



平成30年8月24日

各 位

会 社 名 シード平和株式会社
代表者名 代表取締役 小池 信三
(JASDAQ・コード 1739)
問合せ先 取締役管理技術本部長 谷口 茂雄
(TEL: 06-4866-5388)

中期経営計画の策定に関するお知らせ

当社は、第26期（平成31年6月期）～第28期（平成33年6月期）に係る中期経営計画を策定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

今回の中期経営計画の策定は、経営環境の変化に迅速に対応するため、3年間の中期経営計画を一年毎に更新を行うローリング方式を採用していることによるものです。

詳細につきましては、添付資料をご参照下さい。

なお、平成30年6月期の業績及び平成31年6月期の業績予想等につきましては、平成30年8月10日公表の「平成30年6月期 決算短信」をご参照ください。

【添付資料】

- ・中期経営計画 第26期（平成31年6月期）～第28期（平成33年6月期）

（注意事項）

添付資料には、当社の将来における売上高・利益等の業績に関わる計画や見通しが含まれております。これらは、当社が現時点にて把握、入手可能な情報からの判断および想定に基づく見通しを前提としており、実際の業績等は大きく異なる場合があることを予めご了承ください。

以 上



Design Your Life

MELDIA

SEED平和



シード平和株式会社 中期経営計画

証券コード：1739（東証JQ）

第26期（平成31年6月期）～第28期（平成33年6月期）

『関西トップクラスの総合建設会社への飛躍』

『関西トップクラスの総合建設会社への飛躍』 重点施策

- ◆ **総合建設会社として、マンション・ホテル、商業施設・店舗等を積極受注**
- ◆ **ホテル建設受注拡大とストックビジネスの強化**
- ◆ **関西有力デベロッパーとの更なる関係強化**
- ◆ **組織力強化のための人材の安定的な確保と、育成**

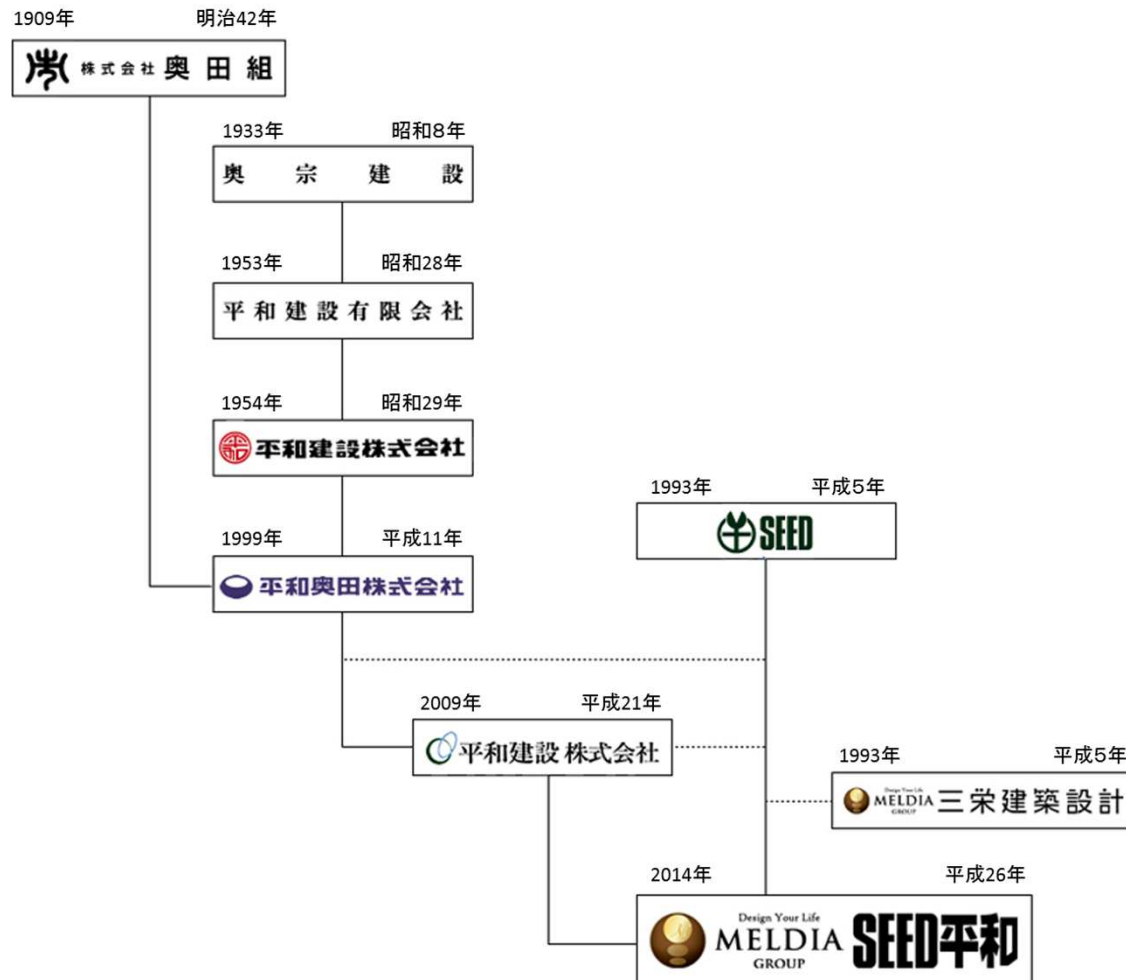
会社概要



- 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榎辻中在家町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））
※平成30年7月1日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。
- 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5名、社外取締役1名 監査役3名
- 決算： 6月
- 従業員： 116名（平成30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%）



**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、街づくりに貢献できる企業です。**



明治42年 奥田組創業

昭和8年 奥宗建設(平和建設)創業

平成11年 平和建設が奥田組を吸収

平成5年 シード創業

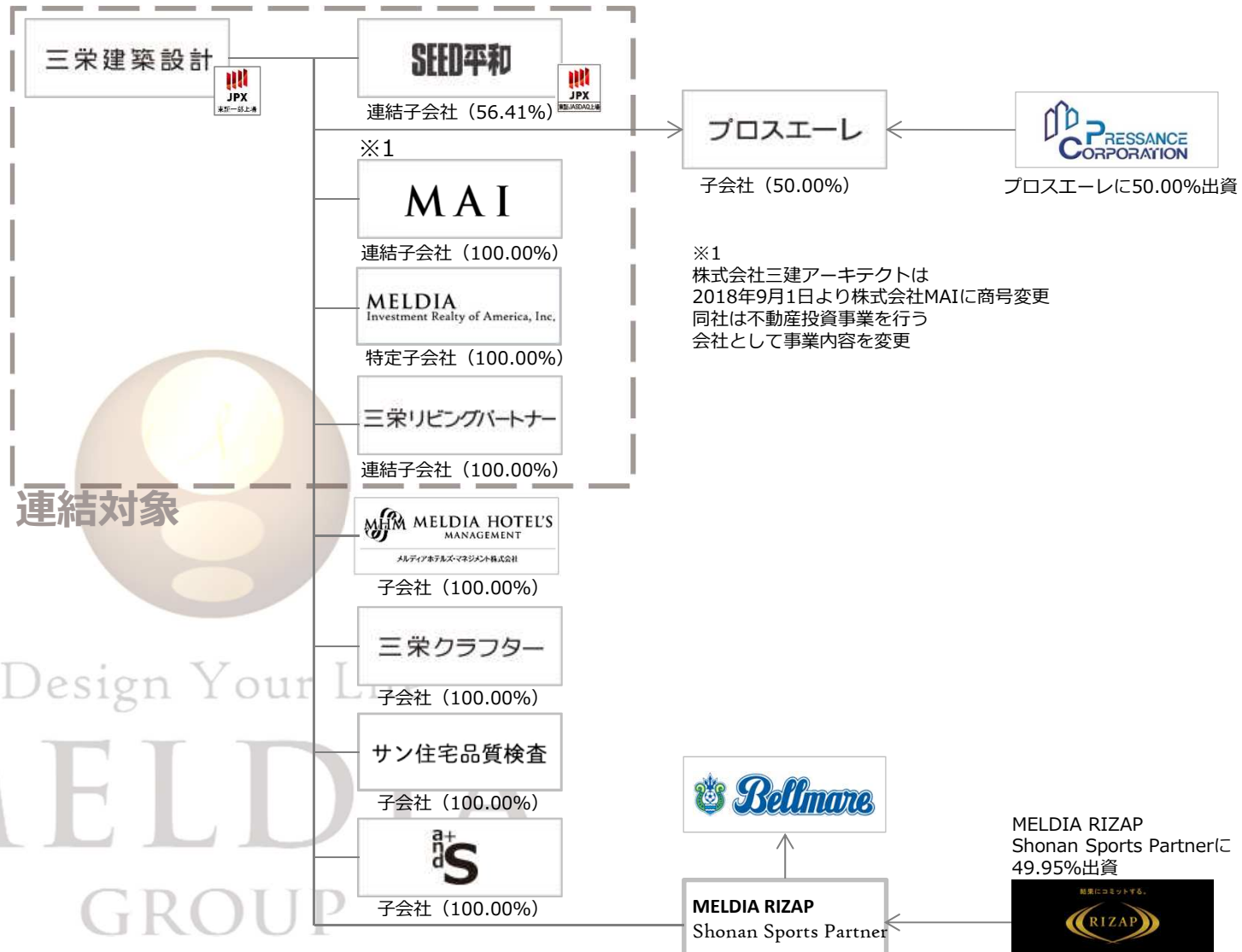
**平成22年 シードが平和建設を
子会社化**

**平成25年 三栄建築設計が
シードを子会社化**

**平成26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**

**平成27年 本社を新大阪に移転
関西エリア事業拡大**

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





Design Your Life
MELDIA
GROUP

MELDIA(メルディア)＝メダル(勲章)

終の棲家を手に入れる喜び。栄光に輝くメダルを手に入れるような喜び。

真の喜びを手に入れていただきたいという気持ちを、このグループ名で表現しました。

メルディアグループでは、お客様にとって輝かしい人生を手に入れて頂くために、
高いデザイン性と高い居住性を兼ね備えた住宅を提供してまいります。

平成5年より、高いデザイン性と高い居住性を持った都市型住宅を提供し続けてきた三栄建築設計。
「同じ家は、つくらない。」家づくりを続けてきた結果、今では日本でも有数の住宅供給会社へと成長し、
各グループで様々な住宅を供給しております。

このロゴは、そんな三栄建築設計の原点である、3つの夢「お客様の夢、会社の夢、社員の夢」を表現した、
三栄建築設計のイズムをグループに継承したものとなっています。

三栄建築設計のロゴをベースに「MEDAL」(メダル)をイメージさせるデザインへと変更し、
ベース色をゴールドに合わせたブラウンカラーで高級感を演出しています。

1. 当中期経営計画提出時点における前事業年度の総括	8
2. 前事業年度の業績ハイライト	17
3. 当中期経営計画の概要及び策定の背景	20
4. 中期経営目標及び目標達成のための重要課題事項	23
5. 今期の業績予想及び今後の業績目標	28

1.当中期経営計画提出時点における前事業年度の総括

5期連続増収増益を達成（過去最高益）

売上高41.9%増、経常利益51.3%増

建築請負受注高 133億円（過去最高）

受注残高は前期比36.2%増の132億円。過去最高を更新

好調なホテル事業

請負3件受注・自社ホテル用地2件取得・クチコミアワード受賞

順調な在庫の確保

特に戸建は前期比1.6倍の在庫確保

株主還元の充実化（大幅増配）

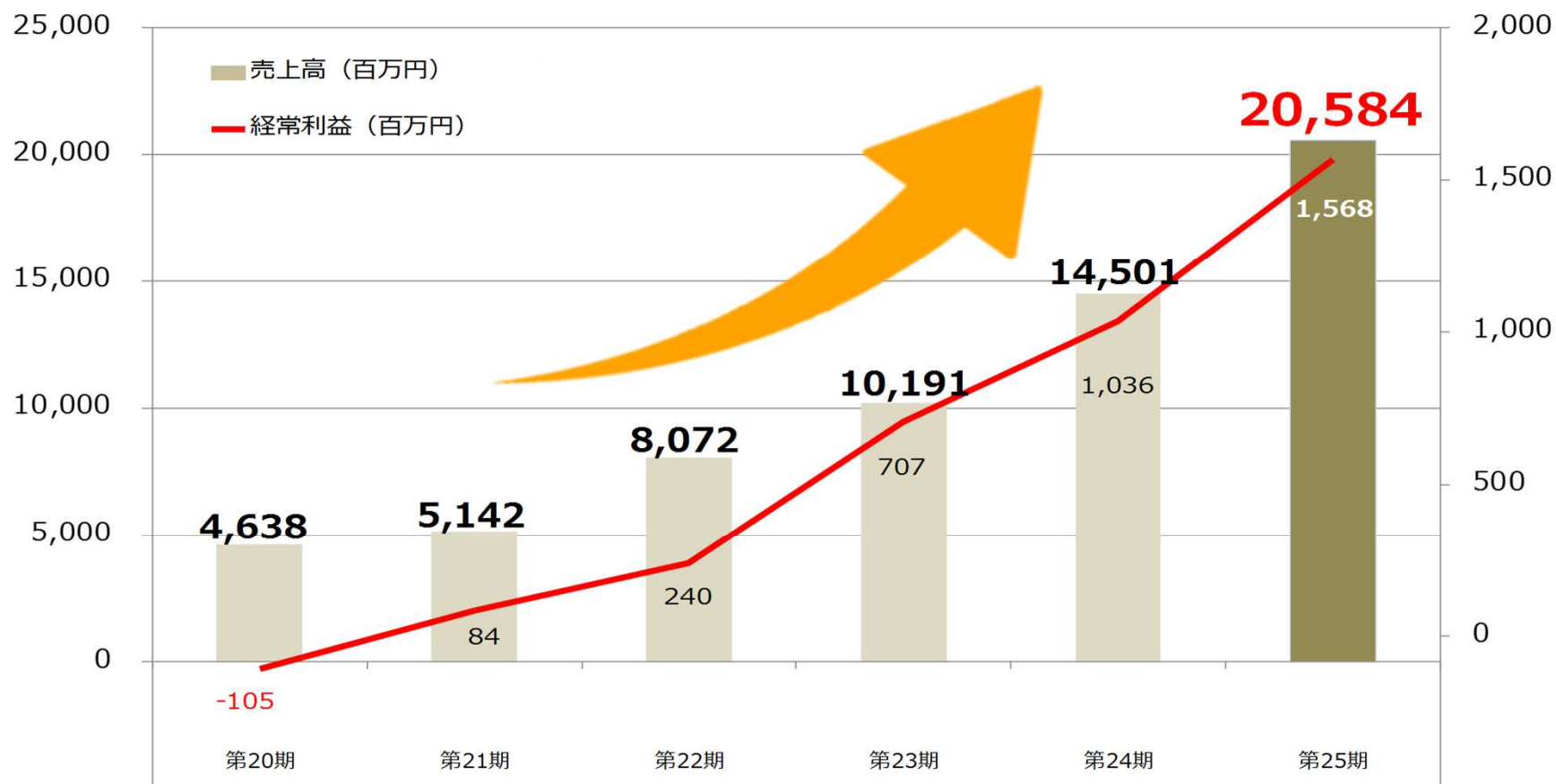
第25期配当金は、前期比4倍に

1.前事業年度の総括 5期連続増収増益を達成（過去最高益）

■ **過去最高の売上高、利益を更新**

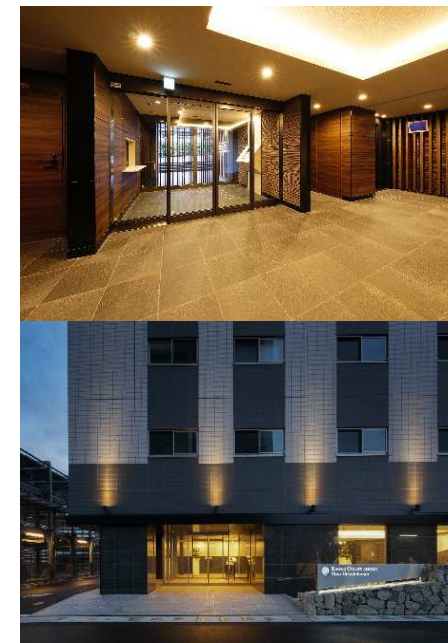
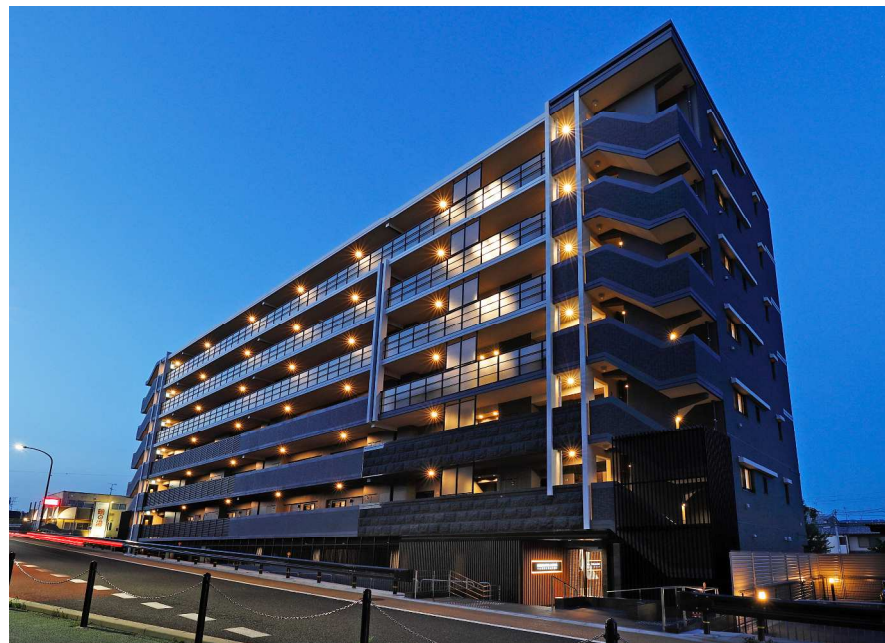
■ **5期連続の増収増益**

■ **売上高前期比 41.9%増 経常利益 51.3%増**



1.前事業年度の総括 建築請負受注高 133億円（過去最高）

- 関西の優良企業との関係強化 ⇒リピート受注
- 平成30年6月期の受注高、**133億円**（前期比**29.6%増**）
- 平成30年6月末時点の受注残高、**132億円**（前期比**36.2%増**）
⇒受注高・受注残高ともに過去最高を更新



【参考】 前期首受注残高97億円 + 当期受注高133億円 - 当期請負売上98億円 = 当期受注残高132億円

1.前事業年度の総括 建築請負受注高 133億円（過去最高）



- 受注案件のうち、受注額5億円超が7案件 ⇒1案件当たり受注金額が上昇
- 受注額10億円超が3案件、うち20億円超の案件も初受注 ⇒大規模工事の増加

25期末受注残高 内訳

※営繕工事は件数に含めておりません。

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	3件	249	231	1.7%
1～5億円	13件	4,255	3,792	28.6%
5～10億円	7件	5,515	3,576	27.0%
10～15億円	1件	1,040	1,040	7.9%
15～20億円	2件	3,432	1,997	15.1%
20億円以上	1件	2,600	2,600	19.6%
合計	27件	17,092	13,238	100.0%

【参考】24期末受注残高 内訳

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	3件	160	134	1.0%
1～5億円	10件	3,239	2,624	19.8%
5～10億円	8件	6,733	5,371	40.6%
10～15億円	0件	0	0	0.0%
15～20億円	1件	1,742	1,589	12.0%
20億円以上	0件	0	0	0.0%
合計	22件	11,875	9,720	100.0%

メルディアホテル京都二条が「Booking.com」にて ブッキングドットコム2017クチコミアワードを受賞

ブッキングドットコム2017 クチコミアワードとは？

世界最大級の宿泊予約サイト
Booking.comにおいて、
2017年11月1日13:00までの、
24カ月に投稿されたクチコミに基づいて
スコアを計算し、
Booking.comに掲載されている
クチコミ件数が規定数以上、
なおかつ平均クチコミスコアが**10段階中で
8点以上の宿泊施設に贈られる賞。**



メルディアホテル京都二条は評価**8.6**と高評価をいただきました。

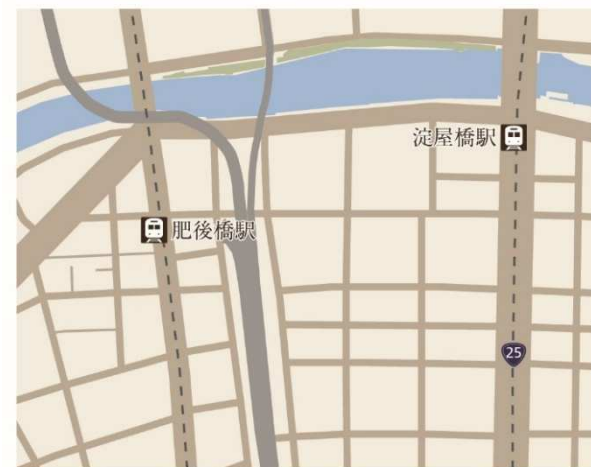
1.前事業年度の総括 好調なホテル事業

【京都エリア】



- 1 京都市中京区 壬生朱雀町
- 2 京都市下京区 中堂寺壬生川町
- 3 京都市中京区 壬生朱雀町
- 4 京都市下京区 中堂寺壬生川町 (請負)
- 5 京都市下京区 大宮通五条 (請負)
- 6 京都市下京区 油小路通ト味金仏町 (請負)

【大阪エリア】



大阪市西区江戸堀

**技術力を活かして
ホテル建設を積極受注**

**ストックビジネスとしての
営繕工事も積極的に受注**

- マンション、戸建の用地仕入・建設が順調に推移し、在庫の確保が順調に進む

仕掛販売用不動産 **19.8**億円増加

戸建在庫確保 前期比約**1.6**倍（期末棚卸総資産金額ベース）

（単位：百万円）

	ワンルームマンション等		ファミリーマンション		戸建分譲		収益物件他		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29年6月期	2,412	0	0	1,323	1,411	684	-	37	5,868
平成30年6月期	3,809	0	0	0	2,002	1,376	-	714	7,902
増減	1,397	0	0	-1,323	591	692	-	677	2,034

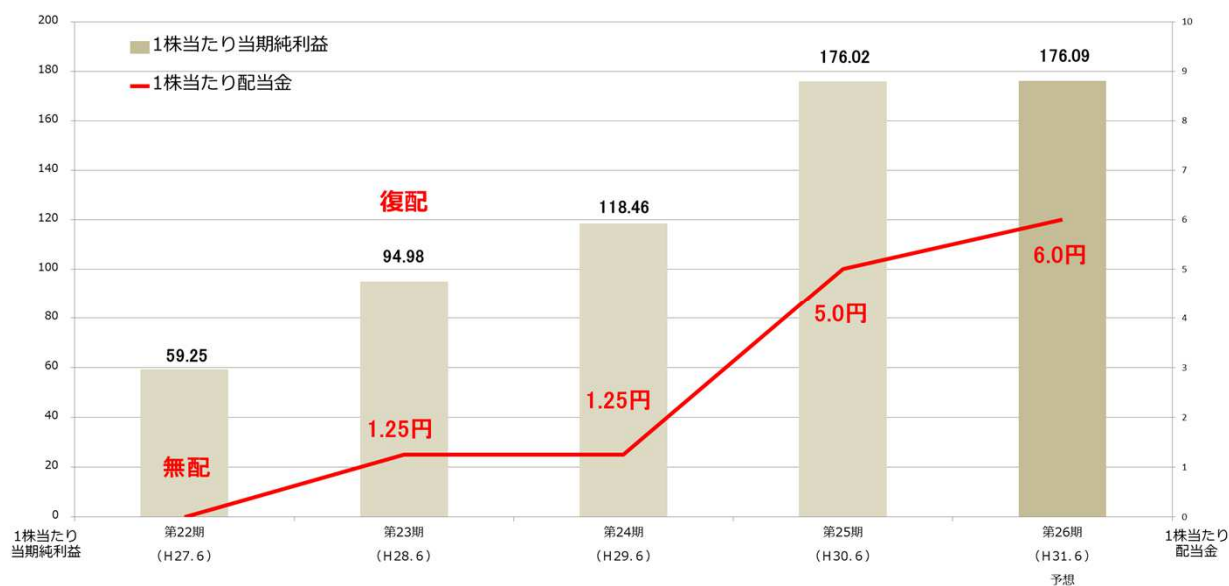
※ファミリーマンションは、現状案件無し。前期までのラウロシリーズは、前期2件販売完了、1件（ラウロ相川）は一部固定資産へ振替。

株主還元の充実化：第25期配当金は、前期比4倍！

実際の配当金は第24期2.5円から7.5円増配の10.0円

	第22期 (H27.6)	第23期 (H28.6)	第24期 (H29.6)	第25期 (H30.6)	第26期 (H31.6) 予想
1株当たり当期純利益 (円)	59.25	94.98	118.46	176.02	176.09
1株当たり配当金 (円)	0	1.25	1.25	5.0	6.0
配当性向	-	1.3%	1.1%	2.8%	3.4%

※平成28年10月1日付および平成30年7月1日付の株式分割を考慮した数値で計算しております。



2.前事業年度の業績ハイライト

2.前事業年度の業績ハイライト①（損益計算書）

- **売上高前期比41.9%増**、経常利益同51.3%増
- 大型請負工事の建設が順調に推移し、総合建設事業の売上は**前期の71.2%増**
- ワンルームマンション（主に業者への1棟卸） 433戸（前期199戸）
- 長期保有した販売用不動産を売却し、不動産事業セグメント利益**前期比14.6倍**
- 戸建分譲住宅など 112戸（前期105戸）

（単位：百万円）

	平成29年6月期		平成30年6月期		対前期比
	実績	売上比	実績	売上比	
売上高	14,501	—	20,584	—	41.9%
総合建設事業	8,573	59.1%	14,674	71.3%	71.2%
不動産事業	1,580	10.9%	1,190	5.8%	-24.7%
不動産賃貸管理事業	631	4.4%	653	3.2%	3.4%
戸建分譲事業	3,716	25.6%	4,065	19.7%	9.4%
売上総利益	1,995	13.8%	2,612	12.7%	30.9%
販売費および一般管理費	858	5.9%	909	4.4%	5.9%
営業利益	1,137	7.8%	1,702	8.3%	49.7%
総合建設事業	939	11.0%	1,146	7.8%	22.0%
不動産事業	30	1.9%	442	37.1%	1373.3%
不動産賃貸管理事業	116	18.4%	149	22.8%	28.4%
戸建分譲事業	384	10.3%	335	8.2%	-12.8%
全社費用	(333)	—	(371)	—	—
経常利益	1,036	7.1%	1,568	7.6%	51.4%
当期純利益	721	5.0%	1,071	5.2%	48.5%

2.前事業年度の業績ハイライト②（貸借対照表）

（単位：百万円）

	平成29年6月期	平成30年6月	増減額	増減率
流動資産	9,731	13,049	3,318	34.1%
現預金	2,268	2,047	-221	-9.7%
受手・完成工事未収入金等	1,496	2,785	1,289	86.2%
販売用・仕掛販売用不動産等	5,868	7,975	2,107	35.9%
その他	97	240	143	147.4%
固定資産	1,106	1,011	-95	-8.6%
有形・無形固定資産	974	873	-101	-10.4%
投資その他の資産	131	138	7	5.3%
資産合計	10,837	14,061	3,224	29.7%
流動負債	6,128	6,979	851	13.9%
借入金・社債	3,873	4,297	424	10.9%
工事、不動産事業未払金	1,043	1,303	260	24.9%
未成工事受入金	518	278	-240	-46.3%
不動産事業受入金	127	25	-102	-80.3%
未払法人税等	168	456	288	171.4%
その他	396	618	222	56.1%
固定負債	2,341	3,650	1,309	55.9%
借入金・社債	1,936	3,271	1,335	69.0%
その他	405	379	-26	-6.4%
負債合計	8,469	10,629	2,160	25.5%
純資産合計	2,367	3,431	1,064	45.0%
負債および純資産合計	10,837	14,061	3,224	29.7%

■受取手形・完成工事未収入金等 12億円増
請負工事が大型化しており、
進行基準未収入金の額が増加しているため

■販売用・仕掛販売用不動産 21億円増
棚卸資産の増加
(完成・未完成のマンション・戸建住宅など)
⇒順調な用地仕入活動と、建設

⇒賃貸等不動産を固定資産から振替（約5.6億円）
⇒販売用不動産を固定資産に振替（▲約5.4億円）

■借入金・社債 17億円増
請負工事の大型化による資金負担の増加、
マンション・戸建住宅等の順調な、
用地仕入と建設など事業規模拡大による、
資金需要の増加により借入増加

■未成工事受入金 2億円減
進行基準適用の大型請負工事が進捗し、
前受金を取崩したことによる減少

3.当中期経営計画の概要及び策定の背景

3.当中期経営計画の概要及び策定の背景

今後の建設業界においては、公共投資は横ばいに推移するとみられるものの、堅調な民間設備投資によって建設需要は引き続き底堅く推移することが期待されております。一方で、原材料の高騰や深刻な人手不足による労務費の逼迫などにより、建設コストの上昇が懸念されており、競合他社との厳しい受注競争が予想されます。また、平成31年10月に消費増税を控え、これに向けた一定の駆け込み需要が期待されるものの、増税後の景気への影響など予断を許さない状況が続くものと思われる。

こうした状況の中、当社は、生産性の向上・原価意識の向上に努め、更なるコストダウンを図ります。また、中期経営目標「関西トップクラスの総合建設会社への飛躍」の達成に向けて、これまでのマンション建設だけでなく、総合建設会社としてホテル、商業施設、店舗など、需要に的確に応えられる会社へと成長してまいります。

3.当中期経営計画の概要及び策定の背景

総合建設事業においては、更なる受注拡大を実現するために、大規模工事に対応できる組織体制の確立と安定的に受注が期待できるマンションデベロッパーへの営業活動を積極的に行います。また、関西地区では、訪日外国人旅行者数の急増を背景にホテル需要が高まっており、ホテルの建設市場も好調な状況にあります。このような中、当社は、引き続き、ホテル建設の受注活動、ストックビジネスとしての営繕工事、リニューアル工事等を積極的に受注してまいります。マンション事業においては、引き続きマンション用地の仕入活動を積極的に行い、顧客への安定した供給を目指します。

戸建分譲事業においては、供給棟数の拡大と新規店舗出店を見据えて、引き続き阪神間・北摂エリアを中心に用地仕入活動及び業者開拓を行い、「同じ家は、つくらない。」にこだわった付加価値の高い住宅を供給する考えです。また、事業回転期間の短縮を図り、事業効率・収益性の向上に努めてまいります。

不動産賃貸管理事業においては、安定的な収益確保のため、引き続き入居率・稼働率向上に向けて営業活動に努めます。さらに、当期までに高い評価を受けている「メルディアホテル京都二条」の運営を通じ、ホテル運営のノウハウ蓄積に努め、将来のホテル事業拡大に備えてまいります。

このように、事業範囲を広げ、売上構成に幅を持たせることによって事業基盤の確保を図り、売上及び利益を増加させるべく全社一丸となって邁進してまいります。

4.中期経営目標及び目標達成のための重要課題事項

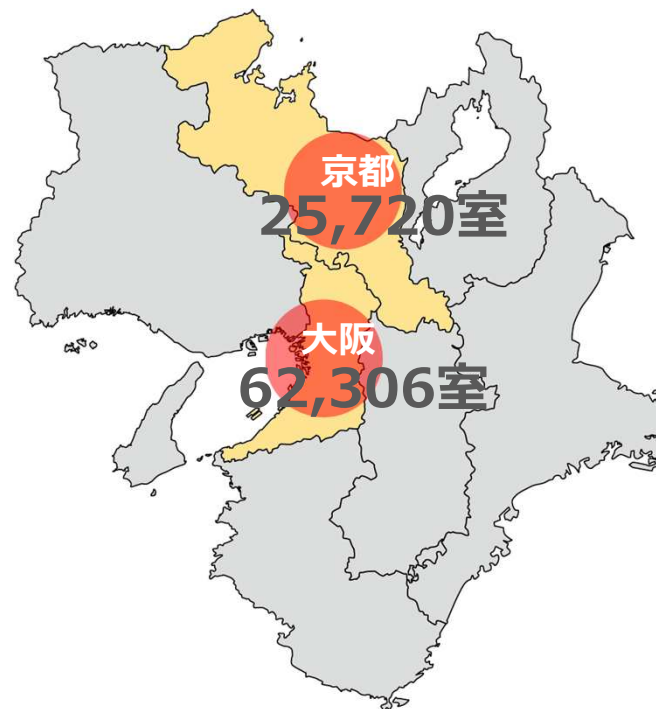
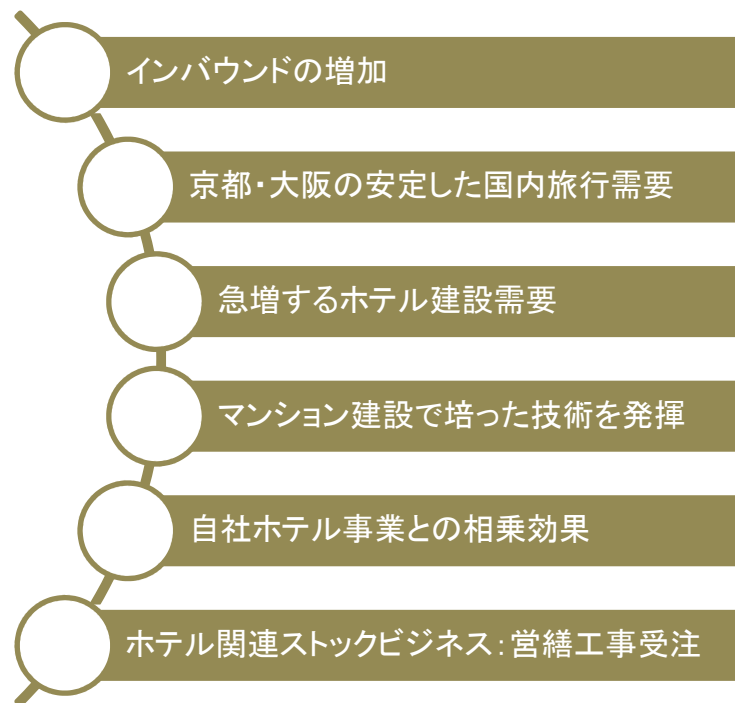
経営目標

「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**

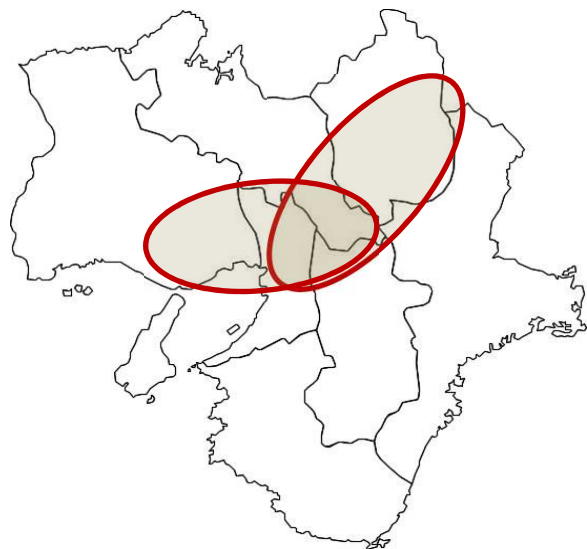
「積極的なホテル建設受注と自社ホテル事業の拡大」 「ストックビジネスの強化（営繕工事の積極受注）」

京都府・大阪府のホテル客室数（2017年度厚生労働省）



日本政府による積極的なインバウンド施策により、ホテル需要は大幅に増加。
修繕や改修工事も今後増加していくものとみられ、ビジネスチャンスとなる。
ホテル受注を強化する事で継続的なリニューアル工事も受注可能(ストックビジネス)

「戸建分譲事業の拡大」



大阪府・京都府・兵庫県において、
2000万円後半から4000万円前半で都市型3階建て及び2階建てを供給

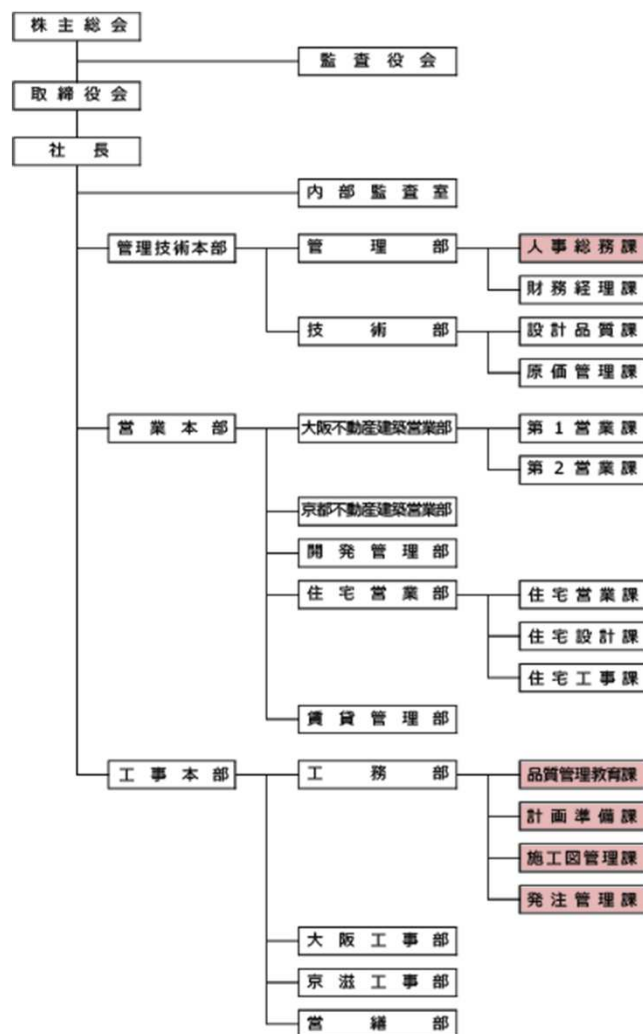
関西エリアでの戸建の供給を増やし、更なる成長を図る

戸建在庫確保 前期比約 **1.6** 倍
(期末棚卸総資産金額ベース)

『同じ家は、つukらない。』
メルディアブランドの関西エリア浸透を目指す。



「組織力強化のための人材の安定的な確保と、育成」



【平成30年7月1日付組織変更】

【新たに設けられた部署】

工務部 **品質管理教育課** **計画準備課**
施工図管理課 **発注管理課**

受注・仕入から着工、完成までを円滑に進めるため、また大規模工事に対応出来る人材育成を行うための部署を新設

【組織が拡大された部署】

管理部 **人事総務課**

より良い人材を獲得し、人材育成を強化

営繕部（営繕工事課より拡大）

将来の営繕工事やリノベーション工事の増加を見据え、組織体制を強化



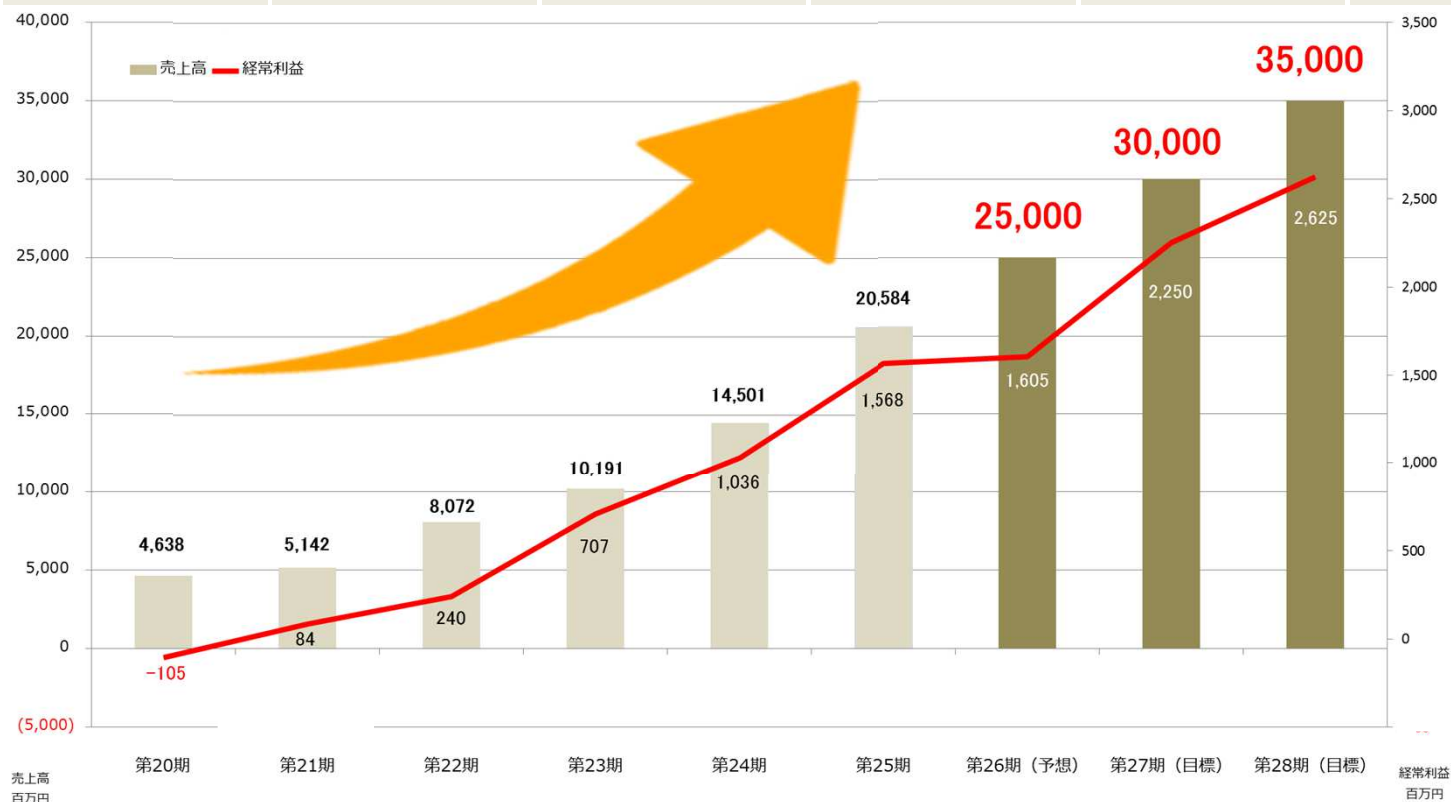
組織力の強化を行い 更なる成長を目指す

5. 今期の業績予想及び今後の業績目標

5. 今期の業績予想及び今後の業績目標

(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 (実績)	平成31年6月期 (予想)	平成32年6月期 (目標)	平成33年6月期 (目標)
	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
売上高	10,191	14,501	20,584	25,000	30,000	35,000
営業利益	805	1,137	1,702	1,735	2,400	2,800
経常利益	707	1,036	1,568	1,605	2,250	2,625
当期純利益	578	721	1,071	1,071	1,462	1,706



- ☑ 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