

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



2019年8月期（第26期）  
決算説明会資料  
2019年10月28日



Design Your Life  
**MELDIA**  
GROUP



Design Your Life  
**MELDIA**  
GROUP

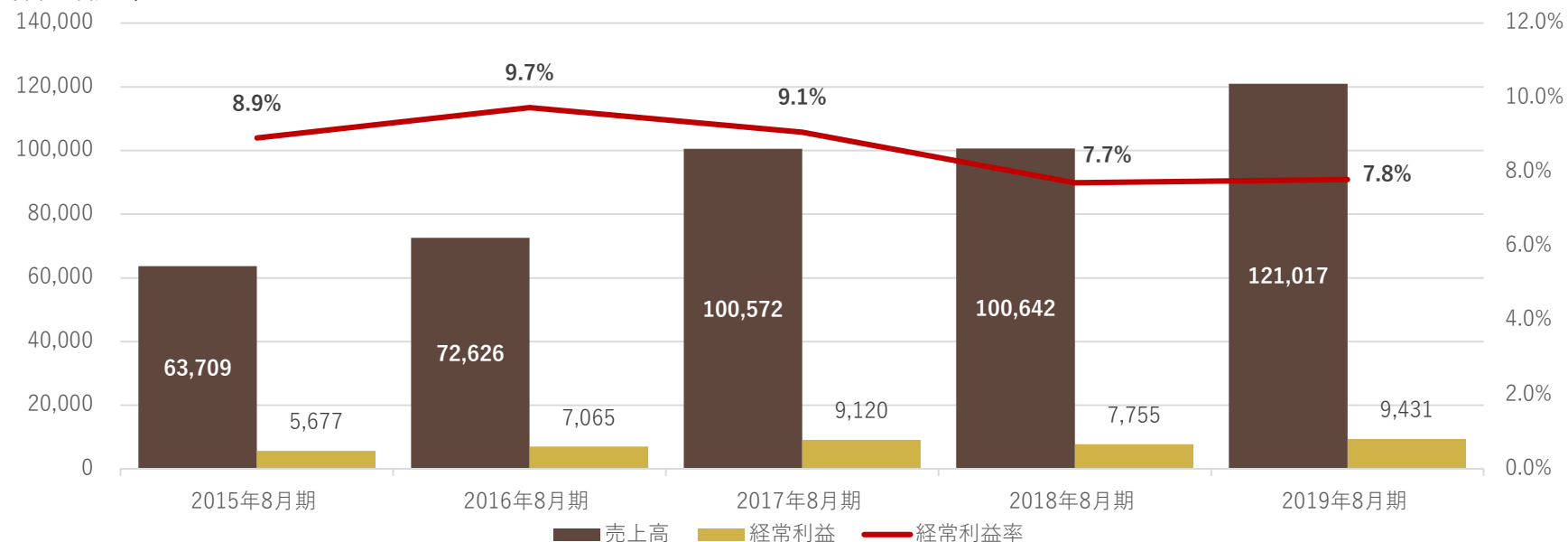
# 前事業年度の連結決算概要について

## 第26期業績は、過去最高売上・利益を更新

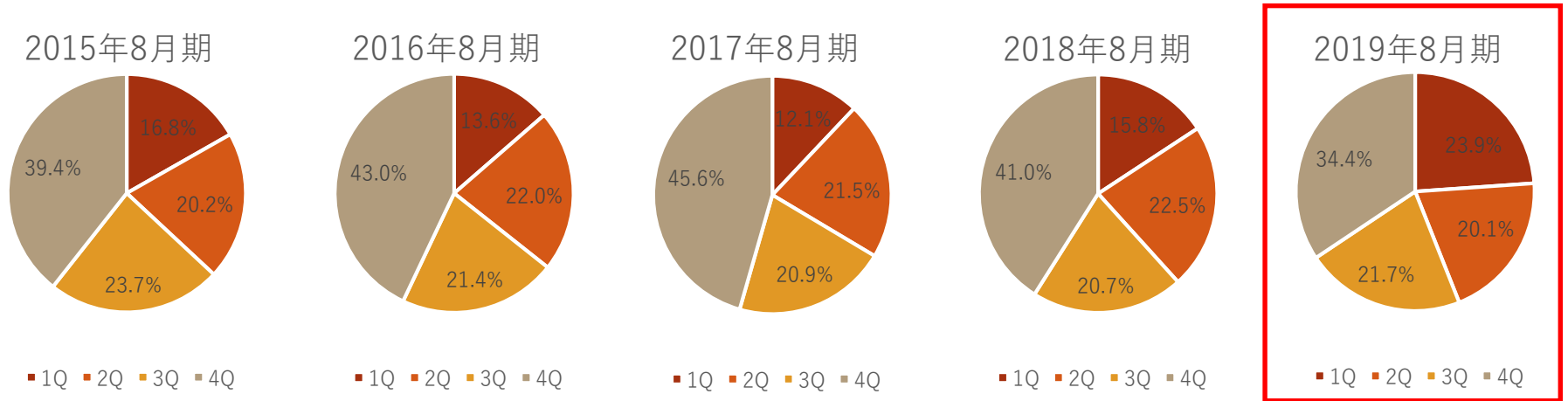
<b>売上高</b>	<b>121,017百万円</b>	<b>(前期比: 120.2%)</b>
<b>営業利益</b>	<b>10,441百万円</b>	<b>( " : 127.6%)</b>
<b>経常利益</b>	<b>9,431百万円</b>	<b>( " : 121.6%)</b>
親会社株主に帰属する <b>当期期純利益</b>	<b>6,068百万円</b>	<b>( " : 117.1%)</b>

業績の推移

(単位: 百万円)

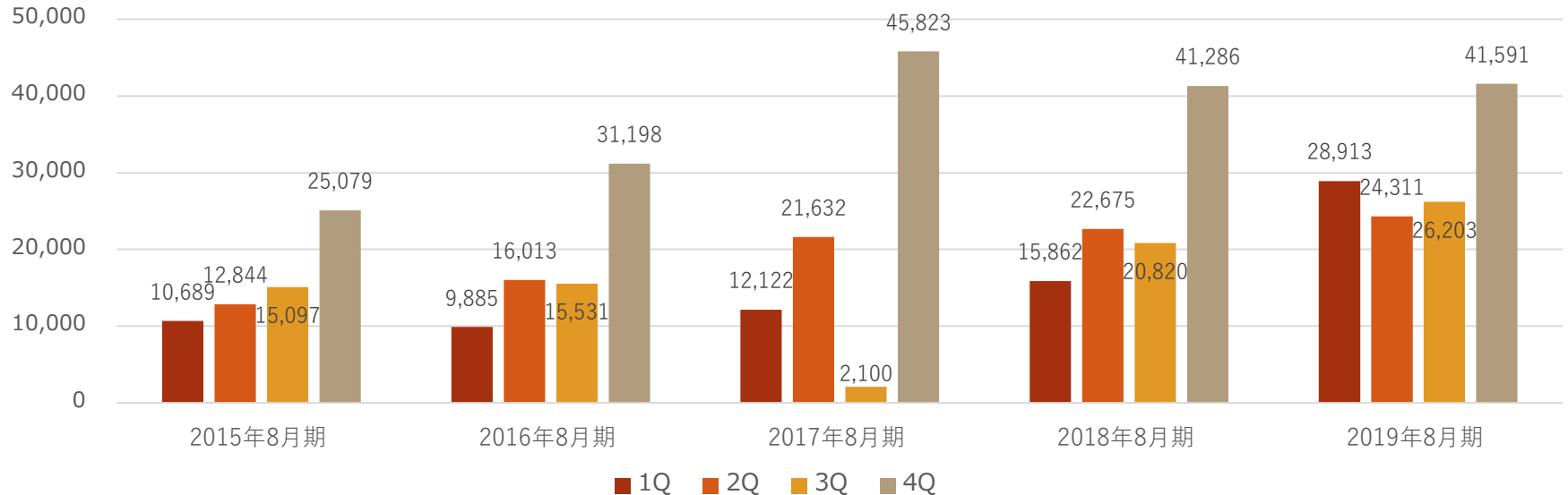


今期も第4四半期の割合が大きいが、過去と比較すると平準化が進む



(単位：百万円)

四半期ごとの売上推移



9月 (株)三建アーキテクトを(株)MAIに商号変更  
投資家向けの不動産販売や投資業に事業変更

9月 (株)三栄リビングパートナーを  
(株)メルディア リアルティに社名変更

9月 25周年記念パーティー開催

10月 「北沢住宅計画」グッドデザイン賞2018受賞

10月 (株)メルディア・マーケティング・プロモーション  
設立、広告業を開始

10月 首都圏初のメルディアグループのホテル  
ホテルメルディア荻窪開業

10月 【海外事業】ベトナム、ニャチャンの複合開発事業へ  
参画

11月 湘南ベルマーレYBCルヴァンカップ優勝

11月 「ニチハ賞」2作品受賞

12月 「住まいの環境・デザインアワード2019」  
で東京ガス賞を受賞（2年連続受賞）

12月 「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

2月 小池社長著書「家づくり大革命」出版

3月 就活生向けフリースペース  
「学生カフェメルディア」オープン

4月 注文住宅会社「ウイズ・ワン」事業譲受

4月 城田優さん出演メルディアグループの新TVCM制作、  
放映開始

4月 「メルディア横浜」新横浜へ移転

5月 三栄建築設計住宅設計競技「北沢住宅  
計画」一般部門最優秀賞受賞作品完成

5月 大阪府初のメルディアグループのホテル  
ホテルメルディア大阪肥後橋開業

6月 北九州市立大学と産学協同研究で集成材  
（圧縮材）の製造方法に関する特許取得

6月 メルディア リアルティ足立支店オープン

6月 シード平和(株)年間建設請負受注高  
過去最高となる152億を達成

7月 東レラップサイディングフォトコンテスト  
佳作受賞（2年連続受賞）

8月 「キッズデザイン賞2019」2年連続受賞

8月 ベトナム、ハノイのリードバイザータワーが  
完成、10月開業

## 分譲住宅でグッドデザイン賞を3年連続受賞

GOOD DESIGN AWARD  
2019年度受賞

2019年8月期も受賞！



グッドデザイン賞2019受賞  
公募型戸建分譲住宅「北沢住宅計画」  
7.1×7.1×3.8m=191.5 m<sup>3</sup>の気積を持つ  
都市の大きなワンルーム

GOOD DESIGN  
AWARD 2018



グッドデザイン賞2018受賞  
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

GOOD DESIGN  
AWARD 2017



グッドデザイン賞2017受賞  
まちなみ共生型分譲住宅 表情を愉しむ

## 「住まいの環境・デザインアワード」2年連続受賞

 住まいの環境デザイン・アワード 2018 東京ガス賞 受賞



MELDIA鷺沼「共働き世帯のための子育て支援住宅」

 住まいの環境デザイン・アワード 2019 東京ガス賞 受賞



MELDIA横濱港南台「原風景のはじまり」

## キッズデザイン賞 2年連続受賞



キッズデザイン賞  
2018 受賞



共働き世帯のための子育て支援住宅



お母さんポスト



キッズデザイン賞  
2019 受賞



キッズハブ

# 事業トピックス① (外部受賞作品)

 二チ八株式会社



**NICHIHA SIDING AWARD2019**  
入賞  
名古屋市北区川中町

 二チ八株式会社



**NICHIHA SIDING AWARD2018**  
二チ八賞  
世田谷区世田谷3丁目

 二チ八株式会社



**NICHIHA SIDING AWARD2018**  
二チ八賞  
日野市東豊田4丁目

**AsahiKASEI** 旭化成建材株式会社



旭化成建材ハウジングデザイン  
アワード第25回フォトコンテスト  
ダイヤモンド賞 T様邸

**AsahiKASEI** 旭化成建材株式会社



旭化成建材ハウジングデザイン  
アワード第25回フォトコンテスト  
分譲街並み部門 足立区東六月町

**'TORAY'**



東レACEラップサイディング  
フォトコンテスト 佳作  
杉並区M様邸



## 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



- 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

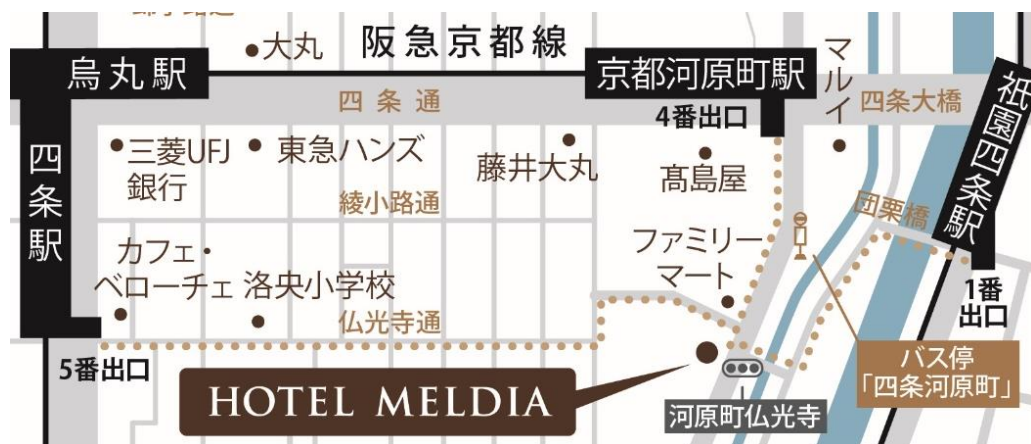


## メルディアブランドのホテル 京都市内に3ヶ所目 「ホテルメルディア四条河原町」がオープン



### 【アクセス】

阪急京都線「京都河原町」駅（4番出口）徒歩5分  
京阪本線「祇園四条」駅（1番出口）徒歩5分  
地下鉄烏丸線「四条」駅（5番出口）徒歩13分A



四条河原町交差点近く 観光に便利な立地

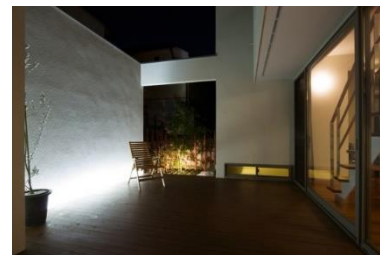


10/10 (木) よりプレオープン (宿泊可)  
1Fベーカリーカフェの工事完了後グランドオープン

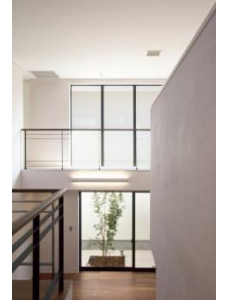
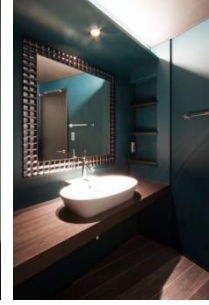


富裕層（高額帯）向け注文住宅会社である  
「**ウィズ・ワン**」（港区南青山）の民事再生に伴い、  
**当社がすべての事業を譲受した。**

with design for only one



with design for only one



## 2019年7月25日 (木) 放送「突撃！隣のスゴイ家」で 当社の浜田山デザインオフィスが紹介されました



2019年10月10日放送「スゴイ家アワード」の  
「アンガールズ山根さんが選ぶスゴイ家」で**第3位**に選ばれました

2016年より木材の有効活用に関する研究を行っており  
最初の成果として集成材（圧縮材）製造方法に関する特許を取得



▲製材前

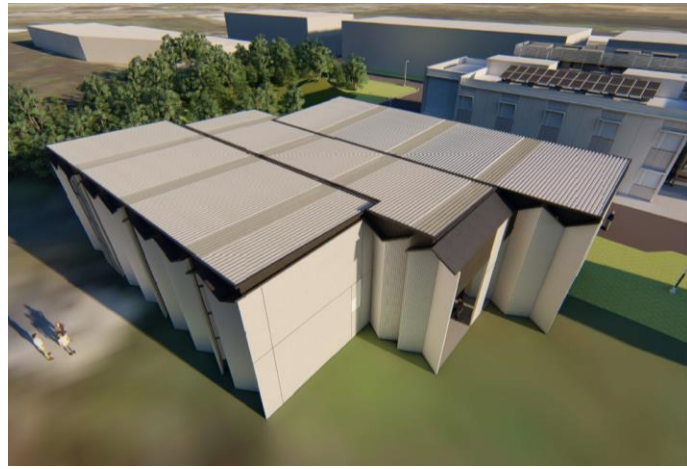


▲製材後

従来は原材料に加工されたひき板を使用する必要があったが  
本特許では丸太の状態のまま集成材化を可能にした



## 北九州市立大学ひびきのキャンパス敷地内に 国内木材積極活用のための実験・研究施設の建設開始



### 2019年12月完成予定

- 関西の優良企業との関係強化 ⇒ リピート受注
- 大手デベロッパーとの新規取引の開始
- 2019年6月期の受注高、**152億円** (前期比**13.8%**増)
- 2019年6月末時点の受注残高、**165億円** (前期比**25.2%**増)  
⇒ 受注高・受注残高ともに過去最高を更新



## 2017年より開発を進めていたリードバイザータワーが完成

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

■敷地面積：3,061m<sup>2</sup>

■延床面積：27,406m<sup>2</sup>

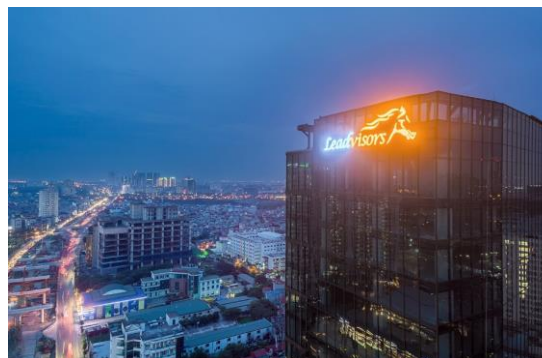
■貸床面積：20,071m<sup>2</sup>

■構造：RC構造

(地下3階建、地上25階建)

■ビル用途：オフィスビル

■サービス施設：カフェ（1階）、  
銀行（1階）、  
フィットネスセンター（4階）、  
ガーデンレストラン（10階）



### 三栄建築設計とリードバイザータワーの関係性について

三栄建築設計

共同で合弁会社を設立

LEADVISOR SANEI HOSPITALITY  
HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

100%子会社

PB Complex

リードバイザー  
キャピタルマネジメント

開発事業参画  
賃貸運営



Design Your Life  
**MELDIA**  
GROUP

# 2019年8月期（第26期）概況について

# 連結損益計算書の概要

■ 前年同期比売上高20.2%、経常利益21.6%、当期純利益17.1%の大幅増。

■ 経常利益率が前年同期比で1ポイント上昇。

(単位：百万円)

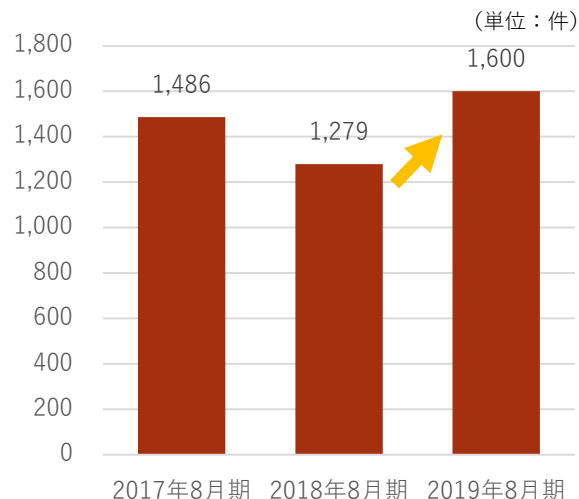
	2018年8月期		2019年8月期		2019年8月期		前年同期比	予算比
	実績	売上比	予想	売上比	実績	売上比		
売上高	100,642	-	120,000	-	121,017	-	120.2%	100.8%
売上総利益	15,455	15.3%	-	-	18,339	15.2%	118.7%	-
販売及び 一般管理費	7,275	7.2%	-	-	7,898	6.5%	108.6%	-
営業利益	8,179	8.1%	10,800	9.0%	10,441	8.6%	127.7%	96.7%
営業外収益	206	0.2%	-	-	183	0.1%	88.8%	-
営業外費用	630	0.6%	-	-	1,193	0.9%	189.4%	-
経常利益	7,755	7.7%	10,000	8.3%	9,431	7.7%	121.6%	94.3%
親会社に帰属する 当期純利益	5,182	5.1%	6,571	5.4%	6,068	5.0%	117.1%	92.3%

- 不動産分譲事業、不動産販売事業が大きく増加（前年のセグメントは不動産販売事業）。戸建分譲の引渡し的大幅増加に加えて、大型不動産の販売も寄与。
- 利益についても、同事業で大幅に増加している。

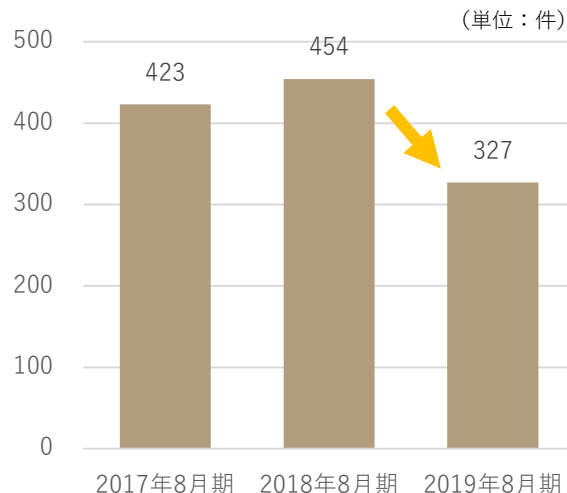
（単位：百万円）

	2018年8月期		2019年8月期		前年同期比
	実績	売上比	実績	売上比	
売上高	100,642	-	121,017	-	120.2%
不動産分譲事業	68,354	67.9%	79,227	65.5%	115.9%
不動産販売事業	12,616	12.5%	21,361	17.7%	169.3%
不動産請負事業	17,307	17.2%	17,726	14.6%	102.4%
賃貸収入事業	2,364	2.3%	2,702	2.2%	114.3%
売上総利益	15,455	15.4%	18,339	15.2%	118.7%
不動産分譲事業	10,664	15.6%	11,422	14.4%	107.1%
不動産販売事業	1,882	14.9%	4,006	18.8%	212.9%
不動産請負事業	1,819	10.5%	1,714	9.7%	94.2%
賃貸収入事業	1,089	46.1%	1,196	44.3%	109.8%
営業利益	8,179	8.1%	10,441	8.6%	127.7%
不動産分譲事業	6,792	9.9%	7,412	9.4%	109.1%
不動産販売事業	1,588	12.6%	3,375	15.8%	212.5%
不動産請負事業	1,370	7.9%	1,326	7.5%	96.8%
賃貸収入事業	950	40.2%	1,054	39.0%	110.9%
全社費用	(2,522)	-	(2,727)	-	-

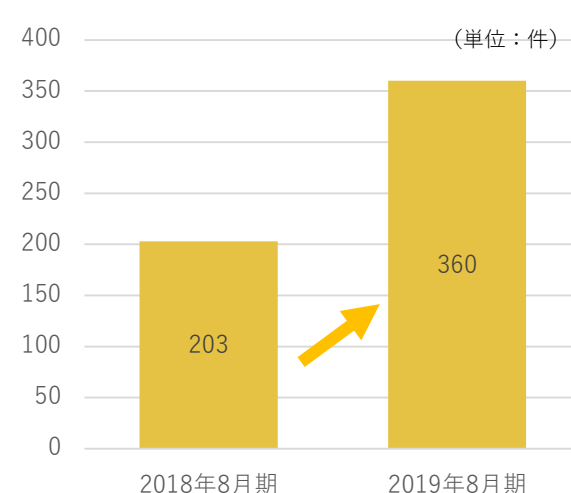
## 戸建分譲引渡件数推移



## 請負住宅引渡件数推移



## 仲介件数推移



### (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、前年同期から販売戸数が大幅に増加した。(25.1%増)

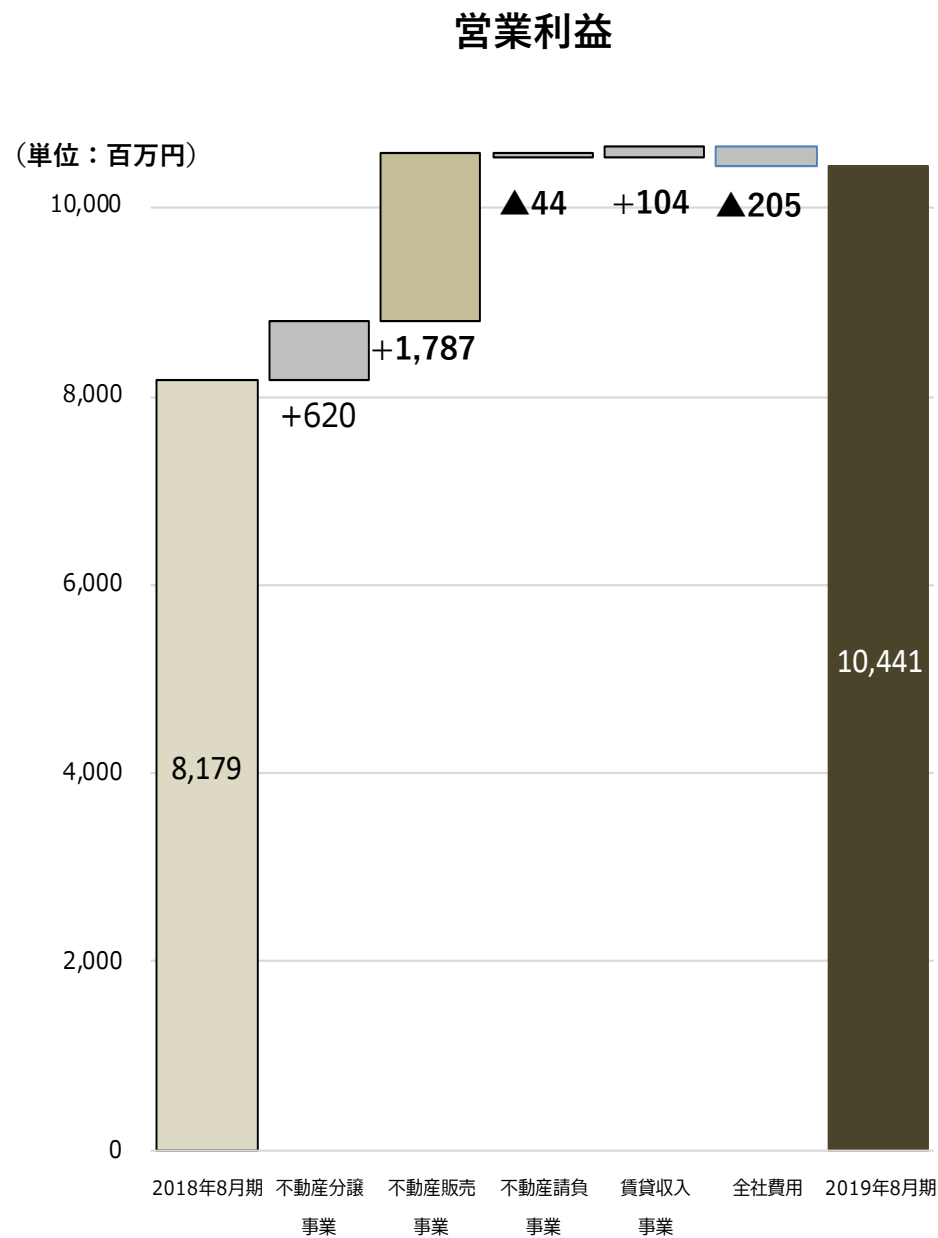
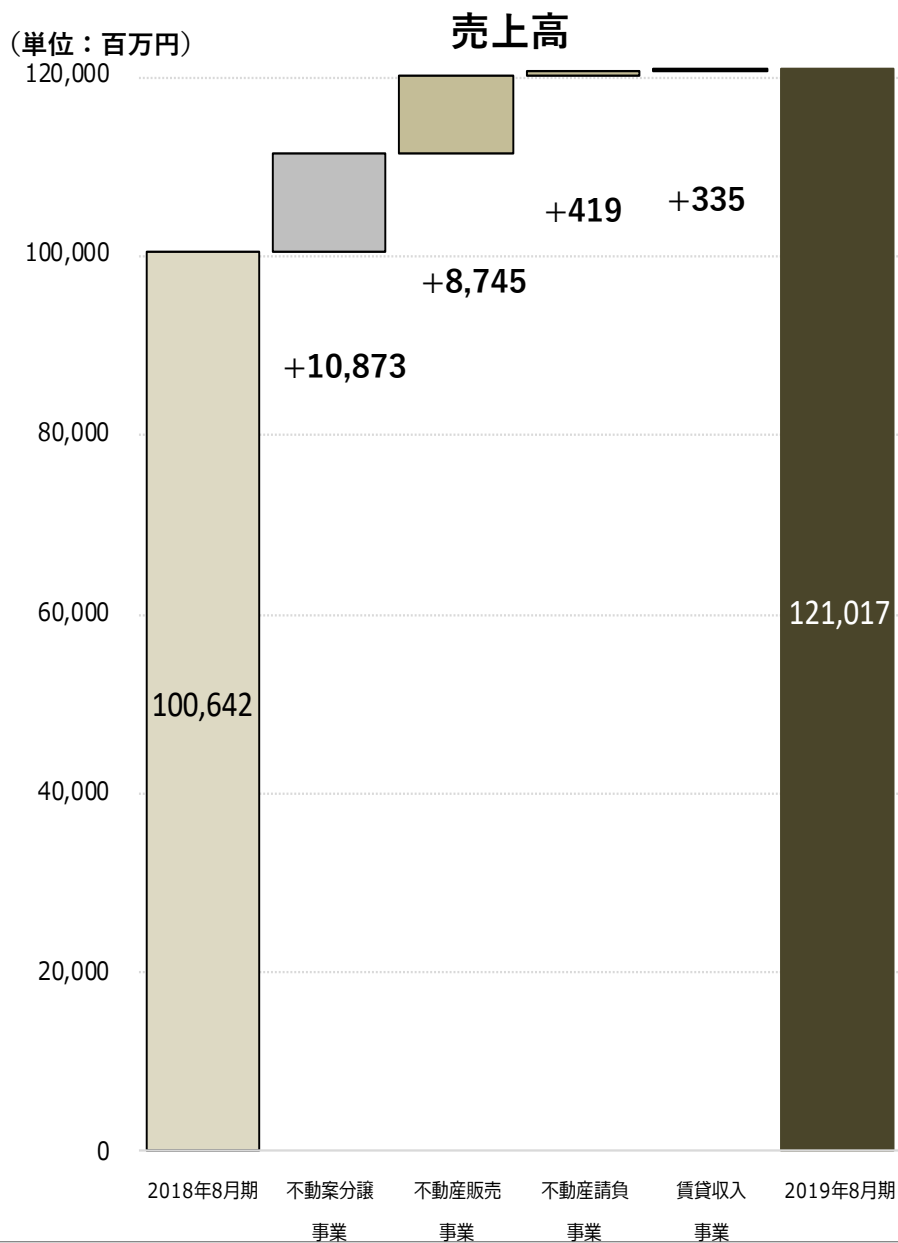
### (請負・注文住宅件数)

- 前期454戸あった請負・注文住宅件数は、昨期より業者からの請負受注から、エンド顧客からの注文住宅受注へシフトしたことによって、引渡戸数が減少。

### (仲介契約件数)

- 子会社メルディアリアルティによる、グループ自社販売を強化した結果、前年同期から、仲介契約件数が大幅に増加した。

# 売上高・営業利益 増減分析





# 連結損益計算書：販売費及び一般管理費の増減

- 売上に対する販管費率は前年同期7.3%から6.5%に減少。
- 前期比分譲販売件数の大幅増及び大型不動産販売による売上増加が要因。
- 継続成長に向けて、積極的に人員を採用。それに伴う費用の増加。

(単位：百万円)

	2018年8月期		2019年8月期		前年同期比	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	7,297	7.3%	7,899	6.5%	108.2%	-
給与手当	1,298	17.8%	1,407	17.8%	108.4%	社員増加による。
法定福利費	273	3.7%	291	3.7%	106.8%	社員増加による。
福利厚生費	56	0.8%	65	0.8%	116.8%	社員増加による。
地代家賃	253	3.5%	358	4.5%	141.3%	各営業所出店による。
支払リース料	41	0.6%	63	0.8%	154.3%	社員増加による。車両増加のため
備品・消耗品費	59	0.8%	49	0.6%	82.6%	経費削減取組による。
租税公課	824	11.3%	876	11.1%	106.3%	MAIによる投資用不動産購入のため。
仲介手数料	1,885	25.8%	2,263	28.7%	120.1%	分譲販売数増加及び、投資用不動産売却による。
広告宣伝費	950	13.0%	787	10.0%	82.8%	MMP設立による内製化のため
接待交際費	41	0.6%	76	1.0%	184.8%	25周年パーティー及び、年2回の決算パーティー開催による。
諸会費	36	0.5%	52	0.7%	145.6%	Gマーク、システム関連による。
管理諸費	115	1.6%	129	1.6%	112.4%	海外M&Aアドバイス等、弁護士費用の発生。
通勤交通費	49	0.7%	53	0.7%	108.6%	社員増加による。
業務交通費	49	0.7%	58	0.7%	117.1%	社員増加による。
求人費	144	2.0%	115	1.5%	79.5%	昨期からの削減による。
ガソリン費	19	0.3%	27	0.4%	139.0%	社員増加による。
備品費	36	0.5%	14	0.2%	39.4%	経費削減取組による。
社員研修費	35	0.5%	22	0.3%	65.7%	経費削減取組による。
研究開発費	24	0.3%	82	1.0%	336.0%	S-CREW開発研究費等。

# 連結損益計算書の概要（営業外収益・費用）

- 営業外収益は為替相場の影響を受けて、減少。
- 営業外費用については、積極的な用地仕入や投資に伴う借り入れの増加により、支払利息及び融資手数料が大幅に増加。

(単位：百万円)

	2018年8月期		2019年8月期		前年同期比	増減理由
	実績	売上対比	実績	売上対比		
営業外収益	206	0.20%	183	0.15%	88.8%	
受取利息	15	0.02%	21	0.02%	136.5%	
為替差益	43	0.04%	0	-	-	
その他	146	0.14%	161	0.13%	109.9%	
営業外費用	630	0.63%	1,193	0.99%	189.4%	
支払利息	394	0.39%	534	0.44%	135.6%	融資の増加による。
融資等手数料	162	0.16%	518	0.43%	319.6%	融資の増加による。

# 連結貸借対照表の概要

## ■資産の部

総資産は前連結会計年度末と比較し、14,794百万円増加し、127,919百万円となった。現金及び預金は2,349百万円減少した。たな卸し資産については、販売用不動産が3,539百万円減少。仕掛販売用不動産が4,415百万円増加、未成工事支出金が613百万円減少した。

また、保有目的の変更などにより、土地が11,498百万円増加に加え、海外を中心に積極的な投資を行った結果、投資その他の資産が2,851百万円増加した。

## ■負債の部

負債は、用地仕入を継続的に行っている結果、短期借入金3,315百万円増加、1年以内返済予定の長期借入金が3,371百万円が増加、1年以内償還予定の社債が543百万円増加した。負債総額9,984百万円増加し、84,815百万円となった。

## ■純資産

純資産は、4,810百万円が増加し、43,103百万円となった。

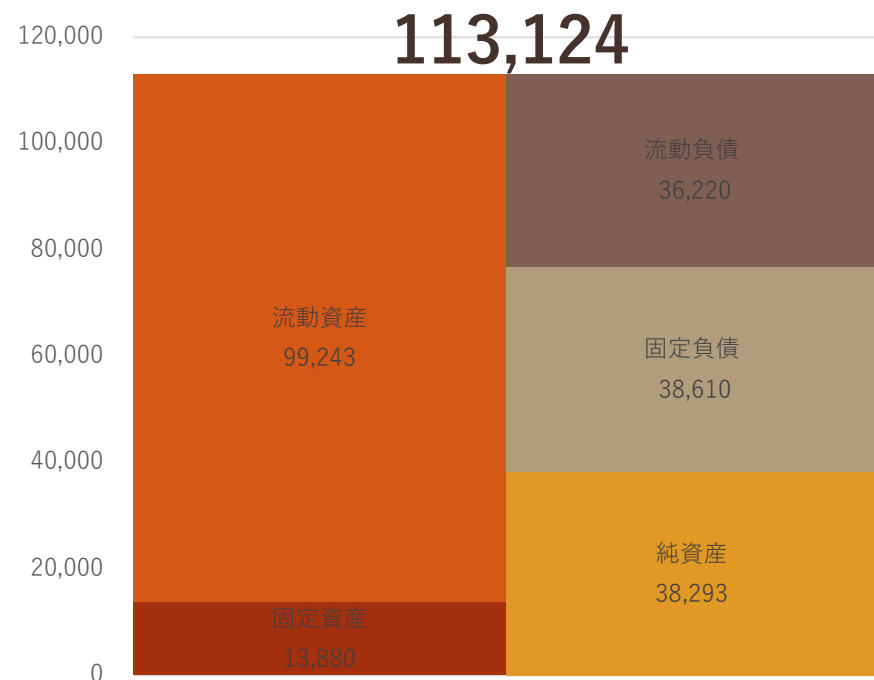
(単位：百万円)

	2018年8月期	2019年8月期	増減
流動資産	99,243	99,263	100.0%
現金及び預金	27,397	25,048	91.4%
受取手形及び売掛金	2,851	4,583	160.7%
販売用不動産	31,436	27,897	88.7%
仕掛販売用不動産	33,630	38,045	113.1%
未成工事支出金	1,483	870	58.7%
その他	2,500	2,843	113.7%
貸倒引当金	(56)	(27)	-
固定資産	13,880	28,656	206.5%
有形固定資産	7,105	18,974	267.1%
無形固定資産	656	711	108.4%
投資その他の資産	6,118	8,969	146.6%
資産合計	113,124	127,919	113.1%

	2018年8月期	2019年8月期	増減
負債	74,830	84,815	113.3%
流動負債	36,220	45,047	124.4%
短期借入金	20,397	23,712	116.3%
1年以内返済予定長期借入金	3,727	7,642	205.0%
1年以内償還予定社債			
その他	12,096	13,691	113.2%
固定負債	38,610	39,768	103.0%
社債			
転換社債型新株予約権付社債	11,724	14,239	121.5%
長期借入金	25,162	23,681	94.1%
その他	1,723	1,847	107.2%
純資産	38,293	43,103	112.6%
株主資本	37,019	41,560	112.3%
その他	1,274	1,543	121.1%
負債・純資産合計	113,124	127,919	113.1%

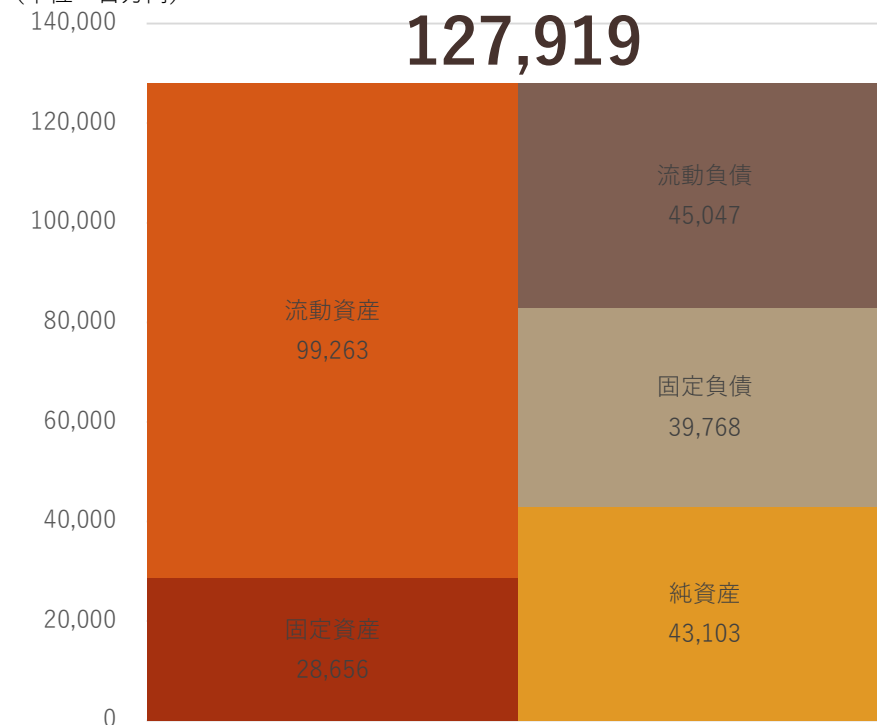
## 2018年8月期 連結貸借対照表

(単位：百万円)



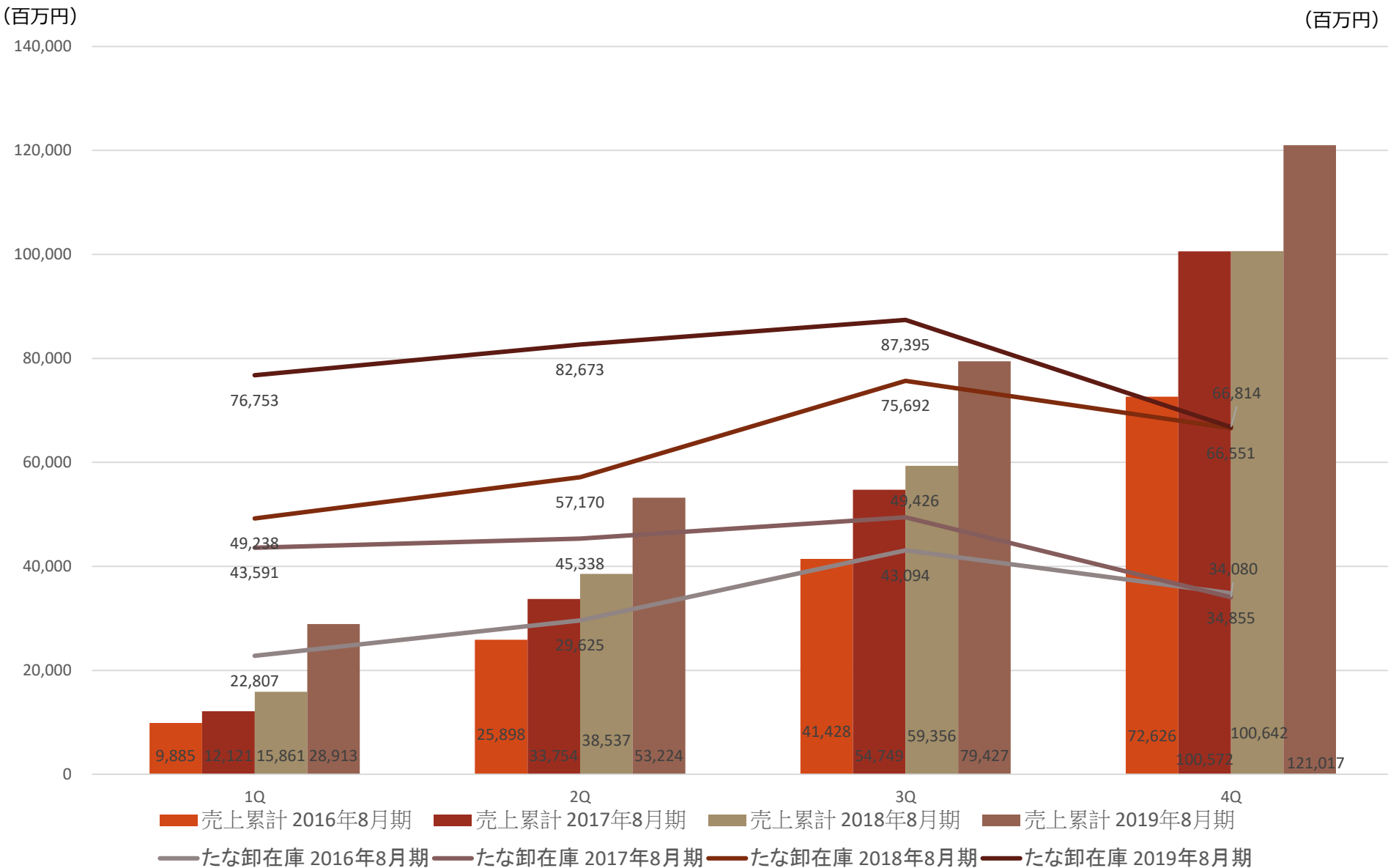
## 2019年8月期 連結貸借対照表

(単位：百万円)



	2018年8月期末	2019年8月期末
自己資本比率	32.6%	32.4%

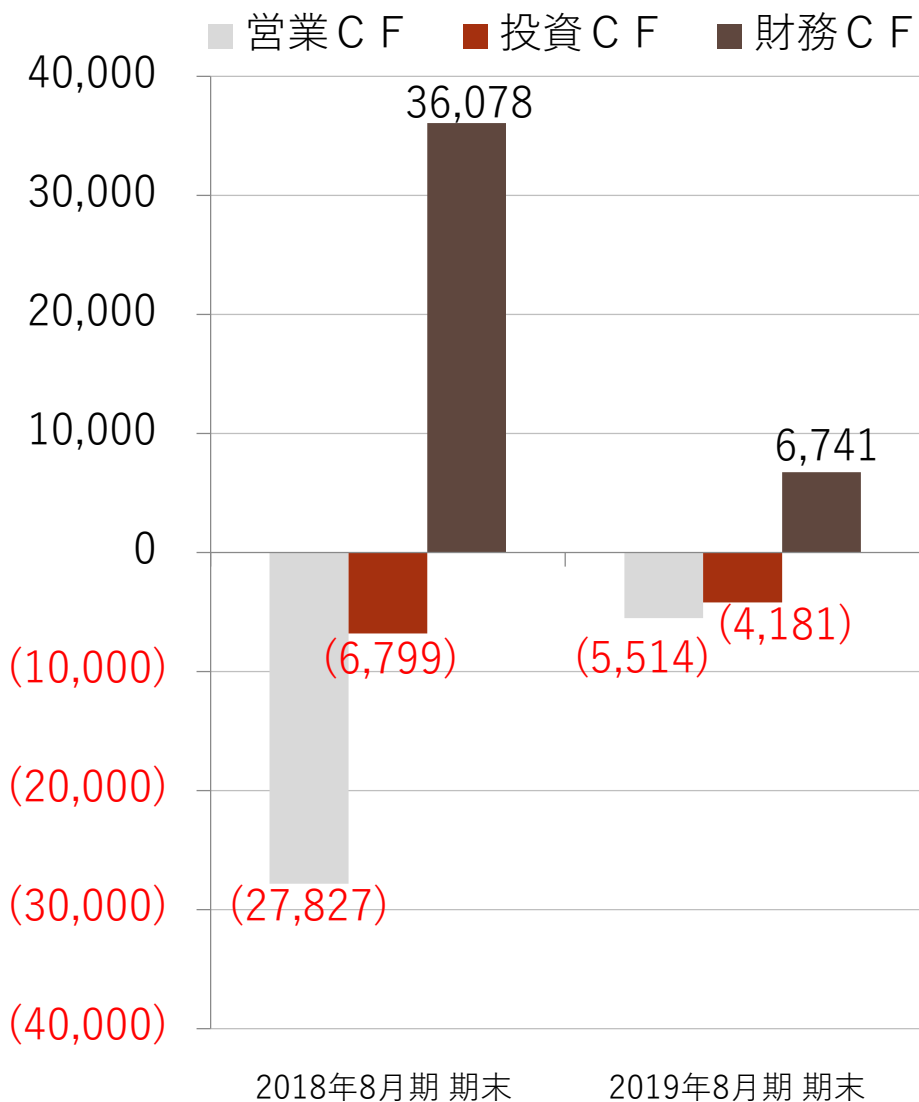
# 売上・たな卸資産の状況



# 連結キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

(単位：百万円)



## 【 営業活動 キャッシュ・フロー 】 $\Delta 5,514$

税引前当期純利益	9,438
減価償却費	507
売上債権の増加	$\Delta 1,732$
たな卸資産の増加	$\Delta 11,221$
法人税等の支払額	$\Delta 2,978$

## 【 投資活動 キャッシュ・フロー 】 $\Delta 4,181$

定期預金の純増	$\Delta 587$
有形固定資産の取得による支出	$\Delta 750$
関連会社貸付金純増	$\Delta 2,137$

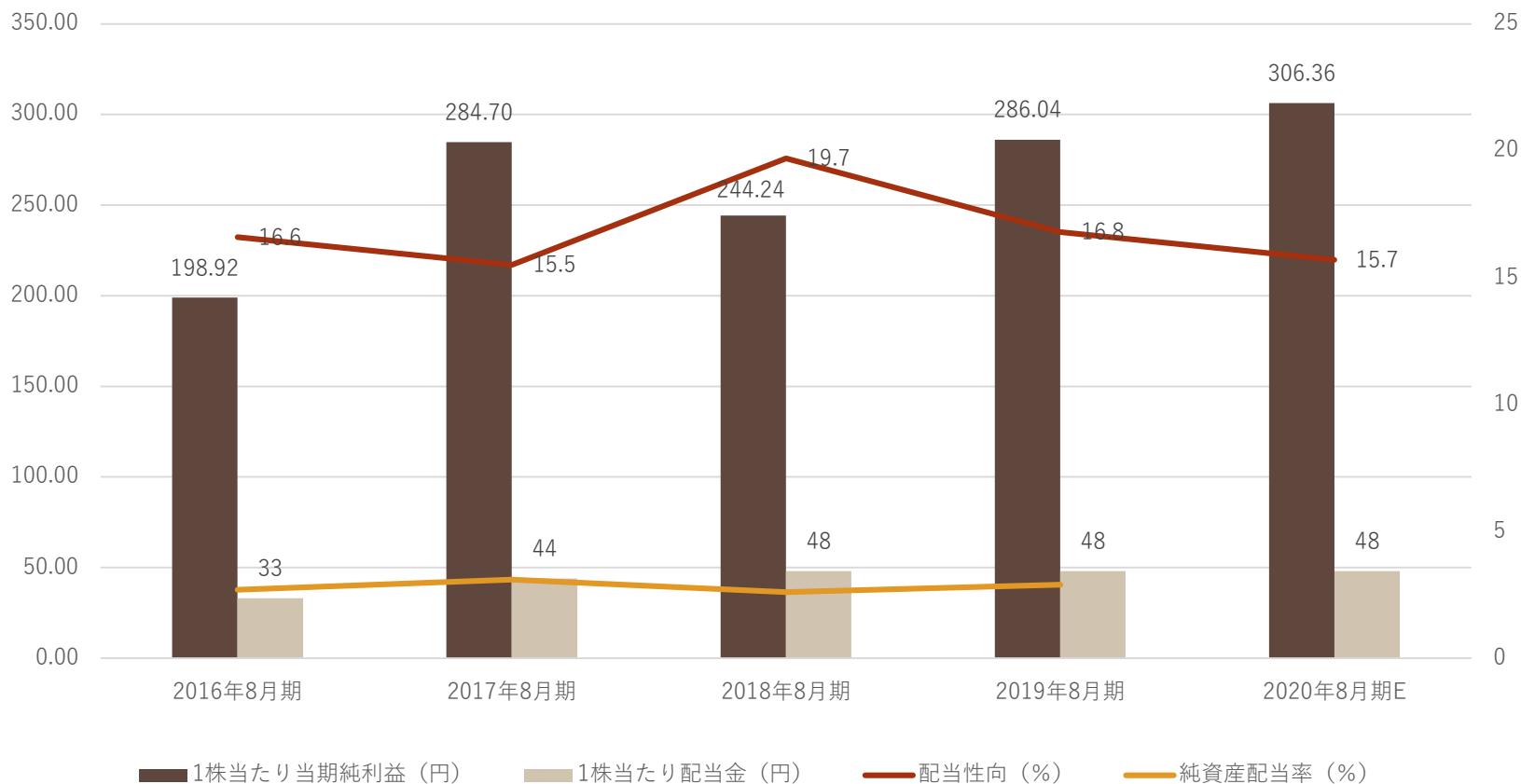
## 【 財務活動 キャッシュ・フロー 】 6,741

短期借入金の純増	3,338
長期借入金の純増	1,917
配当金の支払額	$\Delta 1,526$

現金及び現金同等物期末残高 **23,810**

# 株主配当

	2016年8月期 (実績)	2017年8月期 (実績)	2018年8月期 (実績)	2019年8月期 (予定)	2020年8月期 (予想)
1株当たり配当金 (円)	33.0	44.0	48.0	48.0	48.0
1株当たり当期純利益 (円)	198.92	284.70	244.24	286.04	306.36
配当性向 (%)	16.6	15.5	19.7	16.8	15.7
純資産配当率 (%)	2.7	3.1	2.6	2.9	-





Design Your Life  
**MELDIA**  
GROUP

# 2020年8月期 業績予想



- 27期連続過去最高の売上高、2年連続過去最高の利益の更新を目指す。
- 戸建分譲事業の拡大を軸に、売上高1,350億円、経常利益104億円を目指す。

(単位：百万円)

	2018年8月期		2019年8月期		2020年8月期	
	実績	実績	増減	予想	増減	
売上高	100,642	121,017	20.2%	<b>135,000</b>	11.6%	
営業利益	8,179	10,441	27.7%	<b>11,350</b>	8.7%	
経常利益	7,755	9,431	21.6%	<b>10,400</b>	10.3%	
親会社に帰属する 当期純利益	5,182	6,068	17.1%	<b>6,500</b>	7.1%	

(1株当たり指標、配当性向)

(単位：円 銭)

	2018年8月期		2019年8月期		2020年8月期	
	実績	実績	増減	予想	増減	
1株当たり当期純利益	244.24	286.04	-	<b>306.36</b>	-	
1株当たり配当金	48.0	48.0	0.0	<b>48.0</b>	0.0	
配当性向	19.7%	16.8%	-	<b>15.7%</b>	-	



Design Your Life  
**MELDIA**  
GROUP

# 足元の取り組みと 中期的な取り組みについて

## MELDIA ACTION PLAN 2021



Design Your Life  
**MELDIA**  
GROUP

三大都市圏戸建分譲住宅供給を  
長期計画で5000棟



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。

## 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

- 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

- 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

- 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2019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

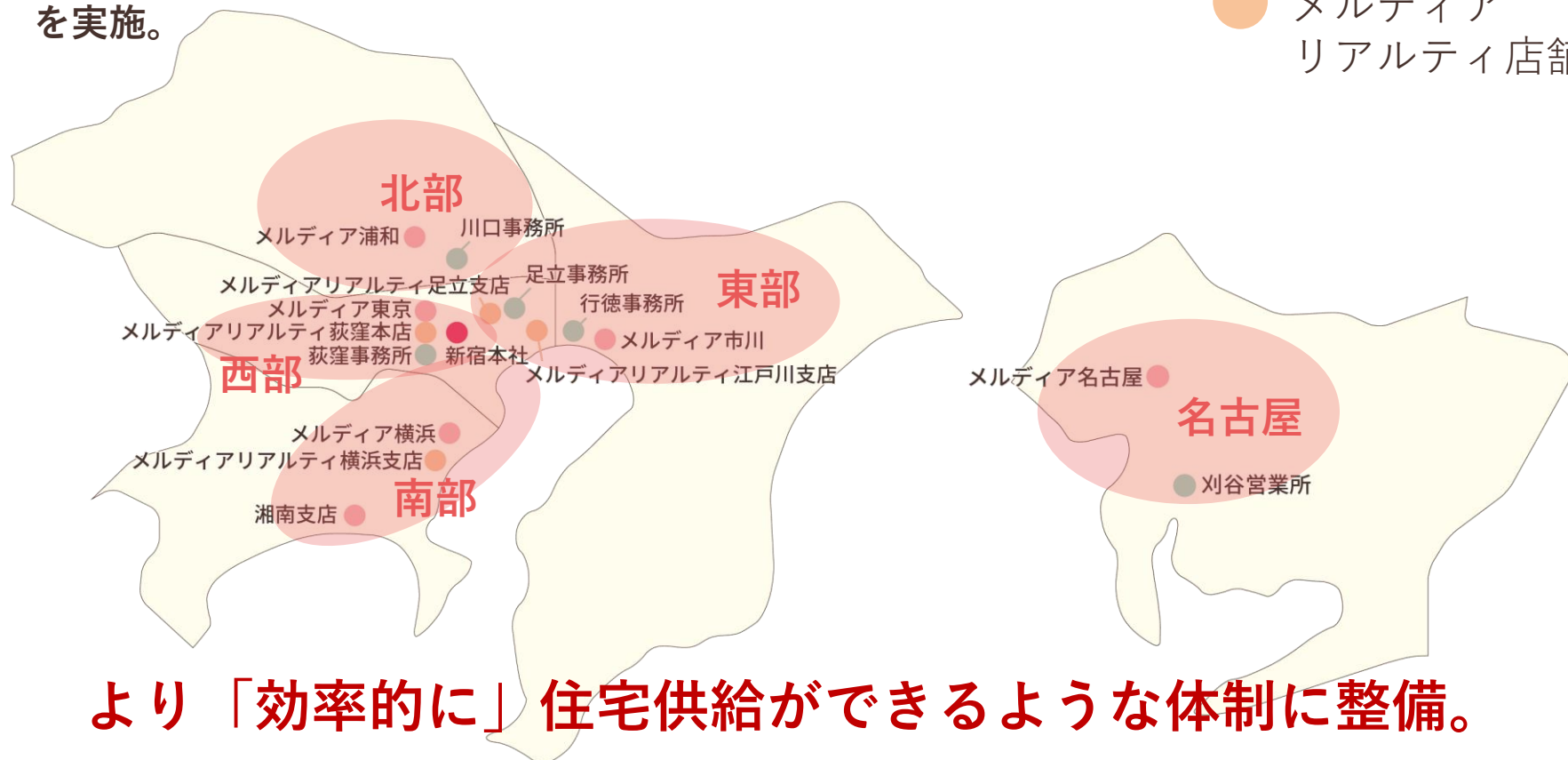
- 子会社メルディア・マーケティング・プロモーションによる、全社的な広告品質の統一化。
- グループ内製化による販管費の削減。
- メディア戦略の統一による三大都市圏への広告投下を強化。

## エリア化2年目：エリア化・ユニット制による業績平準化・生産性向上

### 【目的】

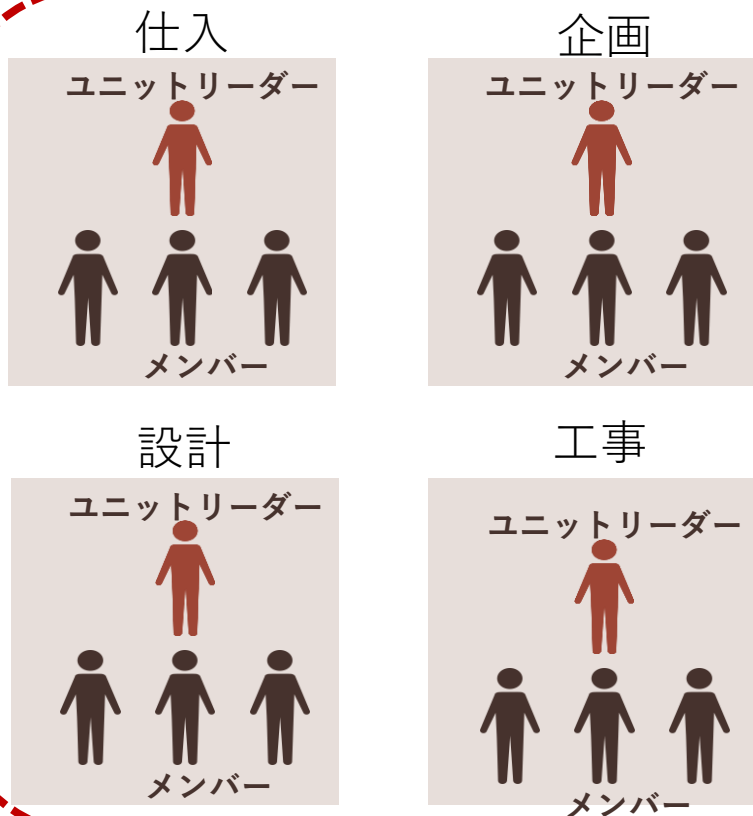
- ・供給エリアの支店間での合致を解消
- ・用地仕入営業、企画販売営業を分けることによる責任の明確化。
- ・エリアごとに拠点店舗と衛星店舗を設置し、効率的に「家づくり」を実施。

- 拠点店舗
- 衛星店舗
- メルディアリアルティ店舗



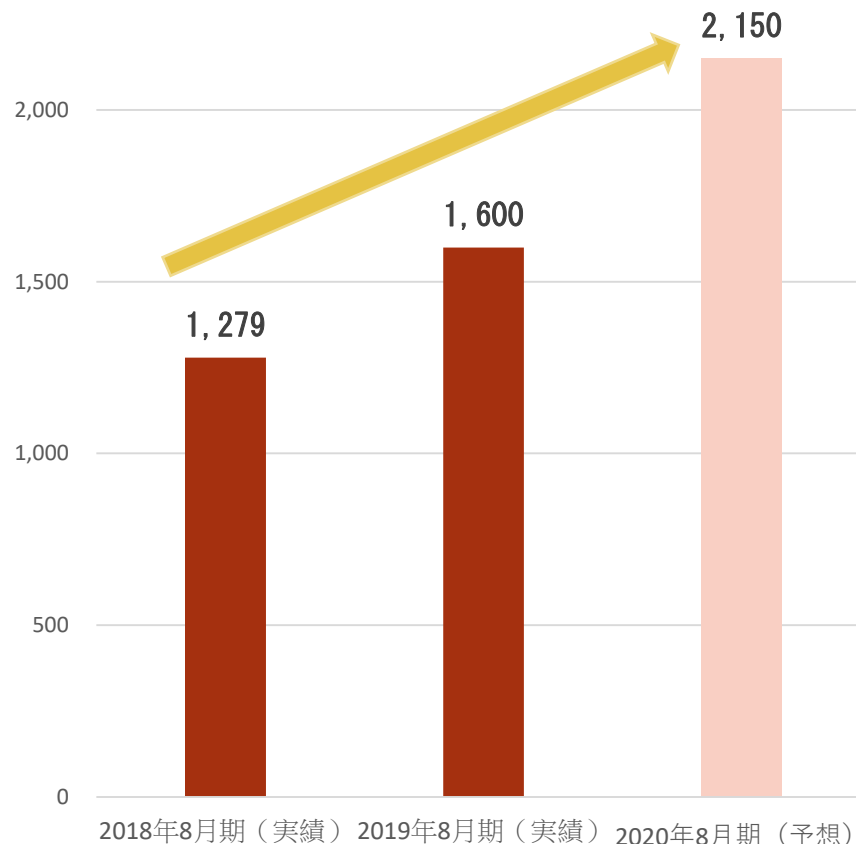
より「効率的に」住宅供給ができるような体制に整備。

ユニットごとに目標設定をし、それぞれのメンバーの役割分担を明確化



プロジェクトチーム

戸建分譲引渡件数推移



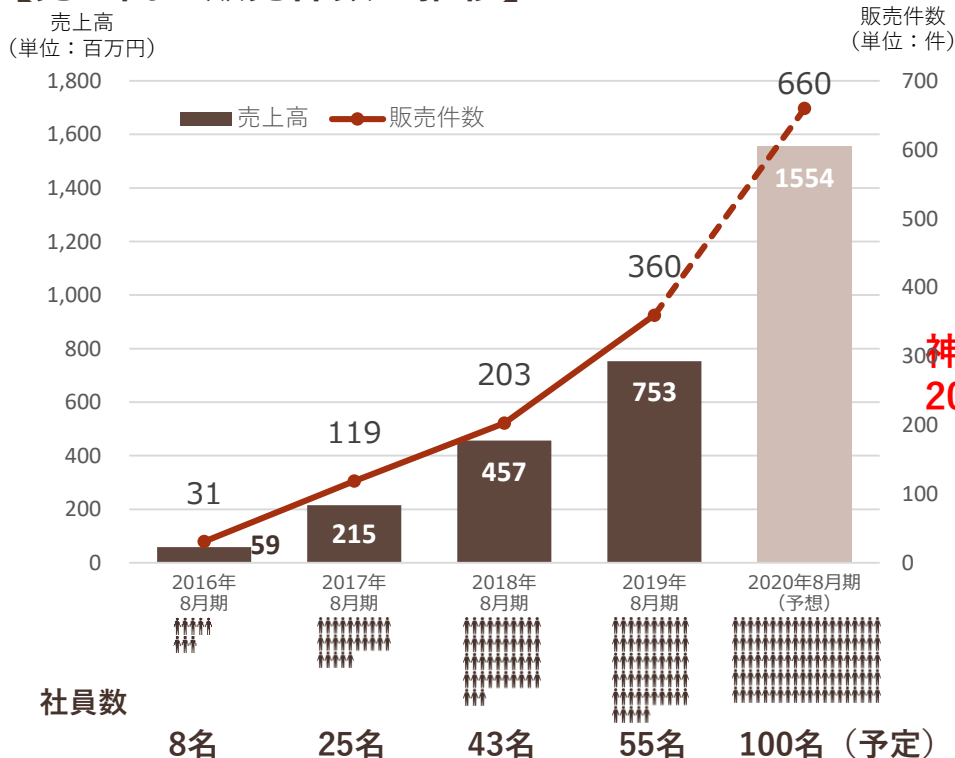
縦（ユニット）横（プロジェクトチーム）の連携を深め  
効率的な業務をこなし、短時間で大きな成果を上げる

## メルディ アリアルティの更なる成長

メルディ アリアルティの前身である三栄リビングパートナーはメルディアグループの分譲住宅ブランド「MELDIA（メルディア）」を販売する会社として、2015年6月に設立。年々着実に、当社戸建分譲商品を中心に売上と販売件数を伸ばしている。「製販一体」を実現する事で、自社ブランドの魅力を顧客に伝える事が可能となった。



### 【売上高と販売件数の推移】



### 【出店エリア】

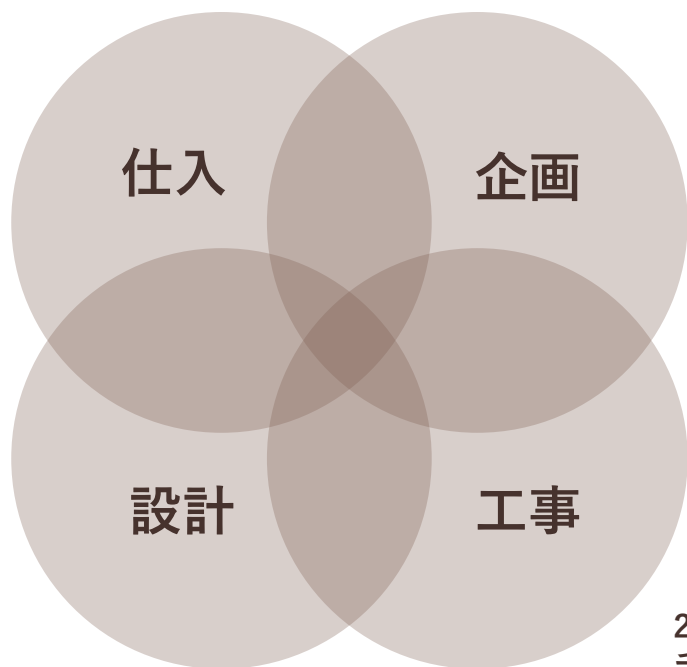


首都圏エリア

中京エリア

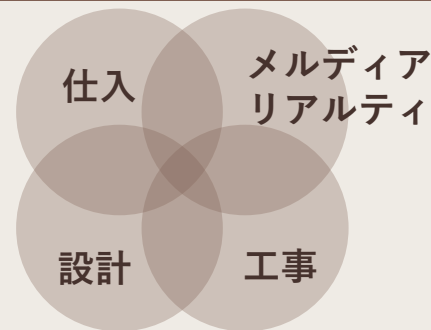
## メルディア リアルティ（仲介部門）専任プロジェクトの始動

今までのプロジェクトチーム



2つのプロジェクト  
チーム編成に

メルディアリアルティ専任プロジェクト



既存のプロジェクトチーム



お客様と直接接する仲介部門がプロジェクトチームに参加することで  
メルディアグループの想いをダイレクトにお客様へお届けすることが可能に





2019年4月注文住宅会社「ウィズ・ワン」の事業譲受に伴い  
更なる注文住宅受注件数の増加へ

- ① 集客・販売エリアの拡大 新規住宅展示場オープン予定
- ② SPURのブランド化、オンリーワン営業手法の確立



※現在受注している同業者からの請負件数の引渡は2020年8月期まで計上されますがグラフには掲載されておりません。



※ホーチミン大型分譲M PJ (532戸)



ニャチャン大型分譲M PJ (1,324戸)



※ホーチミン大型分譲M PJ (348戸)



ハノイ オフィスタワーPJ



ホーチミン  
LCKホテルPJ  
(当社保有/販売 未定)

※印はプレサンスコーポレーションと設立したプロシエレでのPJ

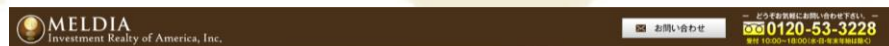
信頼できる現地法人との関係構築で、開発PJへ積極参画を継続。



(上) イングルウッドAP PJプレサンス  
コーポレーションと共に、総戸数116戸の大型ア  
パートメントを開発。

(右上) 当社グループが開発する分譲住宅。中  
古住宅需要が旺盛のアメリカで戸建分譲を積極  
開発。

(右下) 日本の富裕層向けにアメリカ不動産案  
件を紹介するビジネスを本格開始。



## アメリカでも「同じ家は、つukらない。」 自社グループによる住宅開発を拡大。

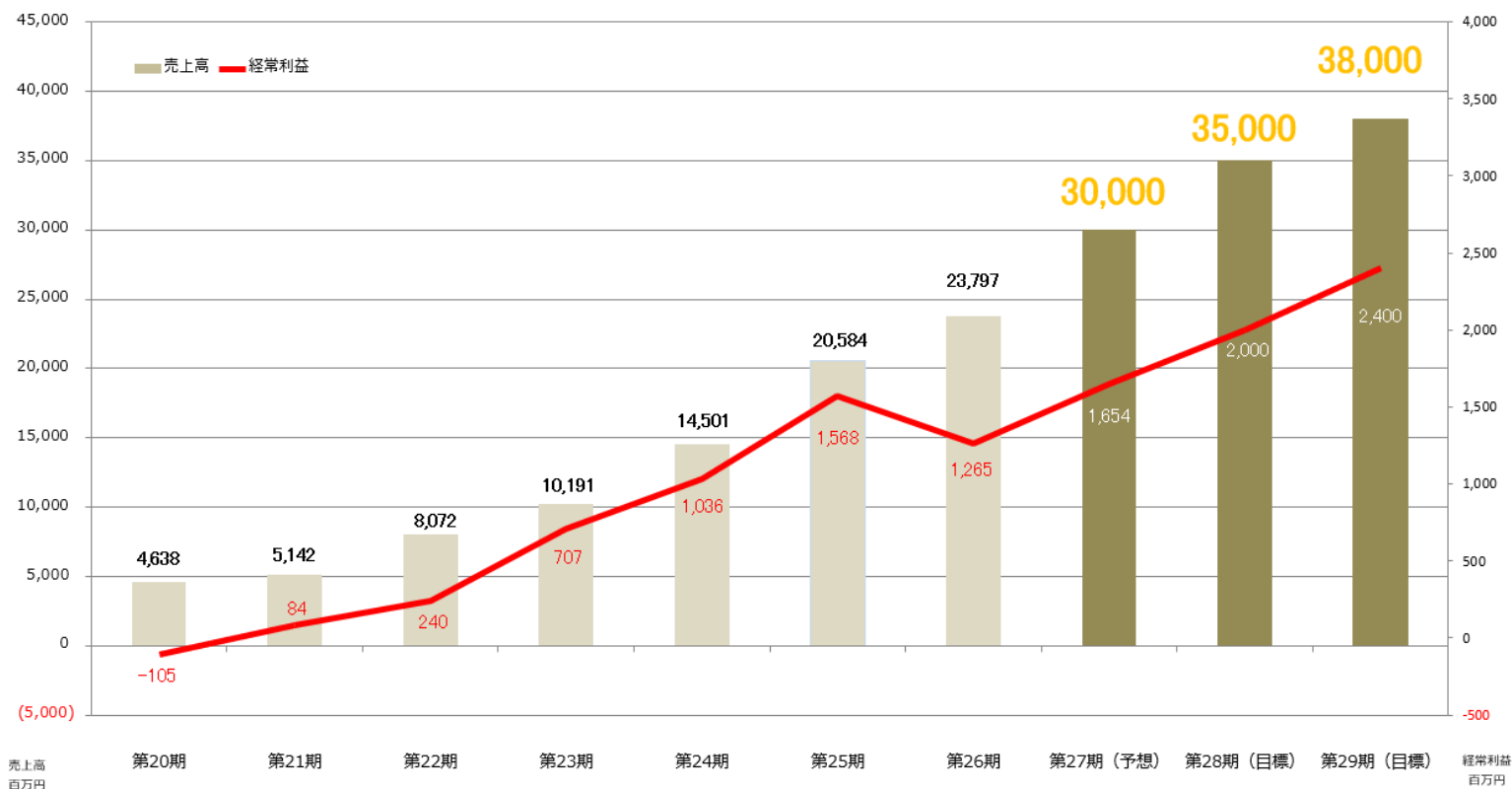
## 経営目標

「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」

- ◆ スケジュール管理、予算管理及び品質管理の徹底
- ◆ 投下資本利益率を意識し、収益性の向上を図る
- ◆ 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
- ◆ 関西有力デベロッパーとの更なる関係強化と新規開拓
- ◆ ホテル、商業施設、店舗などの鉄骨造の建設受注強化
- ◆ マンション、戸建用地など安定した開発用地仕入れ
- ◆ ストックビジネスの強化（営繕工事の積極受注）
- ◆ 戸建分譲事業の拡大（新規店舗出店・事業回転期間の短縮）
- ◆ 組織力強化のための人材の安定的な確保と育成

(単位：百万円)

	2017年6月期 (実績)	2018年6月期 (実績)	2019年6月期 (実績)	2020年6月期 (予想)	2021年6月期 (目標)	2022年6月期 (目標)
	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
売上高	14,501	20,584	23,797	30,000	35,000	38,000
営業利益	1,137	1,702	1,458	1,888	2,300	2,750
経常利益	1,036	1,568	1,265	1,654	2,000	2,400
当期純利益	721	1,071	865	1,085	1,300	1,560



# 2020年8月期-2021年8月期 中期計画

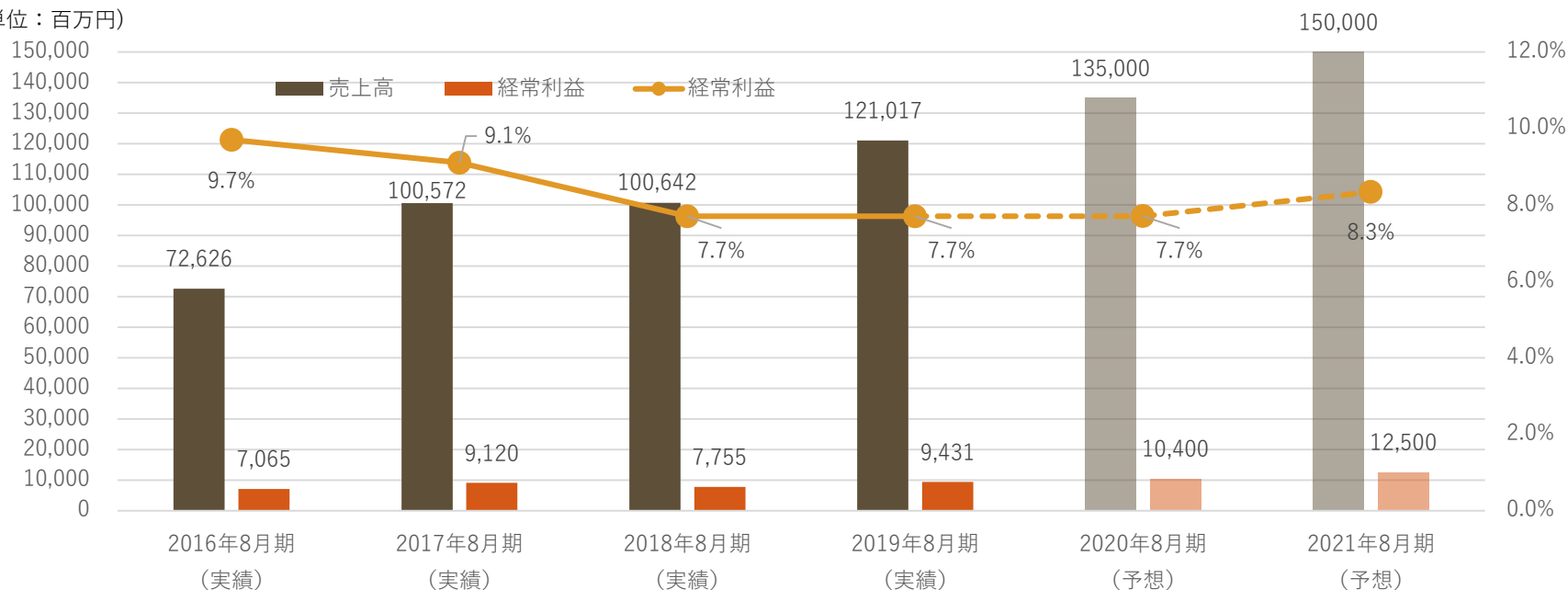
## ■ 2020年8月期-2021年8月期 中期経営計画

(単位：百万円)

	2019年8月期	2020年8月期		2021年8月期	
	第26期	第27期	成長率	第28期	成長率
売上高	121,017	135,000	11.6%	150,000	11.1%
経常利益	9,431	10,400	10.3%	12,500	20.2%
経常利益率	7.7%	7.7%	-	8.3%	-

メルディアグループの成長 (2020年8月期 - 2021年8月期)

(単位：百万円)





Design Your Life  
**MELDIA**  
GROUP

# 参考資料



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。

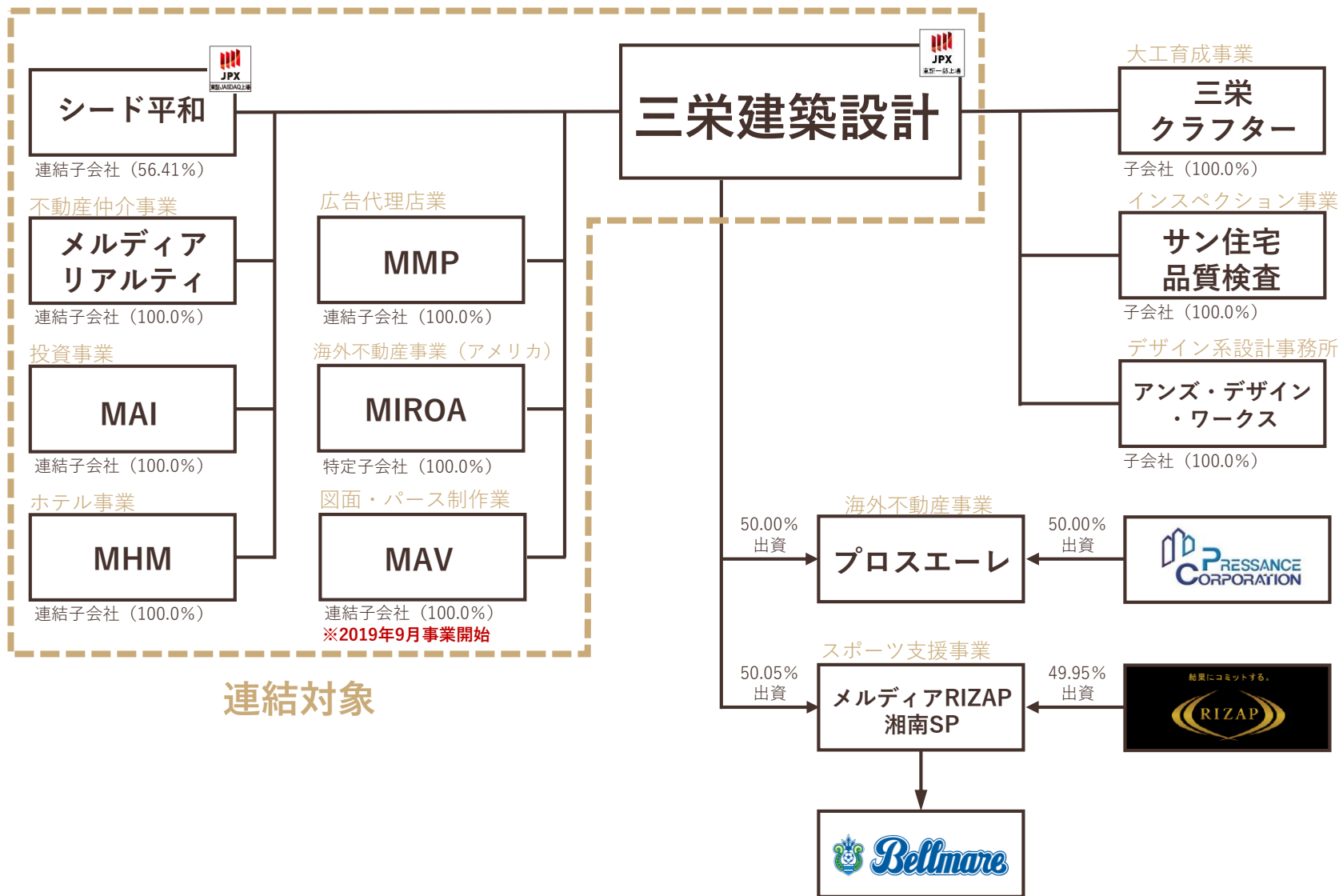
メルディアグループでは、お客様にとって輝かしい人生を手に入れて頂くために、  
高いデザイン性と高い居住性を持つ住宅を提供してまいります。

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いる。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る。三栄建築設計のロゴをベースに「MELDIA」（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る。



## 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



会社名	株式会社 三栄建築設計
代表者の氏名	代表取締役社長 小池 信三 代表取締役専務 小池 学
本社所在地	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 32階
設立日	1993年9月29日
上場取引所	東京証券取引所 第1部市場 名古屋証券取引所 第1部市場
証券コード	3228
子会社及び 関係会社	シード平和 株式会社（東証JQ上場：証券コード1739） 株式会社 MAI 株式会社 メルディア リアルティ メルディアホテルズ・マネジメント 株式会社 株式会社 メルディア・マーケティング・プロモーション MELDIA Investment Realty of America, Inc.（メルディア インベストメント リアルティ オブ アメリカ） MELDIA ARCHITECT VIETNAM CO.,LTD 株式会社 三栄クラフター サン住宅品質検査 株式会社 アンズ・デザイン・ワークス 株式会社 株式会社 プロスエーレ 株式会社 メルディアRIZAP湘南スポーツパートナーズ（湘南ベルマーレへ出資） 株式会社 湘南ベルマーレ（筆頭株主・メインスポンサー）

# メディアグループの概要（国内事業）

プロスエーレ

(50%出資)

海外投資  
事業

MELDIA  
Investment Realty of America, Inc.  
(三栄建築設計特定子会社)

三栄建築設計



木造三階建 供給No.1  
デザイン、企画に強み

戸建分譲  
事業

マンション  
事業

アセット  
事業

インベスト  
事業

請負  
事業

建設  
事業

不動産  
事業

不動産  
賃貸管理  
事業

戸建分譲  
事業

SEED平和



連結子会社 (56.41%)

本社を大阪に移転し受注拡大 大幅成長を見込む  
自社施工によりマンション分譲の優位

MAI

投資・アセット・インベスト事業

メルディア リアルティ

不動産仲介

MHM MELDIA HOTEL'S  
MANAGEMENT

ホテル事業

メルディア・マーケティング・  
プロモーション

広告事業

サン住宅品質検査

中古住宅の品質検査

三栄クラフター

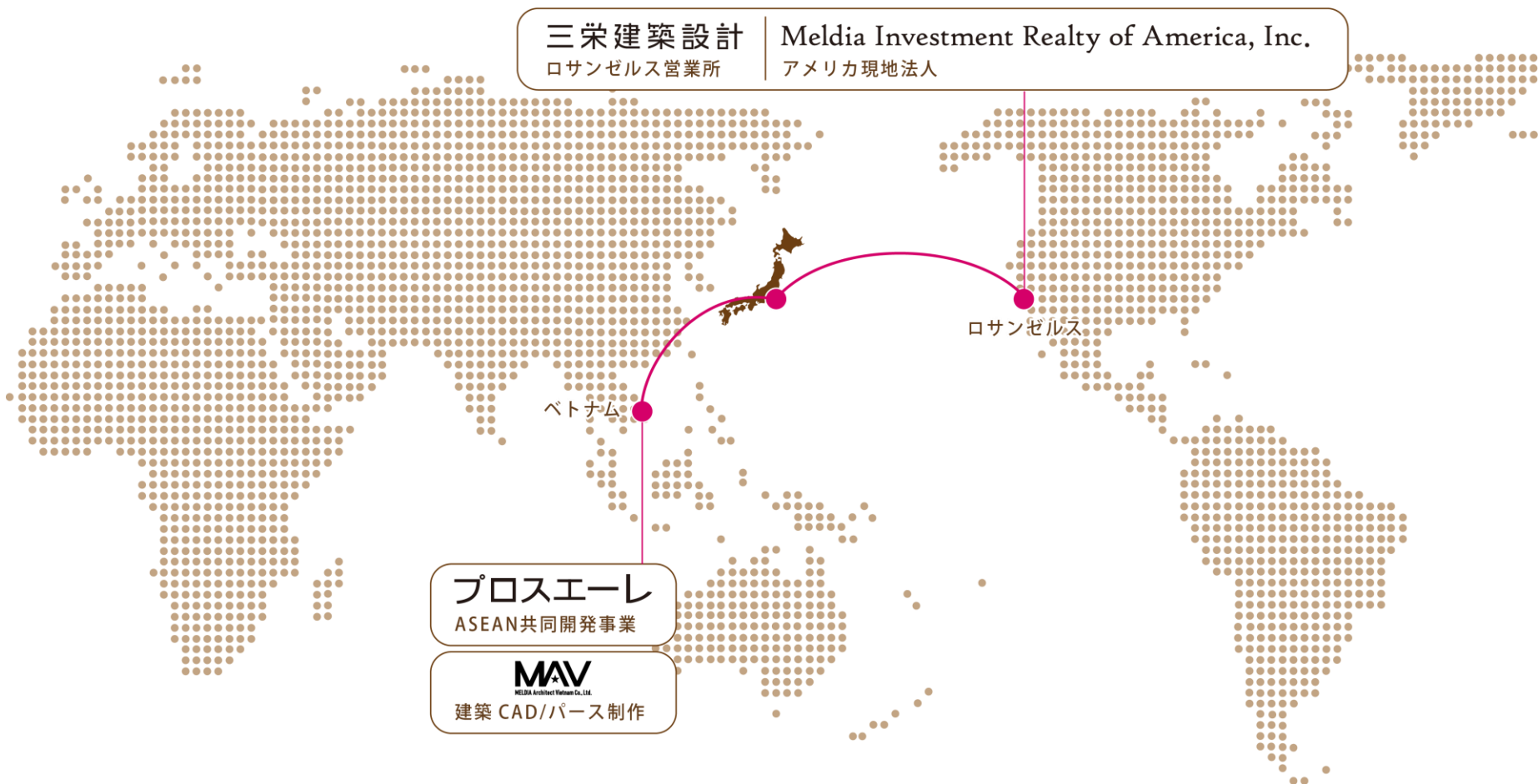
自社建築大工の育成会社



アンズ  
デザイン・ワークス

アトリエ系建築設計会社

# メルディアグループの概要（海外事業）





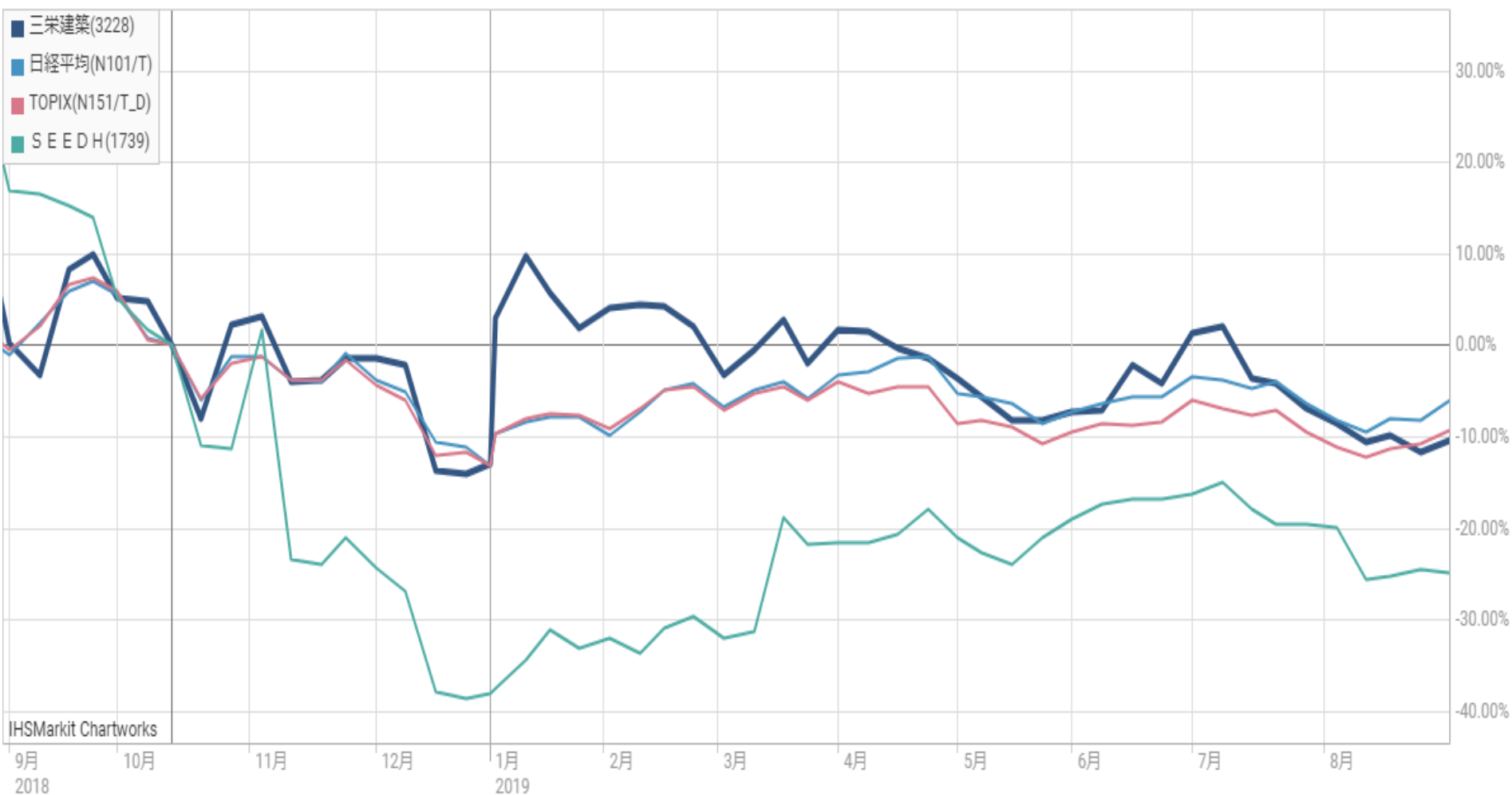
## 【ベトナム ホーチミン】 図面・パース作成を行う子会社 MELDIA ARCHITECT VIETNUM設立

商号	MELDIA ARCHITECT VIETNAM CO., LTD. ベトナム語での企業名 CONG TY TNHH MELDIA ARCHITECT VIET NAM
本社所在地	Room A1,9F,Star Building,33ter-33bis Mac Dinh Chi Street, District1,Ho Chi Minh City,S.R.of Vietnam
代表者の役職・氏名	社長：眞知田裕己 会長：並木昭久
設立年月日	2019年8月30日
事業開始日	2019年9月9日
事業内容	CADによる住宅の図面作成、完成予想パース作成
資本金	1000万円
出資	三栄建築設計100%

### 設立の目的

- ①当社グループにおける、戸建分譲住宅供給体制の安定的な生産を確保するため、海外の優秀な人材確保と育成により、日本国内における戸建住宅設計のサポート業務体制を確保する。
- ②日本国内での設計サポート業務等をベトナム子会社にて補完することで、当社グループの強みであるデザイン・間取り制作などへの集中を図り、今後の当社グループの強みであるデザイン力等をより向上させる。
- ③設計図面作成作業等を移管することで、中期的なグループ内のコスト削減を図る。

# 2018年9月~2019年8月の株価チャート



出所：日本経済新聞社 「SmartChartPLUS」

- 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