



# メルディアDC

Meldia Development & Construction

## 2022年6月期 第2四半期 決算説明資料

証券コード：1739（東証JQ）





「シード平和株式会社」は2021年10月1日付にて

「**株式会社メルディアDC**」に商号変更いたしました。



メルディアDC  
Meldia Development & Construction

商号変更を機に「MELDIA GROUP(メルディアグループ)」の一員として、より一層の企業価値とブランド価値の向上を目指してまいります。



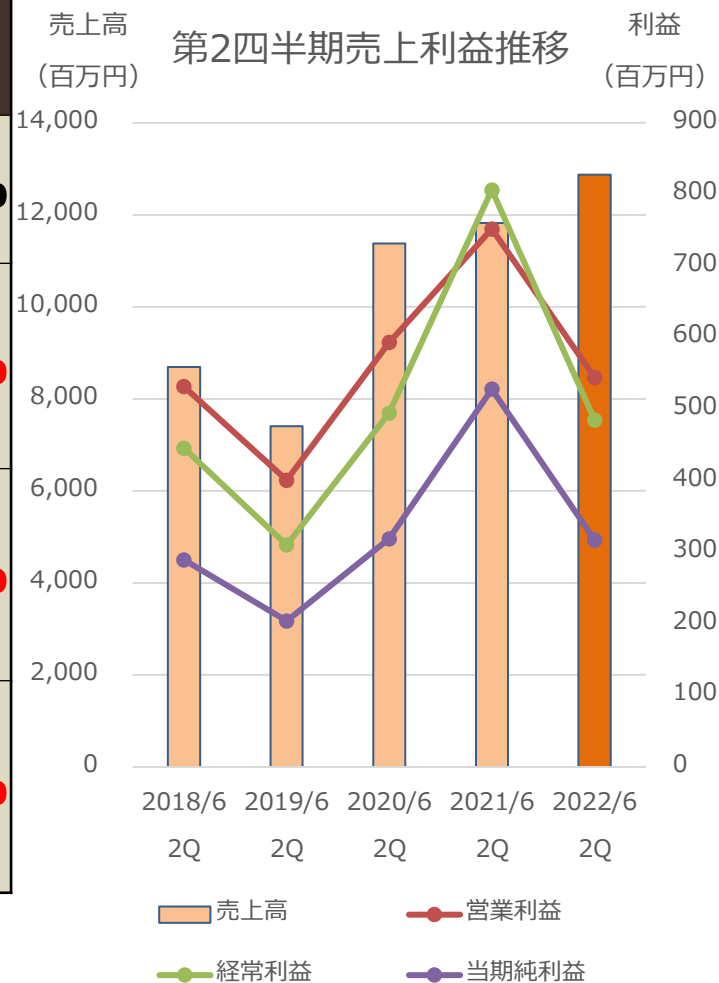
# 2022年6月期 第2四半期 業績概況

---



# 売上高 過去最高を達成 (第2四半期時点における業績として)

(単位：百万円)	2021/6 2Q	2022/6 2Q	増減額	増減率
売上高	11,822	12,876	1,053	8.9%
営業利益	751 (6.4%)	544 (4.2%)	▲207	▲27.6%
経常利益	806 (6.8%)	484 (3.8%)	▲321	▲39.9%
四半期 純利益	527 (4.5%)	317 (2.5%)	▲210	▲39.9%



※( )書きは、売上高に対する利益率

・売上高、営業利益の変動要因は次ページ以降参照



(単位：百万円)	2021年6月期 第2四半期		2022年6月期 第2四半期		増減額		増減率	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
総合建設事業	7,051	498	6,136	138	▲915	▲360	▲13.0%	▲72.3%
不動産事業	1,061	78	1,240	67	179	▲10	16.9%	▲13.7%
不動産賃貸事業	335	90	270	11	▲64	▲78	▲19.3%	▲87.1%
戸建分譲事業	3,374	253	5,229	490	1,855	237	55.0%	93.6%
<b>小計</b>	<b>11,822</b>	<b>920</b>	<b>12,876</b>	<b>708</b>	<b>1,053</b>	<b>▲212</b>	<b>8.9%</b>	<b>▲23.1%</b>
全社費用	—	▲169	—	▲163	—	5	—	3.1%
<b>合計</b>	<b>11,822</b>	<b>751</b>	<b>12,876</b>	<b>544</b>	<b>1,053</b>	<b>▲207</b>	<b>8.9%</b>	<b>▲27.6%</b>

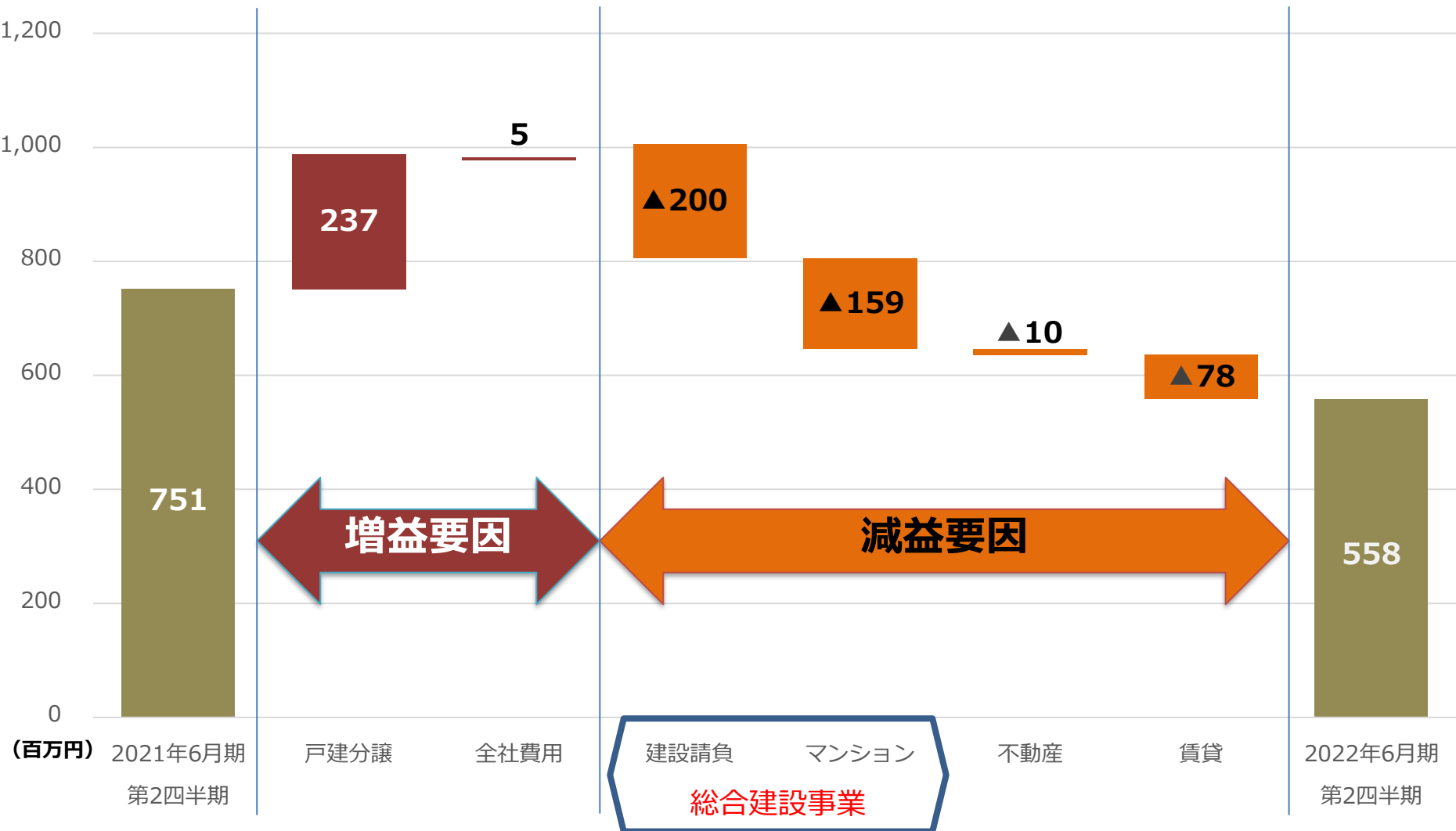
■ **戸建分譲事業**が業績を牽引(詳細P18~23)

■ 物件の引渡時期等により**四半期毎の業績は大きく変動**

偏重度合いも期によって異なる⇒**過年度の業績と同様の傾向にならない**

※当期は、特にマンション販売において下期に偏重する計画

# セグメント別 営業利益増減分析



戸建分譲事業が増益も、総合建設事業・マンション事業・賃貸事業が減益  
詳細は次ページ以降参照



# 2022年6月期 第2四半期 セグメント別報告

---



- マンション・ホテル等の建築請負
- 営繕工事
- マンション開発分譲

## 総合建設事業



- 不動産の買付・販売
- 不動産売買の仲介

## 不動産事業



- 保有不動産（マンション・ホテル等）の賃貸管理
- 不動産賃貸管理業務の受託

## 不動産賃貸管理



- 分譲戸建住宅等の開発業務  
（自社設計・施工）

## 戸建分譲事業







## 一般建築請負





## マンション事業





(単位：百万円)	2021年6月期 第2四半期		2022年6月期 第2四半期		増減額		増減率	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
総合建設事業	7,051	498	6,136	138	▲915	▲360	▲13.0%	▲72.3%
(建築請負)	5,774	374	6,136	173	361	▲200	6.3%	▲53.7%
(マンション事業)	1,277	124	-	▲34	▲1,277	▲159	-	-

**建設請負 前期比増収減益**

**マンション分譲の引渡0件（前年同期112件）当初計画通り 詳細は次ページ以降**



＜施工状況＞ 施工高は**前期比増加**も利益は前期比減少

原因：人件費・資材価格の高騰による利益率悪化

⇒受注・積算・施工のプロセスを見直し、**利益率改善目指す**

＜受注状況＞ 受注残高は**過去最高を更新**

受注高 **80億円** 受注残高 **215億円** (百万円)

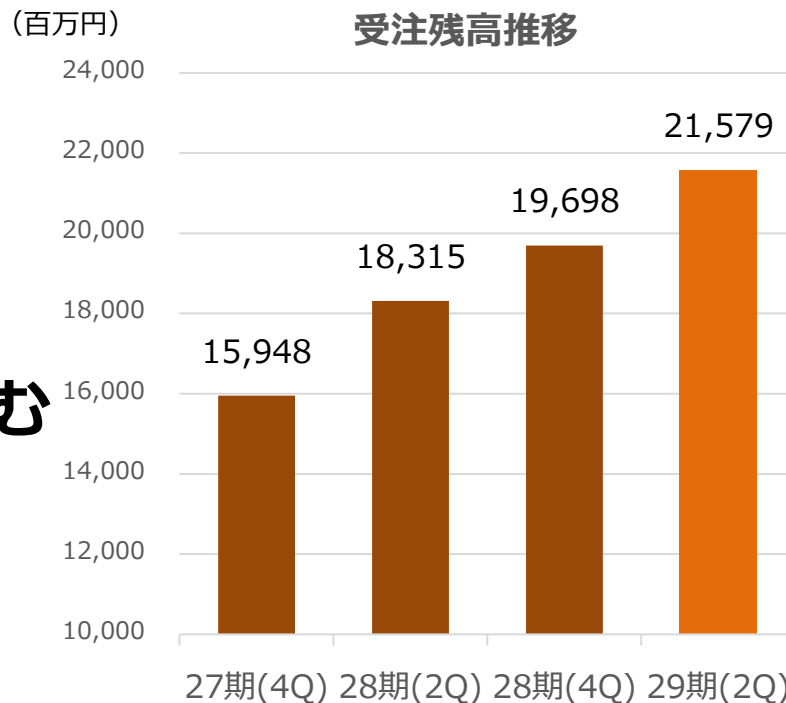
受注残高のうち、約67億円が

今期中に売上計上見込み

(工事進行基準適用による)

⇒**売上高の通期計画達成**を見込む

⇒引き続き工程管理・感染症対策の  
徹底に努める



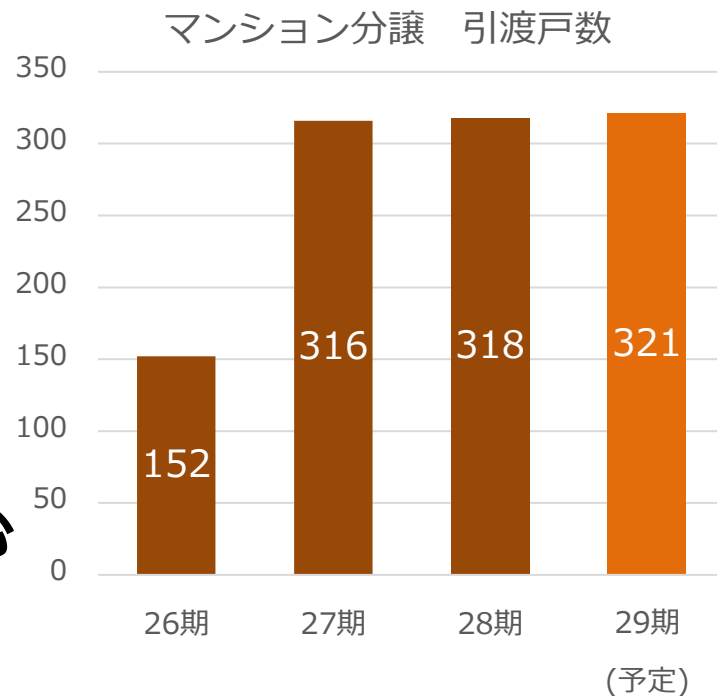


## 今期販売予定物件（4物件321戸）

■当初より上半期は引渡予定がなく、  
第3四半期以降に引渡する計画

■原価管理の徹底

⇒売上高・利益ともに**前期比増加**を見込む



当期引渡予定	プロジェクト名	物件種別	戸数	工事進捗	売買契約
	浪速区塩草計画	ワンルーム	84	竣工済	締結済
	浪速区元町計画	ワンルーム	65	竣工済	締結済
	東成区玉津計画	ワンルーム	72	2月竣工予定	締結済
	大正区三軒家東計画	ワンルーム	100	3月竣工予定	締結済



- マンション・ホテル等の建築請負
- 営繕工事
- マンション開発分譲

## 総合建設事業



- 不動産の買付・販売
- 不動産売買の仲介

## 不動産事業



- 保有不動産（マンション・ホテル等）の賃貸管理
- 不動産賃貸管理業務の受託

## 不動産賃貸管理



- 分譲戸建住宅等の開発業務  
（自社設計・施工）

## 戸建分譲事業





(単位：百万円)	2021年6月期 第2四半期		2022年6月期 第2四半期		増減額		増減率	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
不動産事業	1,061	78	1,240	67	179	▲10	16.9%	▲13.7%

■ 収益不動産販売 2件（前年同期4件）

→ 1件あたりの販売単価増により**売上高増加**

■ 前期販売不動産に利益率が高い物件が含まれていたため、利益率は前期比減

■ 当期販売計画分の収益不動産**仕入完了**

前期繰越4件、当期販売2件、当期仕入3件、在庫計**5件**(簿価計**19.5億円**)

■ より高利益での販売のため、入居率改善、改修工事などバリューアップ

→ 前期以上の売上高・利益を目指す





- マンション・ホテル等の建築請負
- 営繕工事
- マンション開発分譲

## 総合建設事業



- 不動産の買付・販売
- 不動産売買の仲介

## 不動産事業



- **保有不動産（マンション・ホテル等）の賃貸管理**
- **不動産賃貸管理業務の受託**

## 不動産賃貸管理



- 分譲戸建住宅等の開発業務  
(自社設計・施工)

## 戸建分譲事業







(単位：百万円)	2021年6月期 第2四半期		2022年6月期 第2四半期		増減額		増減率	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
不動産賃貸 管理事業	335	90	270	11	▲64	▲78	▲19.3%	▲87.1%

■ 入居率が高水準で推移 ⇒ 安定した収益確保

平均入居率 **95.3%**

■ 収益物件売却による物件数減少により

前期比で売上減少したものの、**計画通り推移**

■ 高利益率物件の売却・一部物件の経費増により一時的に利益率悪化

⇒ 計画を下回るも、上期取得物件により一定の**利益率改善を見込む**





- マンション・ホテル等の建築請負
- 営繕工事
- マンション開発分譲

## 総合建設事業



- 不動産の買付・販売
- 不動産売買の仲介

## 不動産事業



- 保有不動産（マンション・ホテル等）の賃貸管理
- 不動産賃貸管理業務の受託

## 不動産賃貸管理



- **分譲戸建住宅等の開発業務**  
**（自社設計・施工）**

## 戸建分譲事業



# 「同じ家は、つukらない。」

規格のない1から創る分譲住宅



## 〈メルディアグループの家づくり〉

プロジェクトごとに営業・設計・工事でチームを組成し、毎回1からの家づくりを実施  
分譲する地域の特色やニーズを捉え、ライフスタイルを想定したプロジェクトごとに  
コンセプトを持つ分譲住宅を供給

**高い企画力・設計力・組織力(仕組み)  
他社にはない当社グループの強み**







(単位：百万円)	2021年6月期 第2四半期		2022年6月期 第2四半期		増減額		増減率	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
戸建分譲事業	3,374	253	5,229	490	1,855	237	55.0%	93.6%

- ・ 「同じ家は、つぐらない。」、高品質・デザイン性の高い分譲住宅の供給
- ・ 好調な住宅販売市況の後押し
- ・ 自社販売力強化

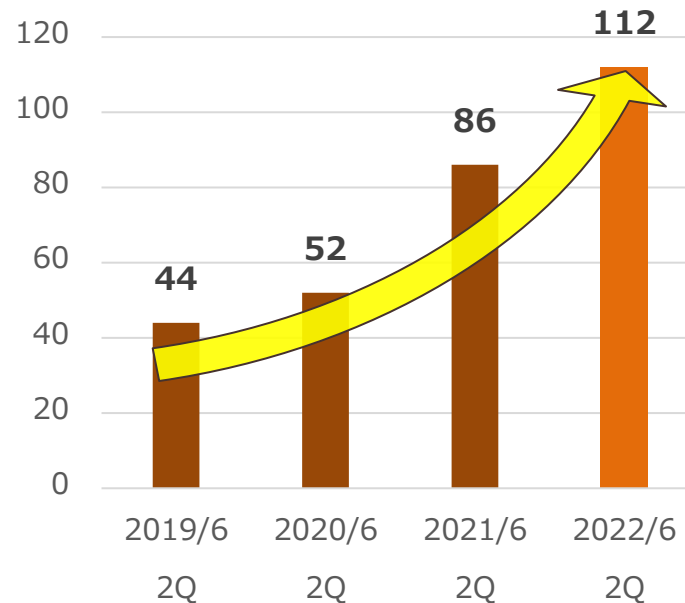


- ・ 販売棟数 前年同期86棟（土地売り6件）  
⇒ 当期 **112棟**（土地売り4件）
- ・ 工期・原価管理の徹底、販売経費削減努力



**売上・利益ともに大きく増加**

販売棟数（土地売り除く）





- 上期は売上・利益ともに**計画以上に進捗**
- 市況の好調は続く見通し、当期分の用地仕入完了
- ウッドショック・住設機器供給不足への対応は下記の通り

① 用地仕入～設計施工～引渡までの一連のスケジュール管理徹底  
⇒ 早期発注・納入業者との連携強化により欠品リスク軽減を図る

② メルディアグループ全体での連携、供給情報の共有  
⇒ 木材・住設機器に限らない、住宅資材市場に関する情報の早期察知

③ 予算・発注・工程管理システムの一元化  
⇒ 人件費・資材仕入価格高騰による原価アップの抑制を図る

⇒ 外的リスクを**最小化**し、売上高・利益ともに、  
**通期計画達成**、かつ、**前期比増加**を見込む



# 2022年6月期 第2四半期 貸借対照表・キャッシュフロー

---





(単位：百万円)	2021/6 期末	2022/6 第2四半期末	増減額	増減率
現預金	957	716	▲241	▲25.2%
工事未収入金等	5,150	5,650	500	9.7%
たな卸し資産	16,075	18,432	2,356	14.7%
その他	370	571	200	54.1%
流動資産 計	22,554	25,370	2,816	12.5%
固定資産 計	2,026	1,964	▲61	▲3.1%
資産 合計	24,580	27,335	2,754	11.2%

大型請負工事の施工高の拡大により、工事未収入金等**5億円増加**

マンション事業の用地仕入等により、たな卸し資産**23億円増加**



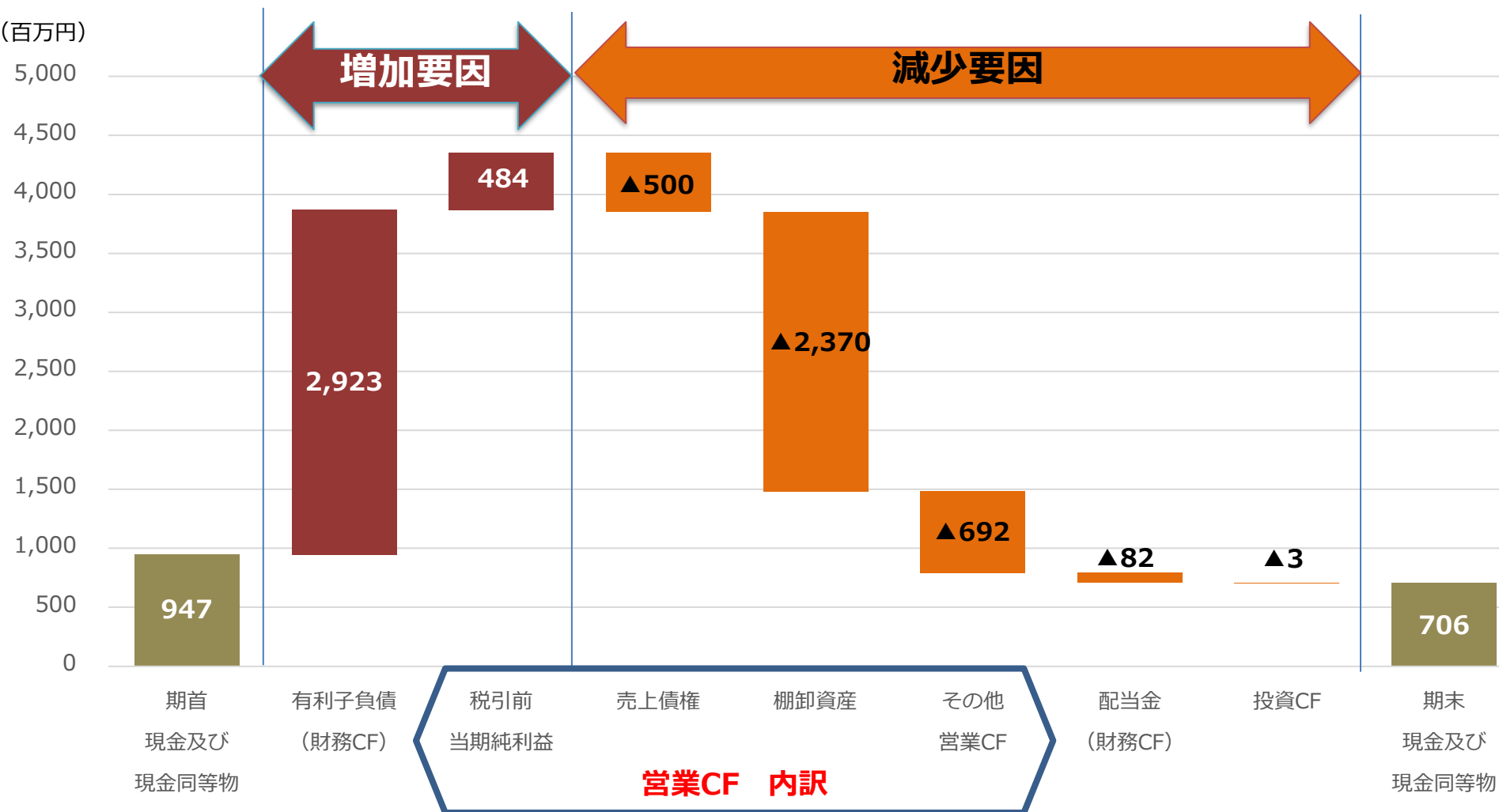
(単位：百万円)	2021/6 期末	2022/6 第2四半期末	増減額	増減率
短期借入金・社債等	10,026	11,523	1,497	14.9%
工事・不動産事業未払金	1,947	1,835	▲112	▲5.8%
その他	1,265	973	▲292	▲23.1%
流動負債 計	13,239	14,332	1,093	8.3%
長期借入金・社債等	4,316	6,041	1,425	30.9%
その他	396	393	▲2	▲0.6%
固定負債 計	5,012	6,435	1,423	28.4%
負債 合計	18,251	20,767	2,516	13.8%
純資産 合計	6,329	6,567	237	3.8%
負債および純資産 合計	24,580	27,335	2,754	11.2%

用地仕入等に伴い、有利子負債**29億円増加**



(単位：百万円)	2021/6 第2四半期	2022/6 第2四半期	増減額
税引前当期純利益	806	484	▲321
売上債権の増減額	▲1,492	▲500	992
棚卸資産の増減額	▲1,670	▲2,370	▲700
その他	▲271	▲204	67
小計	▲2,628	▲2,590	38
法人税等の支払額	▲374	▲416	▲41
その他	▲75	▲72	2
【営業活動キャッシュ・フロー】	▲3,078	▲3,079	▲1
【投資活動キャッシュ・フロー】	▲8	▲3	5
借入金の純増減	1,399	2,923	1,523
その他	▲51	▲82	▲30
【財務活動キャッシュ・フロー】	1,348	2,841	1,492
現金及び現金同等物期末残高	992	706	▲286

営業活動によるCFは前年同期比**横ばい**



売上債権増加、棚卸資産増加に伴い、借入金も増加



# 2022年6月期 通期業績見通し

---



(単位：百万円)	2022年6月期 第2四半期	2022年6月期 通期	進捗率
	実績	業績予想	
売上高	12,876	33,000 (19.8%)	39.0%
営業利益	544	2,145 (9.0%)	25.4%
経常利益	484	1,980 (3.9%)	24.5%
四半期 純利益	317	1,295 (3.8%)	24.5%

※( )書きは、対前期増減率

### 【上半期について】

一部に遅れはあるものの、概ね**計画通り**

なお、マンション販売及び不動産事業の販売計画が、第4四半期に偏重しているため、低い進捗率となっております。



- 人件費・資材価格高騰による利益率の低下
  - 半導体不足による住宅設備の不足、ウッドショックによる木材価格高騰
- 引き続き、厳しい状況が続くと予想



## <当社の対応策>

- 一連のスケジュール管理徹底による早期発注
- 納入業者との連携強化
- メルディアグループ全体での連携、市況情報の共有・早期察知
- 予算・発注・工程管理システムの一元化による業務効率化・原価管理徹底
- 販管費の全社的な見直し



市況の影響を最小化し、利益率**改善**



# 下記取り組みにより、通期計画達成見込み 業績予想の変更なし

セグメント	下半期取り組み及び業績見通し
総合建設事業 (一般建築請負)	受注残高充足、予定工期通りの施工により、売上高の前期比で <b>増加</b> 見込み 利益は、原価改善（P31）により、人件費・資材価格の高騰の影響を最小 限に抑え、前期比での <b>減少幅</b> を抑える
総合建設事業 (マンション事業)	売上予定分（4棟321戸）売買契約締結済 契約通りの引渡により、売上高・利益ともに前期比で <b>増加</b> 見込み
不動産事業	より高利益での販売のため、入居率改善・バリューアップ →売上高・利益ともに、前期比 <b>増加</b> を目指す
不動産賃貸管理事業	上期取得収益物件により、利益率は <b>改善</b> を見込むものの、 売上高・利益は前期比 <b>減少</b> の見込み
戸建分譲事業	引き続き <b>好調</b> の見通しの中、原価改善を実施し、住宅設備の不足 や木材価格の高騰の影響を <b>最小化</b> （P31） →売上高・利益ともに前期比 <b>増加</b> 見込み



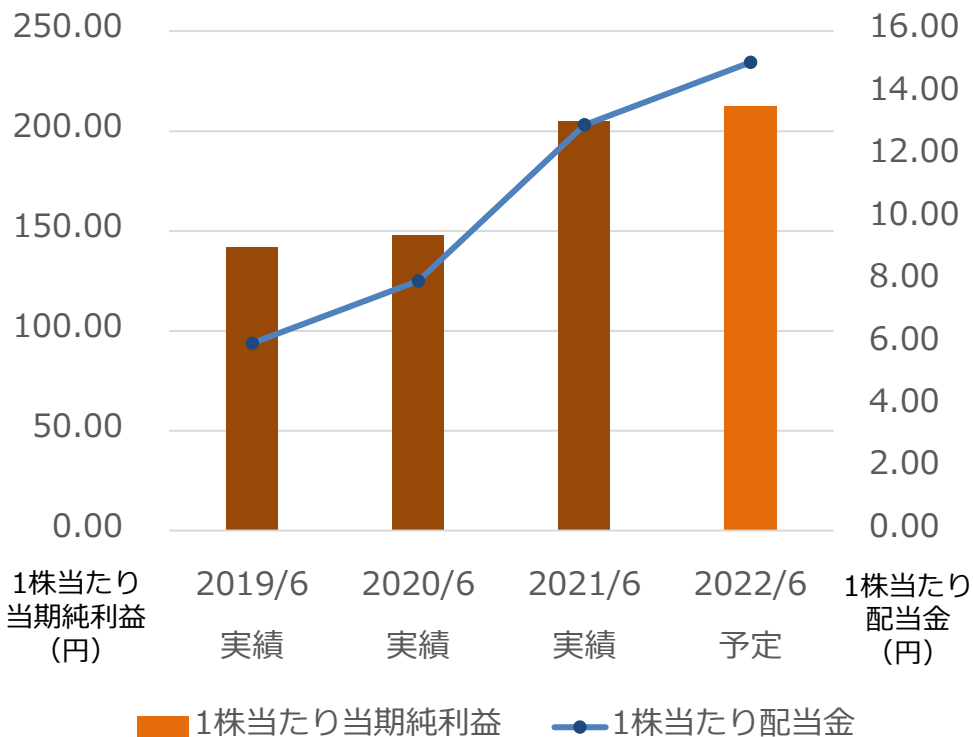


# 配当政策

---



	2019/6 実績	2020/6 実績	2021/6 実績	2022/6 予定
1株当たり当期純利益 (円)	142.15	147.87	205.05	212.77
1株当たり配当金 (円)	6.00	8.00	13.00	15.00
配当性向	4.2%	5.4%	6.3%	7.0%



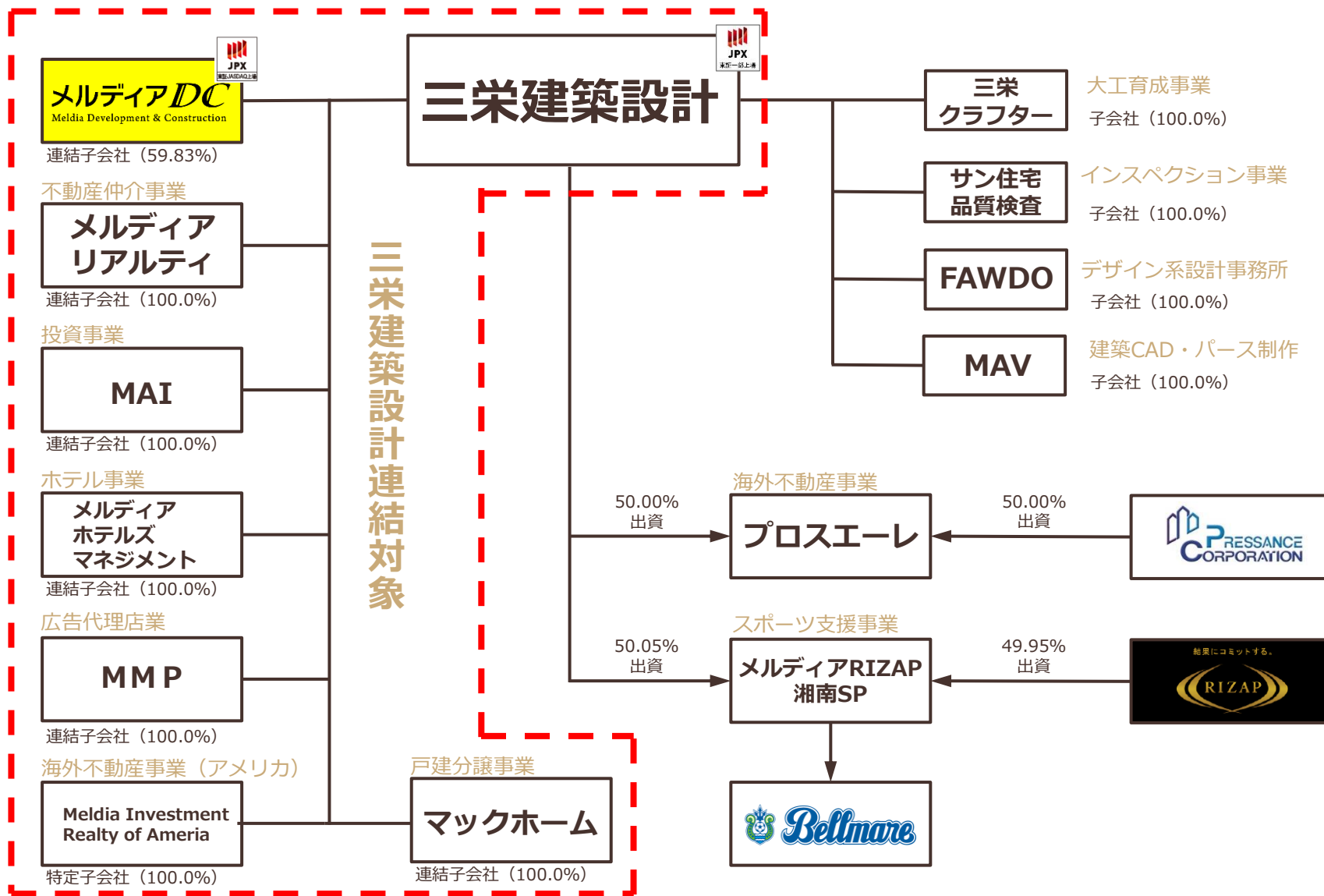
**当期純利益の増加により**  
**28期からは2円増配予定**  
**(前回発表時より変更なし)**  
**中長期的に配当性向10%**  
**を目指す**



- 商号： 株式会社メルディアDC (MELDIA Development & Construction CO.,LTD.)
- 設立： 1993年10月1日
- 本店住所： 京都府京都市山科区柳辻中在家町8番地1
- 本社住所： 大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号 SORA新大阪21 9階
- 資本金： 1億円（発行済株式数 6,454,400株（自己株式368,080株含む））
- 市場： 東証JASDAQグロース（コード：1739）
- 役員： 代表取締役社長：小池信三  
他取締役3名、社外取締役1名、監査役3名
- 決算： 6月
- 従業員： 173名（2021年6月末現在）
- 親会社： 株式会社三栄建築設計（議決権比率：59.83%）



## 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DCは100年の歴史で培われた「技術」と「伝統」を継承し、更に切磋琢磨し、街づくりに貢献する企業です。

1909年 奥田組創業

1933年 奥宗建設(平和建設)創業

1993年 シード創業

1999年 平和建設が奥田組を吸収

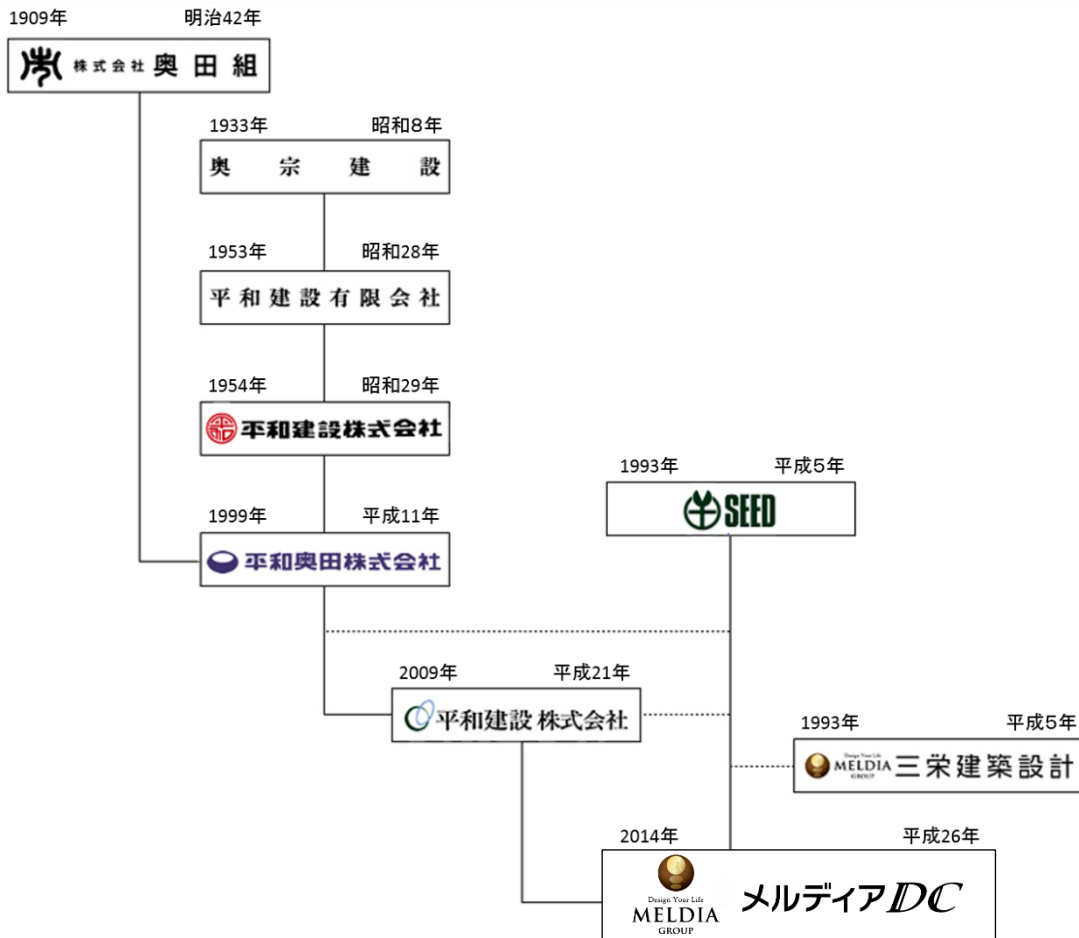
2010年 シードが平和建設を  
子会社化

2013年 三栄建築設計が、  
シードを子会社化

2014年 シードとその子会社の  
平和建設が合併。  
シード平和となる。

2015年 本社を新大阪に移転。  
関西エリア事業拡大。

2021年 メルディアDCに商号変更





- ☑ 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 メルディアDC  
大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号 SORA新大阪21 9階  
電話 06-4866-5388 (代表) <https://www.meldia-dc.co.jp/>  
取締役執行役員 経営管理本部長 榊原  
経営管理本部 田中・三島