



メルディアDC

Meldia Development & Construction

2022年6月期（第29期） 決算説明資料

証券コード：1739（東証グロース）





2022年6月期 TOPICS



「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。



9期連続増収 売上・利益ともに**過去最高**を更新

業績 TOPICS

売上高	31,482百万円	(前期比:14.3%増)
営業利益	2,051百万円	(前期比:4.3%増)
経常利益	1,942百万円	(前期比:1.9%増)
当期純利益	1,271百万円	(前期比:1.9%増)
1株当たり当期純利益	208.98円	(前期:205.05円)

◆建設請負 受注高・受注残高 **過去最高**を更新

2022年6月期 年間受注高161億円(前期比:4.0%増)

2022年6月期末 受注残高228億円(前期末比:15.8%増)

事業 TOPICS

◆戸建分譲事業が売上高**100億円**突破！セグメント利益が大幅増加

引渡件数 前期225件→今期232件

売上高 前期8,572百万円→今期10,227百万円

セグメント利益 前期651百万円→今期939百万円



2022年6月期 業績概況

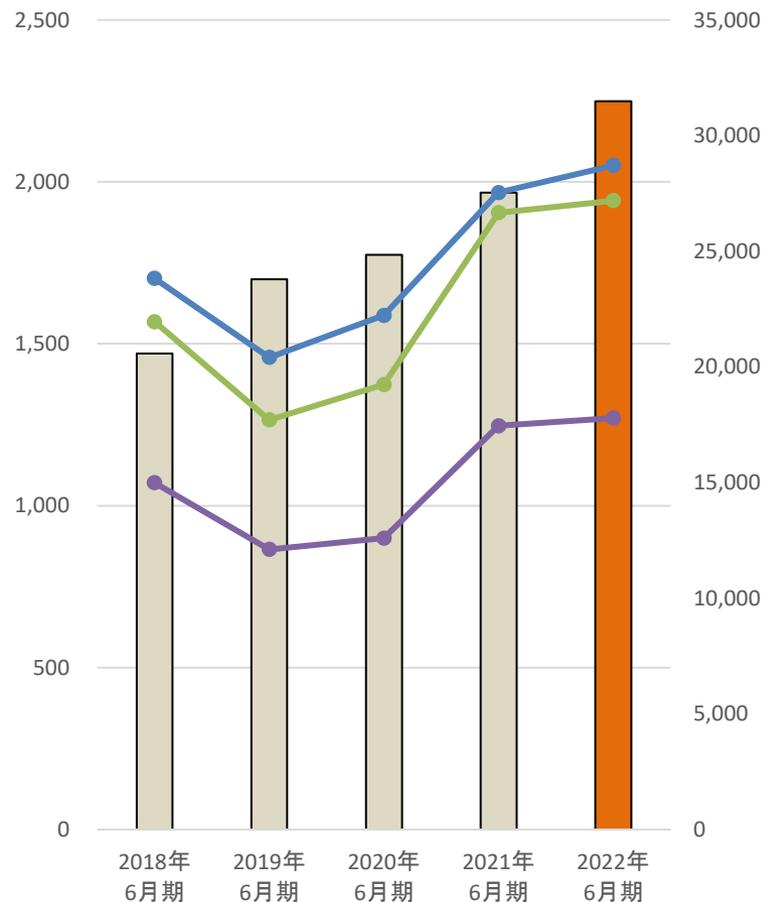


売上・利益ともに過去最高業績

利益
(百万円)

売上高・利益推移

売上高
(百万円)



売上高 営業利益 経常利益 当期純利益

(単位：百万円)	2021/6	2022/6	増減額	増減率
売上高	27,541	31,482	3,940	14.3%
営業利益	1,967 (7.1%)	2,051 (6.5%)	84	4.3%
経常利益	1,905 (6.9%)	1,942 (6.2%)	36	1.9%
当期純利益	1,247 (4.5%)	1,271 (4.0%)	23	1.9%

※()書きは、売上高に対する利益率



(単位：百万円)	2021年6月期		2022年6月期		2022年6月期		前期比	計画比
	実績	売上比	当初業績予想	売上比	実績	売上比		
売上高	27,541	—	33,000	—	31,482	—	14.3%	▲4.6%
営業利益	1,967	7.1%	2,145	6.5%	2,051	6.5%	4.3%	▲4.4%
経常利益	1,905	6.9%	1,980	6.0%	1,942	6.2%	1.9%	▲1.9%
当期純利益	1,247	4.5%	1,295	3.9%	1,271	4.0%	1.9%	▲1.8%

前期比で増収増益となり、通期業績としては**過去最高**を更新
 ただし、当初業績予想に対しては**売上高・利益ともに未達**
 (主な要因)

大型請負工事の一部遅延と人件費・建築資材価格の高騰
 収益不動産の売却(2022年6月期売却計画分)を翌期へ繰越



(単位：百万円)	2021年6月期		2022年6月期		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	16,411	1,332	18,138	1,129	1,726	▲202	10.5%	▲15.2%
不動産事業	1,834	92	2,527	266	692	173	37.8%	188.3%
不動産賃貸 管理事業	723	209	588	57	▲135	▲152	▲18.7%	▲72.7%
戸建分譲事業	8,572	651	10,227	939	1,655	288	19.3%	44.3%
小計	27,541	2,285	31,482	2,393	3,940	107	14.3%	4.7%
全社費用	—	▲318	—	▲342	—	▲23	—	7.5%
合計	27,541	1,967	31,482	2,051	3,940	84	14.3%	4.3%

※詳細は、セグメント別報告参照（P10以降）

【増加要因】

「総合建設事業」：マンション分譲が寄与

「不動産事業」：収益不動産販売が寄与

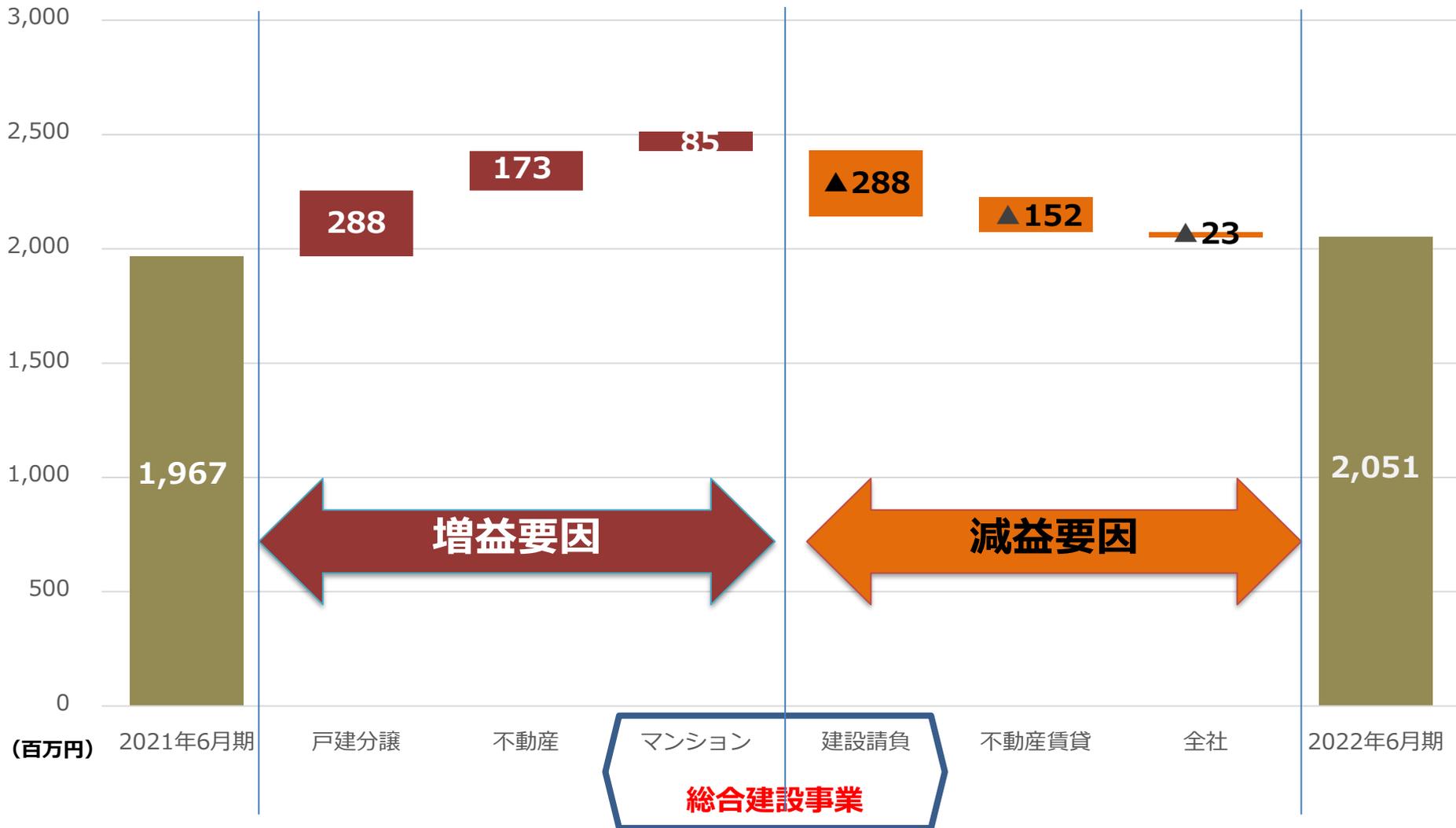
「戸建分譲事業」：引渡件数増加・利益率改善

【減少要因】

「不動産賃貸管理事業」

売却に伴う保有資産減少と一時的な運営経費増加

セグメント別 営業利益増減



(増益) 戸建分譲・収益不動産販売・マンション分譲が寄与

(減益) 大型請負工事の利益率減少・不動産賃貸の運営経費増加



2022年6月期 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





■ 100年以上受け継がれてきた**技術力**

■ 磨き上げてきた**デザイン力**



■ 長年の取引実績により**高い信頼を獲得**



■ 既存顧客からの新規受注の**継続的獲得に貢献**

■ **新規顧客の開拓にも貢献**



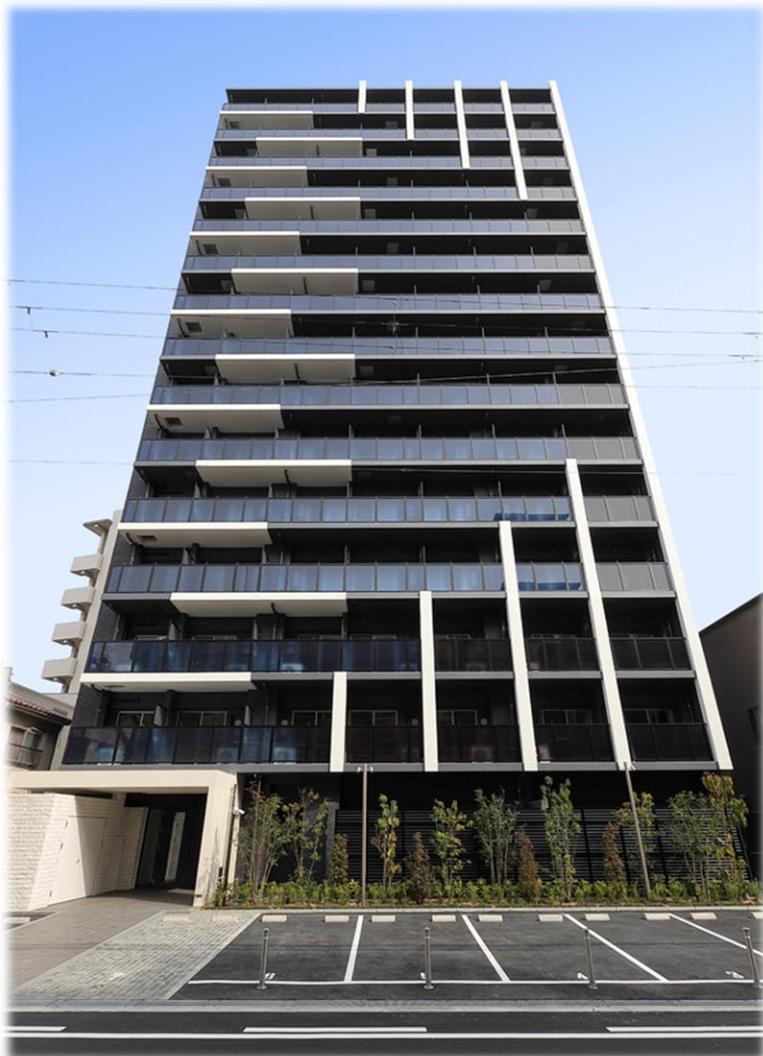


一般建築請負





マンション事業



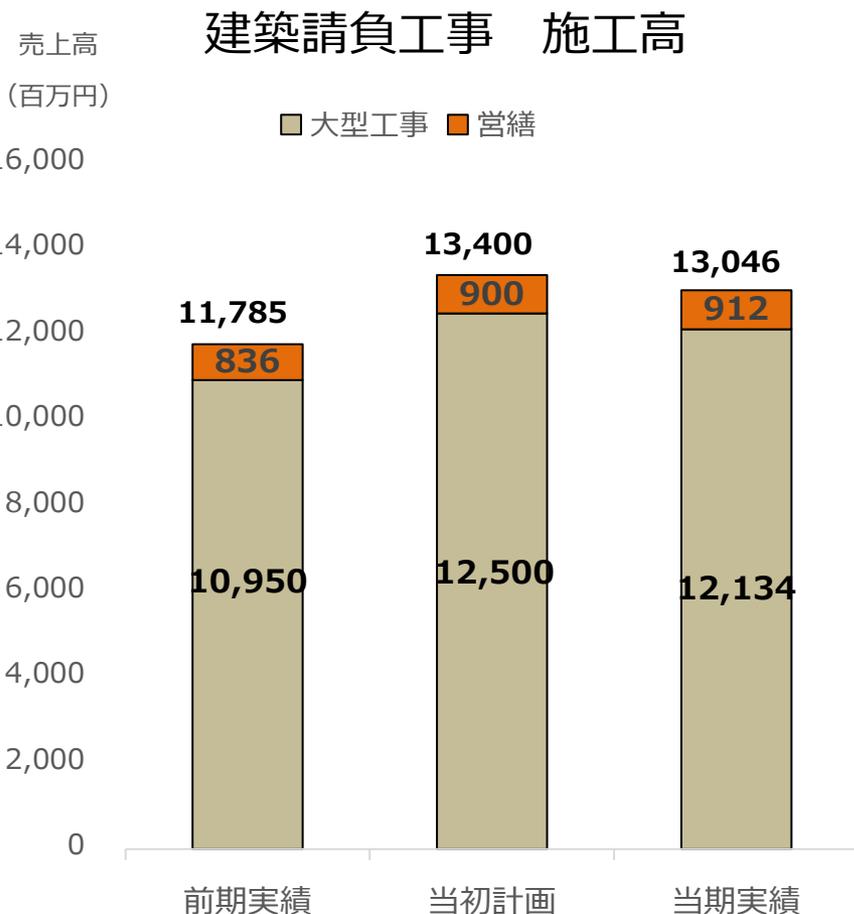


(単位：百万円)	2021年6月期		2022年6月期		増減額		増減率	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
総合建設事業	16,411	1,332	18,138	1,129	1,726	▲202	10.5%	▲15.2%
(建築請負)	11,785	804	13,046	515	1,260	▲288	10.7%	▲35.9%
(マンション事業)	4,626	528	5,091	614	465	85	10.1%	16.3%

(建築請負)売上高は前期比増加も人件費・建築資材価格の高騰などにより利益率低下
(マンション事業)計画値以上の金額で販売。原価削減も寄与し、利益率増加



大型工事の一部案件で遅延が生じたものの
概ね計画通りに進捗
施工高は**前期比増加**し、通期の施工高は**過去最高**を更新



利益は**前期比で減少**

- ・ 競合他社との受注競争激化
- ・ 人件費・建築資材価格の高騰

⇒受注・積算・施工プロセスの見直しを図る

（参考）粗利益率

	前期実績	当初計画	当期実績
大型工事	11.9%	10.0%	8.4%
営繕	21.7%	21.0%	23.5%



既存取引先からのリピート受注、新規取引先の開拓 ⇒不動産開発企業3社と取引開始

【新規取引先企業(一部)】

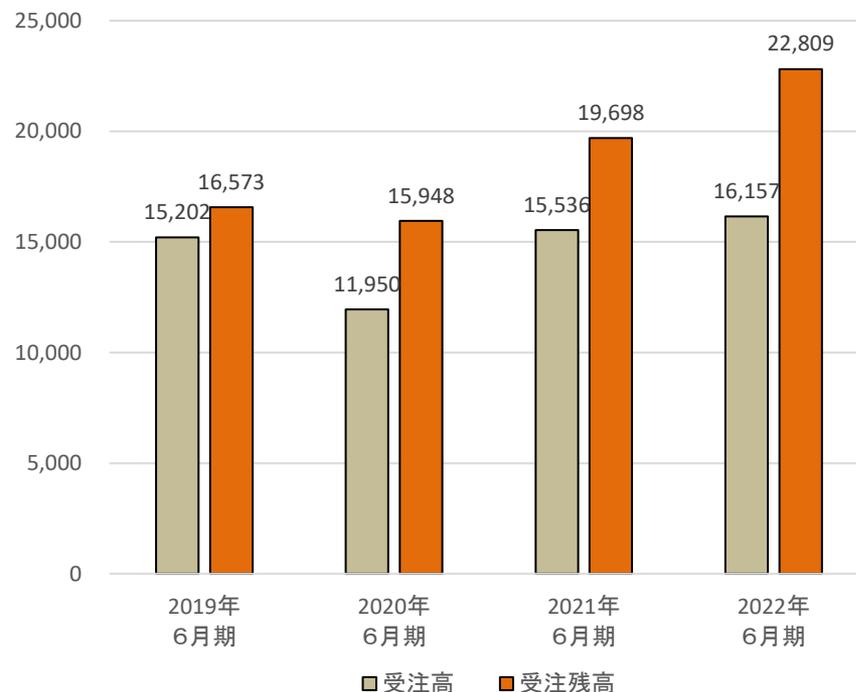


2022年6月期 年間受注高 **161億円**

2022年6月末時点 受注残高 **228億円**

ともに**過去最高**を更新

(百万円)





販売予定物件 計画通り竣工・引渡

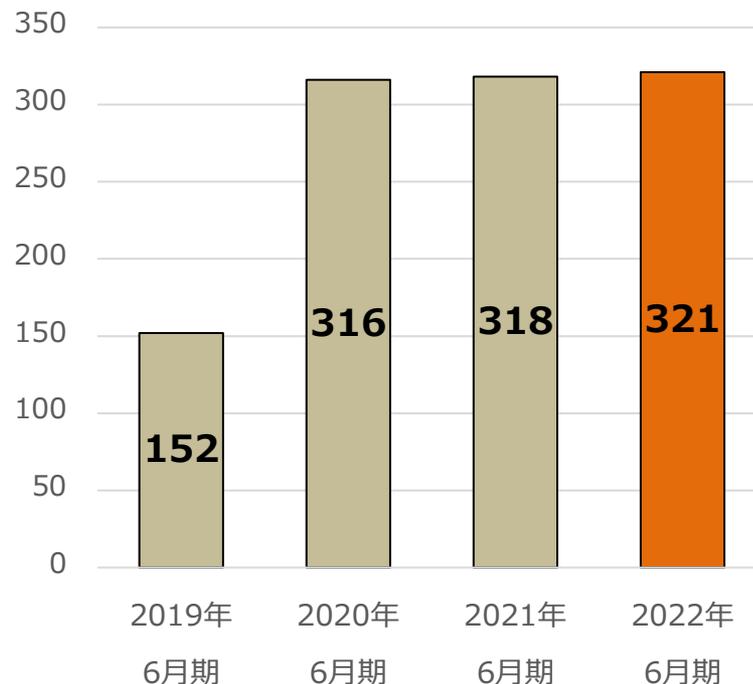
■ 事業計画値以上の金額で販売 ■ 原価管理の徹底により利益率UP

⇒ 売上高・利益ともに**前期比増加**

売上高：5,091百万円（10.1%増）

営業利益：614百万円（16.3%増）

マンション分譲 引渡戸数



当期引渡	プロジェクト名	物件種別	戸数
	浪速区塩草計画	ワンルーム	84
	浪速区元町計画	ワンルーム	65
	東成区玉津計画	ワンルーム	72
	大正区三軒家東計画	ワンルーム	100



- 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		2022年6月期		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	1,834	92	2,527	266	692	173	37.8%	188.3%

■ 収益不動産販売 3件 (前期5件)

土地売り 1件 (前期1件)

不動産売買仲介 3件 (前期10件)

収益物件取得 3件 (前期4件)

⇒ 市況の動向を見極め、販売調整を実施

当初計画比減

■ 1件あたりの販売単価UP

■ 利益率の高い物件の販売

⇒ 売上高・利益ともに**大幅増加**





- 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		2022年6月期		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	723	209	588	57	▲135	▲152	▲18.7%	▲72.7%

■ 入居率が高水準で推移 ⇒ 安定した収益確保

平均入居率 **96.4%**

■ 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・一部物件の一時的な運営経費増によりに利益率悪化

⇒ 計画を下回り、営業利益も**大幅減少**





- 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





事業内容	新築戸建住宅の企画・開発・販売
販売エリア	北摂エリア中心、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県
商品特徴	「同じ家は、つくらない。」 1棟1棟ゼロから企画し、規格化された一般的な分譲住宅にはない高品質・高デザインの住宅を適正な価格で提供

〈メルディアグループの家づくり〉

PJ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

PJごとにそれぞれ異なる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



■ 永住できる住まいを提供

「**三栄式羽子板ボルト**」を使用したグループ独自の
 サンファースト工法で**高い耐震性と耐久性**を発揮

※三栄式羽子板ボルト

当社グループにて開発した梁の接合部の
 「ゆるみ」を半永久的に防ぐことができ、
 建物自体の「ゆがみ」を抑え、強固な構造を
 持続できる



地震に強い金物

三栄式羽子板ボルト
 ホールダウン金物

強度を保つ構造

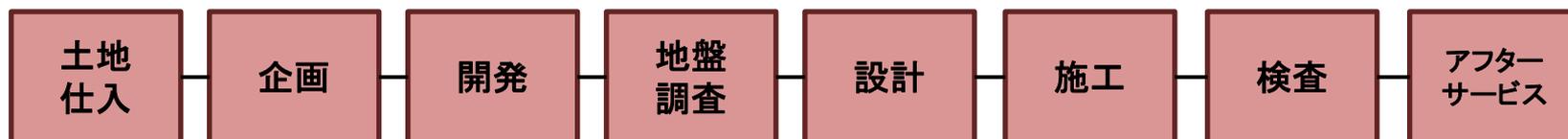
箱状躯体 集成材
 剛床工法 ベタ基礎工法

安心・安全

外壁通気工法 防蟻処理
 床下全周換気システム 地盤調査

■ 自社一貫体制

全工程を自社で一貫してプロデュースすることで、
 お客様に心から満足いただける家づくりを実現





YKK APエクステリアスタイル大賞2021
分譲街並み・公共施設部門「ベストスタイル賞」



NICHIHA SIDING AWARD2021 「ニチハ賞」



東レ『ラップサイディング』フォトコンテスト2021 「佳作」



同じ家をつくらない
外観





(単位：百万円)	2021年6月期		2022年6月期		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	8,572	651	10,227	939	1,655	288	19.3%	44.3%

■ 「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&各種住宅取得支援策の継続

■ 半導体供給不足やウッドショックなどの影響

建設資材の高騰や供給不足

⇒メルディアグループ全体で連携・情報共有

影響を最低限に抑える

■ 自社販売力強化：早期売却・回転期間改善

■ 工期・原価管理の徹底、販売経費削減努力

利益率向上が利益増加に寄与

(販売件数)	2021年6月期	2022年6月期
戸建分譲	213件	225件
土地売り	12件	7件
合計	225件	232件

売上・利益ともに

大きく増加



2022年6月期 貸借対照表・キャッシュフロー



(単位：百万円)	2021/6 期末	2022/6 期末	増減額	増減率
現預金	957	1,833	875	91.4%
工事未収入金等	5,150	5,617	466	9.1%
たな卸し資産	16,075	16,735	660	4.1%
その他	370	1,045	674	182.1%
流動資産 計	22,554	25,232	2,677	11.9%
固定資産 計	2,026	1,092	▲934	▲46.1%
資産 合計	24,580	26,324	1,743	7.1%

マンション事業の用地仕入及び工事施工の進捗

保有目的の変更（固定資産⇒販売用不動産）

たな卸し資産**6.6億円増加**

貸借対照表：負債・純資産



(単位：百万円)	2021/6 期末	2022/6 期末	増減額	増減率
短期借入金・社債等	10,026	9,555	▲470	▲4.7%
工事・不動産事業未払金	1,947	2,448	501	25.7%
その他	1,265	1,224	▲41	▲3.3%
流動負債 計	13,239	13,229	▲10	▲0.1%
長期借入金・社債等	4,616	5,181	565	12.2%
その他	396	391	▲4	▲1.1%
固定負債 計	5,012	5,573	560	11.2%
負債 合計	18,251	18,802	550	3.0%
純資産 合計	6,329	7,521	1,192	18.8%
負債および純資産 合計	24,580	26,324	1,743	7.1%

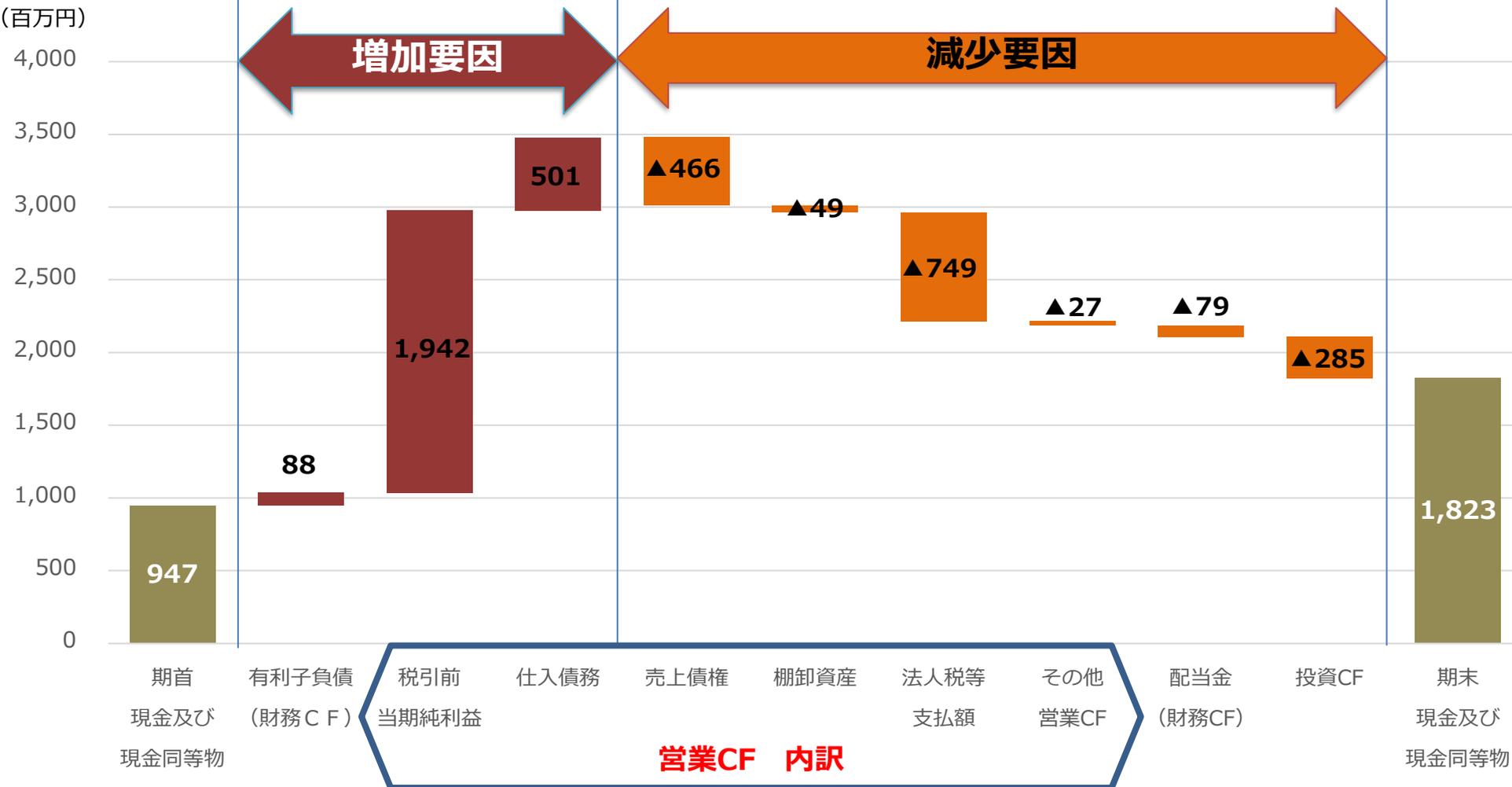
有利子負債は前期末から微増

→自己資本比率向上 (前期25.7%→当期28.6%)



(単位：百万円)	2021/6	2022/6	増減額
税引前当期純利益	1,905	1,942	36
売上債権の増減額 (▲は増加)	▲1,361	▲466	894
仕入債務の増減額 (▲は減少)	148	501	352
棚卸資産の増減額 (▲は増加)	▲320	▲49	271
その他	281	126	▲154
小計	653	2,054	1,400
法人税等の支払額	▲624	▲749	▲124
その他	▲170	▲154	16
【営業活動キャッシュ・フロー】	▲141	1,150	1,292
【投資活動キャッシュ・フロー】	▲233	▲285	▲51
借入金の純増減	▲1,314	315	1,629
その他	▲94	▲305	▲210
【財務活動キャッシュ・フロー】	▲1,408	9	1,418
現金及び現金同等物期末残高	947	1,823	875

売上債権の回収が期末集中及び仕入債務増加により、前期比で営業CF改善



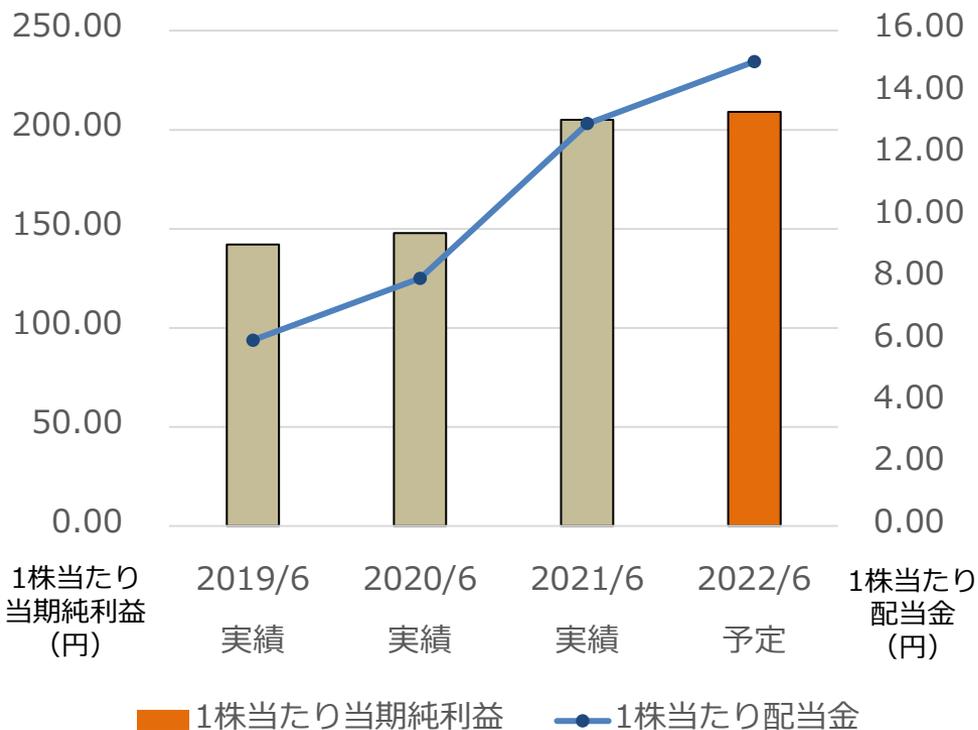
有利子負債は微増、当期純利益及び仕入債務増加が資金増に寄与



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	208.98
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%	7.2%



当期純利益の増加により
2021年6月期からは
2円増配予定
(前回発表時より変更なし)



サステイナブル経営



建設事業・開発事業・住宅事業を通じて、世界が抱える、環境・社会・経済問題について、統合的解決の視点を持って取り組み、持続可能な開発目標の達成を目指す

カテゴリ	重要課題	主な取組み (取組しているもの、今後の取組・目標)		貢献するSDGs
環境問題 	循環型経済への転換	【総合建設事業】 ・国産材の使用割合増加 ・建設重機の電動化	【戸建分譲事業】 ・国産材使用率100% (目標: 2025年) 現状50%程度 柱のみ ・ZEH率100% (目標: 2030年) 現状15%程度	
		【マンション開発事業】 ・ZEHマンションの企画開発	【全部署共通】 ・廃棄物の資源化 ・省エネ化、再エネ転換	
社会問題 	活躍できる職場づくり	【働き方改革の実施】 ・多様な働き方に対応する社内整備	【人材育成】 ・社内アカデミー ・資格取得支援制度の構築	
		【女性の活躍推進】 ・女性管理職の割合増加	【建設現場】 ・段階的に4週6閉所 4週8閉所の実行	
		【シニア社員の活躍】 ・スキル・ノウハウの伝承	【障害者雇用】 ・障害者雇用の環境整備	
持続可能な経済成長	パーパス経営	・責任あるサプライチェーンの構築 ・建設廃棄物の削減、再利用・再資源化 ・植林活動などの資源の持続的サイクルの実現		



2023年6月期（30期）業績予想

組織変更及び代表取締役変更（2022年7月1日付）

- 経営体制の強化及び業務遂行の効率化・迅速化を目的に5事業本部体制を4事業本部体制へ再編
- 田中一也氏の代表取締役就任
持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を図る

※2022年6月24日公表「代表取締役及び取締役の異動並びに組織変更に関するお知らせ」参照

営業本部
工事本部
生産技術本部
住宅事業本部
経営管理本部



請負工事を担う部門（建築事業本部）
開発分譲部門（不動産事業本部）
それぞれに営業・設計・積算購買・工事部門を設けることで、流動的かつ迅速な事業展開を図ることを目的とする

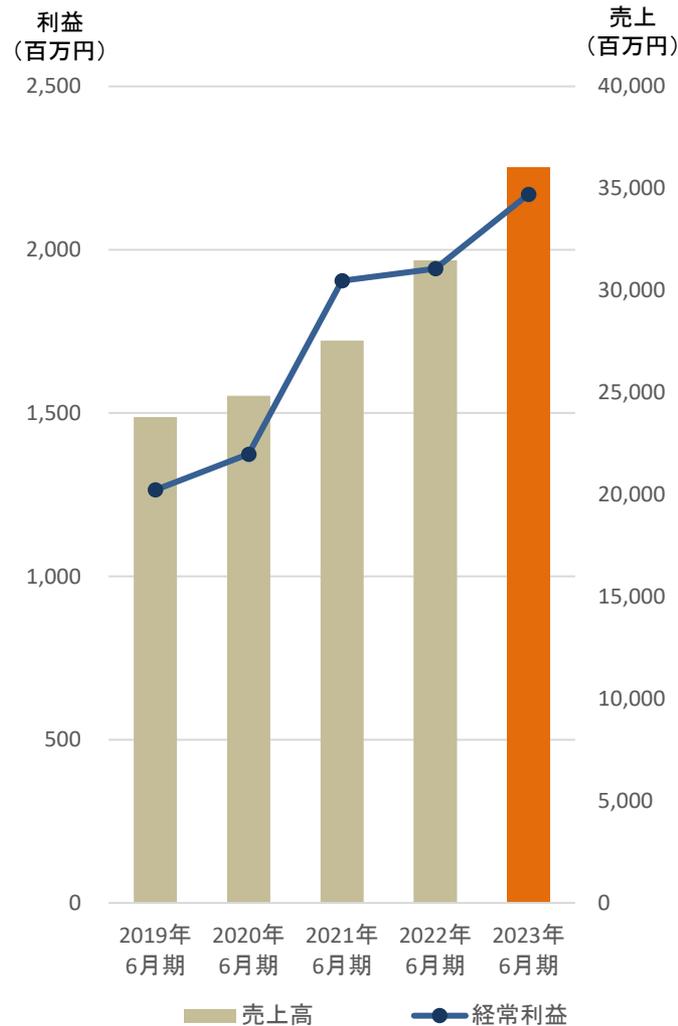
建築事業本部
不動産事業本部
住宅事業本部
経営管理本部



売上高、利益ともに**過去最高**を計画

(単位：百万円)	2022/6 (29期) 実績	2023/6 (30期) 予想	増減額	増減率
売上高	31,482	36,000	4,517	14.4%
営業利益	2,051	2,390	338	16.5%
経常利益	1,942	2,170	227	11.7%
当期純利益	1,271	1,420	148	11.6%

	2021/6 実績	2022/6 予定	2023/6 予想
1株当たり当期純利益 (円)	205.05	208.98	233.31
1株当たり配当金 (円)	13.00	15.00	17.00
配当性向	6.3%	7.2%	7.3%



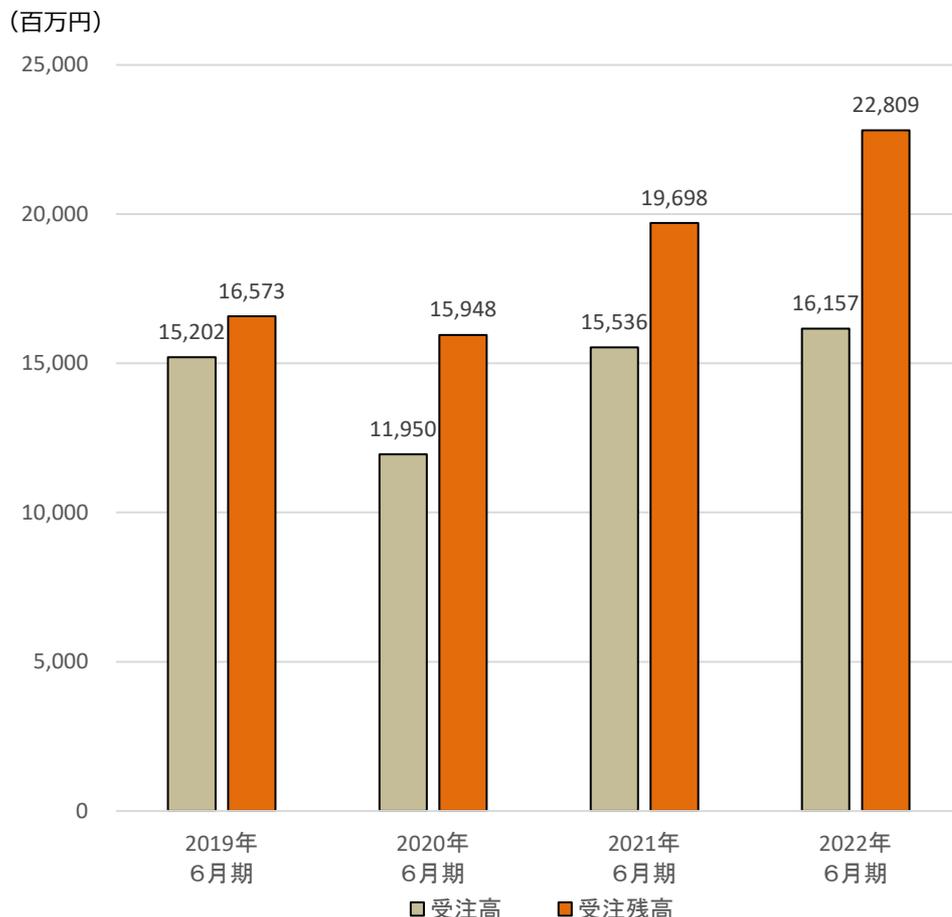


	市況・外部環境	現況と見込み	業績想定
総合建設事業 （一般建築請負）	建築実需は底堅い 建築コストは高止まり 競合他社との競争激化	既存顧客との関係強化・新規開拓 受注残高228億円のうち30期寄 与分約130億円 ※進行基準	売上高アップ 利益率据置
総合建設事業 （マンション事業）	1Rマンションの需要は安定 販売会社の買いニーズも底堅い	既存顧客との関係強化・新規開拓 30期竣工予定の5棟のうち4棟 が 売買取約済	売上高アップ 利益率据置
不動産事業	大きな変化なく堅調に推移	高収益性の物件を積極的に取得 30期分は在庫確保済み(新規取得 予定2件含む) 在庫のうち1件 売買取約済	売上高アップ 利益率ややダウン
不動産賃貸管理事業	住居系の実需は安定 事務所・テナント系は不透明	高い入居率（95%以上）で安定 的な収益確保	売上高据置 利益率据置
戸建分譲事業	戸建用地の仕入競争激化 低金利や住宅取得支援策が後押し 建設資材の高騰や供給不足懸念	30期販売予定分（270棟） 約80% の用地在庫確保 自社販売を強化し、早期売却と仲 介手数料の削減を図る グループ会社との連携	売上高アップ 利益率据置



(受注活動) 既存取引先からのリピート受注、新規取引先の開拓

2022年6月期 受注高 **161億円** 受注残高 **228億円**



■ 受注残高のうち、**約130億円**が
工事進行基準により30期計上予定

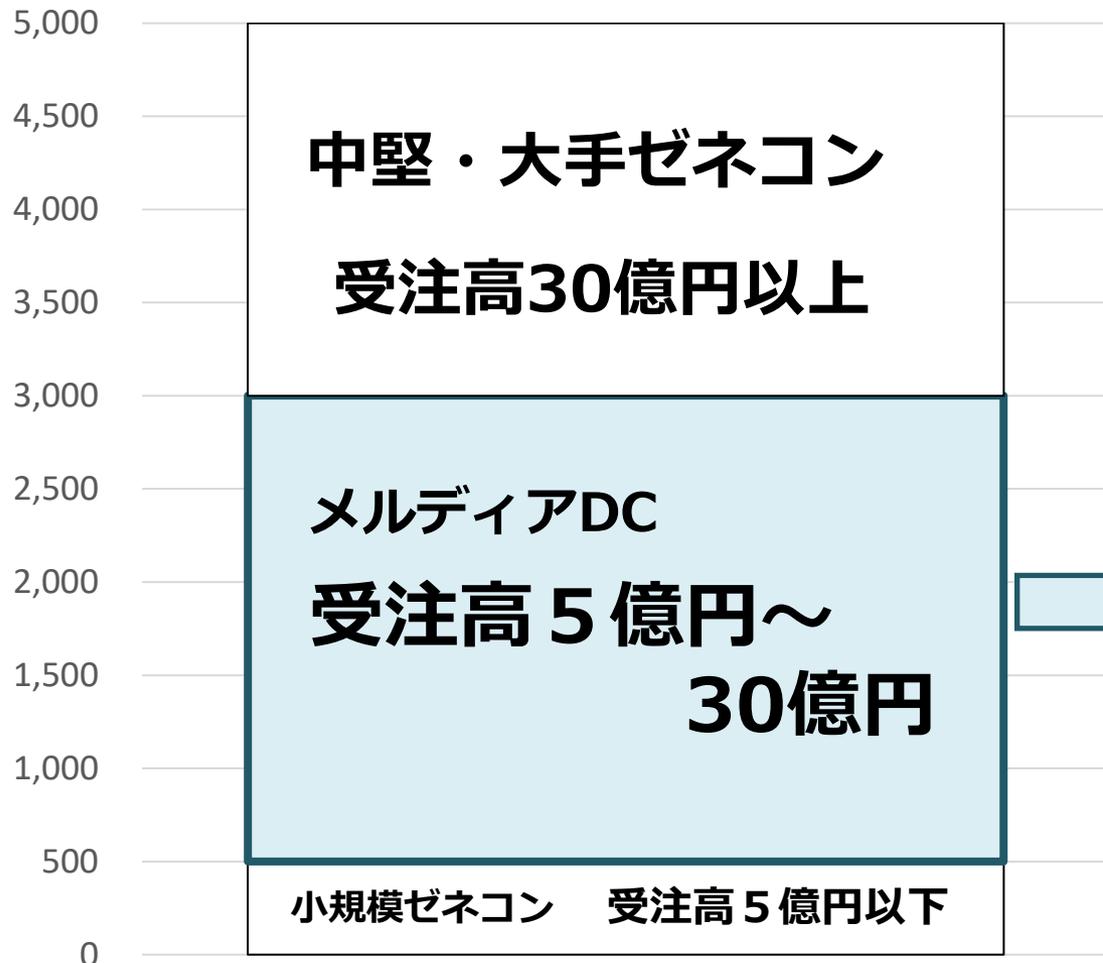
■ 受注・積算・施工プロセスの見直し
⇒ 人件費・資材価格高騰の影響
を最小限に抑え利益率改善に
努める



当社のメイン受注額

1 案件当たり **5 億円～30億円**程度

(受注額：百万円)



近畿圏が主要エリアにおいて
同規模の受注をメインとする競合企業
5社程度

今後、現ポジションでのシェアを拡大するとともに、30億円以上の受注も可能な組織づくりを目指す



■ 来期 **5棟（464戸）** 販売予定（29期 **4棟 321戸**）

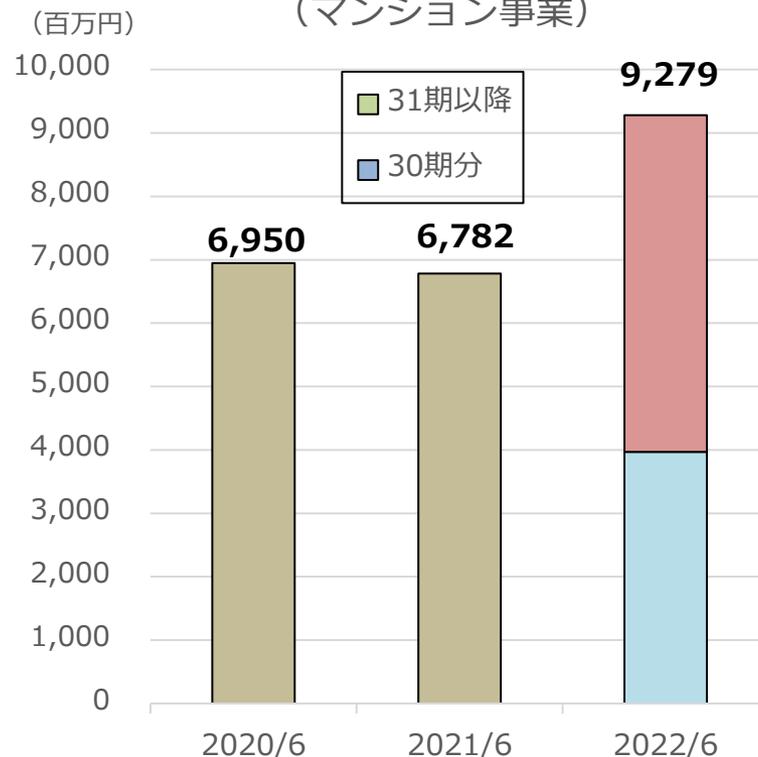
■ 来期売上予定の5棟のうち、**4棟** **売買契約締結済み**

1棟も購入申込あり交渉中

■ **工事は予定通り進捗中**

プロジェクト名	区分	戸数	完成時期	売買契約
東成区中本1計画	ワンルーム	65	2022/8	済
西淀川区野里1計画	ワンルーム	36	2022/8	済
上京区北伊勢殿構町計画	ワンルーム	43	2022/8	済
西淀川区歌島2計画	ワンルーム	54	2023/2	済
浪速区浪速東1計画	ワンルーム	266	2023/3	交渉中

販売用・仕掛販売用不動産残高
（マンション事業）





■ 不動産事業

プロジェクト	区分	売買契約
大阪市内	店舗、事務所	済
大阪市内	テナントビル	
大阪市内	マンション	
兵庫県内	マンション	
福岡県内	住居・事務所	

繰越在庫のうち、1件 **契約済**

新規取得案件2件 契約済

(大阪府・滋賀県 マンション)

引き続き積極的に新規取得を行う

■ 不動産賃貸管理事業

平均入居率**95%以上**を維持し、安定的な収入の確保に努める





■ 自社販売部門強化による販売件数増加

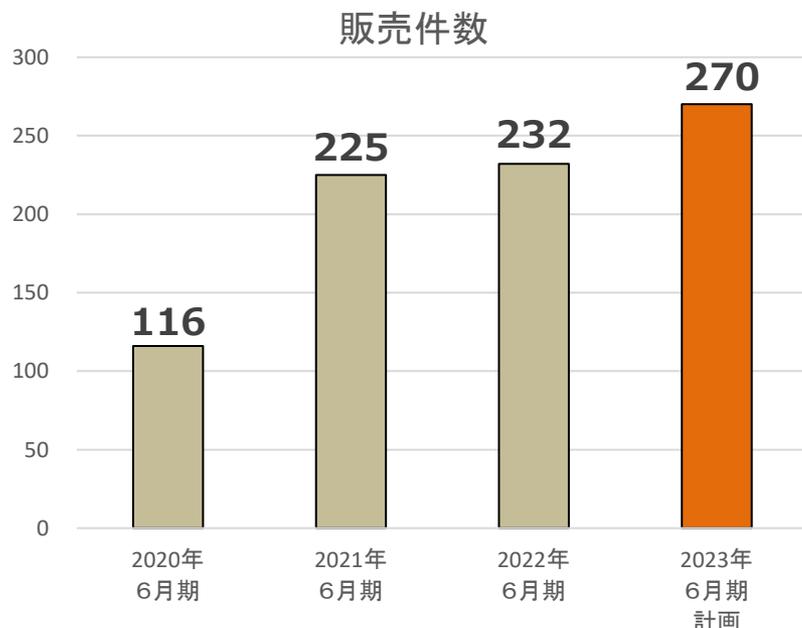
早期売却による利益確保と仲介手数料削減

30期計画：販売件数**270件**、売上高**110億円**

■ 30期販売予定の**約80%**の用地在庫確保済

⇒エリア拡大も視野に積極的な仕入活動

■ グループ会社との連携による住宅設備不足や建設資材高騰の影響を最小化





- **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：** 東証グロース（コード：1739）
- **役員：** 代表取締役社長：田中 一也
他取締役2名、社外取締役1名、監査役3名
- **決算：** 6月
- **従業員：** 202名（2022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%）



**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

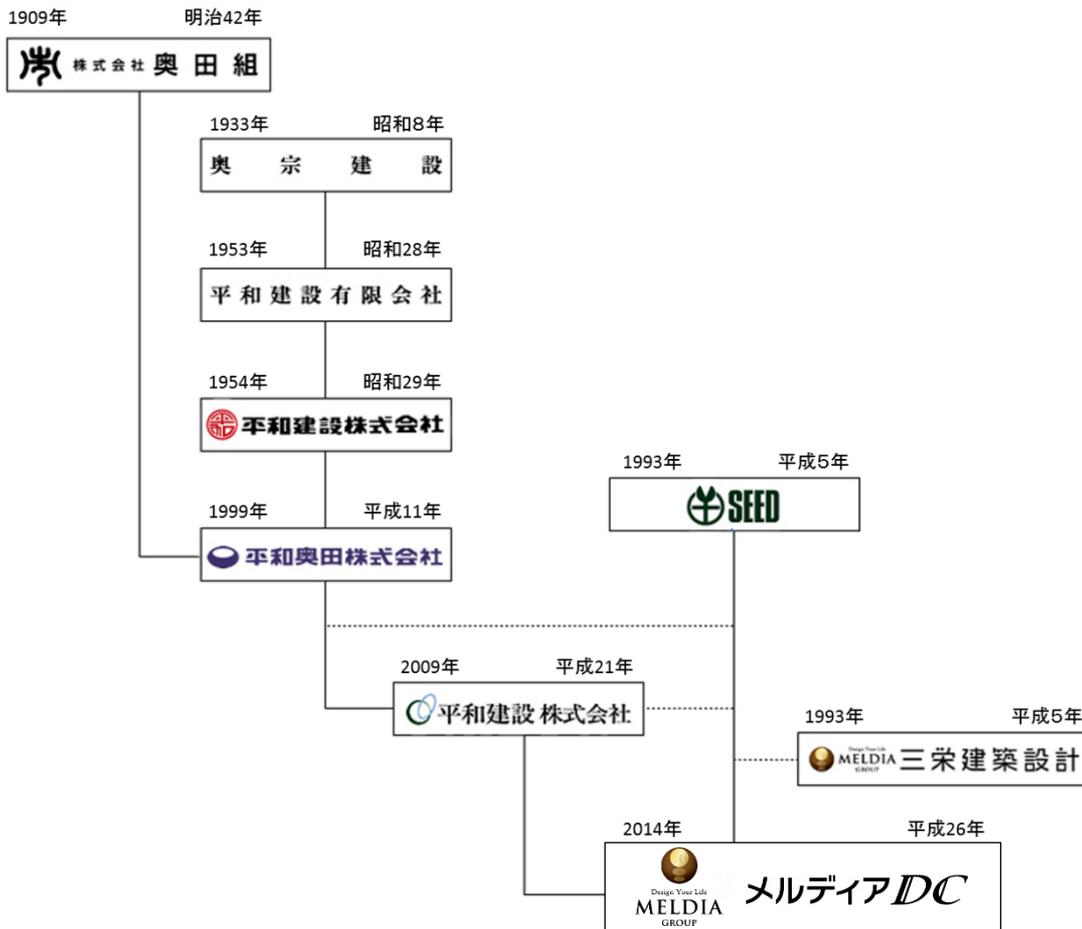
2010年 シードが平和建設を
子会社化

2013年 三栄建築設計がシードを子会社化
(連結子会社へ)

2014年 シードとその子会社の
平和建設が合併
「シード平和」へ商号変更

2015年 本社を新大阪に移転

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://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