

# 2023年3月期第1四半期 決算説明資料

2022年8月16日  
株式会社エヌ・シー・エヌ

- 1. 会社概要・事業概要**
- 2. 連結業績ハイライト**
- 3. 2023年3月期 事業計画**
- 4. 市場環境と今後の成長戦略**

# 1. 会社概要・事業概要

# 会社の目標

日本に安心・安全な木構造を普及させる。

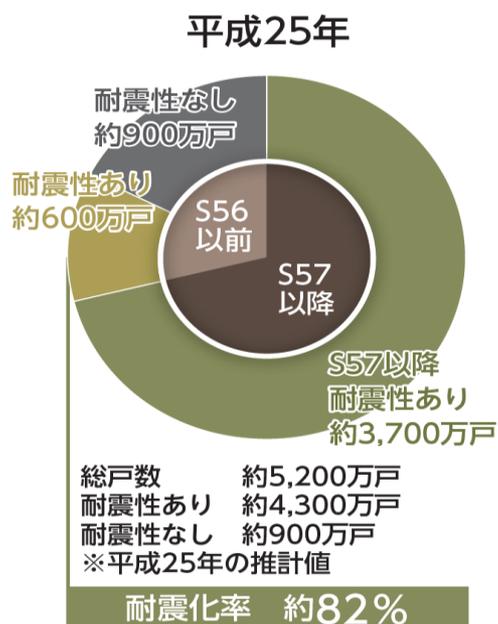
日本に資産価値のある住宅を提供する仕組みをつくる。



## 課題①

### 日本の木造建築は耐震性がない

→ 木造住宅の90%以上が構造計算されていない。



出所：国土交通省  
「住宅・建築物の耐震化について」中「住宅の耐震化率」

## 課題②

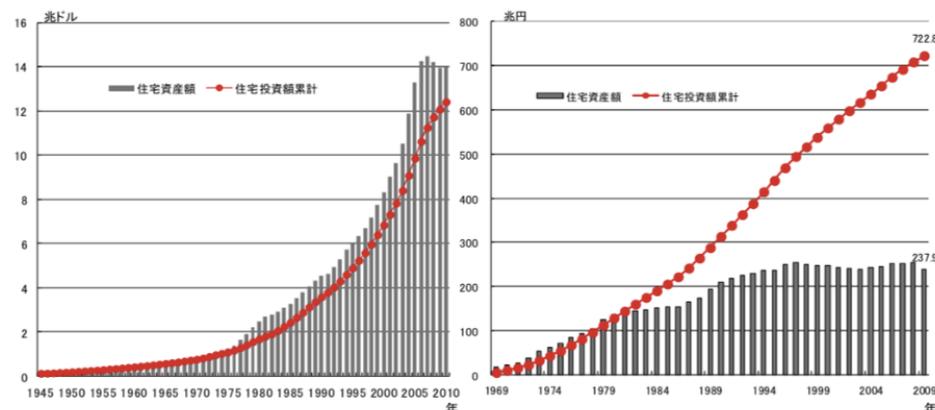
### 日本の木造中古住宅は再販価値がない

→ 再販価格が著しく低い

#### 住宅投資累計額と住宅資産額

#### アメリカ

#### 日本



出所：野村資本市場研究所  
「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」

# なぜ日本の木造建築は耐震性がないのか？

日本の建築基準法では木造住宅は構造計算が義務化されていない。

## 建築基準法 第20条 4号特例

確認申請に構造計算が必要な建物

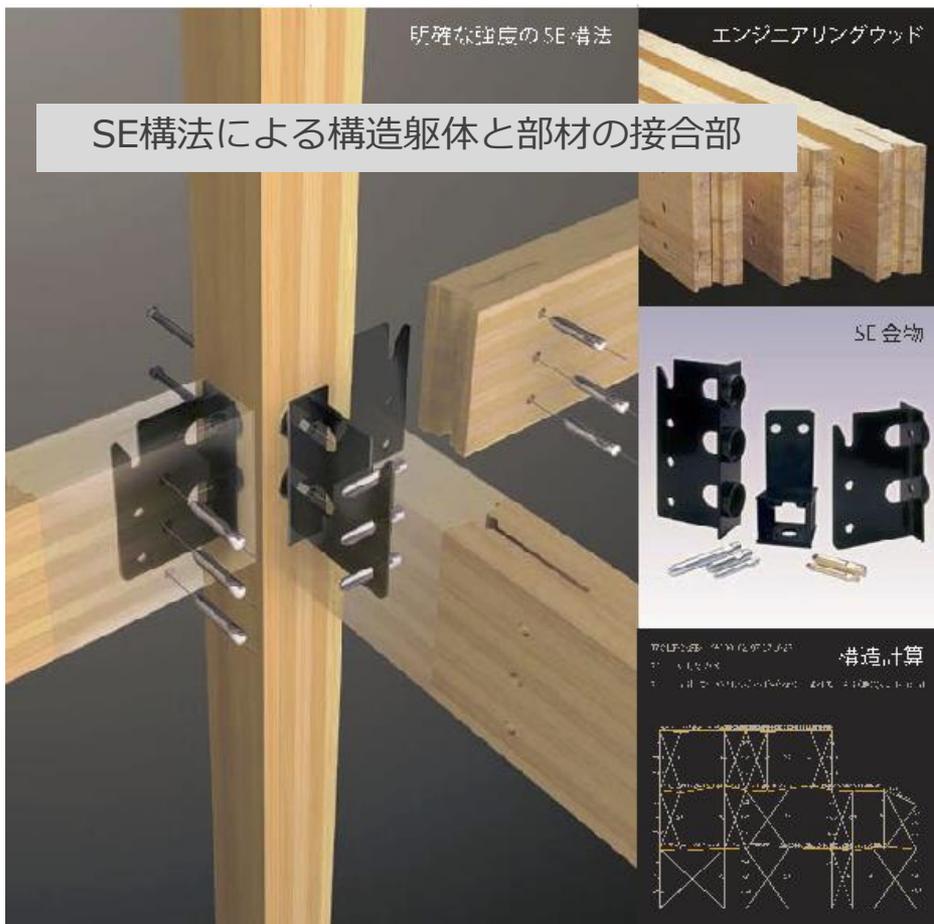
構造の種別	規模（階数または延べ床面積）
木造	<ul style="list-style-type: none"><li>① 階数が<b>3</b>以上の建築物</li><li>② 延べ床が<b>500m<sup>2</sup></b>を超える建築物</li><li>③ 高さが<b>13m</b>を超える建築物</li><li>④ 軒の高さが<b>9m</b>を超える建築物</li></ul>

出所：新日本法規出版「確認申請MEMO」

# 構造計算により、地震で壊れない家をつくる。

## 当社独自の木造建築用の建築システム「SE構法」を開発

鉄骨造やRC造において主流だったラーメン構法を木造住宅に取り入れ、安全かつ便利に利用できるようにシステム化

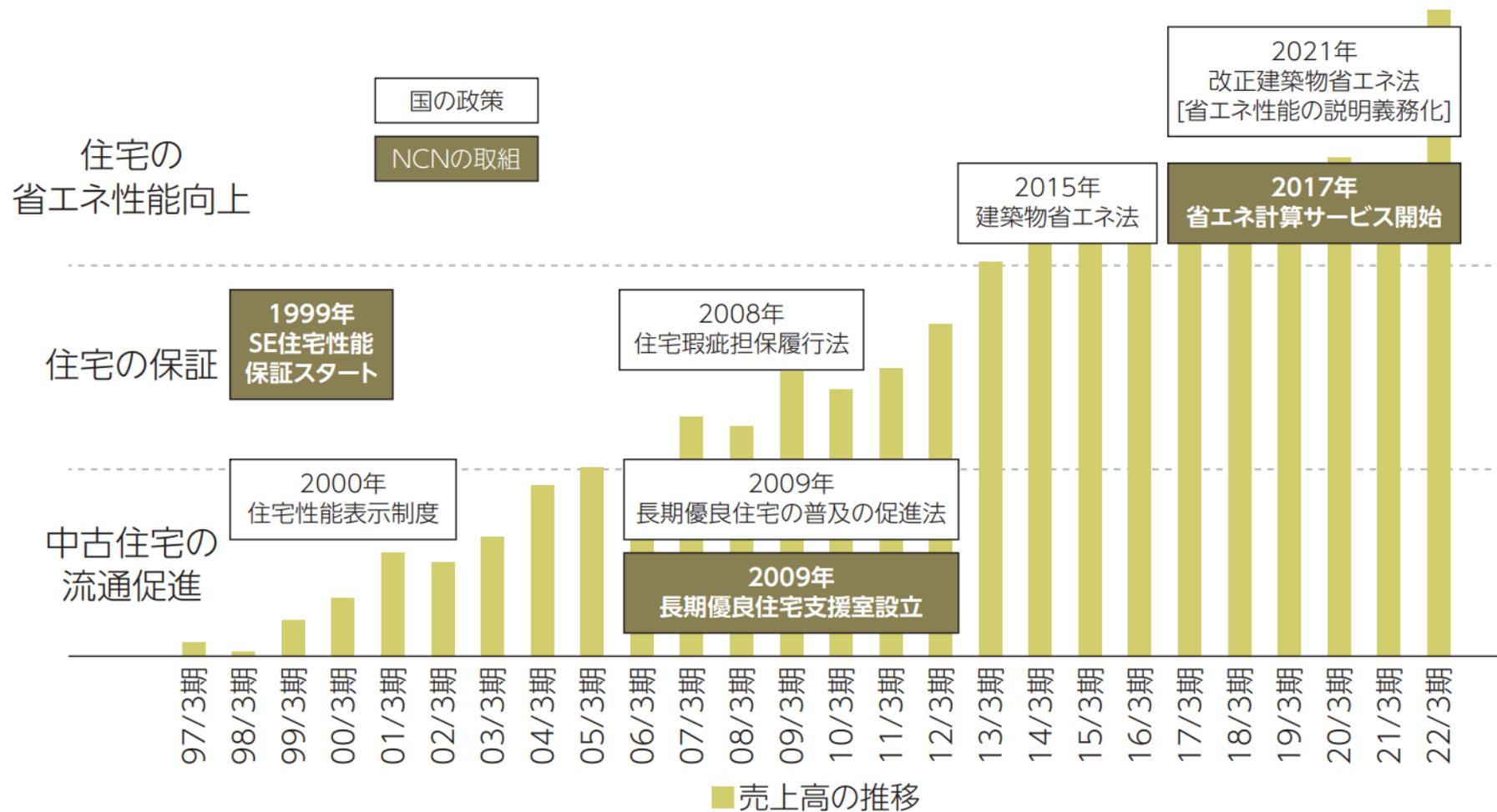


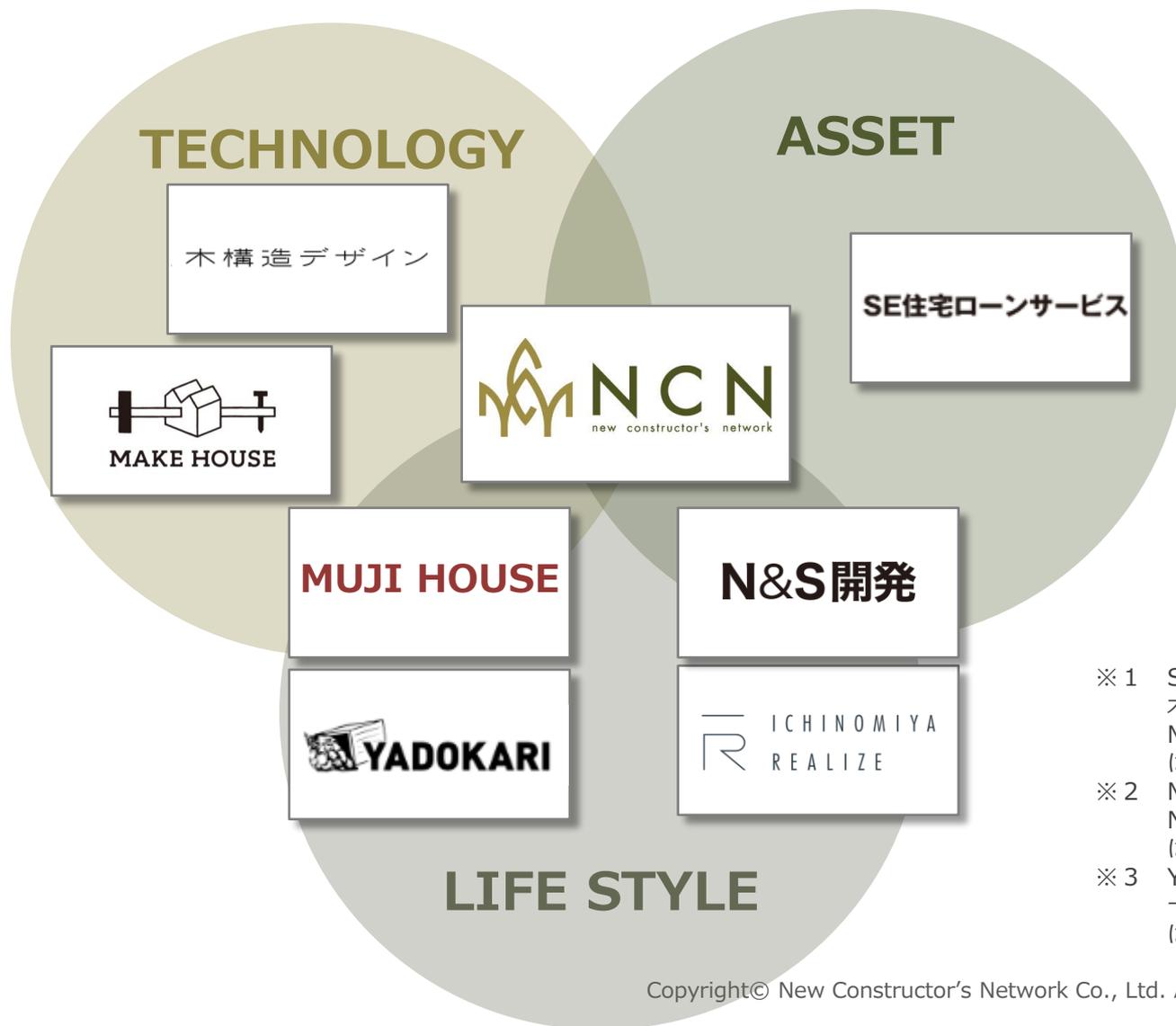
過去25年間、大震災での倒半壊0件

1. 科学的な構造計算
2. エビデンス  
(デジタルデータ、長期優良住宅認定)
3. 性能の可視化とデザインの探求



# 国の政策に先駆けた取り組み





- ※ 1 SE住宅ローンサービス  
木構造デザイン  
MAKE HOUSE  
は連結子会社
- ※ 2 MUJI HOUSE  
N&S開発  
は持分法適用会社
- ※ 3 YADOKARI  
一宮リアライズ  
は出資先グループ

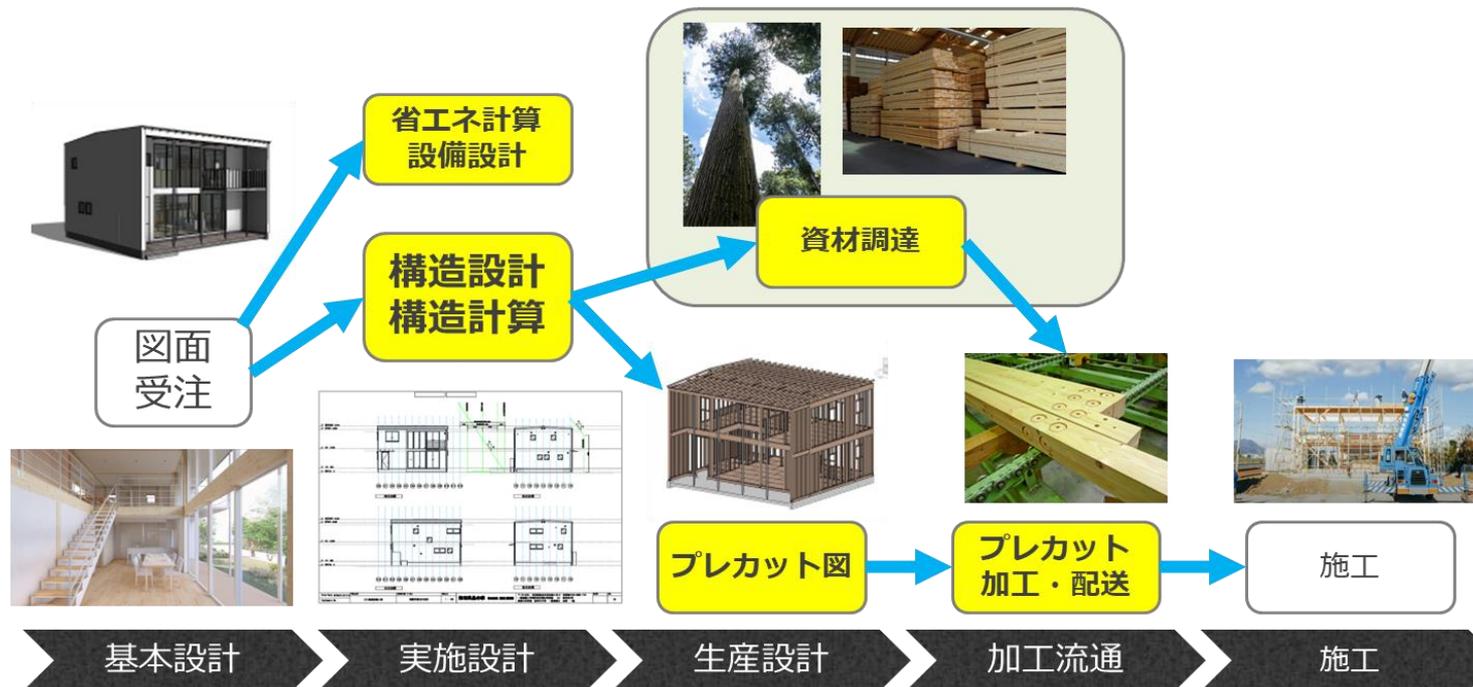
# ワンストップサービスとサプライチェーン

## NCNの事業内で一連の流れを完結

当社は、構造設計や材料の安定供給だけでなく、木造住宅の断熱性能の確認や保証・保険の手配まで、工務店や設計事務所の抱える課題をワンストップで解決できるサービスを提供しています。



構造設計を起点とした資材調達・施工までの一貫した  
サプライチェーンマネジメントで正確な資材調達を可能にしている



# New Constructor's Network

**NCN**は、

木造建築業者のビジネスプラットフォームを  
展開する会社です。

## 2. 業績ハイライト

# 2023年3月期第1四半期 連結業績

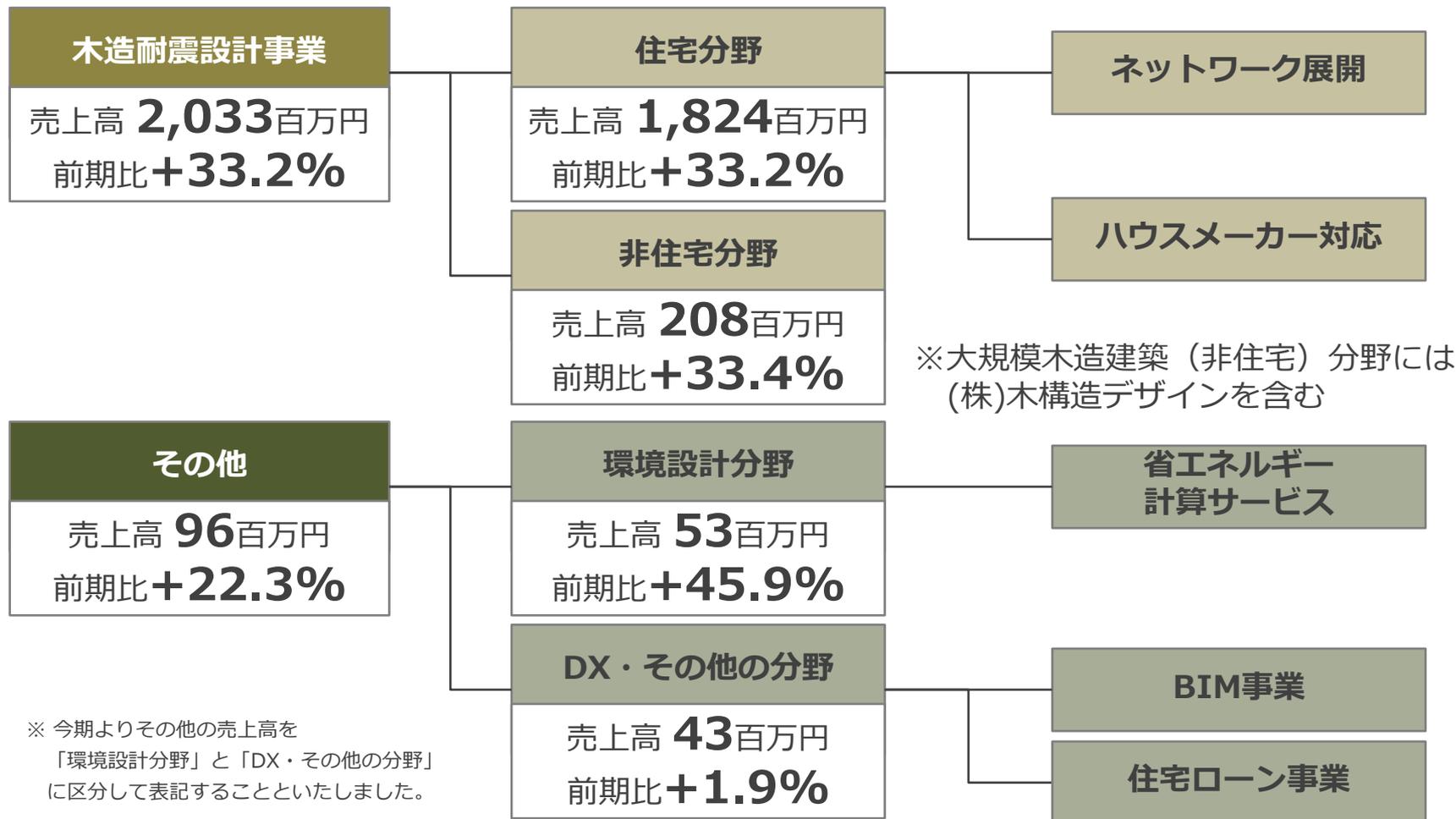


(百万円)	23/3期 1Q	22/3期 1Q	増減	増減率
売上高	2,129	1,605	+524	+32.7%
売上総利益	532	390	+141	+36.4%
営業利益	98	26	+71	+268.9%
経常利益	78	19	+59	+306.5%
親会社株主に 帰属する当期純利益	49	11	+37	+340.1%
1株当たり当期純利益 (円)	15.24	3.46	+11.78	+340.1%

※ 1株当たり当期純利益の算出において分母となる期中平均株式数は、22/3期が3,217千株、23/3期が3,217千株となります。

# 事業セグメントとセグメント売上高

木造耐震設計事業は住宅分野、非住宅分野ともに去年同期比33%増となり、環境設計分野、DX・その他の分野も順調に拡大している。

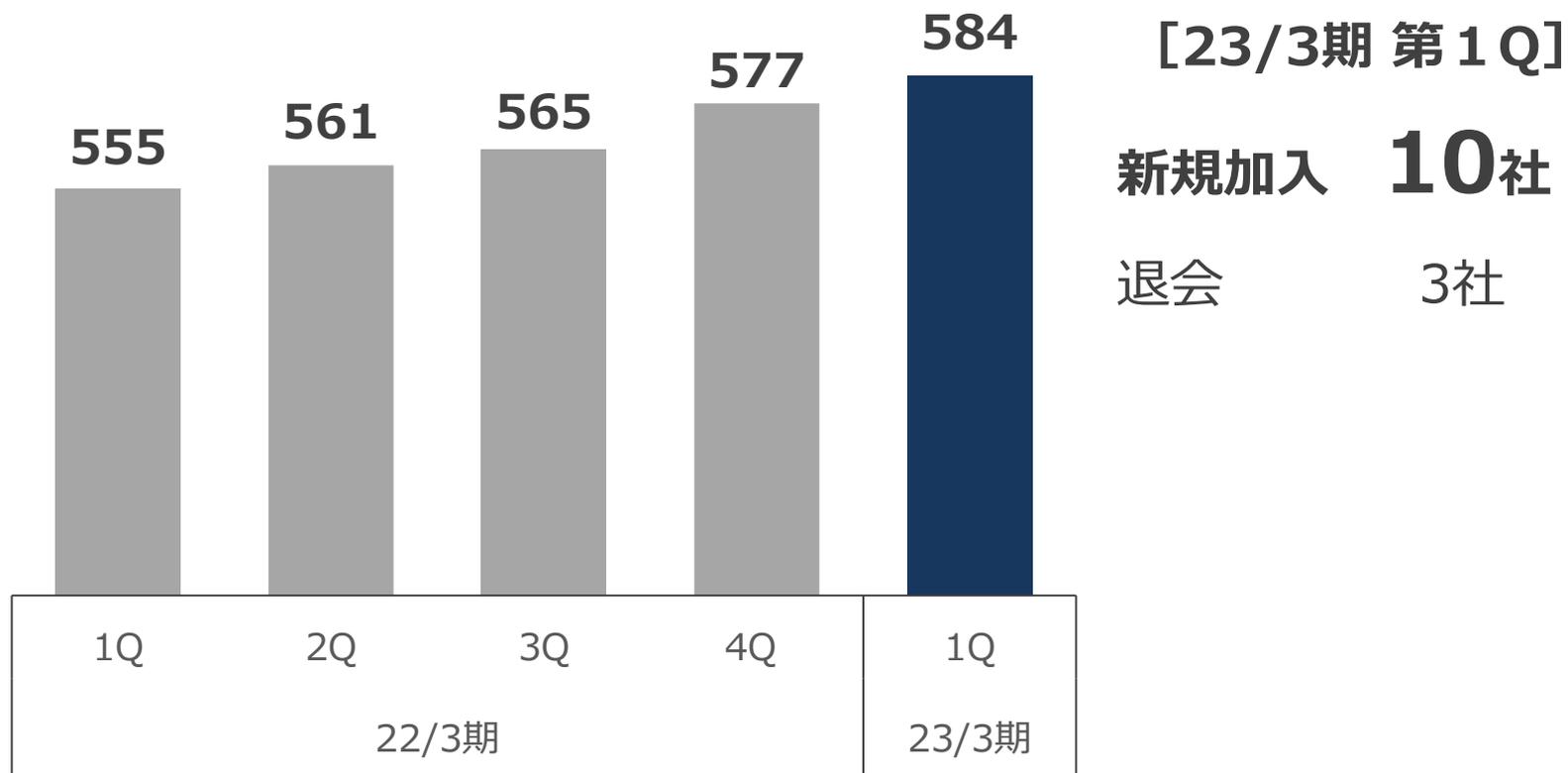


※ 今期よりその他の売上高を「環境設計分野」と「DX・その他の分野」に区分して表記することといたしました。

# 登録施工店の前期比較

登録施工店は7社（新規加入10社）増加し、584社となった。

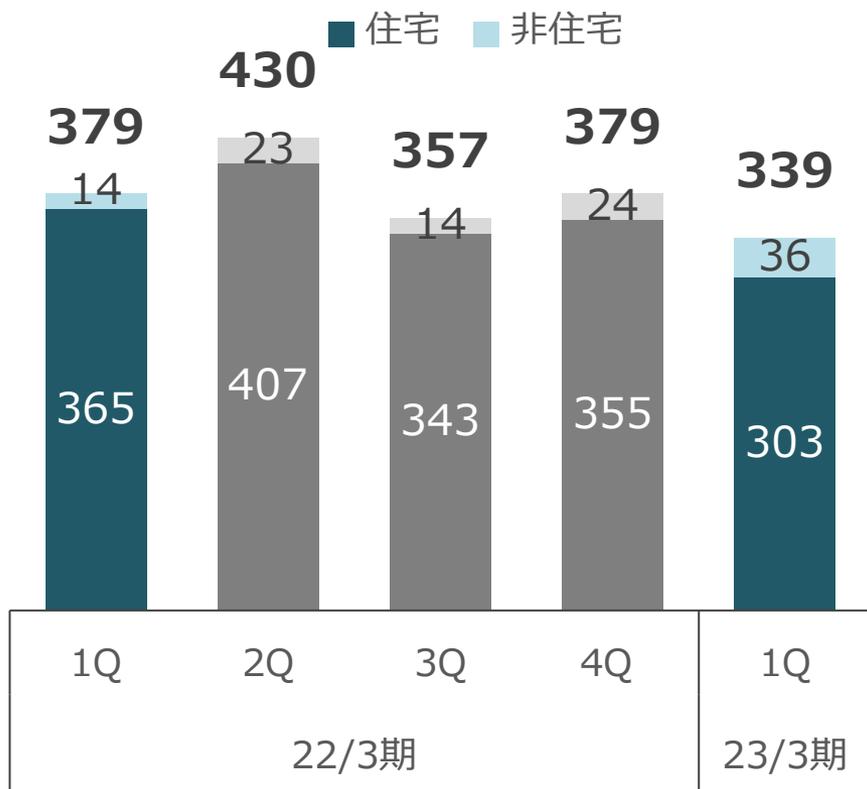
登録施工店数（社）



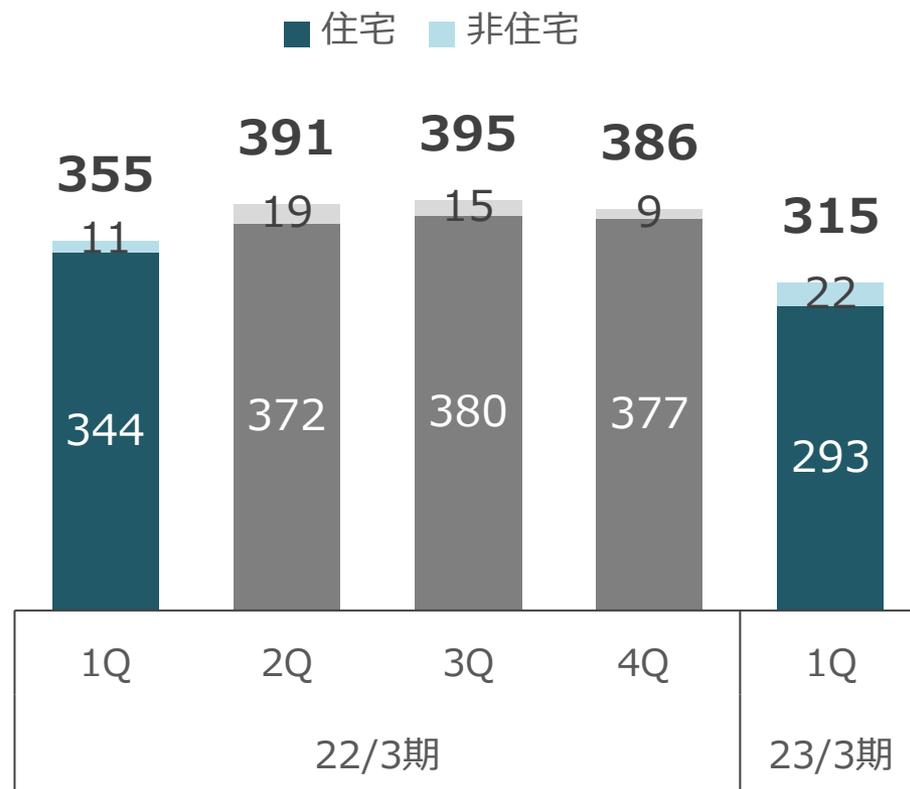
# KPIの前期比較

構造計算出荷数、SE構法出荷数ともに去年同期比で減少した。

### 構造計算出荷数（棟）

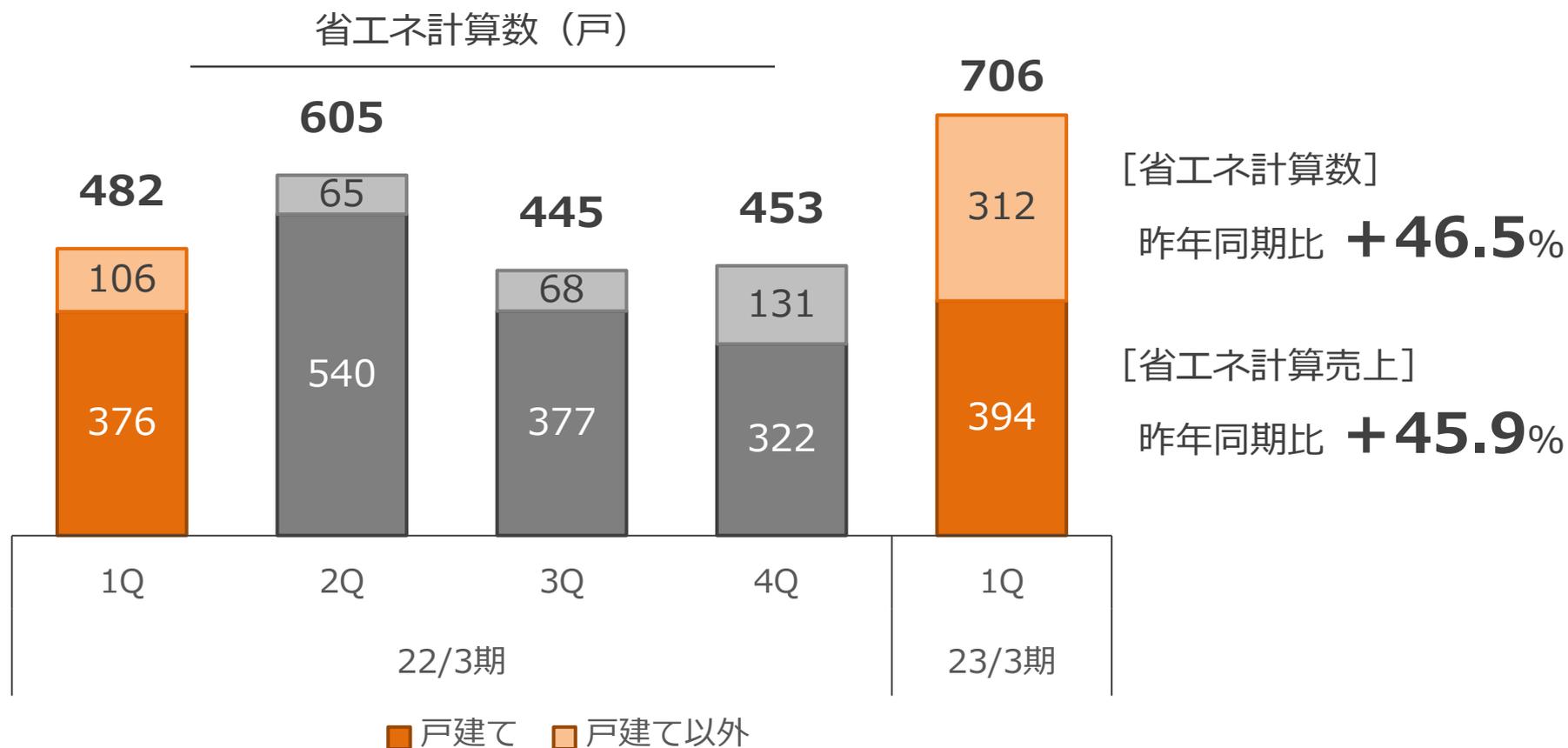


### SE構法出荷数（棟）



# 省エネ計算事業の成長

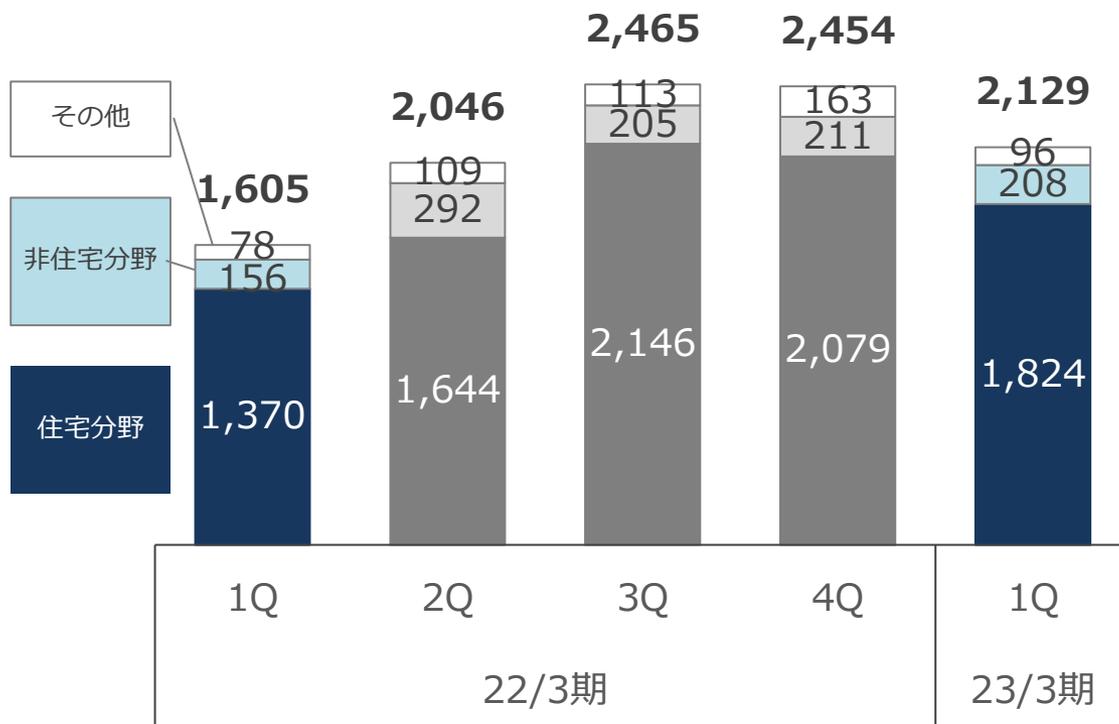
2021年4月の「住宅の省エネ性能説明義務化」を受け、一早く省エネ計算サービスの展開をしてきた結果、戸建て住宅はもちろんのこと、戸建て以外の省エネ計算の需要も増加し、売上高は昨年同期比45.9%増となった。



# セグメント別売上高の四半期推移

各セグメントにおいて昨年同期を上回っており、特に住宅分野は昨年同期の売上と比べて大幅に増加した。

セグメント別売上高の四半期推移（百万円）



住宅分野の1棟あたり売上高四半期推移（百万円）



1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
22/3期				23/3期

# 当第1四半期中の投資について

「木造に関する新規事業領域の拡大」と「木造業界向けBIM事業の展開強化」を目的として、2件の投資を実行

## N&S開発の設立

案件概要と目的	
<ul style="list-style-type: none"> <li>N&amp;S開発(株)は、サブスク型セカンドハウス事業をおこなう(株)Sanuとの合併会社。</li> <li>今後、海に近接したエリアに設営されるSanuの宿泊棟 (SANU CABIN) の開発及び建設において、当社の木造建築に関する各種ノウハウや資材調達・施工店ネットワークを提供予定。</li> <li>SE構法や木造建築に関するノウハウを活かし、新規事業領域の拡大をすすめる。</li> </ul>	
合併会社概要	
会社名	N&S開発株式会社
資本金	99,990千円 (資本準備金含む)
当社出資額	49,990千円
出資比率	(株)Sanu : 50.1%、当社 : 49.9%
設立	2022年4月
BSへの影響	
投資有価証券の増加	

## MAKE HOUSEの100%子会社化

案件概要と目的	
<ul style="list-style-type: none"> <li>BIM事業は2015年からパーパレススタジオジャパン社との合併事業として取り組んできたが、「木造業界向けBIMソリューション」を当社独自で展開する体制が整ったことから(株)MAKE HOUSEを100%子会社化。</li> <li>2023年までに全ての公共工事にBIMを原則適用すること※となっており、木造非住宅物件を扱う設計事務所・中小ゼネコン向けのBIMサポートを強化していく。</li> </ul>	
株式取得概要	
取得前の所有株式数	612株 (所有割合51%)
取得株式数	588株 (発行済株式数に対する割合49%)
取得金額	29,400千円
取得日	2022年6月20日
BSへの影響	
資本剰余金 (非支配株主持分等) の減少	

※国土交通省の決定。小規模工事を除く

# 貸借対照表

BS(百万円)	22/3期 4Q	23/3期 1Q	増減		22/3期 4Q	23/3期 1Q	増減
資産の部				負債の部			
流動資産				流動負債			
現金及び預金	3,638	<b>3,410</b>	△228	買掛金等	3,275	<b>2,884</b>	△390
売掛金等	1,415	<b>1,173</b>	△242	未払法人税等	117	<b>35</b>	△83
有償支給未収入金	672	<b>564</b>	△108	賞与引当金	79	<b>83</b>	+4
その他	72	<b>52</b>	△20	有償支給差額	46	<b>43</b>	△3
<b>流動資産合計</b>	<b>5,798</b>	<b>5,200</b>	△598	その他	352	<b>326</b>	△24
固定資産				<b>流動負債合計</b>			
有形固定資産				<b>3,871</b>			
無形固定資産				<b>3,373</b>			
<b>固定負債合計</b>				<b>△498</b>			
有形固定資産				固定負債			
建物及び構築物	15	<b>28</b>	+12	預り保証金	684	<b>703</b>	+18
工具、器具及び備品	93	<b>84</b>	△9	役員退職慰労引当金	25	<b>26</b>	+1
その他	9	<b>1</b>	△7	退職給付に係る負債	52	<b>55</b>	+2
<b>有形固定資産合計</b>	<b>118</b>	<b>114</b>	△4	<b>固定負債合計</b>	<b>762</b>	<b>785</b>	+23
無形固定資産				<b>負債合計</b>			
<b>無形固定資産合計</b>				<b>4,634</b>			
<b>4,159</b>				<b>△475</b>			
投資その他の資産				純資産の部			
投資有価証券	368	<b>396</b>	+27	資本金	390	<b>390</b>	+0
繰延税金資産	73	<b>74</b>	+1	資本剰余金	263	<b>255</b>	△8
その他	98	<b>111</b>	+13	利益剰余金	1,523	<b>1,455</b>	△68
<b>投資その他資産合計</b>	<b>540</b>	<b>582</b>	+41	その他	10	△12	△22
<b>固定資産合計</b>	<b>1,025</b>	<b>1,048</b>	+23	<b>純資産合計</b>	<b>2,189</b>	<b>2,089</b>	△99
<b>資産合計</b>	<b>6,823</b>	<b>6,248</b>	△574	<b>負債純資産合計</b>	<b>6,823</b>	<b>6,248</b>	△574

## 3. 2023年3月期 事業計画

# 2023年3月期 通期連結見通しと進捗状況



(百万円)	通期連結 見通し	23/3期 1Q	進捗率	22/3期 1Q	前期比
売上高	9,734	<b>2,129</b>	21.9%	1,605	+32.7%
売上総利益	2,328	<b>532</b>	22.9%	390	+36.4%
営業利益	429	<b>98</b>	22.9%	26	+268.9%
経常利益	461	<b>78</b>	17.1%	19	+306.5%
親会社株主に帰属する当期 純利益	326	<b>49</b>	15.0%	11	+340.1%
新規登録 (件)	50	<b>10</b>	20.0%	15	△33.3%
構造計算出荷数 (棟)	1,570	<b>339</b>	21.6%	379	△10.6%
SE構法出荷数 (棟)	1,530	<b>315</b>	20.6%	355	△11.3%
省エネルギー計算数 (戸)	2,946	<b>706</b>	24.0%	482	+46.5%

# 今期の各分野の方針と計画

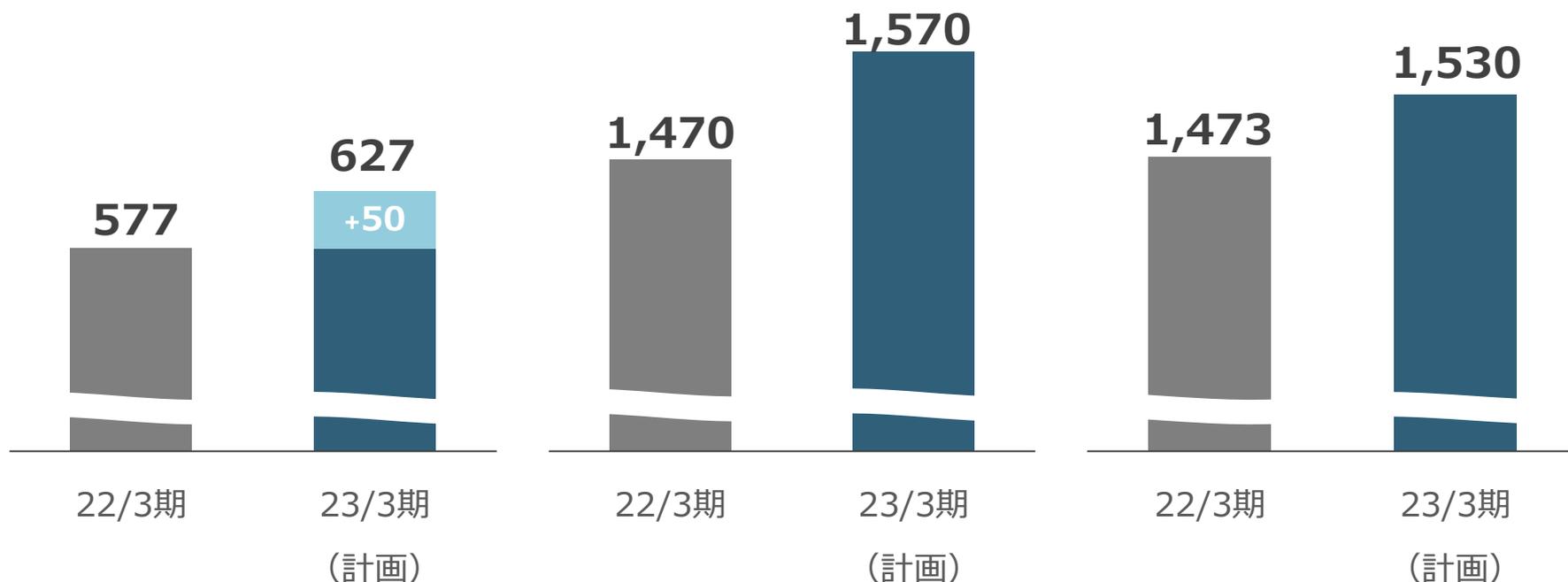
分野	方針	売上計画
住宅分野	<ul style="list-style-type: none"><li>新規登録店の獲得による登録店ネットワークの強化</li><li>「重量木骨の家」のブランド化による高付加価値住宅の普及による売上増</li></ul>	<b>8,091</b> 百万円 (前期比 <b>11.8%</b> 増)
非住宅分野	<ul style="list-style-type: none"><li>木構造デザインによるプレカット工場ネットワークの拡大に伴う生産体制強化</li><li>SE構法以外の工法にも対応した大規模木造のワンストップサービスの提供</li></ul>	<b>1,128</b> 百万円 (前期比 <b>30.2%</b> 増)
その他の分野	<ul style="list-style-type: none"><li>住宅の省エネルギー化支援に関するニーズの高まりを受け、一次エネルギー計算出荷3,000戸</li><li>MAKE HOUSEの積極的な人材採用によるBIMモデルの生産体制強化、木造建築向けソリューションの開発</li></ul>	<b>515</b> 百万円 (前期比 <b>10.7%</b> 増)

- 今期も新規登録店50社の獲得により、引き続き登録店ネットワークを強化します。
- 構造計算数1,570棟、SE構法出荷数1,530棟の出荷により、売上高は8,091百万円を予定しております。

### 登録施工店数（社）

### 構造計算出荷数（棟）

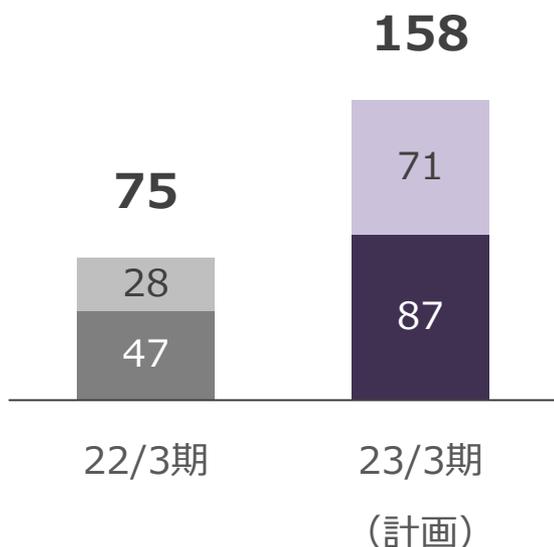
### SE構法出荷数（棟）



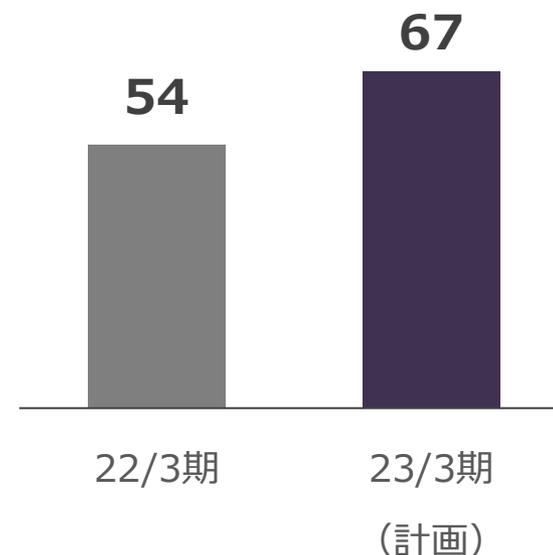
SE構法以外の工法にも対応した大規模木造のワンストップサービスの提供により、構造計算数はNCN・木構造デザインとともに大幅増加し、158棟（前期比111%増）、SE構法出荷数は67棟（前期比24%増）、売上高は1,128百万円（前期比30.2%増）の見通しです。

### 構造計算出荷数（棟）

■ 木構造デザイン ■ 特建事業部



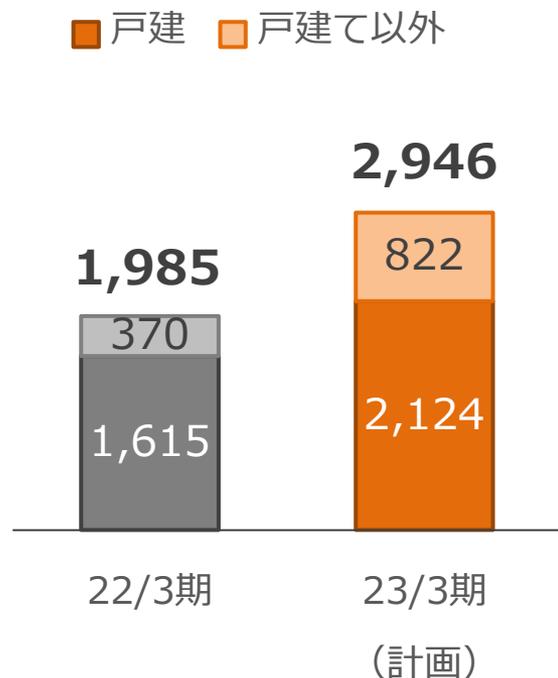
### SE構法出荷数（棟）



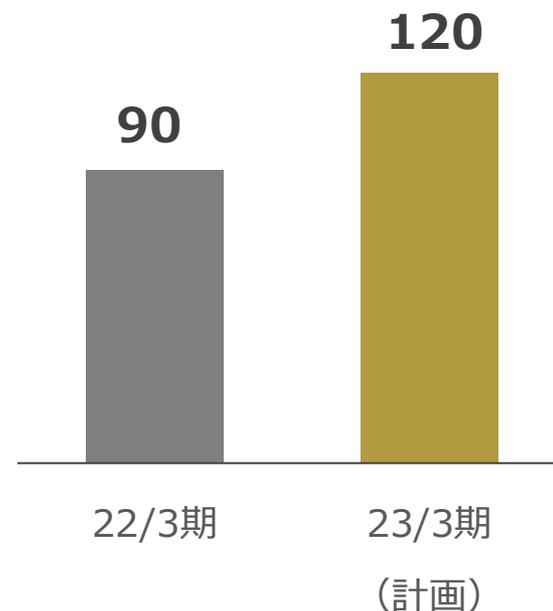
# 【その他の分野】 省エネルギー計算サービス

住宅の省エネルギー化支援に関するニーズの高まりを受け、一次エネルギー計算出荷2,946戸、売上高は120百万円の見通しです。

## 省エネルギー計算数（棟）



## 売上高（百万円）



## 4. 市場環境と今後の成長戦略

## 建築基準法 第20条 4号特例改正

### ① 4号特例の縮小

2025年に木造2階建て建築でも構造確認が義務化される。

木造の構造計算普及へ加速。

### ② 省エネ基準の適合義務化

今までは説明の義務化にとどまっていたが、2025年にすべての住宅に省エネルギー基準への適合が義務付けられ、省エネ計算は必須となる。

# 2025年木造住宅の確認申請が変わる。 4号特例の縮小を閣議決定

## 建築基準法 第20条 4号特例改正

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



Press Release

令和4年4月22日

住 宅 局

「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案」を閣議決定

～2050年CN<sup>\*</sup>の実現に向けて、建築物の省エネ化及び木材利用の促進を図ります！～

※CN：カーボンニュートラル

2050年CNの実現に向けて、省エネ化促進など経済構造の転換が強く求められている現下の情勢も踏まえ、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案」が本日閣議決定されました。

## 2. 法律案の概要

### (1) 省エネ対策の加速

#### [1] 省エネ性能の底上げ・より高い省エネ性能への誘導

- 全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け
- トップランナー制度(大手事業者による段階的な性能向上)の拡充
- 販売・賃貸時における省エネ性能表示の推進

#### [2] ストックの省エネ改修や再エネ設備の導入促進

- 住宅の省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度を創設
- 市町村が定める再エネ利用促進区域内について、建築士から建築主へ再エネ設備の導入効果の説明義務を導入
- 省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化

### (2) 木材利用の促進

#### [1] 防火規制の合理化

- 大規模建築物について、大断面材を活用した建築物全体の木造化や、防火区画を活用した部分的な木造化を可能とする
- 防火規制上、別棟扱いを認め、低層部分の木造化を可能に

#### [2] 構造規制の合理化

- 二級建築士でも行える簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲の拡大等

# 2025年木造住宅の確認申請が変わる。 4号特例の縮小を閣議決定

## 法律が定める「建築確認申請」が必要な建築物

### 【現行法】

- 1号 別表第1 (い) 欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの
- 2号 **木造建築物で3以上の階数を有し、または延べ面積が500㎡、高さが13mもしくは軒の高さが9mを超えるもの**
- 3号 木造以外の建築物で2以上の階数を有し、または延べ面積が200㎡を超える建築物
- 4号 前3号に掲げる建築物を除く・・・建築物



### 【改正案】

- 1号 別表第1 (い) 欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの
- 2号 **前号に掲げる建築物を除くほか、2以上の階数を有し、または延べ面積が200㎡を超える建築物**
- 3号 前2号に掲げる建築物を除く・・・建築物
- ~~■ 4号~~

# 4号特例の縮小

- 2025年から木造2階建てでも構造確認申請が実施されることとなった。

## 【現行法】

※国土交通省  
住宅着工統計より

階数	延床面積 200㎡以下	延床面積 200㎡超500㎡以下	延床面積 500㎡超	2021年着工数	比率		
3階	<b>構造計算</b>			30,213棟	8%		
2階				<b>審査省略 (特例)</b>		315,639棟	80%
1階						50,238棟	13%

**396,090 棟**



## 【改正案】

階数	延床面積 200㎡以下	延床面積 200㎡超500㎡以下	延床面積 500㎡超	2021年着工数	比率		
3階	<b>構造計算</b>			30,213棟	8%		
2階				<b>壁量計算 or 構造計算</b>		<b>315,639棟</b>	<b>80%</b>
1階						<b>審査省略 (特例)</b>	50,238棟

**396,090 棟**

# NCN各事業部門は時代のニーズによって成長する

エヌ・シー・エヌの事業は、CO2削減に不可欠な事業である。

## ① 省エネ住宅義務化



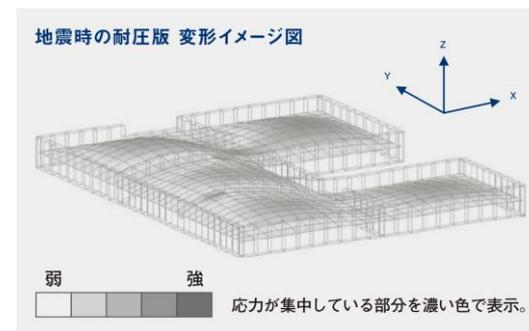
省エネ計算

## ② 都市の木造化



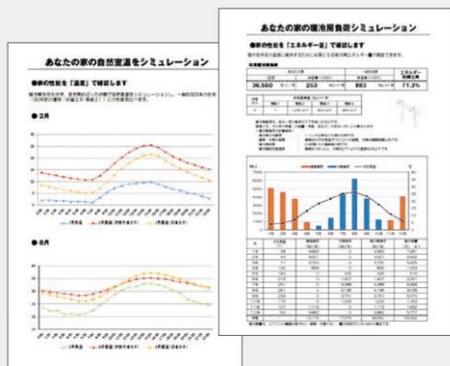
木造ビル

## ③ 木造特例縮小廃止



構造計算

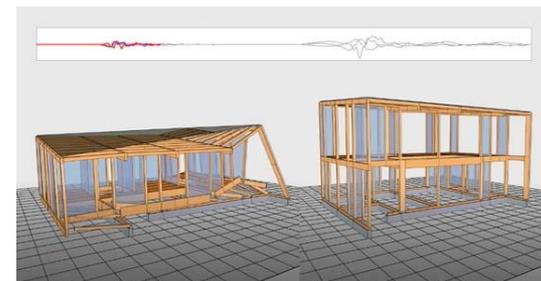
## 温熱シミュレーション



温熱性能の良い家は、光熱費を抑えることが可能です。



木造店舗



耐震シミュレーション

## 住宅分野

2021年4月より省エネルギー性能の確保と説明の義務化が法制化。

→中小工務店 単独では対応が難しい。

インフレによる資材高騰が課題。高付加価値住宅の販売が求められている。

## 非住宅分野

木造における構造設計者は不足している。

大規模木造のための加工工場が未整備。

大規模物件のための強い構造システムがない。

2023年までに全ての公共工事（小規模工事を除く）にBIM/CIMを原則適用することが決定。

→非住宅を扱う設計事務所・中小ゼネコンは単独では対応が難しい。

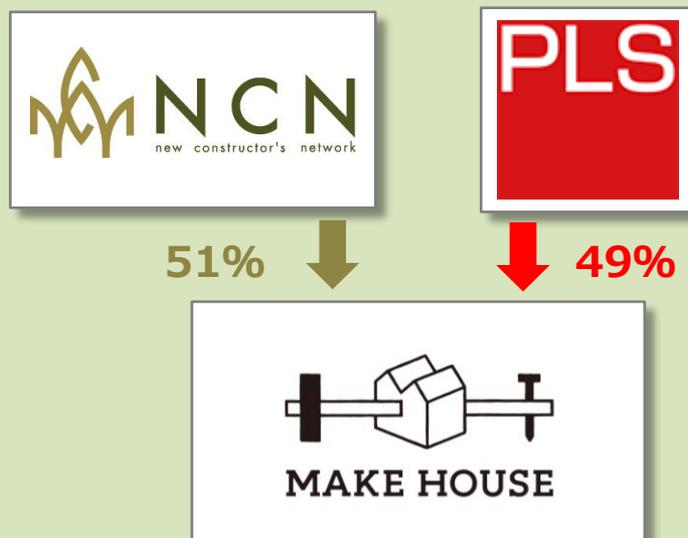
## 木造建設業界全体

新たなマーケットの創造が課題。

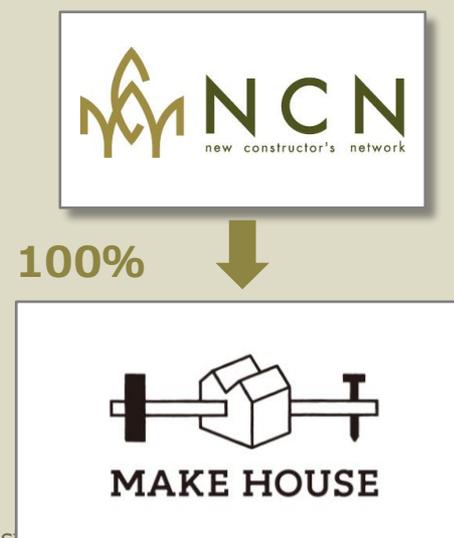
# 木造業界向けBIM事業の推進 MAKE HOUSEの100%子会社化

- BIM事業は、2015年にMAKE HOUSEを設立し、ペーパーレススタジオジャパン株式会社との合併事業として展開してきたが、木造業界向けのBIMソリューション開発及び販売を当社グループ独自で展開する体制が整ったことから、MAKE HOUSEを当社の100%子会社として木造業界向けのBIM事業を推進していくことといたしました。
- 国土交通省の決定により、2023年までに全ての公共工事（小規模工事を除く）にBIMを原則適用することとなっており、非住宅物件を扱う設計事務所・中小ゼネコン向けのBIMサポートを強化していく予定。

これまで（2015年～）



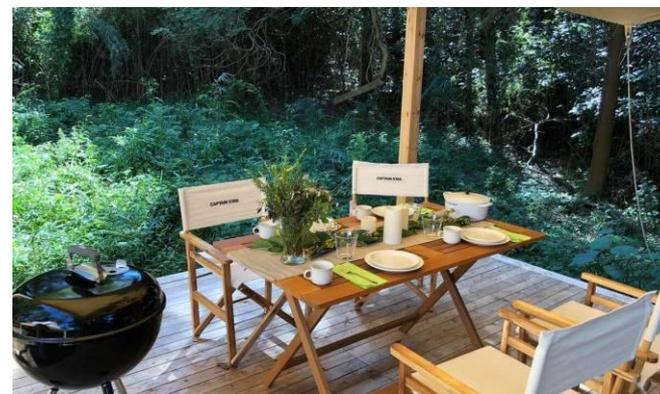
今後



## MUJI HOUSEによるセカンドハウス・宿泊施設受注事業開始



## 一宮リアライズによる地方創生・グランピング事業



# SANUとの提携によるセカンドハウス事業

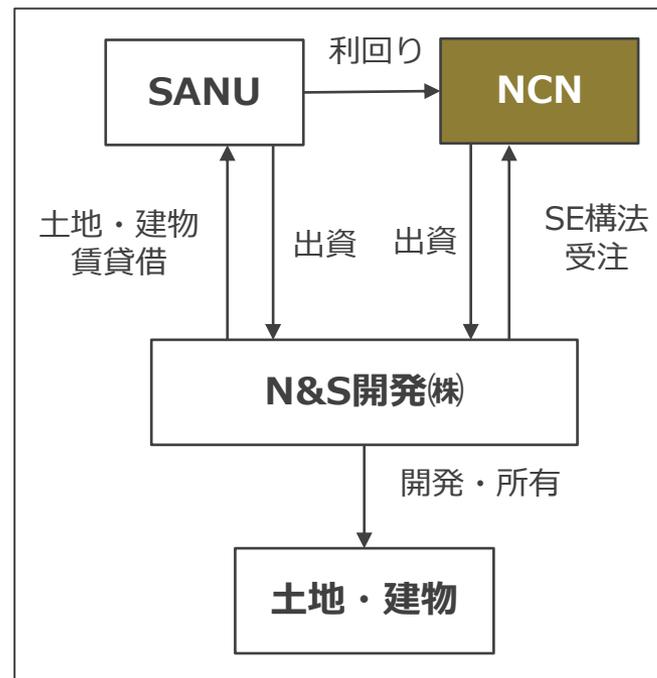
- サブスク型セカンドハウス事業をおこなう株式会社Sanuとの合併会社N&S開発株式会社を設立し、海に近接したエリアにおいて「海Sanu（仮称）」を開発・運営していく。
- 海Sanu（仮称）に設営される宿泊棟（SANU CABIN）にSE構法をスペックインするとともに、これまでに培った木造建築に関する構造設計ノウハウや資材調達・施工ネットワークをSANU CABINの開発・建設に活用する予定。

## Sanuの事業内容

- 定額制サブスクサービス「SANU 2nd Home（サヌセカンドホーム）」を展開
- これまでに白樺湖や八ヶ岳南麓等の自然豊かなロケーションにおいてSANU 2nd Homeの展開を開始
- 今後、海に近接したエリアにおいてSANU 2nd Home（以下「海Sanu（仮称）」）を展開する予定



Photo: Timothee Lambrecq / © Sanu Inc.



## SE構法を利用したセカンドハウスの開発

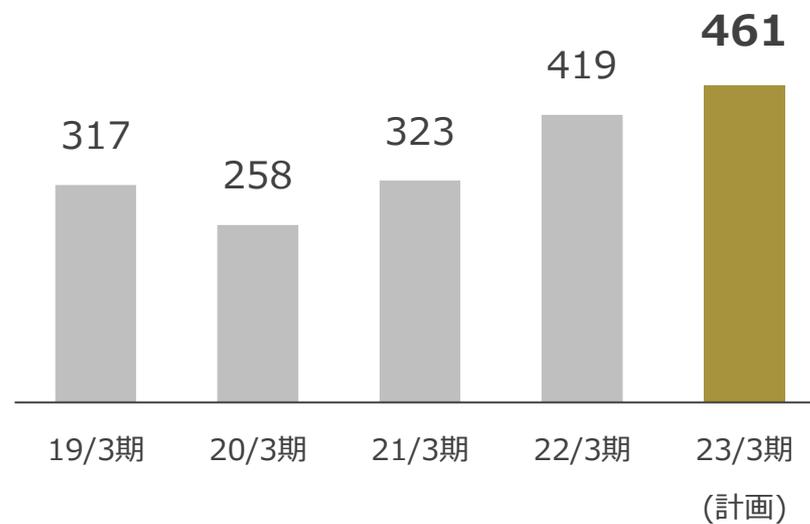
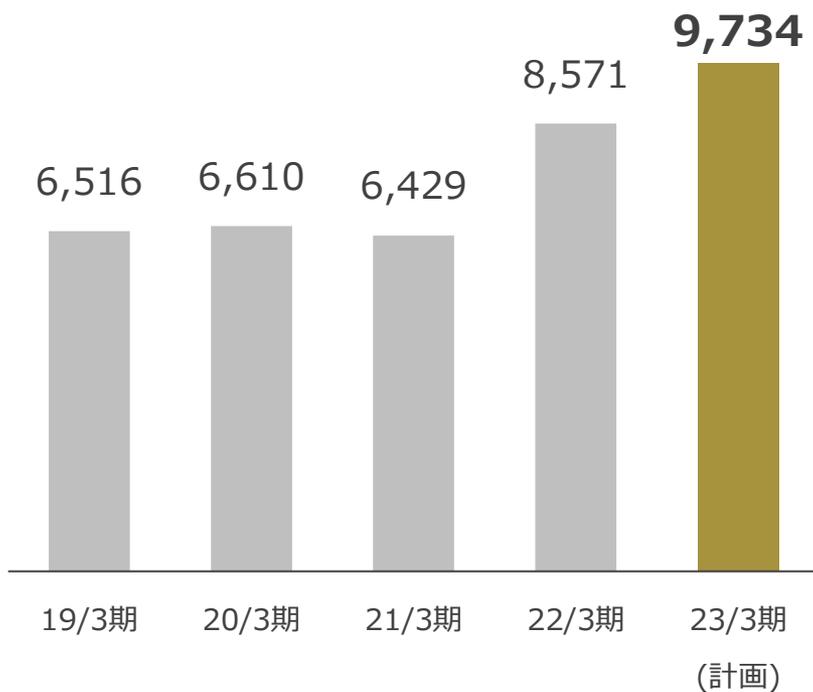
## 年平均成長率

目標10%

(百万円)

売上高

経常利益





日本の  
家を  
100%  
耐震に。