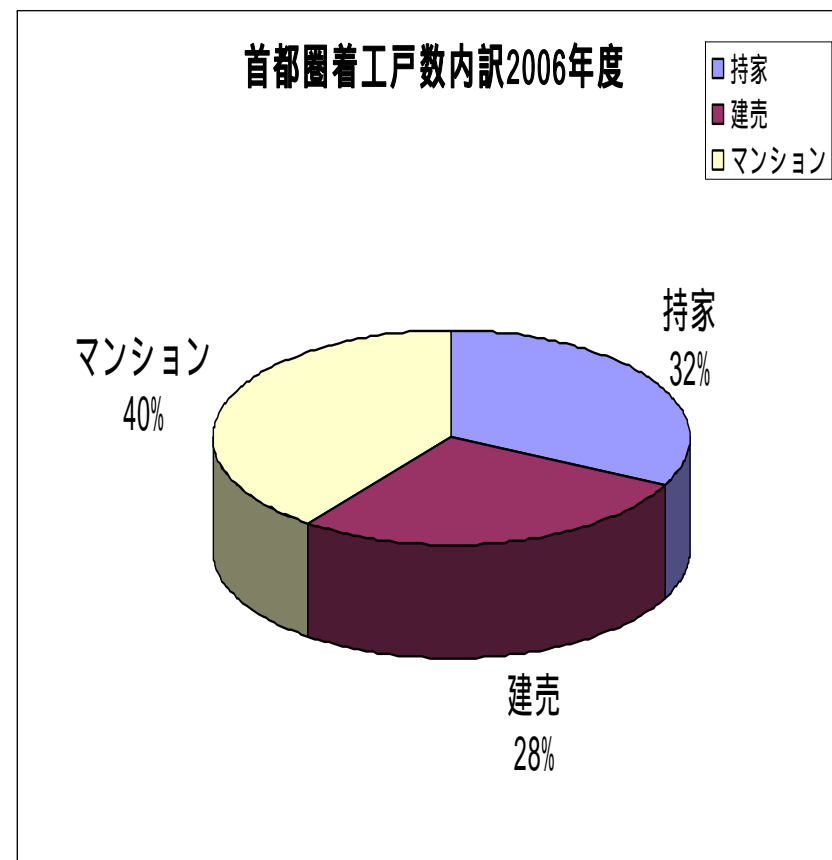
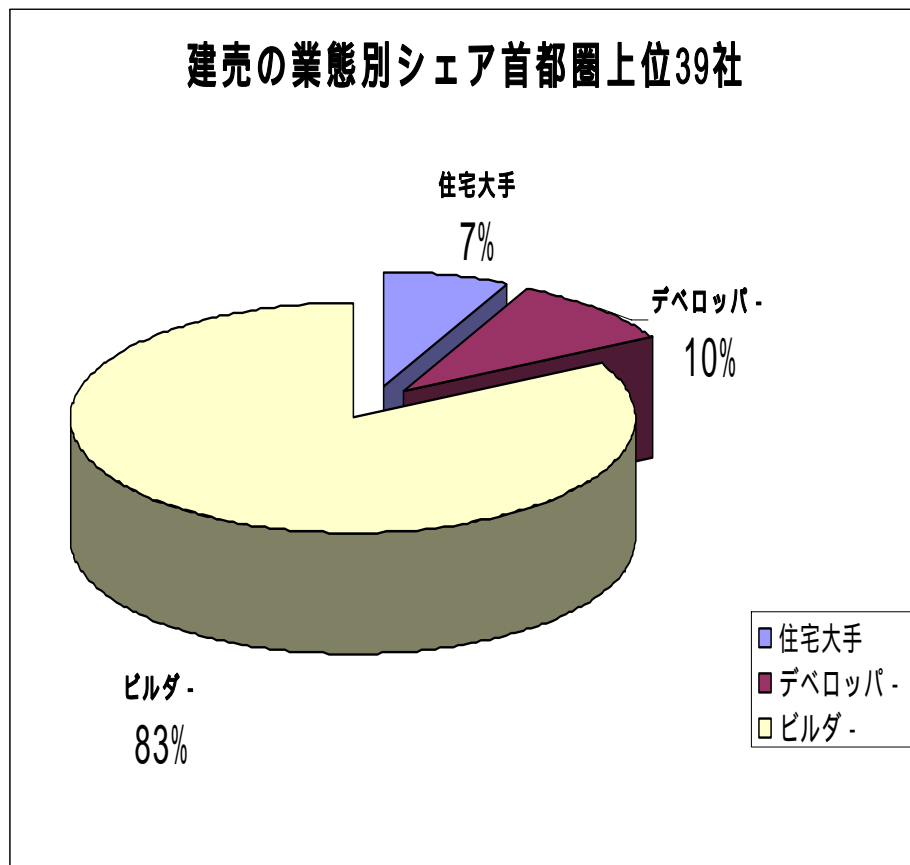


首都圏持家・建売・マンション内訳

首都圏着工戸数内訳2006年度



2006年度首都圏着工戸数内訳/建売業態シェア上位39社内訳



建売はビルダ - シェア圧倒83%している。

首都圏ビルダ - 着工棟数ランキング、(売り建て除く)

地域ビルダー&デベロッパー建売のみ&大手住宅建売のみ
首都圏ランキング
※2006/4~2007/3
2006年度
(棟数)

会社名		首都圏着工棟数	順位
一建設	-	4,901	1
アーネストワン	上場	3,933	2
飯田産業	上場	2,722	3
東栄住宅	上場	2,472	4
中央住宅	-	1,904	5
ホークワン	-	1,674	6
タクトホーム	上場	1,636	7
アイダ設計	-	958	8
三井不動産	ディベ	715	9
三栄建築設計	上場	539	10
アイデイホーム	-	520	11
大和ハウス	上場	506	12
兼六土地建物	-	489	13
東急電鉄	ディベ	487	14
コスモイニシア	ディベ	470	15
細田工務店	上場	453	16
積水ハウス	上場	444	17
野村不動産	ディベ	438	18
すまい	-	394	19
フレックス	-	389	20
ミサワH	上場	283	21
小田急電鉄	ディベ	269	22
パナホーム	上場	248	23
トヨタ	建売のみ	226	24
三井ホーム	上場	172	25
東急不動産	ディベ	164	26
相模鉄道	ディベ	143	27
東新住建	上場	135	28
ケイアイスター	-	123	29
近鉄不動産	ディベ	111	30
住友林業	上場	75	31
積水化学	上場	50	32
SxL	上場	37	33
旭化成	上場	28	34
グランディハウス	上場	25	35
ナイス	ディベ	10	36
ファースト住建	上場	0	37
ヤング開発	-	0	38



株)住宅産業研究所より

全国ビルダ - 着工棟数ランキング

上場/未	会社名	首都圏	関東	北海道	東北	北信越	東海	関西	中国	四国	九州	2004年度	順位	2005年度	順位	伸率	2006年度	順位	伸率
	タマホームG	○	○	○	○		○	○	○	○	○	3,240	4	5,320	2	64%	8,270	1	55%
東証1	一建設	○	○		○		○				○	6,650	1	7,380	1	11%	7,045	2	-5%
東証1	アーネストワン	○	○					○			○	3,425	3	3,960	3	16%	4,765	3	20%
東証1	飯田産業	○	○				○	○				3,030	7	3,390	5	12%	3,225	4	-5%
東証1	東栄住宅	○	○									4,340	2	3,500	4	-19%	2,860	5	-18%
	城南建設	○										3,020	6	2,810	7	-7%	2,840	6	1%
	ポラスG	○										2,160	8	2,250	8	4%	2,480	7	10%
JQ	東新住建		○		○		○	○				1,750	11	2,040	9	17%	2,140	8	5%
	アイダ設計	○	○		○	○	○					3,165	5	2,900	6	-8%	1,900	9	-34%
東証1	タクトホーム	○					○					2,065	9	1,910	10	-8%	1,825	10	-4%
	センチュリーホーム		○				○					1,900	10	1,650	12	-13%	1,810	11	10%
大阪2	ファースト住建							○				1,315	13	1,465	13	11%	1,740	12	19%
	ホークワン	○										1,000	17	1,345	14	35%	1,725	13	28%
	富士ハウス		○				○					1,700	12	1,755	11	3%	1,680	14	-4%
東証1	東建コーポ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1,200	14	1,315	15	10%	1,495	15	14%
	埼玉県民共済	○										1,100	15	1,260	16	15%	1,310	16	4%
	ライク		○				○					600	28	920	19	53%	1,110	17	21%
東京2	土屋ホームG		○	○	○	○						1,060	16	1,000	18	-6%	960	18	-4%
	木下工務店		○									500	32	715	26	43%	875	19	22%
東証1	フジ住宅							○				700	24	885	20	26%	855	20	-3%
	檜家住宅G	○	○									830	21	850	22	2%	820	21	-4%
	アキュラホーム	○										395	45	640	29	62%	770	22	20%
	新昭和	○										780	23	750	25	-4%	760	23	1%
東証1	サンヨハウジング名古屋	○					○	○				800	22	800	24	0%	705	24	-12%
	住協G	○										505	31	685	27	36%	690	25	1%
JQ	細田工務店	○										830	20	850	21	2%	615	26	-28%
	アイデイホーム	○										NA	-	220	-		595	27	170%
	ケイアイグループ		○								○	445	38	550	32	24%	575	28	5%
東京2	グランデイハウス		○									890	19	850	23	-4%	565	29	-34%
東京2	サーラ住宅						○					540	30	580	31	7%	560	30	-3%
名古屋セ	三栄建築設計	○										200	-	355	44	78%	539	31	52%

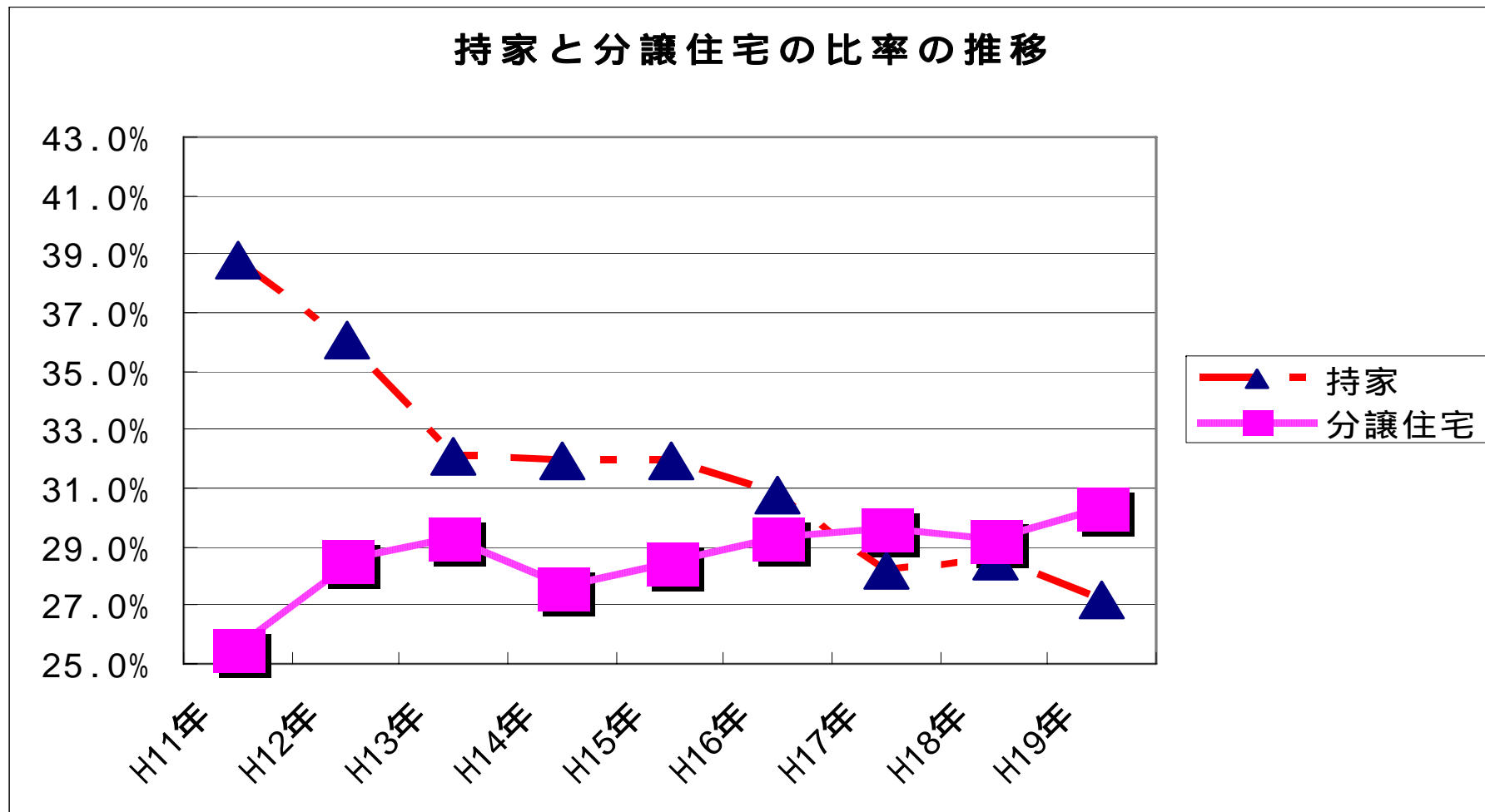
株)住宅産業研究所より

東京23区3階建て住宅着工棟数の順位

東京23区内の3階戸建住宅ランキングトップ10

会社名	棟数	順位
旭化成ホームズ	315	1
一建設	295	2
積水ハウス	205	3
ケイティアイ	155	4
ミサワホーム	140	5
パナホーム	140	6
三栄建築設計	122	7
フレックス	120	8
ヒューマン21	115	9
住友林業	105	10

首都圏の持家比率と分譲住宅比率の推移



購買層の30歳代が、一次取得者としてハードルの高い持家から分譲住宅を買っている傾向が続いている。

所有関係から見た世帯数から見た場合、首都圏の2000年から2005年の建物の増加率では、「持家」の増加率が多いことが見て取れます。

国勢調査より当社作成

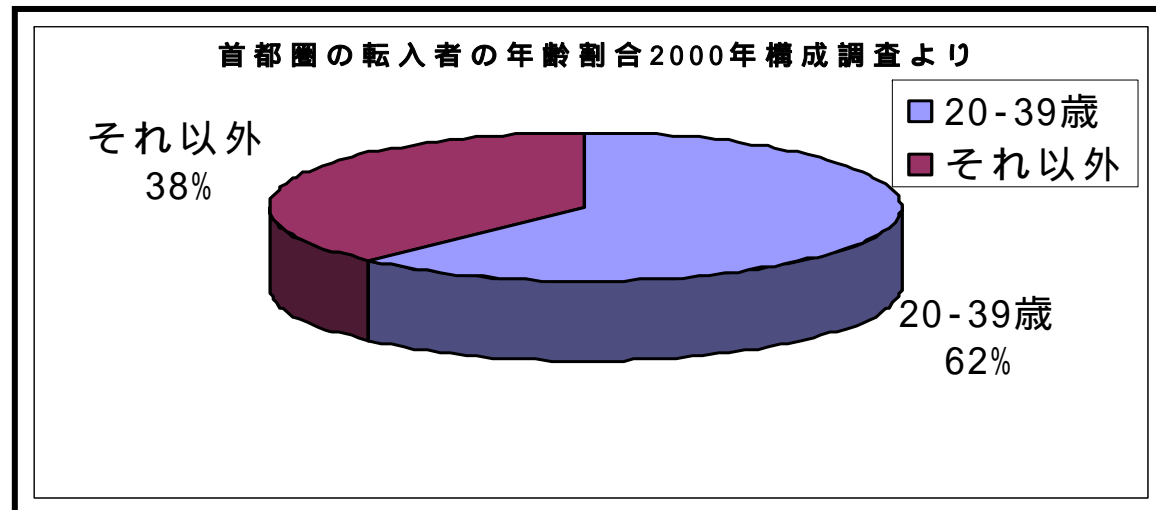
	全国	首都圏	埼玉	千葉	東京	神奈川	東京23区
一般世帯数	5.4%	7.8%	7.3%	7.7%	7.9%	8.3%	7.8%
主世帯	5.5%	8.0%	7.3%	7.8%	8.2%	8.4%	8.1%
持家	7.2%	★13.2%	10.0%	10.4%	17.0%	13.4%	17.4%
公営借家	-0.8%	-3.3%	1.4%	2.4%	-7.1%	3.6%	-9.1%
公社借家	5.1%	9.1%	1.7%	2.0%	15.3%	8.1%	20.8%
民営借家	5.7%	4.0%	4.6%	7.5%	2.8%	4.5%	2.7%
給与住宅	-15.1%	-17.4%	-15.1%	-16.6%	-16.5%	-20.7%	-14.8%
間借り	-2.5%	-3.9%	2.8%	-0.2%	-8.7%	0.1%	-9.5%

首都圏の人口と世帯の状況

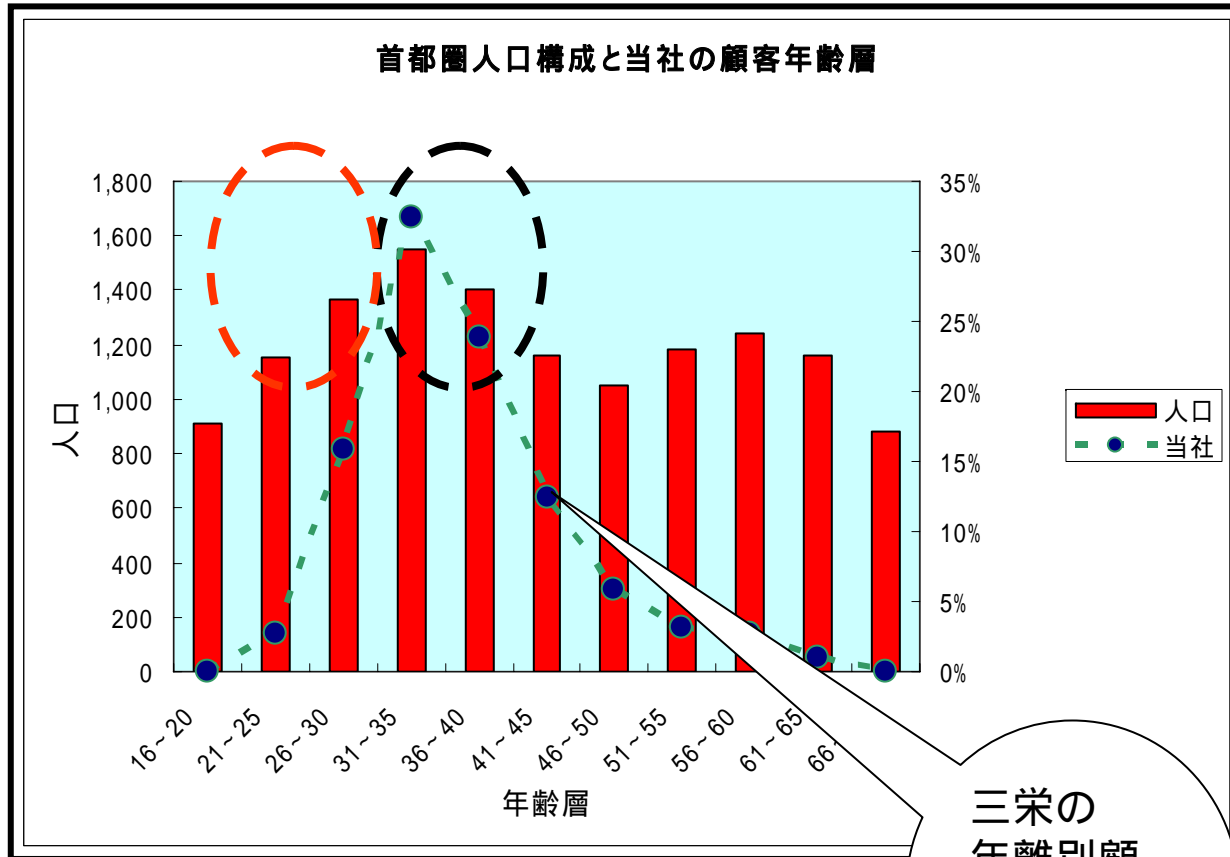
首都圏は、人口流入が続いている。国勢調査によれば、バブル以前の10万人を超える傾向が今も続いています。

西暦/年	全国			首都圏		
	人口増加	社会増加	自然増加	人口増加	社会増加	自然増加
2003	209,692	66,151	143,541	208,326	133,582	74,744
2004	135,802	17,750	118,052	188,293	117,125	71,168
2005	45,231	-7,749	52,980	159,217	103,065	56,152
2006	-3,505	3,243	-6,748	159,456	118,173	41,283
2007	-1,554	-12,297	10,743	180,727	130,539	50,188

人口流入では、首都圏転入者の62%が、20歳から39歳の年齢層になっています。



首都圏人口の団塊ジュニア層は、男子だけで246万人、 ポスト団塊ジュニア層で230万人いる。 10%シフトして21兆円、15%・32兆円・20%・95兆円(平均単価4500万円として)



年齢 歳	人口(万人)	
	全国	首都圏
0~4	590	149
5~9	602	146
10~14	655	152
15~19	749	189
20~24	842	255
25~29	979	298
30~34	878	273
35~39	811	235
40~44	780	204
45~49	892	226
50~54	1,044	278
55~59	873	243
60~64	774	204
65~69	711	169
70~74	590	127
75~79	415	86
80~84	261	54
85~89	153	31
90~94	57	11
95~99	12	2
100歳以上	1	0
総人口	12,693	3,342

553
508

三栄の
年離別顧
客層平均
37.1歳

既存の分様住宅の平均35.8歳

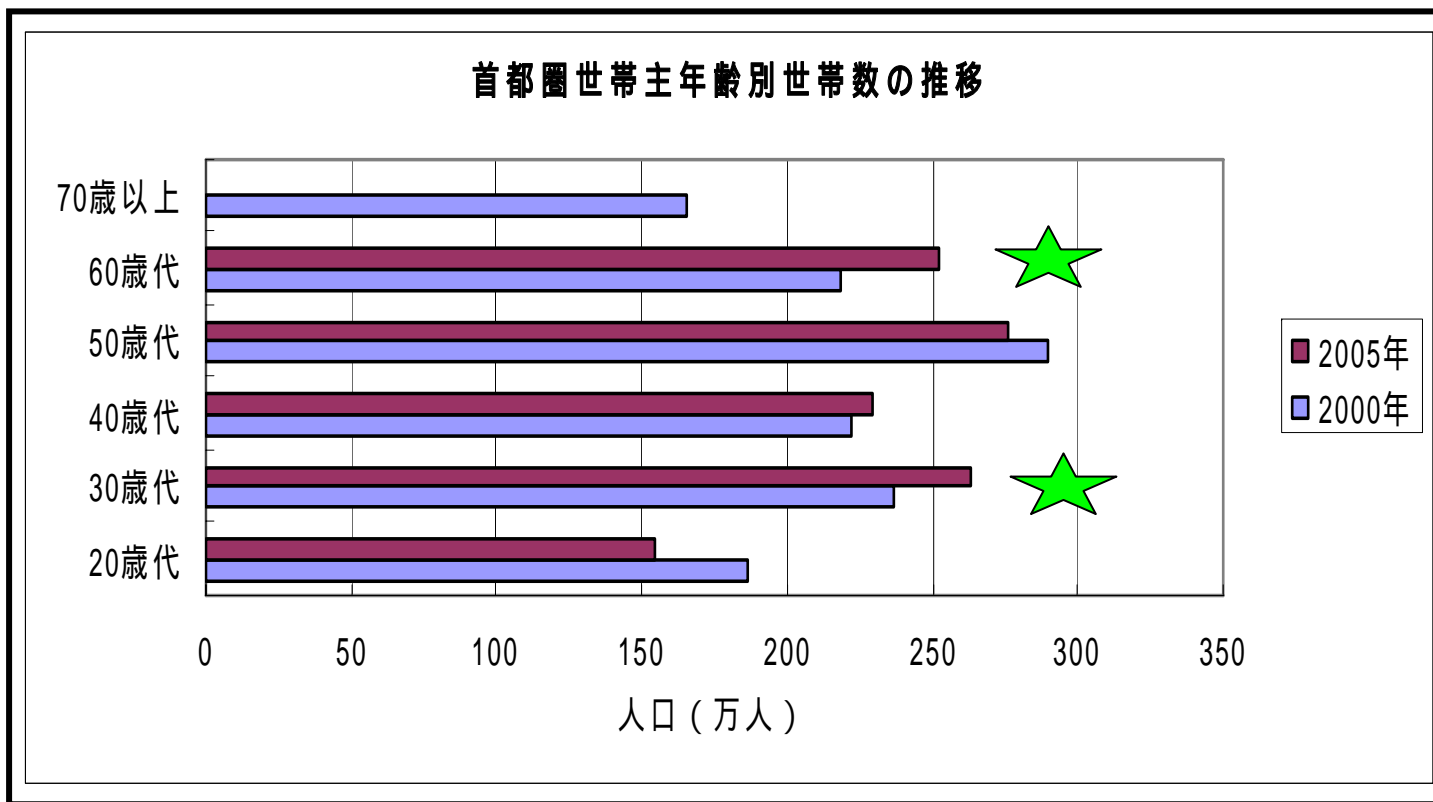
三栄は、順調に市場を捉えている。
「注文住宅」の1次取得者層に強い。

総務省資料より当社が作成

首都圏の年齢別世帯状況

首都圏の世帯の年齢別様態は、

世帯数の伸びが顕著なのが30歳代の世帯です。



	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
2000年	186	237	222	290	218	165
2005年	155	263	230	276	252	226



家づくりの“美学”を語る仲間がいる。



『家づくりの楽しさを再認識できる会社です。既成にとらわれず、自由な発想で仕事をしましょう。』と市川支店支店長。

仕事に対する美学がある。少々照れくさい気もしますが、結構しあわせなことだと思うのです。それだけ、仕事に対して思考をめぐらせなければ、あるいは自分なりの発想で取り組まなければ、ポリシーや想いなんてものは生まれないのだから。

三栄建築設計には、ちょっと恥ずかしながら、家づくりにホンキで向き合っている仲間がいます。それぞれが土地を見て、どのような家を建てるべきかをイメージし、みんなで話し合いながら具現化していく。用地を仕入れる際に、社内で決められた数値だけを見て判断しない。ひとの経験や勘、感性を大切にする。機械でも弾き出せるデータより、社員一人ひとりの力を信じているのです。

企画開発、設計、施工管理。家づくりに関わる仲間同士、自由な発想で、意見をぶつけあいます。確かに効率的じゃないかもしれない。量産はできないかもしれない。でも、そのほうがお客さまを感動させる家づくりができる。そんな誇りを持つことが、もっと仕事を面白くするんじゃないか、と思うのです。

売上高・各利益の推移(9期～14期)

単位：百万円

決算期間 決算期	H14/9～15/8			H15/9～16/8		H16/9～17/8		H17/9～18/8		H18/9～19/8	
	9期	10期	前年比	11期	前年比	12期	前年比	13期	前年比	14期	前年比
売上高	3,157	6,164	95%	8,934	45%	11,403	28%	15,322	34%	20,400	33%
不動産販売売上	3,008	5,960	98%	8,713	46%	11,090	27%	14,870	34%	19,830	33%
賃貸売上高	149	203	36%	206	1%	312	51%	452	45%	570	26%
売上原価	2,469	4,953	101%	7,114	44%	9,240	30%	12,436	35%	16,478	33%
総利益	688	1,211	76%	1,820	50%	2,162	19%	2,887	34%	3,922	36%
不動産販売総利益	572	1,070	87%	1,658	55%	1,948	17%	2,592	33%	3,575	38%
賃貸総利益	116	141	22%	162	15%	214	32%	295	38%	347	18%
販売管理費	336	429	28%	779	82%	926	19%	1,168	26%	1,621	39%
営業利益	351	781	123%	1,039	33%	1,236	19%	1,717	39%	2,300	34%
経常利益	280	635	127%	829	31%	1,056	27%	1,496	42%	1,864	25%
純利益	166	341	105%	427	25%	558	31%	800	43%	1,009	26%
期末発行済株式総数								20,647		23,647	
1株配当金(円)								0		3,500	
EPS(円)								38,747		42,680	
従業員数(人)	17	28		38		57		86		126	



1993年設立

2004年 市川支店開設



1997年グリーンシアトルタウン宮前

2005年 浦和支店開設



2006年 福生プロジェクト



14期、ハイライト

6期連続増収増益、6期連続最高益更新。
福生プロジェクト始まる。
平成19年3月に、横浜支店開設。
平成20年3月に、多摩支店開設予定。

2007年 横浜支店開設



2008年 多摩支店開設



5年間の平均成長率47%

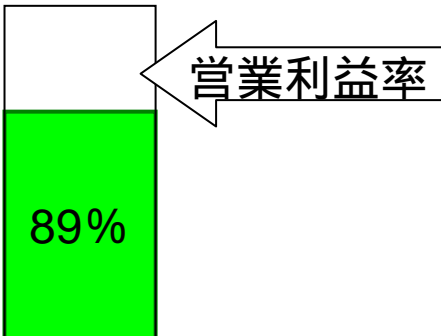
支店別売上高・原価・販管費・営業利益の概況

単位：百万円

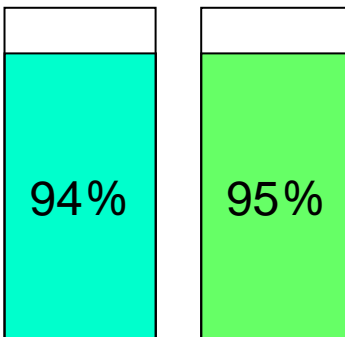
決算期間 決算期	H17/9~18/8		H18/9~19/8	
	13期	棟数	14期	棟数
全社売上高	15,322	351	20,400	484
本社（賃貸含む）	7,951	159	9,808	208
市川	4,761	118	6,808	175
浦和	2,609	74	3,784	101
平均販売価格全社	42	百万円	41	百万円
福生			31	百万円
本社（福生除）	47	百万円	54	百万円
市川	40	百万円	39	百万円
浦和	35	百万円	37	百万円
		構成比		構成比
売上原価	12,436	81%	16,478	81%
本社（賃貸含む）	6,330	80%	8,774	89%
市川	3,931	46%	5,685	47%
浦和	2,174	83%	3,176	84%
総利益	2,886	19%	3,922	19%
本社（賃貸含む）	1,621	20%	2,191	22%
市川	830	17%	1,123	16%
浦和	435	17%	608	16%
販売管理費	1,168	8%	1,621	8%
本社（賃貸、管理部含）	724	9%	1,029	10%
市川	300	6%	369	5%
浦和	144	6%	223	6%
営業利益	1,717	11%	2,300	11%
本社（賃貸、管理部含）	896	11%	1,190	12%
市川	530	11%	754	11%
浦和	291	11%	385	10%

営業利益率比較

三栄



A B

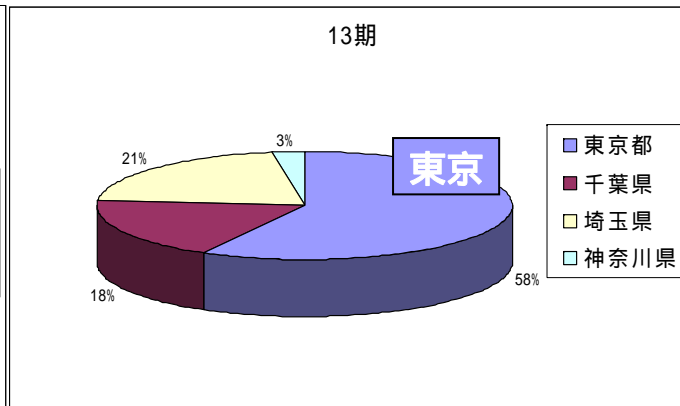
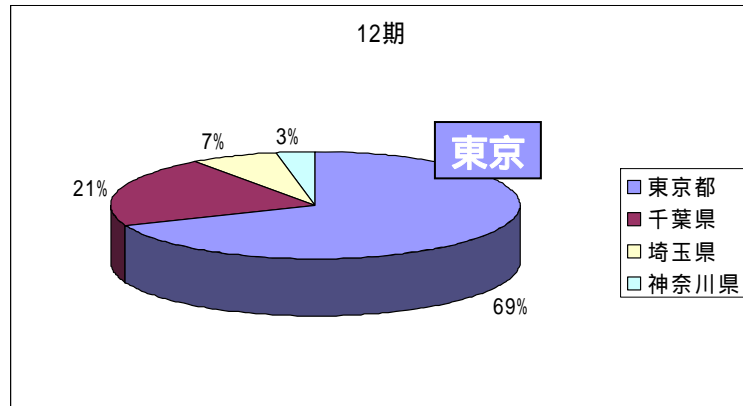


各社の有価証券報告書より

首都圏エリア別売上高の概況(12期・13期・14期)

単位：百万円

	H17/9~10/8			H18/9~19/8			H18/9~19/8		
	12期	棟数	平均販売	13期	棟数	平均販売	14期	棟数	平均販売
東京都	8,364	181	46	9,461	204	46	12,313	272	45
千葉県	1,871	56	33	2,368	64	37	3,514	101	35
埼玉県	520	18	29	2,601	74	35	3,338	94	36
神奈川県	334	8	42	438	9	49	653	17	38



B支店

A支店

多摩

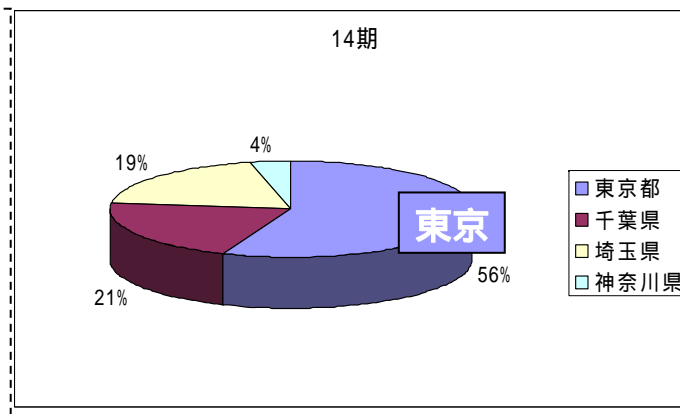
横浜

浦和

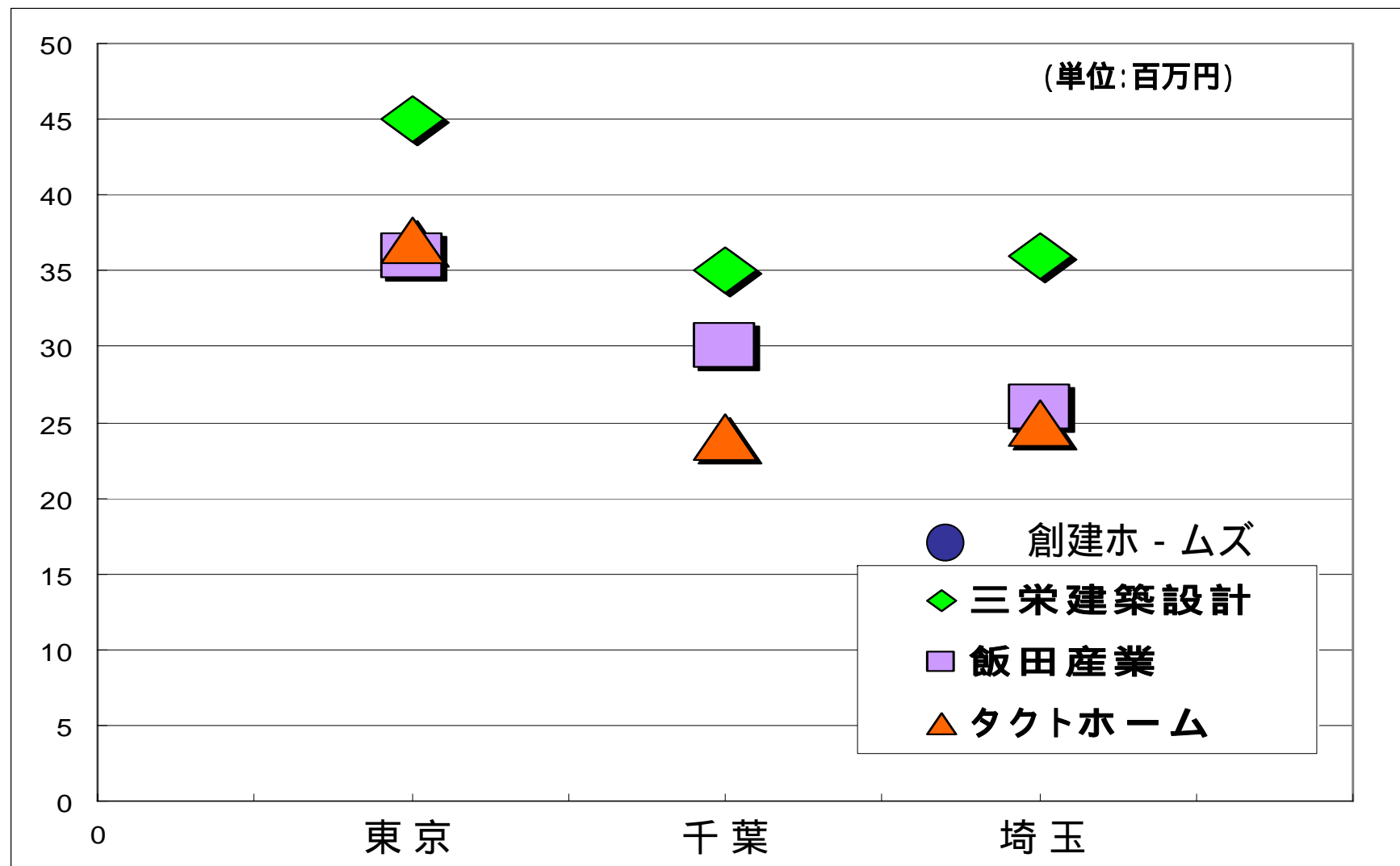
市川

本社

エリアは、順調に拡大している。支店の考えは「1支店、200棟体制」です。
 現在、4支店がり、2008年は多摩支店を出店し、5支店体制1000棟販売が中期経営目標です。
 東京都内+東京に近い各エリアが特色です。
 他社のような極端な郊外は戦略上、やらない！
23区内での「3階建住宅」供給数ビルダ-トップ。



● 各エリア別・会社販売価格帯



東京23区内の3階戸建住宅ランキングトップ10

会社名	棟数	順位
旭化成ホームズ	315	1
一建設	295	2
積水ハウス	205	3
ケイティアイ	155	4
ミサワホーム	140	5
パナホーム	140	6
★三栄建築設計	122	7
フレックス	120	8
ヒューマン21	115	9
住友林業	105	10

都内23区での、開発及び街並みづくり。狭小では特色を持つ。

株)住宅産業研究所より



・Status
敷地面積 : 56.53m²(17.10坪)
延床面積 : 85.86m²(25.97坪)
1階面積 : 28.75m²(8.7坪)
2階面積 : 33.48m²(10.13坪)
3階面積 : 24.26m²(7.34坪)

延床面積 3LDK 車庫付

26坪 品川区南大井



・Status
敷地面積 : 49.54m²(14.98坪)
延床面積 : 80.66m²(24.39坪)
1階面積 : 21.22m²(6.419坪)
2階面積 : 29.72m²(8.99坪)
3階面積 : 29.72m²(8.99坪)

延床面積 3LDK 車庫付

25坪 江戸川区西葛西

売上原価(不動産販売事業)の概況(11期・12期・13期・14期)

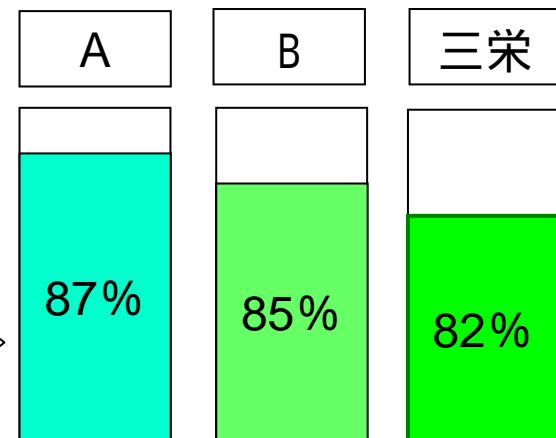
単位：百万円

	H16/9~17/8		H17/9~18/8			H18/9~19/8			H18/9~19/8		
	11期	構成比	12期	構成比	前年比	13期	構成比	前年比	14期	構成比	前年比
不動産販売原価	7,055	100%	9,142	100%	30%	12,278	100%	34%	16,255	100%	32%
土地購入費	5,071	72%	6,247	68%	23%	8,488	69%	36%	10,722	66%	26%
材料費	437	6%	938	10%	115%	1,484	12%	58%	2,051	13%	38%
労務費	54	1%	95	1%	76%	139	1%	46%	204	1%	47%
外注費	1,466	21%	1,817	20%	24%	2,079	17%	14%	3,140	19%	51%
経費	25	0%	42	0%	68%	86	1%	105%	134	1%	56%

東京都内中心から、支店開設により、23区外に少しエリアが広がったことで、原価の内「土地購入費」の割合が下がった。材料費は、1棟当たり13期422万円、14期423万円でスケールメリットで材料費の上昇分を吸収した。

売上原価

総利益率比較



各社有価証券報告書から当社で作成

販売管理費の概況(12期・13期・14期)

単位：百万円

	12期	構成比	13期	構成比	14期	構成比
販管費及び一般管理費	926	100%	1,173	100%	1,622	100%
人件費	299	32%	387	33%	490	30%
減価償却費	15	2%	13	1%	17	1%
仲介手数料	285	31%	407	35%	515	32%
その他販管費及び一般管理費	327	35%	367	31%	600	37%
求人費	12	1%	21	2%	39	2%
管理諸費	23	3%	38	3%	39	2%
租税公課	64	7%	88	8%	140	9%
公告宣伝費	64	7%	76	7%	181	11%

積極的な計画の前倒しにより、人員の増加より販管費は増加しているが、1人当たりの販管費は着実に下がっている。
14期の人件費の割合が下がったのは、新卒の採用に伴い、人件費が下がった。
今期は三栄独自の研修プログラム・OJTにより社員教育が充実してきた。

貸借対照表の概況 / 棚卸資産・有利子負債等

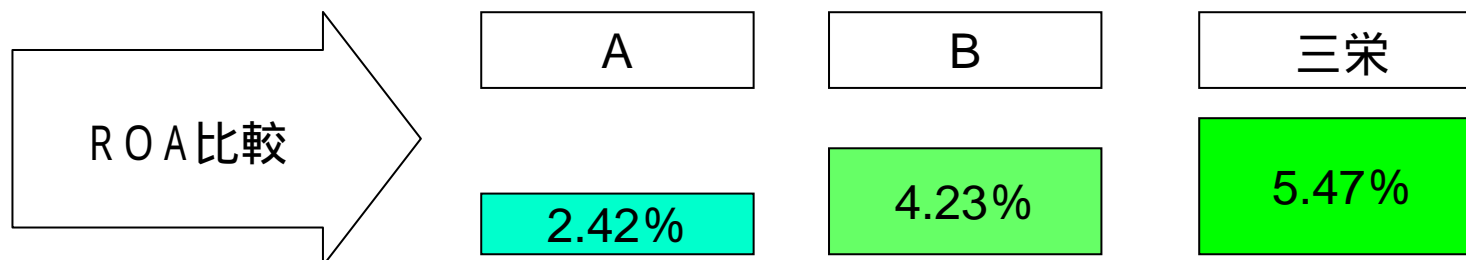
単位：百万円

	16/9-17/8		17/9-18/8			18/9-19/8		
	12期	構成比	13期	構成比	前年比	14期	構成比	前年比
資産	9,999	100%	14,573	100%	46%	22,336	100%	53%
流動資産	7,016	70%	11,261	77%	61%	17,574	79%	56%
現預金	1,789	18%	1,786	12%	0%	1,941	9%	9%
棚卸資産	5,021	50%	9,171	63%	83%	15,142	68%	65%
販売用不動産	452	5%	1,816	12%	302%	4,358	20%	140%
仕掛販売用不動産	4,570	46%	7,354	50%	61%	10,784	48%	47%
固定資産計	2,983	30%	3,313	23%	11%	4,763	21%	44%
有形固定資産	2,552	26%	2,821	19%	11%	4,176	19%	48%
無形固定資産	205	2%	287	2%	40%	395	2%	38%
投資など	226	2%	205	1%	-9%	192	1%	-7%
負債	8,014	80%	11,788	81%	47%	17,686	79%	50%
流動負債計	5,833	58%	9,897	68%	70%	14,526	65%	47%
短期有利子負債①.②.③	4,542	45%	7,771	53%	71%	12,249	55%	58%
短期借入 ①	4,141	41%	7,002	48%	69%	9,724	44%	39%
1年以内返済予定長期 ②	242	2%	540	4%	123%	2,152	10%	299%
1年以内償還予定社債 ③	159	2%	229	2%	44%	374	2%	63%
社債 ④	1,057	11%	1,018	7%	-4%	1,467	7%	44%
長期借入金 ⑤	908	9%	636	4%	-30%	1,382	6%	117%
固定負債計	2,180	22%	1,890	13%	-13%	3,160	14%	67%
長期有利子負債④.⑤	1,964	20%	1,654	11%	-16%	2,849	13%	72%
純資産	1,985	20%	2,786	19%	40%	4,650	21%	67%

有利子負債・棚卸資産の概況(12期・13期・14期)

単位：百万円

	16/9-17/8 12期	17/9-18/8 13期	18/9-19/8 14期
資産	9,998	14,573	22,336
棚卸資産	5,021	9,171	15,142
販売用不動産	452	1,816	4,358
仕掛販売用不動産	4,570	7,354	10,784
有利子負債合計	6,506	9,424	15,098
短期有利子負債①.②.③	4,542	7,771	12,249
短期借入 ①	4,141	7,002	9,724
1年以内返済予定長期 ②	242	540	2,152
1年以内償還予定社債 ③	159	229	374
長期有利子負債④.⑤	1,964	1,654	2,849
社債 ④	1,057	1,018	1,467
長期借入金 ⑤	908	636	1,382
有利子負債依存度(%)	65%	65%	68%
棚卸資産/総資産	50%	63%	68%
有利子負債/棚卸資産	130%	103%	100%
純資産	1,985	2,786	4,650
ROA(%)	6%	5%	5%



15期売上高・原価・総利益・販管費・各利益の見通し

単位：百万円

決算期間 決算期	H18/9～19/8 14期		H19/9～20/8 15期	
		棟数		棟数
売上高	20,400	484	27,236	578
賃貸売上高	570		618	
		構成比		構成比
売上原価	16,701	82%	22,403	82%
不動産販売原価	16,478	83%	22,109	83%
賃貸原価	223	39%	294	48%
総利益	3,922	19%	4,833	18%
不動産販売総利益	3,575	18%	4,509	17%
賃貸総利益	347	61%	324	52%
販売管理費	1,621	8%	2,258	8%
営業利益	2,300	11%	2,575	10%
経常利益	1,864	9%	1,982	7%
純利益	1,009	5%	1,075	4%
期末発行済株式総数	23,647		23,647	
1株配当金(円)	3,500		予)4,000	
EPS(円)	42,680		45,809	
従業員数(人)	126		172	

支店別売上高・原価・販管費・営業利益の概況

単位：百万円

決算期間 決算期	H18/9～19/8 14期		H19/9～20/8 15期	
		棟数		棟数
売上高	20,400	484	27,236	578
賃貸売上高	570		618	
本社（賃貸含む）	9,808	208	13,216	261
市川	6,808	175	7,442	162
浦和	3,784	101	4,096	104
横浜			2,482	51
多摩支店				
	構成比		構成比	
売上原価	16,701	82%	22,403	82%
不動産販売原価	16,478	83%	22,109	83%
本社（賃貸含む）	7,840	80%	10,607	80%
市川	5,685	84%	6,265	84%
浦和	3,176	84%	3,440	84%
横浜			2,091	84%
多摩				
賃貸原価	223	39%	294	48%
総利益	3,922	19%	4,833	18%
不動産販売総利益	3,575	18%	4,509	23%
賃貸総利益	347	61%	324	52%
本社（賃貸含む）	2,191	22%	2,609	20%
市川	1,123	16%	1,177	16%
浦和	608	16%	656	16%
横浜			391	16%
多摩				
販売管理費	1,621	8%	2,258	8%
本社（賃貸、管理部含）	1,029	10%	1,294	10%
市川	369	5%	442	6%
浦和	223	6%	289	7%
横浜	29	-	188	8%
多摩			45	-
営業利益	2,300	11%	2,575	10%
本社（賃貸、管理部含）	1,190	12%	1,319	10%
市川	754	11%	734	10%
浦和	385	10%	365	9%
横浜	-29	-	202	8%
多摩			-45	-

支店別売上高・販売平均価格

単位：百万円

決算期間 決算期	H18/9～19/8 14期		H19/9～20/8 15期	
売上高	20,400	棟数	27,236	棟数
本社（賃貸含む）	9,808	208	13,216	261
市川	6,808	175	7,442	162
浦和	3,784	101	4,096	104
横浜			2,482	51
多摩支店				
平均販売価格				
平均販売価格全社	47 百万円		45 百万円	
福生	31 百万円		30 百万円	
本社（福生除）	54 百万円		55 百万円	
市川	39 百万円		46 百万円	
浦和	37 百万円		39 百万円	
横浜			49 百万円	
多摩				