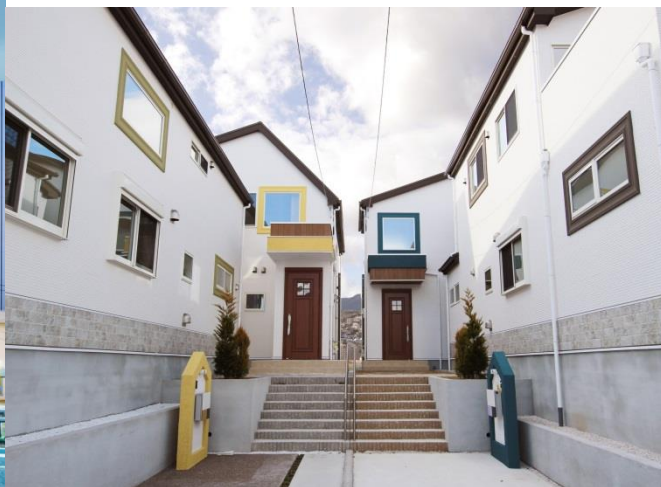




Design Your Life
MELDIA
SEED平和



シード平和株式会社

証券コード：1739（東証JQ）

平成29年6月期決算説明資料

『関西トップクラスの総合建設会社への飛躍』

会社の概要



■ 商号： シード平和株式会社 （SEEDHEIWA CO.,LTD.）

■ 設立： 平成 5 年10月 1 日

■ 本店住所： 京都府京都市山科区栂辻中在家町 8 番地 1

■ 本社住所： 大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目 1 番 3 号 S O R A 新大阪21 9 階

■ 資本金： 1 億円 （発行株式数 3,227,200株（自己株式184,040株含む））

■ 市場： 東証JASDAQ部（コード：1739）

■ 役員： 代表取締役社長：小池信三

他取締役 6 名、社外取締役 1 名 監査役 3 名

■ 決算： 6 月

■ 従業員： 98名（平成29年 6 月末現在）

■ 親会社： 株式会社三栄建築設計（持株比率:56.4%）



**100年の歴史で培われた「技術」と「伝統」を継承し、
更に切磋琢磨し、街づくりに貢献できる企業です。**

- 明治42年創業の奥田組
- 昭和8年創業の奥宗建設（平和建設）
- 平成5年、シード 創業
- 平成22年1月、シードが平和建設を子会社化
- 平成25年5月、
三栄建築設計がTOB、連結親会社になる。
- 平成26年7月、「シード平和」に商号変更（平和建設を吸収合併）
平成27年8月、本社を新大阪に移転 ⇒ 関西エリアへの業務拡大



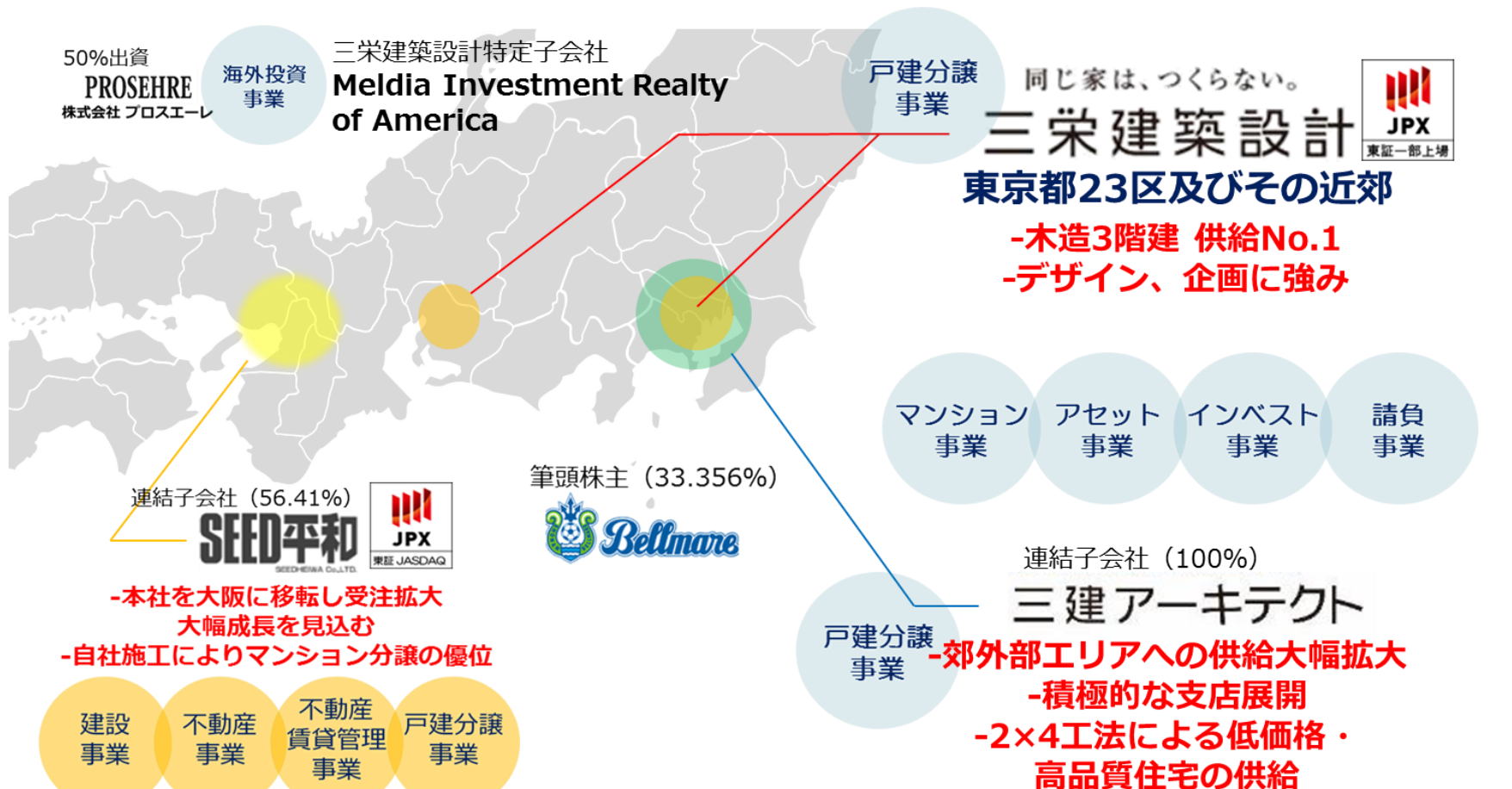
「メルディアグループ」へと変更しました。



5



三栄建築設計を親会社とする住宅総合生産企業グループ



※出資割合はすべて、三栄建築設計出資割合

サン住宅品質検査
- 中古住宅の品質検査

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

and S
アンズ
デザイン・ワークス
- アトリエ系建築設計会社

平成29年6月期 TOPICS

- **売上高前年比42.3%増、経常利益同46.5%増（4期連続増収増益）**
- **平成28年中期経営計画の経営目標「建設請負受注高100億円」を初年度で達成**
- **関西大手マンションデベロッパーからのタイアップ受注拡大
5棟199戸（前期3棟86戸）**
- **戸建分譲住宅供給拡大 92戸引渡し（前期56戸）**

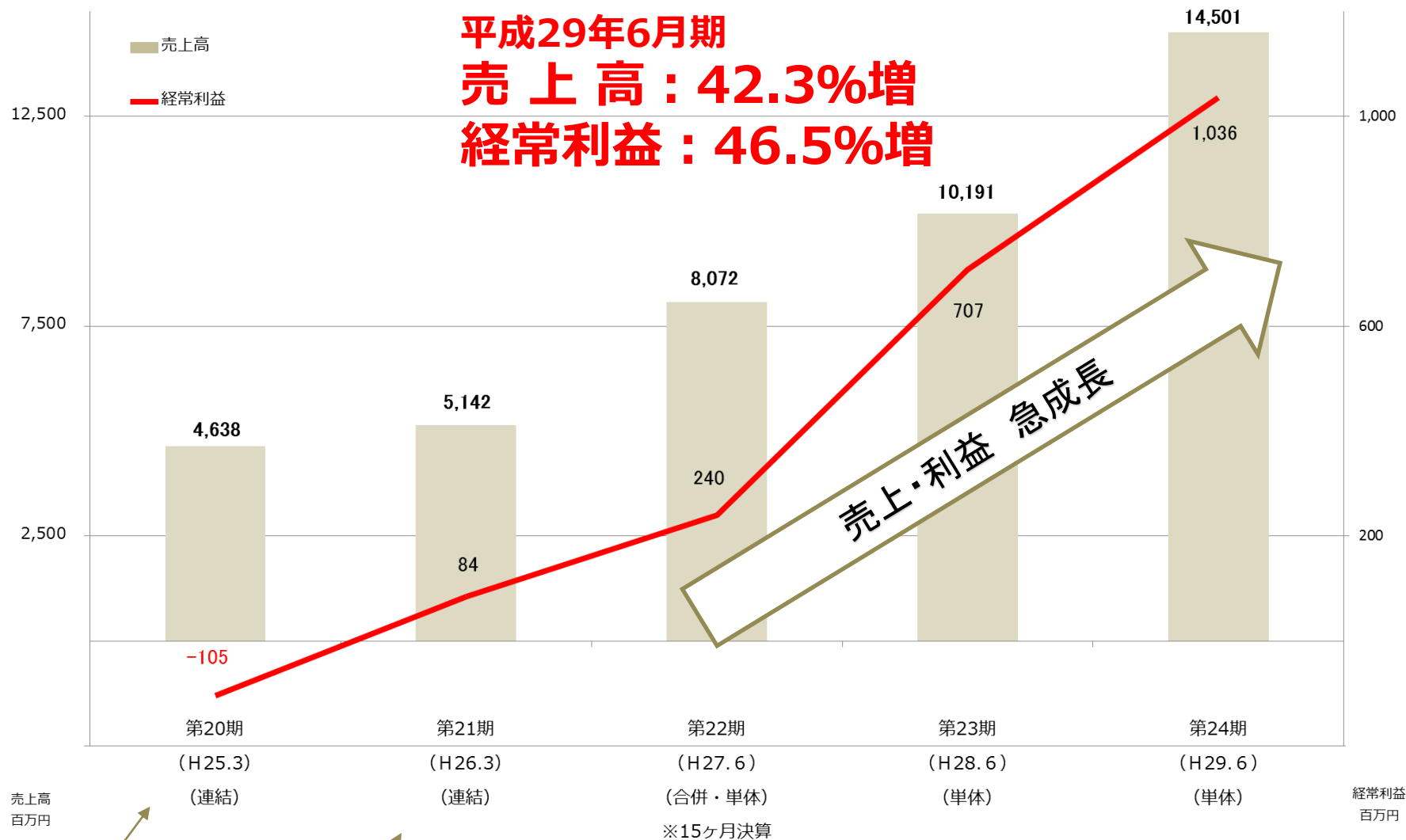
（単位：百万円）

	平成28年6月期		平成29年6月期		増減
	実績	売上比	実績	売上比	
売上高	10,191	—	14,501	—	42.3%
経常利益	707	6.9%	1,036	7.1%	46.5%
当期純利益	578	5.7%	721	5.0%	24.7%

平成29年6月期

売上高：42.3%増

経常利益：46.5%増



売上高
百万円

経常利益
百万円

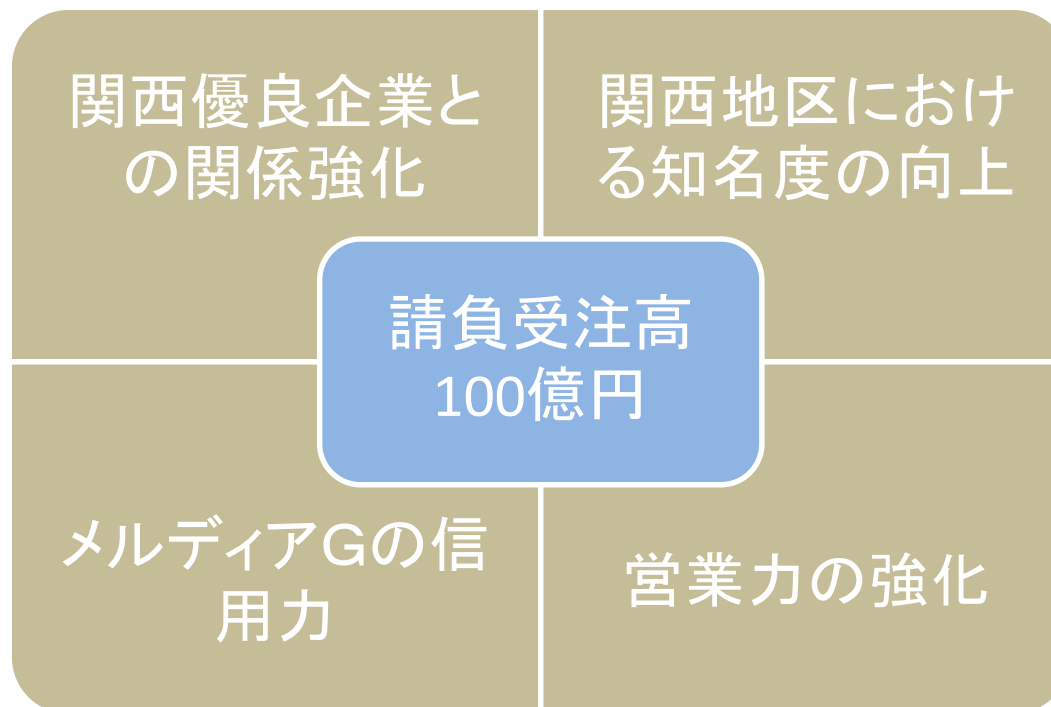
平成25年5月
三栄建築設計の傘下に。

6期連続赤字から脱却

4期連続の増収増益を達成！！



平成28年8月24日発表の「中期経営計画」における 経営目標「建築請負受注高100億円」を達成



受注案件のうち、受注額5億円超が9案件
29年6月末時点の**受注残高は97億円**（前期比169.5%増）
受注残高として過去最高！



■ 関西の優良企業との関係強化 ⇒リピート受注

■ 受注案件のうち、受注額5億円超が9案件 ⇒1件当たり受注金額が上昇

■ 29年6月末受注残高は**97億円**（前年同期比169.5%増） ⇒過去最高を更新

【受注残の内、5億円以上の大型案件】

工事場所	区分	構造	戸数	請負総額
大阪府大阪市中心区	ワンルームマンション	R C 15階建て	84戸	6.4億円
大阪府大阪市中心区	ワンルームマンション	R C 15階建て	98戸	7.2億円
京都府京都市伏見区	ファミリーマンション	R C 7階建て	45戸	8.2億円
滋賀県大津市	ファミリーマンション	R C 15階建て	42戸	8.3億円
大阪府大阪市中心区	ワンルームマンション	R C 10階建て	99戸	8.4億円
滋賀県大津市	ファミリーマンション	R C 15階建て	42戸	9.0億円
京都府京都市下京区	ビジネスホテル	R C 8階建て	122戸	9.7億円
大阪府大阪市中心区	ファミリーマンション	R C 15階建て	144戸	9.9億円
京都府京都市山科区	ファミリーマンション	R C 7階建て	99戸	17.4億円

TOPICS①：建設請負受注100億円の達成



Design Your Life
MELDIA
GROUP

SEED平和

■ 建築請負施工例



TOPICS①：建設請負受注100億円の達成

■ 建築請負施工例





平成29年2月1日に京都市中京区にて、 「メルディアホテル京都二条」を開業しました。



【メルディアホテル京都二条】

所在地：京都市中京区壬生朱雀町1番地

アクセス：市営地下鉄東西線、JR山陰本線（嵯峨野線）「二条駅」より徒歩3分

施設：客室数18室。スリーベッドルームまたはフォースベッドルーム（1台ソファベッド）。
長期滞在向けに室内洗濯機、キッチン（一部居室）。

公式HP：<https://www.mdh-kyotonijo.jp/>



三栄建築設計のノウハウの提供により、戸建分譲事業の拡大

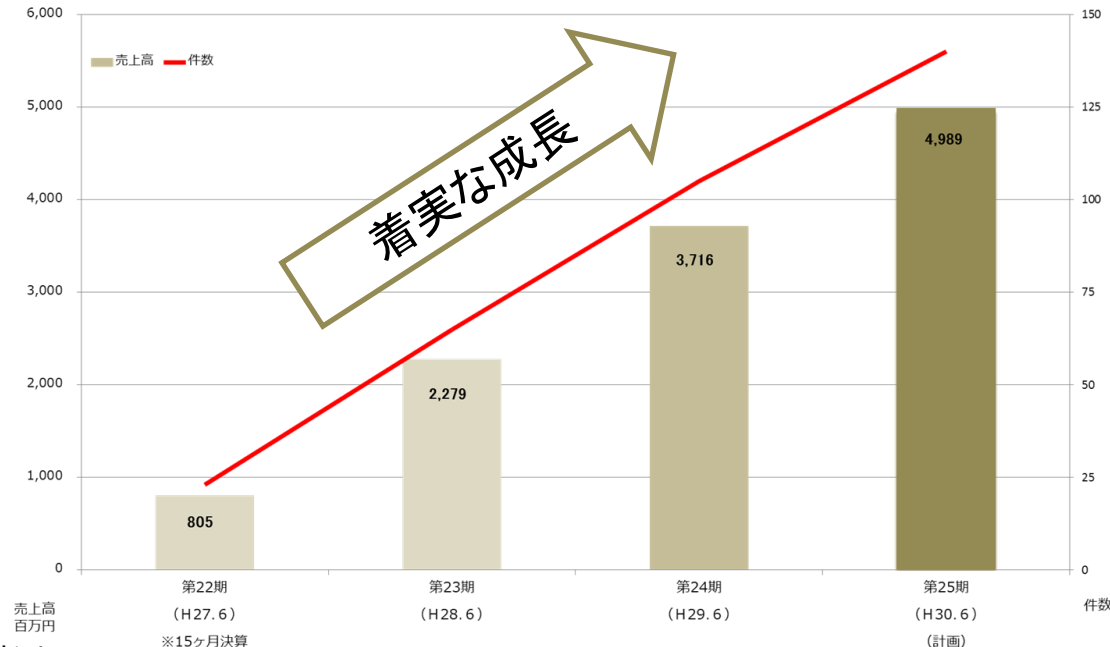
同じ家は、つくらない。

分譲住宅でも一棟一棟ゼロから企画し、
ゼロからつくりあげ、ひとつとして同じものはない。
それが、メルディアグループの家づくりです。

◆ 関西地区において個人顧客及び販売協力会
社の間で認知度が向上 ⇒ **販売件数大幅増**

- ・ 戸建分譲住宅販売件数 92件（前期56件）
- ・ アパート販売件数 7件（同2件）
- ・ 土地売り販売件数 6件（同7件）

■ 戸建分譲事業の売上推移と販売件数推移



◆ 京都・兵庫などでの新規店舗を視野に更なる拡大を目指す

TOPICS③：戸建分譲住宅供給拡大



Design Your Life
MELDIA
GROUP

SEED平和



TOPICS③：戸建分譲住宅供給拡大



Design Your Life
MELDIA
GROUP

SEED平和



平成28年12月より、関西地区において、
テレビCMの放映を開始しました。



会社認知度向上のため継続放映中

◎ 資本金を1億円に減資

- 資本金を1億円に減少し、資本剰余金へ振替
- 留保金課税、外形標準課税等が適用外に

◎ 報告セグメントの変更

- 報告セグメントを変更（本資料では変更後のセグメントで記載）
 - ⇒ 「建設事業」を「総合建設事業」へ変更
 - ⇒ 「不動産事業」としていたマンション事業を「総合建設事業」へ変更

従来区分

建設請負＝建設事業

マンション事業＝不動産事業



新区分：総合建設事業

建設請負

マンション事業

変更の目的

- ① マンション事業のうち、大きな割合を占めるのが、大手マンションデベロッパーからのタイアップ受注であり、建設請負とマンション事業は「建設」という類似性が強い。
- ② 担当営業人員、施工人員が同一であり、関与部門が同一。
- ③ 今後更なる組織拡大に向け、経営意思決定を効率的、戦略的に行うため。

平成30年6月期（第25期）経営方針

『関西トップクラスの総合建設会社への飛躍』

（単位：百万円）

	平成29年6月期		平成30年6月期		増減
	実績	売上比	予想	売上比	
売上高	14,501	—	20,500	—	41.4%
営業利益	1,137	7.8%	1,375	6.7%	20.9%
経常利益	1,036	7.1%	1,250	6.1%	20.7%
当期純利益	721	5.0%	815	4.0%	13.0%

『関西トップクラスの総合建設会社への飛躍』

■ 平成30年6月期も大幅増収増益を計画

- ①総合建設業の拡大（受注残高97億円の売上取込と受注拡大）
- ②戸建分譲住宅供給エリア、供給棟数の拡大
- ③テレビCMを中心とした広告戦略で知名度・ブランド力向上

■ 建設技術力のさらなる強化

- ①高い技術力により、有力デベロッパーからの安定受注確保
- ②新たな事業領域への進出（ホテル建設受注など）

■ 株主還元－配当金予想を大幅増の7.5円へ

『関西トップクラスの総合建設会社への飛躍』

■大幅増収増益を計画

- 29年6月末受注残高は**97億円**（前年同期比169.5%増）

⇒ **第25期の売上に寄与**

- 受注案件のうち、受注額5億円超が9案件

⇒ **1件当たり受注金額が上昇**

- 関西の優良企業との関係強化、リピート受注

⇒ **第25期目標受注高「120億円」**

当初契約金額	件数	受注金額 (百万円)	受注残高 (百万円)	受注残高合計 に対する割合
1億円未満	4件	161	135	1.4%
1～3億円	5件	1,120	781	8.0%
3～5億円	5件	2,120	1,844	19.0%
5～7億円	1件	643	428	4.4%
7～9億円	4件	3,220	2,521	25.9%
9億円以上	4件	4,612	4,012	41.3%
合計		11,875	9,720	100.0%

※受注残高には23期受注高も含まれます。また、営繕工事は件数に含めておりません。



**平成30年6月期-平成32年6月期
中期経営計画
(平成29年8月24日公表)**

『関西トップクラスの総合建設会社への飛躍』

中期経営計画：平成29年8月24日開示

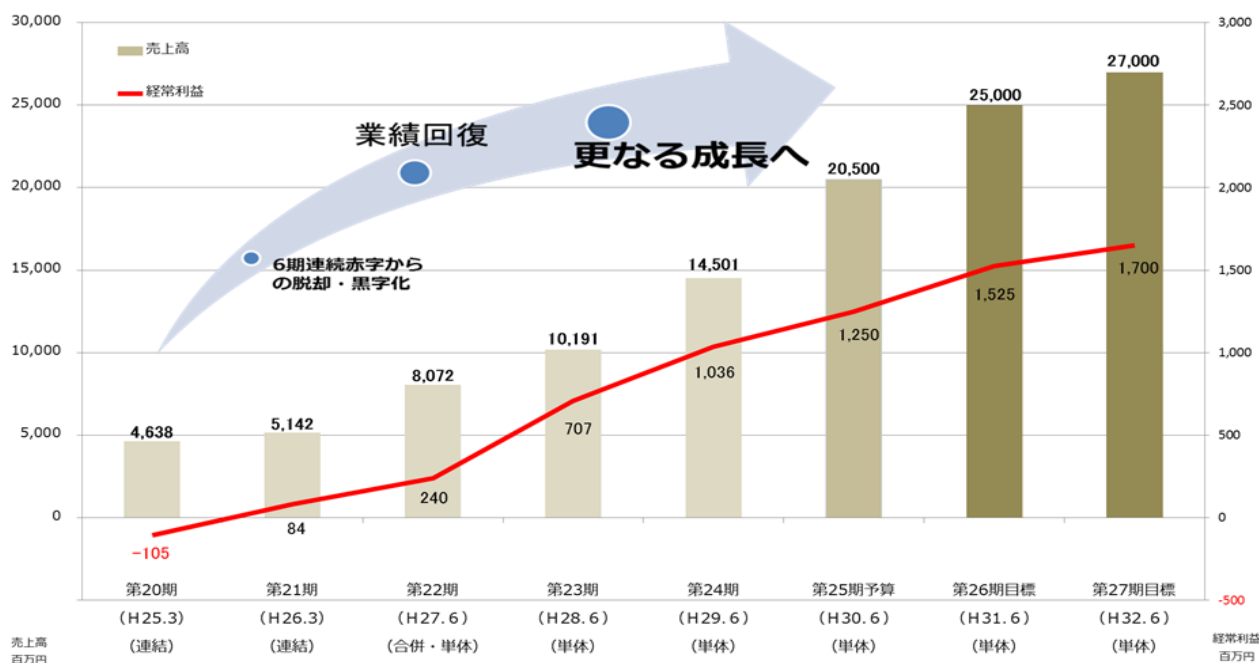


Design Your Life
MELDIA
GROUP

SEED平和

(単位：百万円)

	平成28年6月期 (実績)	平成29年6月期 (実績)	平成30年6月期 (予算)	平成31年6月期 (目標)	平成32年6月期 (目標)
	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
売上高	10,191	14,501	20,500	25,000	27,000
営業利益	805	1,137	1,375	1,700	1,900
経常利益	707	1,036	1,250	1,525	1,700
当期純利益	578	721	815	992	1,100



『関西トップクラスの総合建設会社への飛躍』

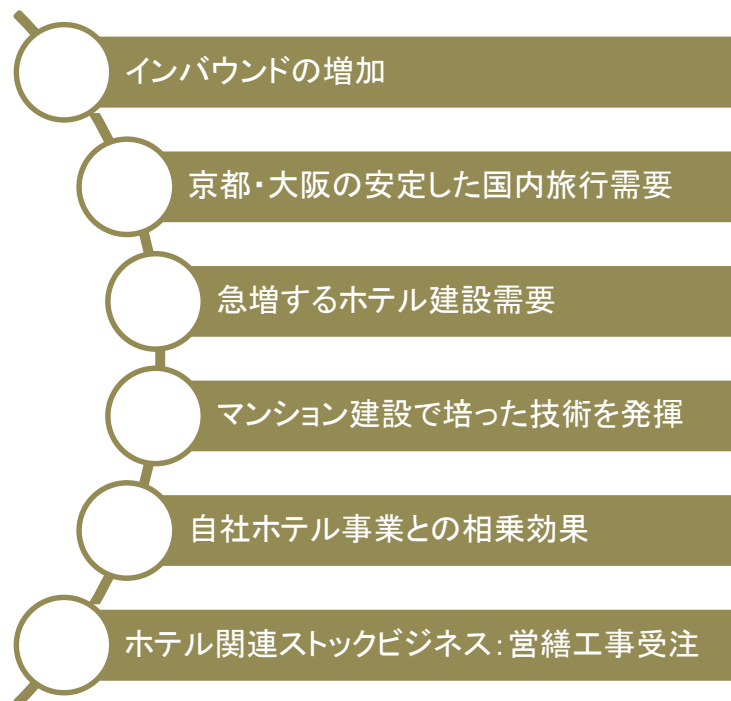
経営目標

「関西トップクラスの総合建設会社への飛躍」
「売上高200億円企業のビジネスモデルの確立と更なる成長」

- ・建設技術の更なる強化、生産性の追求と更なるコストダウン
- ・大阪市内及び大阪府下における更なる営業活動の強化
- ・関西有力デベロッパーとの関係強化
- ・積極的なホテル建設受注と自社ホテル事業の拡大
- ・新規事業展開（ホテル関連ストックビジネス：営繕工事受注）
- ・戸建分譲事業の拡大（新規店舗出店・事業回転期間の短縮）
- ・知名度、ブランド力向上のためのPR・IR活動
- ・人材の安定的な確保と、育成

中期経営計画重要課題事項

「積極的なホテル建設受注と自社ホテル事業の拡大」

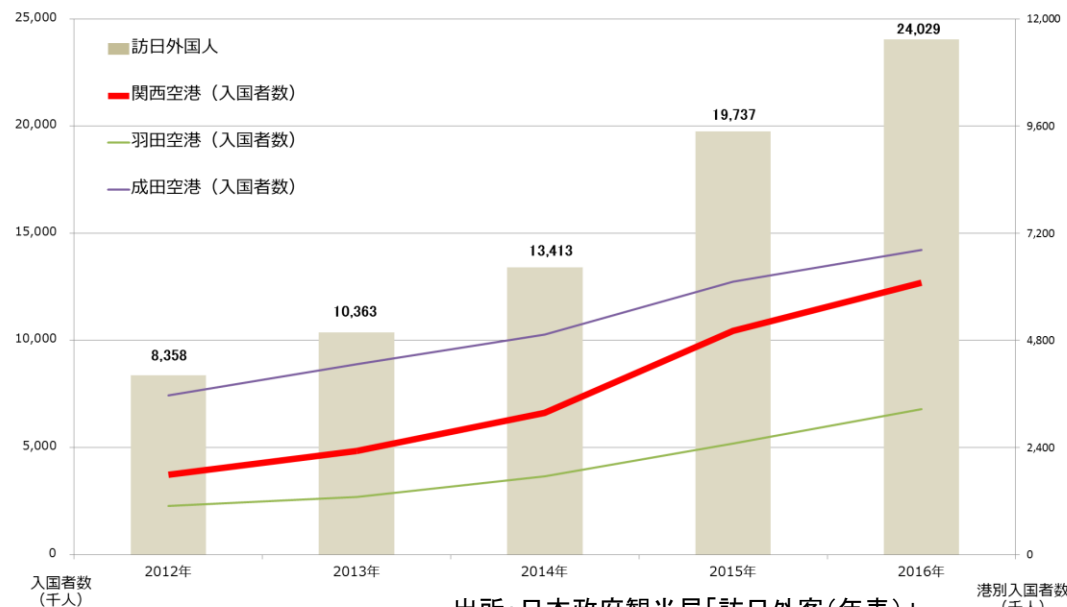


②政府の訪日外国人目標数

2020年 4,000万人
2040年 6,000万人

ビザ発給条件の緩和などにより、
2017年7月は268万人の訪日と過去最高を更新

①訪日外国人の増加 特に関西の増加は顕著 関西空港からの入国者数は、成田に迫る勢いで増加中



出所：日本政府観光局「訪日外客（年表）」
出所：法務省「出入国管路統計統計表」

③訪日外国人増加の背景

- ◎新興国経済の成長
- ◎2013年以降の円安傾向
- ◎ビザ関連の規制緩和
- ◎LCC（格安航空会社）の就航増加

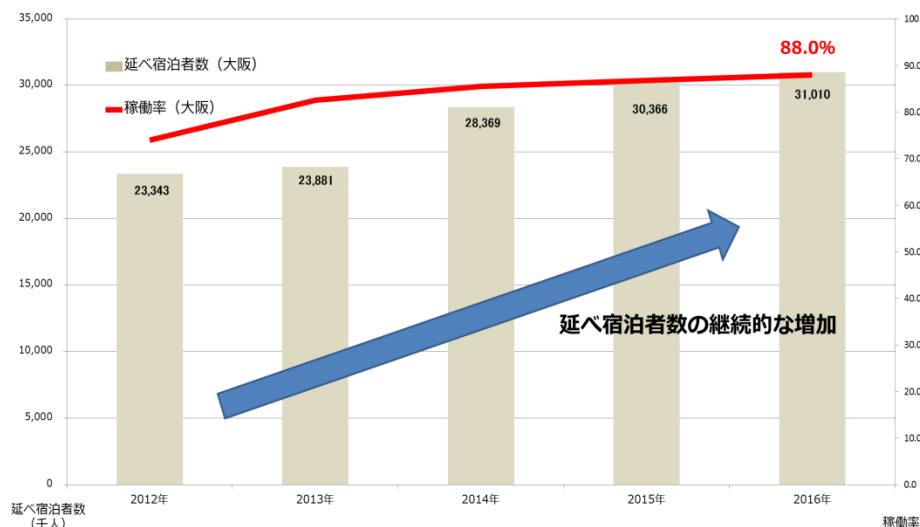
出所：日本銀行大阪支店「関西におけるインバウンドの経済効果」

中期経営計画重要課題事項

「積極的なホテル建設受注と自社ホテル事業の拡大」

④ 延べ宿泊者数の増加と、高い稼働率での推移 (例：大阪における延べ宿泊者数とビジネスホテル稼働率)

供給数が増加しているものの、稼働率は高い水準を保っている。



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

⑤ 2020年における大阪のホテル不足は、 ホテル建設が増えている状況にあっても、 5万室から16.5万室不足すると予想される。 (みずほ総研試算)

出所：みずほ総合研究所「インバウンドの展望と中期的なホテル不足の試算」

◆ 今後も関西における、ホテル需要は更に拡大するものと考えられる。

◆ ホテル建設需要に応えるため、積極的にホテル建設を受注

◆ ホテルメンテナンスに関する需要も増加が予測され、ストックビジネスとして積極的に受注を行う。

◆ 自社でのホテル運営も新たに計画

平成29年6月期決算概況説明



- 建築業界は、企業収益に改善が見られ、設備投資も底堅く推移。
受注環境は良好だが、一方で技術労働者不足や建築資材の高止まりなど、依然として厳しい経営環境。
- 「建設請負受注高100億円」の目標に対して、
大手デベロッパーとの関係強化を図った結果、**受注目標達成**。
期末受注残高97億円（前年同期比169.5%）
1件当たり受注金額が上昇し、受注額5億円超が9案件
- 総合建設事業における、マンション販売件数は、
ワンルーム5棟199戸（前期3棟86戸）、
ファミリー3棟108戸（同実績なし）と引渡し大幅増加。
セグメント売上高は前期比31.2%増加。
- 戸建住宅事業においては、関西地区において個人顧客及び販売協力会社の間で認知度が向上し、前期比で戸建分譲住宅の販売件数92件（前期56件）と大幅に増加。
セグメント売上高は前期比63.0%増加。



- 売上高前年比42.3%増、経常利益同46.5%増（4期連続増収増益）
- 初の自社分譲ファミリーマンション 3棟173戸完成のうち108戸引渡し
- ワンルーム（主に業者への専有卸）供給拡大 5棟199戸（前期3棟86戸）
- 戸建分譲住宅供給拡大 92戸引渡し（前期56戸）

（単位：百万円）

	平成28年 6 月期		平成29年 6 月期		対前期比
	実績	売上比	実績	売上比	
売上高	10,191	—	14,501	—	42.3%
総合建設事業	6,536	64.1%	8,573	59.1%	31.2%
不動産事業	696	6.8%	1,580	10.9%	127.0%
不動産賃貸管理事業	679	6.7%	631	4.4%	-7.1%
戸建分譲事業	2,279	22.4%	3,716	25.6%	63.1%
売上総利益	1,460	14.3%	1,995	13.8%	36.6%
販売費および一般管理費	655	6.4%	858	5.9%	31.0%
営業利益	805	7.9%	1,137	7.8%	41.2%
総合建設事業	538	8.2%	939	11.0%	74.5%
不動産事業	121	17.4%	30	1.9%	-75.2%
不動産賃貸管理事業	140	20.6%	116	18.4%	-17.1%
戸建分譲事業	278	12.2%	384	10.3%	38.1%
全社費用	(272)	—	(333)	—	—
経常利益	707	6.9%	1,036	7.1%	46.5%
当期純利益	578	5.7%	721	5.0%	24.7%

平成29年6月期 貸借対照表



Design Your Life
MELDIA
GROUP

SEED平和

(単位：百万円)

	平成28年6月期	平成29年6月期	増減額	増減率
流動資産	8,259	9,731	1,472	17.8%
現預金	1,341	2,268	927	69.1%
受手・完成工事未収入金等	1,482	1,496	14	0.9%
販売用・仕掛販売用不動産等	5,195	5,868	673	13.0%
その他	238	97	-141	-59.2%
固定資産	1,118	1,106	-12	-1.1%
有形・無形固定資産	1,005	974	-31	-3.1%
投資その他の資産	113	131	18	15.9%
資産合計	9,378	10,837	1,459	15.6%
流動負債	5,710	6,128	418	7.3%
借入金・社債	4,378	3,873	-505	-11.5%
工事、不動産事業未払金	711	1,043	332	46.7%
未成工事受入金	173	518	345	199.4%
その他	447	692	245	54.8%
固定負債	2,013	2,341	328	16.3%
借入金・社債	1,583	1,936	353	22.3%
その他	430	405	-25	-5.8%
負債合計	7,724	8,469	745	9.6%
資本金	395	100	-295	-74.7%
資本準備金	360	360	0	0.0%
その他資本剰余金	-	295	295	-
利益準備金	13	13	0	0.0%
繰越利益剰余金	920	1,633	713	77.5%
自己株式	-34	-34	0	0.0%
繰延ヘッジ損益	-1	-0	1	-71.0%
純資産合計	1,653	2,367	714	43.2%
負債および純資産合計	9,378	10,837	1,459	15.6%

■ 現預金

期末にマンション・戸建住宅などの販売が集中したため増加。

■ 販売用・仕掛販売用不動産

棚卸資産の増加
(完成・未完成のマンション・戸建住宅)
⇒順調な仕入活動と、建設

■ 借入金・社債

関係会社借入金を全額返済し、親会社借入依存から脱却！

一方で、一般建築請負の工事規模拡大による資金負担増加、マンション・戸建住宅の順調な仕入と建設などにより借入増加

■ 工事・不動産事業未払金

■ 未成工事受入金

受注工事・自社案件工事の案件数増加及び大型化による増加

■ 資本金・その他資本剰余金

平成28年12月に資本金を減額し、その他資本剰余金へ振替

■ 繰越利益剰余金

当期利益純利益を7.21億円計上 (過去最高益計上)

- 一般建築請負受注残高97億円（前期比169.5%増）
⇒大型案件の増加が寄与し、過去最高の繰越受注高
- たな卸資産(販売用不動産 + 仕掛販売用不動産) = 5,868百万円

総合建設事業のマンション用地仕入、建築などの在庫の確保が順調に推移。

特に、ワンルーム業者への1棟専有卸を目的としたワンルームマンションは、11プロジェクト、合計613室分を進行中または計画中。

戸建分譲事業においては、完成在庫・仕掛在庫、仕入契約が順調に推移。

一方、短期保有目的の不動産に関しては、前期中に6棟を販売し在庫減少。

（単位：百万円）

	ワンルームマンション		ファミリーマンション		戸建分譲		収益物件		合計
	仕掛販売用	販売用	仕掛販売用	販売用	仕掛販売用	販売用	仕掛販売用	販売用	
平成28年6月期	1,785	473	1,065	0	1,217	403	-	249	5,195
平成29年6月期	2,412	0	0	1,323	1,411	684	-	37	5,868
増減	627	-473	-1,065	1,323	194	281	-	-212	673



3棟完成



関西の優良企業との関係強化

旧中期経営計画重要課題である、「**建築請負受注高100億円**」を達成

- 平成29年6月末受注残高は**97億円**（前年同期比169.5%増）⇒進行期の売上に寄与
- 受注案件のうち、受注額5億円超が9案件 ⇒1件当たり受注金額が上昇
- 関西の優良企業との関係強化、リピート受注 ⇒**進行期目標受注高「120億円」**

当初契約金額	件数	受注金額 (百万円)	受注残高 (百万円)	受注残高合計 に対する割合
1億円未満	4件	161	135	1.4%
1～3億円	5件	1,120	781	8.0%
3～5億円	5件	2,120	1,844	19.0%
5～7億円	1件	643	428	4.4%
7～9億円	4件	3,220	2,521	25.9%
9億円以上	4件	4,612	4,012	41.3%
合計		11,875	9,720	100.0%

※受注残高には23期受注高も含まれます。また、営繕工事は件数に含めておりません。



- ◆メルディアGの資金信用力
- ◆一般建築請負で培った施工力

第24期販売終了プロジェクト	区分	戸数
大阪市東成区中道計画	ワンルーム	13戸（全36戸）
大阪市西区南堀江計画	ワンルーム	32戸
大阪市西区南堀江No.2計画	ワンルーム	66戸
大阪市浪速区戎本町2計画※1	ワンルーム	40戸
大阪市東淀川区東中島計画	ワンルーム	48戸
販売中プロジェクト	区分	戸数
ヴェリテ・ラウロ山科音羽川（京都市山科区）※2	ファミリー	全88戸
ラウロ相川（大阪市東淀川区）	ファミリー	全37戸
ラウロ須磨板宿	ファミリー	全48戸
進行中プロジェクト	区分	戸数
大阪市浪速区戎本町1計画※3	ワンルーム	84戸
大阪市西区立売堀計画※4	ワンルーム	152戸
大阪市浪速区桜川計画	ワンルーム	37戸
神戸市兵庫区本町計画	ワンルーム	32戸
大阪市都島区中野町計画	ワンルーム	56戸
京都市中京区壬生辻町計画	ワンルーム	72戸
大阪市東成区中道No.2計画	ワンルーム	47戸
大阪市東成区大今里南計画	ワンルーム	52戸
大阪市東成区東小橋計画	ワンルーム	21戸
大阪市福島区野田計画	ワンルーム	36戸
大阪市北区豊崎計画	ワンルーム	24戸

※1,3,4はアートプランニング株式会社様との共同事業

※2は南海不動産株式会社様との共同事業

■ワンルームマンション 5棟199戸の引渡し

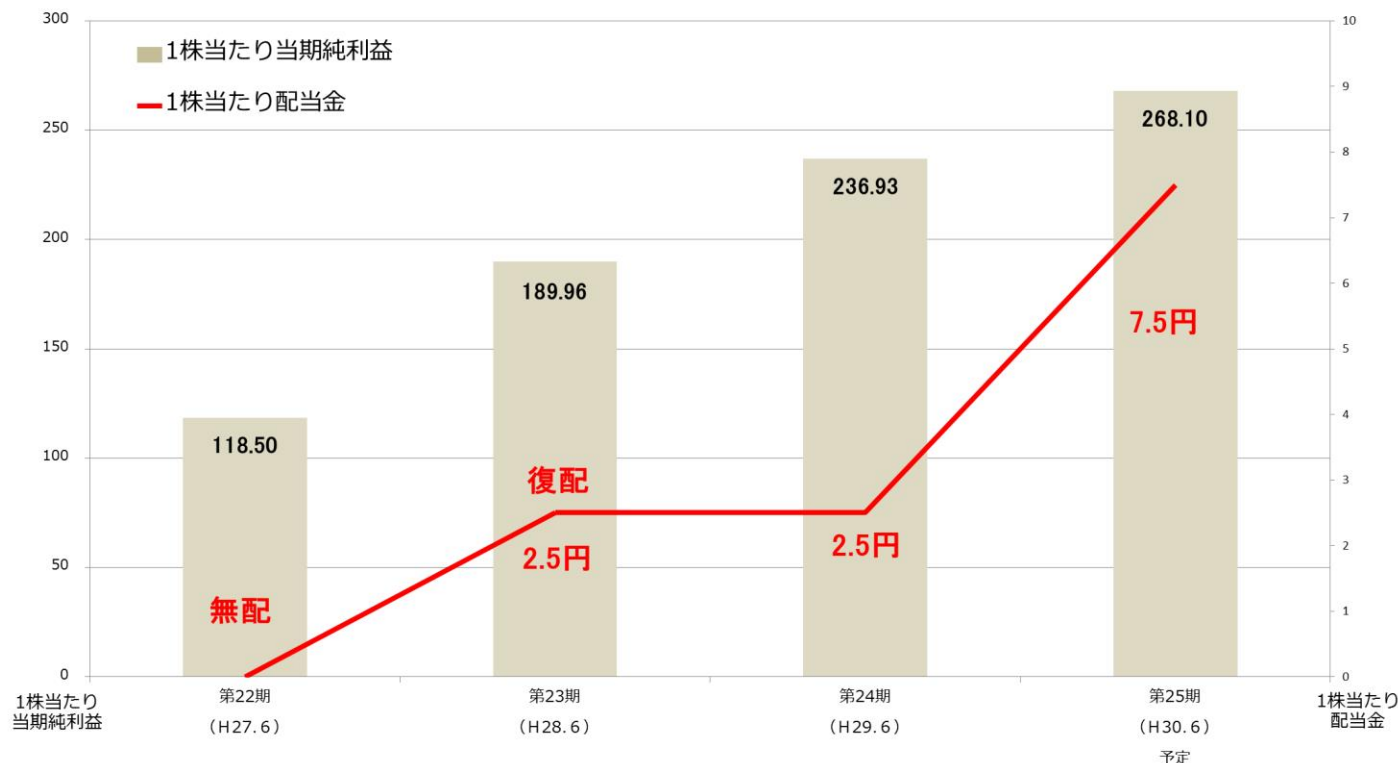
主にワンルーム販売業者に対して**1棟売りによる専有卸**を行うことを目的に土地を取得し、販売業者へ企画・開発を提案し、販売業者の建物仕様にて建設を行い、引渡しをしております。**用地取得、販売業者への営業活動、建設、引渡し及び次期以降の在庫の確保がそれぞれが好調。**

■ファミリーマンション 3棟108戸の引渡し

初の自社分譲ファミリーマンションブランド「ラウロ」シリーズ3棟合計173戸が同時期に完成し、個人顧客へ販売しました。

1株当たり5.0円の増配を予定

業績好調かつ財務基盤の安定性が高まってきたことを踏まえ、株主還元を充実させるため、増配いたします。



	第22期 (H27.6)	第23期 (H28.6)	第24期 (H29.6)	第25期 (H30.6) 予定
1株当たり当期純利益	118.50	189.96	236.93	268.10
1株当たり配当金	0	2.5	2.5	7.5

※平成28年10月1日付で行われた株式分割が22期の期首に行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

- ☑ 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

シード平和 株式会社
大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号 SORA新大阪21 9階
電話 06-4866-5388（代表） <http://www.seedheiwa.co.jp/>
取締役管理技術本部長 谷口