



メルディアグループ
シード平和株式会社
(証券コード：1739)

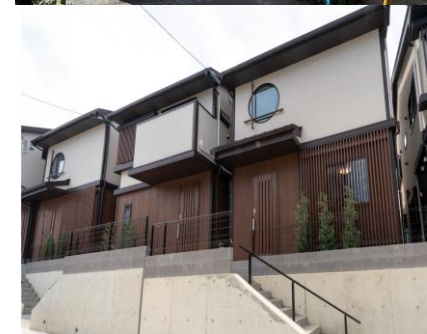
2021年6月期（第28期）通期

決算説明資料



Design Your Life
MELDIA
GROUP

SEED平和





2021年6月期 TOPICS

業績
TOPICS

8期連続増収 売上・利益ともに**過去最高**を更新

売上高 27,541百万円 (前期比:10.8%増)

営業利益 1,967百万円 (前期比:23.8%増)

経常利益 1,905百万円 (前期比:38.6%増)

当期純利益 1,247百万円 (前期比:38.7%増)

※当初業績予想を大幅に上回ったため、1株当たり配当金を
当初予定の10円から13円に修正(27期実績:1株当たり8円)

事業
TOPICS

◆建設請負 受注高・受注残高 **過去最高**を更新

2021年6月期 年間受注高155億円(前期比:30.0%増)

2021年6月期末 受注残高196億円(前期末比:23.5%増)

◆戸建分譲事業が好調。売上高、セグメント利益が大幅増加

引渡件数 前期123件→今期225件

売上高 前期5,360百万円→今期8,572百万円

セグメント利益 前期349百万円→今期651百万円

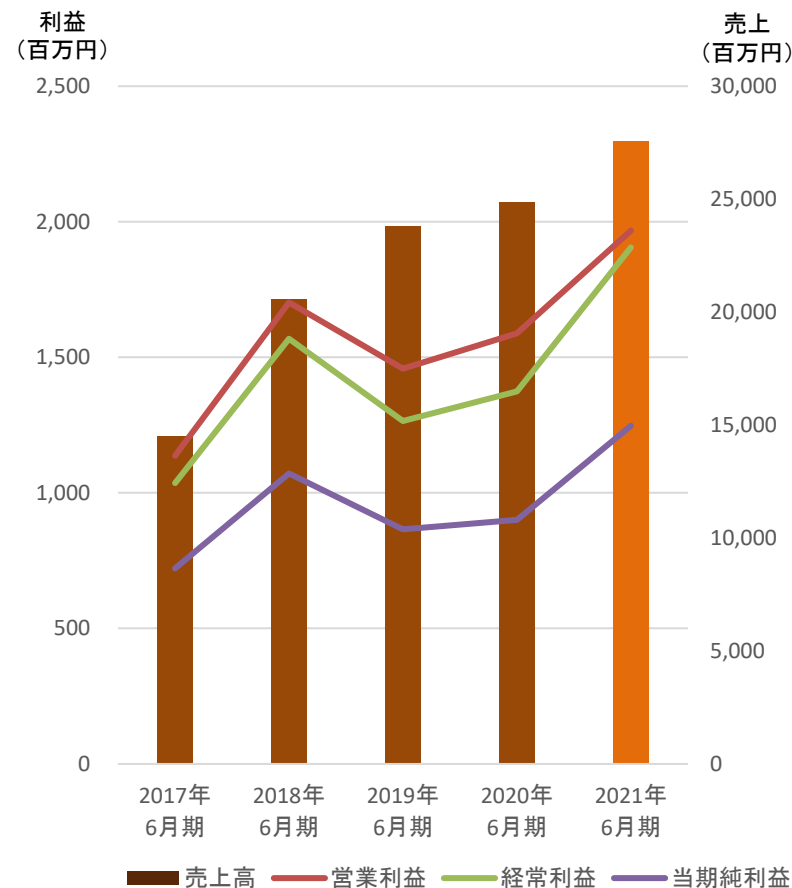


(単位：百万円)	2020/6	2021/6	増減額	増減率
売上高	24,847	27,541	2,694	10.8%
営業利益	1,588 (6.4%)	1,967 (7.1%)	378	23.8%
経常利益	1,374 (5.5%)	1,905 (6.9%)	422	38.6%
当期純利益	900 (3.6%)	1,247 (4.5%)	347	38.7%

※()書きは、売上高に対する利益率

- ・利益率改善等により営業利益率改善
- ・消費税還付、助成金等の営業外収益計上

⇒経常利益・当期純利益が**大幅増**



売上・利益ともに

過去最高業績



既存取引先からのリピート受注、新規取引先の開拓 ⇒大手不動産開発企業 **2** 社と取引開始

【新規取引先企業】



東レ建設株式会社



学生マンションから、共生創造企業へ。

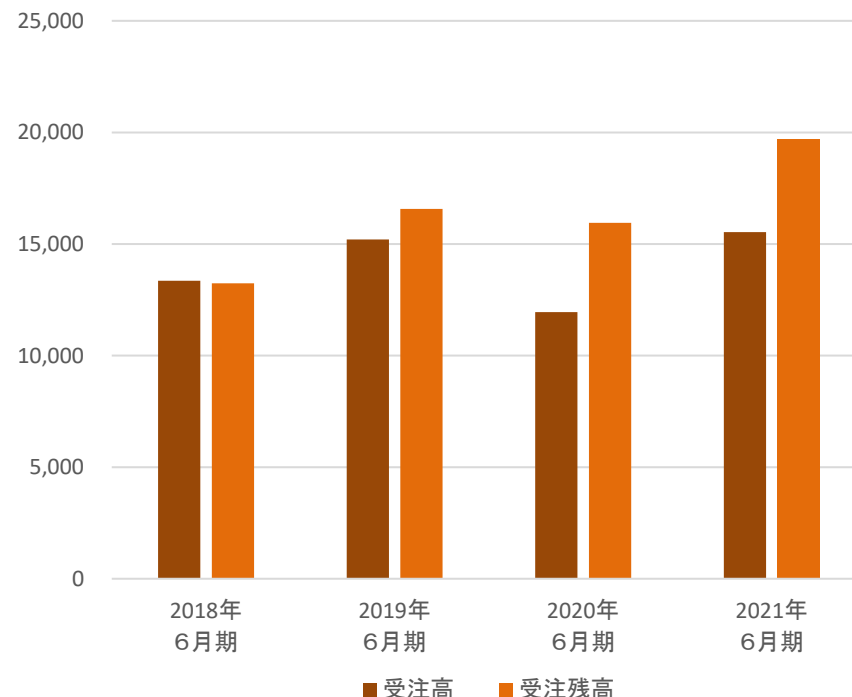
株式会社ジェイ・エス・ビー
ジェイ・エス・ビーグループ

2021年6月期 年間受注高 **155億円**

2021年6月末時点 受注残高 **196億円**

ともに**過去最高**を更新

(百万円)



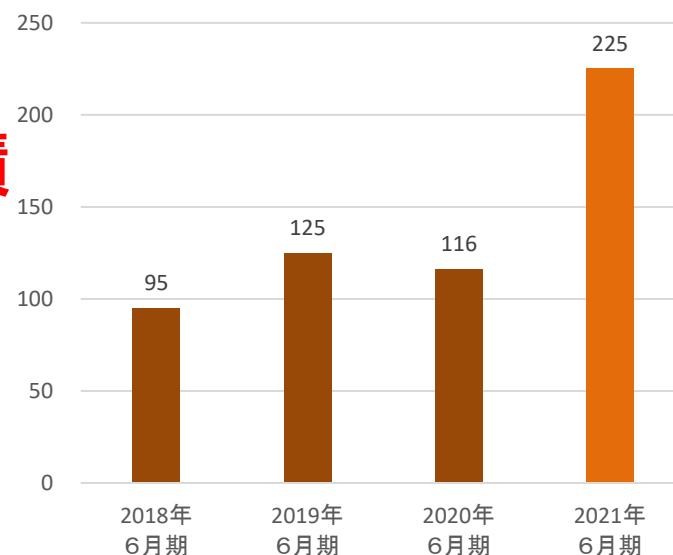


- ・ コロナ禍において家で過ごす時間が増加
- ・ 低金利住宅ローンや政府による住宅取得支援策の継続

→戸建住宅**需要増加**

- ・ 「同じ家は、つukらない。」当社の家づくりにより
物件ごとにコンセプトを持つ分譲住宅を供給
- ・ **自社販売力強化**により直接お客様に商品の魅力を訴求

販売件数



販売件数大幅増により**過去最高業績**

引渡件数 225件

売上高 8,572百万円

セグメント利益 651百万円



第1回LIXILインテリアコンテスト
「Compe de Lasissa」関西ブロック賞受賞





2021年6月期 業績概況



(単位：百万円)	2020年6月期		2021年6月期		2021年6月期		前期比	計画比
	実績	売上比	当初業績予想	売上比	実績	売上比		
売上高	24,847	—	27,000	—	27,541	—	10.8%	2.0%
営業利益	1,588	6.4%	1,620	6.0%	1,967	7.1%	23.8%	21.4%
経常利益	1,374	5.5%	1,480	5.5%	1,905	6.9%	38.6%	28.8%
当期純利益	900	3.6%	970	3.6%	1,247	4.5%	38.7%	28.7%

・計画比

戸建分譲事業の好調(P6、P24参照)が売上高の増加に貢献

各段階利益については、各セグメントの利益率改善や、コロナウイルスに関する政府からの助成金などにより、計画比を大きく上回る



(単位：百万円)	2020/6		2021/6		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	17,062	1,180	16,411	1,332	▲650	151	▲3.8%	12.8%
不動産事業	1,822	288	1,834	92	12	▲196	0.7%	▲68.0%
不動産賃貸事業	602	113	723	209	120	95	20.1%	84.2%
戸建分譲事業	5,360	349	8,572	651	3,211	301	59.9%	86.3%
小計	24,847	1,933	27,541	2,285	2,694	352	10.8%	18.2%
全社費用	—	▲344	—	▲318	—	26	—	7.7%
合計	24,847	1,588	27,541	1,967	2,694	378	10.8%	23.8%

【増加要因】

【減少要因】 **総合建設事業**における

戸建分譲事業が業績を牽引

大型請負工事の施工高減少(詳細P14)

引渡件数増加・利益率改善(詳細P24)

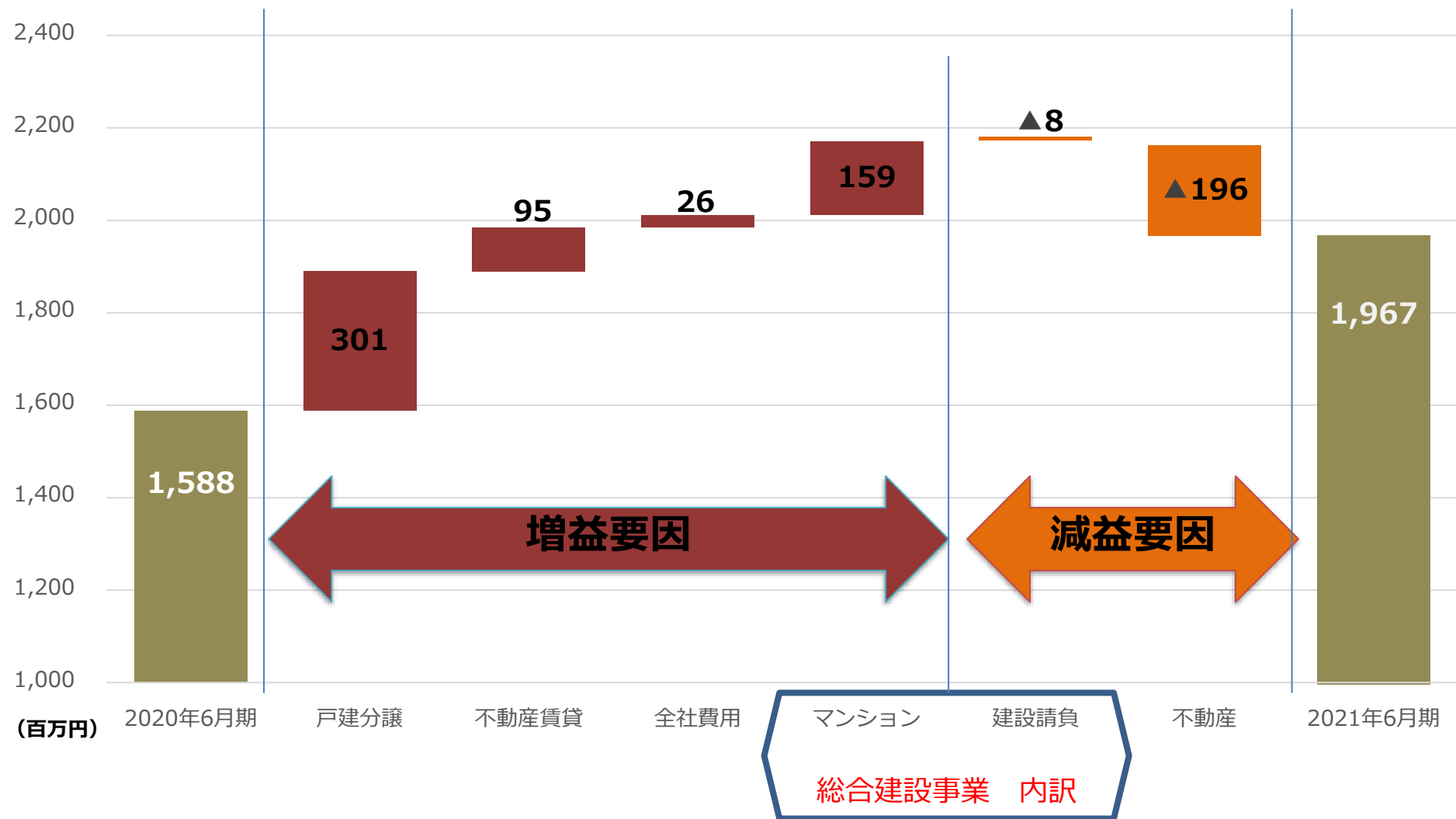
不動産事業の利益減少(詳細P20)

セグメント別 営業利益増減分析



Design Your Life
MELDIA
GROUP

SEED平和



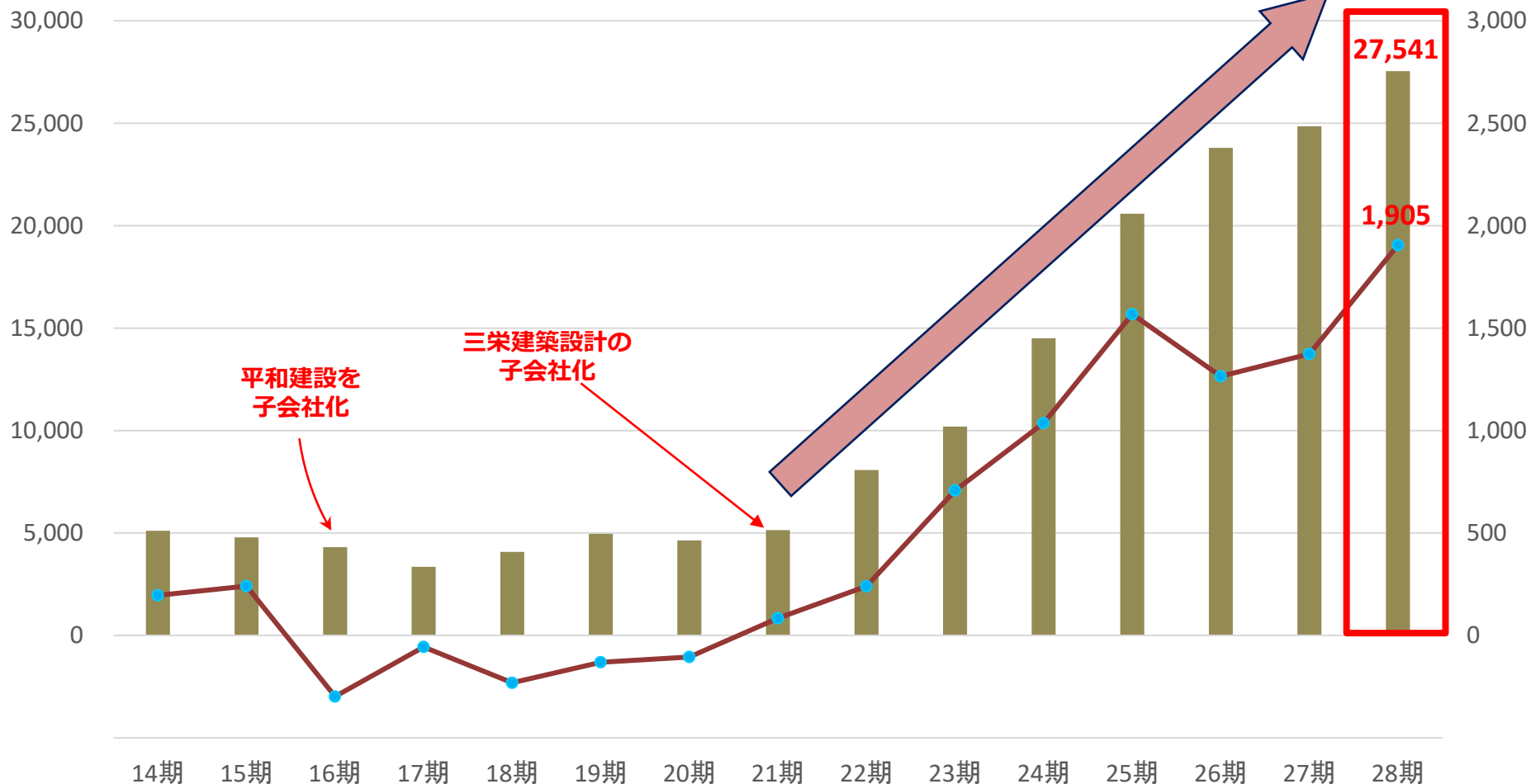
戸建分譲事業及びマンション事業の好調が利益増の一因



8期連続増収 過去最高業績を更新

経常利益
(百万円)

売上
(百万円)





2021年6月期 セグメント別報告



- 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





一般建築請負





マンション事業





(単位：百万円)	2020/6		2021/6		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	17,062	1,180	16,411	1,332	▲650	151	▲3.8%	12.8%
(建設請負)	12,576	812	11,785	804	▲790	▲8	▲6.3%	▲1.0%
(マンション分譲)	4,486	368	4,626	528	140	159	3.1%	43.4%

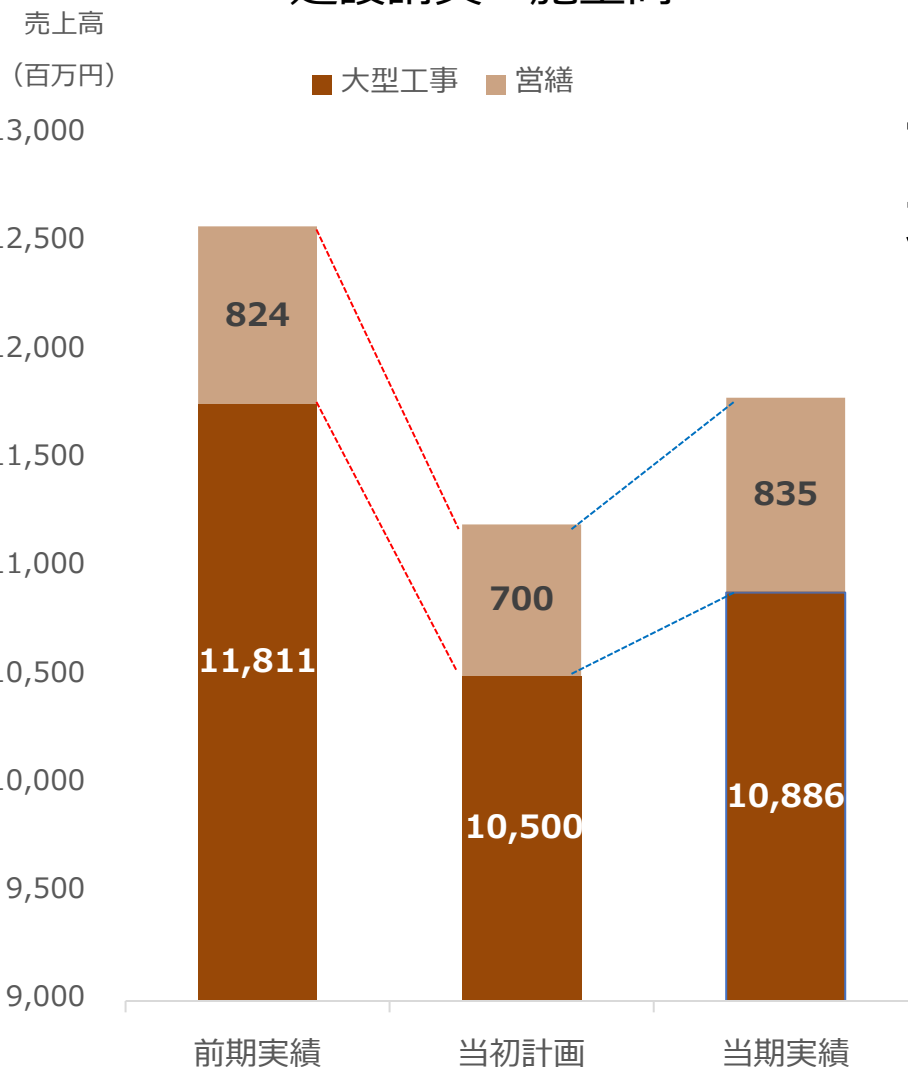
全体では前期比減少となったものの**当初計画をやや上回る着地**
予算管理及びコスト削減を徹底し、案件ごとの利益率が改善



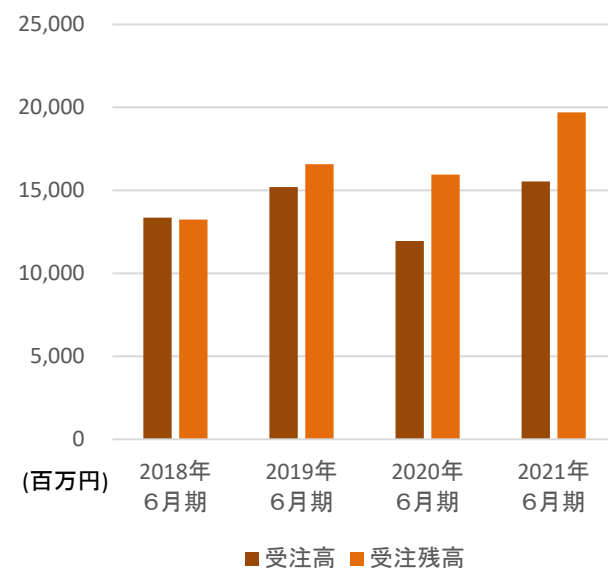
**施工高は、当初計画比増
（前期比では減少）**

**予算管理及びコスト削減を徹底
案件ごとの利益率改善**

建設請負 施工高



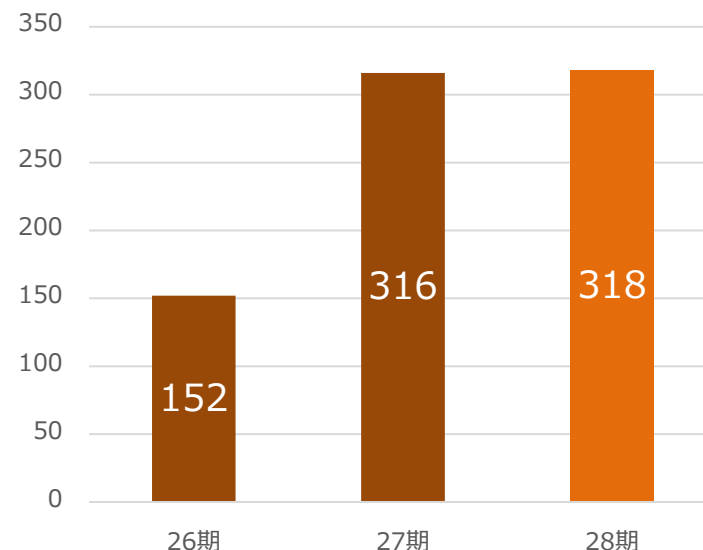
受注活動も好調（P5参照）





販売予定物件 全て計画通り竣工・引渡

マンション分譲 引渡戸数



プロジェクト名	区分	戸数
兵庫区福原町計画	ワンルーム	45
浪速区戎本町1No.2計画	ワンルーム	80
北区長柄西2計画	ワンルーム	48
此花区西九条3計画	ワンルーム	30
東成区中本2計画	ワンルーム	56
吉祥院西ノ庄西中町計画	ワンルーム	33
淀川区塚本1計画	ワンルーム	26





- マンション・ホテル等の建築請負
- 宮繕工事
- 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





(単位：百万円)	2020/6		2021/6		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	1,822	288	1,834	92	12	▲196	0.7%	▲68.0%

■収益不動産販売 5件（前期4件）

土地売り 1件（前期－件）

不動産売買仲介 10件（前期8件）

→市況の動向を見極め、販売調整を実施

当初計画比減

■前期収益不動産に利益率が高い物件が含まれていたため、前期比で利益額は減

■当期中の収益物件取得 4件





- 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





(単位：百万円)	2020/6		2021/6		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 管理事業	602	113	723	209	120	95	20.1%	84.2%

■ 入居率が高水準で推移 ⇒ 安定した収益確保

平均入居率 **96.2%**

■ 短期保有目的の新規取得物件
(販売用不動産) が高い利益率で
稼働したため、**利益率向上**に寄与





- 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





「同じ家は、つukらない。」

規格のない1から創る分譲住宅



〈メルディアグループの家づくり〉

プロジェクトごとに営業・設計・工事でチームを組成し、毎回1からの家づくりを実施
分譲する地域の特色やニーズを捉え、ライフスタイルを想定したプロジェクトごとに
コンセプトを持つ分譲住宅を供給

**高い企画力・設計力・組織力(仕組み)
他社にはない当社グループの強み**







(単位：百万円)	2020/6		2021/6		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	5,360	349	8,572	651	3,211	301	59.9%	86.3%

前期、コロナ禍の影響により業績落ち込み



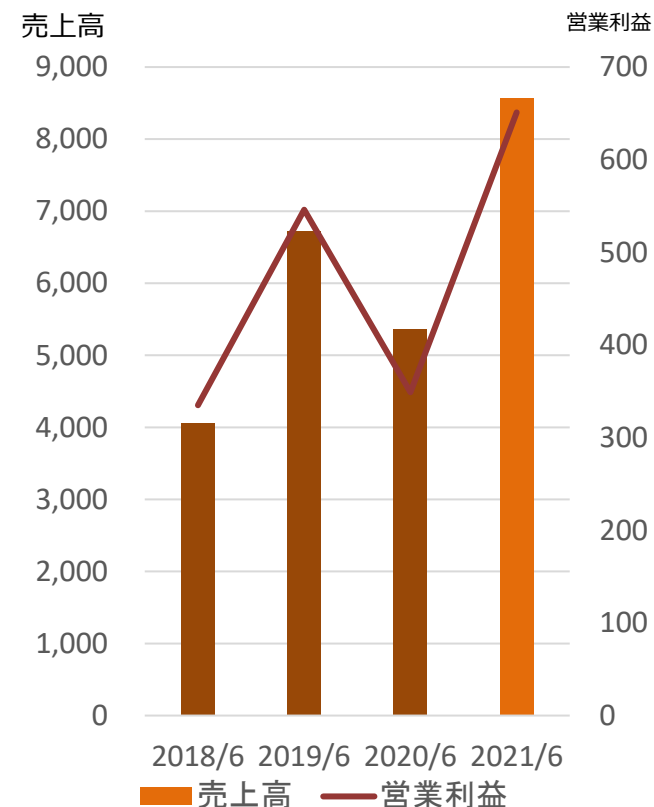
- ・住宅取得意欲の高まり
- ・コンセプトを持つ分譲住宅の供給
- ・自社販売力強化



業績**V**字回復

販売戸数（前期123棟→当期225棟）

うち、自社販売件数（前期29件→当期74件）





2021年6月期 貸借対照表・キャッシュフロー



(単位：百万円)	2020/6 期末	2021/6 期末	増減額	増減率
現預金	2,743	957	▲ 1,786	▲ 65.1%
工事未収入金等	3,788	5,150	1,361	35.9%
たな卸し資産	15,765	16,002	237	1.5%
その他	424	442	18	4.4%
流動資産 計	22,722	22,554	▲ 168	▲ 0.7%
固定資産 計	1,805	2,026	221	12.2%
資産 合計	24,528	24,580	52	0.2%

借入金の返済等により、現預金**17億円減少**

大型請負工事の施工高の拡大により、工事未収入金等**13億円増加**



(単位：百万円)	2020/6 期末	2021/6 期末	増減額	増減率
短期借入金・社債等	11,501	10,026	▲ 1,475	▲ 12.8%
工事・不動産事業未払金	1,798	1,947	148	8.3%
その他	1,200	1,265	65	5.4%
流動負債 計	14,500	13,239	▲ 1,261	▲ 8.7%
長期借入金・社債等	4,494	4,616	121	2.7%
その他	402	396	▲ 6	▲ 0.1%
固定負債 計	4,897	5,012	114	2.3%
負債 合計	19,398	18,251	▲ 1,146	▲ 5.9%
純資産 合計	5,129	6,329	1,199	23.4%
負債および純資産 合計	24,528	24,580	52	0.2%

返済に伴い有利子負債13.5億円減少

→自己資本比率向上（前期20.9%→当期25.7%）



(単位：百万円)	2020/6	2021/6	増減額
税引前当期純利益	1,374	1,905	530
売上債権の増減額	▲172	▲1,361	▲1,189
棚卸資産の増減額	▲3,367	▲320	3,047
その他	▲231	430	662
小計	▲2,397	653	3,051
法人税等の支払額	▲276	▲624	▲348
その他	▲177	▲170	7
【営業活動キャッシュ・フロー】	▲2,851	▲141	2,710
【投資活動キャッシュ・フロー】	▲19	▲233	▲214
借入金の純増減	2,347	▲1,314	▲3,661
その他	▲282	▲94	187
【財務活動キャッシュ・フロー】	2,064	▲1,408	▲3,473
現金及び現金同等物期末残高	2,731	947	▲1,783

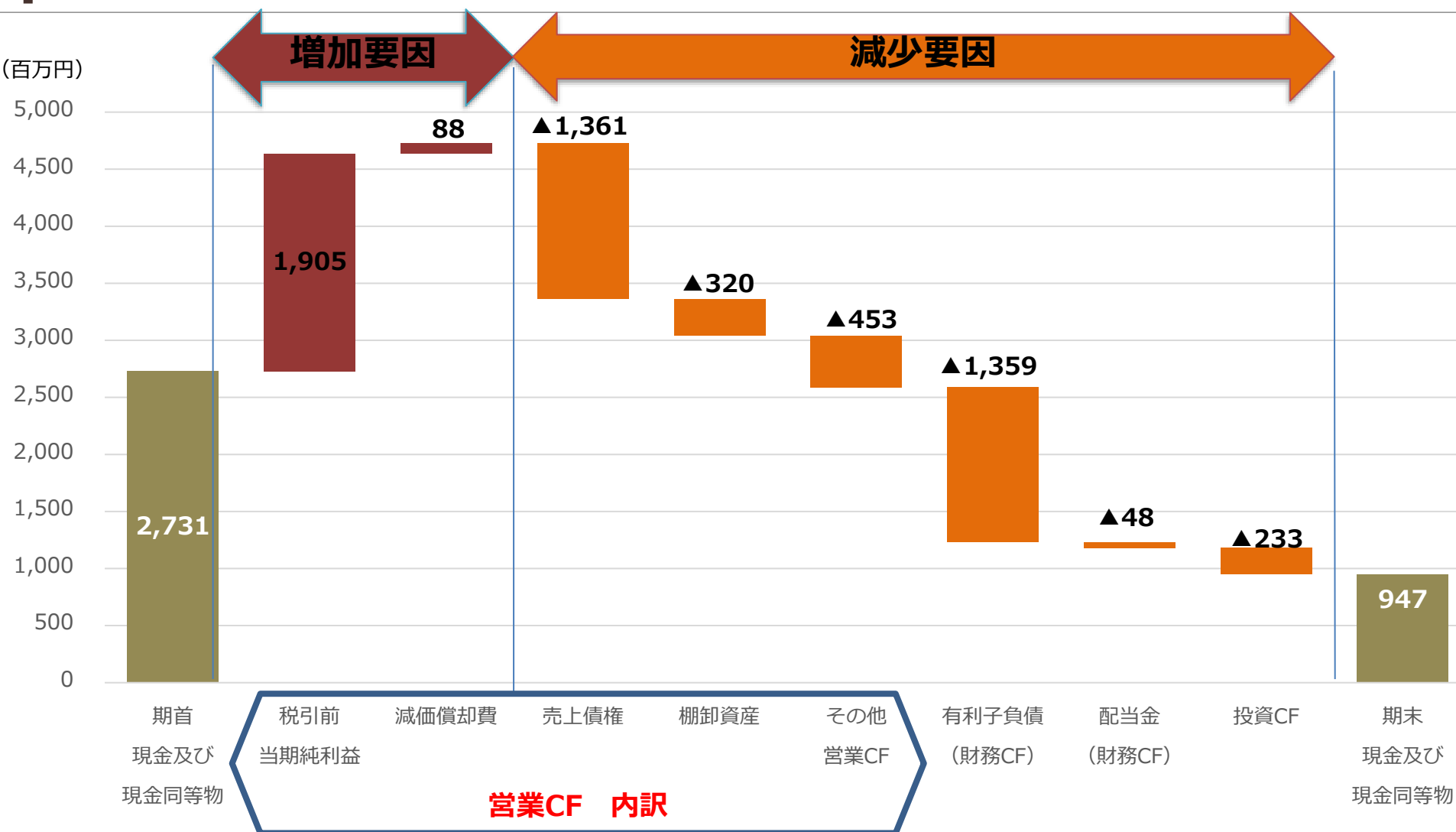
営業活動によるCF**改善**、借入金返済等により期末残高前期比減少

キャッシュフロー分析



Design Your Life
MELDIA
GROUP

SEED平和



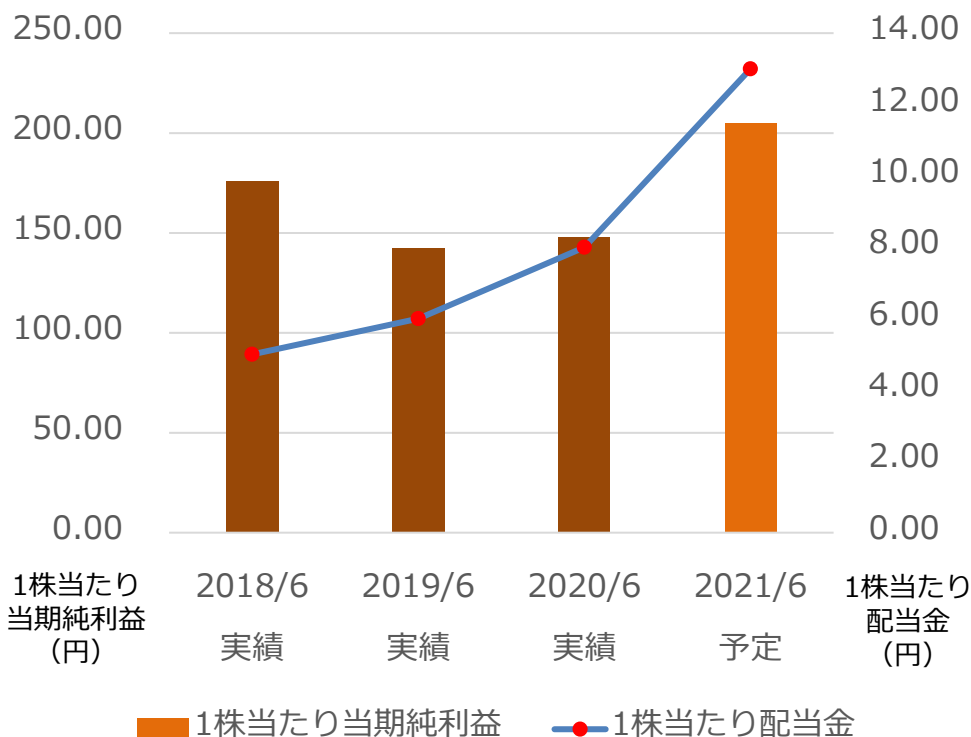
売上債権増加、借入金返済により資金減少



配当政策



	2018/6 実績	2019/6 実績	2020/6 実績	2021/6 予定
1株当たり当期純利益（円）	176.02	142.15	147.87	205.05
1株当たり配当金（円）	5.00	6.00	8.00	13.00
配当性向	2.8%	4.2%	5.4%	6.3%



**当期純利益が
業績予想を上回ったため
1株当たり配当金
当初予定10円から**13円**へ
27期からは**5円増配****



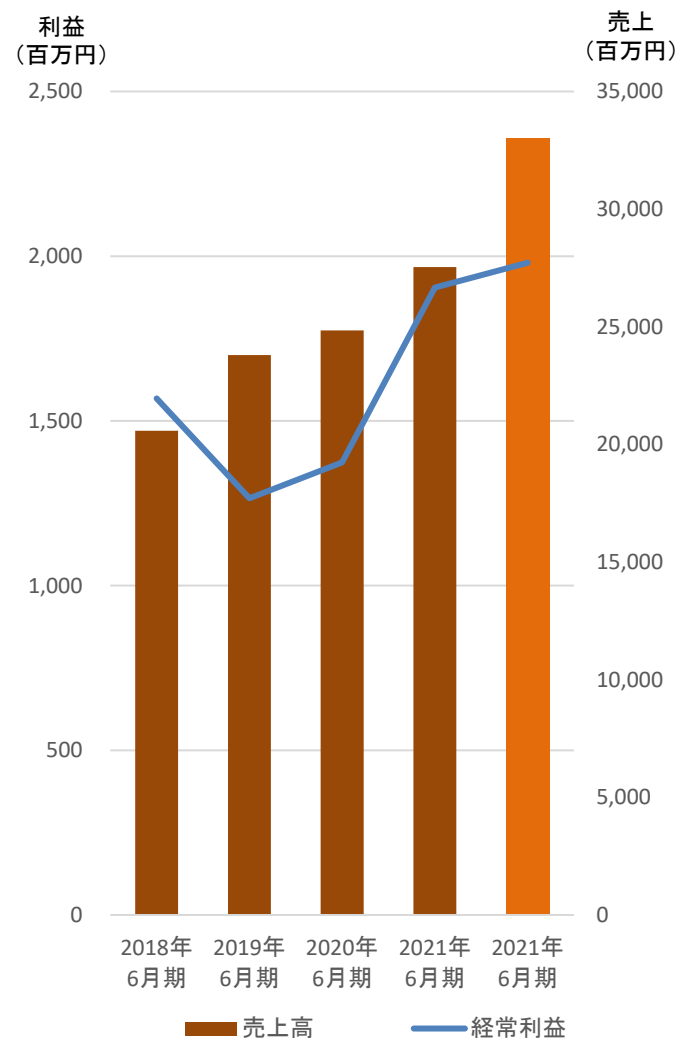
2022年6月期（29期）業績予想



過去最高の売上高、経常利益を計画

(単位：百万円)	2021/6 (28期) 実績	2022/6 (29期) 予想	増減額	増減率
売上高	27,541	33,000	5,458	19.8%
営業利益	1,967	2,145	177	9.0%
経常利益	1,905	1,980	74	3.9%
当期純利益	1,247	1,295	47	3.8%

	2020/6 実績	2021/6 予定	2022/6 予想
1株当たり当期純利益（円）	147.87	205.05	212.77
1株当たり配当金（円）	8.00	13.00	15.00
配当性向	5.4%	6.3%	7.0%





	市況・外部環境	現況と見込み	業績想定
総合建設事業 （一般建築請負）	建築実需は底堅い 建築コストは高止まり 競合他社との競争激化	既存顧客との関係強化・新規開拓 29期売上予定の 約85% を受注済	売上高アップ 利益率ややダウン
総合建設事業 （マンション事業）	1Rマンションの需要は安定 販売会社の買いニーズも底堅い	既存顧客との関係強化・新規開拓 29期竣工予定の4棟のうち3棟 が 売買取約済	売上高据置 利益率据置
不動産事業	大きな変化なく堅調に推移	高収益性の物件を積極的に取得 繰越在庫のうち2件 売買取約済	売上高アップ 利益率据置
不動産賃貸管理事業	住居系の実需は安定 事務所・テナント系は不透明	高い入居率（95%以上）で安定的な収益確保	売上高アップ 利益率据置
戸建分譲事業	市況は好調 低金利や住宅取得支援策が後押し ウッドショックによる影響が不透明	29期分（270棟）の在庫確保は順調 在庫確保の進捗 約90% 自社販売強化	売上高アップ 利益率据置



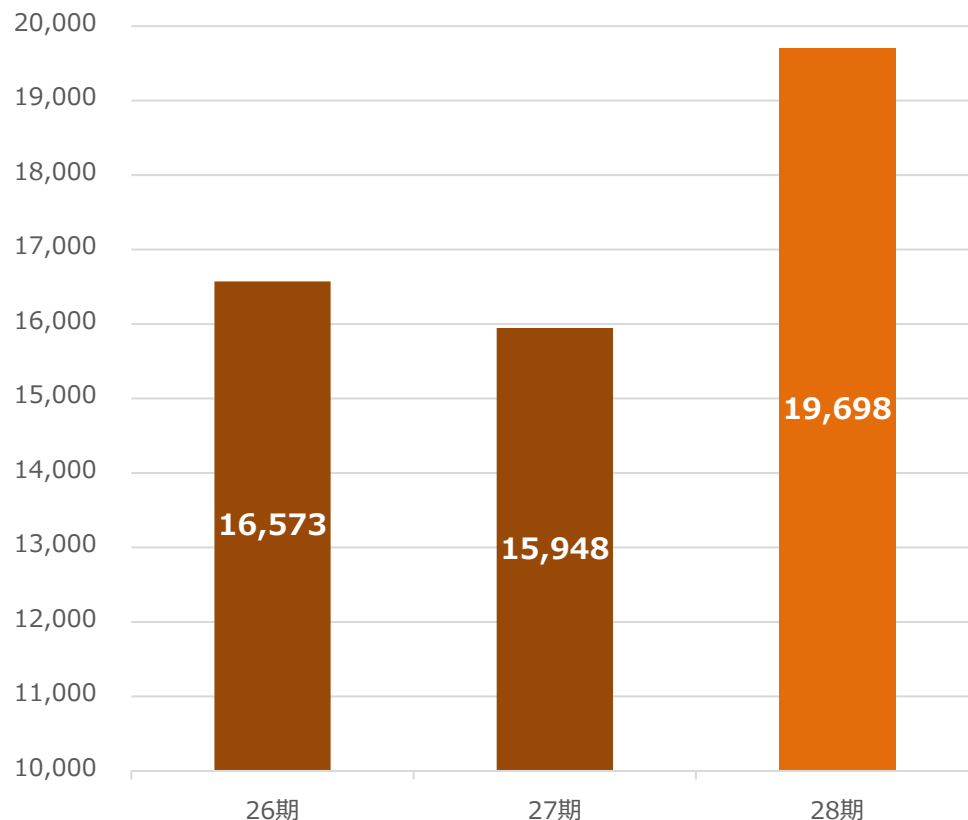
（受注活動）既存取引先からのリピート受注、新規取引先の開拓

2021年6月期 受注高 **155億円** 受注残高 **196億円**

※受注残高のうち、約102億円が工事進行基準により29期計上予定

（百万円）

■ 26期 ■ 27期 ■ 28期



29期計画に対して
約85%分受注確保



受注活動の強化
工程の前倒しを図る

→29期計画分の達成を
目指す

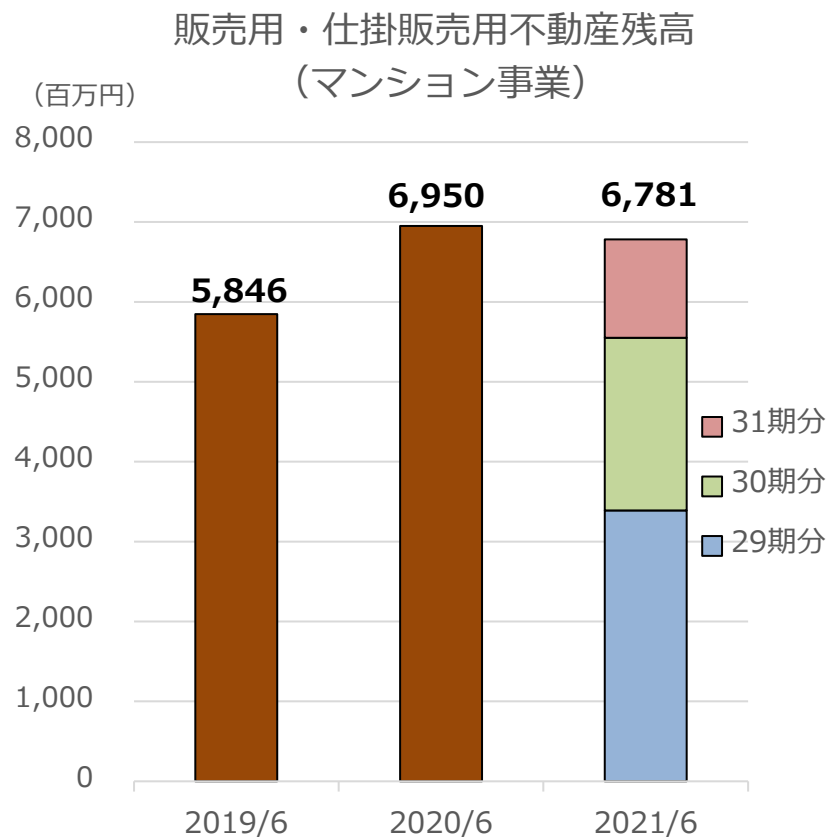


■ 来期 4 棟（321戸） 販売予定

■ 来期売上予定の4棟のうち、3棟売買契約締結済み

■ 工事は予定通り進捗中

プロジェクト名	区分	戸数	計上期	売買契約
浪速区元町3計画	ワンルーム	65	29期	済
浪速区塩草3計画	ワンルーム	84	29期	済
東成区玉津3計画	ワンルーム	72	29期	済
大正区三軒家東5計画	ワンルーム	100	29期	
東成区中本1計画	ワンルーム	65	30期	済
浪速区浪速東1計画	ワンルーム	266	30期	
西淀川区野里1計画	ワンルーム	36	30期	
上京区北伊勢殿構町計画	ワンルーム	43	30期	
西淀川区歌島2計画	ワンルーム	54	30期	
東成区東中本1計画	ワンルーム	56	31期	
浪速区幸町3計画	ワンルーム	98	31期	
福島区野田5計画	ワンルーム	40	31期	





■不動産事業

プロジェクト	区分	売買契約
兵庫県内	マンション	済
大阪市内	マンション	済
大阪市内	店舗、事務所	
大阪市内	テナントビル	

繰越在庫のうち、

2件は**契約済**

新規取得も積極的に行う

■不動産賃貸管理事業

平均入居率**95%以上**を維持し、安定的な収入の確保に努める



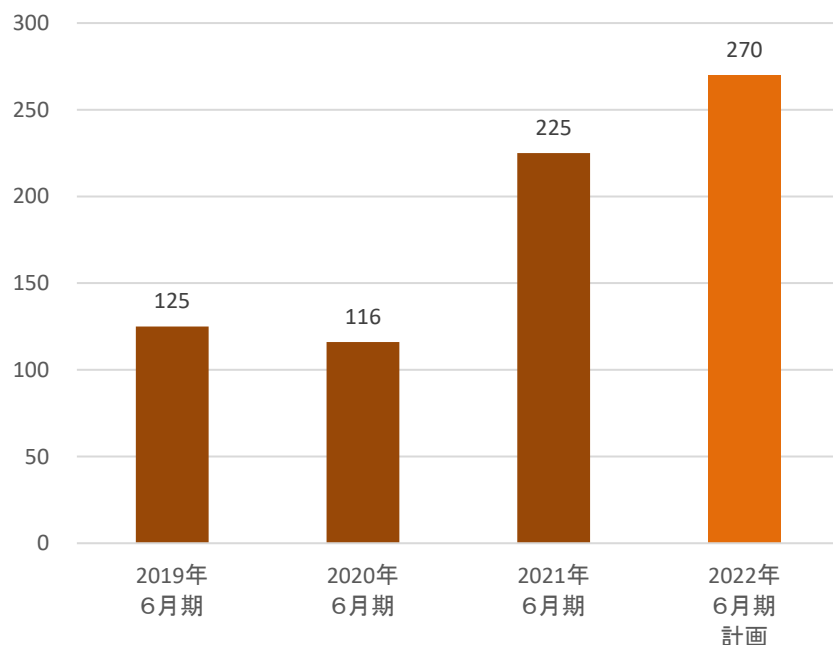


■ 自社販売部門強化に加え、オウンドメディア活用による 自社商品のデザイン性等を発信するなど、販売活動に注力

29期計画 販売件数**270件**、売上高**100億円**

■ 29期販売予定の**約90%**の用地在庫確保済

販売件数

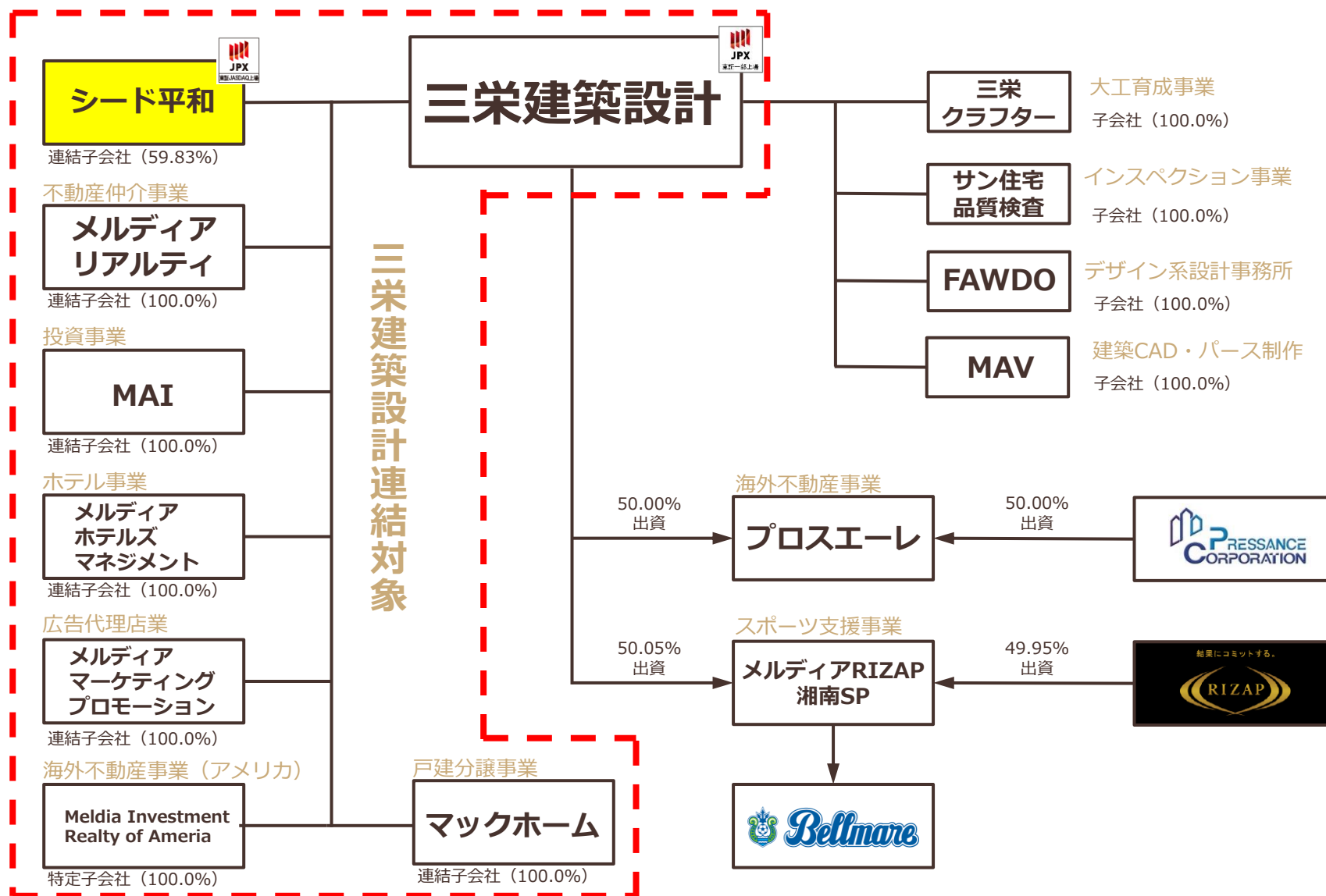




- 商号： シード平和株式会社 (SEEDHEIWA CO.,LTD.)
- 設立： 1993年10月1日
- 本店住所： 京都府京都市山科区栂辻中在家町8番地1
- 本社住所： 大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号 SORA新大阪21 9階
- 資本金： 1億円（発行済株式数 6,454,400株（自己株式368,080株含む））
- 市場： 東証JASDAQグロース（コード：1739）
- 役員： 代表取締役社長：小池信三
他取締役3名、社外取締役1名、監査役3名
- 決算： 6月
- 従業員： 173名（2021年6月末現在）
- 親会社： 株式会社三栄建築設計（議決権比率：59.83%）



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



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

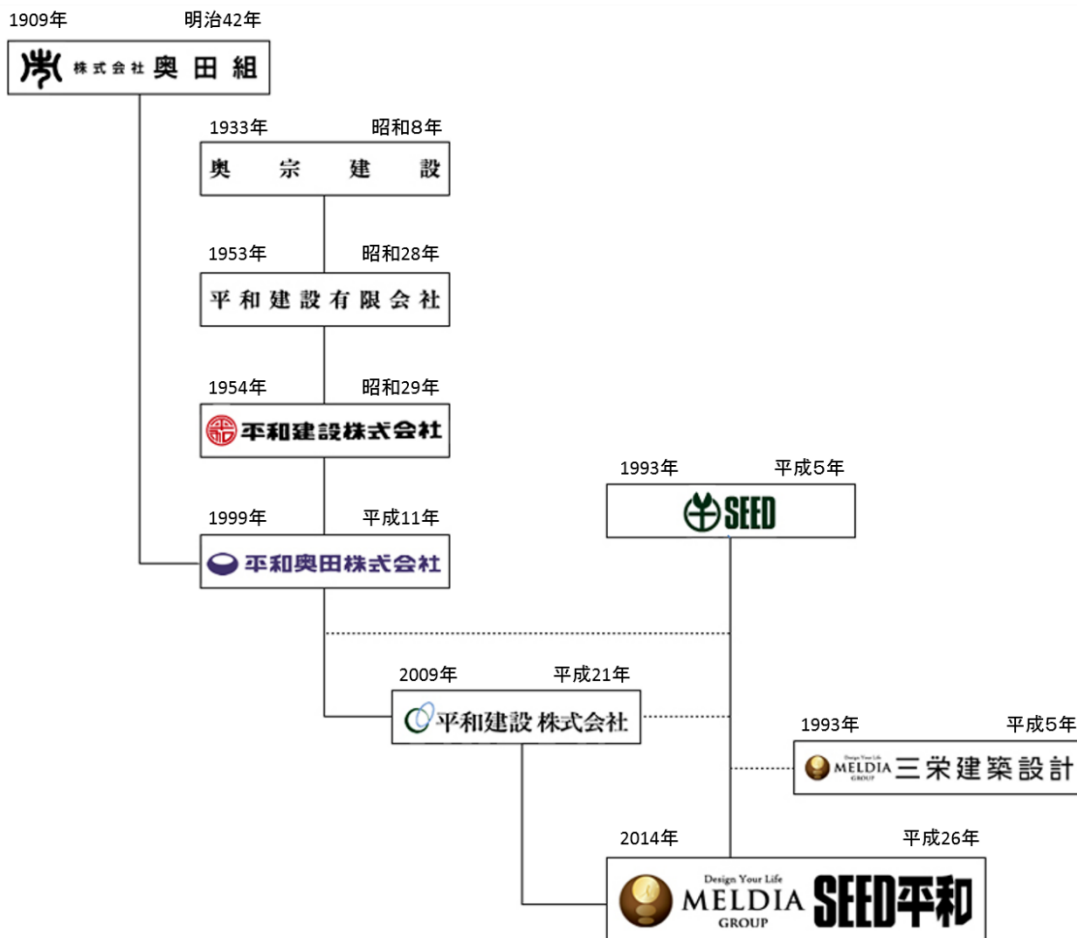
1999年 平和建設が奥田組を吸収

**2010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 シードと子会社平和建設が合併
「シード平和」となる**

**2015年 本社機能を新大阪に移転
関西エリア事業拡大**



- ☑ 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/>
取締役執行役員 経営管理本部長 榊原
経営管理本部 岸本・田中