



Design Your Life

MELDIA
GROUP



**GOOD DESIGN
AWARD 2018**

**2019年8月期第2四半期
決算説明会資料
(証券コード：3228)**

最新TOPICS



Design Your Life

MELDIA
GROUP

俳優の城田優さん主演の新TVCMが2019年4月20日より放映開始



城田優さんプロフィール

生年月日：1985年12月26日

出身地：東京都

身長：190cm

ワタナベエンターテインメント所属

ドラマや映画はもちろん、近年ではとくにミュージカルでの活躍ぶりが評価されている



■ 俳優の城田 優さんが、当社の社員に扮し、ビッグプロジェクトを提案、成功させて、お客様に喜びを届ける。お客様の幸せのために『いい家をつくるために戦う社員』を演じる。

2019年8月期
第2四半期 TOPICS



Design Your Life
MELDIA
GROUP

● 業績TOPICS

- ・ 同期間における過去最高売上高・利益を大幅に更新
- ・ 生産工程平準化による安定的な商品供給が実現
- ・ 中期経営計画『MELDIA ACTION PLAN 2021』を公表

● 事業TOPICS

分譲 事業

- ・ 2年連続でグッドデザイン賞を受賞。その他各コンテストにおいて様々な賞を受賞。
- ・ 店舗制から「エリア制」へ移行。

海外 事業

- ・ ベトナム・ニャチャンプロジェクト（大型M事業）を始動。
- ・ ベトナム大手不動産仲介会社ネットランドと業務提携。

ホテル 事業

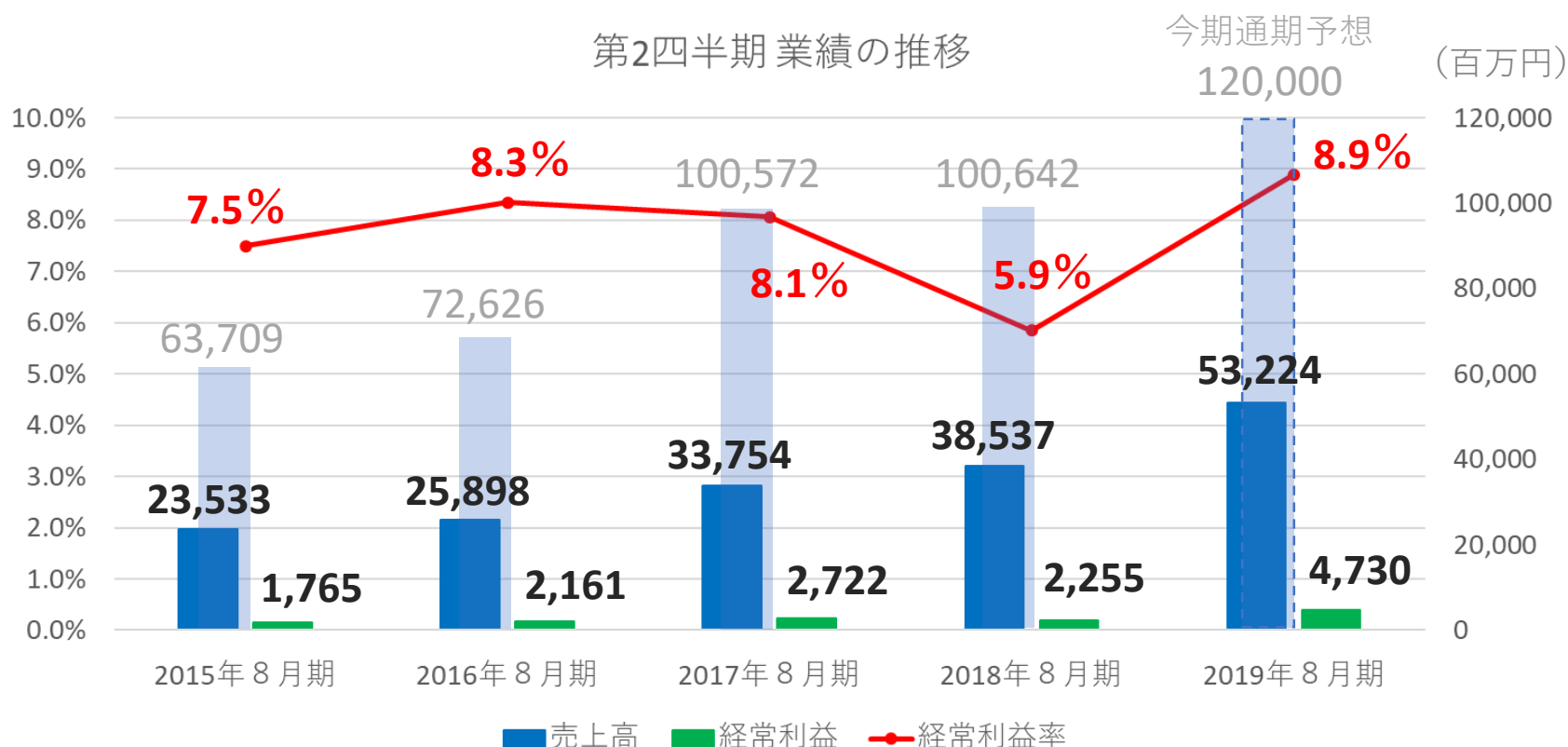
- ・ ホテルメルディア荻窪を新規オープン
- ・ ホテルメルディア大阪肥後橋の5月オープンを発表。

その他

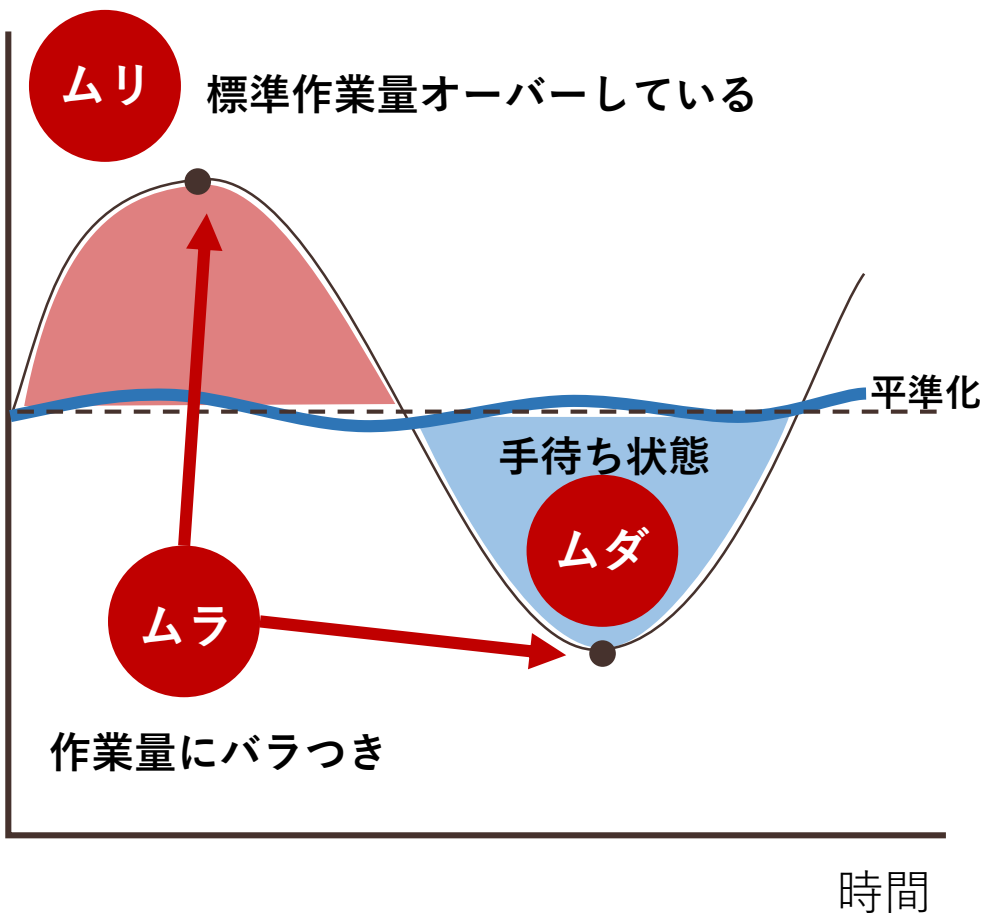
- ・ 広告戦略展開会社メルディアマーケティングプロモーション設立。
- ・ メルディアリアルティ 江戸川支店を開設。業績は順調に推移。
- ・ 代表取締役社長 小池信三著書『家づくり大革命』発刊。
- ・ 湘南ベルマーレが2018年ルヴァンカップ優勝。
- ・ 2019シーズン湘南ベルマーレユニフォーム胸スポンサーを継続。

第2四半期業績は、過去最高売上・利益更新 上方修正開示

- 第2四半期において過去最高の売上高・利益を更新（大幅増）。
- 期初予想を大幅に上回って着地。
- 2019年3月15日に第2四半期業績予想の修正（上方修正）を開示。



作業量



メリット

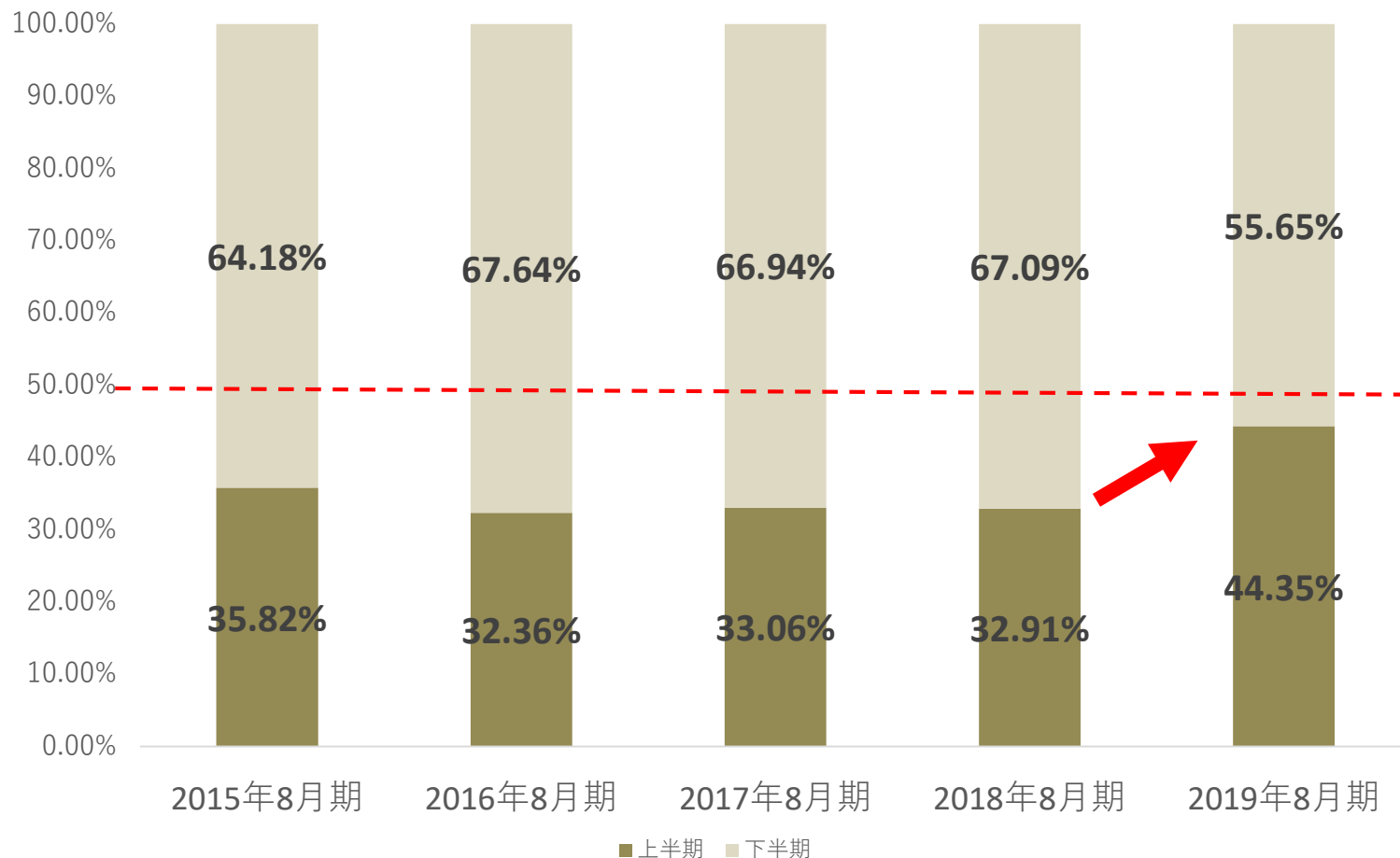
- ・ 棚卸在庫を持つ事で売上の偏りがなくなり売上が安定
- ・ 生産バランスが整う
- ・ 過剰な生産能力が抑えられる
- ・ 原価の均一化
- ・ 品質の安定
- ・ 工期の安定

デメリット

- ・ 投資効率への影響
- ・ 自己資本比率に影響

- ・ デザイン性と居住性の高い住宅を顧客に安定供給できる。
- ・ 在庫を持つ事で借入金が増加するが、安定した売上が作れる。
- ・ メルディアリアルティの成長により、販売網が拡大し売上が加速。
- ・ リーマンショックの厳しい状況下でも増収増益を継続している実績

直近5期分の予算に対する2Q累計の進捗



- ・ 前期までは、売上が下半期に集中する傾向。
商品の完成が下半期に集中し、引渡しが下半期に偏る傾向となっていた。
- ・ 今期は下半期に偏らず、平準的に売上を積上げていける傾向にある。
結果、業績の平準化に繋がっている。

中期経営計画「MELDIA ACTION PLAN 2021」を発表（2018.10.26）

- 三大都市圏（東名阪）でメルディアの分譲住宅シェアの拡大
- 3ヶ年で売上高1500億円、経常利益125億円の達成を目指す。

	2018年8月期 第25期		2019年8月期 第26期		2020年9月期 第27期		2021年9月期 第27期	
	売上高	経常利益	売上高	経常利益	売上高	経常利益	売上高	経常利益
売上高	100,642	7,755	120,000	10,000	130,000	10,800	150,000	12,500
経常利益								
経常利益率	7.7%	8.3%	8.3%	8.3%	8.3%	8.3%	8.3%	8.3%
			成長率	成長率	成長率	成長率	成長率	成長率
			19.2%	28.9%	8.3%	8.0%	15.4%	15.7%
			-	-	-	-	-	-

三大都市圏でメルディアブランドの分譲住宅供給拡大

- | | |
|------|---|
| 用地仕入 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 人員増加やエリア仲介会社との関係強化による情報総数を向上させ、ニーズの高いエリアの土地確保を実現する。 ■ エリア拡大による、大型プロジェクトを増加させる。 |
| 販売戦略 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 自社グループ販売と他社販売のプロジェクトを棲み分けし、効率的な販売実施。 ■ メルディアリアルティの人員増加及び出店加速により、自社グループ販売割合を増加させる。 |
| 生産 | <ul style="list-style-type: none"> ■ エリア制を導入し、効率的な組織運営を図ることで生産効率を向上させる。 ■ 人員ランクに合わせた生産工程の割当による生産数の向上を目指す。 ■ メルディアブランド力向上のため、2017年2018年に引き続き、毎年グッドデザイン賞を受賞する。 |
| 広告戦略 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 子会社メルディアマーケティングプロモーションによる、全社的な広告品質の統一化。 ■ グループ内製化による販管費の削減。 ■ メディア戦略の統一による三大都市圏への広告投下を強化。 |

MELDIA ACTION PLAN 2021



主力事業である**戸建分譲事業の拡大**を軸に、
周辺事業及び子会社を含めた**グループ全体の拡大**を目指す。

グッドデザイン賞 2年連続受賞



2018年受賞対象 MELDIA下北沢 (世田谷区北沢1丁目)
境界共有型分譲住宅「固有の個性を持った小空間が集まって形成された小さな町」

住まいの環境・デザインアワード2019 2年連続「東京ガス賞」受賞



リビングセンターOZONE主催
「住まいの環境・
デザインアワード2019」で、
MELDIA横濱港南台 (横浜市栄区桂台東)
が東京ガス賞を受賞



ニチハサイディングアワード2018「ニチハ賞」2作品受賞

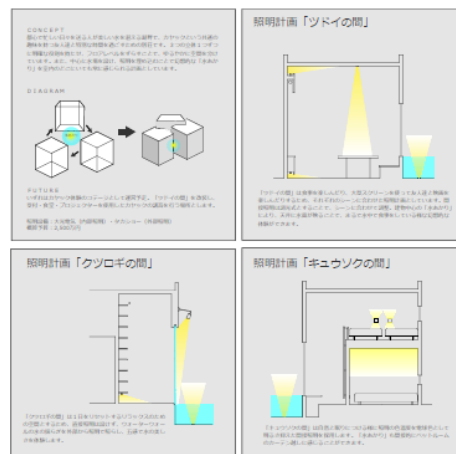
世田谷区世田谷3丁目



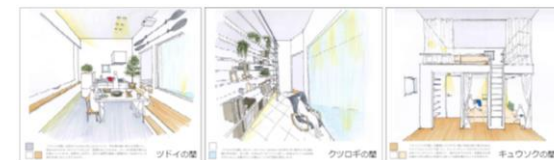
日野市東豊田4丁目No.1



「住まいのインテリアコーディネーションコンテスト」で優秀賞を受賞



【作品名】
水の美しさを体験する
湖畔の別荘

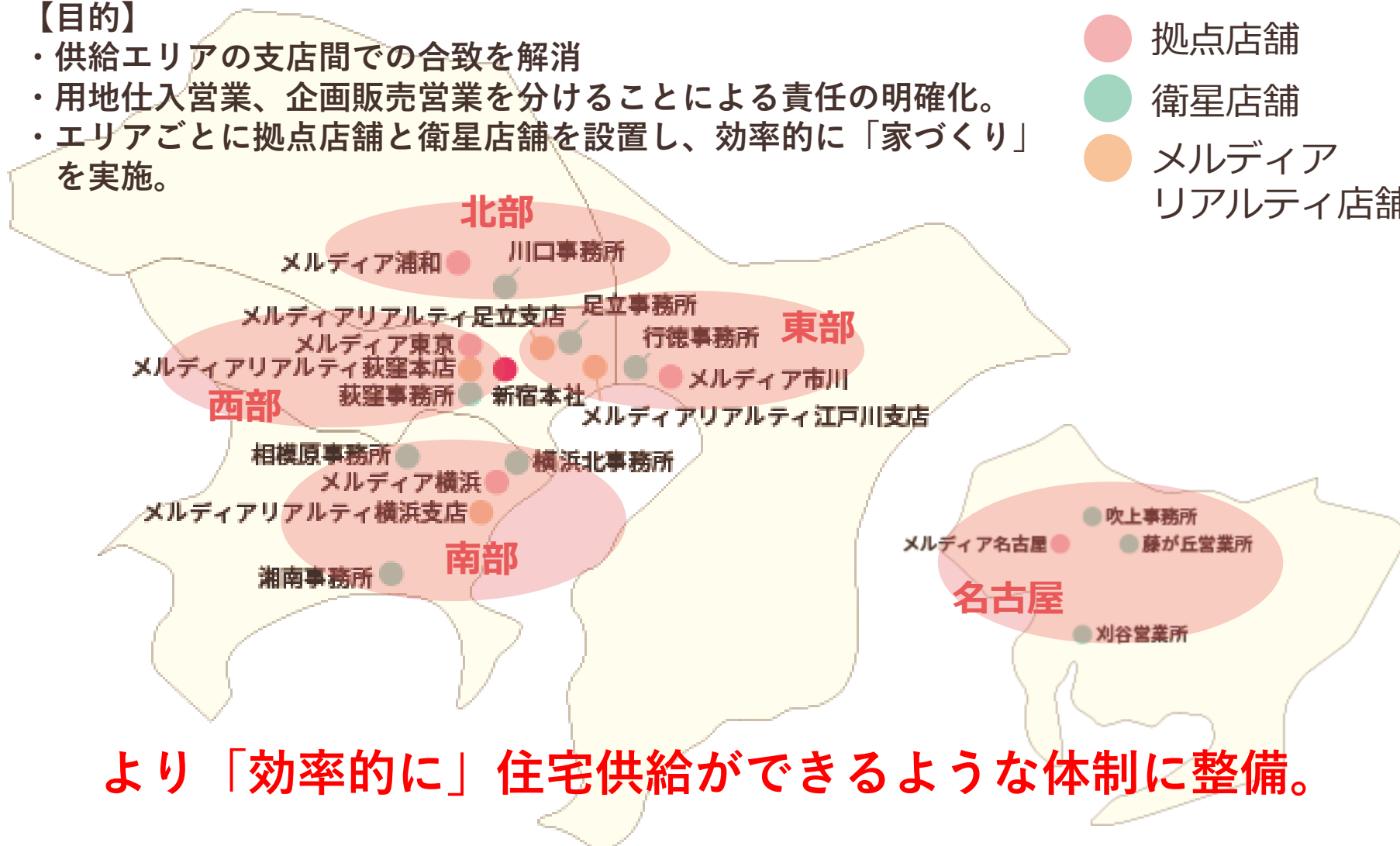


店舗の統合、支店制からエリア制へ移行

【目的】

- ・ 供給エリアの支店間での合致を解消
- ・ 用地仕入営業、企画販売営業を分けることによる責任の明確化。
- ・ エリアごとに拠点店舗と衛星店舗を設置し、効率的に「家づくり」を実施。

- 拠点店舗
- 衛星店舗
- メルディアリアルティ店舗



より「効率的に」住宅供給ができるような体制に整備。

ベトナム ニャチャンプロジェクトに参画

三栄建築設計100%子会社の「STV合同会社」を通じてベトナム ニャチャンの複合開発事業へ参画



敷地面積：11,115.7 m²、
延床総面積：189,198m²
26階マンション及び商業施設の2棟と
33階マンション及び商業施設1棟からなる、
総戸数1,324戸の分譲マンション及び
商業施設を含む複合開発事業

ベトナム不動産仲介大手のネットランド社と業務提携締結

【ネットランド社の概要】

- 会社名：NETLAND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
- 代表者：LE THONG NHAT ■設立日：2014年3月19日
- 本社住所：No.3 Tran Nhat Duat Street, Tan Dinh Ward, District1, Ho Chi Minh City
- 資本金：(2017年12月末現在) 120,000,000,000VND
- 主な事業：不動産の投資・販売・仲介
- 上場取引所：ハノイ証券取引所(HNX:Hanoi Stock Exchange)

※ 当社は、NETLANDの株式を450万株（保有割合約18.75%）を保有。外国株主としてはNo.1



ホテルメルディア 荻窪 2018年10月1日オープン



〒167-0032 東京都杉並区天沼3-9-3
「荻窪」駅徒歩5分 青梅街道沿い 杉並公会堂近く



- 首都圏初の『HOTEL MELDIA 荻窪』をオープン。
- 子会社メルディアホテルズ・マネジメント株式会社で管理・運営。

ホテルメルディア 大阪肥後橋 2019年5月オープン予定



- ホテルメルディア 京都二条に次ぐ、関西2つ目のホテルオープン。
 - シード平和で所有、メルディアホテルズ・マネジメントで管理・運営。
 - 引き続き、グループ所有のホテルを各地に建設中。
- 住所
大阪府大阪市西区江戸堀1-16-28
 - アクセス
大阪メトロ四つ橋線
「肥後橋」駅 徒歩3分
 - 規模
鉄骨造 9階建て
 - 客室数
43室



MELDIA広告訴求強化のため メルディア・マーケティング・プロモーション設立



- グループのHPや販促物制作・運営。
- MELDIAブランドの浸透。

MELDIA販売仲介会社 メルディア・リアルティ江戸川支店をオープン



- MELDIA GROUPの住宅販売会社メルディア・リアルティ3店舗目を東京都江戸川区平井にオープン。
- 5月には足立区内に4店舗目をオープン予定。

代表取締役社長 小池信三著書 「家づくり大革命」を発売

家づくり大革命

小池信三
SHINZO KOIKE

書籍情報

書名：『家づくり大革命』
著者：小池 信三（コイケシンゾウ）
発売日：2019年2月4日
定価：1,400円（税抜）
体裁：四六版/245ページ
ISBN：987-4-344-91644-9

目次

- 第1章 はじめて家を買う人が理解するべきこと
 - 第2章 家を購入する会社の選択肢を知る
 - 第3章 建売住宅という選択肢
 - 第4章 建売なのに個性的な住宅
 - 第5章 住宅の良し悪しは「人」で決まる
 - 第6章 家は長く住んでこそ価値がある
- 「巻末付録」 創業から約1万5000棟供給の歩み

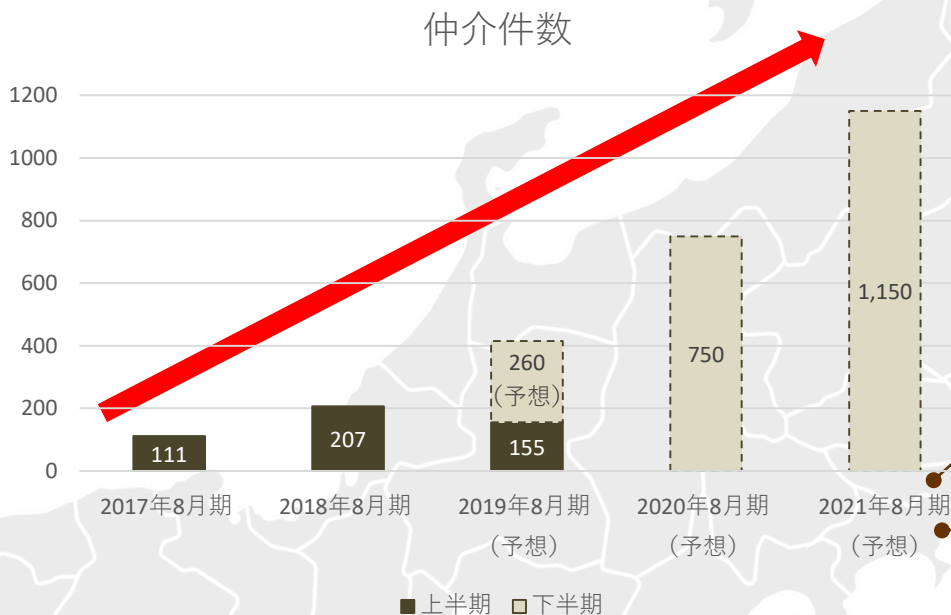
業界の常識を覆し
“個性的な建売住宅”を
続々とリリース

顧客から25年以上
圧倒的な支持を集める理由とは—

湘南ベルマーレ J1リーグ残留 & ルヴァンカップ優勝



メルディアリアルティ（仲介）は拡大。2Qで前期通期の約75%の契約数に



メルディア販売網を拡大

～分譲住宅供給エリアへ出店加速～

東京都杉並区
メルディア リアルティ 荻窪本店

東京都江戸川区
メルディア リアルティ 江戸川支店

神奈川県横浜市中区
メルディア リアルティ 横浜支店

【出店検討エリア】

※年間3店舗のスピードで出店

メルディア リアルティ

- 東京都足立区（2019年5月予定）
- 埼玉県さいたま市
- 埼玉県川口市
- 神奈川県藤沢市
- 神奈川県川崎市

- 千葉県浦安市
- 愛知県名古屋市
- 大阪府大阪市
（※シート「平和で、フレスト」）

関西エリアでも
実験的に自社販売
をスタート。

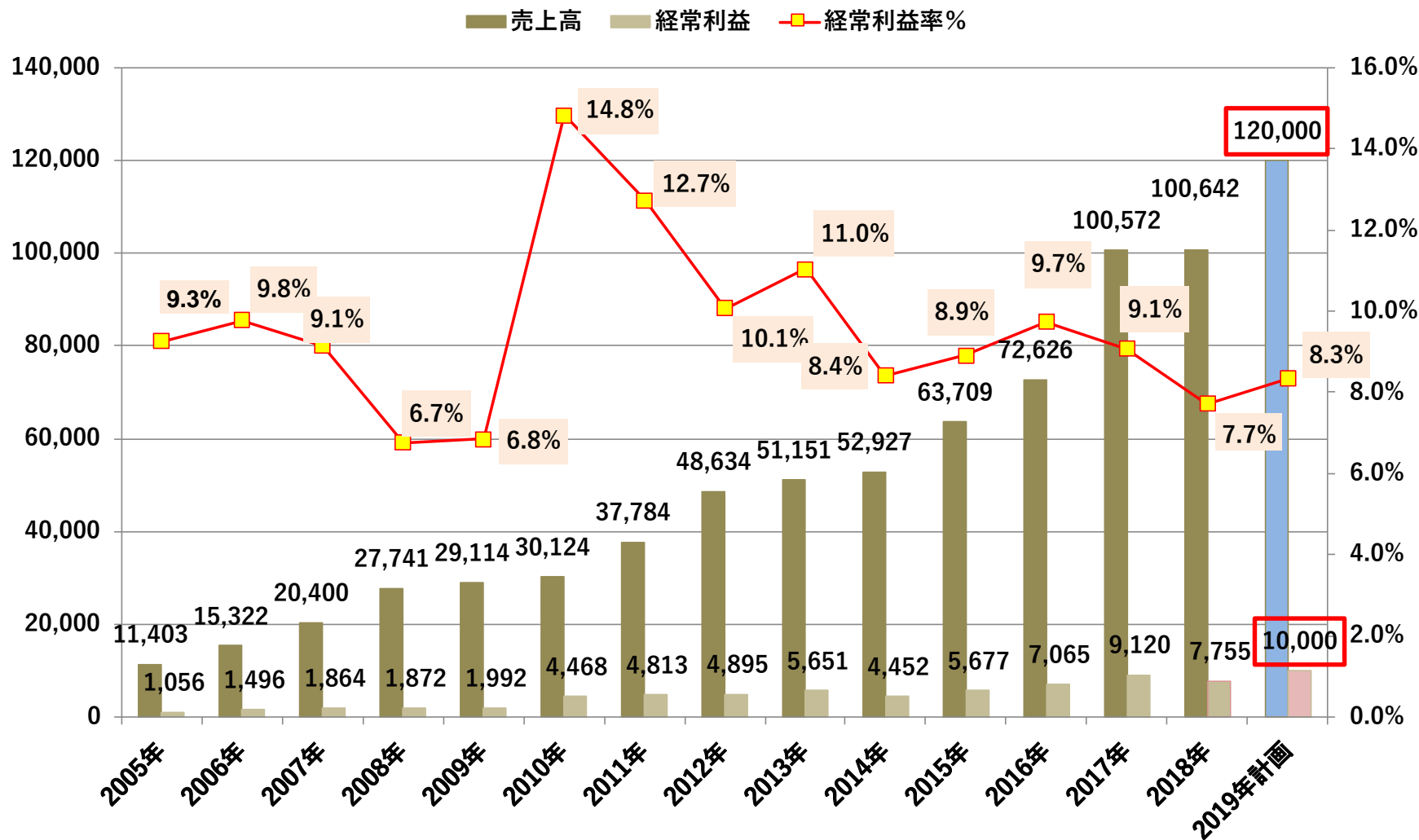
2019年8月期 今期業績の状況



今期業績の状況

■ 期初業績予想は、売上高1200億円、経常利益100億円を見込む。

■ 2Q進捗は先行して推移、下半期は業績予想の達成に向けて邁進。



2019年8月期 連結決算の概要



- 第2四半期において過去最高の売上高・利益を更新（大幅増）。
- 期初予想を大幅に上回って着地。
- 2019年3月15日に第2四半期業績予想の修正（上方修正）を開示。

（百万円）

	2018年8月期第2四半期		2019年8月期第2四半期		2019年8月期第2四半期			
	実績	売上対比	期初予想	売上対比	実績	売上対比	前年同期比	予想対比
売上高	38,537	—	48,500	—	53,224	—	138.1%	109.7%
売上総利益	5,862	15.2%			8,994	16.9%	153.4%	—
販管費及び 一般管理費	3,427	8.9%			3,691	6.9%	107.7%	—
営業利益	2,435	6.3%	4,300	8.9%	5,302	10.0%	217.7%	123.3%
営業外収益	107	0.3%			145	0.3%	135.5%	—
営業外費用	286	0.7%			717	1.3%	250.7%	—
経常利益	2,255	5.9%	3,800	7.8%	4,730	8.9%	209.8%	124.5%
親会社に帰属する 当期純利益	1,440	3.7%	2,419	5.0%	3,140	5.9%	218.1%	129.8%

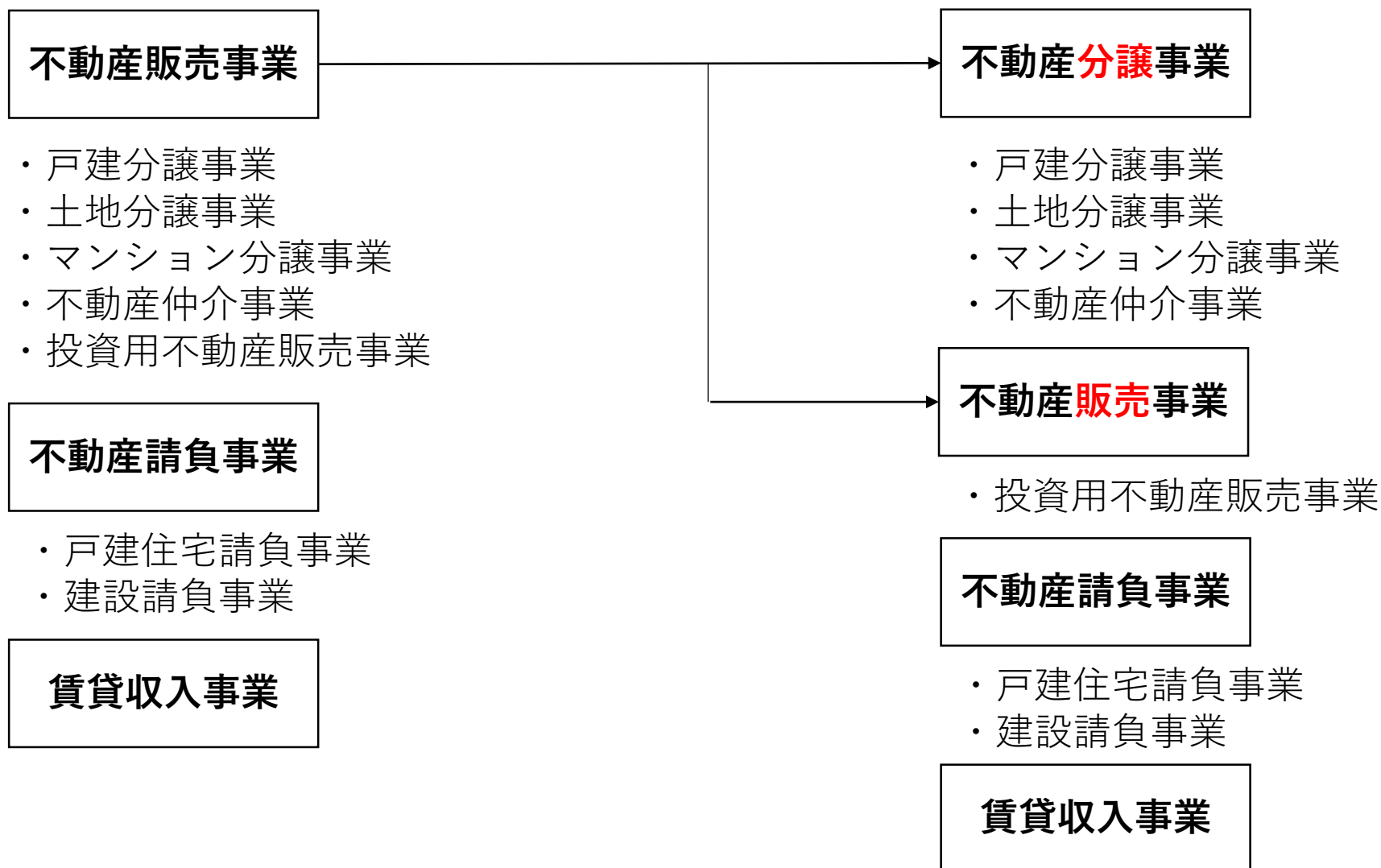
■ 当第2四半期連結会計期間より、セグメント区分を変更。戸建分譲・マンション分譲・AP分譲を不動産販売事業から不動産分譲事業へ。

■ 戸建分譲販売件数の大幅増加により、不動産分譲事業は前年比増加。
不動産販売事業において、大型販売用不動産売却が業績に大きく寄与。

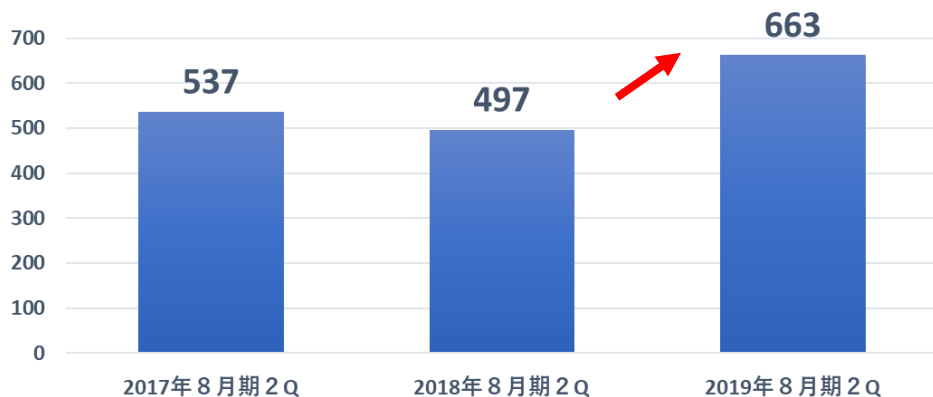
(百万円)

	2018年8月期第2四半期		2019年8月期第2四半期		
	実績	構成比	実績	構成比	前年同期比
売上高	38,537	—	53,224	—	138.1%
不動産分譲事業	24,780	64.3%	29,274	55.0%	118.1%
不動産販売事業	4,511	11.7%	15,284	28.7%	338.8%
不動産請負事業	8,206	21.3%	7,317	13.7%	89.2%
賃貸収入事業	1,038	2.7%	1,348	2.5%	129.9%
営業利益	2,435	—	5,302	—	217.7%
不動産分譲事業	2,145	88.1%	2,470	46.6%	115.2%
不動産販売事業	507	20.8%	3,021	57.0%	596.2%
不動産請負事業	667	27.4%	590	11.1%	88.5%
賃貸収入事業	364	14.9%	509	9.6%	139.8%
調整額	△ 1,248	—	△ 1,288	—	—

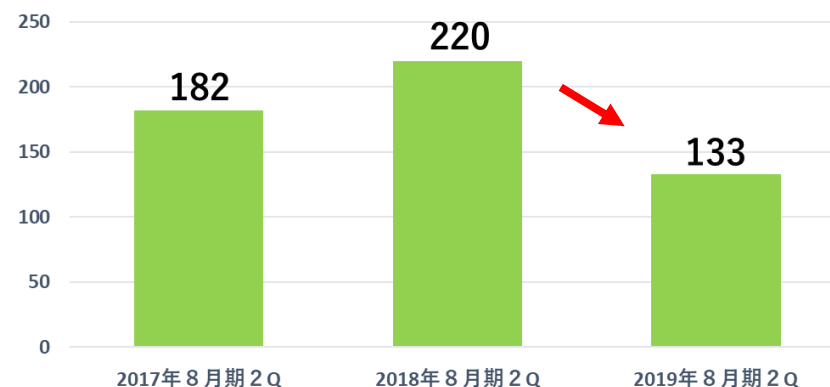
■ 2019年8月期より、報告セグメントの区分を変更。



第2四半期の戸建分譲販売件数



第2四半期の戸建住宅請負件数



(戸建分譲販売件数)

- 業績平準化を目指し、前期に完成在庫を戦略的に今期に繰越したことによって、第2四半期の引渡件数は、前期から販売件数が大幅に増加した（33.4%増）。

(分譲マンション販売件数)

- 前期230件あった分譲マンション販売件数は、今期第2四半期時点で実績はなし。これは連結子会社シード平和において、引渡を第3四半期以降に予定しているため。

(戸建住宅請負件数)

- 前期より、「業者請負」からより利益率の高い「エンド注文受注」へ方針をシフトした結果、業者請負受注を控えたため引渡件数が減少。今後も減少となる。

■ 売上に対する販管費率は前年同期 8.4% → 6.9%（1.5ポイント減少）

■ 大型不動産売却や戸建販売件数の増加に伴い、割合が減少。

（単位：百万円）

	2018年8月期2Q (2017/9~2018/2)		2019年8月期2Q (2018/9~2019/2)		増減	増減理由
	実績	売上対比	実績	売上対比		
	販売費及び一般管理費	3,427	8.4%	3,691		
給与手当	622	1.6%	669	1.2%	7.5%	社員増加の為
福利厚生費	42	0.1%	47	0.0%	11.9%	社員増加の為
仲介手数料	760	1.9%	1,107	2.0%	45.6%	販売物件増加の為
広告宣伝費	459	1.1%	348	0.6%	-24.1%	リアルティ及びMMPの内製化に伴い減少
接待交際費	19	0.0%	63	0.1%	231.5%	25周年パーティ会場費用等
求人費	78	0.2%	61	0.1%	-21.7%	削減のため減少
地代家賃	117	0.3%	145	0.2%	23.9%	事務所の新規契約、解約金等により増加
備品消耗品費	32	0.0%	25	0.0%	-21.8%	施策による減少

■ 人員増のため、人件費関係は増加しているが、経費削減を発信し削減した結果減少した。

■ 子会社メルディアリアルティの自社販売件数増加及びMMPの設立によって、グループ全体広告費が削減されている。

■ 25周年記念パーティを開催したことによって接待交際費の大幅に増加した。

【営業外収益・営業外費用の比率】

営業外収益	前期0.2%	今期 0.2%	同等
営業外費用	前期0.7%	今期 1.3%	0.6ポイント増加

- ① 用地仕入を積極的にした結果、借入に対する支払利息が増加。
- ② 新規銀行から事業融資を得た事により増加。また、大型開発事業に伴う借入を行った事により融資手数料が増加。

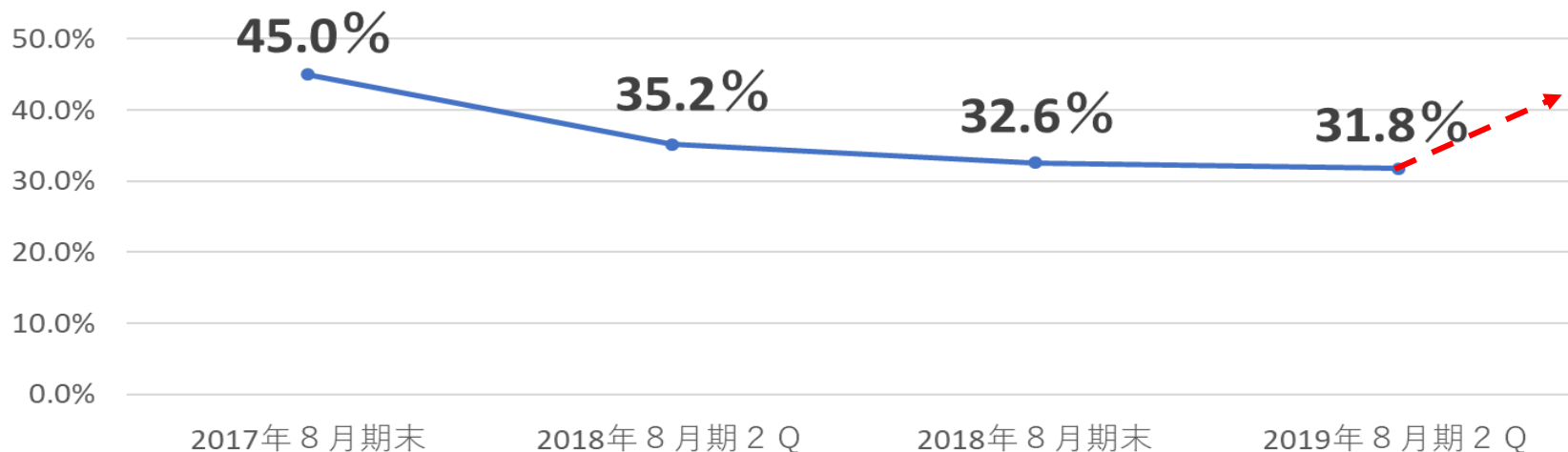
（単位：百万円）

	2018年8月期2Q		2019年8月期2Q		増減	増減理由
	(2017/9~2018/2)		(2018/9~2019/2)			
	実績	売上対比	実績	売上対比		
営業外収益	107	0.2%	145	0.2%	35.5%	-
為替差益	37	0.0%	56	0.1%	51.3%	為替相場の変動による為
その他	70	0.1%	89	0.1%	27.1%	-
営業外費用	286	0.7%	717	1.3%	150.6%	-
支払利息	170	0.4%	253	0.4%	48.8%	プロジェクト融資増加の為
融資手数料	55	0.1%	446	0.8%	710.9%	プロジェクト融資増加の為
その他	60	0.1%	17	0.0%	-71.6%	-

自己資本比率とB/Sの推移（4期間）

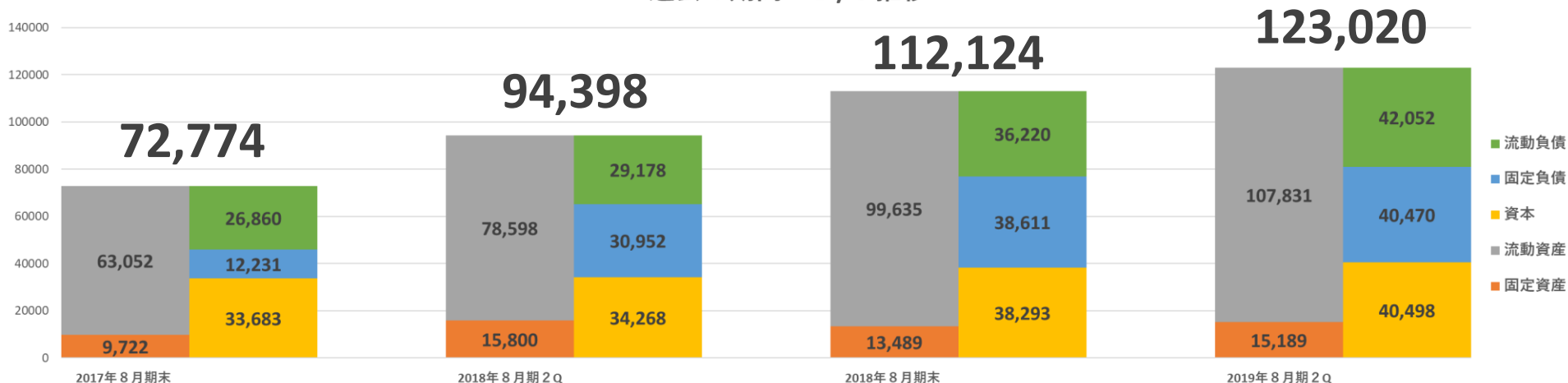
■ 棚卸在庫の増加に伴い、流動負債・固定負債が増加したことにより自己資本比率は低下。
→ 期末に向けて販売が加速することによって自己資本比率上昇見込む。

自己資本比率の推移



(百万円)

過去4期間のB/S推移



連結貸借対照表の概要

■ 資産について

総資産は、前連結会計年度末に比べ**9,896**百万円増加し、**123,020**百万円となった。法人税等の支払い、買掛金の支払いなどにより、現金及び預金が**9,996**百万円減少。しかし、連結子会社のシード平和株式会社における工事進行基準適用の大型請負工事の施工が順調に進捗したことなどにより受取手形及び売掛金が**1,454**百万円増加したことに加え、たな卸資産（販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金）が**16,122**百万円増加した。

■ 負債について

負債は**7,691**百万円増加し、**82,522**百万円となった。支払手形及び買掛金が**616**百万円、未払法人税等が**396**百万円減少、不動産分譲事業における戸建分譲用地仕入決済資金及び事業資金として調達した短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）がそれぞれ**4,788**百万円、**3,394**百万円増加した。

■ 純資産について

2,204百万円増加し、**40,498**百万円になった。配当金の支払い**1,018**百万円があったものの、当第2四半期連結累計期間において親会社株主に帰属する四半期純利益**3,140**百万円を計上した為、利益剰余金が**2,121**百万円増加した。

(単位：百万円)

	2018年8月期末 (2018/8)	2019年8月期 2 Q末 (2019/2)	増減
流動資産	99,243	107,831	8.7%
現金及び預金	27,397	17,400	-36.5%
受取手形及び売掛金	2,851	4,305	51.0%
販売用不動産	31,436	37,548	19.4%
仕掛販売用不動産	33,630	43,208	28.5%
未成工事支出金	1,483	1,915	29.1%
その他	2,500	3,484	39.4%
貸倒引当金	(56)	(32)	-
固定資産	13,880	15,189	9.4%
有形固定資産	7,105	7,103	0.0%
無形固定資産	656	700	6.7%
投資その他の資産	6,118	7,385	20.7%
資産合計	113,124	123,020	8.7%

	2018年8月期末 (2018/8)	2019年8月期 2 Q末 (2019/2)	増減
負債	74,830	82,522	10.3%
流動負債	36,220	42,051	16.1%
短期借入金	20,397	25,185	23.5%
1年以内返済予定長期借入金	3,727	5,631	51.1%
1年以内償還予定社債			
その他	12,096	11,234	-7.1%
固定負債	38,608	40,470	4.8%
社債			
転換社債型新株予約権付社債	11,724	12,063	2.9%
長期借入金	25,162	26,620	5.8%
その他	1,723	1,786	3.6%
純資産	38,293	40,498	5.8%
株主資本	37,019	39,141	5.7%
その他	1,274	1,356	6.4%
負債・純資産合計	113,124	123,020	8.7%

キャッシュ・フローの概要

営業活動 C F : $\triangle 14,834$ ($\triangle 27,169$)

税引前四半期利益	4,730 (2,255)
売上債権の増減額	$\triangle 1,454$ ($\triangle 2,253$)
たな卸資産の増減額	$\triangle 16,129$ ($\triangle 22,713$)
法人税等の支払額	$\triangle 1,759$ ($\triangle 2,052$)

投資活動 C F : $\triangle 2,510$ ($\triangle 7,217$)

定期預金の預入支出	$\triangle 407$ (3,007)
有形固定資産の取得支出	$\triangle 191$ ($\triangle 2,786$)
投資有価証券取得支出	$\triangle 289$ (—)
関係会社貸付支出	$\triangle 2,185$ ($\triangle 494$)
関係会社株式取得支出	— ($\triangle 1,669$)
関係会社出資金払込支出	— ($\triangle 1,772$)

財務活動 C F : 7,451 (23,290)

短期借入金純増	4,790 (5,596)
長期借入金純増	3,394 (8,577)

現金及び現金同等物

四半期末残高	16,851 (14,175)
--------	-----------------

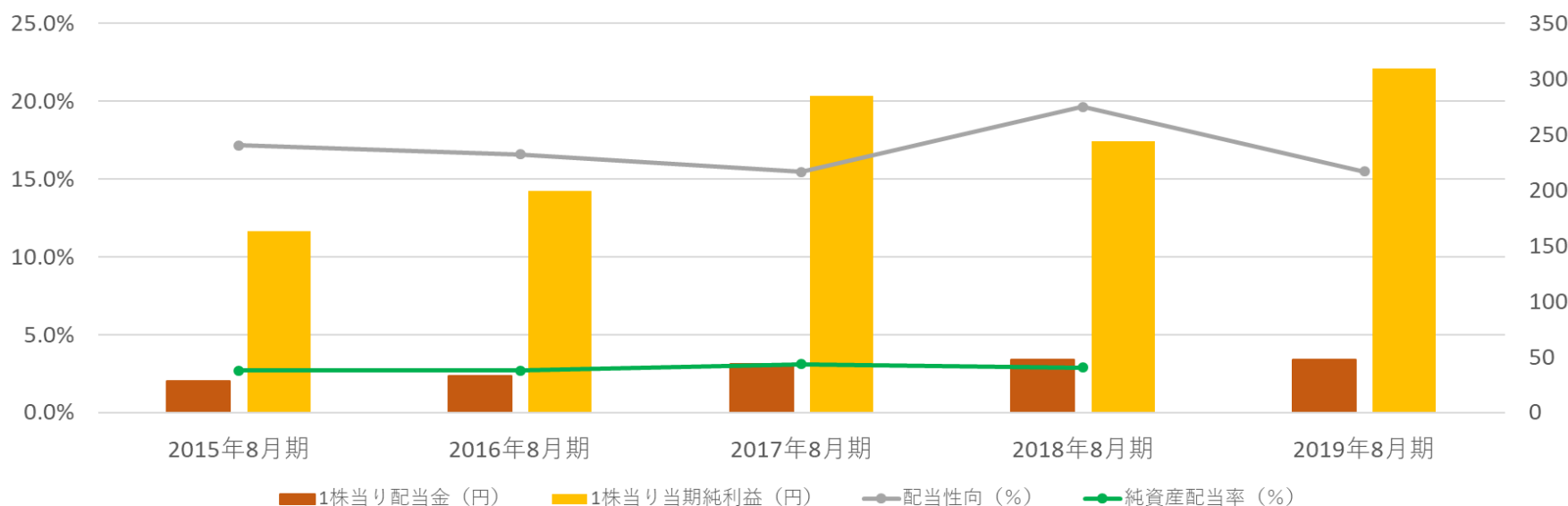
※ () は前年同期



■ 前期は目標未達により、結果配当性向が上昇。今期は開示している配当政策（15%～20%）の範囲内、15.5%を予想。

■ 今期より株主利益還元機会充実のため『中間配当』（24円/24円）を実施。

	2015年8月期	2016年8月期	2017年8月期	2018年8月期	2019年8月期予
1株当り配当金（円）	28	33	44	48	48
1株当り当期純利益（円）	163.09	198.92	284.70	244.24	309.70
配当性向（%）	17.2%	16.6%	15.5%	19.7%	15.5%
純資産配当率（%）	2.7%	2.7%	3.1%	2.9%	



- 本資料は、当社および当社グループの企業説明に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。

- 本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その情報の正確性・完全性を保証または約束するものではなく、今後、予告なしに変更されることがありますので予めご了承ください。

● 本資料に対するお問合せ

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）

<https://san-a.com/>

〒163-0632

東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル32階

03-5381-3212（直通）

経営企画部長 榎本 喜明



Design Your Life

MELDIA
GROUP