

同じ家は、つukらない。



2017年8月期 第2四半期 決算説明会資料

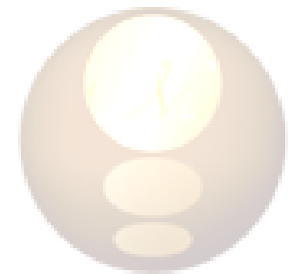
メルディアグループ
株式会社 三栄建築設計
証券コード：3228



Design Your Life
MELDIA
GROUP

同じ家は、つukらない。

1.2017年8月期 第2四半期 事業トピックス



Design Your Life
MELDIA
GROUP



Design Your Life

MELDIA
GROUP

2017年8月期 第2四半期 事業トピックス（連結）

■グループ名を「メルディアグループ」へと名称変更。

拡大し、事業領域を増す三栄建築設計グループをMELDIA GROUP（メルディアグループ）へと変更し、ブランド展開する。

■メルディアグループ、海外へ本格進出開始。

東証1部上場企業であるプレサンスコーポレーションと共同で、また、三栄建築設計単独で、積極的に海外進出を開始。

■連結子会社三建アーキテクトエリア拡大、相模原支店開設。

首都圏郊外部に戸建分譲を供給する三建アーキテクトが、相模原市に4店舗目の店舗を平成28年12月に開設。

■事業領域拡大のため、積極的な子会社設立。

プレサンスコーポレーションと共同で設立した、海外への不動産開発・投資会社「プロスエーレ」、不動産インスペクション市場へと算入する「サン住宅品質検査」など、積極的に事業領域を拡大。



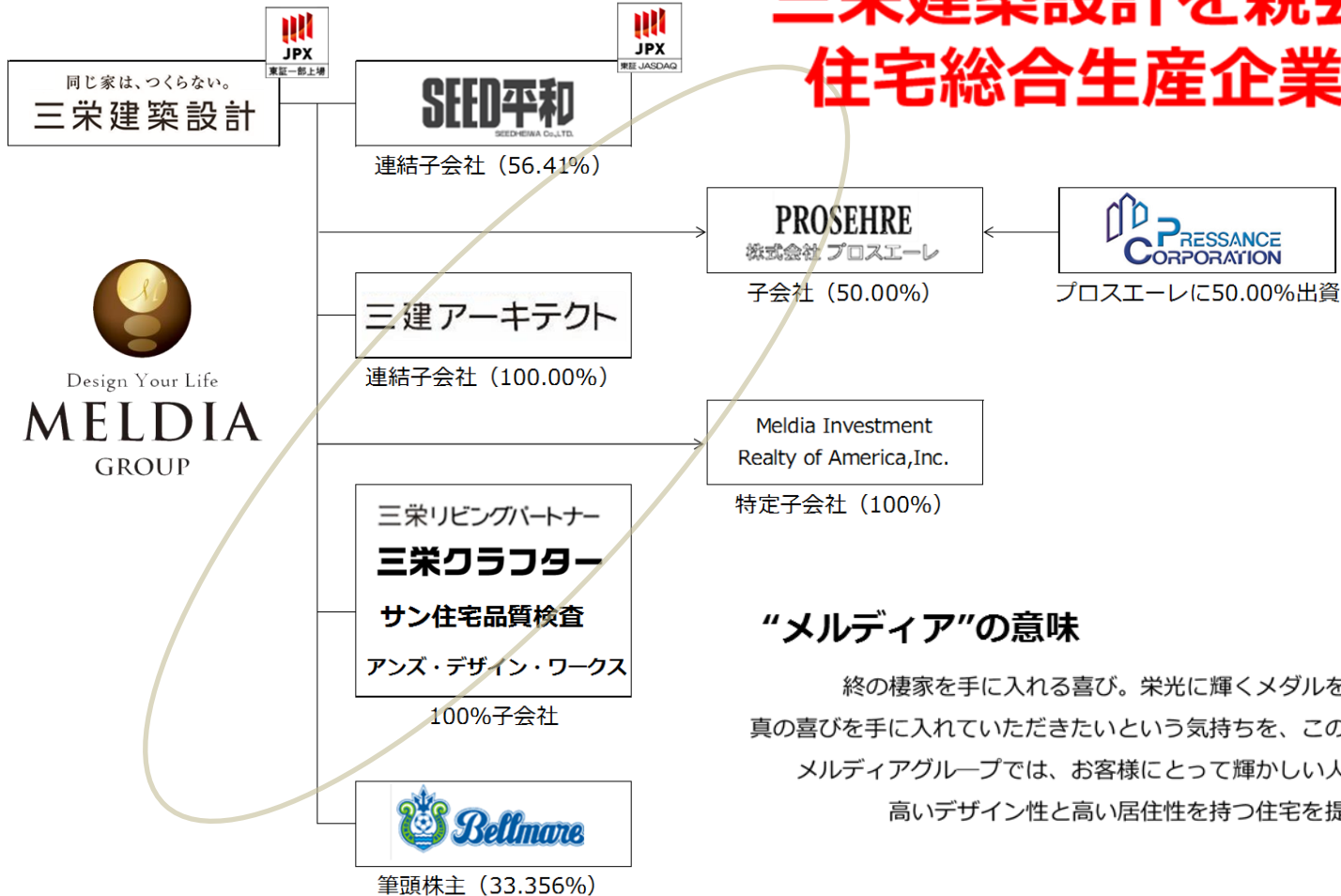
Design Your Life

MELDIA
GROUP

2017年8月期 第2四半期 事業トピックス (連結)

グループ名称を「メルディアグループ」へ

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



“メルディア”の意味

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いたしました。
 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持つ住宅を提供してまいります。



Design Your Life

MELDIA
GROUP

2017年8月期 第2四半期 事業トピックス (連結)

メルディアグループ、世界へ本格進出開始

株式会社 プレサンスコーポレーションとの共同出資による会社設立

同じ家は、つくらない。

三栄建築設計



ASEAN戦略

50%出資

50%出資

平成28年10月設立

PROSEHRE

株式会社 プロスエーレ

(設立の目的)

ASEAN近隣諸国に出資するために設立。

事業規模で中長期的に**トータル1000億円の不動産に関わる出資**を実施。

また、同エリアにおける**住宅開発事業にも参画**する。



ベトナム：ホーチミン大型分譲住宅開発事業



アメリカ：カリフォルニア州イングルウッドPJ

■ 商業施設付大型分譲マンション開発 <ベトナム・ホーチミン>

■ 大型賃貸アパート開発 <アメリカ・カリフォルニア州イングルウッド>

今後、プロスエーレで積極的に海外法人を設立、不動産開発に参画する。



Design Your Life

MELDIA
GROUP

2017年8月期 第2四半期 事業トピックス (連結)

メルディアグループ、世界へ本格進出開始

【三栄建築設計】

当社の中期的な成長戦略の1つである

『海外戦略』のひとつとして、

経済成長の著しいベトナム・ホーチミン市

において、ホテル事業へと参画。



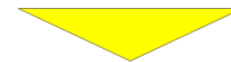
MELDIA

Investment Realty of America, Inc.



<開発案件：Knickerbocker Office & Walteria Townhomes>

2014年11月に設立した「ロサンゼルス営業所」
の業績が順調に推移。



アメリカでの事業展開を本格化すべく
「特定子会社」を設立。

三栄建築設計でも単独で、積極的な海外展開を開始！



Design Your Life

MELDIA
GROUP

2017年8月期 第2四半期 事業トピックス (連結)

連結子会社、エリア拡大を目指し支店開設

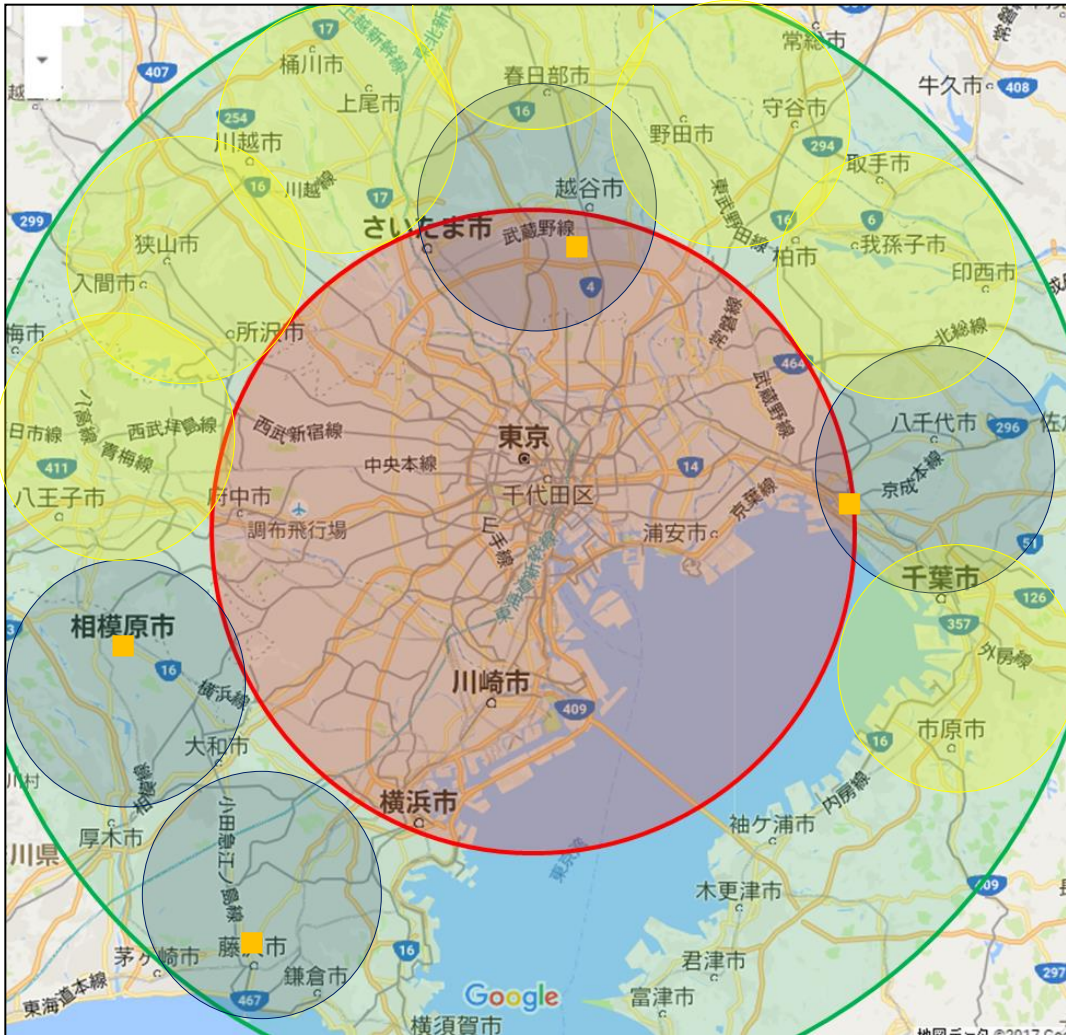
三建アーキテクト

都心部エリアの「三栄建築設計」
(赤エリア) に対し、その周辺
エリア (緑エリア) へ、主に2階
建ての分譲住宅を供給するため
に、平成24年10月に設立。

**メルディアグループの今後の成長
ドライバー**として、現在4店舗を
構え、分譲住宅を供給 (青エリ
ア)。

- 川口支店 (平成24年)
- 津田沼支店 (平成26年)
- 湘南支店 (平成27年)
- **相模原支店 (平成28年12月)**

**今後も積極的に店舗展開 (黄エリ
ア) を行っていく。**





Design Your Life

MELDIA
GROUP

2017年8月期 第2四半期 事業トピックス (連結)

子会社設立、事業領域の拡大

<現在の海外プロジェクト>

- ニッカホッカオフィス&ウォルテリアタウンハウスPJ (アメリカ・カリフォルニア：三栄建築設計)
- レンキューホテルPJ (ハトナム・ホーチミン：三栄建築設計)
- ホーチミン大型分譲PJ (ハトナム・ホーチミン：プロスエーレ)
- イングルウッド賃貸AP開発PJ (アメリカ・カリフォルニア：三栄建築設計、プレザンスコーポレーション)



<メルディアの海外展開>

積極的な海外展開が急進 (メルディアの未来への種蒔き)



Design Your Life

MELDIA
GROUP

2017年8月期 第2四半期 事業トピックス (連結)

子会社設立、事業領域の拡大



サン住宅品質検査株式会社

自社検査体制で培った
『検査力』

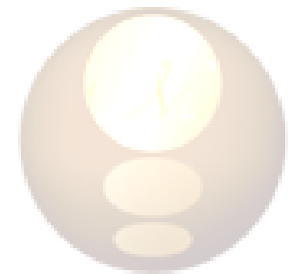
新築住宅・中古住宅に対し
品質コンサルティング

新たな事業領域の獲得

(1) 名 称	サン住宅品質検査株式会社
(2) 本 店 の 所 在 地	東京都杉並区上荻1丁目2番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 西澤紀之
(4) 事 業 の 内 容	新築住宅品質コンサルティング、住宅診断（ホームインスペクション）、既存住宅現況検査及び各種瑕疵保険検査業務等
(5) 資 本 金	10百万円
(6) 設 立 年 月 日	平成28年12月（予定）
(7) 出 資 比 率	株式会社三栄建築設計 100%
(8) 決 算 期	8月31日

同じ家は、つukらない。

2.2017年8月期 業績の展望



Design Your Life
MELDIA
GROUP

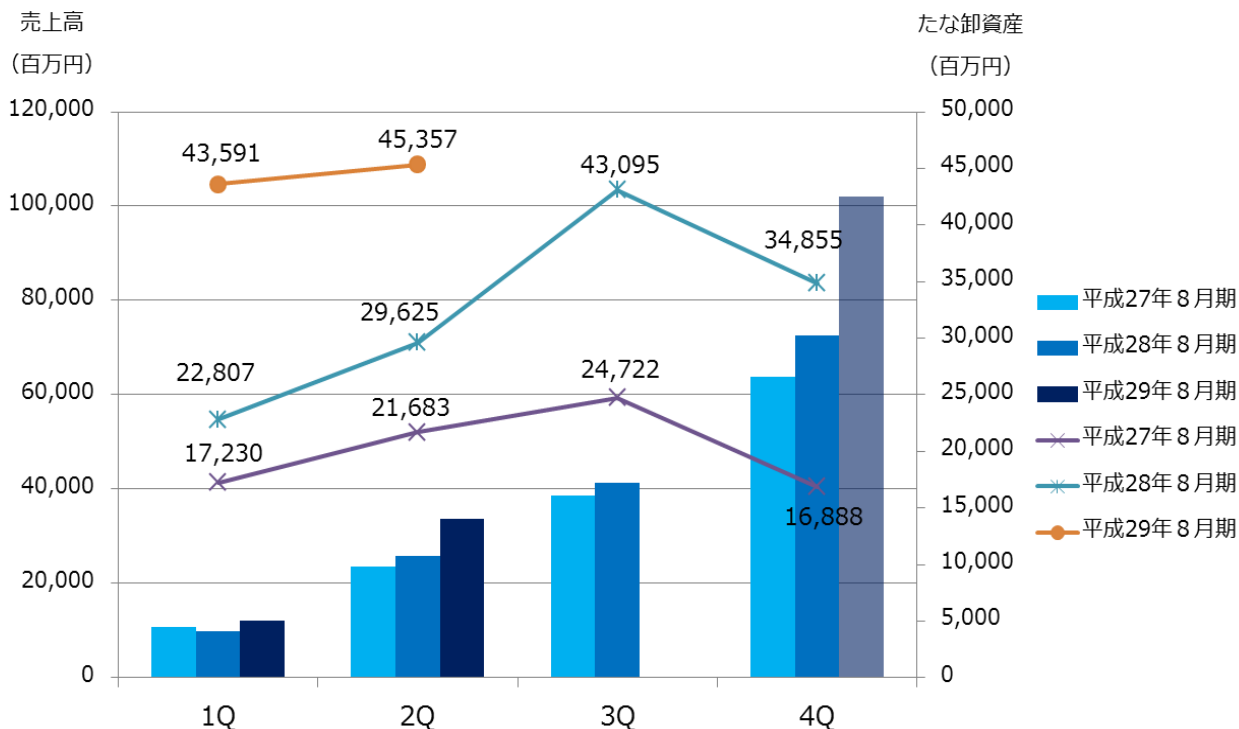


Design Your Life

MELDIA
GROUP

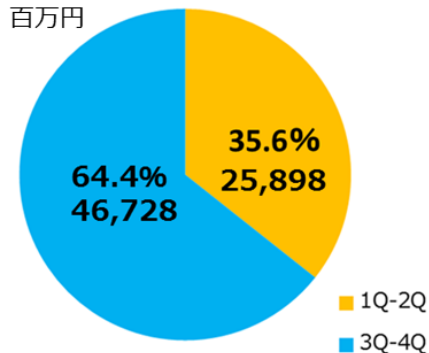
2017年8月期 業績の展望

- 第2四半期までの売上高割合は、昨期とほぼ同様。
- 今期も著しい「下期偏重」業績。
- たな卸資産は53.1%増。今期は早い段階で在庫確保。



【平成28年8月期業績割合】

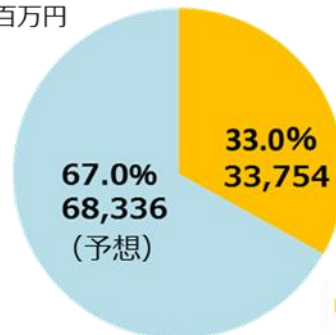
単位：百万円



通期72,626 (実績)

【平成29年8月期業績割合】

単位：百万円



通期102,090 (予想)

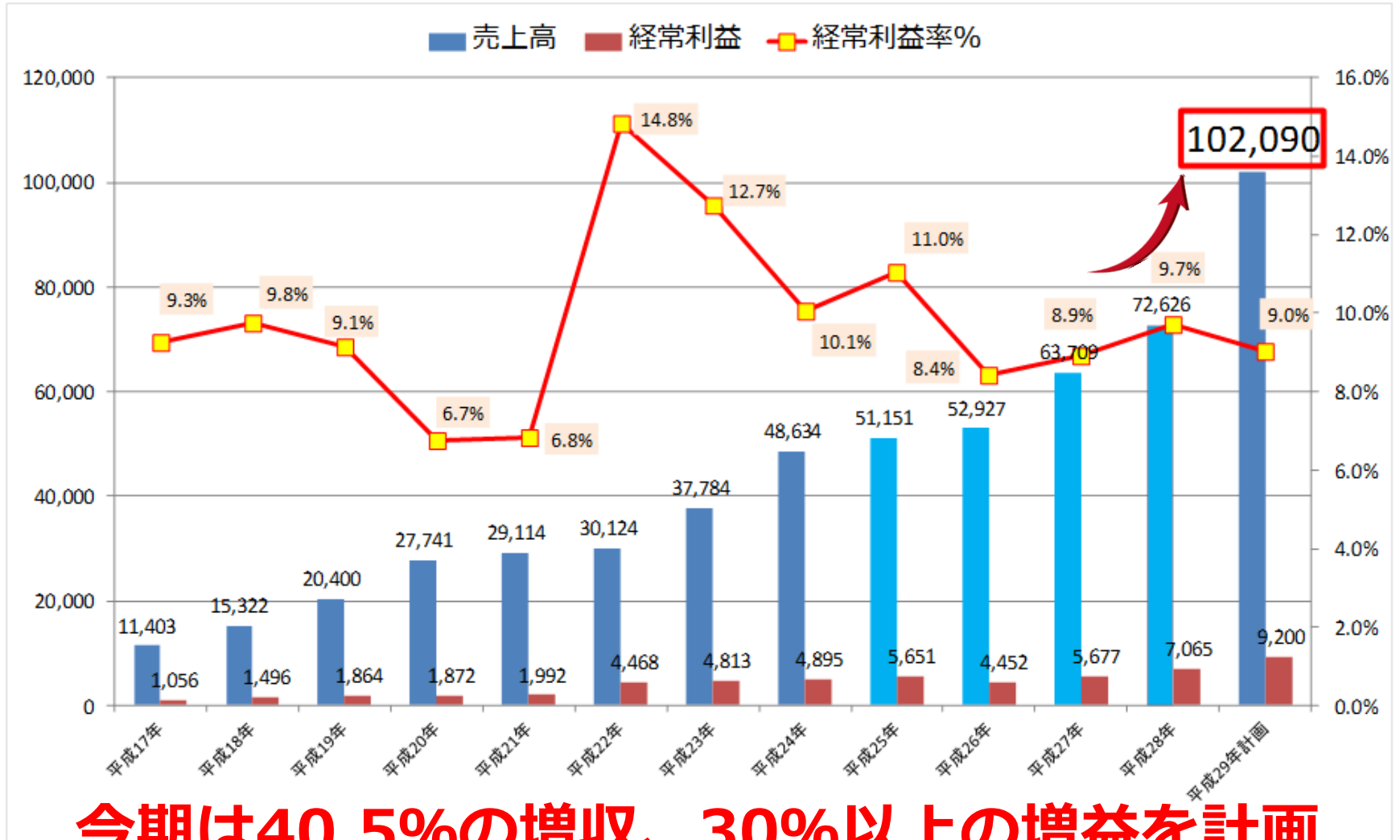


Design Your Life

MELDIA
GROUP

2017年8月期 業績の展望

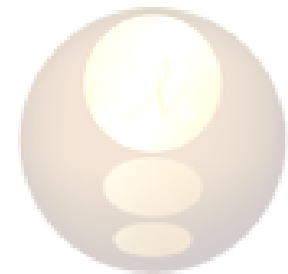
売上高1,000億円を目指すステップ期



今期は40.5%の増収、30%以上の増益を計画

同じ家は、つukらない。

3.2017年8月期 第2四半期 連結決算概要



Design Your Life
MELDIA
GROUP



Design Your Life

MELDIA

GROUP

2017年8月期 (FY2017) 2Q 経営成績

	FY2016 2Q		FY2017 2Q		
	(百万円)	売上比	(百万円)	売上比	前年同期比
売上高	25,898	100.0%	33,754	100.0%	+30.3%
不動産販売事業	19,631	75.8%	28,022	83.0%	+42.7%
不動産請負事業	5,178	19.9%	4,629	13.7%	-10.6%
賃貸収入事業	1,088	4.2%	1,102	3.2%	+1.2%
売上総利益	4,484	17.3%	5,742	17.0%	+28.0%
不動産販売事業	3,343	17.0%	4,513	16.1%	+35.0%
不動産請負事業	631	12.1%	630	13.6%	-0.2%
賃貸収入事業	509	46.7%	598	54.2%	+17.5%
営業利益	2,203	8.5%	2,759	8.1%	+25.2%
不動産販売事業	2,138	10.8%	2,799	9.9%	+30.9%
不動産請負事業	374	7.2%	427	9.2%	+14.1%
賃貸収入事業	463	42.5%	552	50.0%	+19.2%
(全社費用)	(773)	-	(1,018)	-	-



Design Your Life

MELDIA
GROUP

2017年8月期（FY2017）2Q 決算ハイライト

■ 2Q（累計）は、2Q（累計）として過去最高の売上高、営業利益となった。

- 主力の戸建分譲の販売件数が増加（前年同期比66件増）し、売上高、営業利益の増加に貢献した。
- 分譲マンションの販売が好調、売上高、営業利益に寄与している。

■ 通期業績予想は変更せず。

- 2017年3月3日に不動産販売事業での売上高計上の「期ずれ」のために2Qの業績予想を下方修正した。
- 棚卸在庫も今期業績達成分を確保できていることから、通期の業績予想は変更しない。



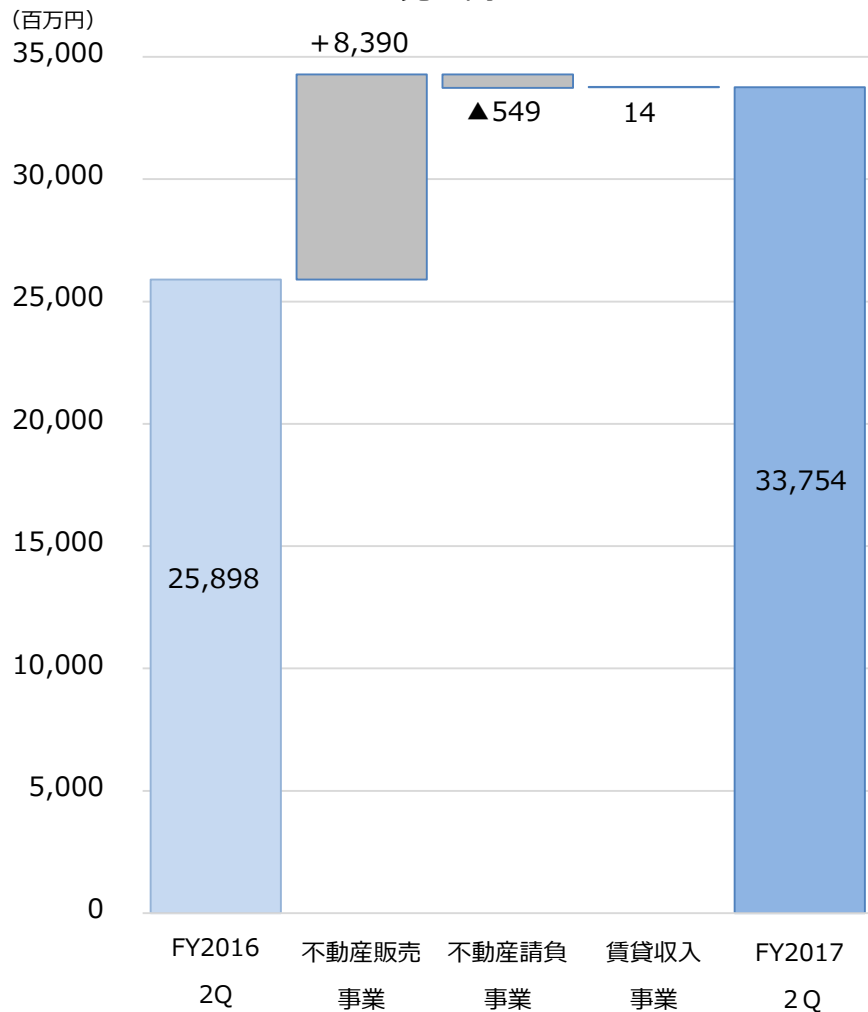
Design Your Life

MELDIA

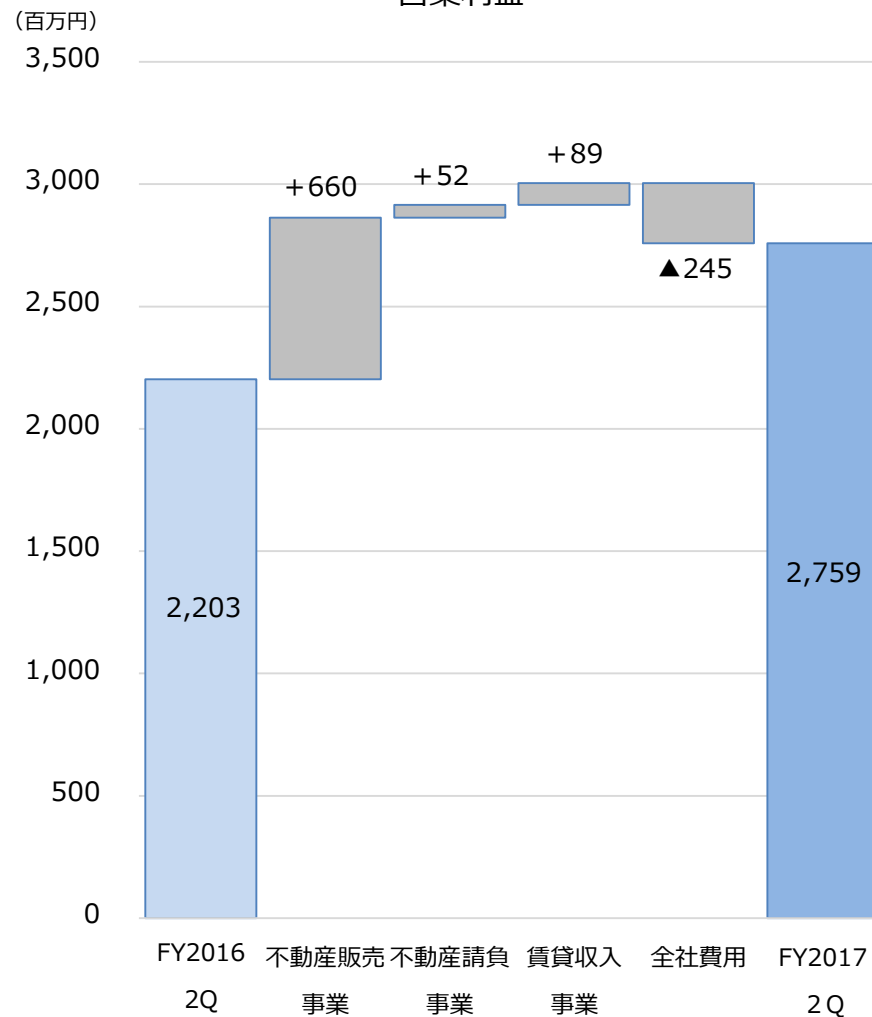
GROUP

売上高・営業利益増減分析

売上高



営業利益

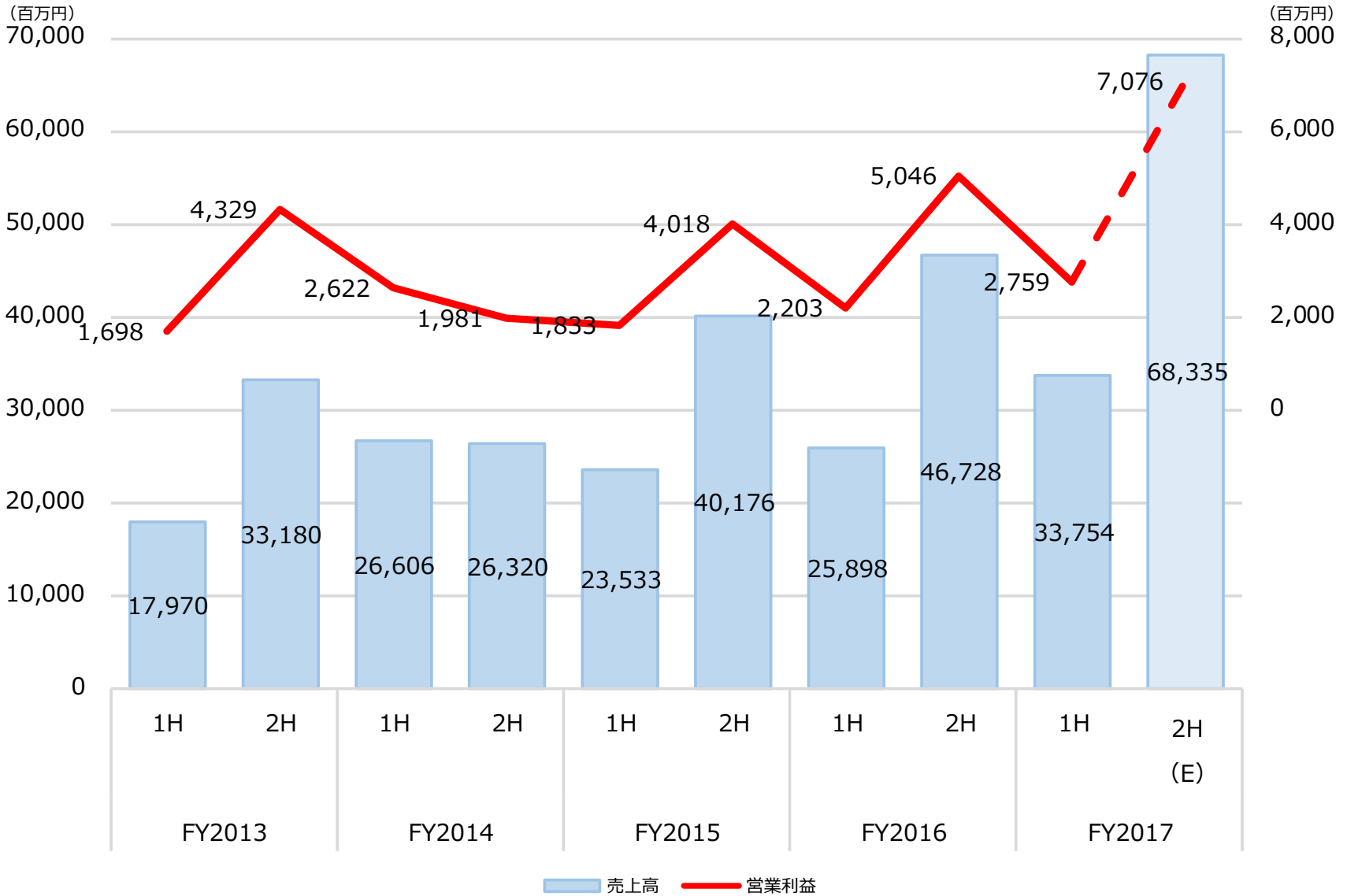




Design Your Life

MELDIA

半期別業績推移





Design Your Life

MELDIA

GROUP

セグメント情報

	FY2016 2Q		FY2017 2Q		
	(百万円)	売上比	(百万円)	売上比	前年同期比
売上高	25,898	100.0%	33,754	100.0%	+30.3%
不動産販売事業	19,631	75.8%	28,022	83.0%	+42.7%
不動産請負事業	5,178	19.9%	4,629	13.7%	-10.6%
賃貸収入事業	1,088	4.2%	1,102	3.2%	+1.2%
売上総利益	4,484	17.3%	5,742	17.0%	+28.0%
不動産販売事業	3,343	17.0%	4,513	16.1%	+35.0%
不動産請負事業	631	12.1%	630	13.6%	-0.2%
賃貸収入事業	509	46.7%	598	54.2%	+17.5%
営業利益	2,203	8.5%	2,759	8.1%	+25.2%
不動産販売事業	2,138	10.8%	2,799	9.9%	+30.9%
不動産請負事業	374	7.2%	427	9.2%	+14.1%
賃貸収入事業	463	42.5%	552	50.0%	+19.2%
(全社費用)	(773)	-	(1,018)	-	-

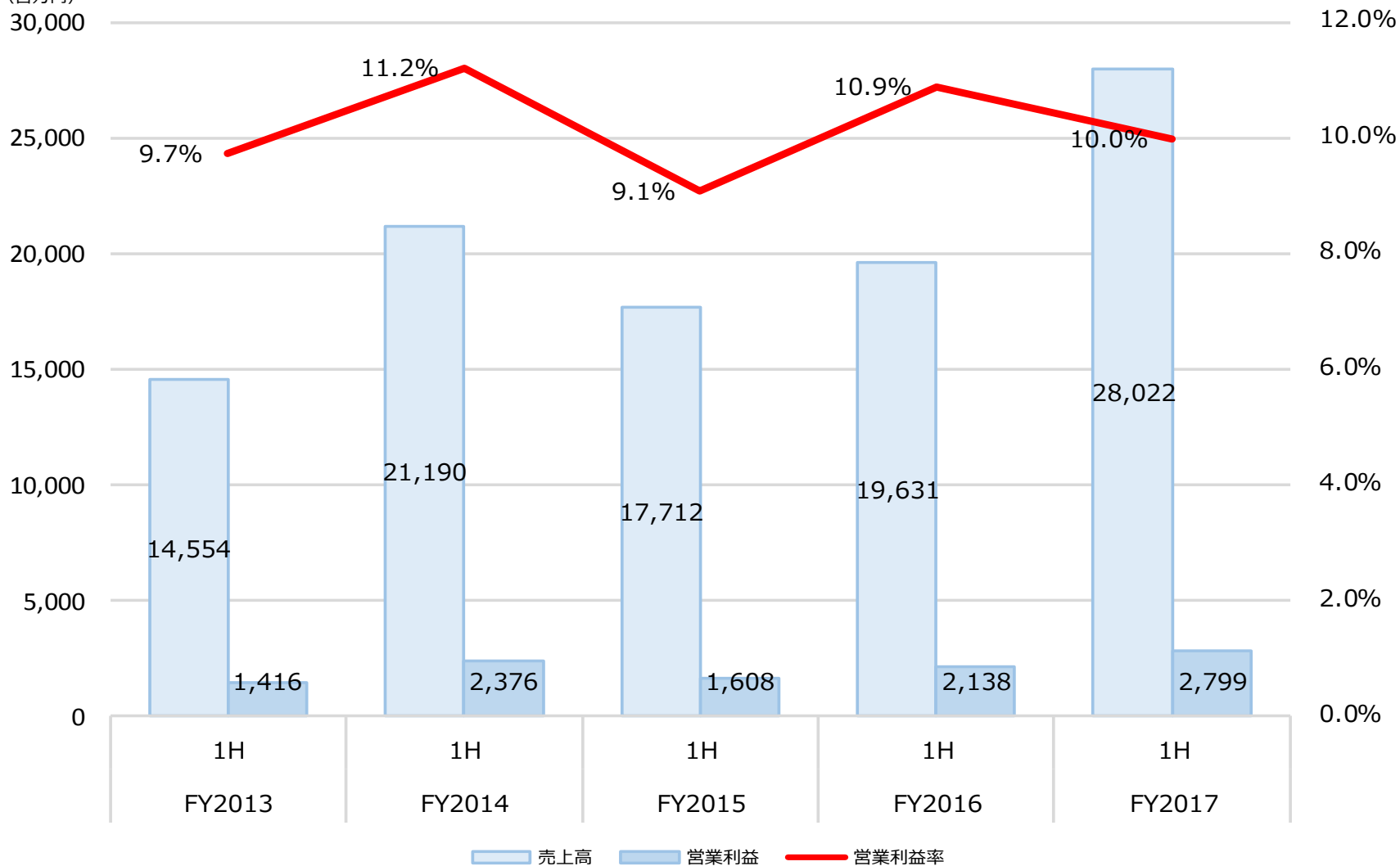


Design Your Life

MELDIA

GROUP
(百万円)
30,000

不動産販売事業





Design Your Life

MELDIA

GROUP

不動産請負事業

(百万円)

6,000

5,000

4,000

3,000

2,000

1,000

0

12.0%

10.0%

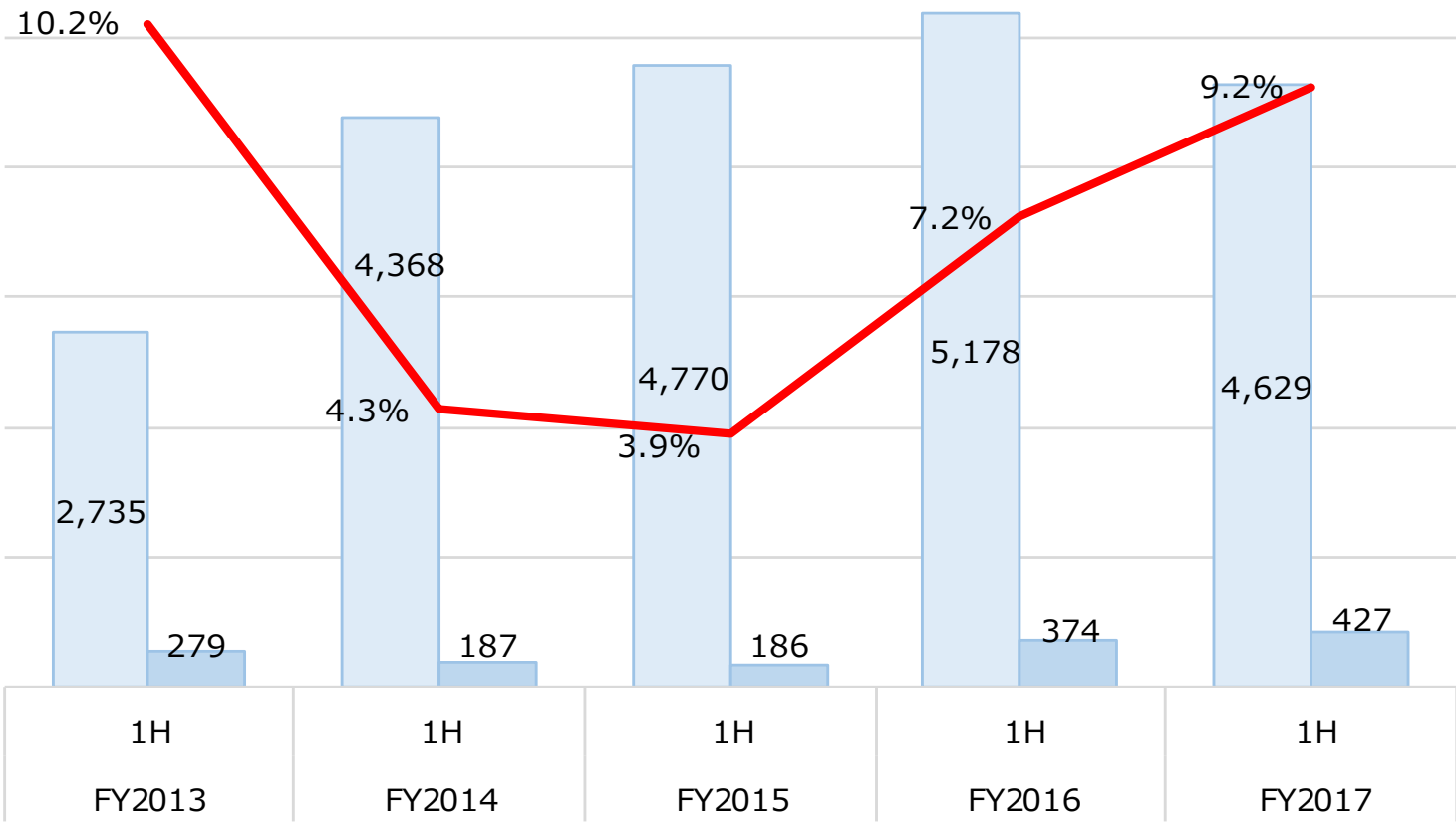
8.0%

6.0%

4.0%

2.0%

0.0%



売上高 営業利益 営業利益率



Design Your Life

MELDIA

GROUP

貸貸収入事業

(百万円)

1,200

1,000

800

600

400

200

0

70.0%

60.0%

50.0%

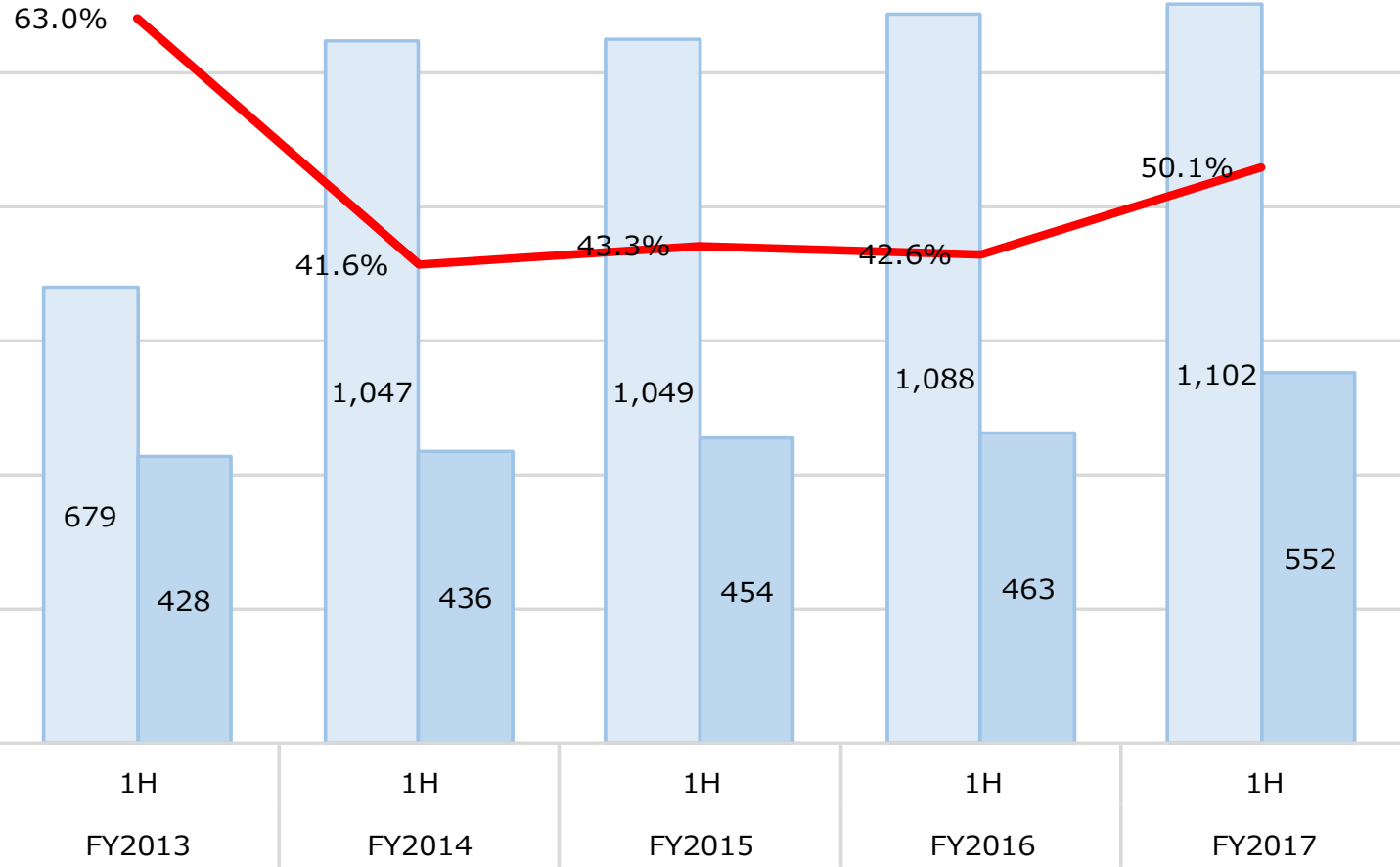
40.0%

30.0%

20.0%

10.0%

0.0%



売上高 営業利益 営業利益率

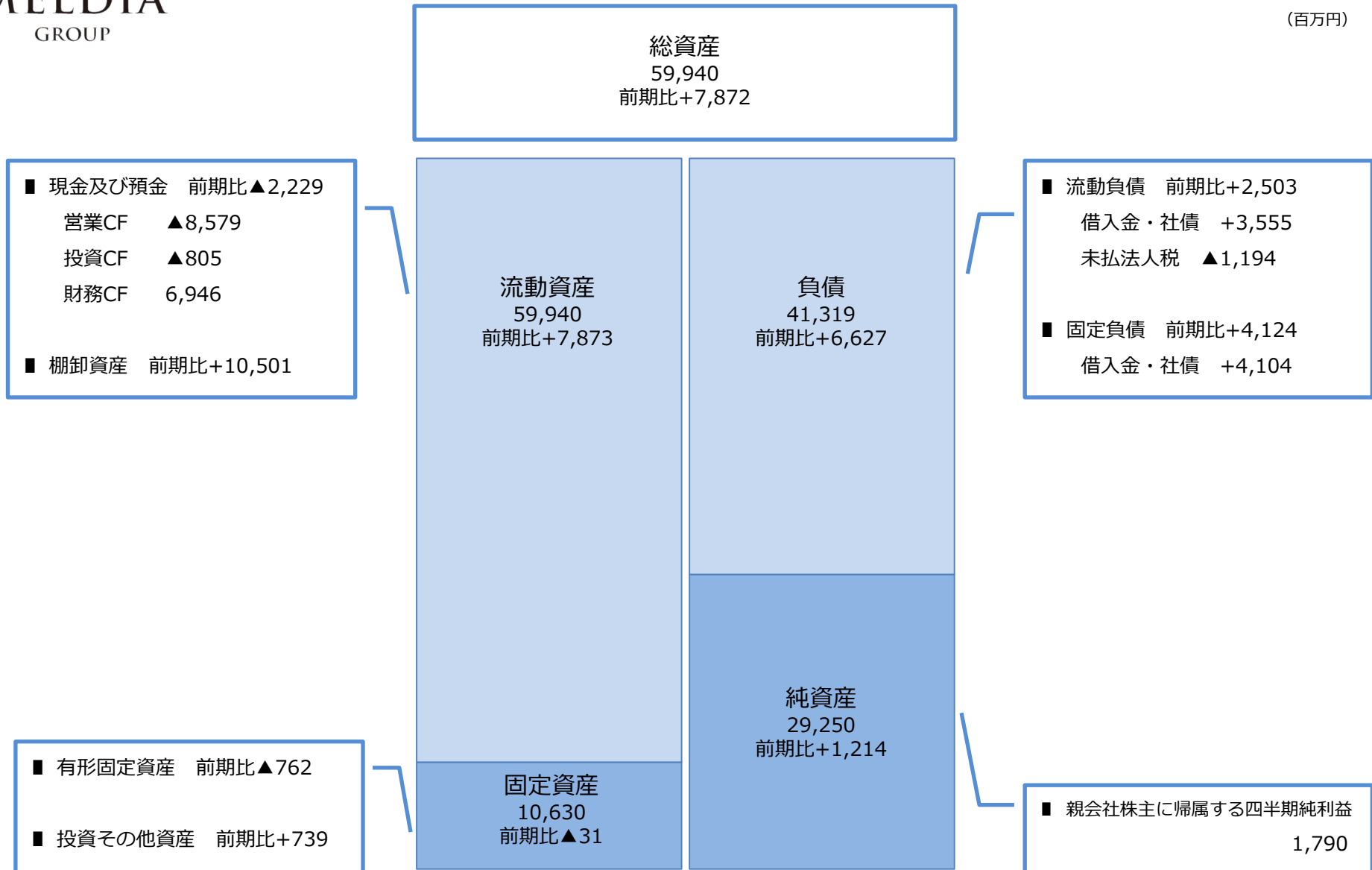


Design Your Life

MELDIA
GROUP

資産、負債・純資産

(百万円)





Design Your Life

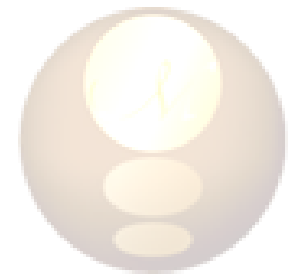
MELDIA
GROUP

2017年8月期業績予想

	期初予想 2016年10月13日			修正予想 2017年3月3日			今回予想 2017年4月11日		
	上期予想	下期予想	通期予想	上期予想	下期予想	通期予想	上期実績	下期予想	通期予想
売上高 (百万円)	38,875	63,215	102,090	33,708	68,382	102,090	33,754	68,336	102,090
営業利益 (百万円)	3,257	6,579	9,836	2,682	7,154	9,836	2,759	7,077	9,836
経常利益 (百万円)	2,950	6,250	9,200	2,656	6,544	9,200	2,722	6,478	9,200
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	1,779	3,763	5,542	1,651	3,891	5,542	1,790	3,752	5,542
一株当たり配当金 (円)	-	-	44.00	-	-	44.00	-	-	44.00

同じ家は、つukらない。

4.株価・配当等の状況



Design Your Life
MELDIA
GROUP



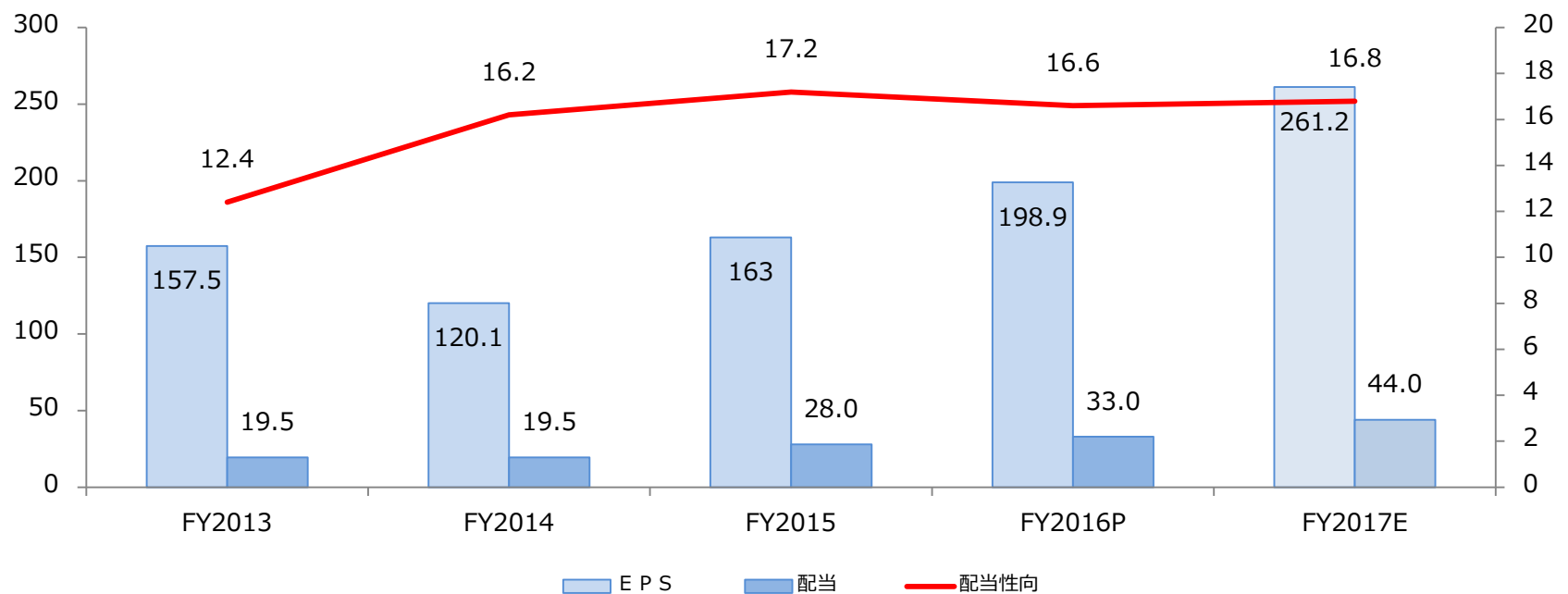
Design Your Life

MELDIA
GROUP

配当

	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017 (予想)
1株当たり配当金(円)	19.5	19.5	28.0	33.0	44.0
1株当たり当期純利益(円)	157.5	120.1	163.0	198.9	261.2
配当性向(%)	12.4	16.2	17.2	16.6	16.8

EPS/配当(円)





Design Your Life

MELDIA

GROUP

三栄建築設計の株価及びPER、業界及び他社のPER

最新の株価等の情報については、以下のサイトよりご確認ください。

[三栄建築設計の最新の株価などの情報について](#)

同業他社比較

コード	企業名	売上高予想 (百万)	経常利益予想 (百万)	増益率	EPS (予定) (円)	PER (倍)	株価 (円) 17/4/17
3228	三栄建築設計	102,090	9,200	30.2%	261.2	5.77	1,506
3291	飯田GHD	1,242,900	98,100	7.1%	260.76	6.5	1,685
3288	オープンハウス	300,000	34,000	16.6%	391.76	6.79	2,661
3465	ケイアイスター不動産	42,070	2,760	12.8%	182.68	8.16	1,490
8917	ファースト住建	46,700	4,550	2.5%	223.49	6.54	1,461
8999	グランディハウス	45,000	3,250	13.5%	68.46	5.70	390
1906	細田工務店	20,027	214	-80.7%	10.18	12.57	128
3467	アグレ都市デザイン	11,469	500	18.2%	119.78	8.58	1,028
	不動産業 (平均)	62社				14.7	
	建設業 (平均)	101社				11.3	

※平均は市場一部の2017年3月末時点

同業他社と比較しても、PER は割安。



Design Your Life

MELDIA

GROUP

三栄建築設計の株価及びPER、業界及び他社のPER

最新の株価等の情報については、以下のサイトよりご確認ください。

[シード平和の最新の株価などの情報について](#)

同業他社比較

コード	企業名	売上高予想 (百万)	経常利益予想 (百万)	増益率	EPS (予定) (円)	PER (倍)	株価 17/4/17
1739	シード平和	15,000	900	27.3%	208.66	5.51	1,149
1850	南海辰村建設	42,300	1,310	-27.1%	5.13	11.3	58
1768	ソネック	13,200	570	-22.4%	47.71	13.35	637
3242	アーバネットコーポレーション	18,000	1,900	10.5%	50.84	7.32	372
3245	ディア・ライフ	-	1,800	16.2%	36.53	10.76	393
8851	アーバンライフ	3,300	420	-13.6%	11.12	9.17	102
8917	ファースト住建	46,700	4,550	2.5%	223.49	6.39	1,429
	不動産業 (平均)	62社				14.7	
	建設業 (平均)	101社				11.3	

※平均は市場一部の2017年3月末時点

同業他社と比較しても、PER は割安。

- ☑ 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

株式会社 三栄建築設計
〒163-0632 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル32階
電話 03-5381-3212 (直通) Web <http://www.san-a.com>
経営企画部長 榎本