



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）第2四半期

決算説明資料



Design Your Life  
MELDIA  
GROUP

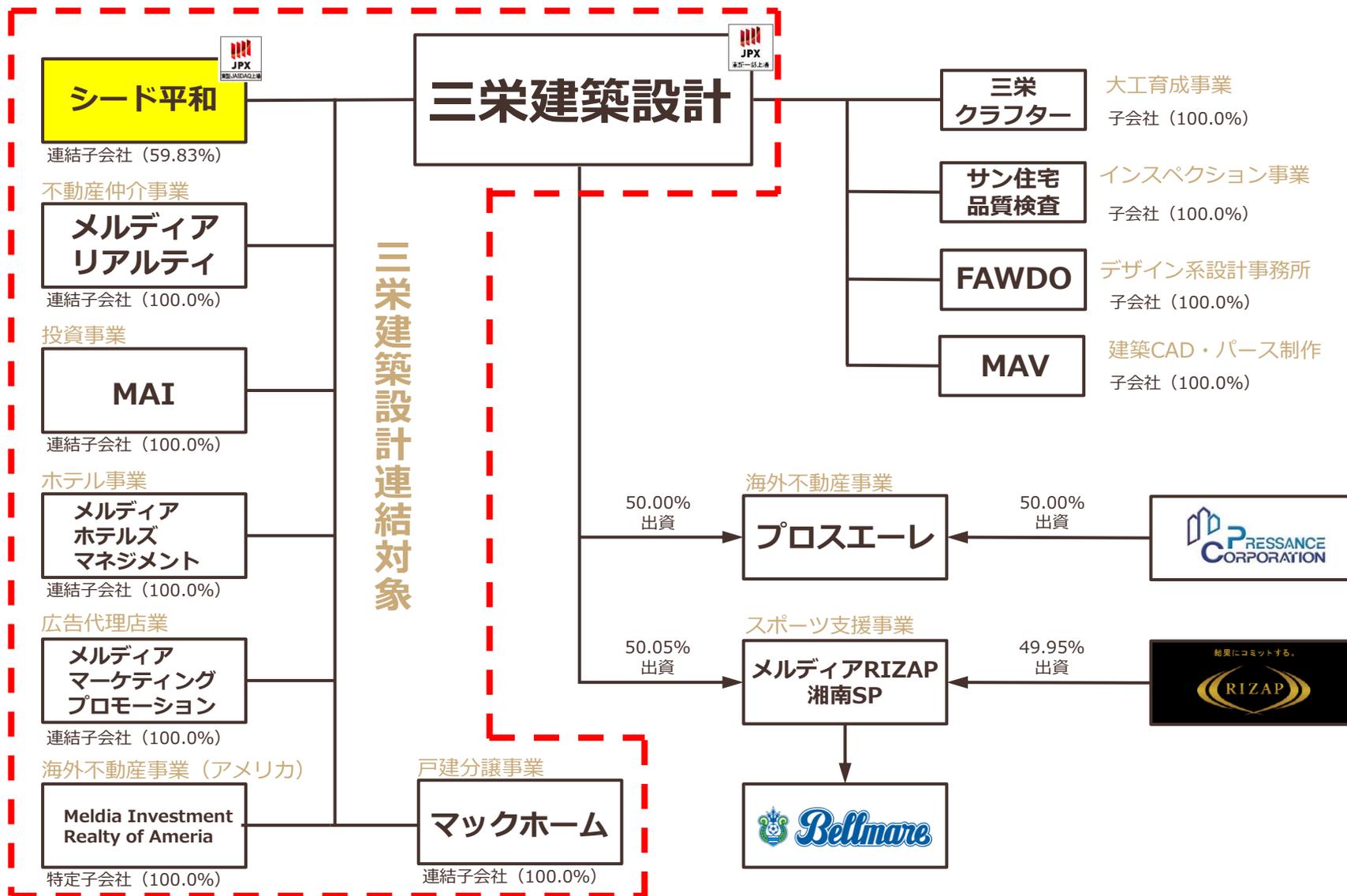
SEED平和





- 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3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： 149名（2020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%）

## 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**

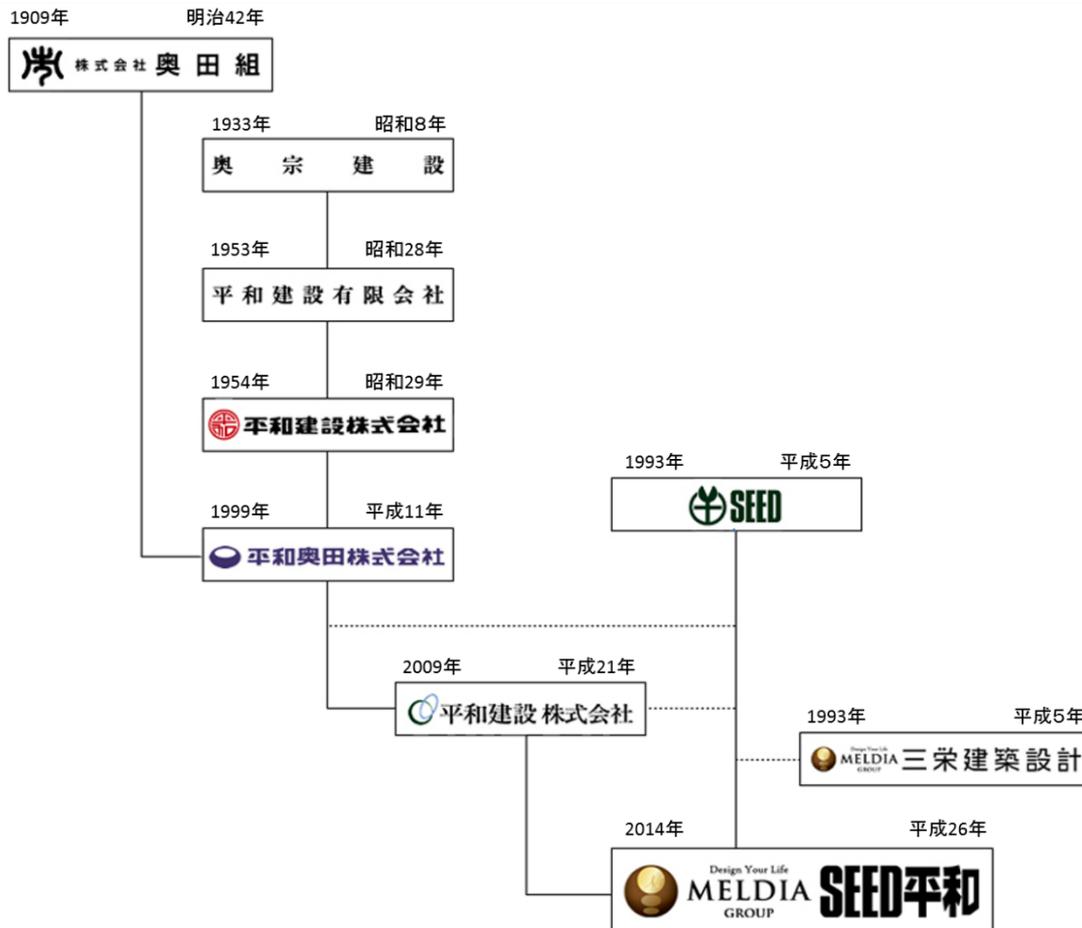
**1999年 平和建設が奥田組を吸収**

**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**





- 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

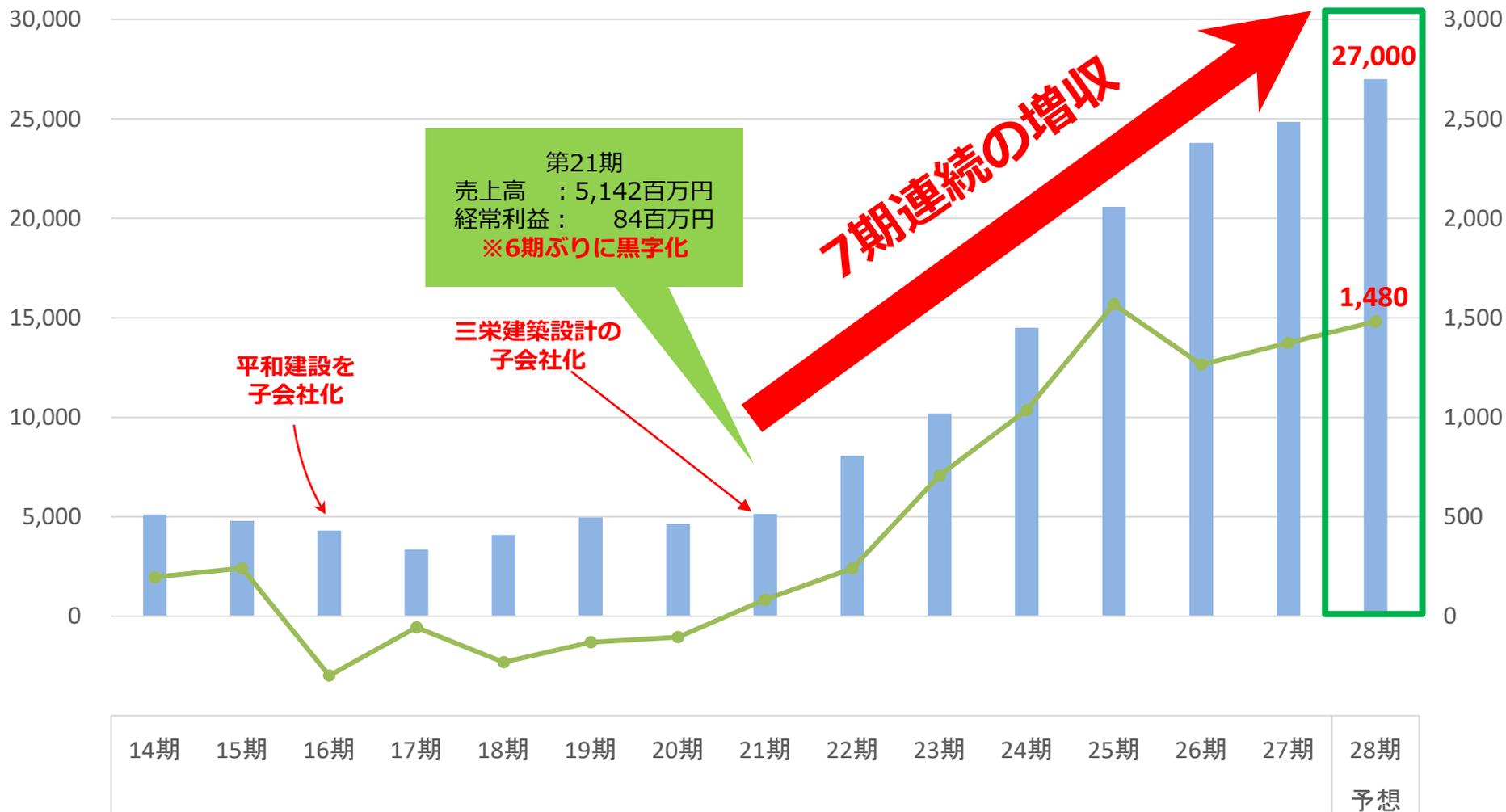




## 当期においても **増収** (8期連続) 見込み

経常利益  
(百万円)

売上  
(百万円)



# 2021年6月期 第2四半期 業績概況

---

# 業績前年同期比較



Design Your Life  
MELDIA  
GROUP

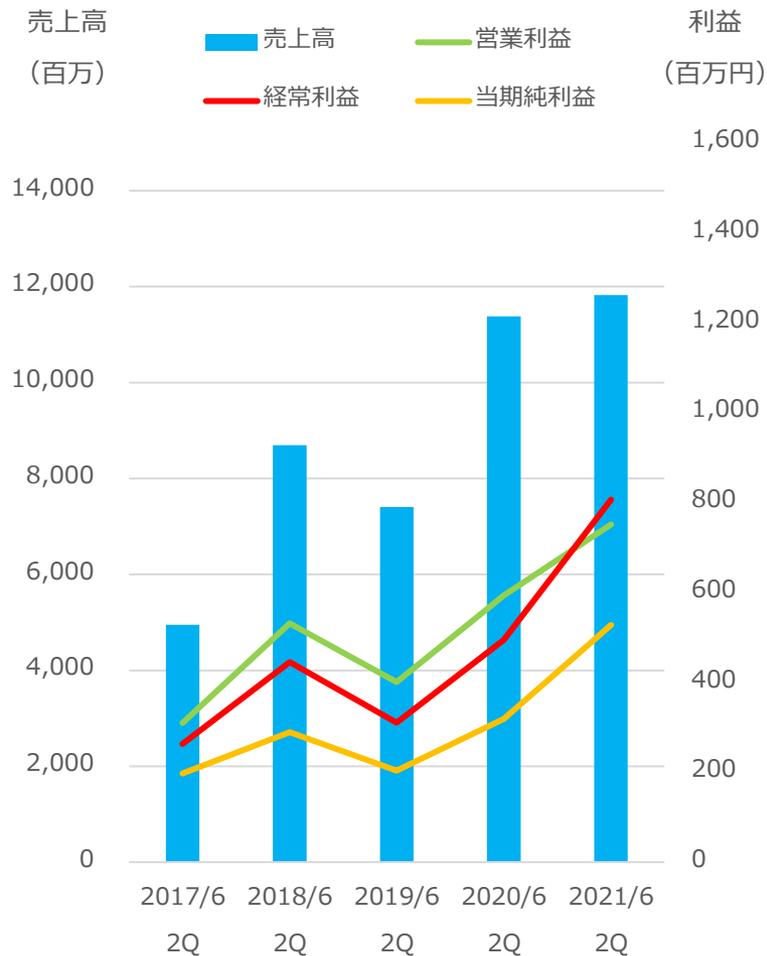
SEED平和

(単位：百万円)	2020/6 2Q	2021/6 2Q	増減額	増減率
売上高	11,380	11,822	442	3.9%
営業利益	593 (5.2%)	751 (6.4%)	158	26.7%
経常利益	494 (4.3%)	806 (6.8%)	311	63.0%
当期純利益	318 (2.8%)	527 (4.5%)	209	65.5%

※( )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**



第2四半期時点における業績として

**過去最高業績**



## 2021年6月期 業績進捗状況

(単位：百万円)	2021/6 2Q実績	2021/6 通期予想	対通期予想 進捗率
売上高	11,822	27,000	43.8%
営業利益	751	1,620	46.4%
経常利益	806	1,480	54.5%
当期純利益	527	970	54.4%

【売上高】  
計画通りに進捗

【各利益】  
戸建分譲事業を中心に  
計画以上に進捗

## 契約ベースでの売上高比較

(単位：百万円)	2Q時点 契約ベース	2021/6 通期予想	対通期予想 進捗率
売上高	21,858	27,000	81.0%

【売上高】  
契約ベースで約8割進捗  
(P10参照)



## セグメント別の進捗状況（2021年6月期 第2四半期末時点）

セグメント	進捗状況
総合建設事業	<p>&lt;建築請負&gt; 今期計画に対して<b>約95%分</b>の受注確保</p> <p>&lt;マンション分譲&gt; 売上予定分(318戸)<b>売買契約締結済</b></p> <p>前期同水準の引渡戸数を見込む(前期316戸)</p>
不動産事業	今期計画分の <b>在庫確保済</b> （収益不動産6件）
不動産賃貸管理事業	高い入居率維持し、 <b>計画以上</b> に推移 (新規取得物件が寄与)
戸建分譲事業	<p>今期計画分の在庫確保済</p> <p>契約ベースで<b>約65%</b>推移</p> <p>自社販売強化によりコスト削減を見込む</p>



# 2021年6月期 第2四半期 セグメント別報告

---

(単位：百万円)	2020/6 2Q		2021/6 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	8,657	627	7,051	498	▲1,605	▲128	▲18.5%	▲20.5%
不動産事業	585	53	1,061	78	475	25	81.2%	47.8%
不動産賃貸事業	293	58	335	90	42	32	14.4%	55.8%
戸建分譲事業	1,843	86	3,374	253	1,530	166	83.0%	193.4%
<b>小計</b>	<b>11,380</b>	<b>824</b>	<b>11,822</b>	<b>920</b>	<b>442</b>	<b>95</b>	<b>3.9%</b>	<b>11.6%</b>
全社費用※	—	▲231	—	▲169	—	62	—	27.0%
<b>合計</b>	<b>11,380</b>	<b>593</b>	<b>11,822</b>	<b>751</b>	<b>442</b>	<b>158</b>	<b>3.9%</b>	<b>26.7%</b>

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

## 【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

引渡件数増加・利益率改善(詳細P23)

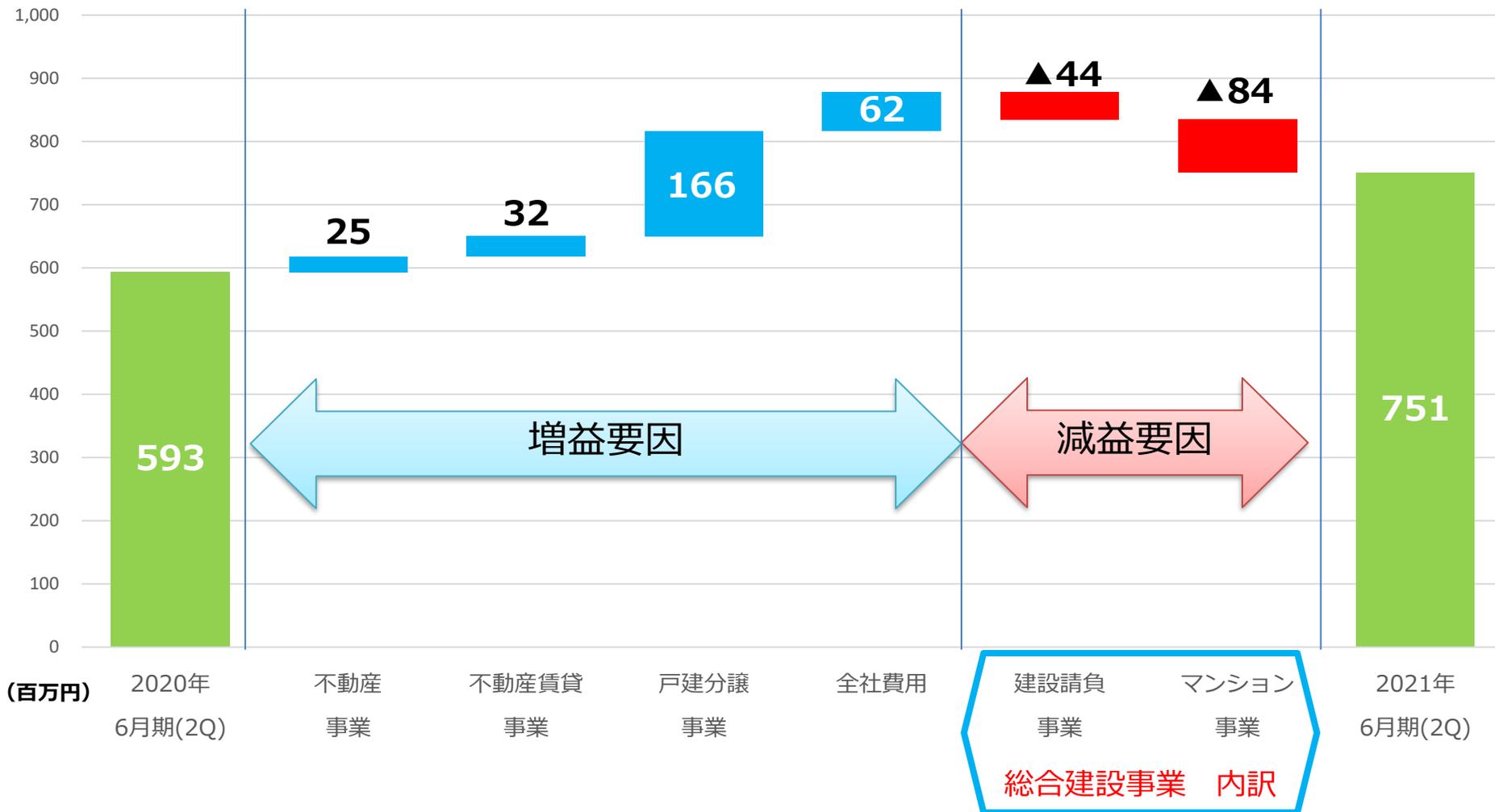
マンションの引渡件数の減少等(詳細P14)

# セグメント別 営業利益増減分析



Design Your Life  
MELDIA  
GROUP

SEED平和



全社費用の削減も利益増の一因



- 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 2Q		2021/6 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	8,657	627	7,051	498	▲1,605	▲128	▲18.5%	▲20.5%
(建築請負)	6,738	418	5,774	374	▲963	▲44	▲14.3%	▲10.6%
(マンション分譲)	1,919	209	1,277	124	▲642	▲84	▲33.5%	▲40.4%

工事の進捗及び竣工時期の関係により、大型請負工事の施工高

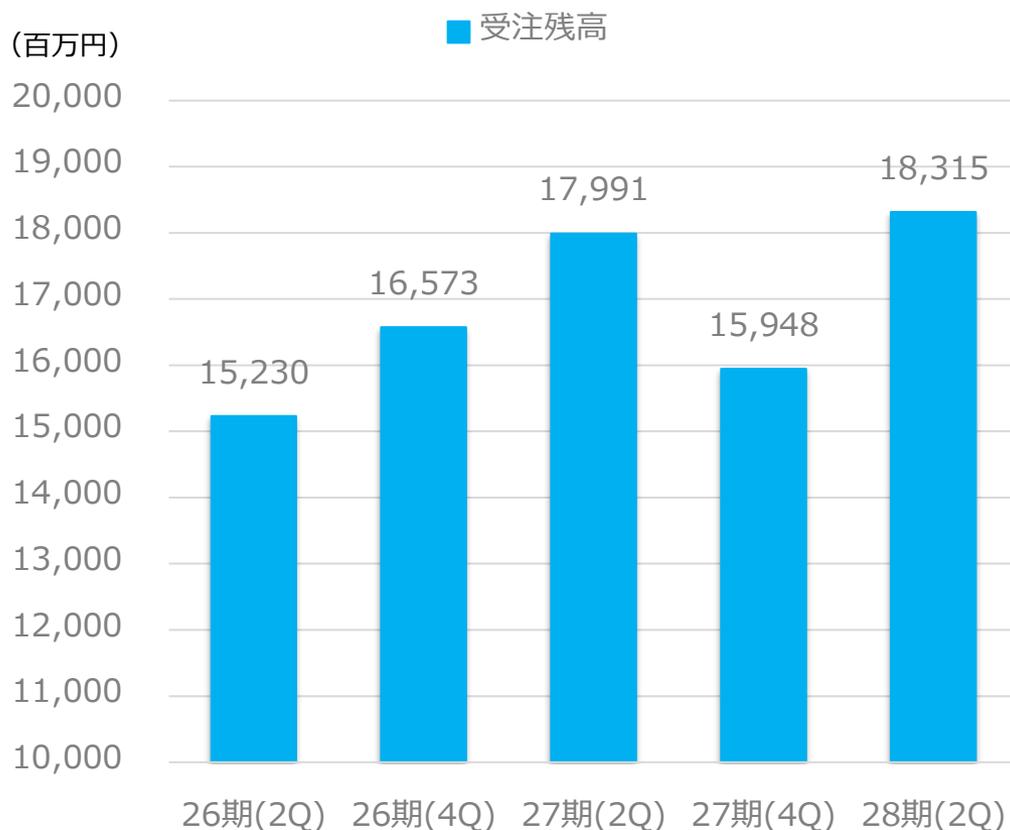
ワンルームマンションの引渡件数減少（139件→112件）

前年同期比減少となったもの**当初計画通り推移**

（施工高）当初計画通り進捗 ただし、前年同期比では減少  
（受注高）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月期第2四半期 受注高 **81億円** 受注残高 **183億円**

※受注残高のうち、約45億円が工事進行基準により今期計上予定



今期計画に対して  
**約95%分**受注確保



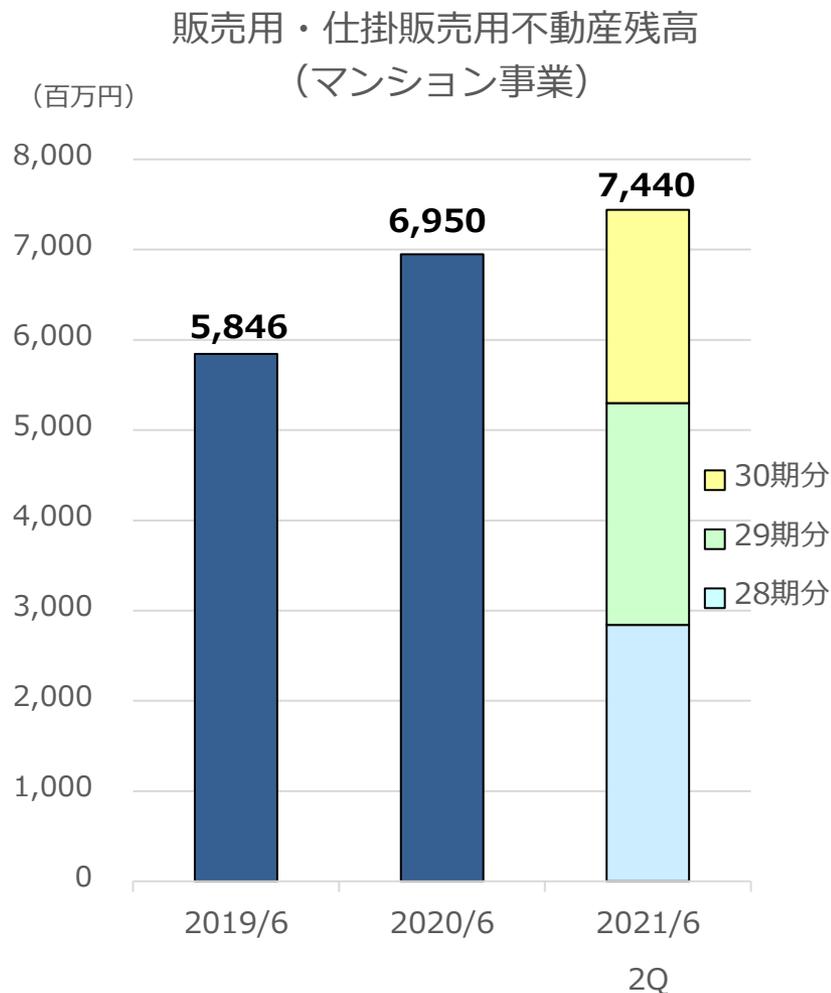
受注活動の強化  
工程の前倒しを図る  
→今期計画分の達成を  
目指す



ワンルームマンション 112件引渡（前年同期139件）

今期売上予定分は**売買契約締結済み** 用地仕入・工事進捗も順調に推移

進行中プロジェクト名	区分	残戸数	現況	計上期	売買契約
兵庫区福原町計画	ワンルーム	45	完成済	28期	済
北区長柄西2計画	ワンルーム	45	完成済	28期	済
此花区西九条3計画	ワンルーム	30	完成済	28期	済
東成区中本2計画	ワンルーム	56	完成済	28期	済
吉祥院西ノ庄西中町計画	ワンルーム	4	完成済	28期	済
淀川区塚本1計画	ワンルーム	26	工事中	28期	済
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	
大正区三軒家東5計画	ワンルーム	100	工事中	29期	
東成区玉津3計画	ワンルーム	72	未着工	29期	
福島区野田5計画	ワンルーム	40	工事中	30期	
浪速区浪速東1計画	ワンルーム	266	未着工	30期	
東成区中本1計画	ワンルーム	65	未着工	30期	
西淀川区野里1計画	ワンルーム	36	未着工	30期	



- 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 2Q		2021/6 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	585	53	1,061	78	475	25	81.2%	47.8%

■ 収益不動産売却 3件（前年同期1件）

土地売却 1件（前年同期0件）

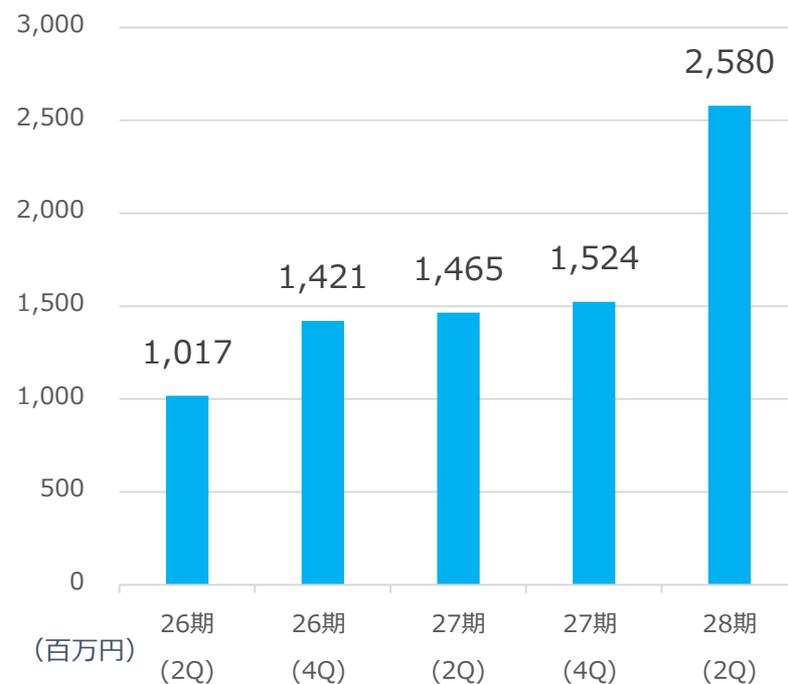
その他不動産仲介

■ 収益不動産取得 4件（前年同期2件）

今期計画分の**在庫確保済**

期末棚卸残高**25.8**億円

販売用不動産（収益不動産）在庫





- 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 2Q		2021/6 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 管理事業	293	58	335	90	42	32	14.4%	55.8%

■ 入居率が高水準で推移 ⇒ 安定した収益確保

平均入居率 **95.2%**

■ 新規取得した収益不動産（販売用不動産）高い利益率で稼働

⇒ **利益率向上**に寄与



計画以上に推移しており、通期においても**計画以上**を見込む



- 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 2Q		2021/6 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	<b>1,843</b>	<b>86</b>	<b>3,374</b>	<b>253</b>	<b>1,530</b>	<b>166</b>	<b>83.0%</b>	<b>193.4%</b>

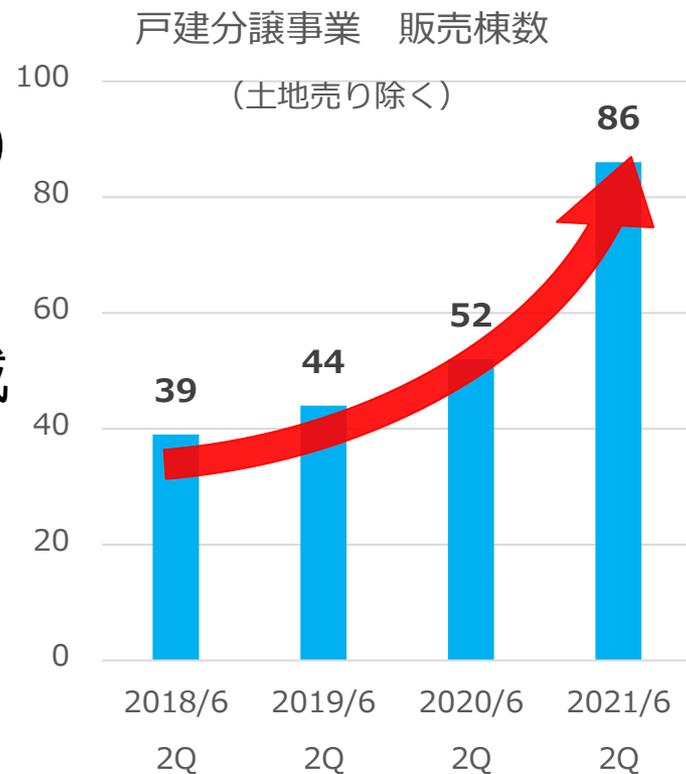
■ 販売戸数増加（前期52棟→今期**86**件）

■ 営業努力による粗利益率の改善

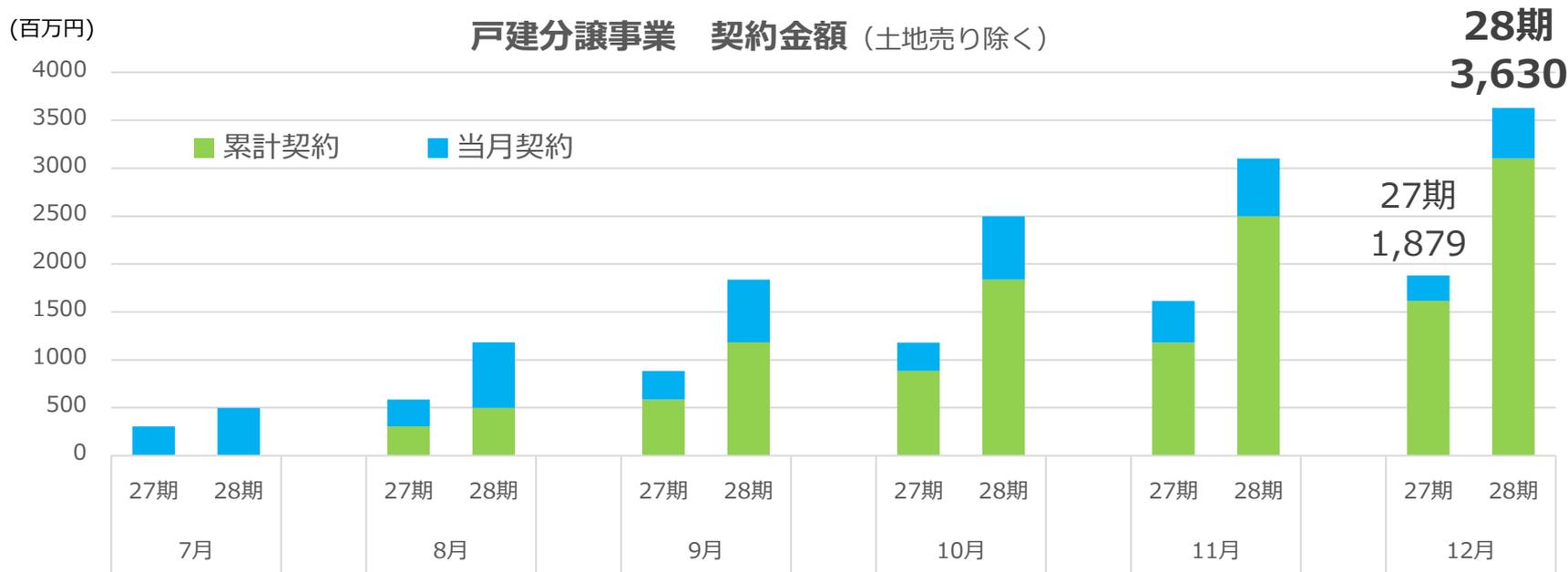
自社販売力強化による仲介手数料削減

（自社販売件数が4件→30件に増加）

⇒売上高・営業利益 **大幅増**



- 販売契約は前年同期から**大幅増（前期52件→今期97件）**
  - ・ 外部要因：テレワークの浸透などによる実需層の住宅取得意欲の高まり
  - ・ 内部要因：自社販売力強化、商品の差別化による認知度向上
- 今期契約**36.3億円** + 前期持越し分・土地売り→計画比**約65%**の進捗  
→前期通期売上高の**90%超**に相当
- 今期計画分の用地確保完了  
→計画達成に向け、下期は建築・販売活動に注力





# 2021年6月期 第2四半期 貸借対照表・キャッシュフロー

---

(単位：百万円)	2020/6 期末	2021/6 2Q	増減額	増減率
現預金	2,743	1,005	▲ 1,738	▲ 63.4%
工事未収入金等	3,788	5,281	1,492	39.4%
販売用不動産 仕掛販売用不動産等	15,765	17,421	1,655	10.5%
その他	424	378	▲ 46	▲ 10.9%
流動資産 計	22,722	24,086	1,363	6.0%
固定資産 計	1,805	1,785	▲ 19	▲ 1.1%
資産 合計	24,528	25,872	1,344	5.5%

棚卸資産16.5億円増    うち不動産事業10.5億円増

収益不動産在庫    前期末5棟 ⇒ 今期末6棟 (取得4棟、売却3棟)

# 貸借対照表：負債・純資産



Design Your Life  
MELDIA  
GROUP

**SEED平和**

(単位：百万円)	2020/6 期末	2021/6 2Q	増減額	増減率
短期借入金・社債等	11,501	12,692	1,190	10.4%
工事・不動産事業未払金	1,798	1,569	▲ 229	▲ 12.7%
その他	1,200	893	▲ 306	▲ 25.6%
流動負債 計	14,500	15,155	654	4.5%
長期借入金・社債等	4,494	4,703	209	4.7%
その他	402	404	1	0.3%
固定負債 計	4,897	5,108	210	4.3%
負債 合計	19,398	20,263	865	4.5%
純資産 合計	5,129	5,609	479	9.3%
負債および純資産 合計	24,528	25,872	1,344	5.5%

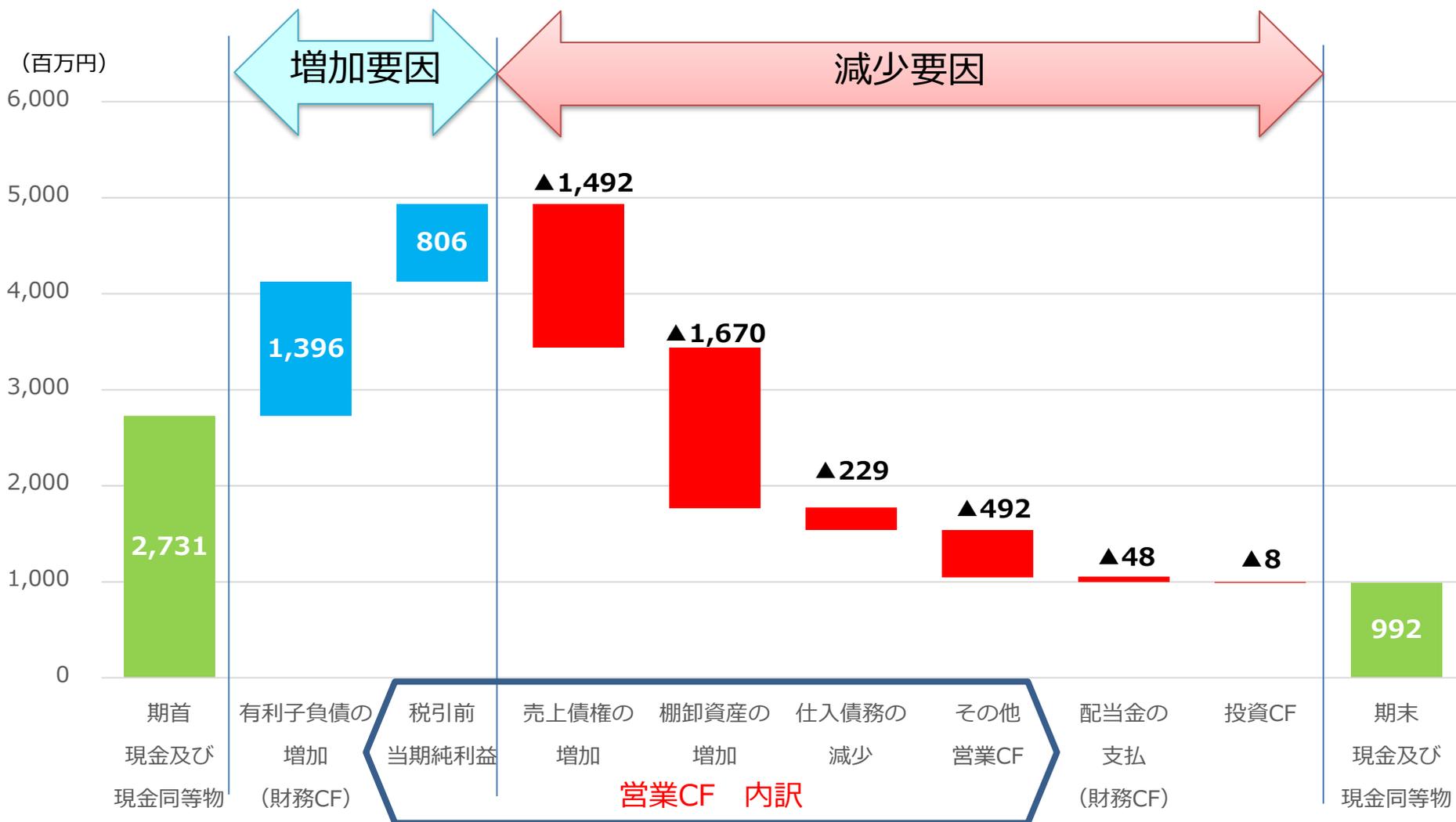
棚卸資産増加に伴い有利子負債**13.9億円増**



(単位：百万円)	2020/6 2Q	2021/6 2Q
現金及び現金同等物 期首残高（前期末残高）	3,536	2,731
営業活動によるCF	▲ 5,511	▲ 3,078
投資活動によるCF	▲ 5	▲ 8
財務活動によるCF	3,371	1,348
現金及び現金同等物 期末残高	1,391	992

事業拡大につき、営業CFのマイナスを財務CFで補う

## 棚卸資産増加、売上債権増加により資金減少



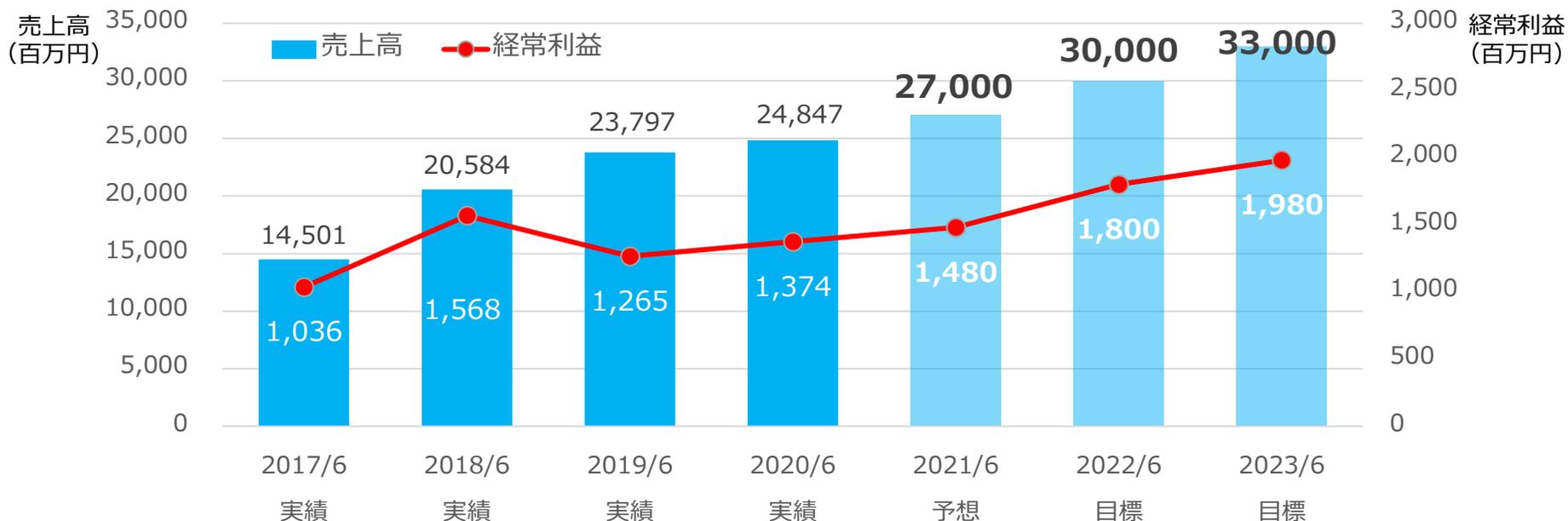
# 中期経営計画・配当政策

---



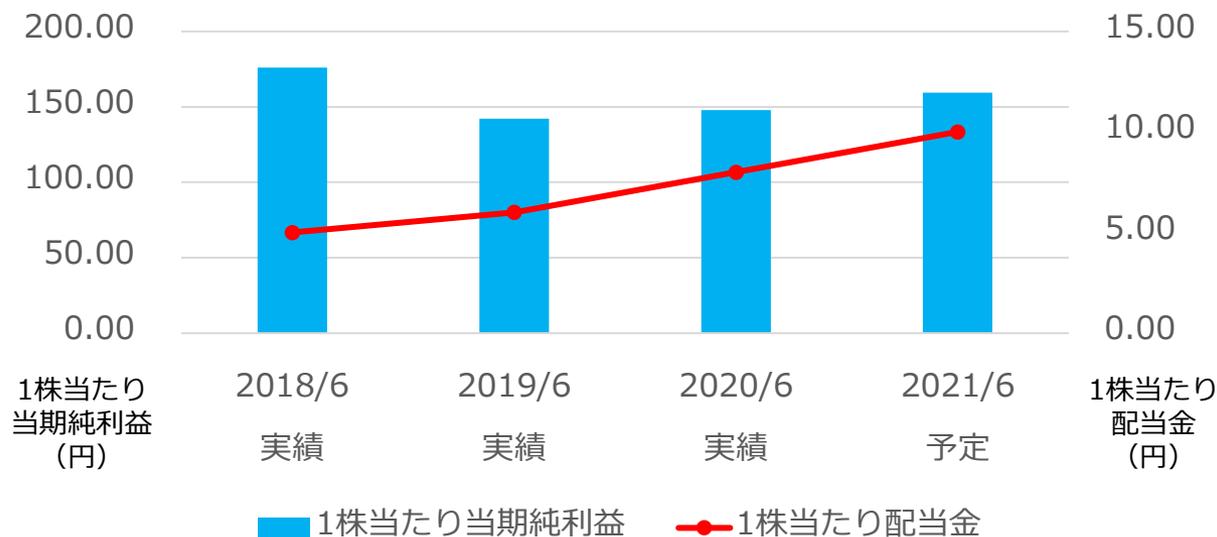
## 関西トップクラスの総合建設会社を目指します！

(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	<b>27,000</b>	<b>30,000</b>	<b>33,000</b>
営業利益	1,137	1,702	1,458	1,588	<b>1,620</b>	<b>1,950</b>	<b>2,150</b>
経常利益	1,036	1,568	1,265	1,374	<b>1,480</b>	<b>1,800</b>	<b>1,980</b>
当期純利益	721	1,071	865	900	<b>970</b>	<b>1,170</b>	<b>1,280</b>





	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)	<b>176.02</b>	<b>142.15</b>	<b>147.87</b>	<b>159.37</b>
1株当たり配当金 (円)	<b>5.00</b>	<b>6.00</b>	<b>8.00</b>	<b>10.00</b>
配当性向	<b>2.8%</b>	<b>4.2%</b>	<b>5.4%</b>	<b>6.3%</b>



中長期的に配当性向10%を目指す

- ☑ 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） <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 三島・田中