



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）
通期 決算説明資料



Design Your Life
MELDIA
GROUP

SEED平和





- 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 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2名
- 決算： 6月
- 従業員： 154名（2020年6月末現在）
- 親会社： 株式会社三栄建築設計（議決権比率：59.83%）



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

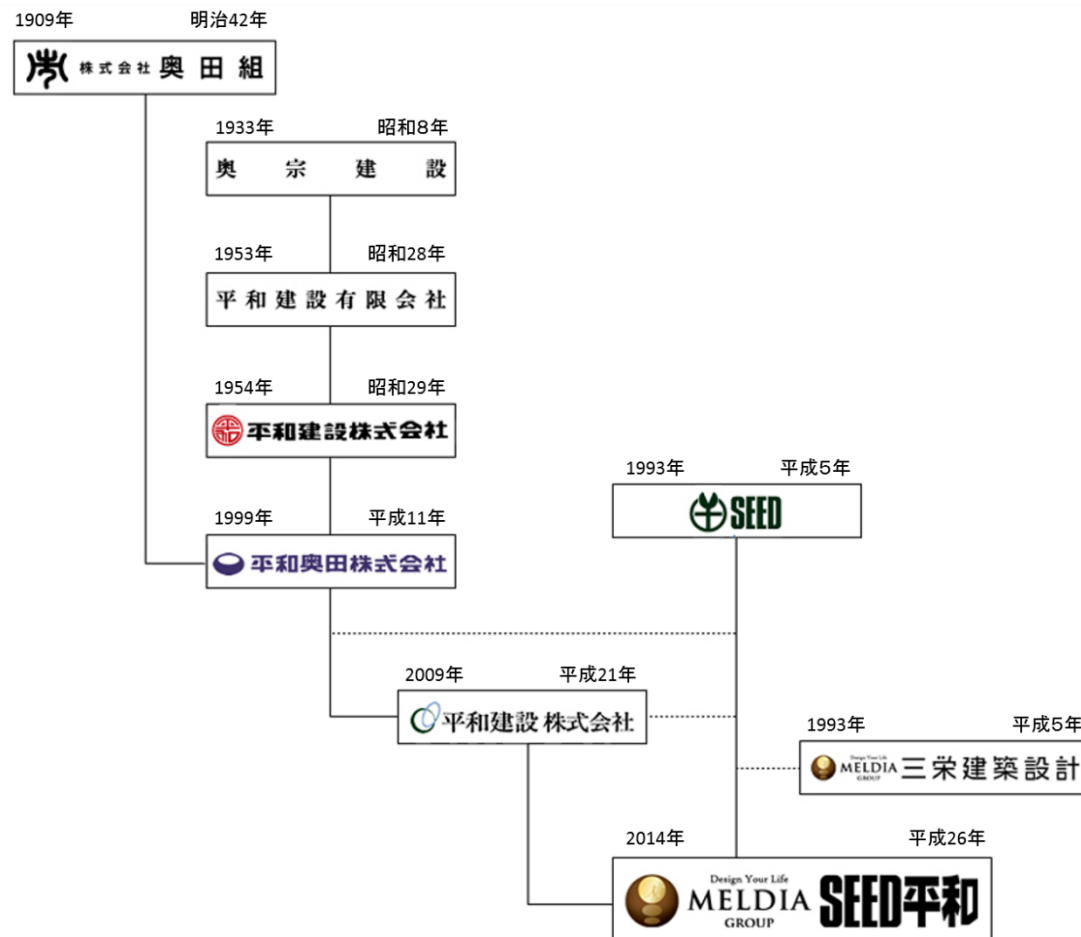
1999年 平和建設が奥田組を吸収

**2009年 シードが平和建設を
子会社化**

**2013年 三栄建築設計の子会社化
メルディアグループの一員に。**

**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。**

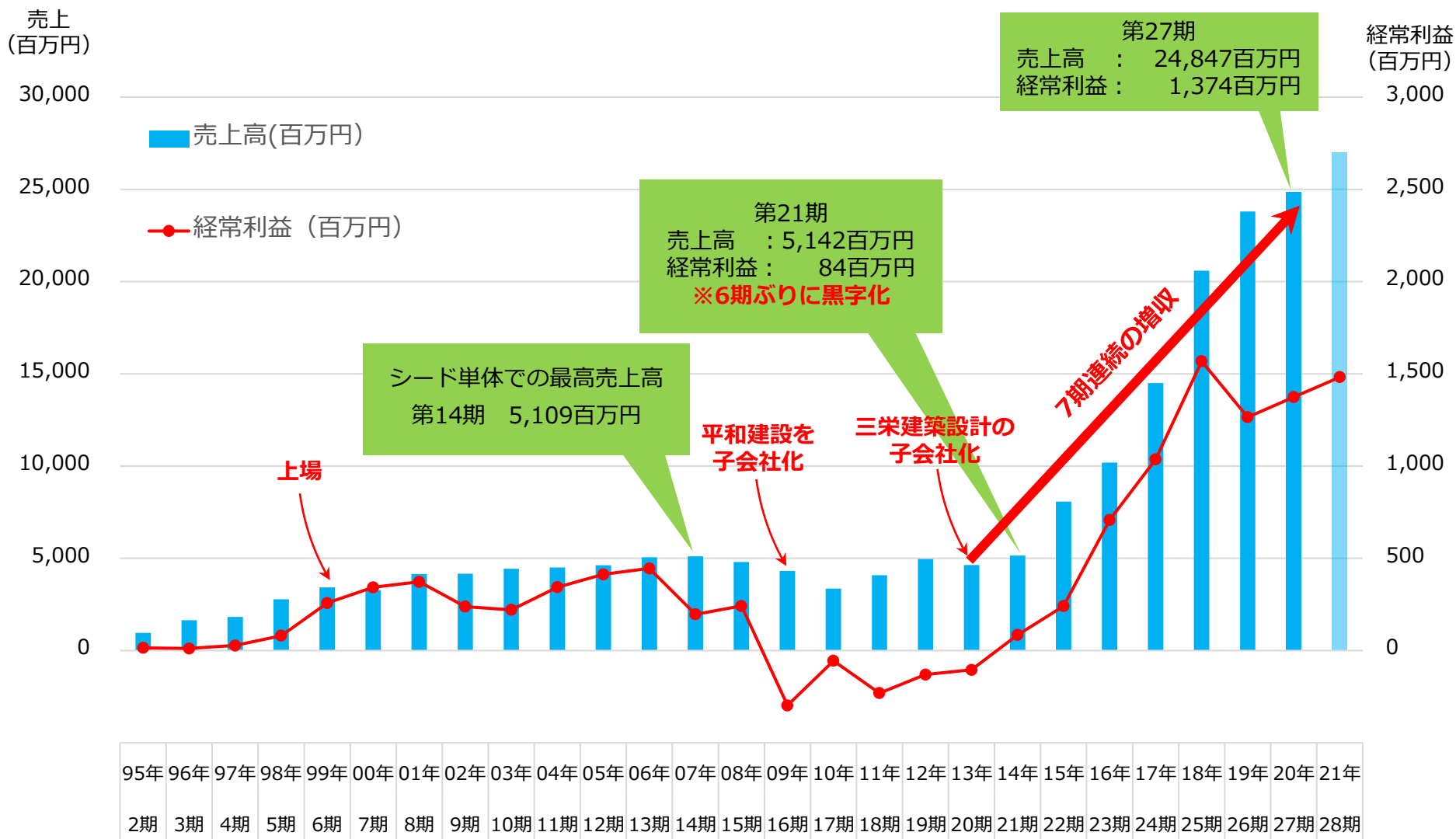


売上高と経常利益の推移



Design Your Life
MELDIA
GROUP

SEED平和





- 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





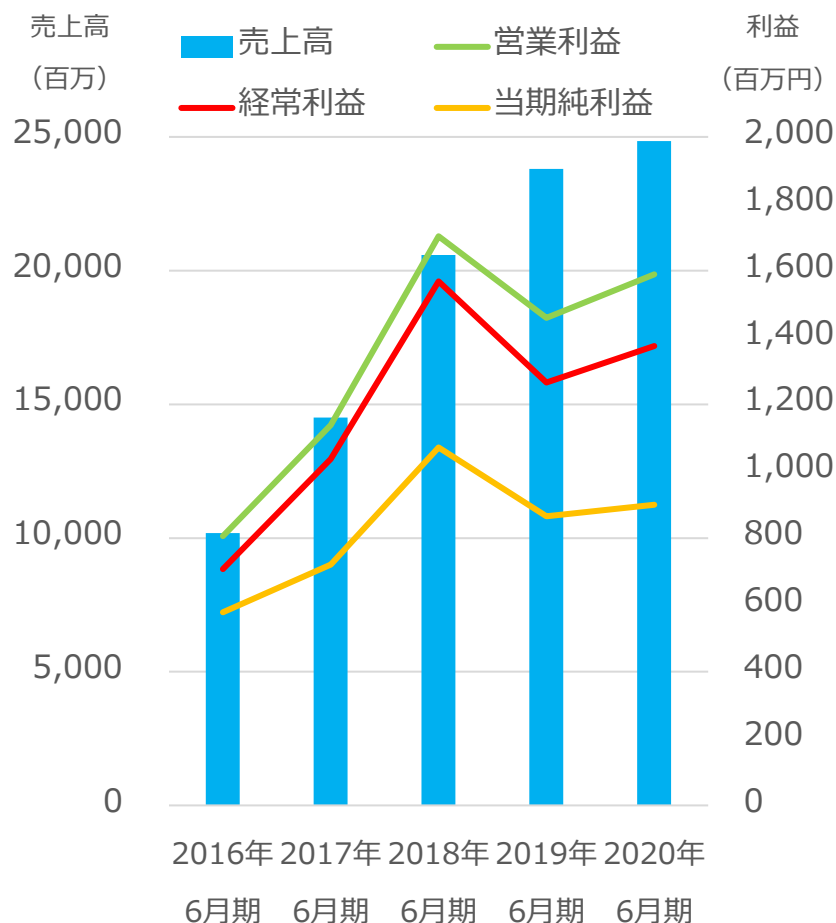
2020年6月期 トピックス



■ コロナの影響を大きく受けたものの、増収増益。過去最高売上高を更新

■ 前期比 売上高4.4%増 営業利益8.9%増

(単位：百万円)	2019/6	2020/6	増減額	増減率
売上高	23,797	24,847	1,049	4.4%
営業利益	1,458	1,588	130	8.9%
経常利益	1,265	1,374	109	8.6%
当期純利益	865	900	34	4.0%





■大手デベロッパー 4 社と新規取引開始

東急不動産株式会社、他大手デベロッパー 3 社

⇒ リピート受注のみならず、新規顧客を積極的に開拓

特定デベロッパーに依存しない体制を確保

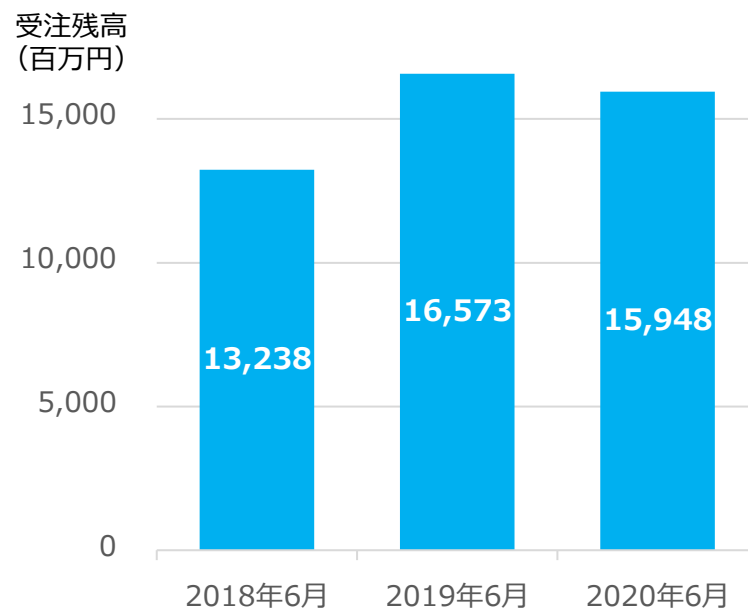
大型工事の安定的な受注体制を構築

■ 2020年6月期の受注高119億円

■ 2020年6月期の受注残高159億円

⇒ 翌期売上予定の請負工事のうち

約9割の受注完了





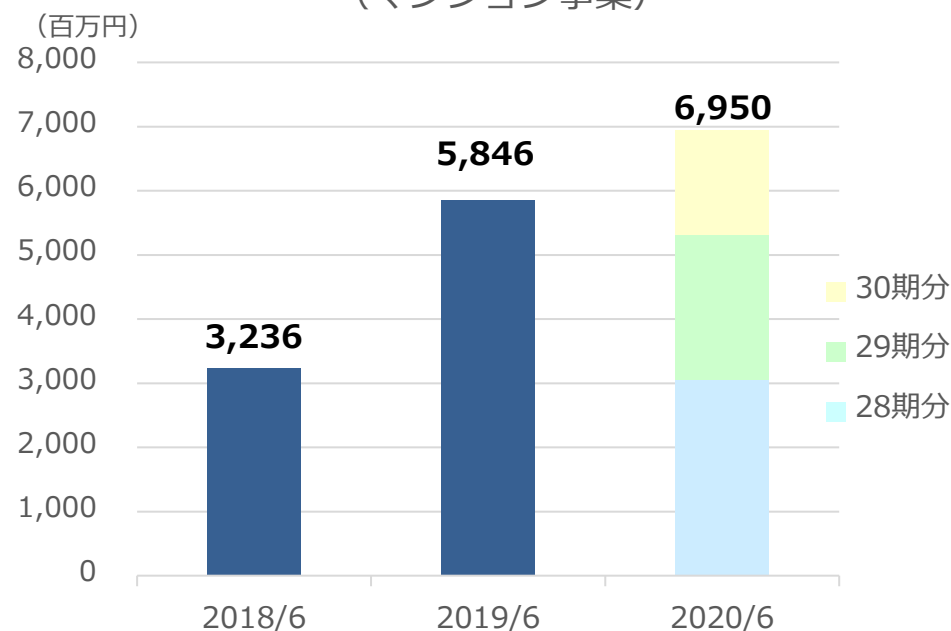
■マンション事業 期末棚卸残高**69.5億円**

28期売上予定分はすべて**売買契約締結済**

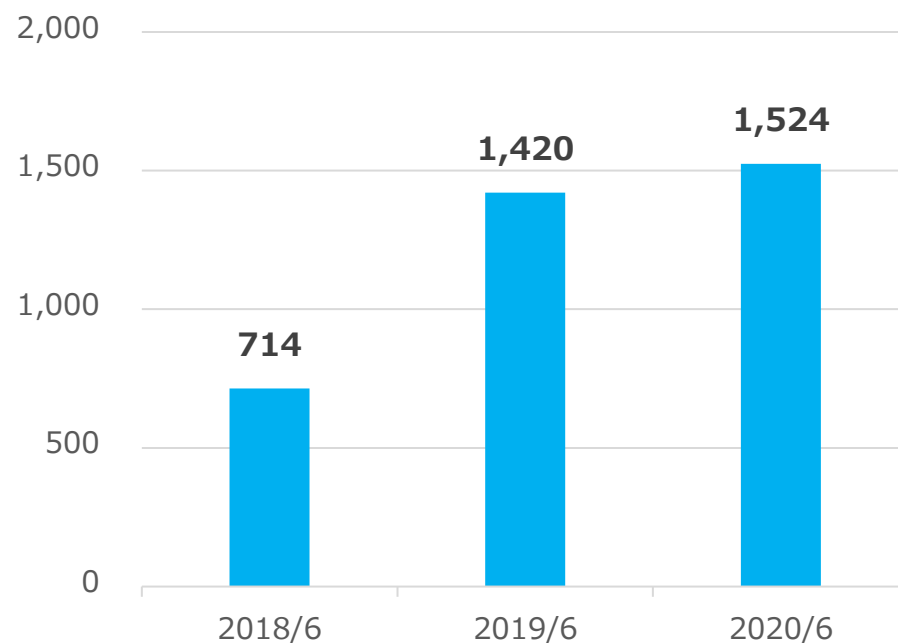
■不動産事業 4件仕入済、1件契約済 (28期決済予定)

期末棚卸残高**15.2億円**

販売用・仕掛販売用不動産残高
(マンション事業)



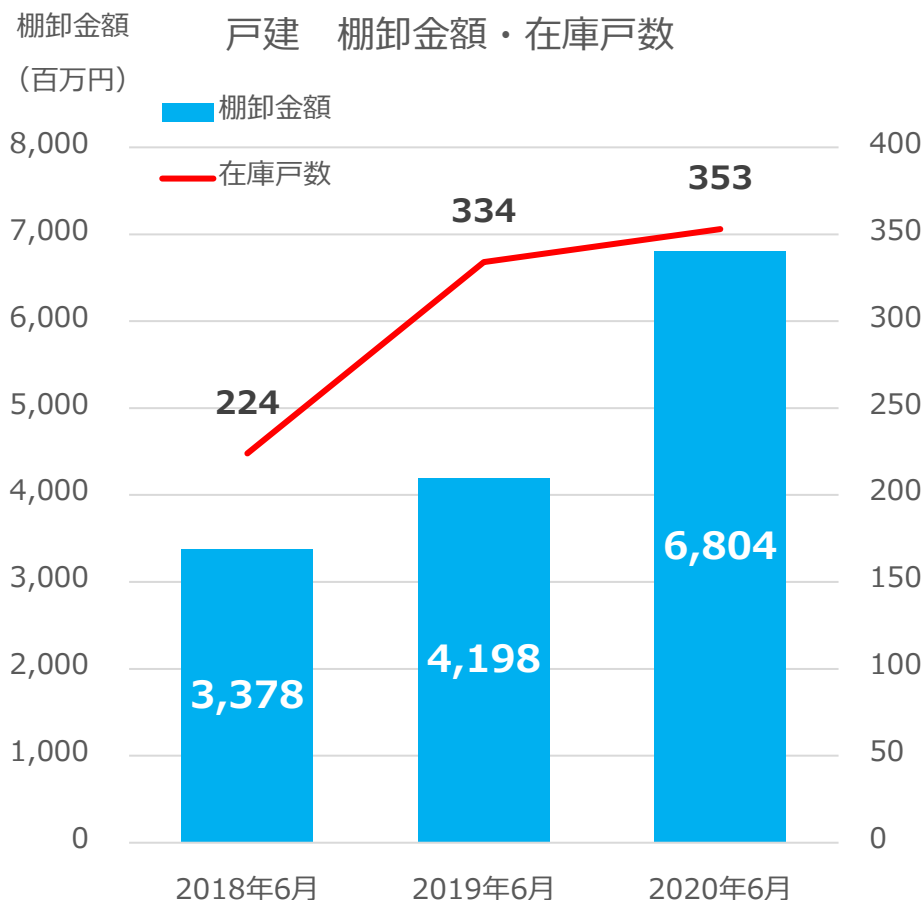
販売用不動産残高 (収益物件)





■ 戸建分譲事業棚卸資産 **26.0億円増**

■ 翌期販売予定分の **用地仕入完了済**





「組織力強化のための人材の安定的な確保と育成」

■ 「シード平和アカデミー」 設立

新卒社員を **5 年** で現場所長に育成し、 **人材不足解消**

本アカデミーは、選抜された先輩社員が講師となり、若手社員（新入社員および入社 2 ～ 5 年目の社員）にスキル・ノウハウを次世代へ伝えていく新しい教育の仕組みです。

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



当初計画との差異発生要因

①新型コロナウイルス感染症の影響

■総合建設事業

＜一般建築請負＞一部の請負工事にて着工遅延、工期遅延

■不動産事業

一時的な投資用不動産市場の減速

■戸建分譲事業

住宅設備機器の納品遅延、建築確認申請の審査遅延による生産遅延、外出自粛、不動産仲介業者の営業自粛による販売活動の停滞

※ 現在は市況は回復傾向、納品遅延・審査遅延も解消

②その他の影響

■総合建設事業

＜マンション事業＞顧客都合による引き渡し時期の翌期延期1件発生



新型コロナウイルス感染症の影響等により、 増収増益を確保したものの、当初計画に届かず

※詳細は2020年7月17日付「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

(単位：百万円)	当初計画	実績	増減率
売上高	30,000	24,847	▲ 17.2%
営業利益	1,888	1,588	▲ 15.9%
経常利益	1,654	1,374	▲ 16.9%
当期純利益	1,085	900	▲ 17.1%

例年期末付近に販売が集中する、「不動産事業」「戸建分譲事業」において、
新型コロナウイルス感染症による影響が顕著となりました。



2020年6月期 セグメント別報告



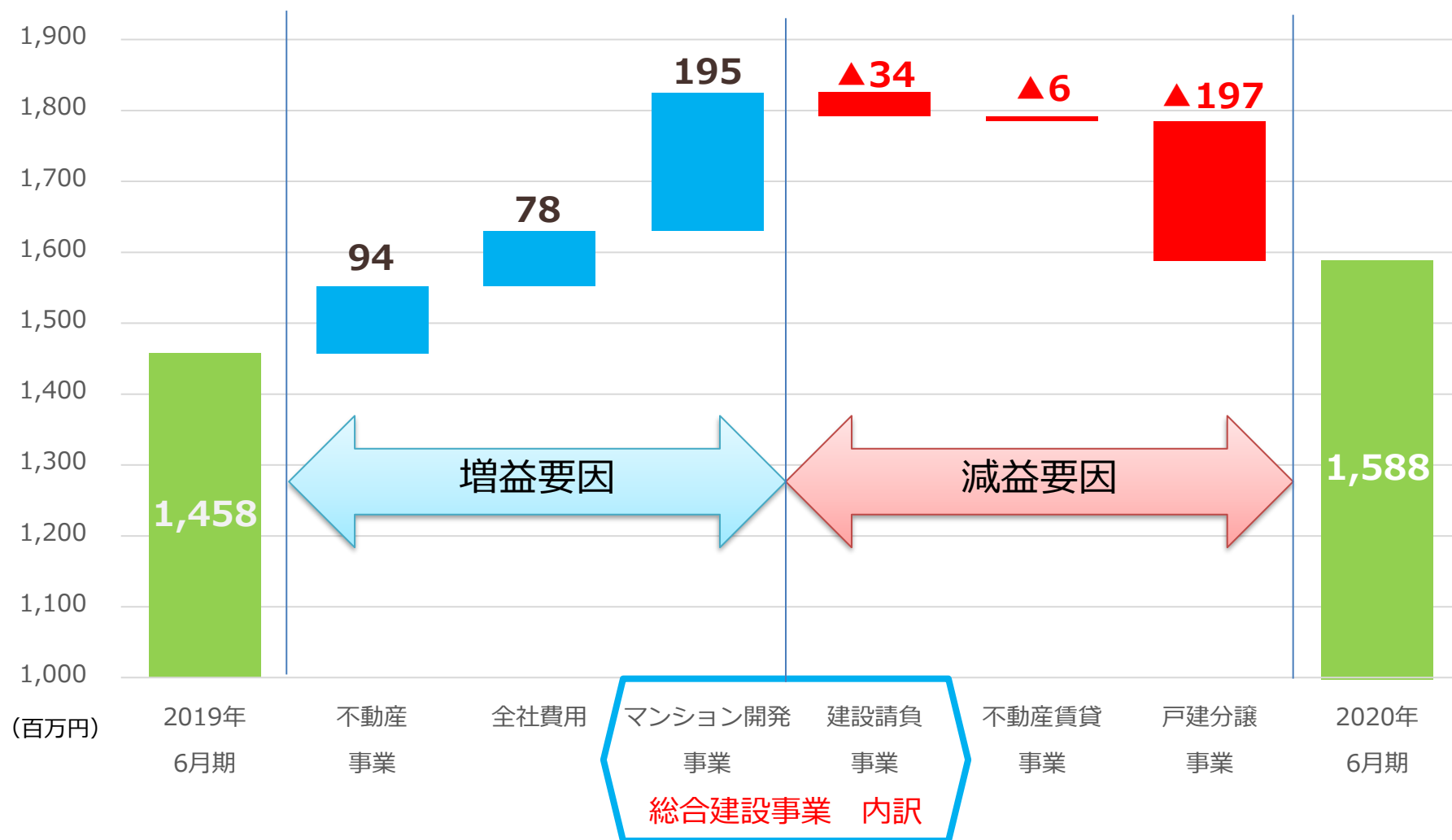
総合建設事業が業績を牽引。不動産事業も利益増に貢献

(単位：百万円)	2019年 6月期		2020年 6月期		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	13,989	1,019	17,062	1,180	3,072	161	22.0%	15.8%
不動産事業	2,436	194	1,822	288	▲ 614	94	▲25.2%	48.3%
不動産賃貸事業	641	120	602	113	▲ 39	▲ 6	▲ 6.1%	▲ 5.4%
戸建分譲事業	6,729	546	5,360	349	▲1,369	▲ 197	▲20.3%	▲36.1%



■ マンション開発事業・不動産事業の増益に加え、

全社費用の削減も利益増の一因に。





■ 前年同期比 売上**22.0%増** 営業利益**15.8%増**

(単位：百万円)	2019年 6月期		2020年 6月期		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	13,989	1,019	17,062	1,180	3,072	161	22.0%	15.8%
うち 建設請負事業	11,867	846	12,576	812	708	▲ 34	6.0%	▲ 4.0%
うち マンション事業	2,121	172	4,486	368	2,364	195	111.4%	113.1%



- 施工高 前期比**7.0億円増（6.0%増）**
- 一部現場の着工遅延などにより、当初計画は下回る。
（顧客都合、設計変更などが要因）
- 大手デベロッパー **4社**と新規取引開始
 - ・ **東急不動産株式会社**、他大手デベロッパー 3社
 - ⇒ **特定デベロッパーに依存しない体制を確保**
大型工事の安定的な受注体制を構築
- 受注高119億円、受注残高159億円
 - ⇒ 翌期売上計上予定の請負工事のうち
約9割の受注完了

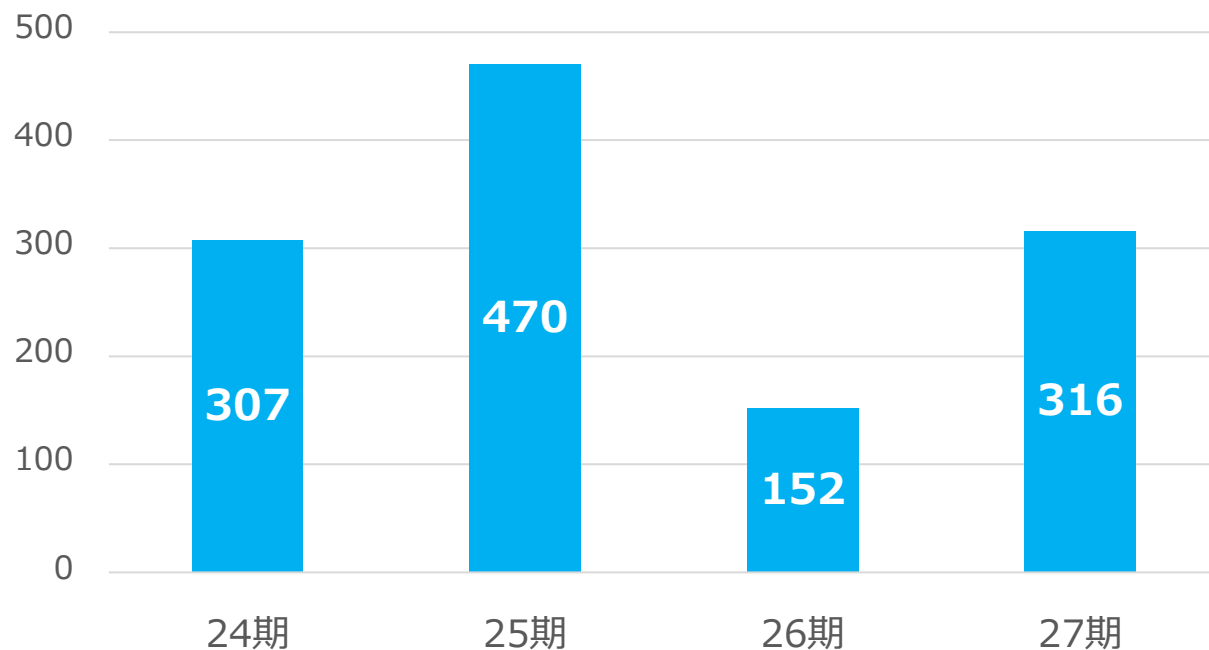




■ワンルームマンション**316戸**引渡（前期152戸）

■売上・利益ともに大幅に増加し、全社業績に大きく貢献

マンション事業 引渡戸数



■ 1棟45戸が翌期に引渡し延期となり当初売上予定には届かず
（顧客都合。他物件は当初予定通りに引渡完了）

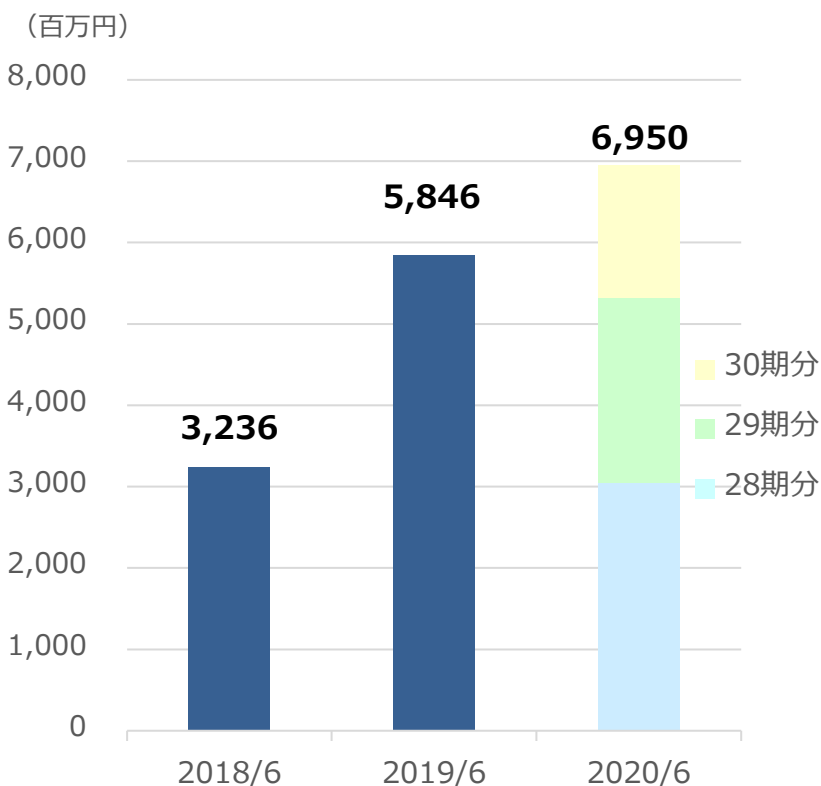




■在庫確保順調 土地・建物期末棚卸残高69.5億円

28期売上予定分はすべて**売買契約締結済**

販売用・仕掛販売用不動産残高
(マンション事業)



プロジェクト名	区分	戸数	現況	計上期
兵庫区福原町計画	ワンルーム	45	完成済	28期
浪速区戎本町1No.2計画	ワンルーム	80	工事中	28期
北区長柄西2計画	ワンルーム	48	工事中	28期
此花区西九条3計画	ワンルーム	30	工事中	28期
東成区中本2計画	ワンルーム	56	工事中	28期
吉祥院西ノ庄西中町計画	ワンルーム	33	工事中	28期
淀川区塚本1計画	ワンルーム	26	工事中	28期
福島区野田5計画	ワンルーム	40	未着工	29期
浪速区元町3計画	ワンルーム	65	工事中	29期
浪速区塩草3計画	ワンルーム	84	工事中	29期
都島区中野町2計画No.3	ワンルーム	27	未着工	29期
大正区三軒家東5計画	ワンルーム	100	未着工	29期
東成区玉津3計画	ワンルーム	54	未着工	29期
浪速区浪速東1計画	ワンルーム	238	未着工	30期
東成区中本1計画	ワンルーム	65	未着工	30期

■ 収益物件 **4 件** 引渡（前期 5 件）

■ 売上減も、利益大幅増（前期比**48.3%**増）

※営業努力に加え、一部物件が長期保有により簿価と時価の乖離があったことによる

(単位：百万円)	2019年 6月期		2020年 6月期		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	2,436	194	1,822	288	▲ 614	94	▲25.2%	48.3%

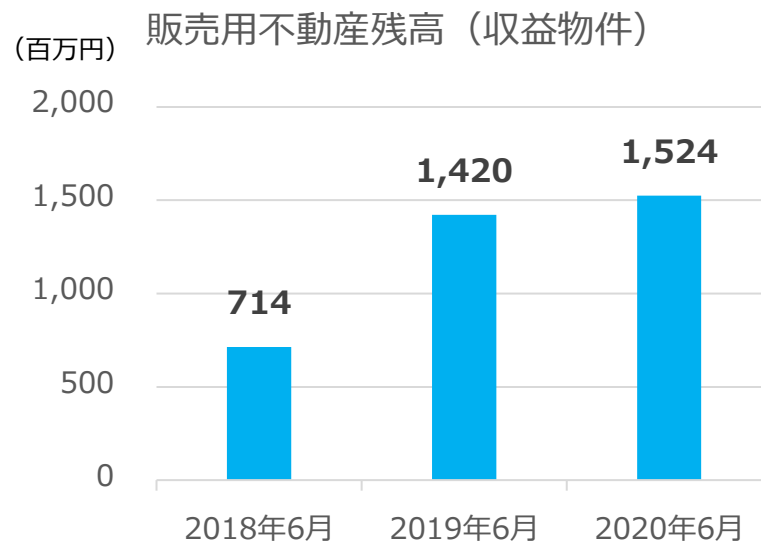
■ 翌期分の在庫確保順調

4 件仕入済、1 件契約済
(28期決済予定)

期末棚卸残高**15.2**億円

⇒ 市場動向を見極め、引き続き

収益性の高い物件の取得



■保有不動産 前期末 4 件⇒今期末 **6 件** 翌期売上に貢献予定

■コロナの影響を受けにくく、安定した家賃収入を獲得

(単位：百万円)	2019年 6月期		2020年 6月期		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	641	120	602	113	▲ 39	▲ 6	▲ 6.1%	▲ 5.4%



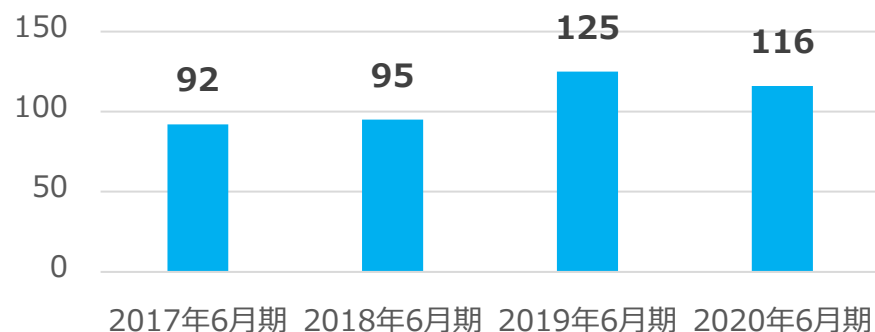
■新型コロナウイルス感染症による販売活動への影響

住宅設備機器の納品遅延、建築確認申請の審査遅延による生産遅延、外出自粛、不動産仲介業者の営業自粛による販売活動の停滞

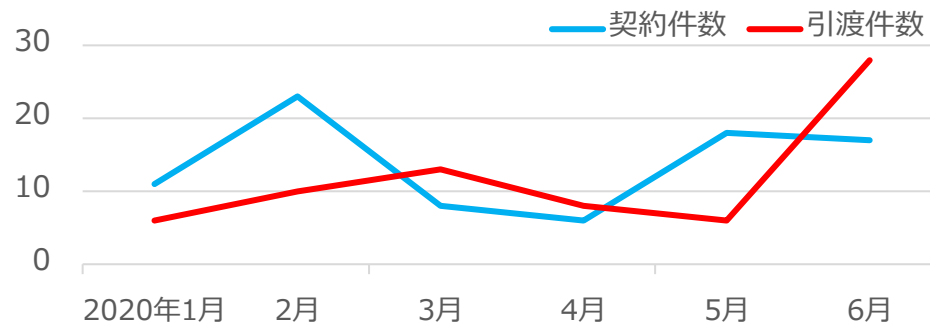
※ 現在は市況は回復傾向、納品遅延・審査遅延も解消

(単位：百万円)	2019年 6月期		2020年 6月期		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	6,729	546	5,360	349	▲1,369	▲ 197	▲20.3%	▲36.1%

戸建分譲事業 販売棟数（土地売り除く）

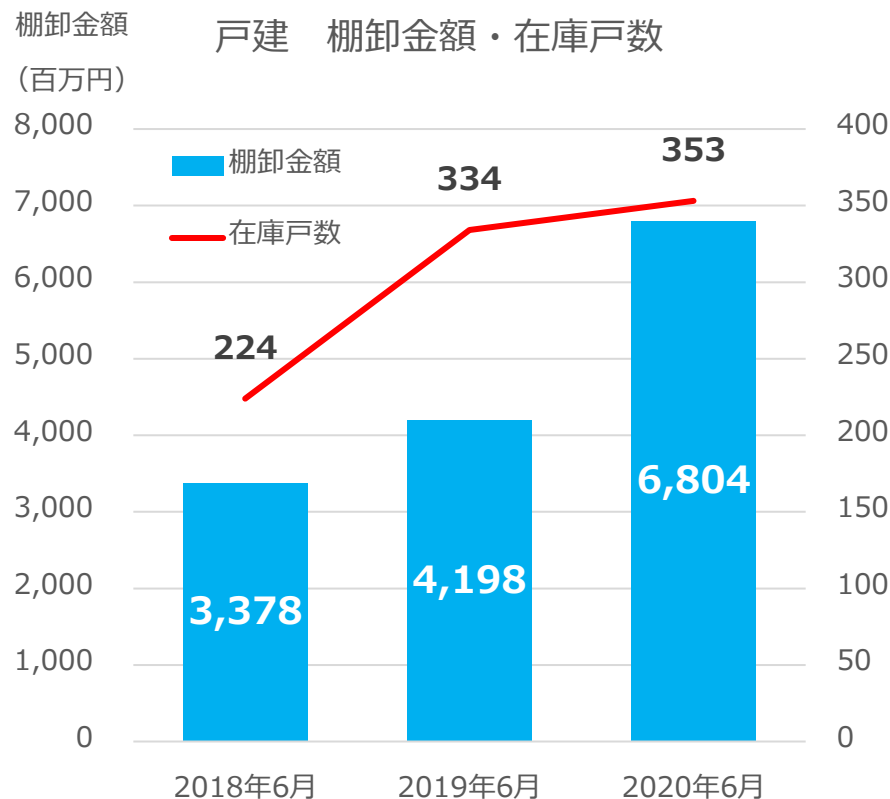


戸建 販売契約・引渡 実績





- 棚卸資産**26.0億円増**
- 翌期販売予定分の**用地仕入完了済**
⇒ 翌期売上に貢献
- 自社販売 顧客との直接取引拡大
引渡件数 前期 7 棟⇒今期**27棟**
自社商品のデザイン力・付加価値を
顧客へ直接訴求し、販売拡大に貢献





2020年6月期 貸借対照表・キャッシュフロー



■ 棚卸資産34.0億円増、うち戸建分譲事業26.0億円増

※翌期売上に貢献

(単位：百万円)	26期 期末	27期 期末	増減額	増減率
現預金	3,554	2,743	▲ 811	▲ 22.8%
工事未収入金等	3,616	3,788	172	4.8%
販売用・仕掛販売用不動産等	12,358	15,765	3,406	27.6%
その他	1,027	424	▲ 603	▲ 58.7%
流動資産 計	20,558	22,722	2,164	10.5%
固定資産 計	1,791	1,805	14	0.8%
資産 合計	22,349	24,528	2,178	9.7%



■ 棚卸資産増加に伴い有利子負債**21億円増**

■ 期末付近の施工高が減少したことにより未払金**6.4億円減**

(単位：百万円)	26期 期末	27期 期末	増減額	増減率
短期借入金・社債等	9,625	11,501	1,875	19.5%
工事・不動産事業未払金	2,439	1,798	▲ 641	▲ 26.3%
その他	1,390	1,200	▲ 189	▲ 13.6%
流動負債 計	13,455	14,500	1,045	7.8%
長期借入金・社債等	4,263	4,494	231	5.4%
その他	364	402	38	10.5%
固定負債 計	4,627	4,897	269	5.8%
負債 合計	18,083	19,398	1,314	7.3%
純資産 合計	4,266	5,129	863	20.2%
負債および純資産 合計	22,349	24,528	2,178	9.7%

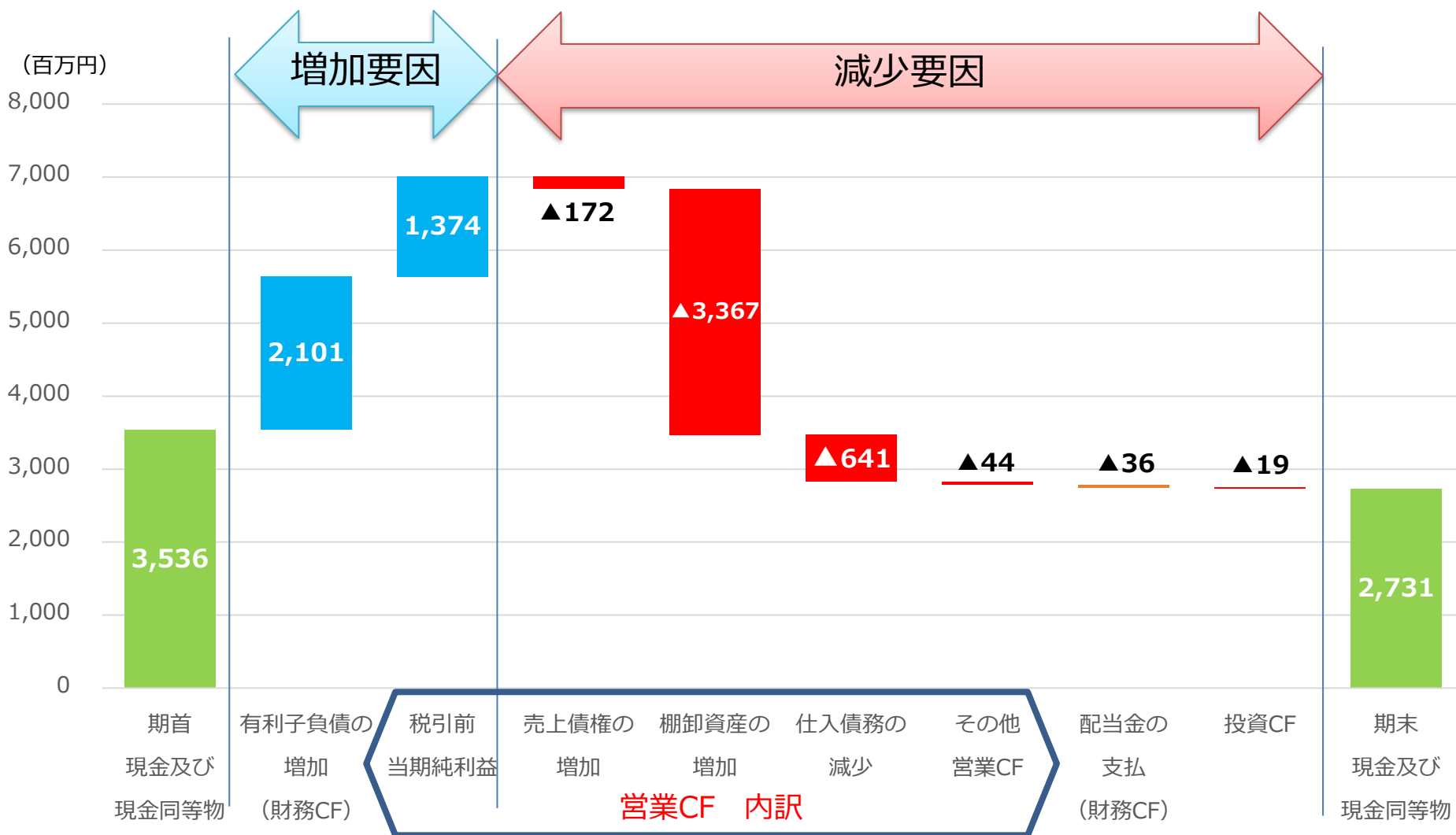


■ 現金及び現金同等物は前期比8.0億円減

■ 事業拡大につき、営業CFのマイナスを財務CFで補う

(単位：百万円)	2018年 6月期	2019年 6月期	2020年 6月期
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	▲ 2,016	▲ 4,563	▲ 2,851
投資活動によるキャッシュ・フロー	52	▲ 212	▲ 19
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,746	6,284	2,064
現金及び現金同等物 期末残高	2,028	3,536	2,731

■ 棚卸資産増加、仕入債務減少により資金減少





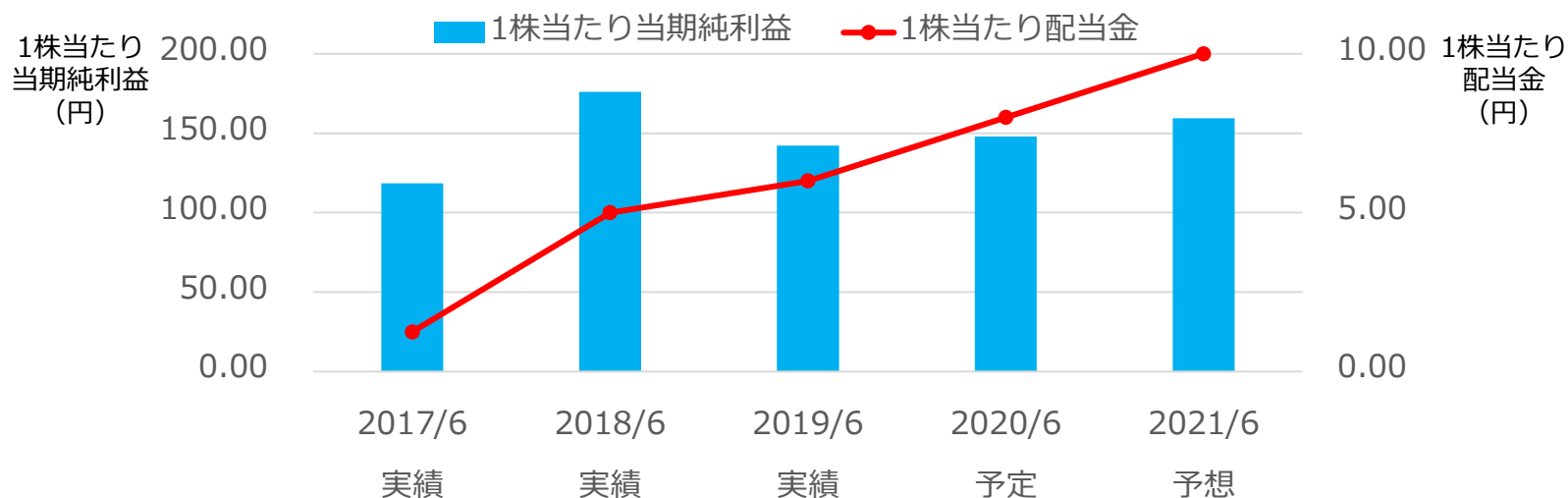
業績予想・目標



■ 27期配当金 **2円増配**し **8円**に修正

■ 28期配当金予想**10円**に修正、中長期的に**配当性向10%**目指す

	2017/6 実績	2018/6 実績	2019/6 実績	2020/6 予定	2021/6 予想
1株当たり当期純利益	118.46	176.02	142.15	147.87	159.37
1株当たり配当金	1.25	5.00	6.00	8.00	10.00
配当性向	1.1%	2.8%	4.2%	5.4%	6.3%





2021年6月期（28期）増収増益予想

コロナ禍においても
翌期**増収増益**の
見込み

(単位：百万円)	27期 実績	28期 予想	増減率
売上高	24,847	27,000	8.7%
営業利益	1,588	1,620	2.0%
経常利益	1,374	1,480	7.7%
当期純利益	900	970	7.8%

総合建設事業

<一般建築請負> 約9割の受注確保済

<マンション事業> 28期売上予定分すべて売買契約締結済

不動産事業

約7割の在庫確保済

不動産賃貸管理事業

既存物件で予算達成見込む

戸建分譲事業

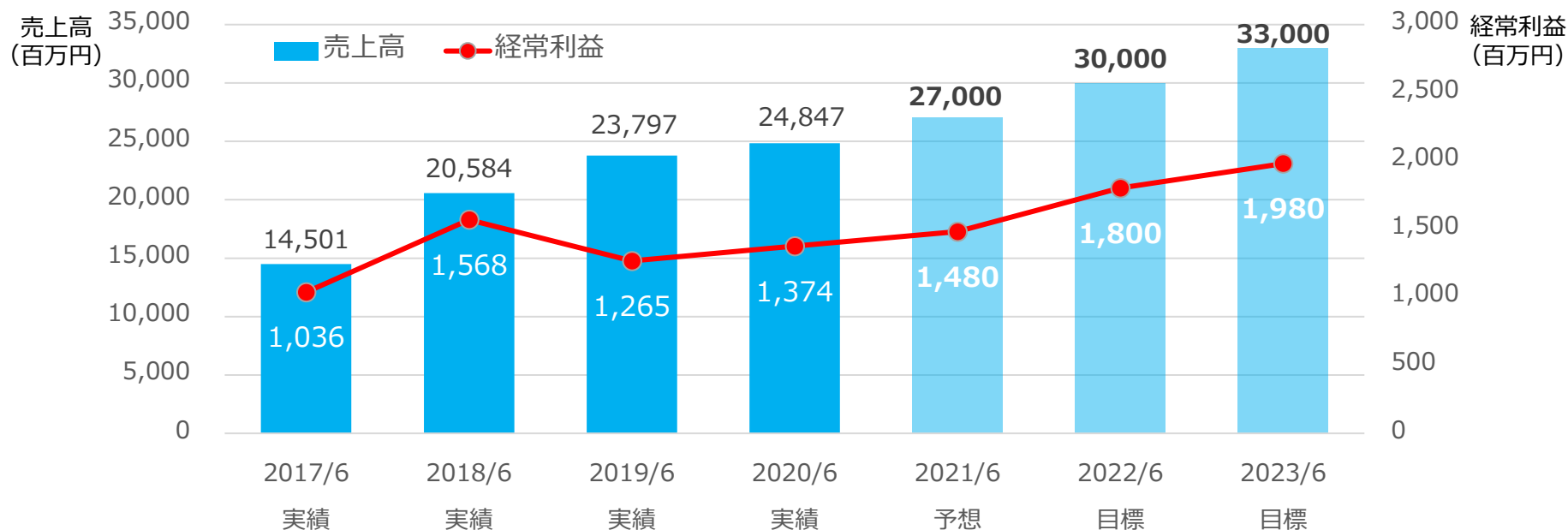
市況の落ち込みは一時的で回復傾向

28期販売予定分の用地仕入完了済 順次建築し、販売注力



■ 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 実績	2021/6 予想	2022/6 目標	2023/6 目標
売上高	14,501	20,584	23,797	24,847	27,000	30,000	33,000
営業利益	1,137	1,702	1,458	1,588	1,620	1,950	2,150
経常利益	1,036	1,568	1,265	1,374	1,480	1,800	1,980
当期純利益	721	1,071	865	900	970	1,170	1,280



- ☑ 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 経営管理本部長 榊原
経営管理本部 松尾・三島