



Design Your Life
MELDIA
GROUP



まだ25年、これからのメルディア

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

平成29年8月期（第24期）
決算説明会資料
平成29年10月23日





まだ25年、これからのメルディア



平成29年8月期 業績・事業トピックス

業績トピックス

売上高1,000億円の達成！

■ 24期連続の売上、3期連続の利益過去最高更新

売上高 100,572百万円 (前期比: 138.5%増)

営業利益 9,496百万円 (" : 131.0%増)

経常利益 9,120百万円 (" : 129.1%増)

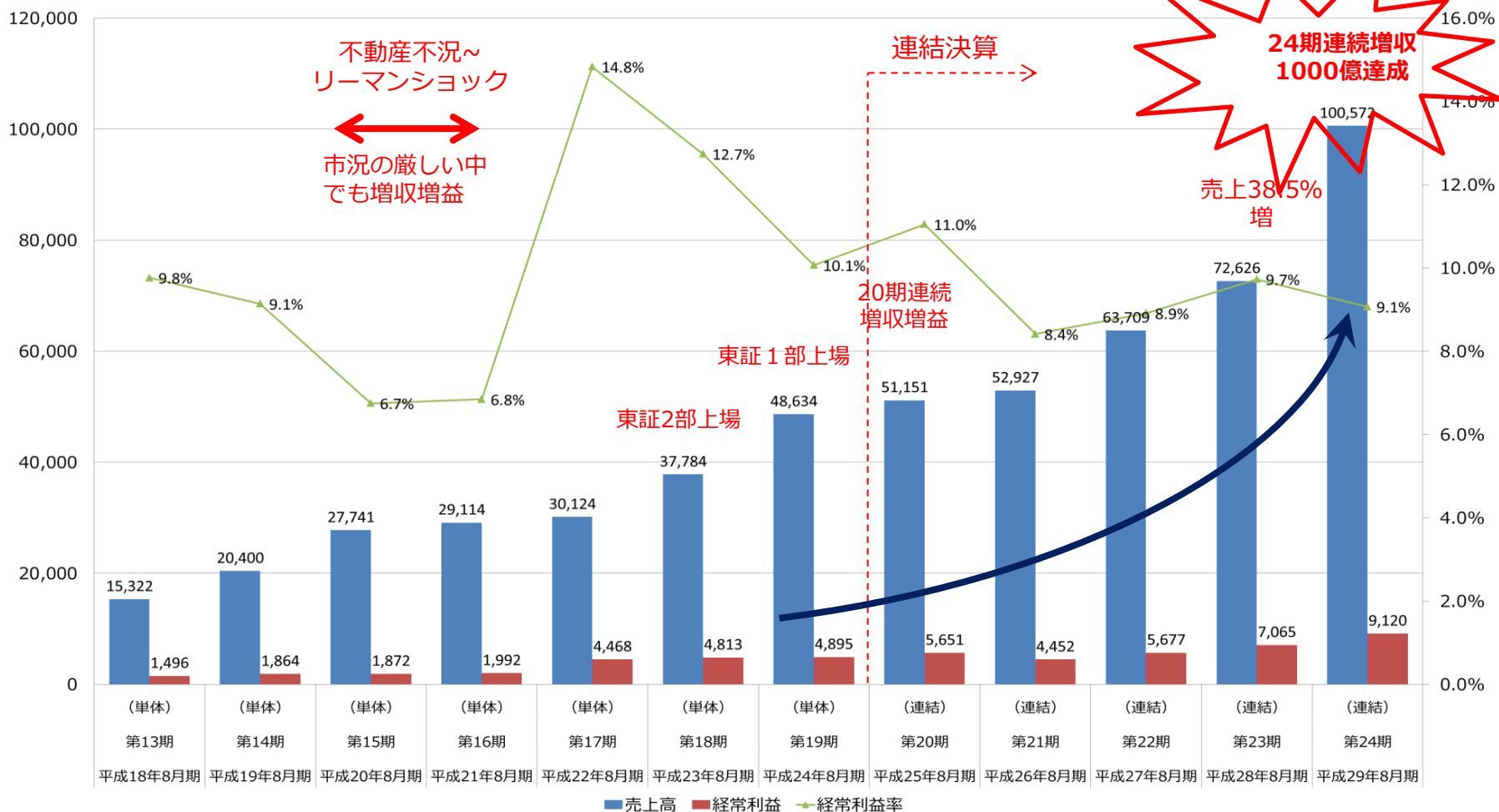
親会社株主に帰属する
四半期純利益 6,040百万円 (" : 143.1%増)

単位: 百万円

	平成28年8月期 第23期 (実績)	平成29年8月期 第24期 (予算)	平成29年8月期 第24期 (実績)		
			前期比	予算比	
売上高	72,626	102,090	100,572	138.5%	98.5%
売上総利益	12,656	17,131	16,772	132.5%	97.9%
営業利益	7,249	9,836	9,496	131.0%	96.5%
経常利益	7,065	9,200	9,120	129.1%	99.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,220	5,542	6,040	143.1%	109.0%

「同じ家は、つぐらない」家づくりで、設立から成長を続け、13年で名証セントレックス上場。19年で東証1部に上場、設立24年で売上高1000億円を達成した。

単位：百万円



平成29年8月期（第24期）TOPICS

新宿センタービル32階にメルディアグループ本社移転

海外事業 米国に子会社設立、ベトナム・アメリカで新規プロジェクト始動

SEED平和(株)（56.41%連結子会社）業績好調

①「建設請負受注高年間100億円」達成 ②京都にメルディアホテル二条をオープン

名古屋支店藤が丘営業所・(株)三建アーキテクト（100%子会社）相模原支店開設

業務拡大に伴い、名古屋支店・横浜支店・住宅営業部城東営業所を移転

サン住宅品質検査(株)（100%子会社）の設立

平成28年12月1日本社を新宿センタービル32Fに移転



業容拡大による人員増加に対応するとともに、より一層の業務効率化と就業環境の改善を目的に本社を移転。



Meldia Investment Realty of America, Inc.（100%子会社）を設立

【会社名】 Meldia Investment Realty of America, Inc.

【設立年月日】 平成29年3月

【代表者】 安藤 圭之（現三栄建築設計ロサンゼルス営業所 所長）

【本社所在地】 444 West Ocean Blvd, Suite 500, Long Beach, CA 90802

【公式HP】 <https://www.meldiagroup.com/form/america/>

【資本金】 10,000,000米国ドル

【事業内容】 アメリカにおける不動産開発、投資、賃貸及び販売事業

カリフォルニア州イングルウッドプロジェクト着手

株式会社プレサンスコーポレーションと共同でMPD Realty, Incという名称で現地法人を設立し、カリフォルニア州イングルウッドにて不動産開発プロジェクトに着手。

プロジェクトの概要



名称	イングルウッドプロジェクト
所在地	417-433 Centinela Ave, Inglewood, CA 90302
敷地面積	3,460.63㎡
延床総面積	9,856.69㎡
プロジェクト全体予定売上高	約47億円
構造	2×4構造（地下2階・地上5階建）
総戸数	116戸（予定）
着工予定	平成30年1月（予定）
竣工予定	平成31年12月（予定）

完成予想パース

ホテル建設・大型分譲マンション開発・オフィスビル開発へ参画



完成予想パース

ホーチミン市でのホテル建設に参画 （三栄建築設計）

現地法人LCK HOSPITALITY CO.,LTDの株式49%を既存株主からの購入及び同法人からの第三者割当増資の引受けにより習得し、同地区のホテル開発事業に参画し、現在建築中。

現地法人は、建物設備・内装工事完了後、平成31年4月にホテル運営を開始する予定。

■ 詳細情報

所在地：No.4-8-10 Nguyen Thai Binh Street, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

建築面積：243 m² 客室数：56室

運営開始から5年間の売上：15.76 million USD
約1,786百万円

※2017/10/19の為替レートで換算

ホテル建設・大型分譲マンション開発・オフィスビル開発へ参画



完成予想パース

ハノイ市でのオフィスビル開発事業に参画 （三栄建築設計）

投資・コンサルタント・不動産開発を行うベトナム法人リードバイザーキャピタルマネジメントと共同で合弁会社を設立し、さらにその会社の100%子会社PB Complexにおいて、ハノイ市の政府都市計画エリア内にオフィスビルを建設中である。（Leadvisors Tower）開発事業に参画。

■ 詳細情報

所在地：Pham Van Dong Street, Hanoi City, Vietnam

建築面積：1,230 m²

構造：RC 構造（地下3階建、地上25階建）

賃貸可能面積：16,972m²

運営開始から5年間の売上：18.88 million USD
約2,140百万円

※2017/10/19の為替レートで換算

ホテル建設・大型分譲マンション開発・オフィスビル開発へ参画



完成予想パース

ホーチミン市での大型開発事業に参画（プロスエーレ）

株式会社プロスエーレと、ベトナム大手民間総合建設会社のHOA BINH社の関係会社である不動産デベロッパーのTIEN PHAT社との間で、合弁会社TIEN PHAT TAN THUAN CORPORATIONを設立しホーチミン市で進める分譲マンション及び商業施設を含む複合開発事業に参画。平成30年7月着工予定。

■ 詳細情報

所在地：Ben Nghe street, District 7, Hochiminh City, Vietnam

建築面積：4,181.8 m²

延床面積：72,551.5 m²

戸数：504戸

総売上高：56.42 million USD

約6,393百万円

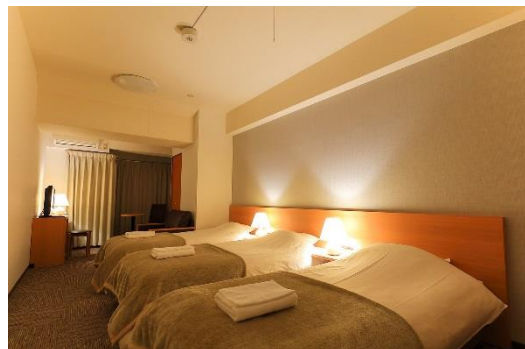
※2017/10/19の為替レートで換算

- **売上高前期比42.3%増、経常利益同46.5%増（4期連続増収増益）**
- **2016年中期経営計画の経営目標「建設請負受注高100億円」を初年度で達成**
- **関西大手マンションデベロッパーからのタイアップ受注拡大
5棟199戸（前期3棟86戸）**
- **戸建分譲住宅供給拡大 92戸引渡し（前期56戸）**

単位：百万円

	平成28年6月期		平成29年6月期		増減
	実績	売上比	実績	売上比	
売上高	10,191	—	14,501	—	42.3%
経常利益	707	6.9%	1,036	7.1%	46.5%
当期純利益	578	5.7%	721	5.0%	24.7%

平成29年2月1日 京都市中京区に「メルディアホテル京都二条」を開業



【所在地】京都市中京区壬生朱雀町1番地

【アクセス】市営地下鉄東西線、JR山陰本線（嵯峨野線）「二条駅」より徒歩3分

【施設】客室数18室。スリーベッドルームまたはフォースベッドルーム（1台ソファベッド）
長期滞在向けに室内洗濯機、キッチン（一部居室）

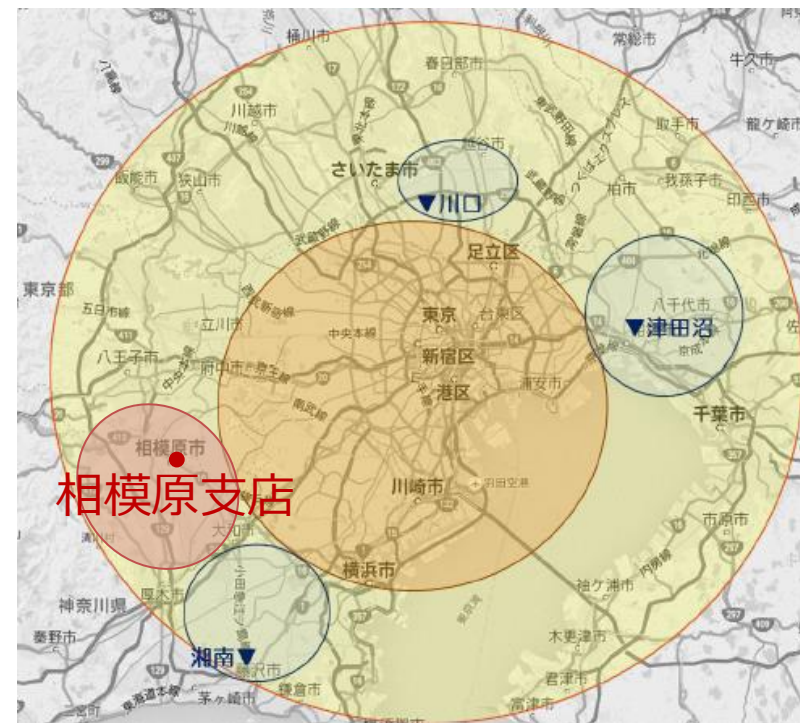
【公式HP】 <http://www.mdh-kyotonijo.jp/>

平成28年9月1日 名古屋支店藤が丘営業所開設



名古屋支店開設から5年。
中京エリアの更なる業容拡大のため
「藤が丘営業所」を名古屋市名東区藤が丘
に開設。

平成28年12月(株)三建アーキテクト 相模原支店開設

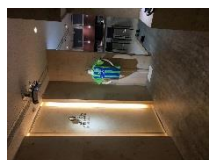


さらなる業容拡大・シェアの獲得をめざし、
相模原エリアに対する商品供給を
目的として「相模原支店」を
相模原市中央区相模原に開設。

平成29年3月横浜支店移転



平成29年5月名古屋支店移転



平成29年7月住宅営業部城東営業所移転



平成29年1月 サン住宅品質検査株式会社設立

中古住宅の流通が活性化する現状に対し

■メルディアグループの培ってきた『検査体制』を活かし、第三者的立場でインスペクションサービスを提供。

■メルディアブランド向上、品質向上

(主な事業内容)

- ・新築住宅品質コンサルティング
- ・住宅診断
- ・既存住宅現況検査
- ・各種瑕疵保険検査業務

ご存知ですか？

中古住宅の売買では瑕疵トラブルが
大きなリスクに！

瑕疵トラブルとは…

住宅における欠陥のことを瑕疵(かし)といいます。
特に見えない部分の瑕疵は判明しづらく
売却・引き渡し後に見つかるケースも。
その際は売主様に修理責任などが生じることもあり、
不動産売買において大きなリスクになっています。

たとえばこんな瑕疵トラブル

引き渡し後、天井から水漏れ！

2階天井から水が漏れ、
調査をした結果
雨漏りであることが判明。
屋根・外壁・2階天井・
内壁・床の修復に
250万円が必要となった。



引き渡し後3ヶ月以内なら
売主様に修復責任

売却費を削って、費用を負担することに…

引き渡し後4ヶ月目以降なら
買主様の負担

購入費に加え、更に修復工事の負担が…



「売る」「買う」リスクを回避し
トラブルから双方を守るために。

サン住宅品質検査の既存住宅瑕疵保険

住まいあんしん検査

この保険は、引渡し後に保険対象となる欠陥が
見つかった場合に、お客様のご負担無くその欠陥を
当社が保証する保険です。

2つのあんしんポイント

安心1 最長期間 **5年**
金額は最高 **1,000万円**の保証

別途、付加条項を付帯することにより住居区分に応じて保険の対象
を追加することができます。



構造

防水

給排水管路

電気設備

安心2 住まいのプロによる
検査と信頼の「**証明書**」発行

建築士資格を持った検査員が行う
瑕疵保険の検査に適合すると、
当社より保証範囲を記載した
「標準保証書」を発行いたします。
加えて保険会社(保険法人)からは
「保険付保証書」が発行されます。



見本



まだ25年、これからのメルディア

平成30年8月期 事業展望

平成30年8月期の展望 メルディアグループの売上・利益の目標

■ 平成30年8月期も更なる成長。経常利益100億円を目指す！

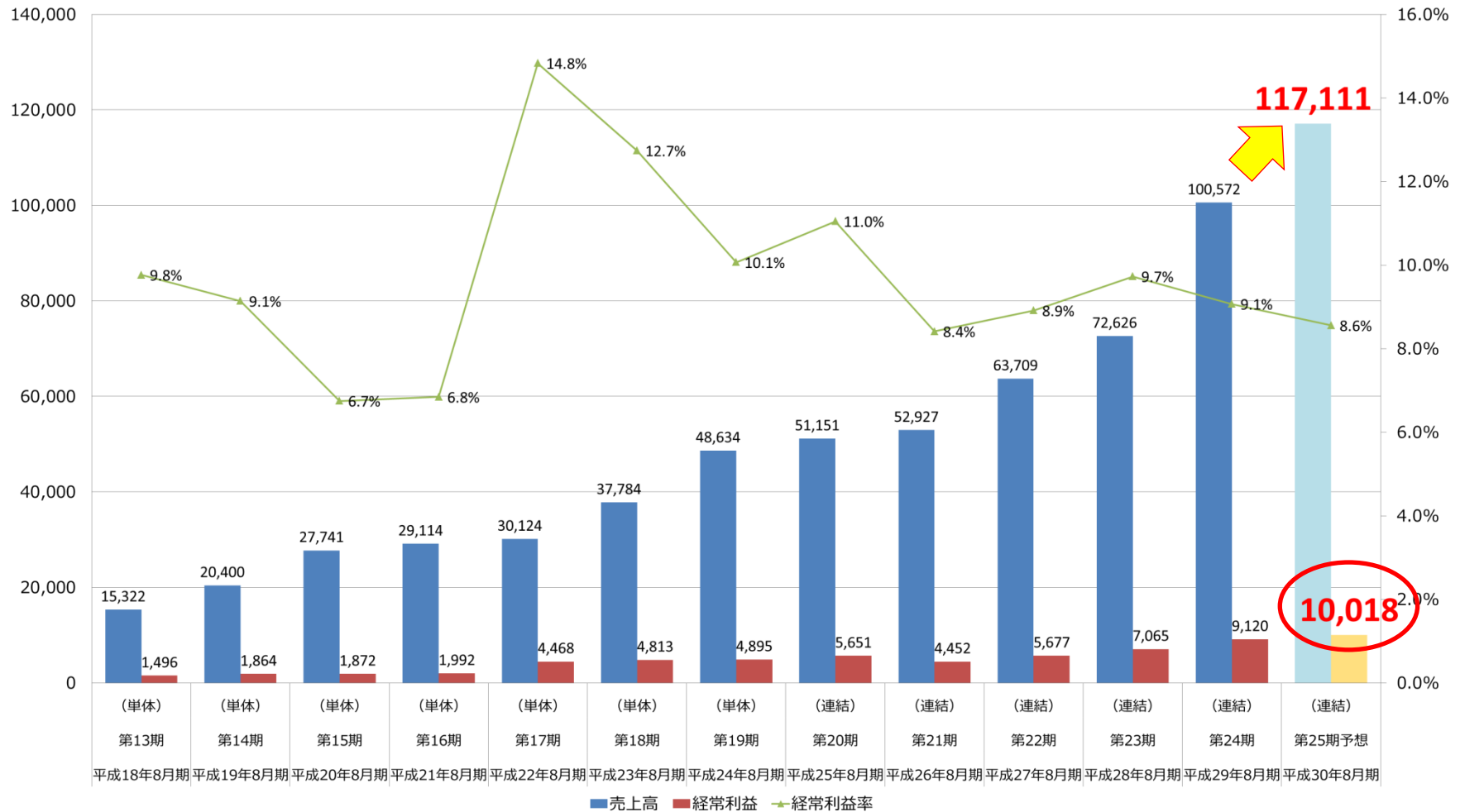
単位：百万円

	平成29年8月期 第24期(実績)	平成30年8月期	
		第25期(予想)	前期比
売上高	100,572	117,111	116.4%
営業利益	9,496	10,477	110.3%
経常利益	9,120	10,018	109.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,040	6,586	109.0%

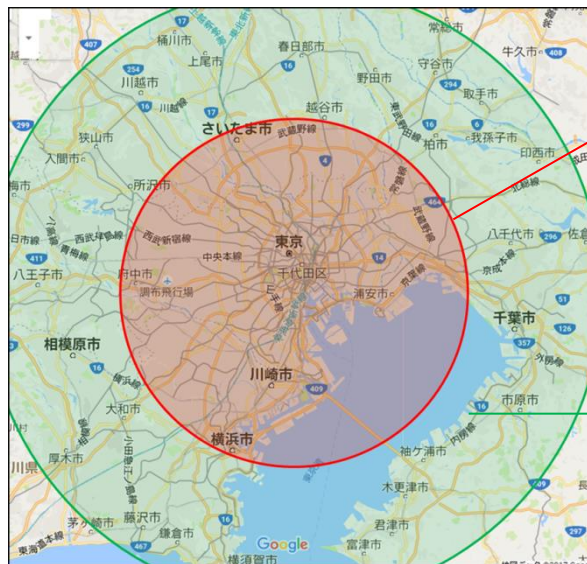
平成30年8月期の展望 メルディアグループの成長性

■ 平成30年8月期も更なる成長。経常利益100億円を目指す！

単位：百万円



平成30年8月期の展望 三建アーキテクトの事業譲渡について



MELDIA GROUP 三栄建築設計

東京都23区を中心とした「都心部エリア」に
主にデザイン性・居住性の高い
都市型3階建て住宅を提供する。



MELDIA GROUP 三建アーキテクト

首都圏「郊外エリア」で
低コスト・高い品質・高い居住性をもった
2階建て住宅を提供する。



Design Your Life

MELDIA
GROUP

(商品名称統一)



MELDIA GARDEN 東海岸
藤沢市辻堂東海岸2丁目

首都圏の幅広いエリアに、デザイン性・居住性の高い
戸建分譲住宅を提供する。

『メルディアブランド』の幅広い浸透

- 商品名称・店舗名称統一化
- 規格化された分譲住宅との差別化
- 経営効率、組織効率の向上

■ デザイン性・居住性の高い戸建分譲供給を拡大する。



- 人口流入エリアである首都圏を中心に関西エリア・愛知エリアにデザイン性・居住性の高い戸建供給を拡大する。
- **メルディアグループの分譲住宅が、2017グッドデザイン賞を受賞。**
- 住宅政策による低金利は継続。特に利便性の高いエリアの住宅需要は堅調。
- 人気エリアに、一般的なサラリーマンでも購入できる価格帯の商品供給で、更なる成長へ。



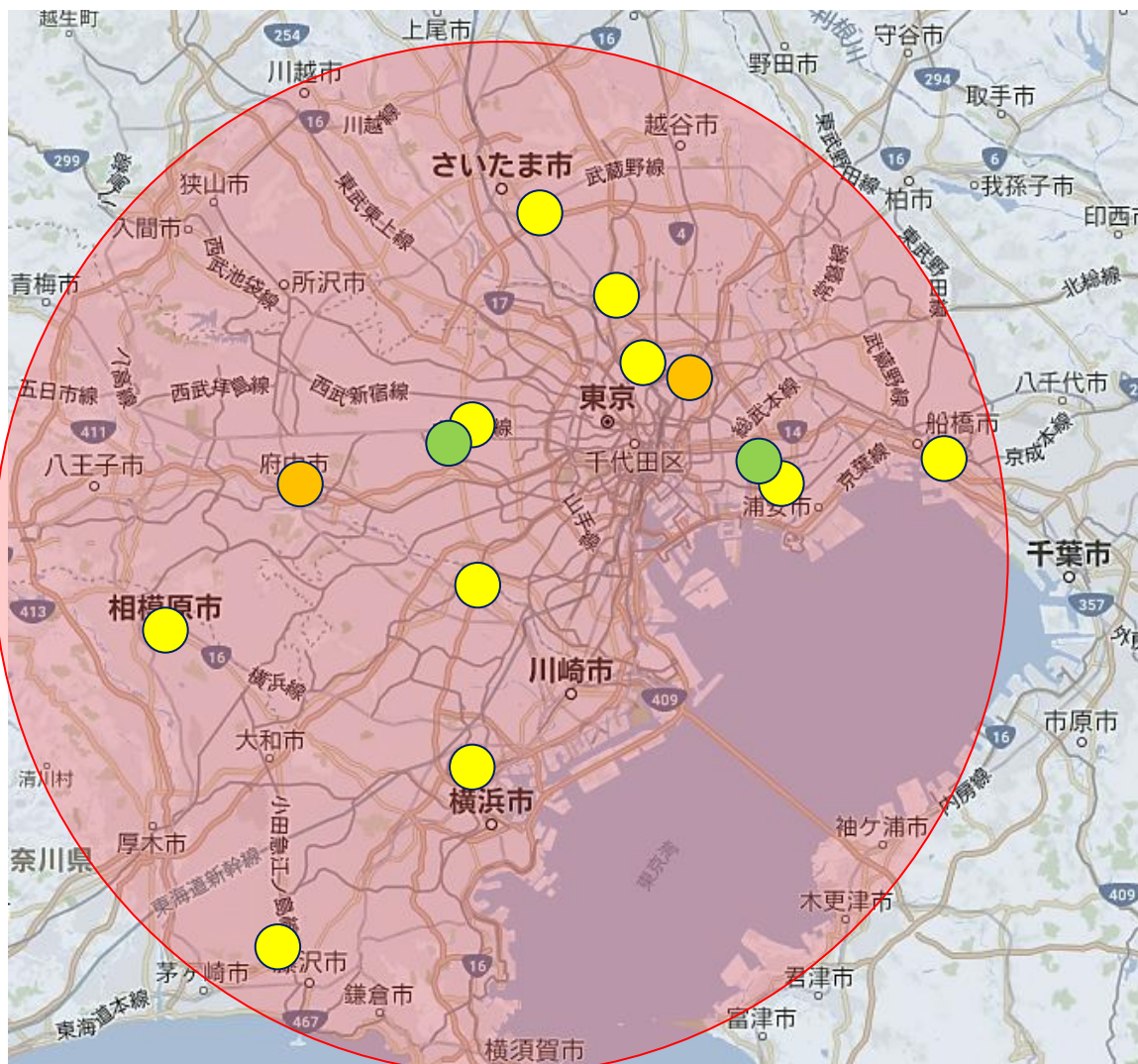
平成30年8月期の展望 メルディアブランド (戸建分譲アパート)



当社の都市型3階建ての設計技術・施工技術を活かして、投資用アパートの分譲を行っています。狭小宅地に、3階建てのアパートを建てることで、土地価格が抑えられ、且つ、部屋数も取ることが出来ます。これにより、都心部エリアのアパートでも、購入価格は4000万円台となり、利回りも7%程度を確保できる、優良な投資物件を供給しております。

平成30年8月期の展望 首都圏エリアにおける店舗展開について

- 三建アーキテクト店舗をすべて三栄建築設計『メルディア〇〇店』へ。
- 首都圏新規店舗2店舗（メルディア府中支店、メルディア金町支店）開設予定。



【戸建分譲店舗】※黄色（予定はオレンジ）

- メルディア東京支店（東京都杉並区）
- メルディア足立支店（東京都足立区）
- メルディア金町支店（東京都葛飾区）
- メルディア府中支店（東京都府中市）
- メルディア市川支店（千葉県市川市）
- メルディア津田沼支店（千葉県習志野市）
- メルディア浦和支店（埼玉県さいたま市）
- メルディア川口支店（埼玉県川口市）
- メルディア溝の口支店（神奈川県川崎市）
- メルディア横浜支店（神奈川県横浜市）
- メルディア湘南支店（神奈川県藤沢市）
- メルディア相模原支店（神奈川県相模原市）

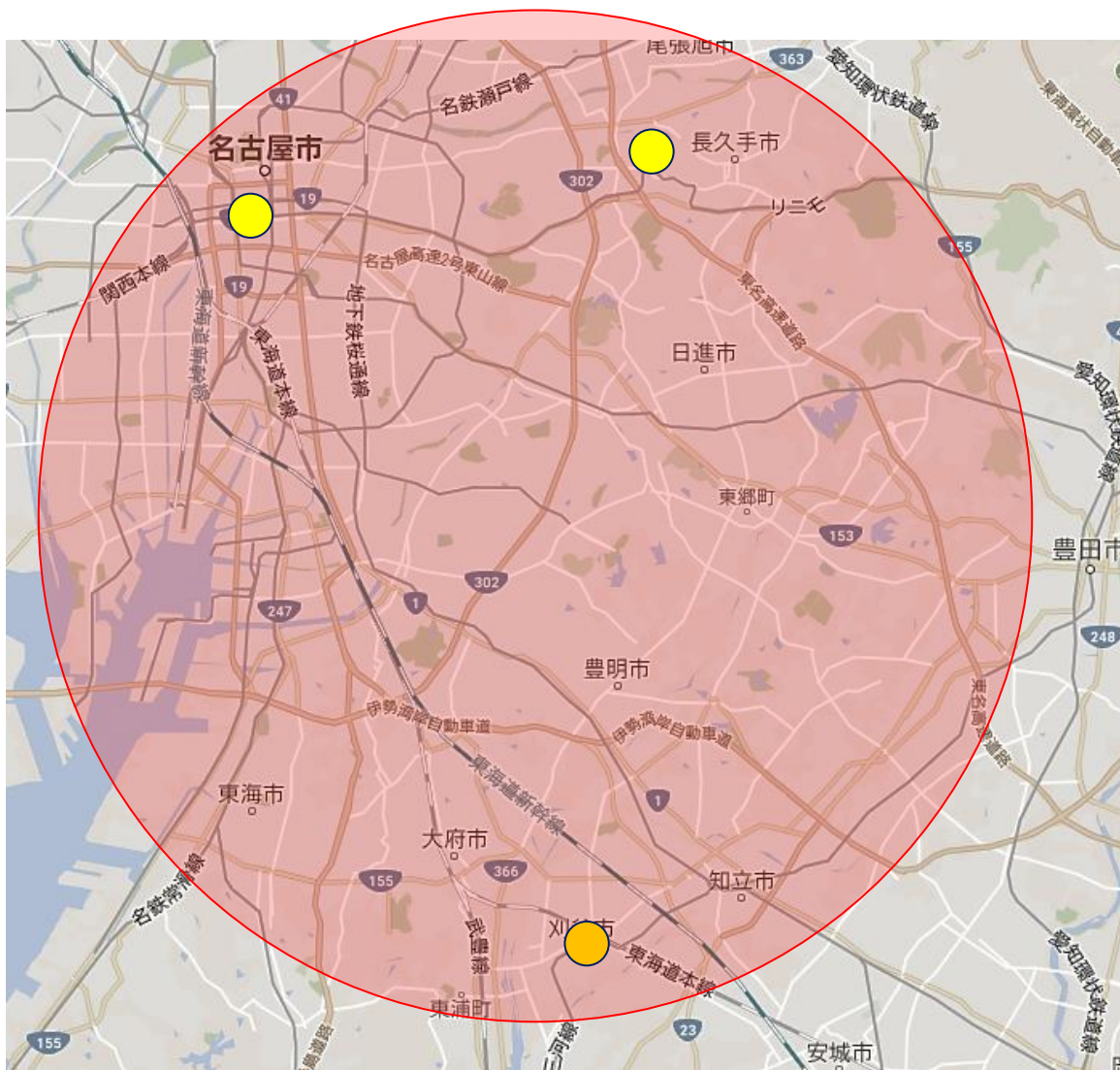
【住宅営業部】※緑

- 住宅営業部（東京都杉並区）
- 城東営業所（千葉県市川市）

**新規エリアへ積極展開
戸建供給エリア拡大へ。**

平成30年8月期の展望 中京圏エリアにおける店舗展開について

■ 愛知エリアも拡大路線へ。新規店舗（メルディア刈谷営業所）開設予定。



【戸建分譲店舗・住宅請負】
※黄色（予定はオレンジ）

- メルディア名古屋支店（名古屋市中区）
- メルディア藤が丘営業所（名古屋市長区）
- メルディア刈谷営業所（愛知県刈谷市）

**名古屋エリアは好調
順調に供給棟数増加
積極的な新規エリア進出で、
供給拡大を目指す。**

平成30年8月期の展望 シード平和の成長と規模拡大について

- 子会社シード平和(株) (証券コード：1739) も高い成長率を維持。
- 高い技術力により関西大手デベロッパーからの受注堅調、請負受注拡大。
- 関西エリアでの戸建分譲供給体制整い、供給拡大へ。

平成30年6月期 (第25期) 経営方針



(単位：百万円)

	平成29年6月期		平成30年6月期		増減
	実績	売上比	予想	売上比	
売上高	14,501	—	20,500	—	41.4%
営業利益	1,137	7.8%	1,375	6.7%	20.9%
経常利益	1,036	7.1%	1,250	6.1%	20.6%
当期純利益	721	5.0%	815	4.0%	13.2%

『関西トップクラスの総合建設会社への飛躍』

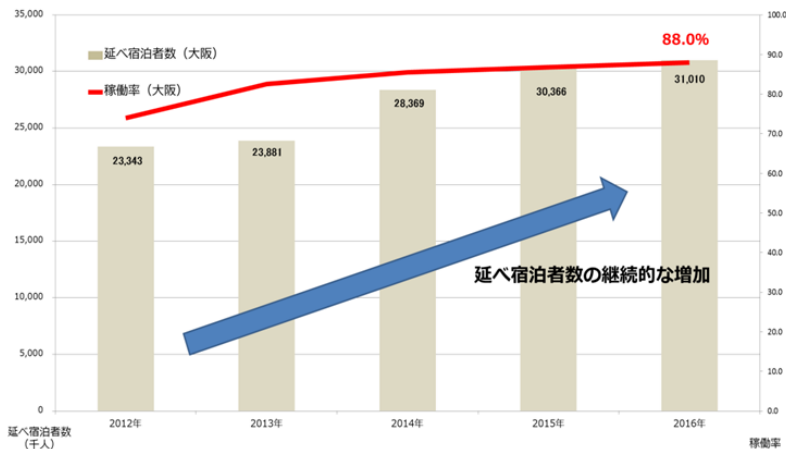
- 平成30年6月期も大幅増収増益を計画
 - ①総合建設業の拡大 (受注残高97億円の売上取込と受注拡大)
 - ②戸建分譲住宅供給エリア、供給棟数の拡大
 - ③テレビCMを中心とした広告戦略で知名度・ブランド力向上
- 建設技術力のさらなる強化
 - ①高い技術力により、有力デベロッパーからの安定受注確保
 - ②新たな事業領域への進出 (ホテル建設受注など)
- 株主還元 - 配当金予想を大幅増の7.5円へ



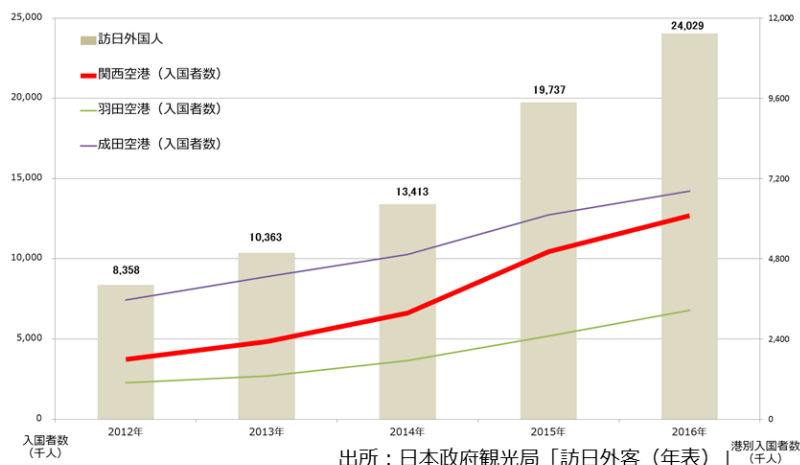
平成30年8月期の展望 ホテル事業への本格参入

■ **メルディアグループとして三栄建築設計・シード平和で
ホテル事業へ本格参入。**

■ **関西（大阪・京都）を中心に、企画・受注・建設・保有・売買を計画。**



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」



出所：日本政府観光局「訪日外客（年表）」
出所：法務省「出入国管路統計表」



政府の訪日外国人目標数

2020年 4,000万人
2040年 6,000万人

ビザ発給条件の緩和などにより、
2017年7月は268万人の訪日と過去最高を更新

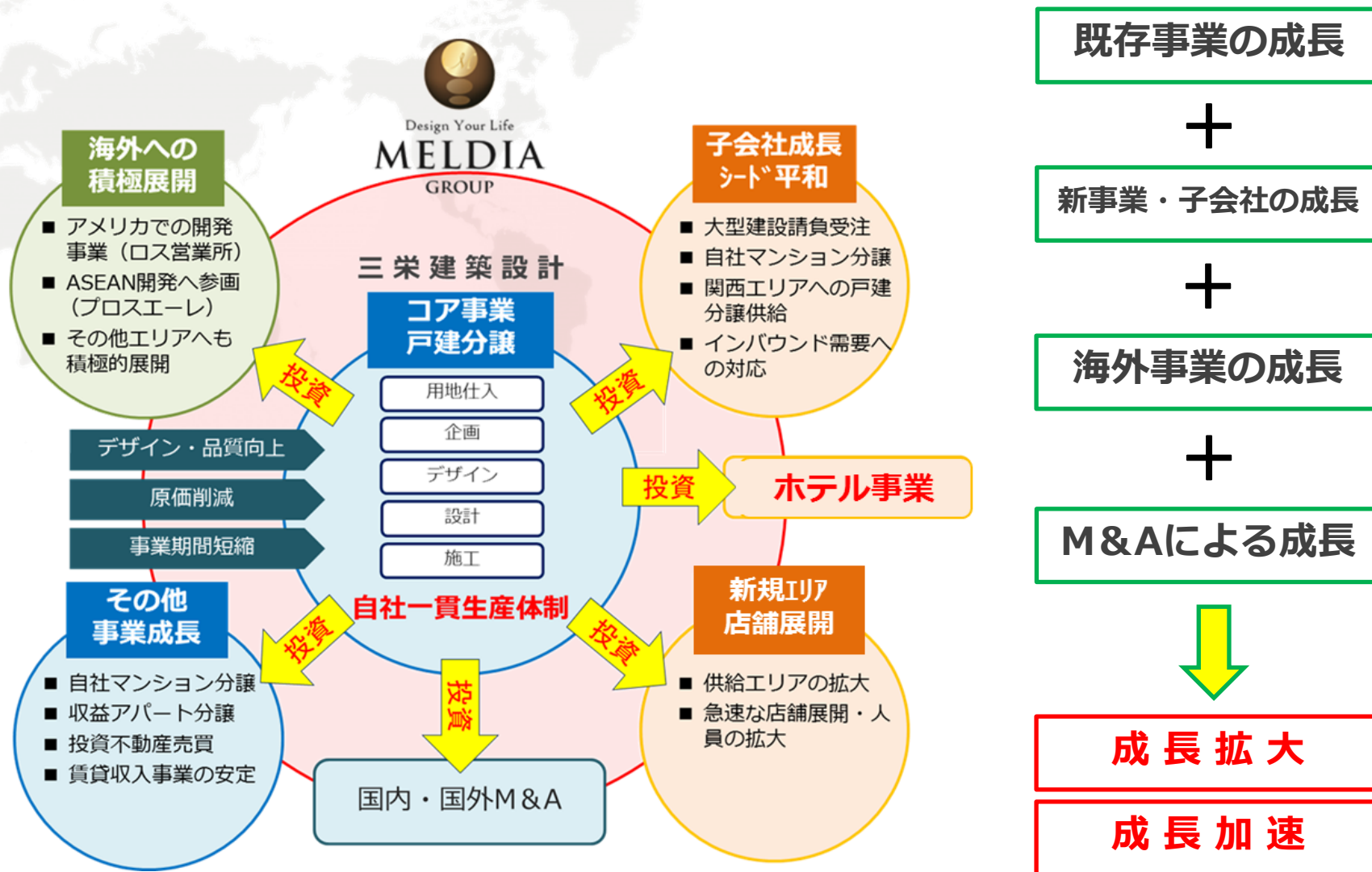
**2020年における大阪のホテル不足は、
ホテル建設が増えている状況にあっても、
5万室から16.5万室不足すると予想される。**
(みずほ総研試算)



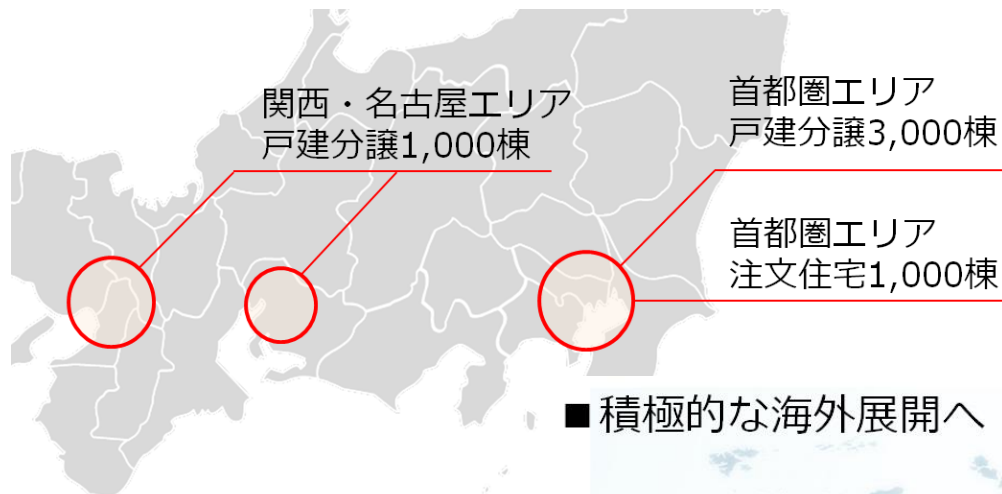
まだ25年、これからのメルディア

中長期的な事業展望

- コアビジネスの戸建分譲の成長をベースに海外・新規事業・エリア拡大につなげる。



■ 三大都市圏に戸建住宅供給棟数5,000棟を目指す。



■ 積極的な海外展開へ

■ ホテル事業の展開

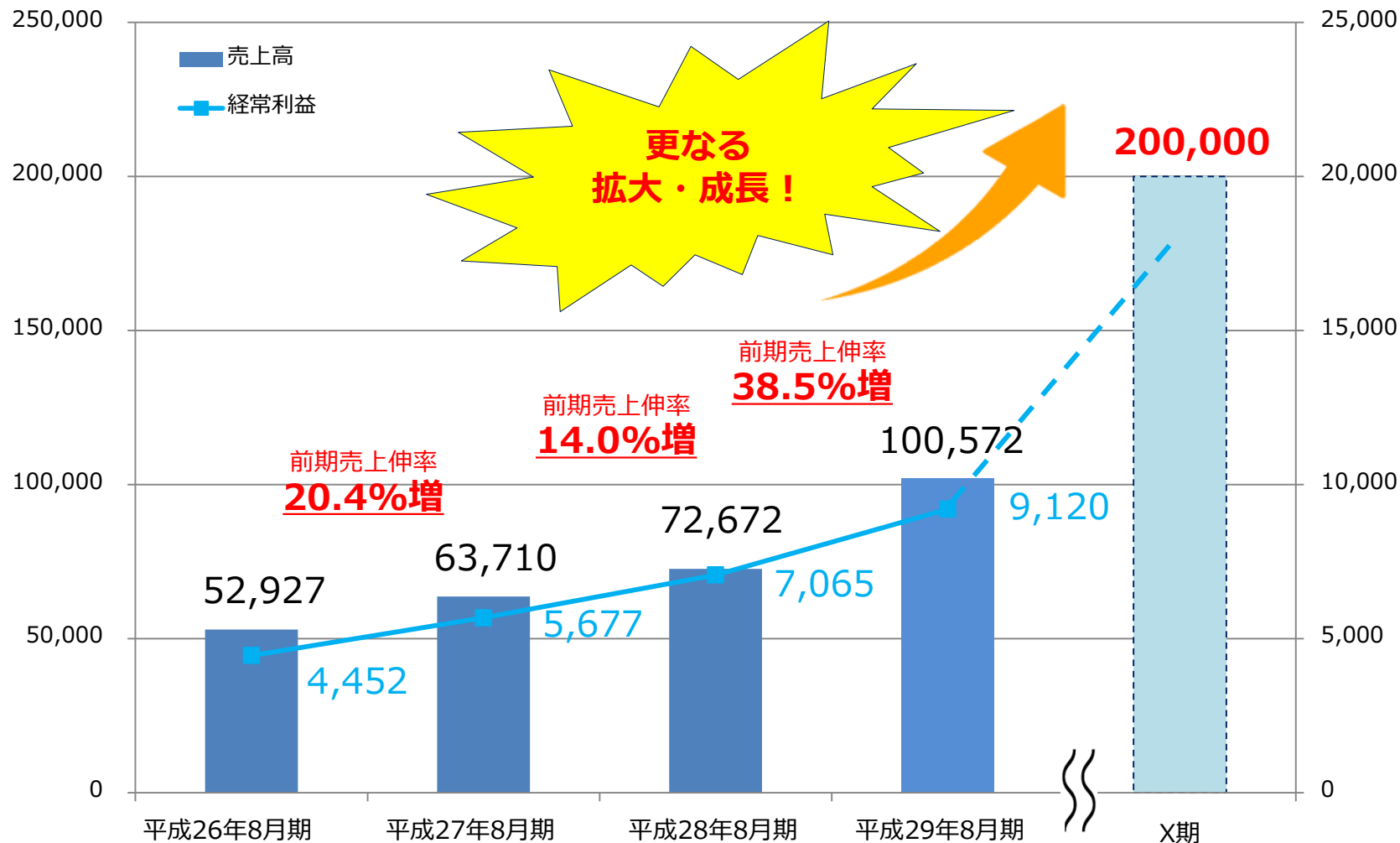


中長期的な事業展望（売上高2,000億円へ）

■ 戸建供給5,000棟を実現し、売上高2,000億円企業へ。

売上高
単位：百万円

経常利益
単位：百万円





まだ25年、これからのメルディア

平成29年8月期 連結決算概要

- 売上高1,000億円達成。前年同期比38.5%増、営業利益は同31.6%増となった。
- 売上高、利益とも過去最高を更新した。

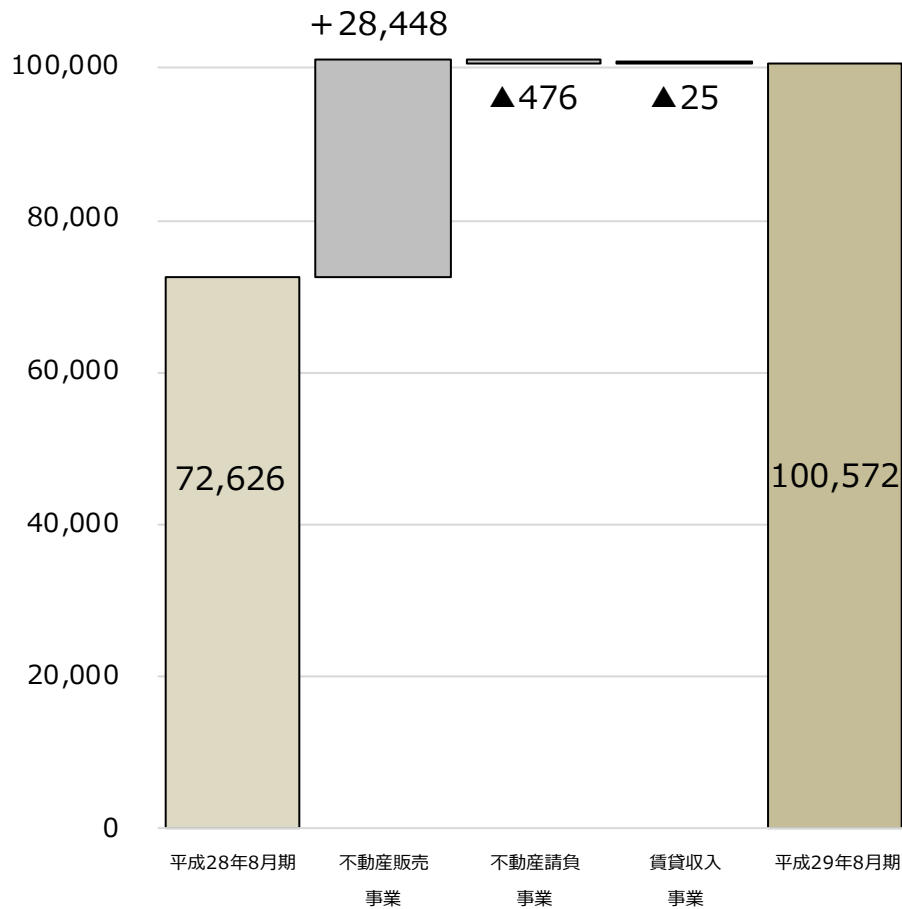
(単位：百万円)

	平成28年8月期		平成29年8月期		増減
	実績	売上比	実績	売上比	
売上高	72,626	-	100,572	-	38.5%
売上総利益	12,656	17.4%	16,772	16.7%	32.5%
販売及び 一般管理費	5,406	7.4%	7,276	7.2%	34.6%
営業利益	7,249	10.0%	9,496	9.4%	31.0%
営業外収益	272	0.4%	358	0.4%	31.6%
営業外費用	457	0.6%	734	0.7%	60.6%
経常利益	7,065	9.7%	9,120	9.1%	29.1%
親会社に帰属する 当期純利益	4,220	5.8%	6,040	6.0%	43.1%

売上高・営業利益 増減分析

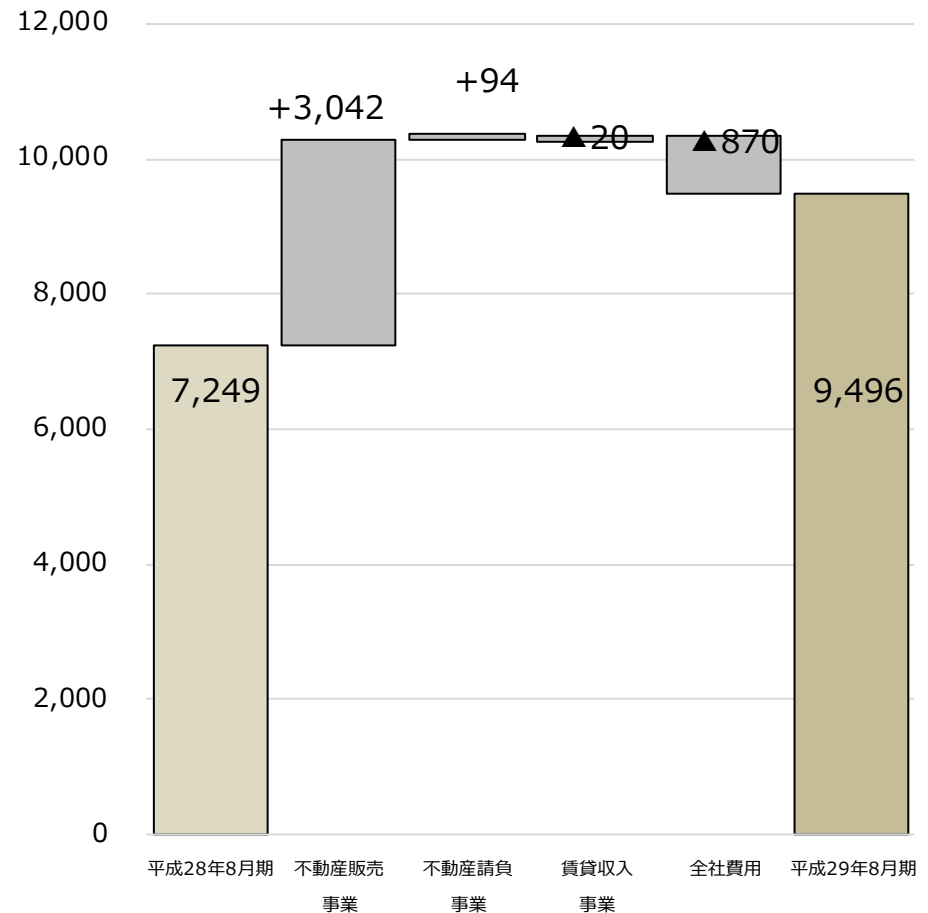
(百万円)

売上高



(百万円)

営業利益



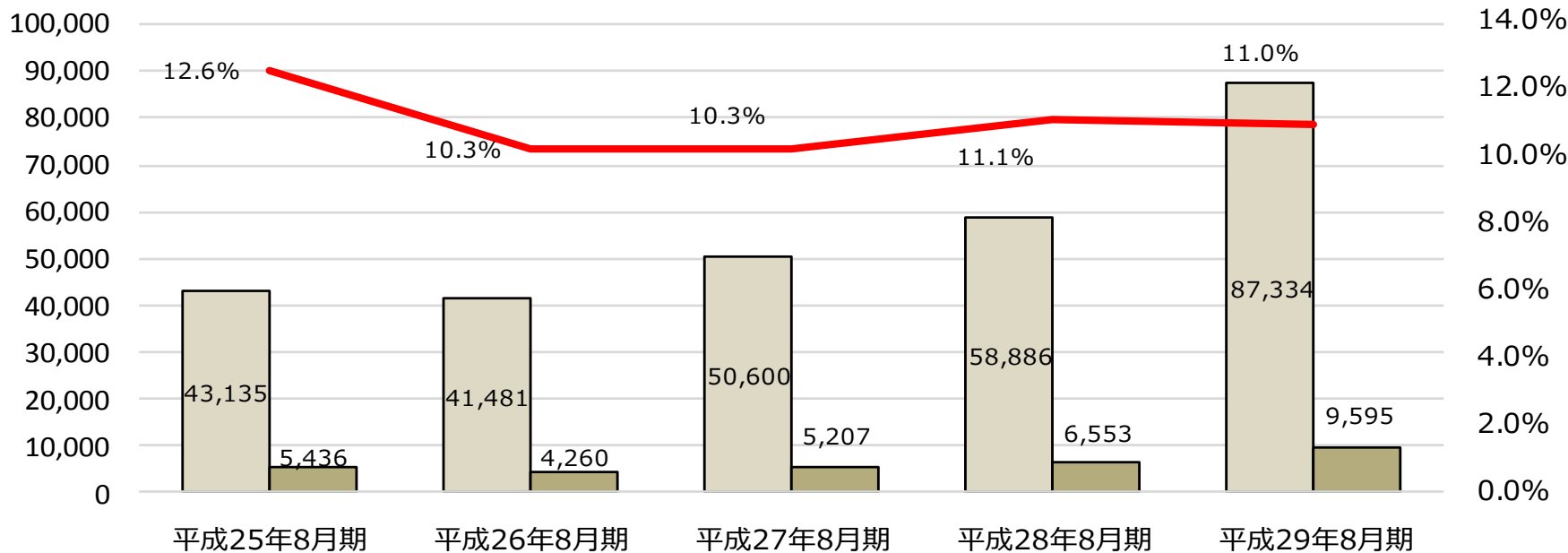
- 不動産販売事業は、**売上高・売上総利益・営業利益ともに前年同期比30%以上の増加となった。**
- 不動産請負事業は、連結子会社のシード平和が**年間建築請負受注高100億円の目標達成。**
売上高は前年同期比4.1%減となったが、**コストダウンの強化**が奏功し、**利益率は向上した。**
- 賃貸収入事業は、所有の賃貸用不動産を売却し、短期保有で取得した物件が高い利益率で稼働。
売上高1.2%減、営業利益率2.0%減。

(単位：百万円)

	平成28年8月期		平成29年8月期		前期比
	実績	売上比	実績	売上比	
売上高	72,626	-	100,572	-	38.5%
不動産販売事業	58,886	81.1%	87,334	86.8%	48.3%
不動産請負事業	11,506	15.8%	11,029	11.0%	-4.1%
賃貸収入事業	2,234	3.1%	2,208	2.2%	-1.2%
売上総利益	12,656	17.4%	16,772	16.7%	32.5%
不動産販売事業	10,040	17.0%	14,141	16.2%	40.8%
不動産請負事業	1,505	13.1%	1,527	13.8%	1.5%
賃貸収入事業	1,021	45.7%	1,102	49.9%	7.9%
営業利益	7,249	10.0%	9,496	9.4%	31.0%
不動産販売事業	6,553	11.1%	9,595	11.0%	46.4%
不動産請負事業	1,024	8.9%	1,118	10.1%	9.2%
賃貸収入事業	1,021	45.7%	1,001	45.3%	-2.0%
全社費用	(1,349)	-	(2,219)	-	-

セグメント情報 不動産販売事業

(単位：百万円)

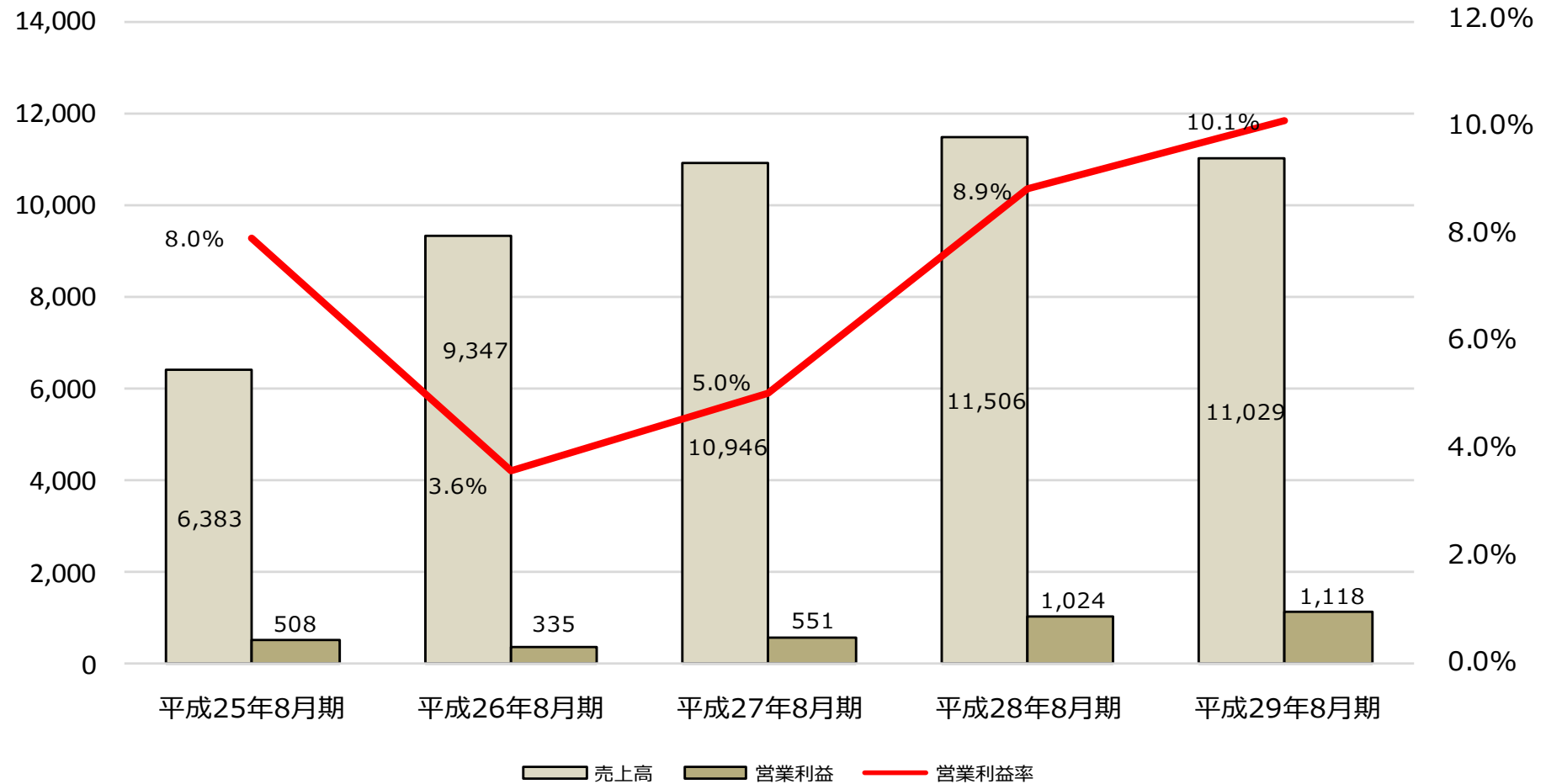


売上高 営業利益 営業利益率

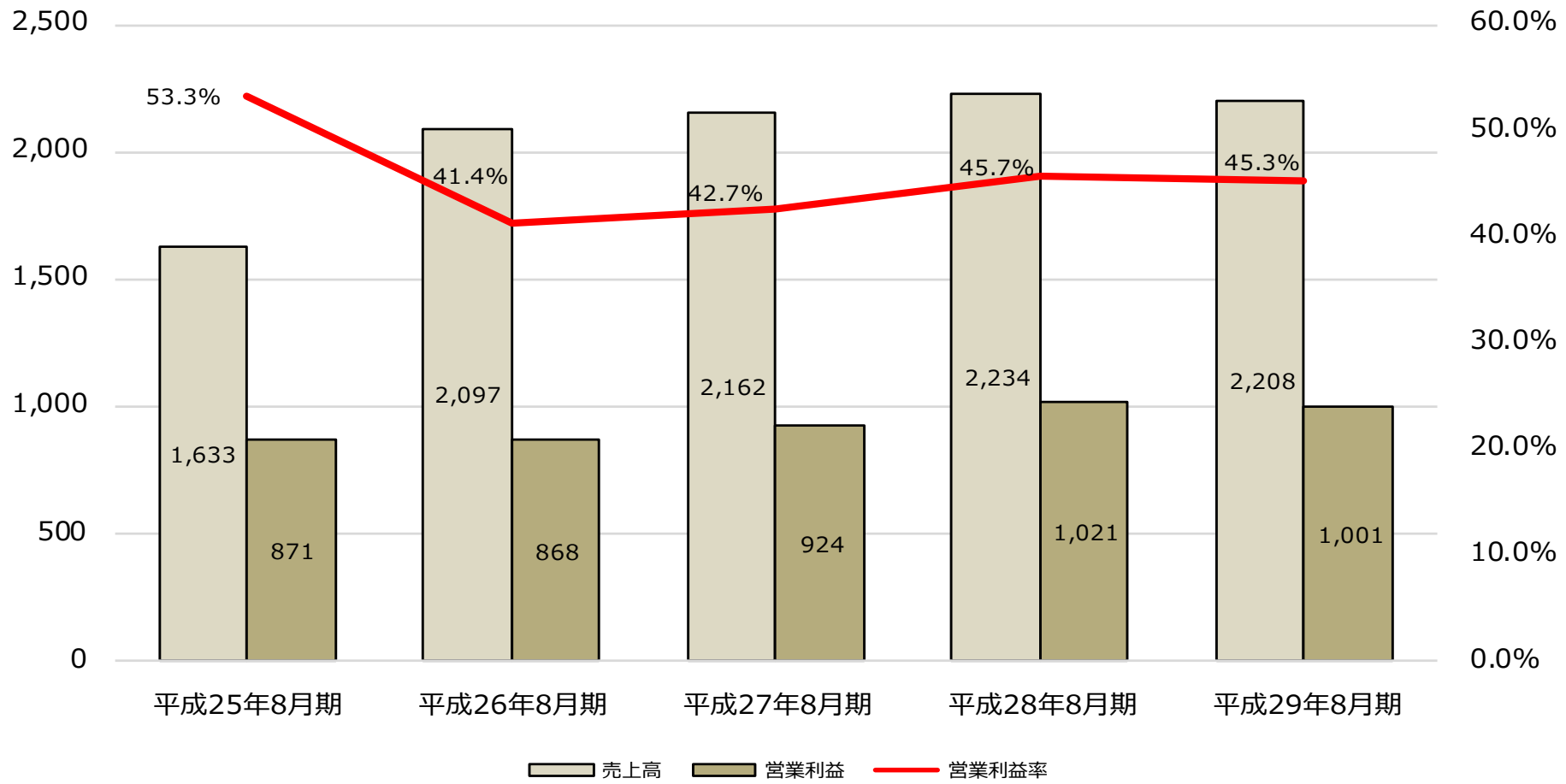
内訳	平成27年8月期		平成29年8月期		増減	
	売上 (百万円)	件数	売上 (百万円)	件数	売上	件数
2階建住宅	18,643	493	26,210	664	40.6%	34.7%
3階建住宅	32,628	781	34,393	822	5.4%	5.2%
販売用アパート	1,023	27	4,385	68	328.7%	151.9%
マンション分譲	1,148	86	5,824	348	407.3%	304.7%
所有不動産販売	3,226	11	10,464	27	224.4%	145.5%
□サンゼルス不動産販売	1,098	8	1,741	9	58.5%	12.5%
土地売	1,054	16	4,201	52	298.6%	225.0%
不動産販売仲介等						
その他付帯事業	62	-	112	-	81.2%	-

セグメント情報 不動産請負事業

(単位：百万円)



(単位：百万円)



■ 資産について

現金及び預金が10,885百万円増加。
ベトナム国内でホテル開発及びオフィス開発事業を営む
現地法人の株式を取得した事により投資有価証券が1,009百万円
増加。

■ 負債について

短期借入金が2,549百万円減少。
棚卸資産の増加に伴う支払手形及び買掛金が1,088百万円増加。
事業資金等で調達した社債及び長期借入金（1年以内償還予定の
社債及び、1年以内返済予定の長期借入金含む）がそれぞれ
435百万円、3,242百万円増加。

■ 純資産について

配当金の支払いにより利益剰余金が700百万円減少。
親会社株主に帰属する当期純利益6,040百万円計上。

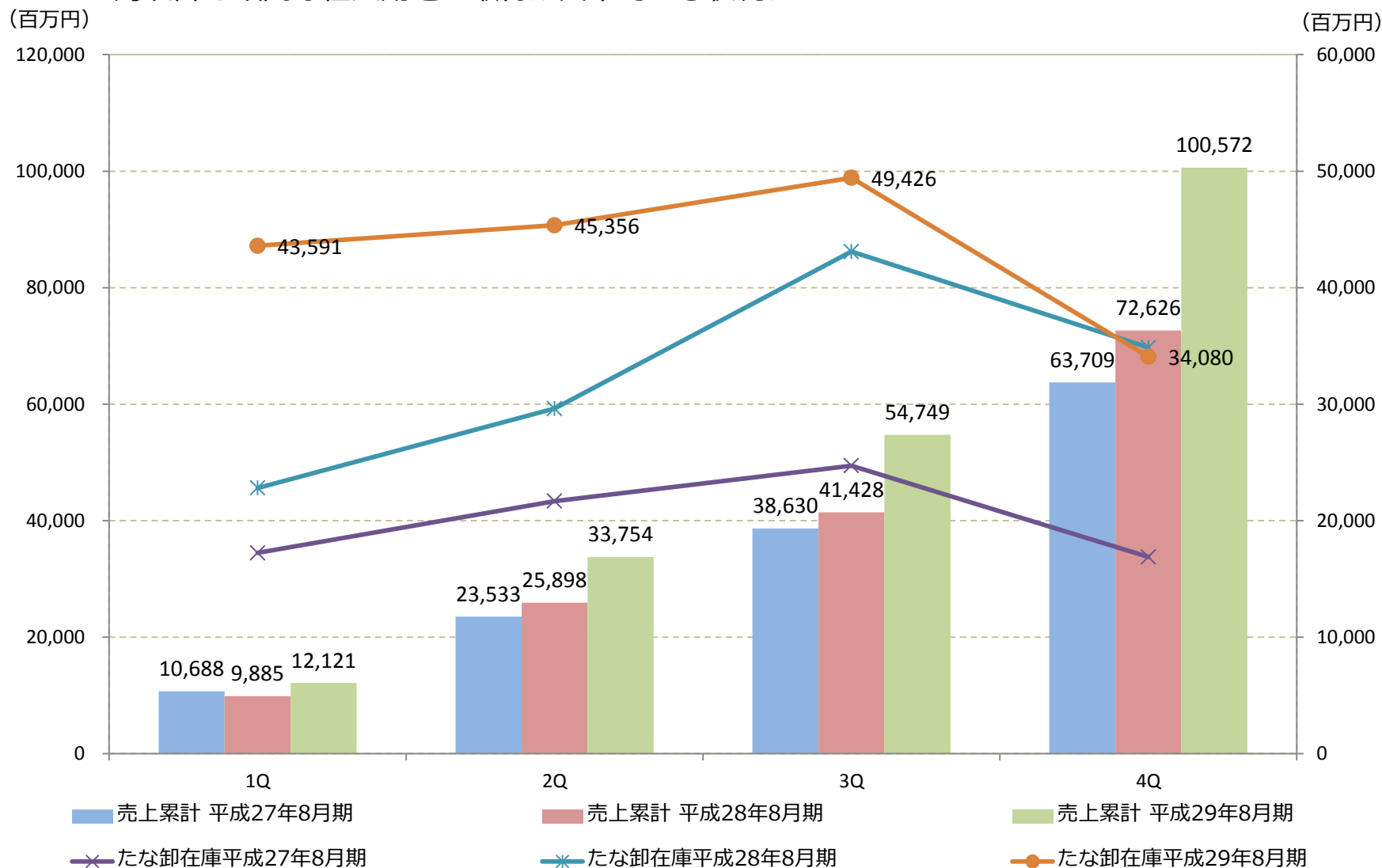
(単位：百万円)

	平成28年8月期	平成29年8月期	増減
流動資産	52,106	63,053	21.0%
現金及び預金	14,450	25,336	75.3%
受取手形及び売掛金	1,495	1,519	1.6%
販売用不動産	13,589	13,094	-3.6%
仕掛販売用不動産	19,831	19,300	-2.7%
未成工事支出金	1,434	1,686	17.5%
その他	1,307	2,205	68.8%
貸倒引当金	(41)	(89)	113.9%
固定資産	10,660	9,722	-8.8%
有形固定資産	7,764	5,678	-26.9%
無形固定資産	1,648	1,297	-21.3%
投資その他の資産	1,248	2,746	120.0%
資産合計	62,728	72,774	16.0%

	平成28年8月期	平成29年8月期	増減
負債	34,692	39,091	12.7%
流動負債	26,213	26,860	2.5%
短期借入金	12,357	9,807	-20.6%
1年以内返済予定長期借入金 1年以内償還予定社債	3,583	3,404	-5.0%
その他	10,273	13,648	32.9%
固定負債	8,478	12,232	44.3%
社債	908	1,366	50.4%
長期借入金	6,006	9,406	56.6%
その他	1,562	1,458	-6.7%
純資産	28,037	33,683	20.1%
株主資本	27,433	32,771	19.5%
その他	604	912	51.0%
負債・純資産合計	62,728	72,774	16.0%

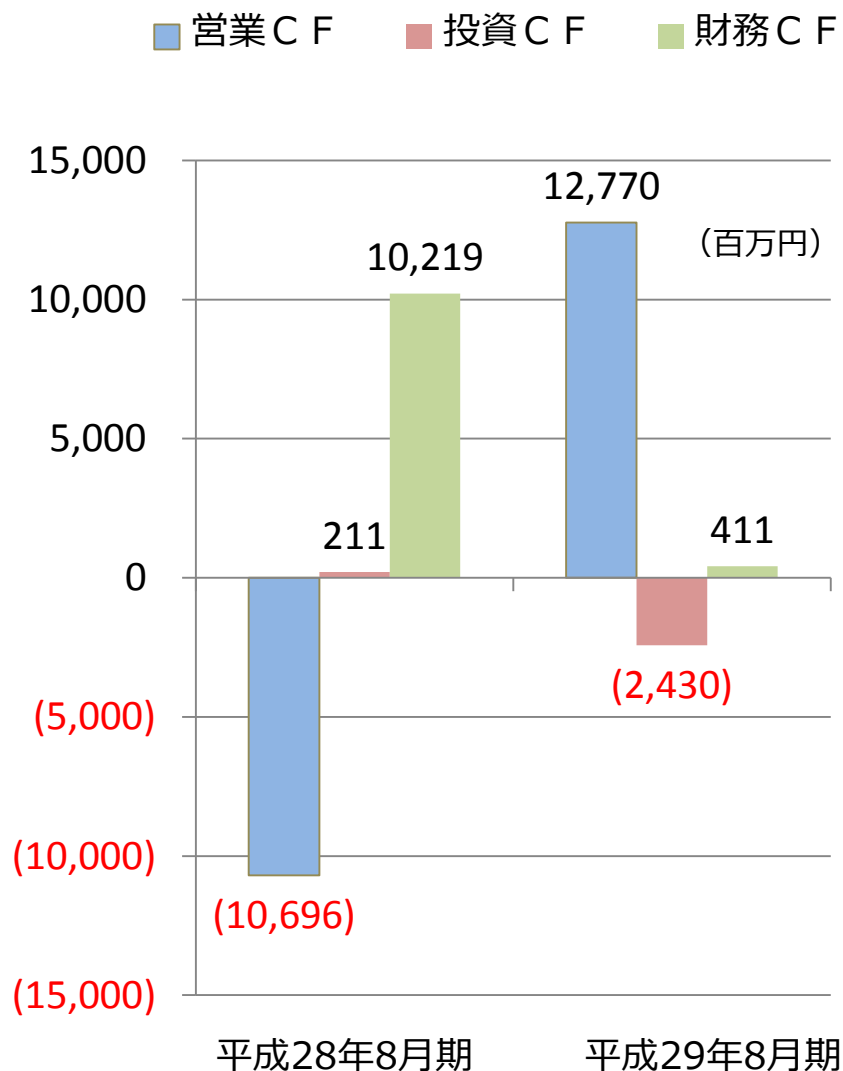
売上・たな卸資産の状況

- 期末(8月末) たな卸在庫 = 340億 (平成29年8月期 期初とほぼ同等)
- 平成29年8月期 期末時点の契約ベースで、戸建分譲事業の、約64.0%の在庫を確保。
- 9月以降も順調な仕入用地の取得が来ている状況。



連結キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)



【営業活動キャッシュ・フロー】 12,770

税引前当期純利益	9,156
減価償却費	421
売上債権の増加	△23
たな卸資産の増加	4,003
法人税等の支払額	△2,637

【投資活動キャッシュ・フロー】 △2,430

有形固定資産の取得による支出	△1,243
----------------	--------

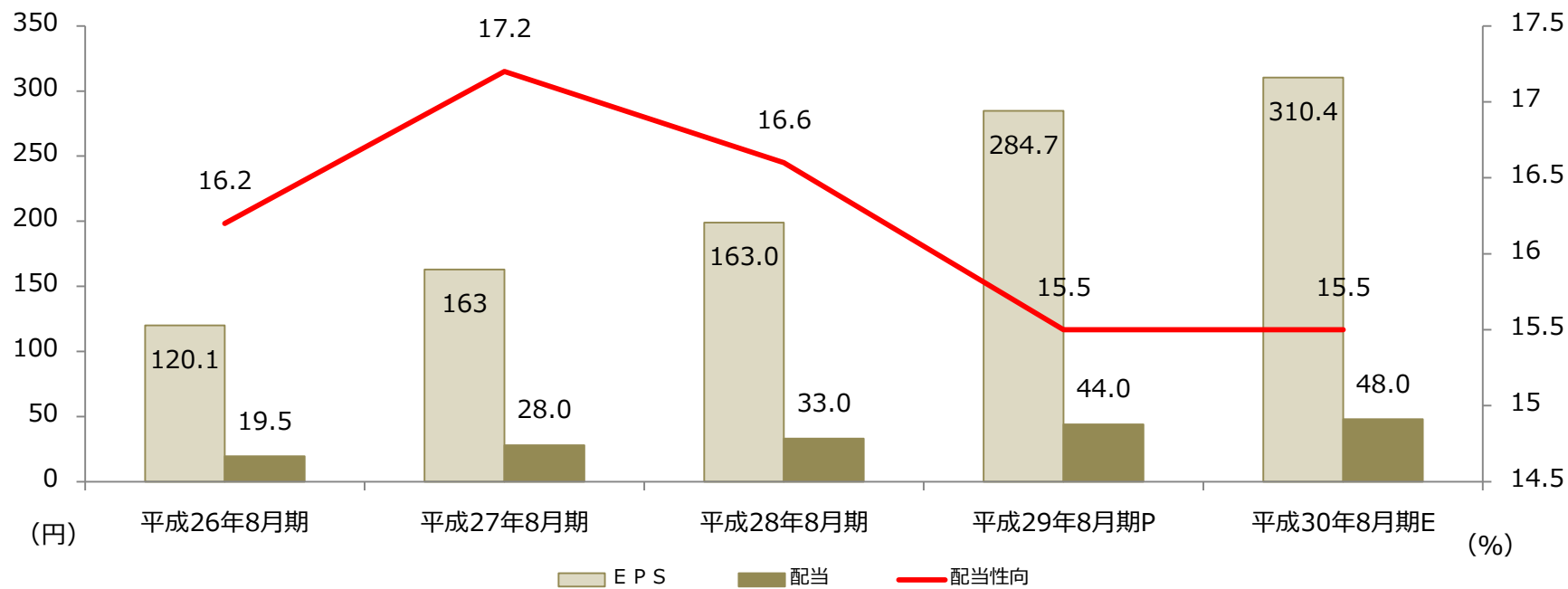
【財務活動キャッシュ・フロー】 411

短期借入金の純増	△2,538
長期借入金の純増	3,229
配当金の支払額	△700

現金及び現金同等物の期末残高 25,286

株主配当

	平成26年8月期	平成27年8月期	平成28年8月期	平成29年8月期 (予想)	平成30年8月期 (目標)
1株当たり配当金 (円)	19.5	28.0	33.0	44.0	48.0
1株当たり当期純利益 (円)	120.1	163.0	198.9	284.7	310.4
配当性向 (%)	16.2	17.2	16.6	15.5	15.5



第24期（平成28年9月1日～平成29年8月31日）の株価の数位 （3228 三栄建築設計 1739シード平和 日経平均で比較）



(出所:東洋経済新報社)

- ☑ 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