メルディアグループ

シード平和株式会社

（証券コード：1739）

2020年6月期（第27期）第2四半期

決算説明会資料

2020年2月

会社概要

■商号：　シード平和株式会社　(SEEDHEIWA CO.,LTD.)

■設立：　1993年10月1日

■本店住所：　京都府京都市山科区椥辻中在家町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 SORA新大阪21 9階

■資本金：　1億円（発行済株式数　6,454,400株（自己株式368,080株含む））

■市場：　東証JASDAQグロース（コード：1739）

■役員：　代表取締役社長：小池信三

他取締役5名、社外取締役1名、監査役3名、執行役員1名

■決算：　6月

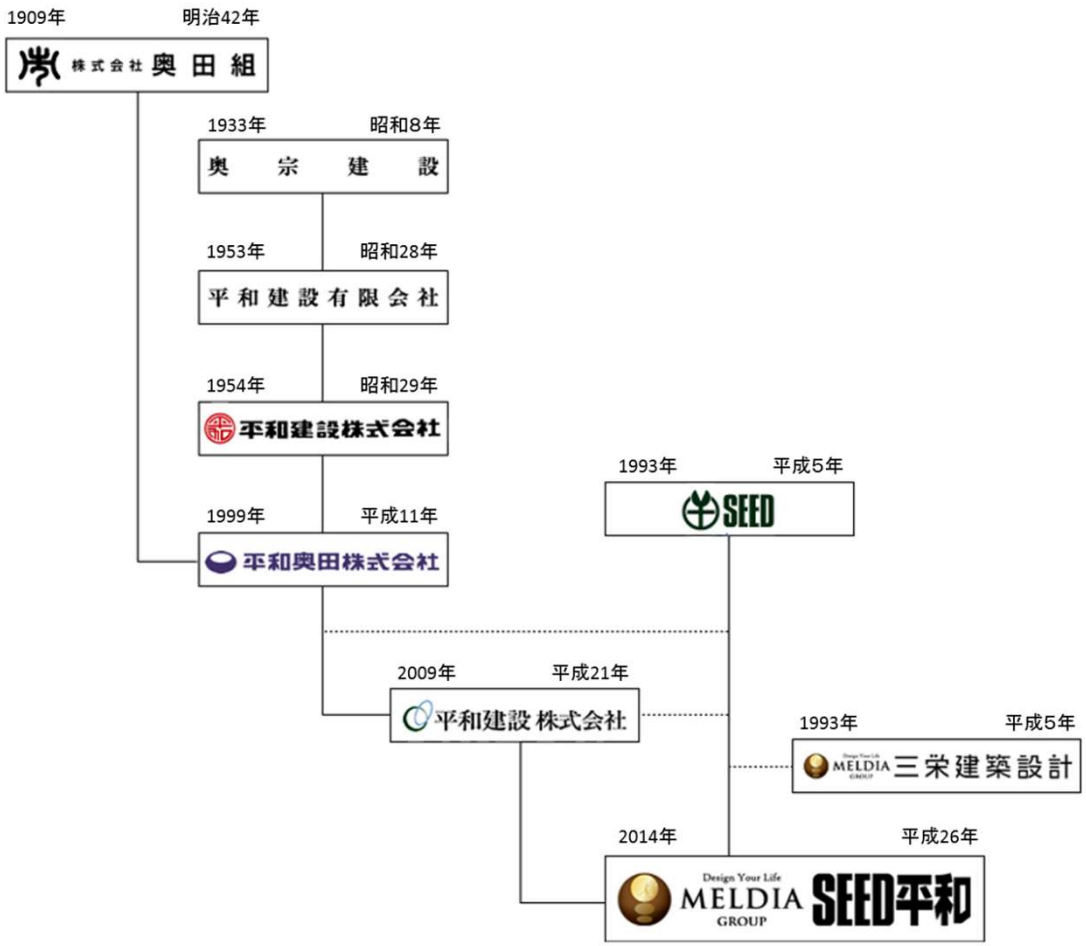
■従業員：　144名（2019年12月末現在）

■親会社：　株式会社三栄建築設計（議決権比率：59.83%）

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

会社概要　シード平和の歴史

シード平和は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、街づくりに貢献する企業です。



1909年 奥田組創業

1933年 奥宗建設(平和建設)創業

1993年 シード創業

1999年 平和建設が奥田組を吸収

2009年 シードが平和建設を子会社化

2013年 三栄建築設計が、シードを子会社化

2014年 シードとその子会社の平和建設が合併。シード平和となる。

2015年 本社を新大阪に移転。関西エリア事業拡大。

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

会社概要　メルディアグループについて

Design Your Life MELDIA GROUP SEED平和

プロスエーレ

海外投資事業

MELDIA Investment Realty of America, Inc.

三栄建築設計

JPX 東証一部上場

「同じ家は、つくらない。」をポリシーに
木造三階建　供給戸数No.1

戸建分譲事業　マンション事業　アセット事業　インベスト事業　請負事業

SEED平和

JPX 東証JASDAQ上場

連結子会社（56.41%出資）

総合建設事業　不動産事業　不動産賃貸管理事業　戸建分譲事業

土地の取得・売却から建物の建築・維持・管理まで
土地・建物の総合プロデューサー

MAI MELDIA ASSET INVESTMENT
投資・アセット・インベスト事業

メルディア リアルティ
不動産仲介

MHM MELDIA HOTEL'S MANAGEMENT
ホテル事業

MELDIA MARKETING PROMOTION
メルディア・マーケティング・プロモーション
広告事業

サン住宅品質検査
中古住宅の品質検査

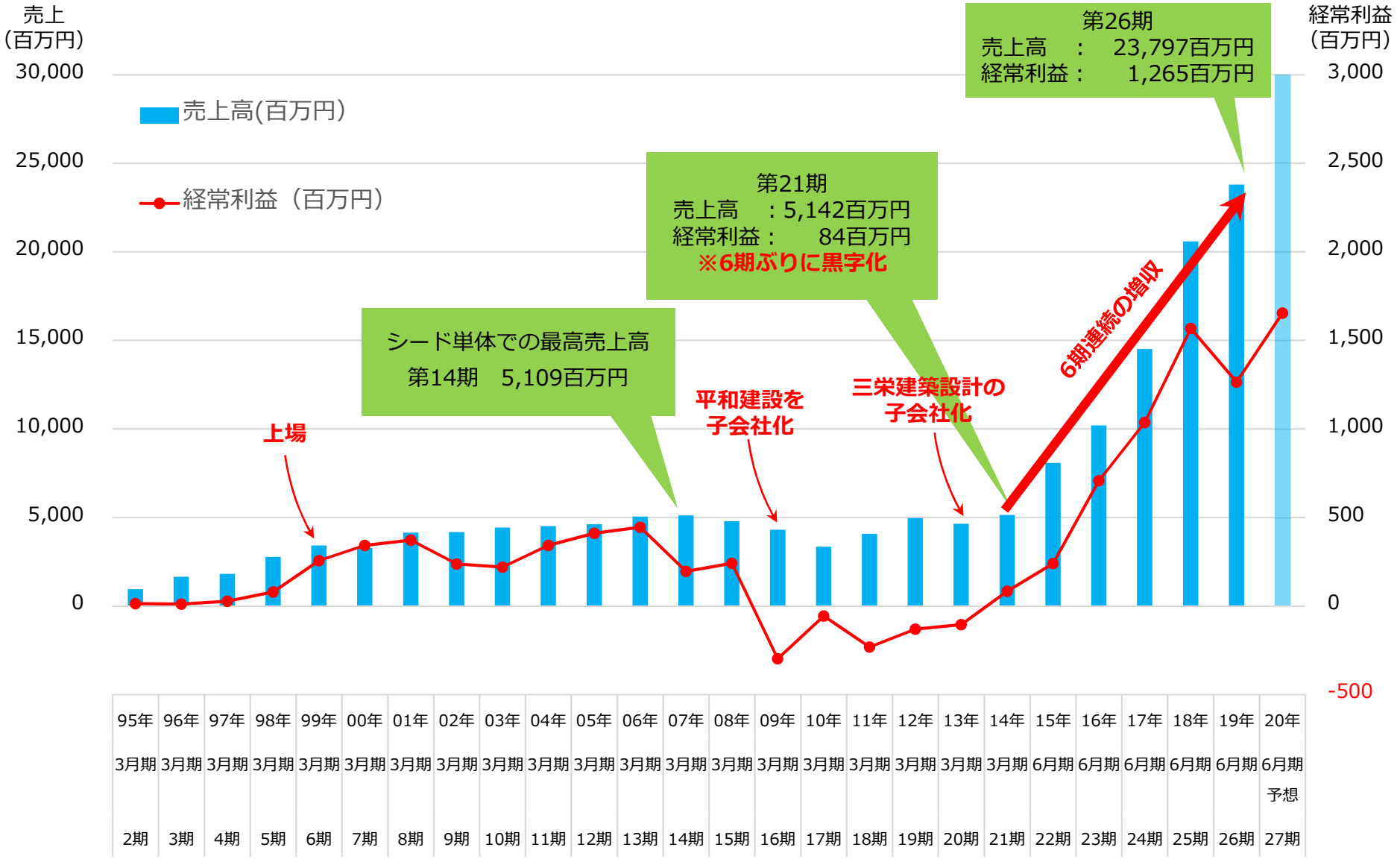
三栄クラフター
自社建築大工育成

F A W D O
アトリエ系建築設計

MAV MELDIA Architect Vietnam Co., Ltd.
図面・パース作成

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

会社概要　売上高と経常利益の推移



© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

当社の事業内容（報告セグメント）

- マンション・ホテル等の建築請負
- 営繕工事
- マンション開発分譲

総合建設事業

- 不動産の買付・販売
- 不動産売買の仲介

不動産事業

- 保有不動産（マンション・ホテル等）の賃貸管理
- 不動産賃貸管理業務の受託

不動産賃貸管理

- 分譲戸建住宅等の開発業務（自社設計・施工）

戸建分譲事業

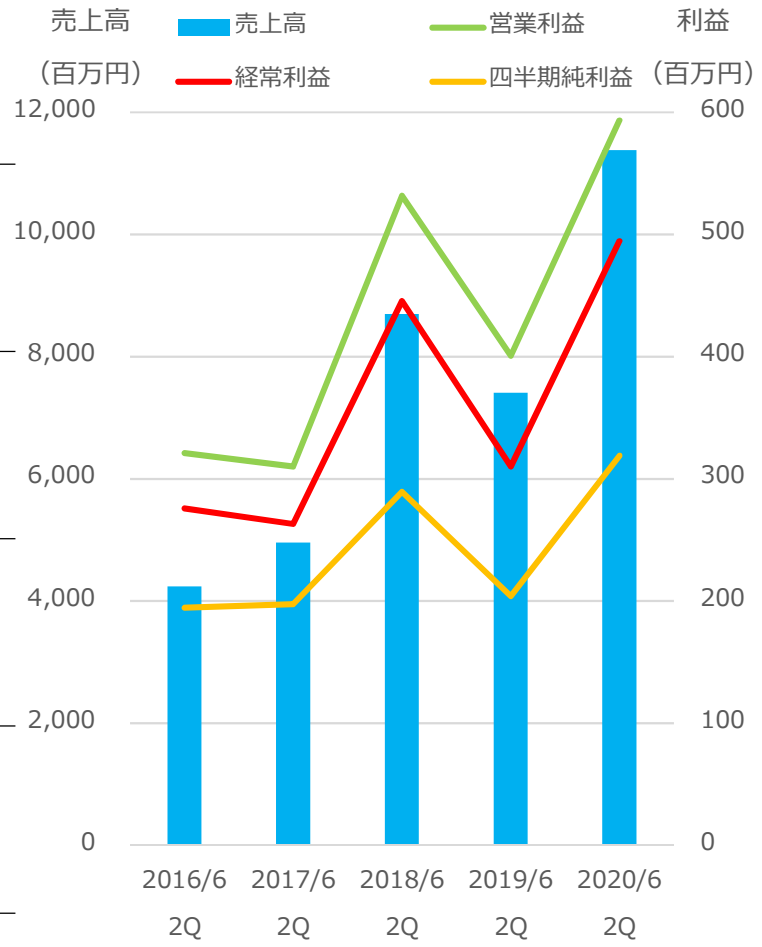
© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

2020年6月期第2四半期　業績概要

■第2四半期時点での過去最高売上・利益を達成！

■前年同期比　売上53.７%増　営業利益48.0%増

（単位：百万円）	2019/6 2Q	2020/6 2Q	増減額	増減率
売上高	7,405	11,380	3,974	53.7%
営業利益	400	593	192	48.0%
経常利益	310	494	184	59.5%
四半期純利益	203	318	114	56.4%



© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

2020年6月期業績予想・進捗

■過去最高の売上・利益予想

■第2四半期までの進捗は予定通り

（単位：百万円）	2019/6 通期実績	2020/6 2Q実績	2020/6 通期予想	対通期予想 2Q進捗率
売上高	23,797	11,380	30,000	37.9%
営業利益	1,458	593	1,888	31.4%
経常利益	1,265	494	1,654	29.9%
当期純利益	865	318	1,085	29.4%

※物件の引渡が下半期に集中するため

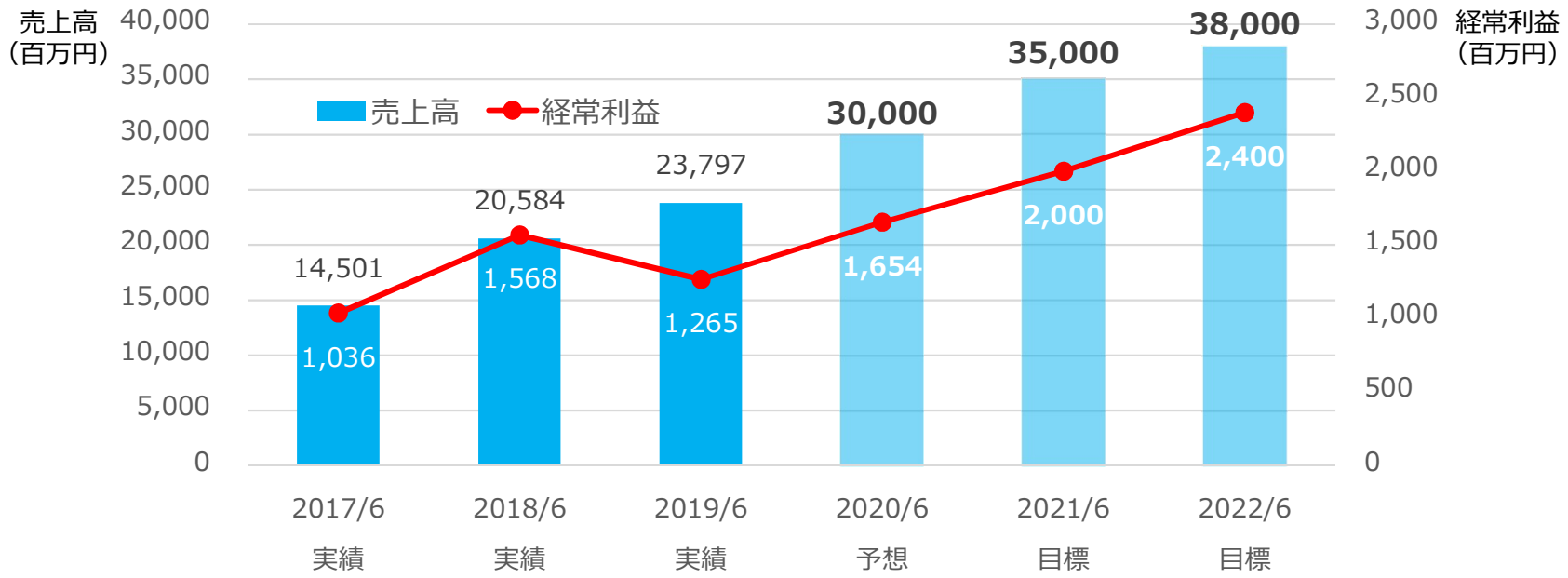
※直近の業績予想からの修正無し

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

今後の業績予想・目標

■関西トップクラスの総合建設会社を目指します！

（単位：百万円）	2017/6 実績	2018/6 実績	2019/6 実績	2020/6 予想	2021/6 目標	2022/6 目標
売上高	14,501	20,584	23,797	30,000	35,000	38,000
営業利益	1,137	1,702	1,458	1,888	2,300	2,750
経常利益	1,036	1,568	1,265	1,654	2,000	2,400
当期純利益	721	1,071	865	1,085	1,300	1,560



© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

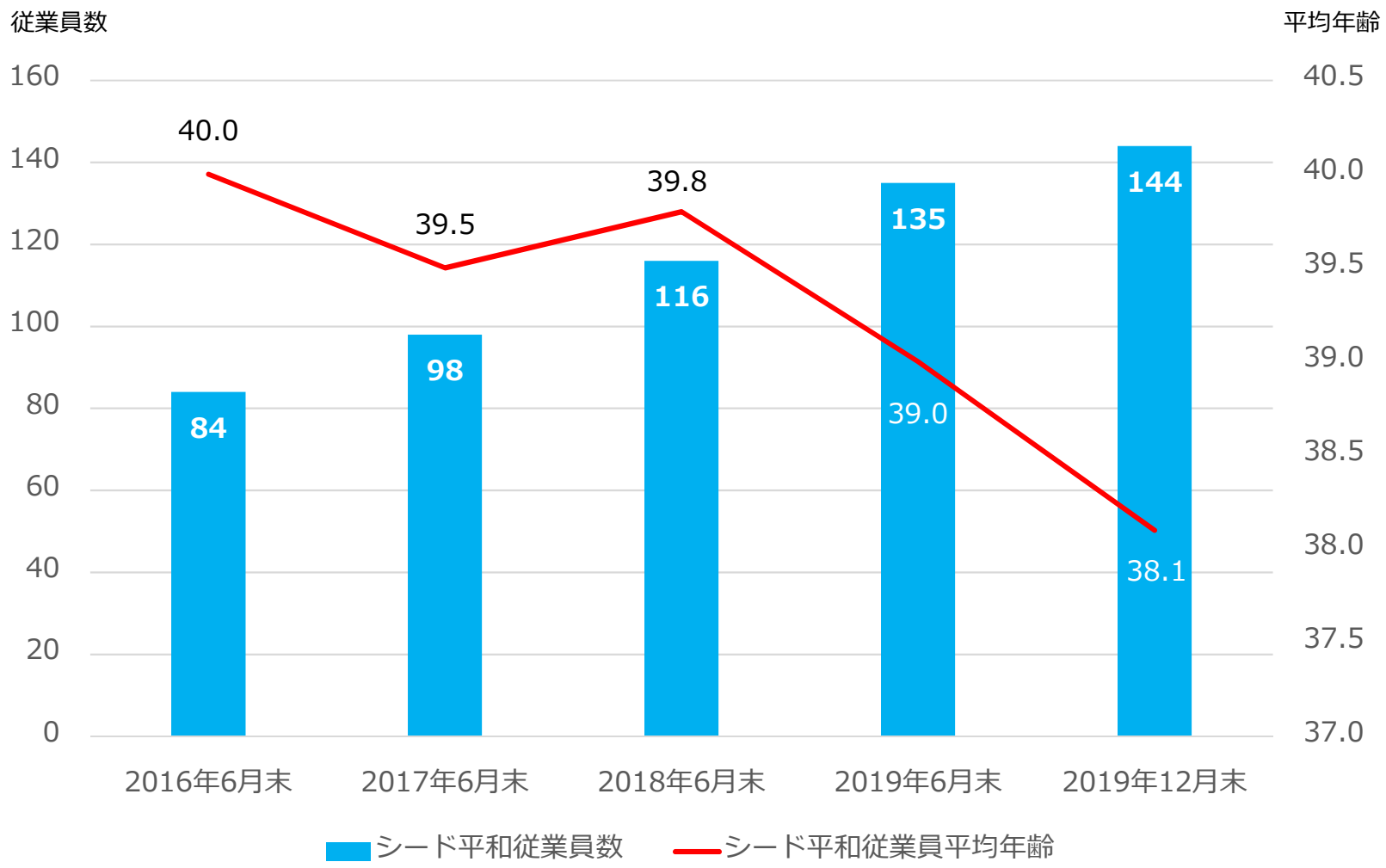
（参考）中期経営目標及び重要課題事項

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500億円を視野に入れたビジネスモデルの確立」

- ◆ 関西有力デベロッパーとの更なる関係強化
- ◆ マンション、戸建用地など安定した開発用地仕入れ
- ◆ **積極的なホテル建設受注**と自社ホテル事業の拡大
- ◆ ストックビジネスの強化（営繕工事の積極受注）
- ◆ 商業施設、店舗などの鉄骨造の建築受注強化
- ◆ 建築技術の更なる強化、生産性の追求と更なるコストダウン
- ◆ **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
- ◆ **組織力強化のための人材の安定的な確保と、育成**

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

■業務拡大に向け積極的な人材採用実施



© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

■「教育アカデミープロジェクト」発足

⇒新卒社員を5年で現場所長にし、人材不足解消

1年後
一連の工事の
流れを理解

3年後
安全管理・
工程管理を理解

5年後
後輩指導ができる
現場所長に

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

2020年6月期第2四半期決算
概要説明

Design Your Life
MELDIA
GROUP

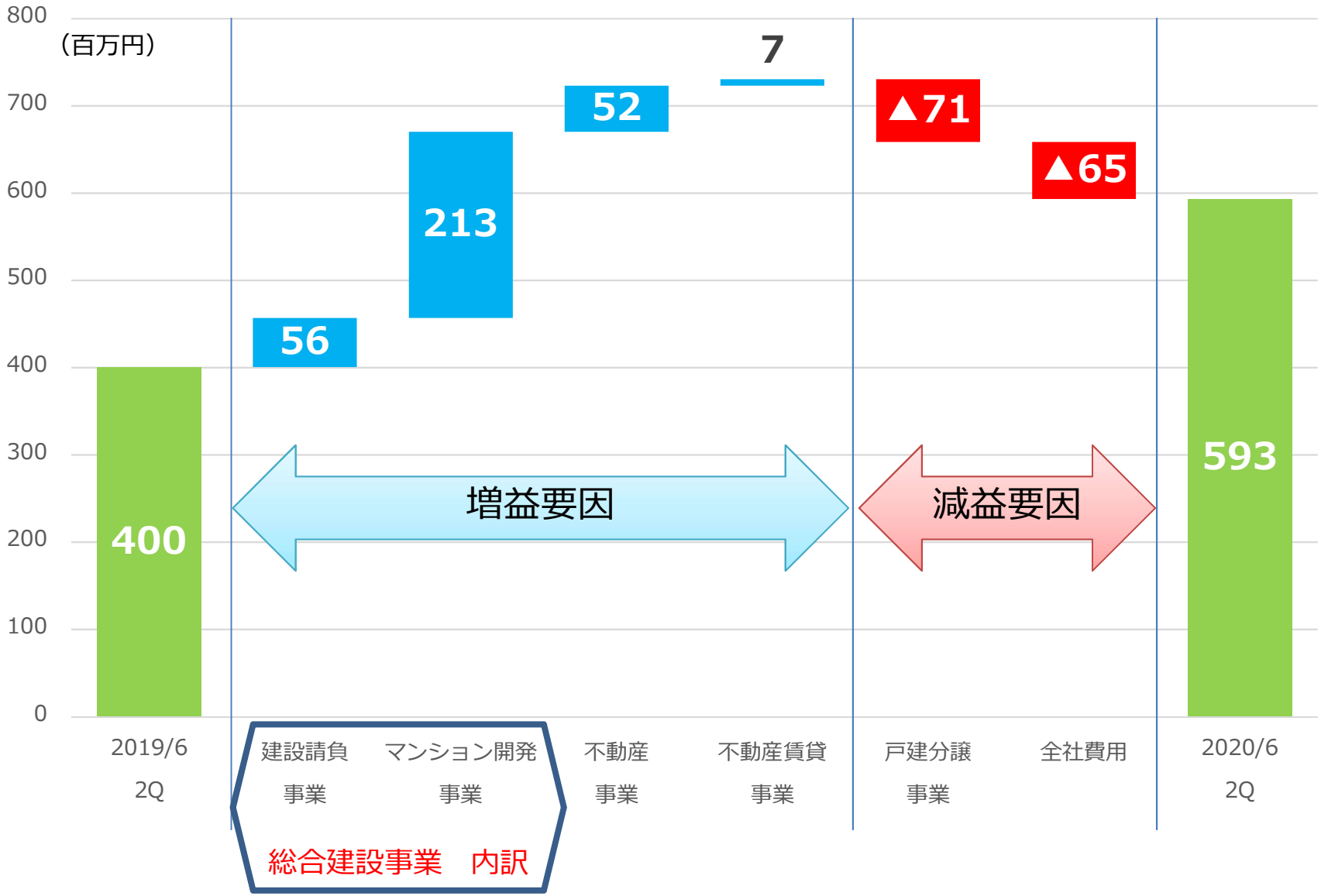
© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

■総合建設事業が業績を牽引

（単位：百万円）	2019/6 2Q		2020/6 2Q		増減額		増減率	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
総合建設事業	5,107	357	8,657	627	3,549	269	69.5%	75.3%
不動産事業	0	0	585	53	585	52	-	-
不動産賃貸事業	297	50	293	58	▲ 4	7	▲ 1.4%	14.5%
戸建分譲事業	1,999	158	1,843	86	▲ 156	▲ 71	▲ 7.8%	▲ 45.4%

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

営業利益増減分析



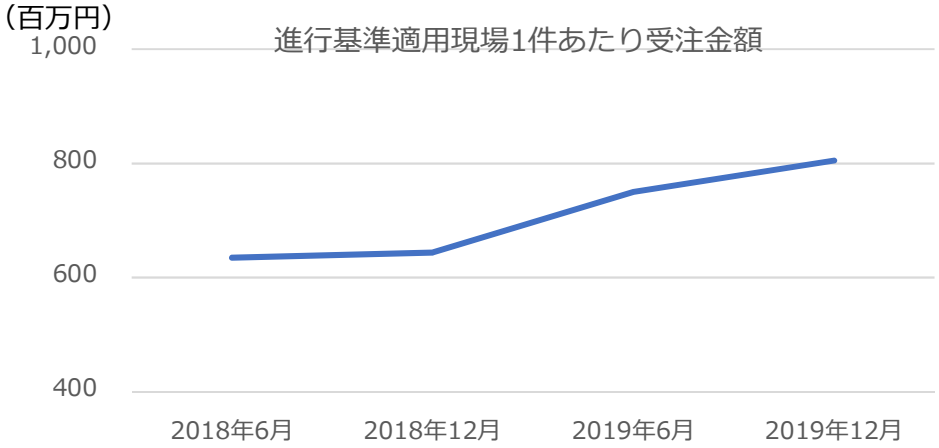
© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

セグメント報告　総合建設事業

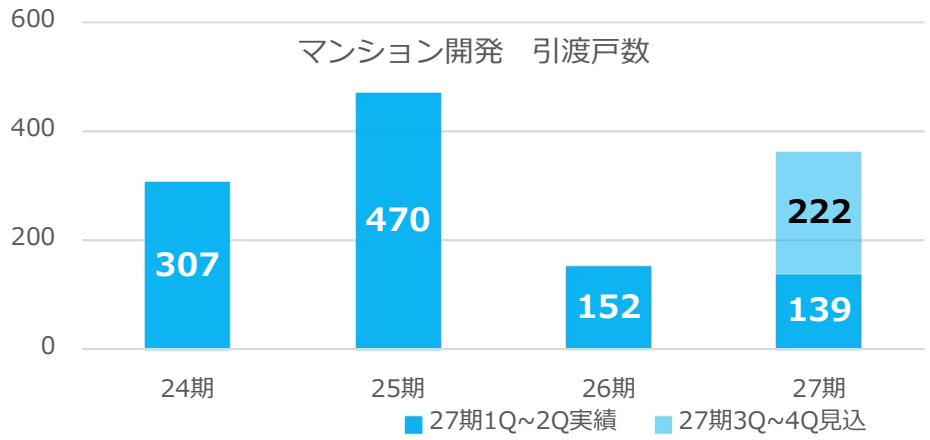
■前年同期比　売上69.5%増　営業利益75.3%増

（単位：百万円）	2019/6 2Q		2020/6 2Q		増減額		増減率	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
総合建設事業	5,107	357	8,657	627	3,549	269	69.5%	75.3%
うち建設請負事業	5,107	362	6,738	418	1,630	56	31.9%	15.5%
うちマンション開発事業	0	▲ 4	1,919	209	1,919	213	-	-

（建設請負）
現場大型化により生産性向上



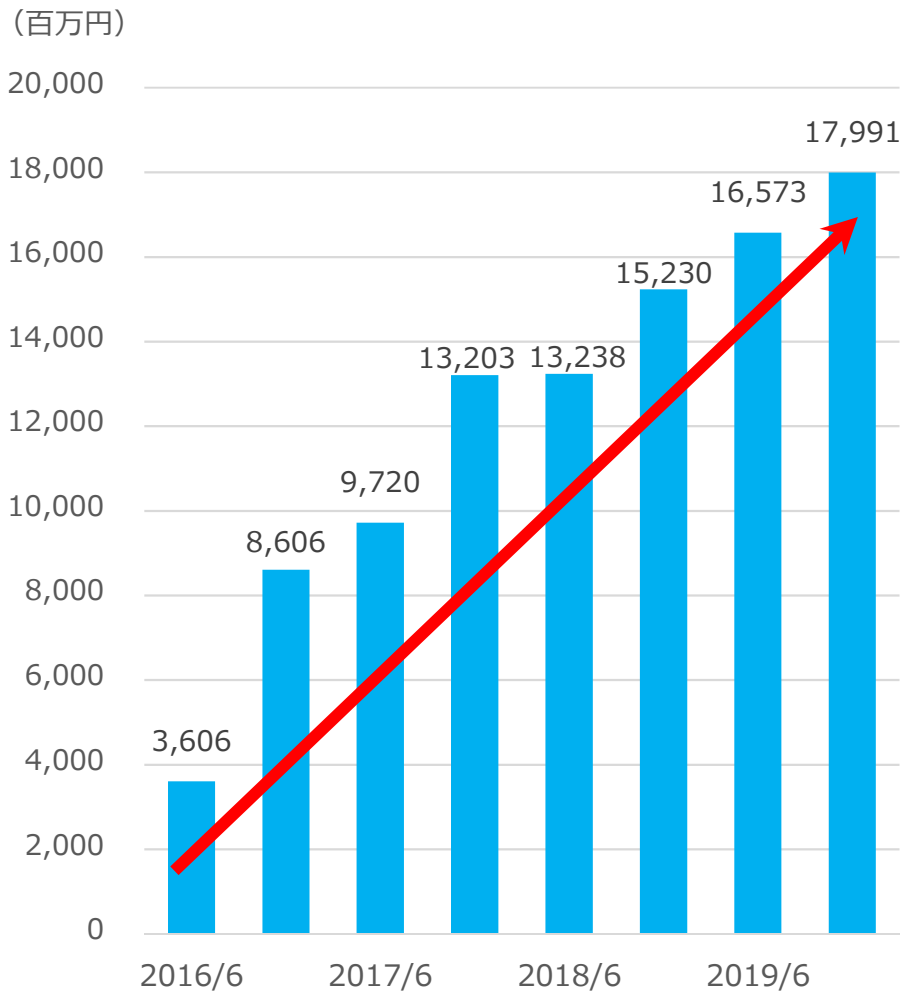
（マンション開発）
ワンルーム139戸引渡（前年同期0戸）



© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

セグメント報告　総合建設事業

■受注残高　前年同期比18.1%増
■新規デベロッパー4社から受注、既存取引先との関係も強化



27期第2四半期末　受注残高内訳　（単位：百万円）

契約金額	件数	受注金額	受注残高	受注残高合計に対する割合
1億円未満	4件	259	259	1.4%
1億円～5億円	16件	5,071	2,655	14.8%
5億円～10億円	11件	7,192	5,897	32.8%
10億円～15億円	6件	7,004	5,476	30.4%
15億円～20億円	1件	1,583	1,398	7.8%
20億円以上	2件	5,100	2,302	12.8%
合計	40件	26,211	17,991	100.0%

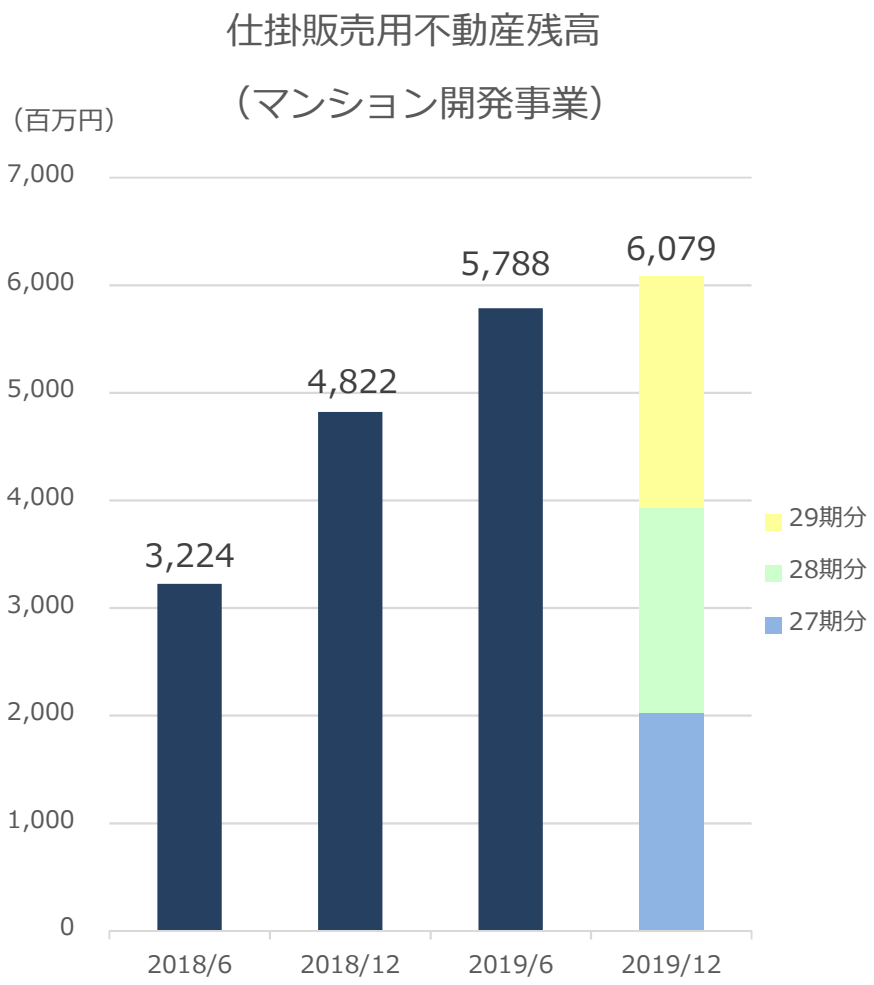
【参考】26期末　受注残高内訳　（単位：百万円）

当初契約金額	件数	受注金額	受注残高	受注残高合計に対する割合
1億円未満	3件	289	202	1.2%
1億円～5億円	12件	4,017	2,820	17.0%
5億円～10億円	6件	4,126	3,221	19.4%
10億円～15億円	5件	5,798	4,520	27.3%
15億円～20億円	2件	3,273	2,148	13.0%
20億円以上	2件	5,100	3,662	22.1%
合計	30件	22,602	16,573	100.0%

※営繕工事は件数に含めておりません。

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

■マンション開発事業　18プロジェクト進行中



※現況に応じ一部組替

プロジェクト名	区分	戸数	計上期
北区豊崎6丁目計画	ワンルーム	24	27期
兵庫区福原町計画	ワンルーム	45	27期
城東区鴫野西2計画	ワンルーム	36	27期
浪速区桜川4No.2計画	ワンルーム	5(※)	27期
西淀川区野里2計画	ワンルーム	40	27期
都島区御幸町1計画	ワンルーム	72	27期
浪速区戎本町1No.2計画	ワンルーム	80	28期
北区長柄西2計画	ワンルーム	48	28期
此花区西九条3計画	ワンルーム	30	28期
東成区中本2計画	ワンルーム	56	28期
吉祥院西ノ庄西中町計画	ワンルーム	33	28期
浪速区塩草3計画	ワンルーム	84	28期
都島区中野町2計画No.3	ワンルーム	24	28期
淀川区塚本1計画	ワンルーム	26	28期
福島区野田5計画	ワンルーム	38	29期
浪速区元町3計画	ワンルーム	65	29期
浪速区浪速東1計画	ワンルーム	238	29期
大正区三軒家東5計画	ワンルーム	102	29期

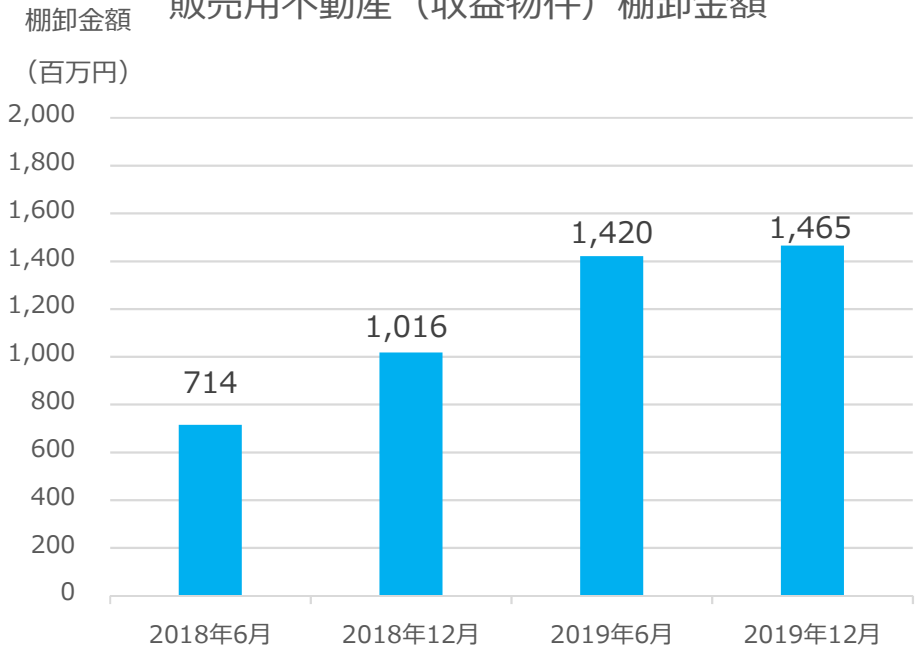
※28戸中23戸引渡済、残5戸

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

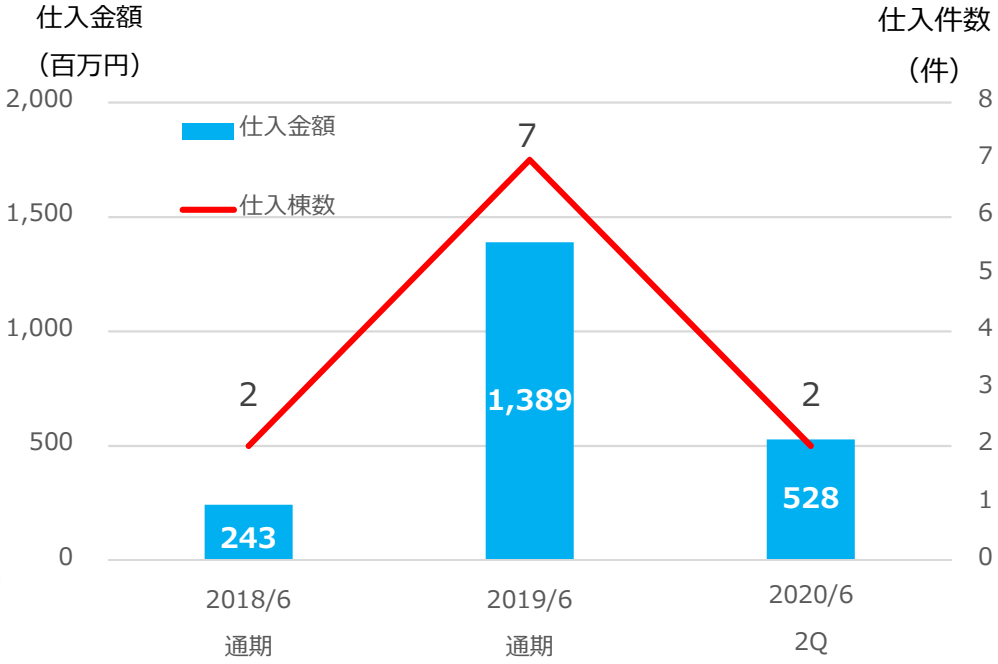
■収益物件　1件販売（前期0件）

（単位：百万円）	2019/6 2Q		2020/6 2Q		増減額		増減率	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
不動産事業	0	0	585	53	585	52	-	-

販売用不動産（収益物件）棚卸金額



販売用不動産（収益物件）　仕入件数・金額



© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

セグメント報告　不動産賃貸管理事業

■安定的に収益確保

（単位：百万円）	2019/6 2Q		2020/6 2Q		増減額		増減率	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
不動産賃貸事業	297	50	293	58	▲ 4	7	▲ 1.4%	14.5%

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

セグメント報告　戸建分譲事業

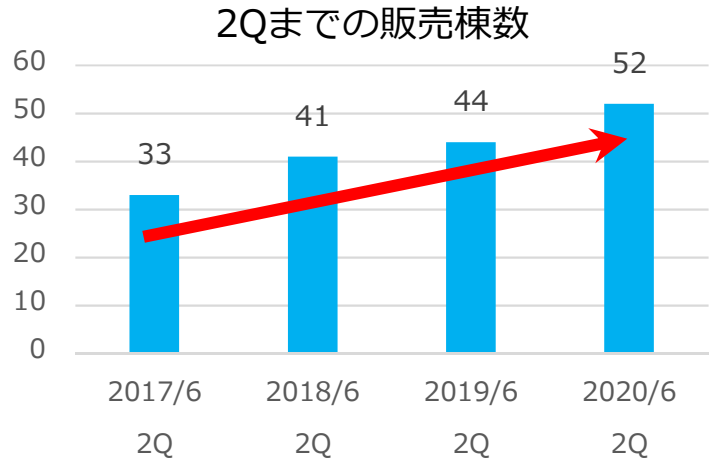
■前期比　販売棟数増加

（単位：百万円）	2019/6 2Q		2020/6 2Q		増減額		増減率	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
戸建分譲事業	1,999	158	1,843	86	▲ 156	▲ 71	▲ 7.8%	▲ 45.4%

※前期特殊要因により減収（大規模土地売り1件）

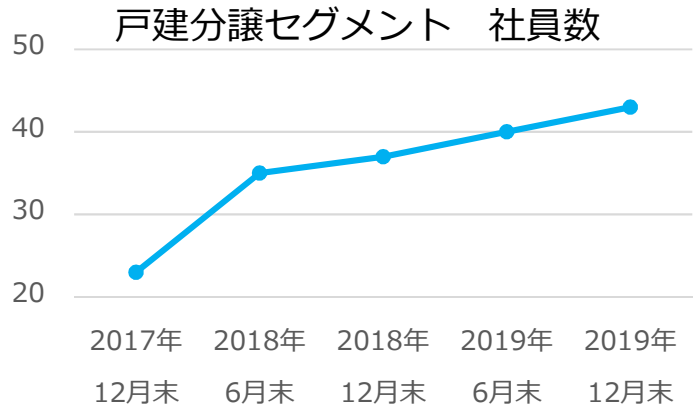
■販売棟数

前年同期44棟⇒今期52棟



■積極的な人員採用

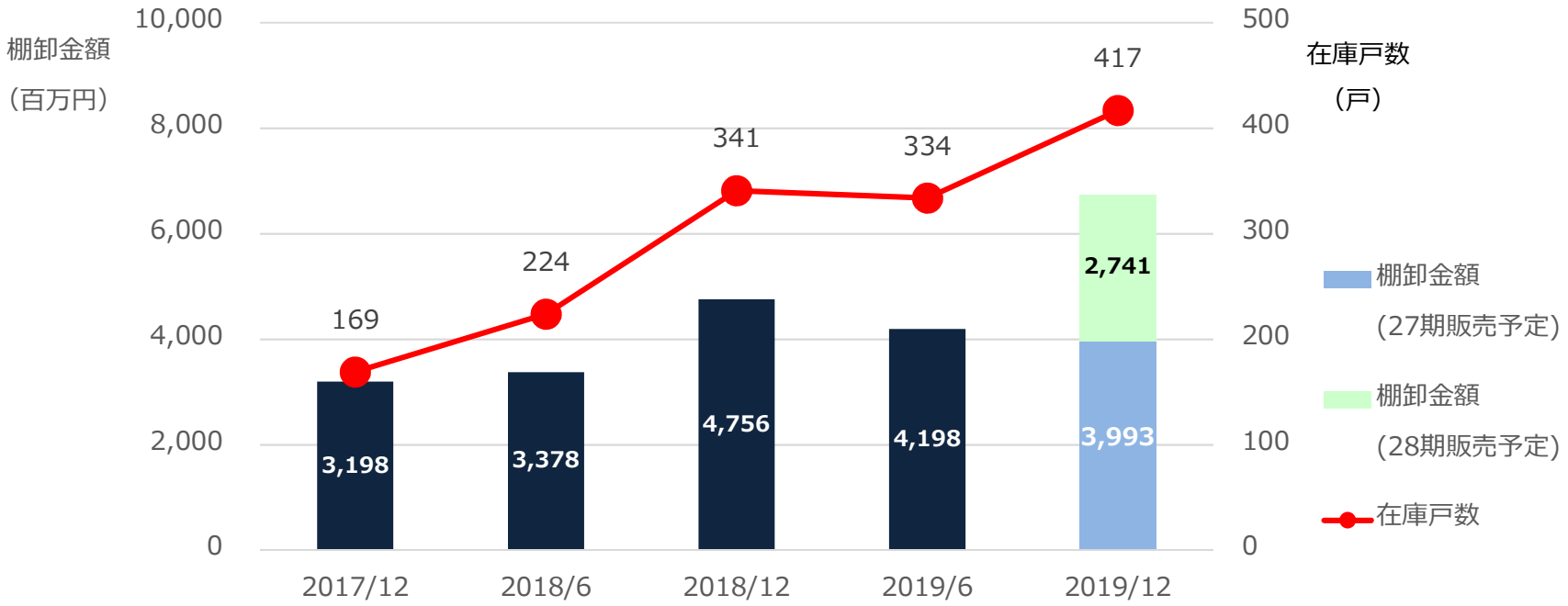
前年同期37人⇒今期43人



※今期利益率低下の要因に

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

■棚卸金額　前年同期比41.6%増



© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

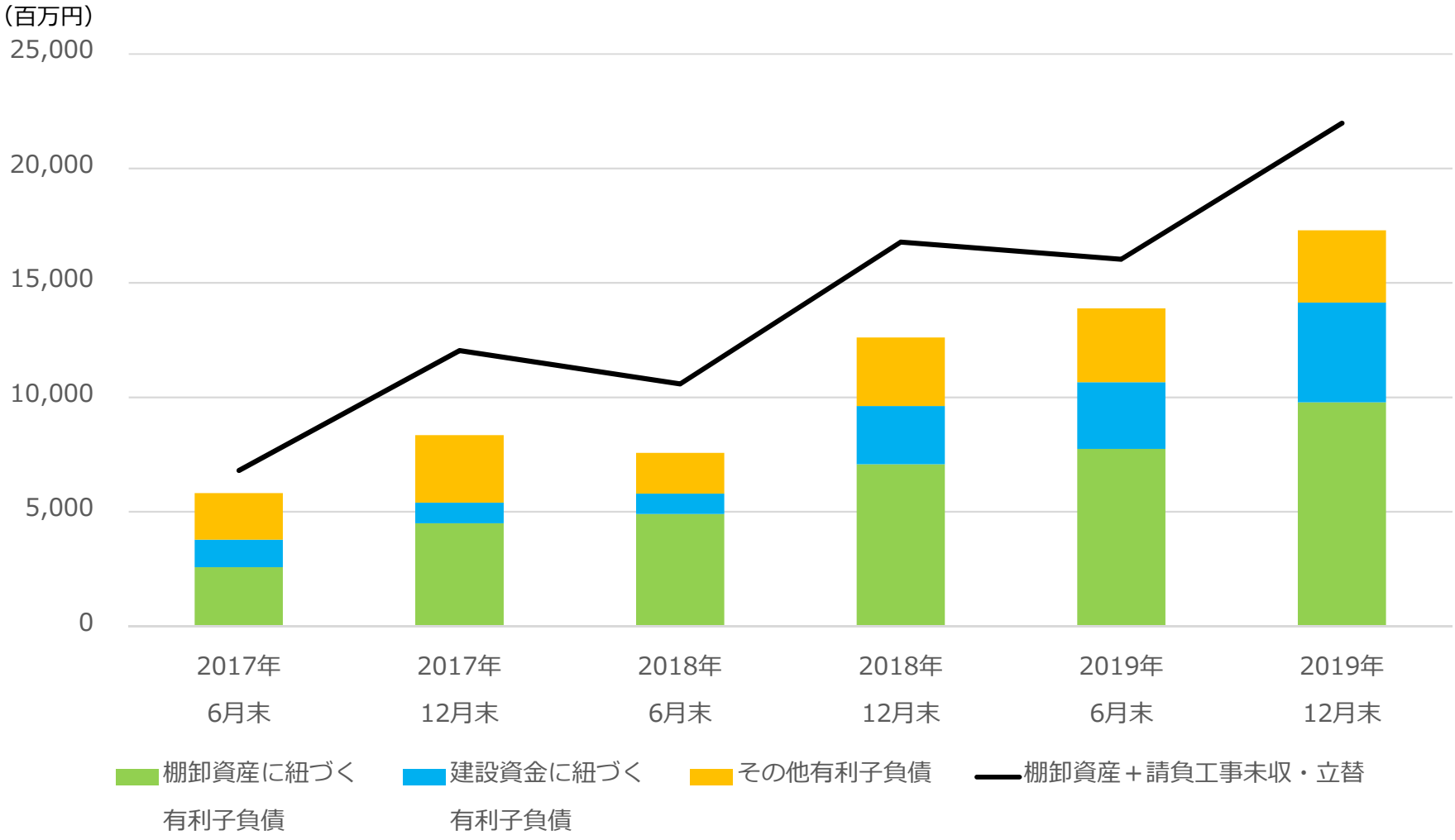
2020年6月期第2四半期　貸借対照表

（単位：百万円）	2019/6 期末	2020/6 2Q	増減額	増減率
資産計	22,349	25,732	3,383	15.1%
（うち棚卸資産）	12,453	15,626	3,172	25.5%
負債計	18,083	21,184	3,100	17.2%
（うち有利子負債）	13,888	17,299	3,410	24.6%
純資産	4,266	4,548	282	6.6%

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

有利子負債分析

■有利子負債の増加要因⇒事業拡大に伴う棚卸資産の増加



© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

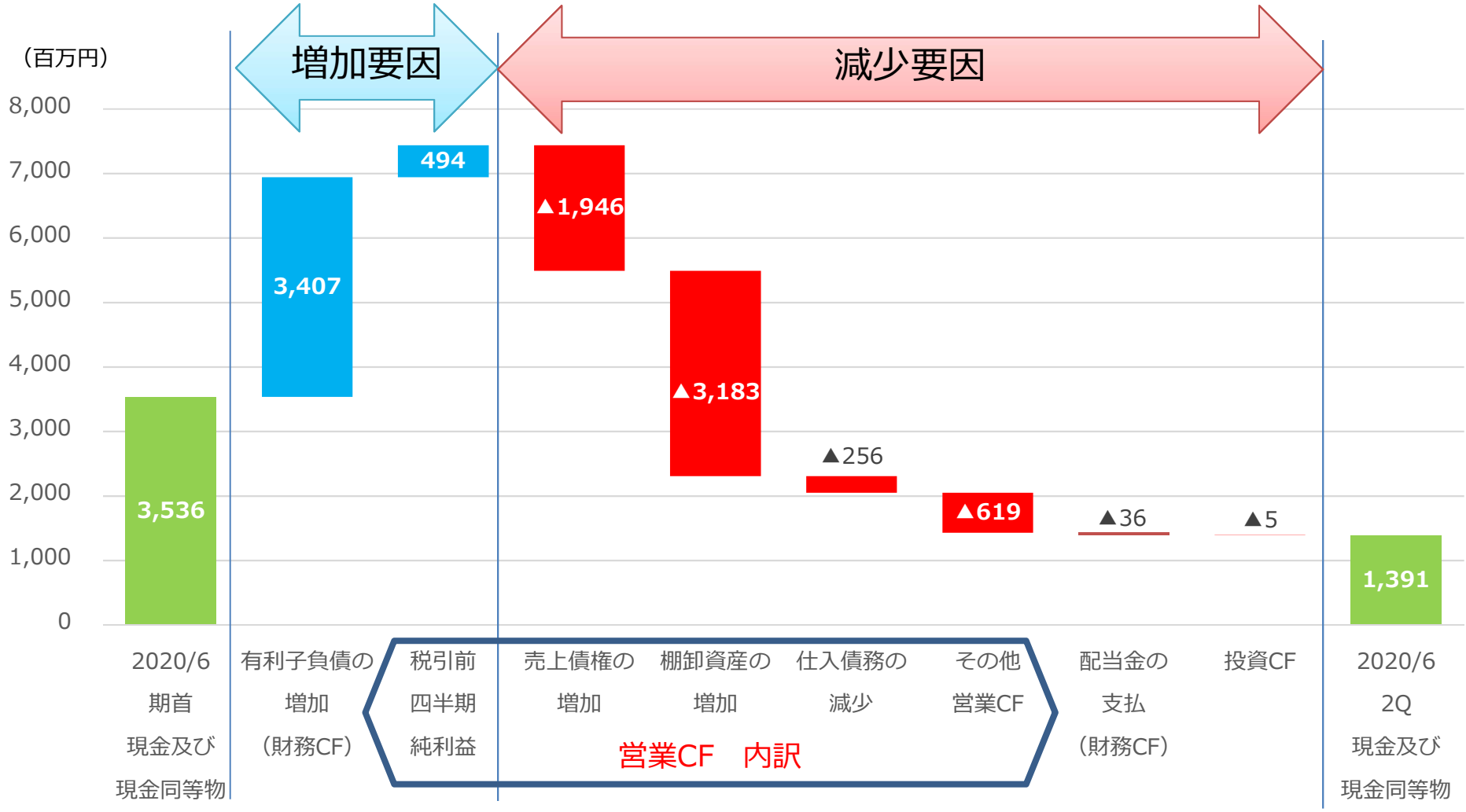
■前年同期比では資金増加

	2018/6 2Q	2019/6 2Q	2020/6 2Q
現金及び現金同等物　期首残高 （前期末残高）	2,245	2,028	3,536
営業活動によるキャッシュ・フロー	▲ 3,999	▲ 6,183	▲ 5,511
投資活動によるキャッシュ・フロー	0	3	▲ 5
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,529	5,015	3,371
現金及び現金同等物　期末残高	775	863	1,391

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

キャッシュフロー分析

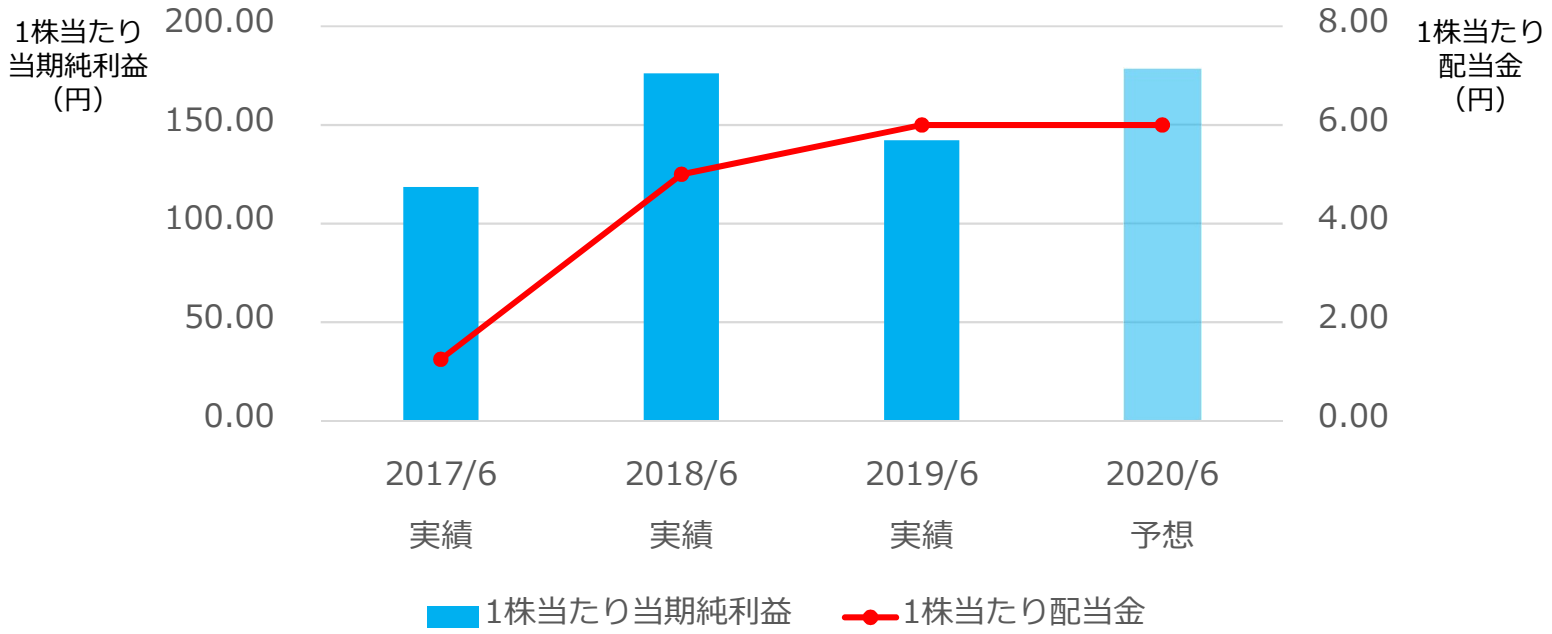
■売上債権の増加、棚卸資産の増加により資金減少



© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

■配当金は前期と同額予定

	2017/6 実績	2018/6 実績	2019/6 実績	2020/6 予想
1株当たり当期純利益	118.46	176.02	142.15	178.42
1株当たり配当金	1.25	5.00	6.00	6.00
配当性向	1.1%	2.8%	4.2%	3.4%



© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

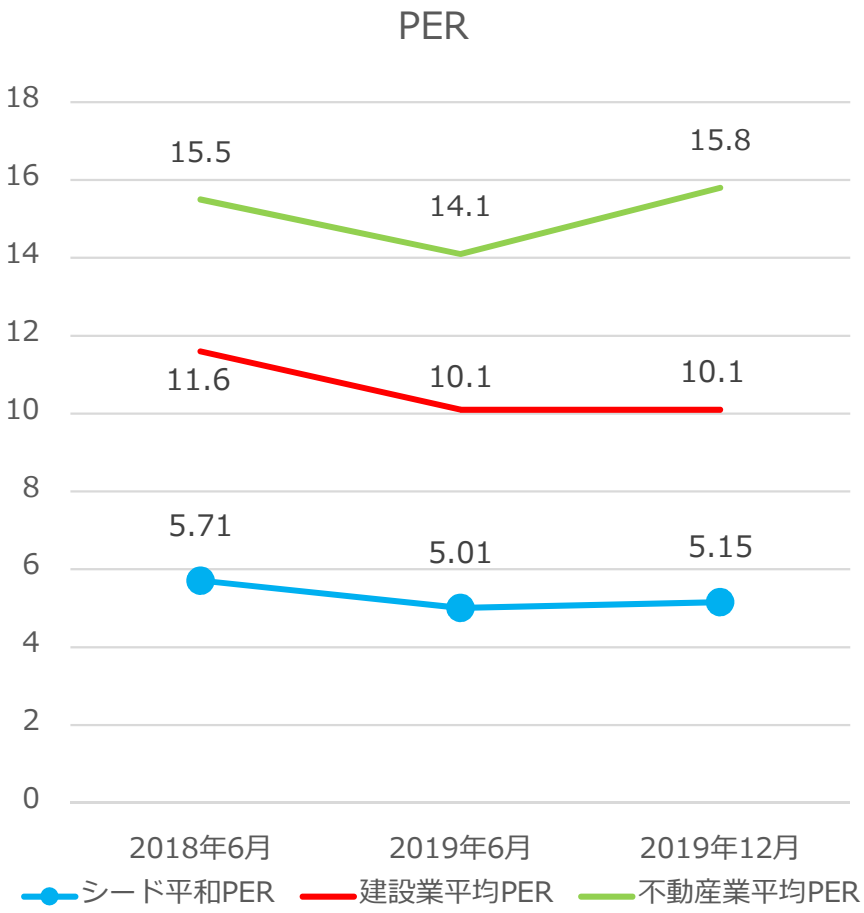
（参考）2019年2月以降の株価について

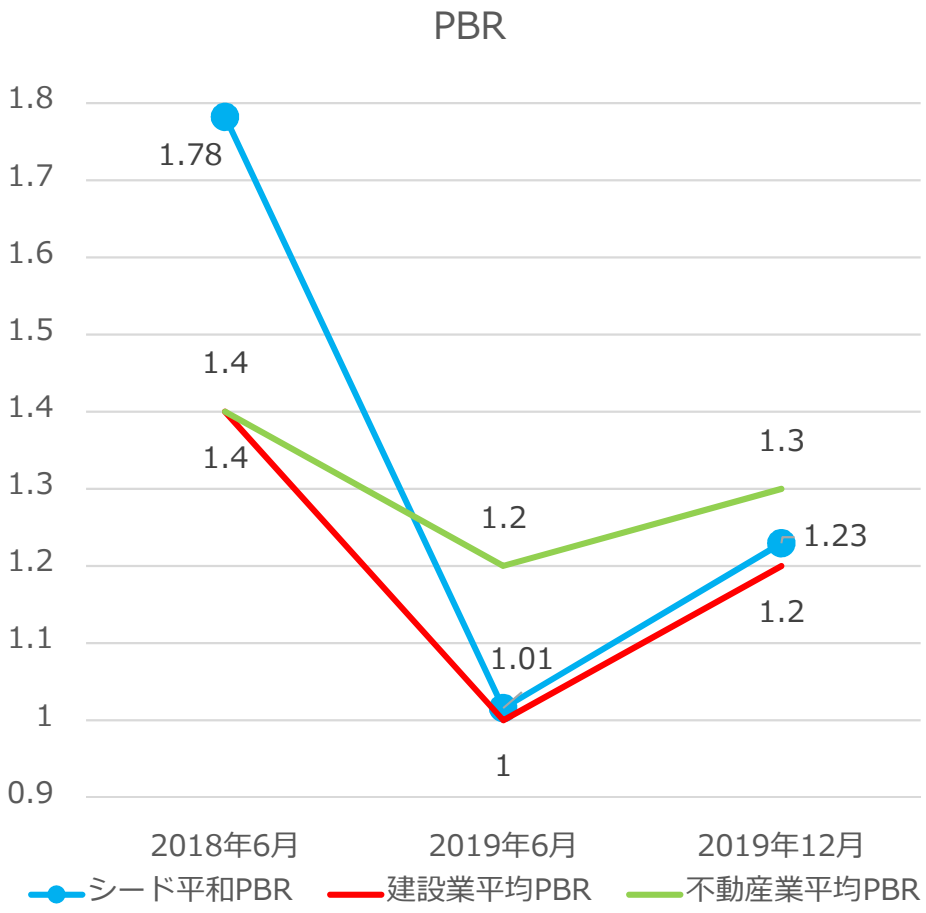
出典：Yahoo!ファイナンス

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

（参考）PER・PBRについて

■PERは業界平均より低水準、PBRは業界平均と同水準





※業界平均は東証1部企業の加重平均値（出典：株式会社東京証券取引所）

※2019年12月のPERは予想値となります。

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.

☑ 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） https://www.seedheiwa.co.jp/
執行役員 管理本部長 兼 経営企画部長　榊原
管理本部　松尾・三島

© 2020 SEED HEIWA CO.,LTD. All Rights Reserved.