

2023年3月期第3四半期 決算説明資料

2023年3月1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. 通期連結業績予想の修正について**
- 4. 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。

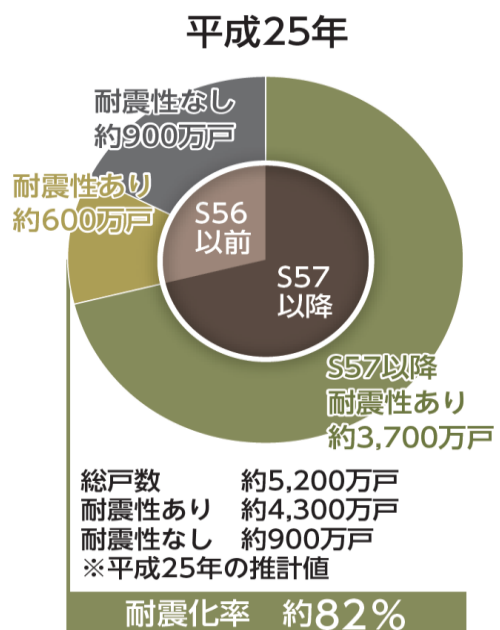
日本に資産価値のある住宅を提供する仕組みをつくる。



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

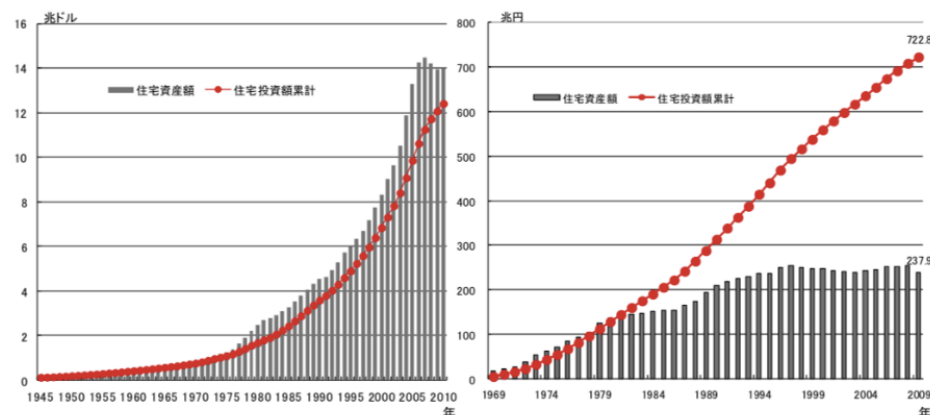
日本の木造中古住宅は再販価値がない

→ 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

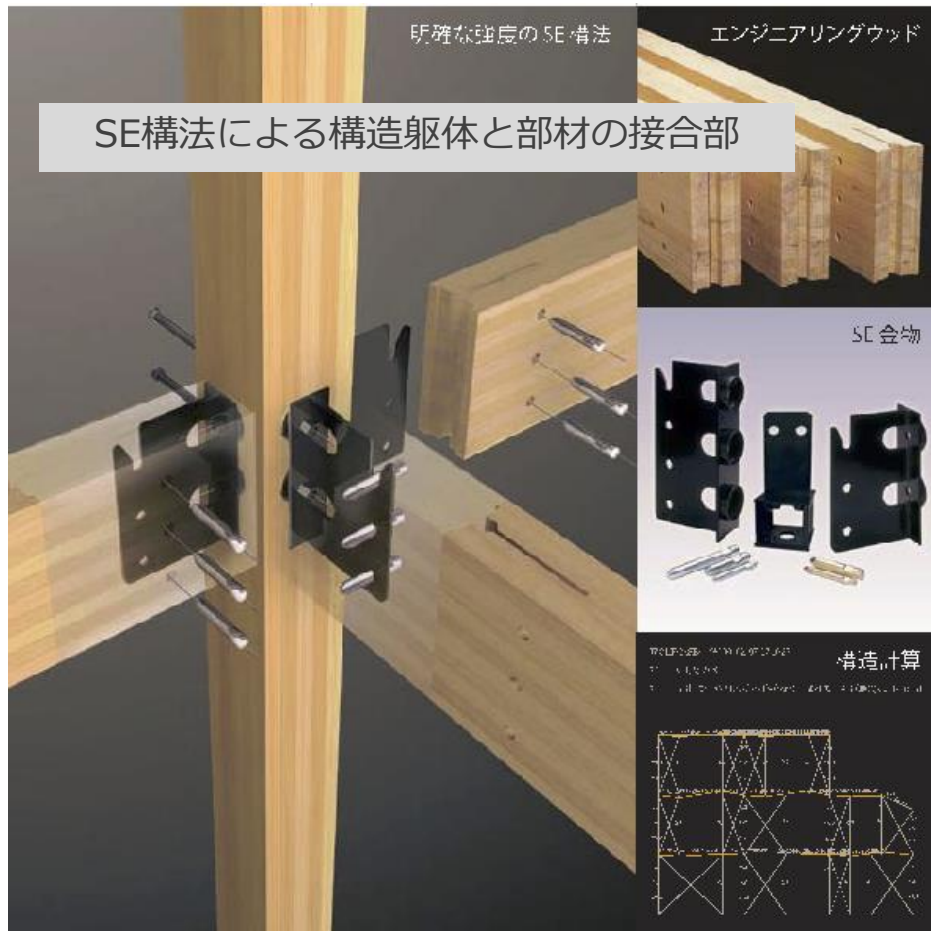
構造の種別	規模（階数または延べ床面積）
木造	<ul style="list-style-type: none">① 階数が3以上の建築物② 延べ床が500m²を超える建築物③ 高さが13mを超える建築物④ 軒の高さが9mを超える建築物

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。

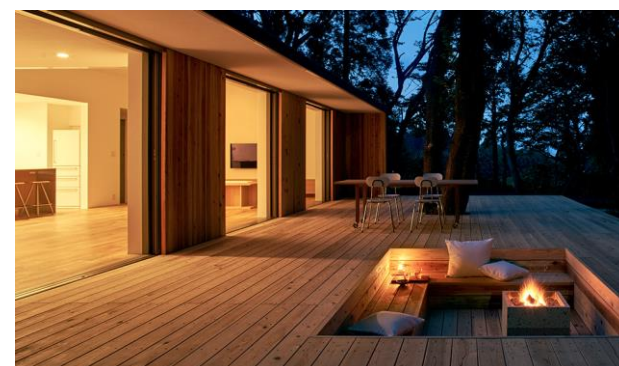
当社独自の木造建築用の建築システム「SE構法」を開発

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

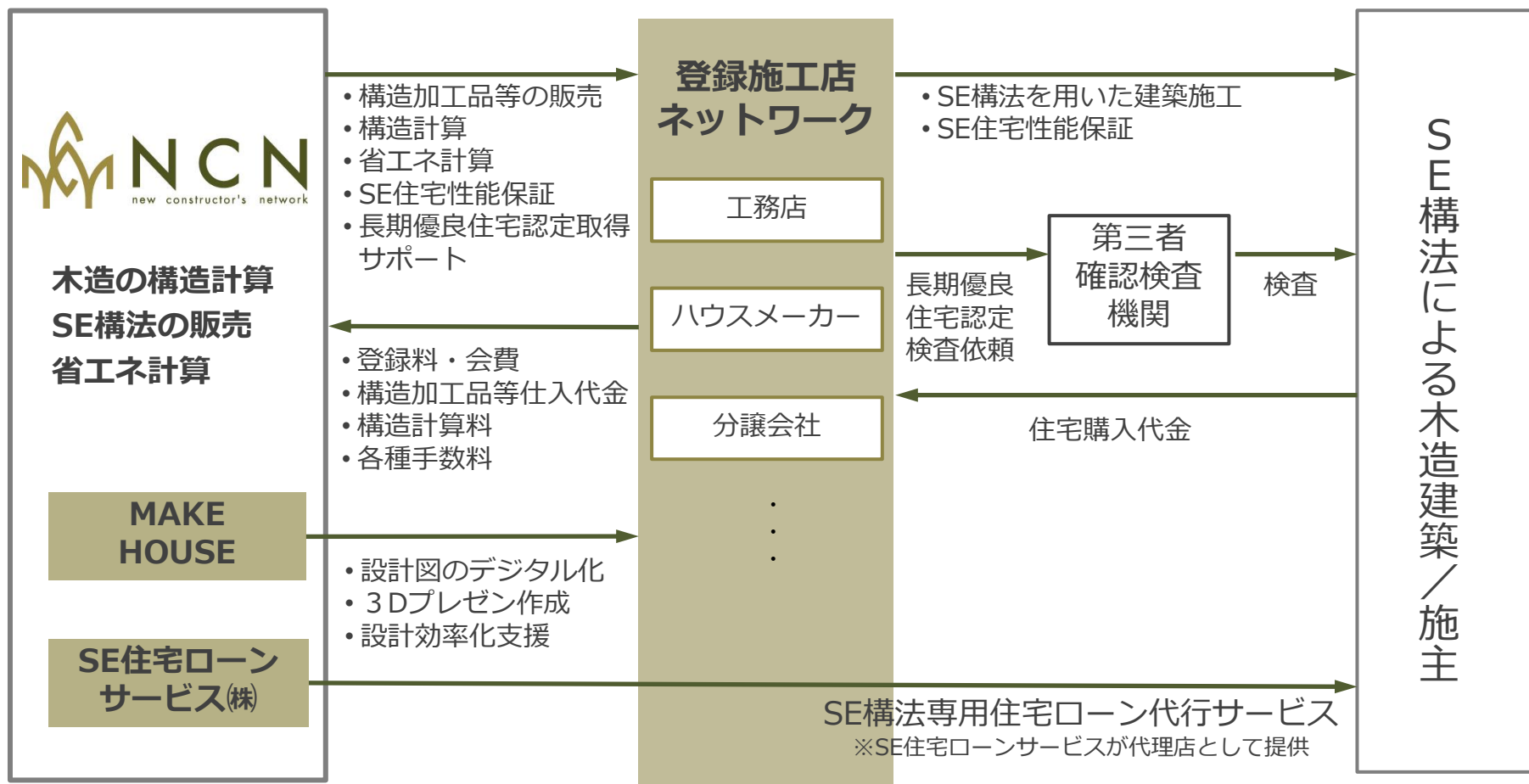


過去25年間、大震災での倒半壊0件

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

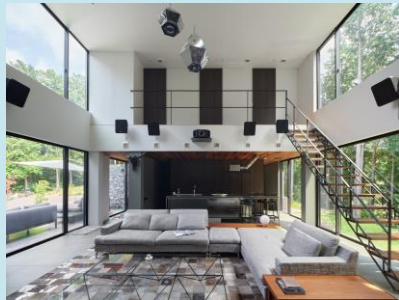


登録施工店ネットワークを通じて、各種サービスを提供



工務店の成長につながる「重量木骨の家」 ビジネスプラットフォーム提供

デザイン



保証制度

住宅完成保証制度

認定品質住宅検査制度

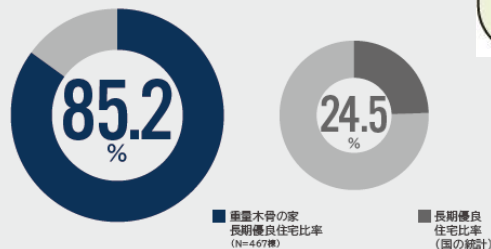
完成引渡し後の20年保証

マイホーム借上げ制度

重量木骨の家

耐震構法 SE構法

2021年度 長期優良住宅割合の比較



長期優良住宅
省エネルギー計算

Instagram



YouTube

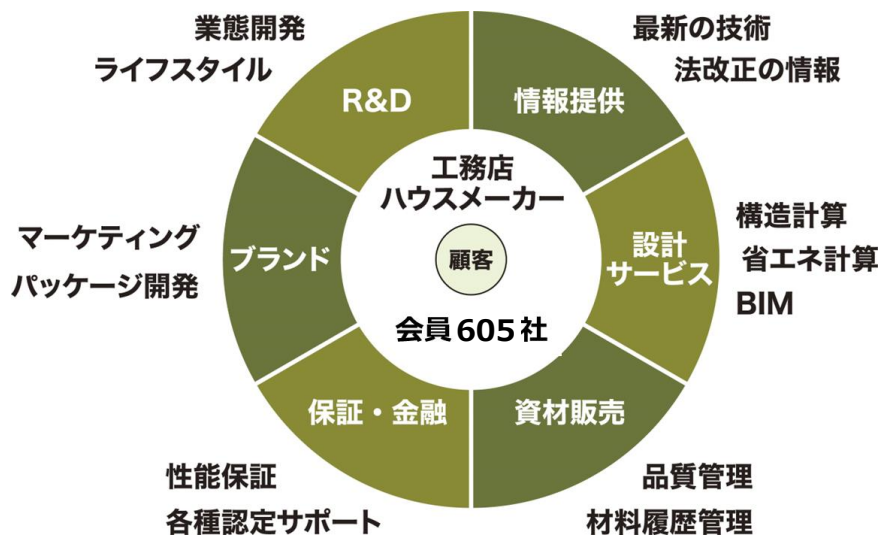
認知向上

工務店の成長につながる「重量木骨の家」 ビジネスプラットフォーム提供

重量木骨の家

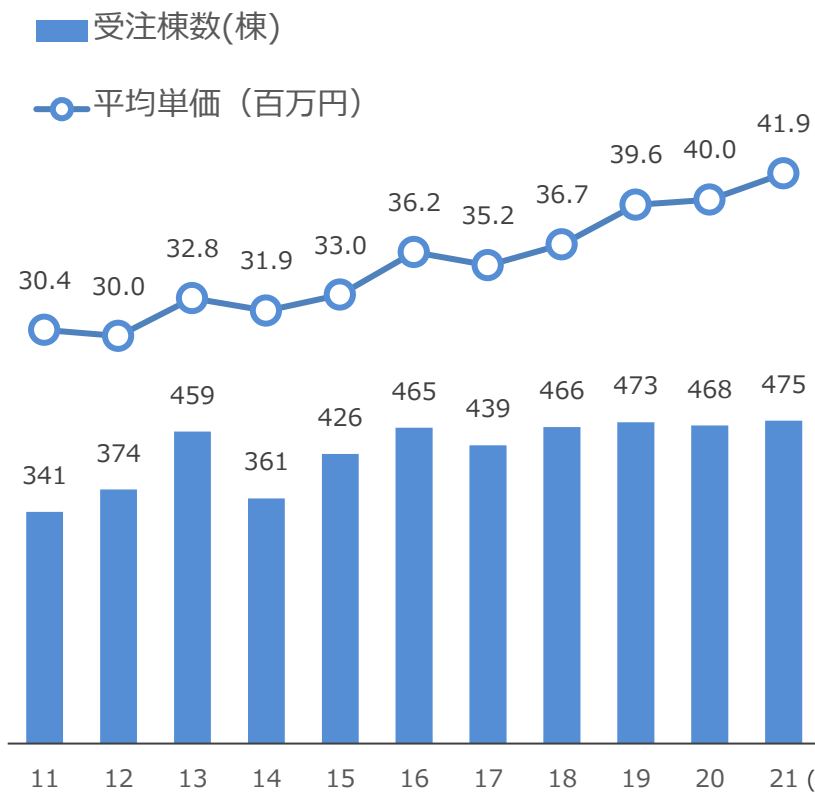
耐震構法 SE 構法

NCNのビジネスプラットフォーム



SE住宅ローンサービス株式会社

重量木骨の家 平均受注金額と 販売棟数の推移



良品計画

- ・ブランド提供
- ・デザイン提供

合併会社
**MUJI
HOUSE**



- ・技術提供
- ・住宅販売ノウハウの提供

SE構法による戸建住宅

木の家

窓の家

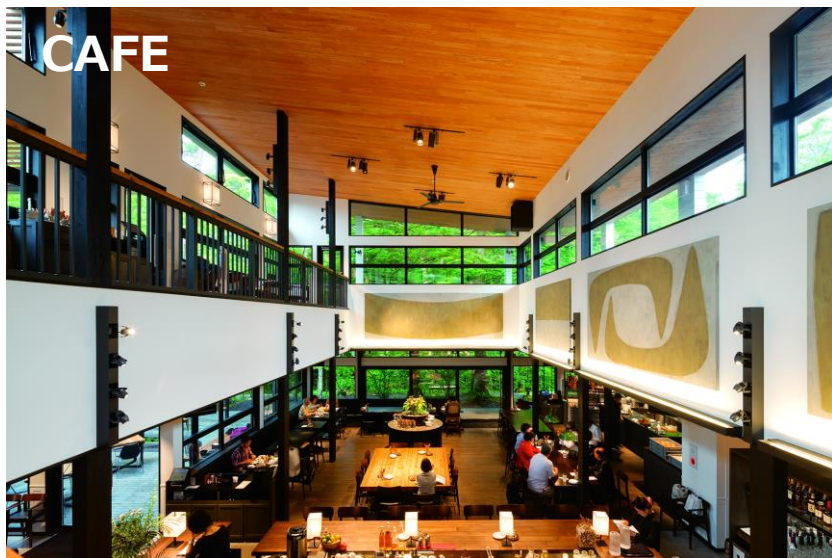


中古リノベーション



大規模木造建築の構造計算から材料供給までワンストップで提供

SE構法による大規模建築例



住宅の資産価値向上、ゼロエネルギー住宅の普及に向けて2010年から省エネルギー計算サービスを提供

省エネルギー性能報告書事例

あなたの家の省エネルギー性能

住宅の省エネルギー性能は、国が定めた以下の3つの基準により評価され、等級の数値が大きいほど省エネルギー性能が高いことを示しています。

1. 外皮平均熱貫流率 (UA値)

屋根・外壁などに使われている部材から、家全体の熱の通しやすさ（熱損失量）を算出し、それを表面積で割った数値のことで、等級1～4の4段階で評価されます。

2. 冷房期平均日射熱取得率 (ηA値)

屋根・外壁などに使われている部材から、家全体の日の通しやすさ（日射熱取得）を算出し、それを表面積で割った数値のことで、等級2～4の3段階で評価されます。

3. 一次エネルギー消費量

動力源毎に定められた換算値を用いて、家全体で年間に使われる消費エネルギー量を熱量（単位：J「ジュール」）として合計した数値のことで、等級1～5の3段階で評価されます。

では、実際にあなたの家の省エネルギー性能を確認してみましょう。

外皮平均熱貫流率 (UA値)				等級4相当	
基準値 (地域区分: 6地域)				あなたの家の	※参考
等級1	等級2	等級3	等級4	外皮平均熱貫流率	あなたの家のQ値 (熱損失量を表面積で割ったもの)
-	1.67以下	1.54以下	0.87以下	0.73	2.28

冷房期平均日射熱取得率 (ηA値)				等級4相当	
基準値 (地域区分: 6地域)				あなたの家の	※参考
等級1	等級2	等級3	等級4	冷房期平均日射熱取得率	あなたの家のη値 (日射熱取得を表面積で割ったもの)
なし	-	3.8以下	2.8以下	2.6	0.065

一次エネルギー消費量		等級5相当	
この住宅の 一次エネルギー消費量		633 MJ/m ² /年	

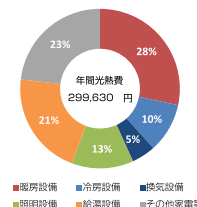


- 凡例
- ★★★★ 等級5 住宅性能評価認定基準相当 (平成24年告示基準)
 - ★★★ 等級4 省エネルギー基準相当 (平成25年告示基準)
 - ★★ 等級3
 - ★ 等級2
 - 等級1 その他

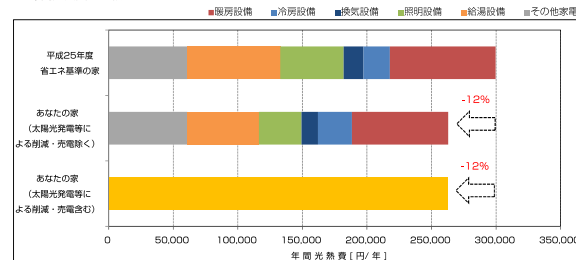
あなたの家の省エネルギー性能から、年間の光熱費が確認できます。

年間光熱費の内訳 (太陽光発電等による削減・売電除く)

年間光熱費	平成25年度 省エネ基準の家	あなたの家
暖房設備	81,870 円	74,470 円
冷房設備	20,420 円	26,390 円
換気設備	15,380 円	12,750 円
照明設備	49,130 円	32,840 円
給湯設備	71,980 円	55,510 円
その他家電等	60,850 円	60,850 円
太陽光発電等 による削減	0 円	0 円
売電分	0 円	0 円
合計	299,630 円	262,910 円



年間光熱費の比較



■注釈

光熱費の予測は、一定の前提条件（想定居住人数、生活スケジュール）のもので算定する仕組みとなっているため、算定結果は実際の光熱費とは必ずしも一致いたしません。当該住宅の省エネ性能評価にあたってはご注意ください。

設備を設置しない場合および設置する設備の種類が決定していない場合においては、標準的な設備を設置したものと計算を行っております。

光熱費の予測においては、電気料金を28円/kWh、ガス料金を165円/m³、灯油料金を106円/m³、売電単価を37円/kWhとし、各設備による想定消費量から計算を行っております。

BIM事業（株式会社MAKE HOUSE）

連結子会社MAKE HOUSEにおいて、住宅業界向けBIM※ソリューションを開発

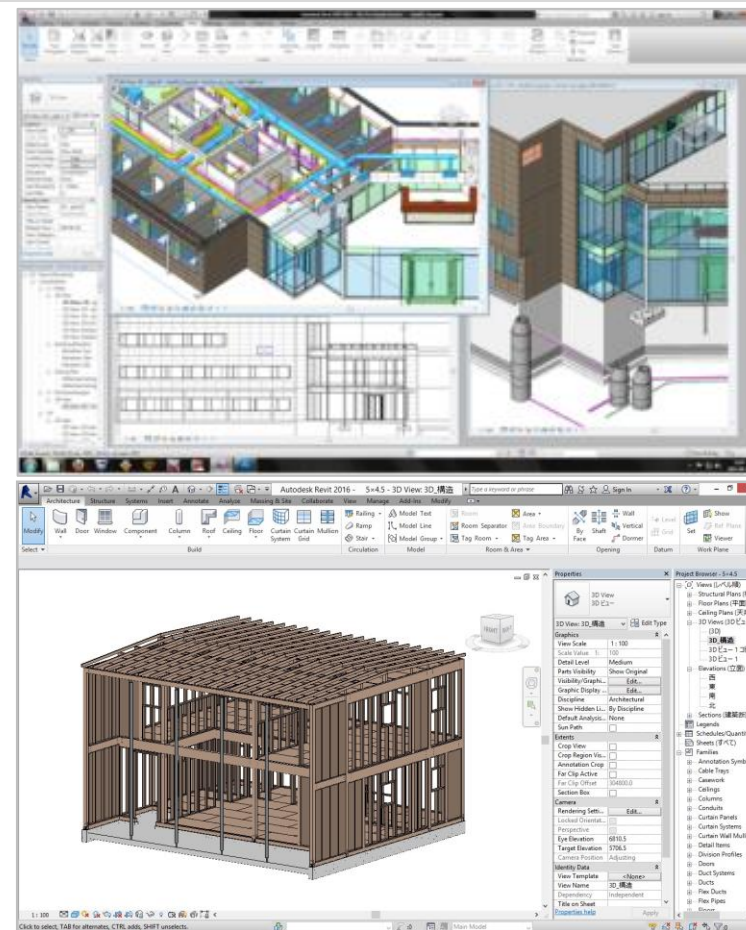
MAKE HOUSE会社概要

会社名	株式会社MAKE HOUSE
設立年月日	2015年6月1日
資本金	80,000,000円
株主	株式会社エヌ・シー・エヌ（100%）

※ Building Information Modelingの略称で、コンピュータ上に作成した3次元の建物のデジタルモデルに、コストや仕上げ、管理情報などの属性データを追加した建築物のデータベースを、建築の設計、施工から維持管理までのあらゆる工程で情報活用を行うためのソリューション



BIMイメージ



NCNの事業内で一連の流れを完結

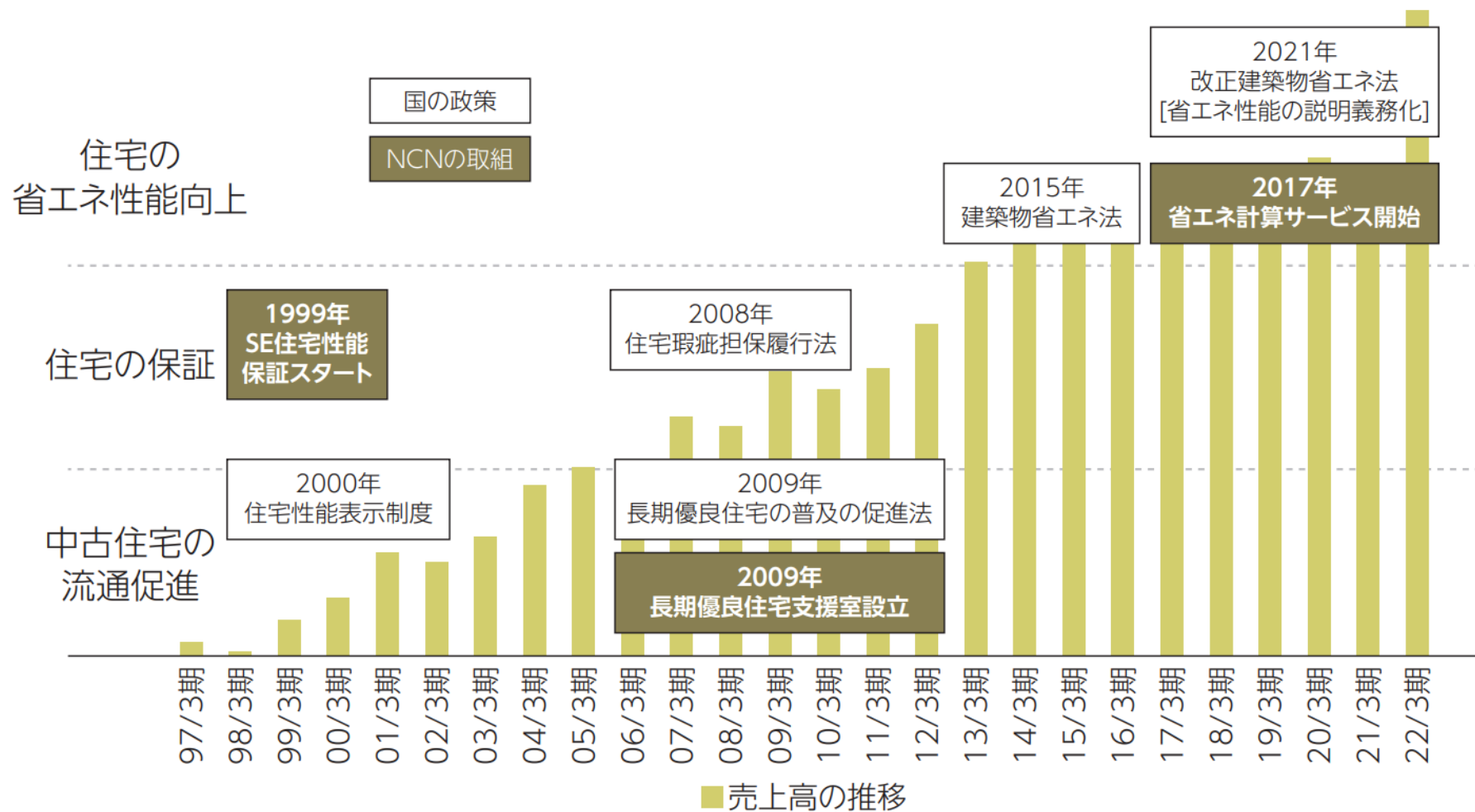
当社は、構造設計や材料の安定供給だけでなく、木造住宅の断熱性能の確認や保証・保険の手配まで工務店や設計事務所の抱える課題をワンストップで解決できるサービスを提供。

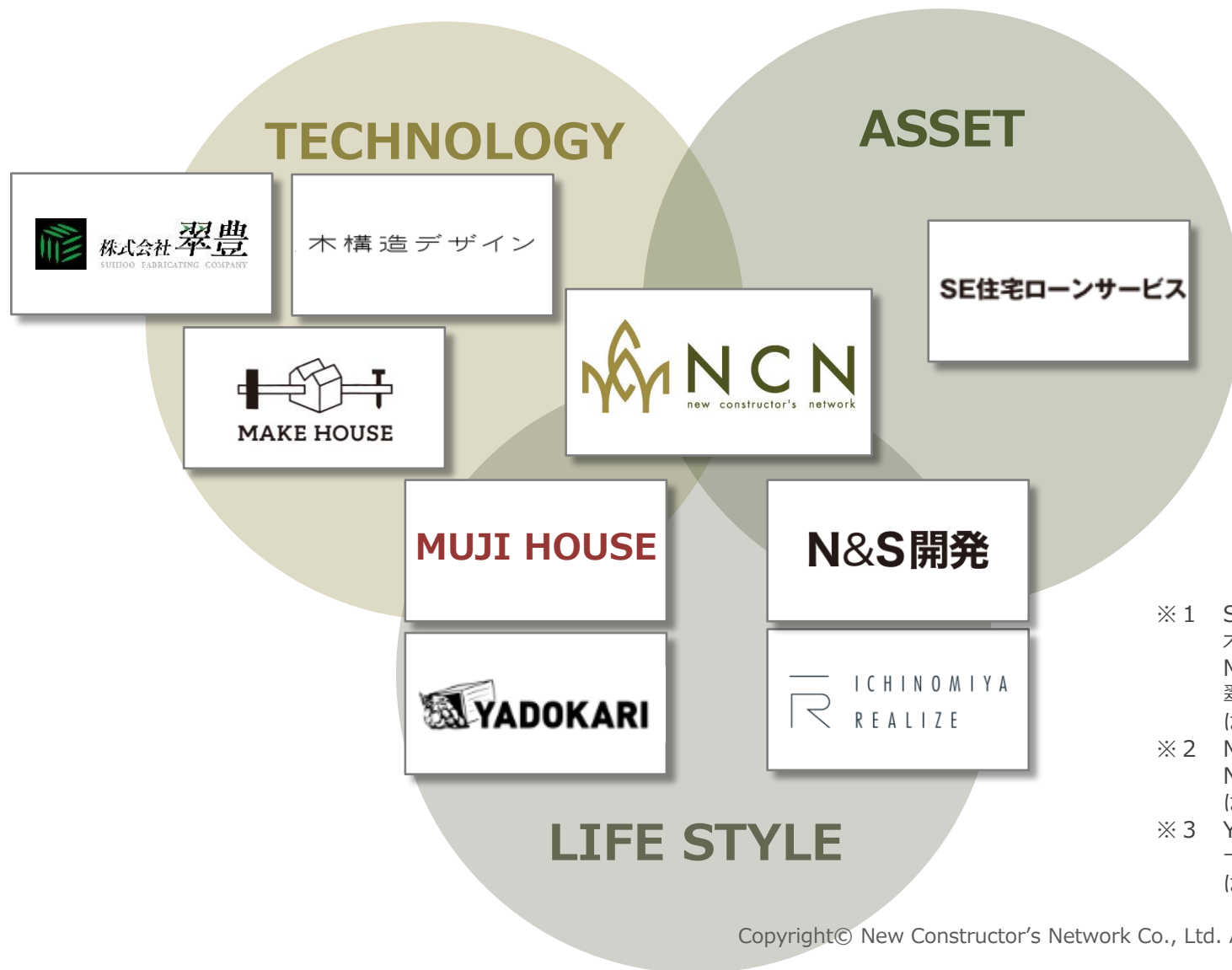


構造設計を起点とした資材調達・施工までの一貫したサプライチェーンマネジメントで正確な資材調達を実現



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
翠豊
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

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. 連結業績ハイライト

3Q累計 連結業績

- 3Q累計期間（4月-12月）では、売上高から経常利益までの段階利益は**増収増益となり、それぞれ約15%増加した。**
 - ✓ 住宅分野は高級住宅向けのマーケティングが好調に推移。
 - ✓ 非住宅分野は順調に推移。

(株)翠豊の 子会社化

- **翠豊の株式51.2%を取得し子会社化。**
 - ✓ 第3四半期より連結開始。
 - ✓ 常勤取締役を1名派遣し、営業活動を開始。

ライフスタ イル領域の 事業化

- サブスク型セカンドハウス事業を展開する(株)Sanuとの**商品開発第1弾として、SE構法による「SANU Apartment」**を11月に発表。

特別損失の 計上

- 取引先である上場企業株式会社について、**株価の下落に伴う評価減により、特別損失（投資有価証券評価損）** 約34百万円を計上。

2023年3月期第3四半期累計 連結業績



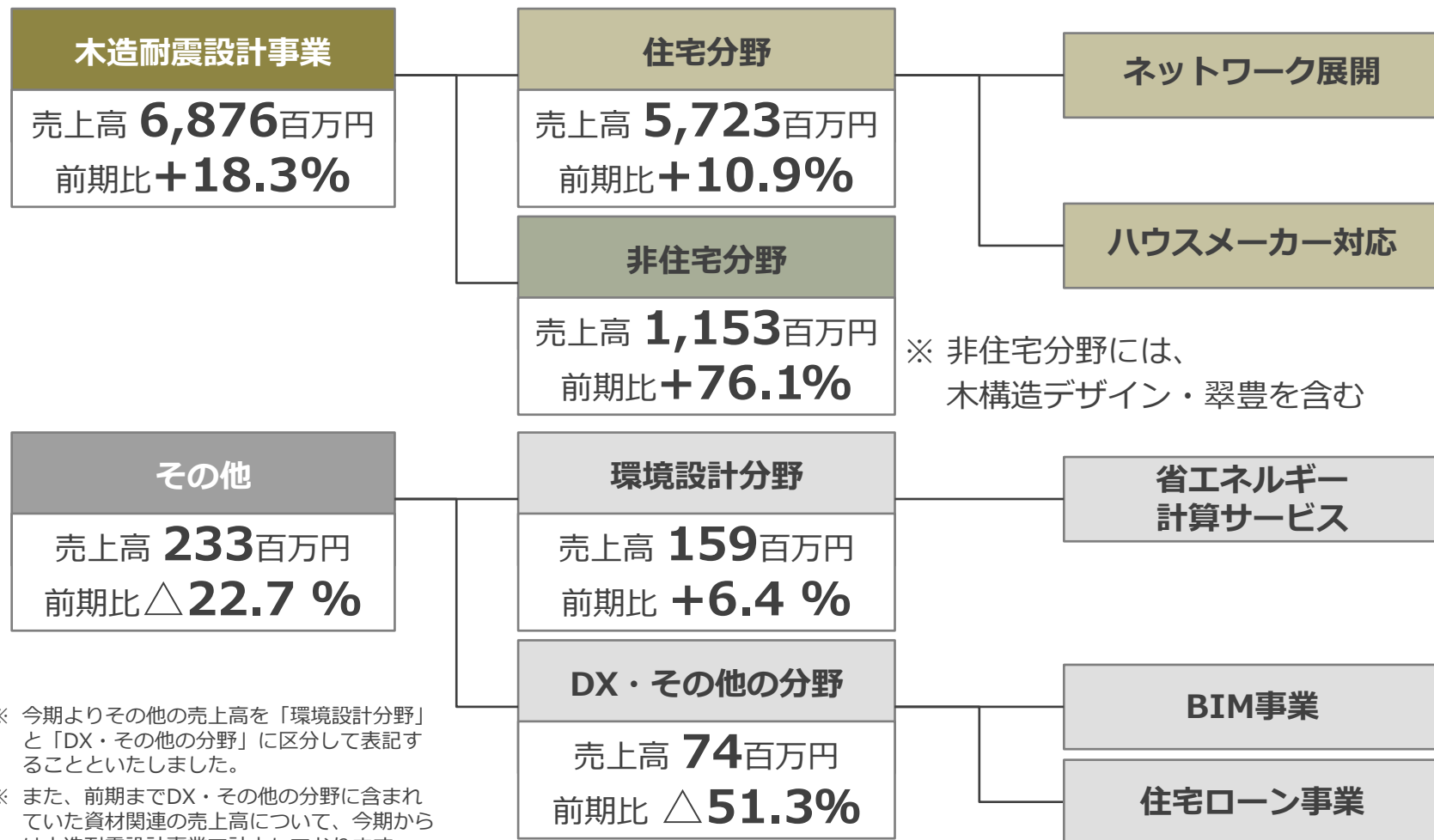
売上高及び経常利益までの段階利益は増収増益となり、前期比約15%の増加となった。

(百万円)	23/3期 3Q累計	22/3期 3Q累計	増減	増減率
売上高	7,110	6,117	+992	+16.2%
売上総利益	1,741	1,495	+246	+16.4%
営業利益	344	298	+45	+15.3%
経常利益	342	298	+44	+14.8%
親会社株主に帰属する当期純利益	186	212	△ 25	△12.2%
1株当たり当期純利益 (円)	58.05	66.08	△ 8.03	-

※ 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・23/3期ともに3,217千株となります。

第3四半期累計 事業セグメントとセグメント売上高

- 住宅分野は高級住宅向けのマーケティングが好調で前期比+10%の増加。
- 非住宅分野は受注の増加に加えて、翠豊の子会社化により前期比+76%と大きく増加。



※ 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。

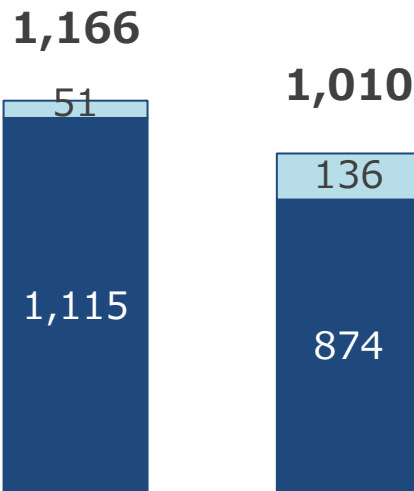
※ また、前期までDX・その他の分野に含まれていた資材関連の売上高について、今期からは木造耐震設計事業で計上しております。

第3四半期累計 KPIの状況

- 省エネ計算数は、住宅の省エネ性能説明義務化を受け、戸建ての省エネ計算ニーズを取り込み計算数は大幅増。

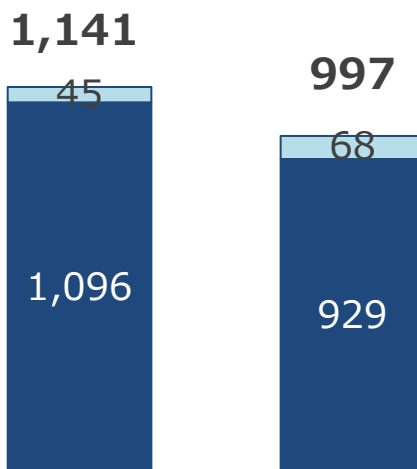
構造計算出荷数（棟）

（前期比△**13.4%**）



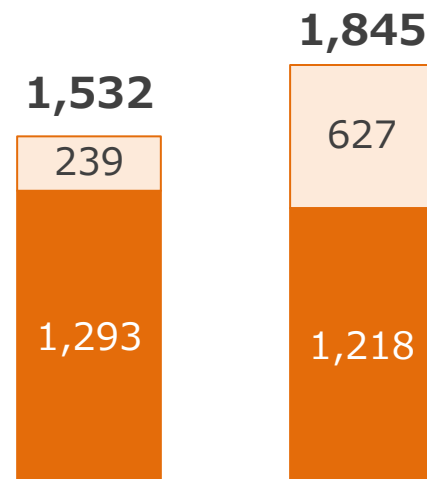
SE構法出荷数（棟）

（前期比△**12.6%**）



省エネ計算数（戸）

（前期比+**20.4%**）



22/3期
3Q累計

23/3期
3Q累計

22/3期
3Q累計

23/3期
3Q累計

22/3期
3Q累計

23/3期
3Q累計



住宅分野



非住宅分野



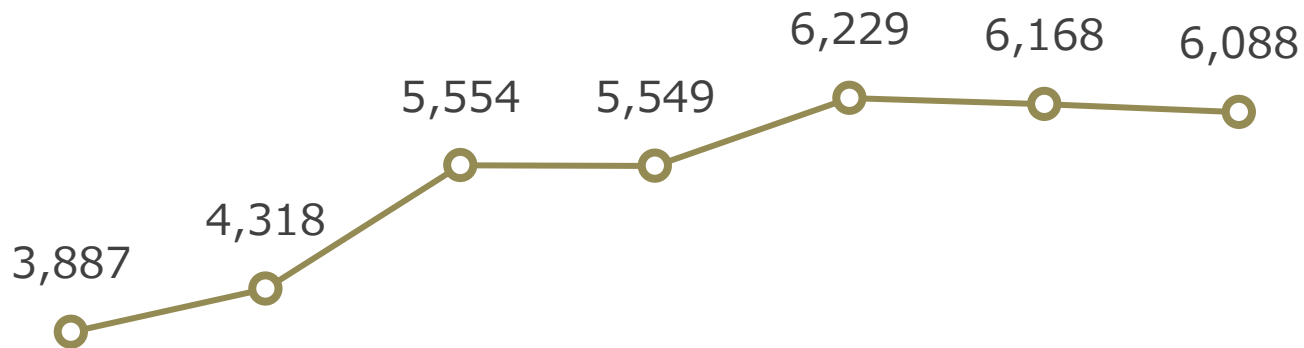
戸建て



戸建て以外

[参考] 住宅分野 1棟あたり単価の推移

[1棟あたり単価] (千円/棟)



1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
22/3期				23/3期		

[3Qのトピックス]

(株)翠豊への出資

- 大規模木造建築の「特殊加工」や「施工」の事業化により、非住宅分野の事業領域を拡大することを目的として2022年10月1日付で(株)翠豊に出資。
- 子会社化に伴い、2022年10月から連結開始。

翠豊の施工物件・加工工場



3Q決算におけるインパクト

[PL]

- ✓ 売上高 約200百万円
- ✓ 営業利益 約△10百万円

[BS]

- ✓ 有形固定資産（建物、工具・器具備品、土地等）の増加
- ✓ 負債（借入金、社債等）の増加
- ✓ 純資産（非支配株主持分）の増加

[3Qのトピックス] ライフスタイル領域の事業化

- サブスク型セカンドハウス事業を展開する(株)Sanuとの商品開発の第一弾として、SE構法による「SANU Apartment」を発表。
- 今後50棟の建設を予定。

SANU Apartment 全景イメージ



Credit The Boundary for Sanu Inc. © Sanu Inc.

外観イメージ



Credit The Boundary for Sanu Inc. © Sanu Inc.

貸借対照表

(株)翠豊の連結により、有形固定資産や負債、純資産（非支配株主持分）が増加。

(百万円)	22/3期 4Q末	23/3期 3Q末	増減	翠豊連結による主な影響
流動資産	5,798	5,892	+94	仕掛品（未完成工事支出金）の増加+129 など
固定資産	1,025	1,450	+425	有形固定資産（建物、工具器具及び備品、リース資産、土地など）の増加+318 など
資産合計	6,823	7,343	+520	
流動負債	3,871	3,790	△ 81	1年以内返済予定の長期借入金+56 リース債務+32 など
固定負債	762	1,096	+333	長期借入金+194、リース債務+59 など
負債合計	4,634	4,886	+252	
資本金・資本剰余金	654	646	△ 8	
利益剰余金	1,523	1,591	+67	
その他有価証券差額金	△ 18	0	+18	投資有価証券評価損の計上による特別損失への振り替え
非支配株主持分	29	219	+189	翠豊連結による非支配株主持分+217
純資産合計	2,189	2,457	+268	

特別損失の計上について

当社の取引先である上場企業株式について、当社保有株式の平均取得価格から株価が50%以上下落したため、特別損失（投資有価証券評価損）34百万円を計上。

投資有価証券評価損について

投資有価証券評価損	34,185千円
保有株式数	46,400株
取得総額	51,863千円
2022年12月末時価	17,678千円

△34,185千円

特別損失の会計処理について

対象株式の株価下落については、「その他有価証券評価差額金」として毎四半期のBSで認識（23/3期2Q末で△28百万円を計上）しており、今回の特別損失計上による純資産への影響額は△6百万円。

23/3期2Q末 貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,415,370	2,287,725
電子記録債務	859,694	964,661
短期借入金	9,800	-
未払法人税等	117,739	96,730
賞与引当金	79,829	56,563
有償支給差額	46,630	62,824
その他	342,462	268,368
流動負債合計	3,871,527	3,736,874
固定負債		
預り保証金	684,596	724,016
役員退職慰労引当金	25,666	28,166
退職給付に係る負債	52,673	56,218
固定負債合計	762,937	808,401
負債合計	4,634,464	4,545,276
純資産の部		
株主資本		
資本金	390,858	390,858
資本剰余金	263,936	255,399
利益剰余金	1,523,973	1,566,810
株主資本合計	2,178,768	2,213,068
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△18,919	△28,570
その他の包括利益累計額合計	△18,919	△28,570
非支配株主持分	29,257	6,839
純資産合計	2,189,106	2,191,337
負債純資産合計	6,823,570	6,736,613

特別損失の計上における純資産への影響額：△6百万円

→3Qにおいて投資有価証券評価損△34百万円を計上したものの、2Q末時点で「その他有価証券評価差額金」として△28百万円を計上済

3. 通期連結業績予想の修正について

通期連結業績予想の修正について

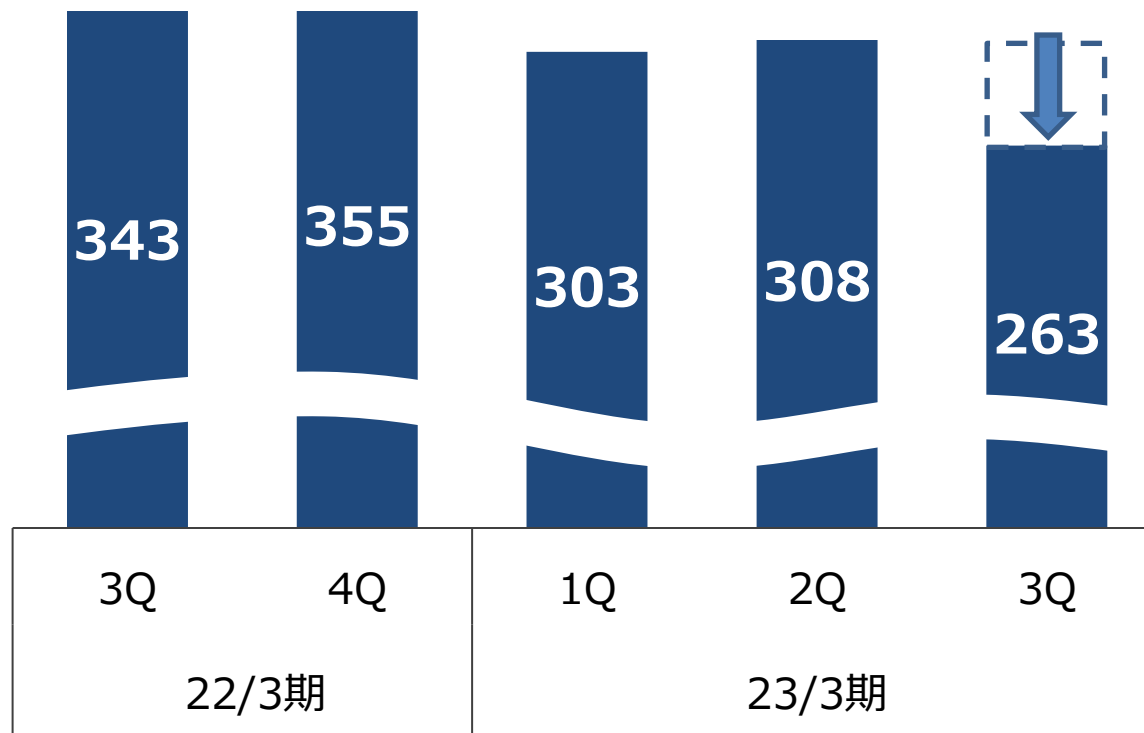
注文住宅市況の悪化に伴い、3Qにおける住宅分野の構造計算出荷数が前期比△80棟と大きく減少したことにより、売上高が想定を下回る見込みとなったため通期連結業績予想を下方修正いたしました。

(百万円)	修正予想	期初 予想	期初 予想比	対期初予想 増減率	22/3期 実績	前期比	対前期 増減率
売上高	9,243	9,734	△490	△5.0%	8,571	+672	+7.8%
営業利益	378	429	△50	△11.8%	396	△18	△4.4%
経常利益	403	461	△57	△12.6%	419	△16	△3.8%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	229	326	△96	△29.7%	305	△76	△24.7%

住宅分野の構造計算出荷数 四半期推移

- 売上高が期初予算比で5億円減少する見込みとした理由は、3Qにおける構造計算出荷数が期初の見込みを下回り、4QのSE構法出荷数が減少する見込みとなったため。
- 3Qで構造計算出荷数が減少した理由は、インフレ懸念による注文住宅の買い控えが起きている。加えて、大手提携先での計画の未達が影響している。

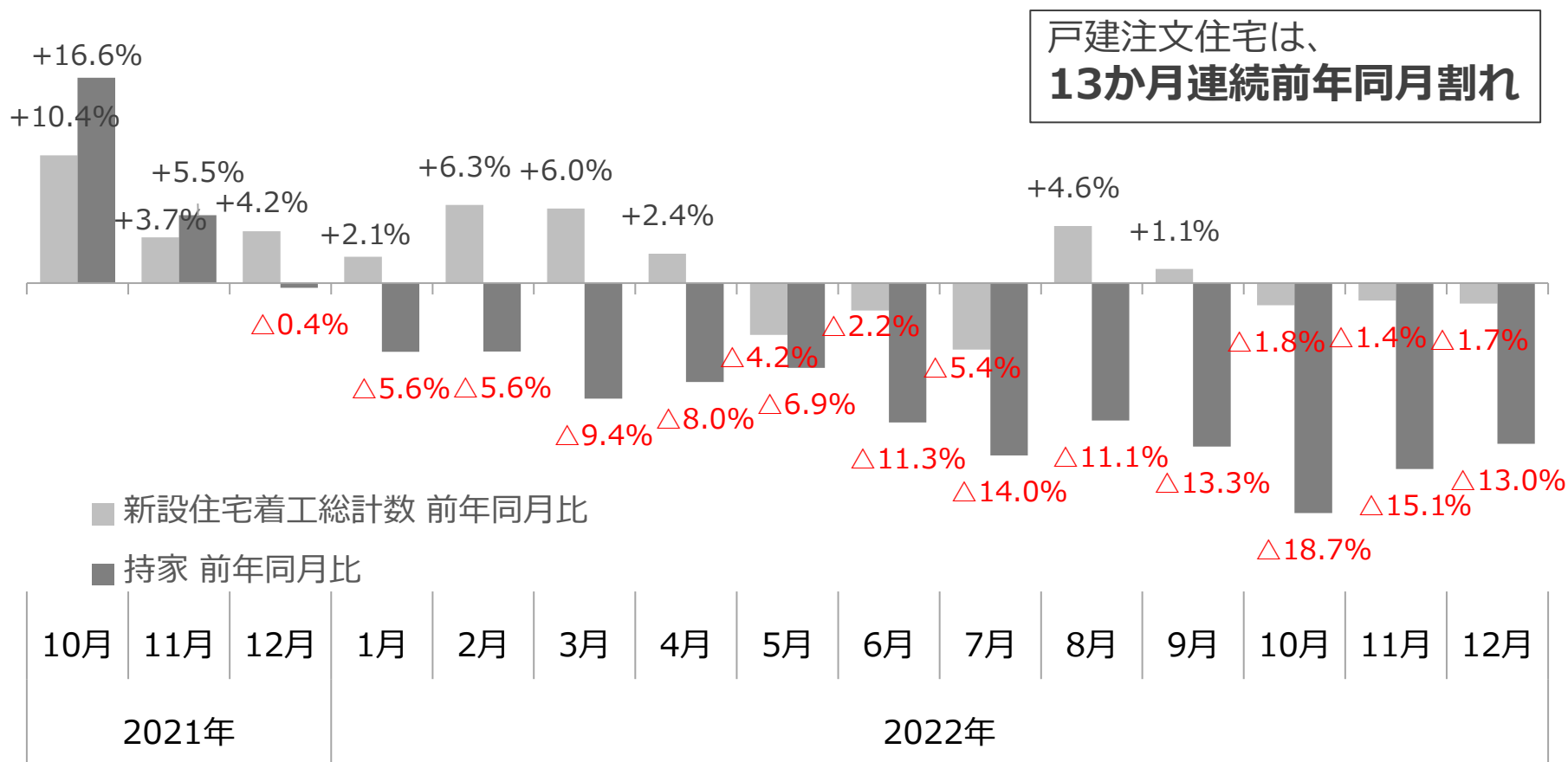
構造計算出荷数（棟）



【参考】新設住宅着工戸数の前年同月比推移

持家（戸建て注文住宅）の新設住宅着工戸数は前年同月比を大きく下回って推移しており、特に2022年10月以降は前年を大きく下回っている。

新設住宅着工戸数の前年同月比推移（%）



4. 今後の成長戦略

① 住宅分野でのSE構法のシェア拡大

- 法改正によって構造計算のニーズが拡大
 - ✓ 登録施工店の増加により、注文住宅市場におけるシェアの拡大
 - ✓ 登録施工店の販売棟数に占めるSE構法採用率の増加

② 大規模木造建築（非住宅分野）での事業領域拡大

- 大規模木造建築のワンストップサービス提供により、非住宅案件の受注増加

③ 新しいライフスタイルへのSE構法の提供

- セカンドハウスマーケットの開拓
 - ✓ 新しいライフスタイルを提案する事業への投資による新規事業の創出
 - ✓ 商品開発を含む協業によりSE構法の出荷を見込む

2022年10月版

設計者・工務店の皆様へ

2025年4月(予定)から 4号特例が変わります

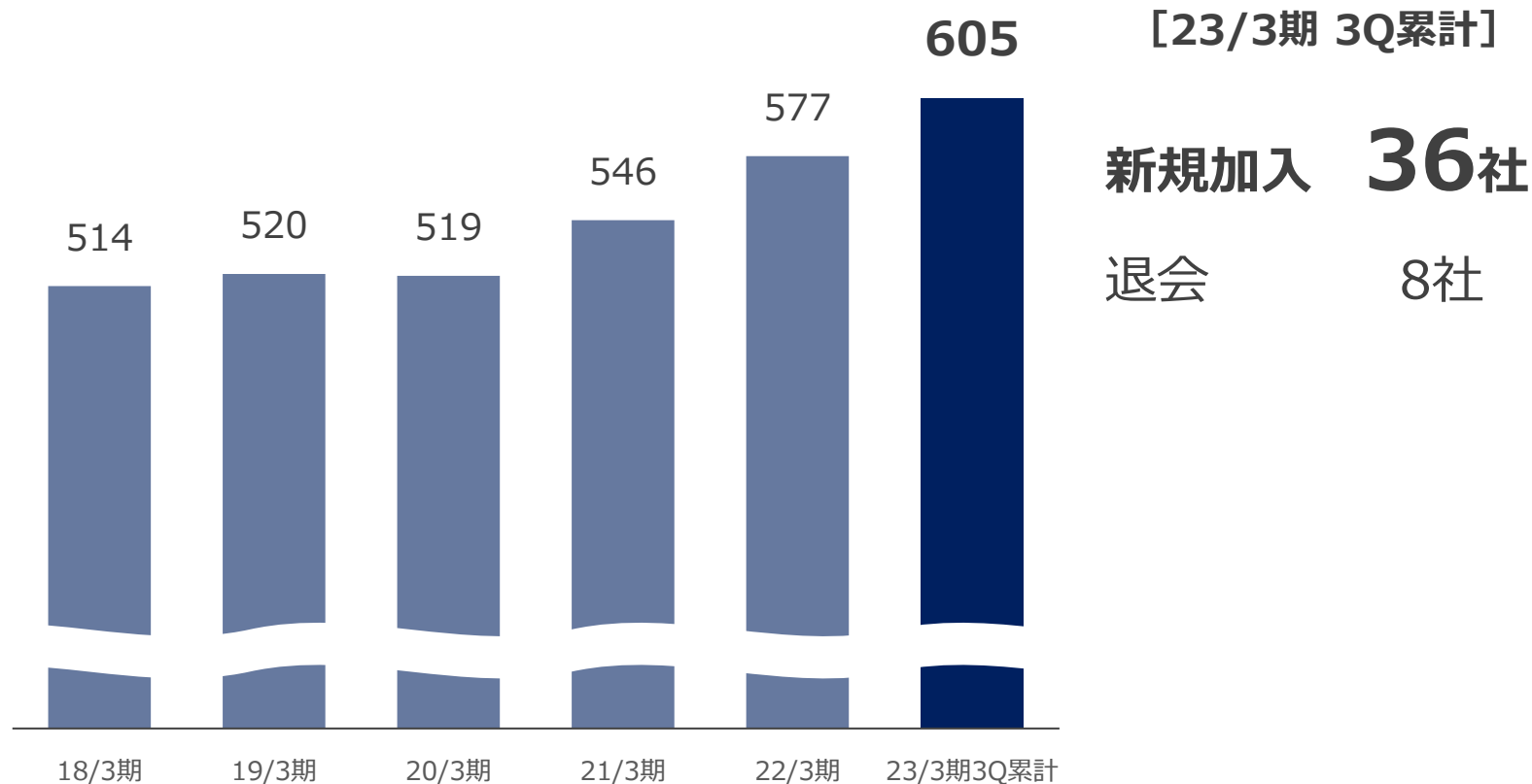
省エネ基準の適合義務化に併せて
木造戸建住宅を建築する場合の建築確認手続きが見直されます



[住宅分野] 登録施工店数増加によるシェアの拡大

新設住宅着工戸数が減少する中、登録施工店を着実に増やし、住宅市場におけるシェアを拡大する。

登録施工店数（社）



4号特例の縮小

これまで木造2階建ては計算図書の提出が省略されていたが、2025年以降は構造確認申請が実施され、計算図書の提出が必要となる。

【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	構造計算			30,213棟	8%		
2階				審査省略 (特例) 設計図書省略		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	構造計算			30,213棟	8%		
2階				壁量計算 or 構造計算 設計図書義務化		315,639棟	80%
1階						審査省略 (特例)	50,238棟

396,090 棟

[住宅分野] SE構法採用率の向上による出荷棟数の増加

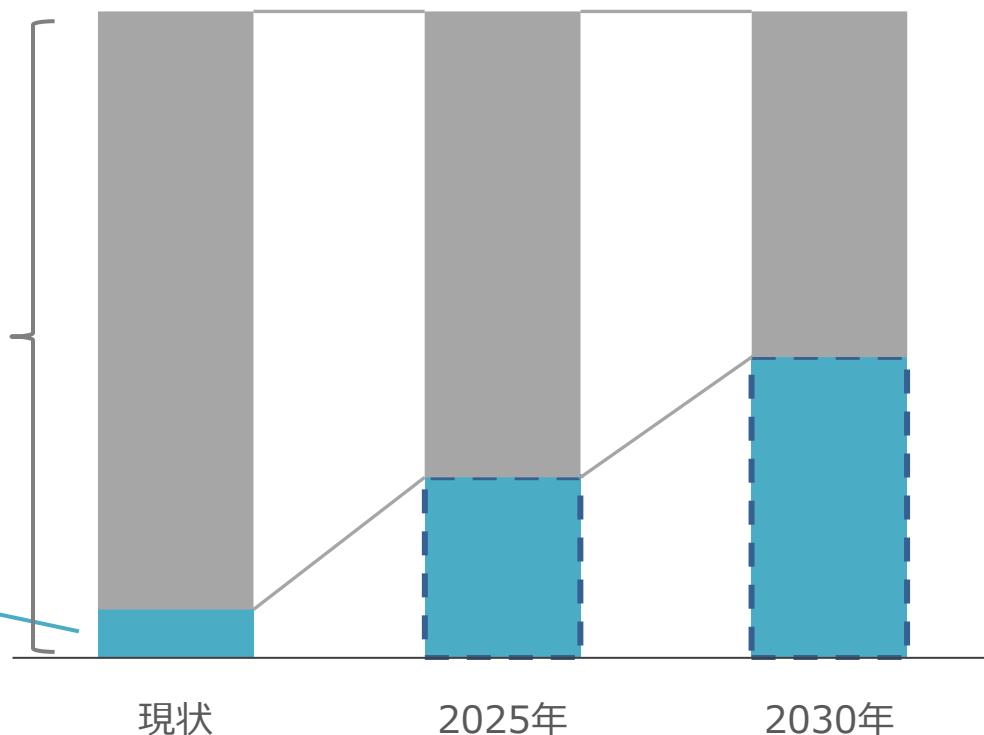
住宅分野の登録施工店489社（大手ハウスメーカーを除く）におけるSE構法採用数は年間805棟だが、他工法も含む販売数は年間10,739棟であり、SE構法の採用率向上による出荷数の増加余地は大きい。

住宅分野の登録施工店数 (大手ハウスメーカーを除く)	489社
上記登録店の年間販売棟数	10,739棟
うちSE構法採用数	805棟

SE構法の採用率向上による出荷棟数の増加 (イメージ)

住宅分野の登録施工店
による年間販売棟数

SE構法採用棟数



【大規模木造（非住宅）分野】 大規模木造建築のワンストップサービス

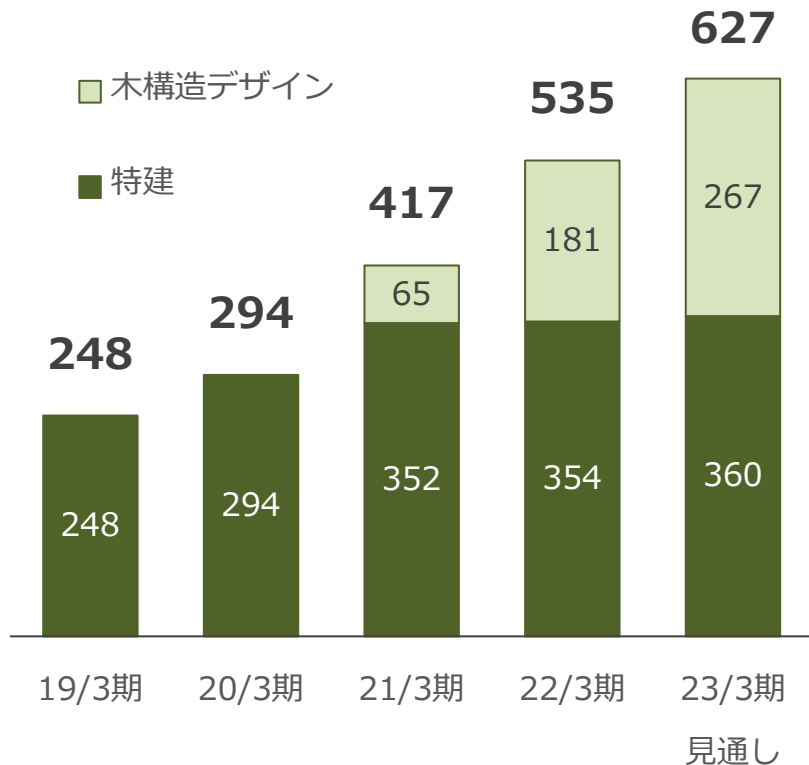
構造計算や省エネ計算に加えて、大規模木造建築の特殊加工や施工を強みとする(株)翠豊の子会社化により、NCNグループ独自の大規模木造建築に関するワンストップサービスを提供。



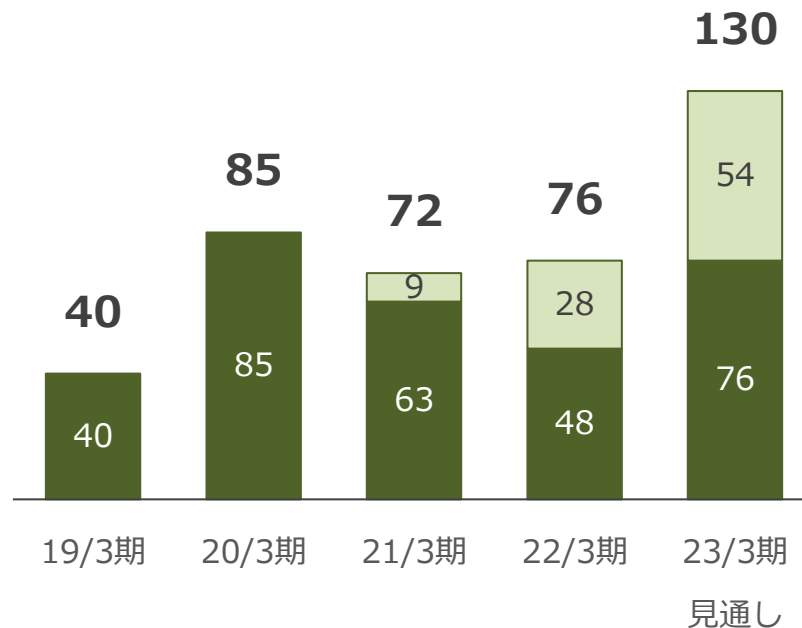
[大規模木造（非住宅）分野] 問い合わせ数・構造計算数の増加

木造非住宅への積極的な営業活動により、大規模木造（非住宅）案件の問い合わせ数が増加し、構造計算出荷数が増加している。

非住宅案件問い合わせ数（件）



非住宅案件構造計算数（件）



[ライフスタイル分野] 新しいライフスタイルへSE構法を提供

新しいライフスタイルの提案や新しいコンセプトの事業に対して投資をおこない、今後の収益化に向けたプロジェクトを始動させ、新規事業を創出していく。



MUJI HOUSE

パートナー：良品計画
NCN保有株式割合：40%



耐震構法
SE構法



Live with Nature

Credit The Boundary for Sanu Inc. © Sanu Inc.

N&S開発

パートナー：Sanu
NCN保有株式割合：49.9%



一宮リアライズ

パートナー：オープン・エー、R不動産
NCN保有株式割合：14.8%



YADOKARI NCN保有株式割合：17.8%



イデーユニバーサル

NCN保有株式割合：35%

① 省エネ住宅義務化



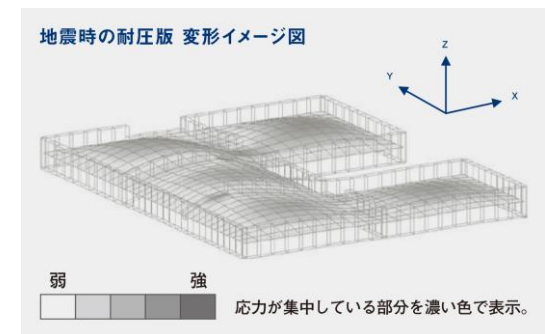
省エネ計算

② 都市の木造化



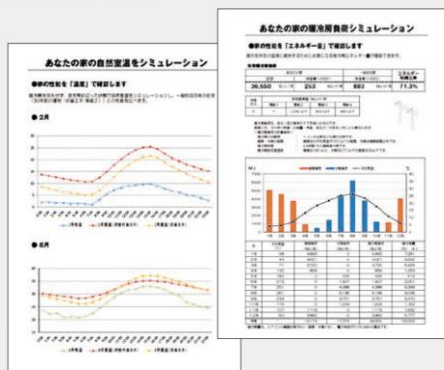
木造ビル

③ 木造特例縮小廃止



構造計算

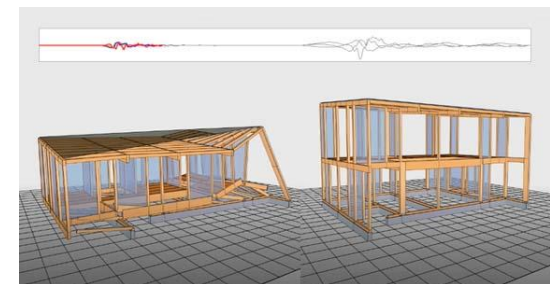
温熱シミュレーション



温熱性能の良い家は、光熱費を抑えることが可能です。



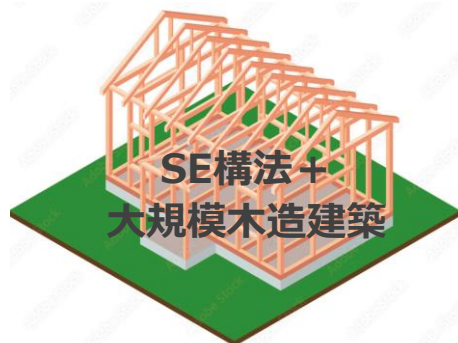
木造店舗



耐震シミュレーション



① 木造化によって



CO2を地面に固定



SE構法
約25,000棟
15万炭素トン

② 耐震化・長寿命化 によって



CO2の固定を持続させる



家の寿命を30年→100年
CO2放出量 70%削減

③ 省エネ住宅に変える ことによって



CO2の排出量を減らす



家庭の冷暖房消費20%削減
1トン/棟・年の削減
2,000棟 = 2,000トン



日本の
家を
100%
耐震に。