

東証JQ 1739 シード平和(株)

Sector:不動産

2016/3/1

技術・伝統に三業イスマの融合 ~都市型3階建戸建住宅にノウハウをもつ三業建築設計傘下での成長躍進~

問合せ: IR STREET TEL: 06-4866-5388

会社概要

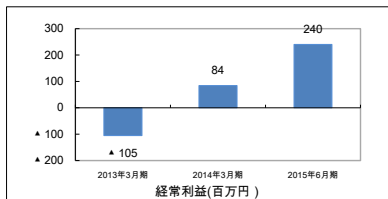
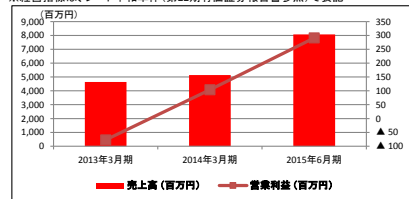
代表者 小池信三 URL: <http://www.seedheiva.co.jp/> 設立 1993年10月
 本社 大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号 上場 1999年12月
 事業内容 建設工事の設計・施工・監理/マンション・戸建住宅の分譲/不動産の売買・賃貸・管理/仲介/ウィークリーマンション・商業施設の運営・管理
 発行済み株式数 1,613,600株 (内:自己株数 92,000株) 2015/10末現在
 主要株主 株式会社三業建築設計 (56.4%) シード平和株式会社(自己株口) (5.7%) 佐藤宏樹 (2.6%) 佐藤友亮 (2.5%) 村田直樹 (2.2%)

	売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	経常利益率 %	EPS (円)	ROE (%)	配当 (円)
2013年3月期	4,638	▲ 77	▲ 105	-2.3%	▲ 63.17	-13.3%	0.0
2014年3月期	5,142	104	84	1.6%	44.95	10.1%	0.0
2015年6月期	8,072	291	240	3.0%	237.00	29.2%	0.0
2016年6月期2Q実	4,236	321	275	6.4%	127.80	-	0.0
2016年6月期予想	10,011	658	603	6.0%	286.66	-	5.0

1-Mar-16	
株価	1,480円
PER(予)	5.16倍
EPS(予)	286.66円
時価総額(百万円)	2,388
出来高(5日平均)	440株
配当予想 円	5.0円
単元株数	100株
配当利回り %	0.37%

*2015年6月期においては、決算期変更の為15ヶ月決算となる。

※経営指標は、シード平和単体(第22期有価証券報告書参照)で表記



<会社概要・沿革>

(株)三業建築設計(3228・東1部)の連結子会社。1993年10月に滋賀県大津市に建設業及び不動産業を目的とし、「株式会社シード」(資本金1,000万円)を設立。1999年12月大阪証券取引所新市場部に株式上場。2013年7月に、東証・大証の経営統合に伴い、東証ジャスダックグロース市場に移行。2010年1月、平和建設(株)の全株式を取得し、子会社化。2013年5月、第三者割当増資に伴う公開買付の成立により、(株)三業建築設計の連結子会社となる。同年、東京都杉並区に東京営業所を開設。2014年7月には、「平和建設(株)」を吸収合併し、商号を「シード平和(株)」に変更した。2015年2月には当社親会社の「三業建築設計」に対する2回目の第三者割当を実施し、マンション事業用地購入資金に充当。杉並区に新設した東京事務所は2015年8月に新大阪に本社移転の際に移管した。「(株)シード」は地域密着型(京都・滋賀)で主に地主への土地活用提案で実績があった。吸収合併された「平和建設(株)」はそのルーツが100年以上の歴史を持ち、土木・公共事業・大型マンションなどに実績をもっている。主な事業としては、集合住宅の施工を行う「建設事業」が67%、不動産売買や不動産仲介を行う「不動産事業」が13%、保有不動産等の賃貸物件による管理業務を行う「不動産賃貸管理事業」、戸建分譲販売を行う「戸建分譲事業」が各々10%を占める。「建設事業」においては、地域密着型で、地主への土地の有効活用を提案し、土地を合理的に運用するノウハウを提供し、税金・資金確保・経営・管理方法等のアドバイザーとして、提案を行い、設計・施工・管理までを一貫して行っている。特に滋賀、京都、大阪、神戸までの幅広い関西エリアをカバーする。「不動産事業」としては、不動産の買付及び販売、不動産売買の仲介事業を行っている。「不動産賃貸管理事業」としては、安定的な収益確保のため、テナント誘致を積極的に行い、稼働率向上に向けた提案営業を行う。「戸建分譲事業」は、親会社である、(株)三業建築設計のノウハウを活かし、分譲戸建住宅を自社設計・施工する住宅事業を行う。過去における集合住宅の施工実績は、2006年9月に開業した、京都市中京区にあるウィークリーマンション「SEED in Kyoto 二条」や、2009年3月に「SEED in Kyoto 堀川」等、マンション・商業施設の運営・管理を地域密着型で展開する。2007年には、京都府相楽郡精華町に複合商業施設「せいかガーデンシティ」を開業した。地域密着型による、地主への土地活用提案に強みを持ち、集合住宅から複合施設および戸建の分譲住宅の建築請負、販売までを手掛ける。2013年5月1日付で親会社となった(株)三業建築設計より、同社の主力事業である戸建分譲事業及び賃貸事業におけるノウハウおよび資金力・信用力の向上により、開発型事業(デベロップ事業)に注力している。大型土地を取得し、元来強みとするコスト競争力をもつ建設事業を融合させた分譲マンション事業等を行うことで、確実な利益の確保が可能となっている。このように売上構成に幅を持たせることで事業基盤の確保を図り、2014年3月期において黒字化を達成している。2015年8月には「売上200億円企業のビジネスモデルの確立へ」というタイトルで2016年6月期からの3ヶ年計画を公表し、今期復配5円を予定している。

<事業戦略・業績見直し>

当社は、2008年3月期より連続して当期純損失を計上してきた背景があるが、2013年5月1日付で親会社となった、三業建築設計(3228・東1部)から、同社の主力事業である戸建分譲事業及び賃貸事業に関するノウハウの提供を受け、主に集合住宅の施工を行う「建設事業」以外に事業範囲を広げ、売上構成に幅を持たせることで、事業基盤の確保を図り、2014年3月期に黒字転換を達成した。V字回復の主な要因は、利益のとれない個人からの小規模案件の受注を廃止し、ワンルームマンションをはじめとする集合住宅の建築ノウハウを強化し、大阪エリア分譲業者をターゲットとし、平和建設とシードを人員・組織の一元化により合併し、社内の意識改革を進めてきたことによる。今後は、より積極的に開発型事業を進め、自社でマンション分譲等を手掛けていく戦略である。また、自社での企画、設計、施工、管理、アフターメンテナンス等一連工程を、特に戸建分譲事業に強みをもつ親会社の三業建築設計のノウハウ、資金力・信用力を武器に、今期(2016年6月期)は、売上高100億円超え、営業利益においては6.5億円を見込んでいる。(さらに2015年8月に公表した、2016年6月期から2018年6月期までの当社の中期3ヶ年の経営計画である「売上200億円企業のビジネスモデルの確立へ」の中では、最終年度の2018年6月期で売上高200億円、営業利益15億円の目標数値を掲げている。当社が従来、得意としてきた、主たる事業である「建設事業」においては、原価低減と経営資源の最適化を進め、奏功しており、昨夏は、本社機能を京都から新大阪へ移転することで、旧本社を京都本店に改称し、大阪支店および東京営業所を本社に統合し、業務の効率化と合理化を進めてきた。本社を新大阪に移転することで、バックオフィスの合理化が進展、組織の再構築が進むだけでなく、大阪を中心に京都府、滋賀県、大阪府下および大阪市、兵庫県までの関西エリアを広く網羅できるといったエリア戦略の拡大が見込める。マンションの建築請負と地域密着型でオーナーへの土地活用提案に強い当社に、親会社の三業建築設計の戸建分譲のノウハウ・資金力・信用力が向上することで、関西エリアでの「戸建分譲事業」において地位を確立する成長戦略である。2016年2月12日に第2四半期決算を発表。2015年6月期は決算期変更に伴い、15ヶ月の変則決算になっているため、前年との対比はできないものの、2016年6月期通期業績予想の売上高100億円(対する上期進捗率は、42.3%、営業利益ベースで通期予想6億58百万円に対して48.7%の進捗となっている。セグメント別では、建設事業において、大型工事の一部の現場で遅延等が発生したものの、下期に完了を予定しており、受注および仕入状況は好調、利益率は改善傾向にある。不動産事業においては、現在建築中のマンションが下期に販売を予定されており、上期は販売はなかったが、所有不動産の売却を行っている。不動産賃貸管理事業は安定的な収益確保のために入居者誘致を積極的に行い、稼働率向上に向けた営業活動を展開。戸建分譲事業においては、販売件数が計画を上回り、原価管理に努め、利益率が向上している。阪神間・北摂エリア中心に戸建分譲用地の仕入れが順調に進んだ。当社3ヶ年の中期経営計画については、下段表の数値をご参照ください。

Corporate analysis by IR STREET

Strength	Opportunity
1. 地元密着による地主とのネットワーク(旧:シード)	1.2020年東京オリンピックに向けた不動産景気
2. 長年の建築工事実績と顧客基盤(旧:平和建設)	2.長期的な建物更新需要
3. 親会社の戸建分譲・建築の工法・土地仕入れによる競争力・資金力・信用力の向上	
Weakness	Risk
1 同業との競争	1. 国内・世界の景気失速
2 業容拡大に向けた人材採用・育成	2. 自然災害
	3. 土地仕入れ価格の高騰
	4. 2017年4月以降の消費増税による反動

《中期経営計画》

	売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	EPS (円)	PER (3/1株価)	株価 (3/1終値)
2016年6月期(予想)	10,011	658	603	436	270.20	5.48	1,480円
2017年6月期(目標)	15,000	1,000	925	657	407.16	3.63	1,480円
2018年6月期(目標)	20,000	1,500	1,400	868	537.93	2.75	1,480円



IR情報

※EPSは期末発行済み総数で計算。株価は2016/3/1終値ベース

<http://www.seedheiva.co.jp/ir>

Copyright© 2016 Finantec Co., Ltd. All Right Reserved.

注)本資料は情報の提供を目的としたものであり、投資に関する助言又は証券の売買を勧誘することを目的としたものではありません。