



メルディアDC

Meldia Development & Construction

2023年6月期 第2四半期 決算説明資料

証券コード：1739（東証グロース）





2022年7月1日付で、取締役 執行役員 営業本部長であった田中 一也が代表取締役に就任いたしました

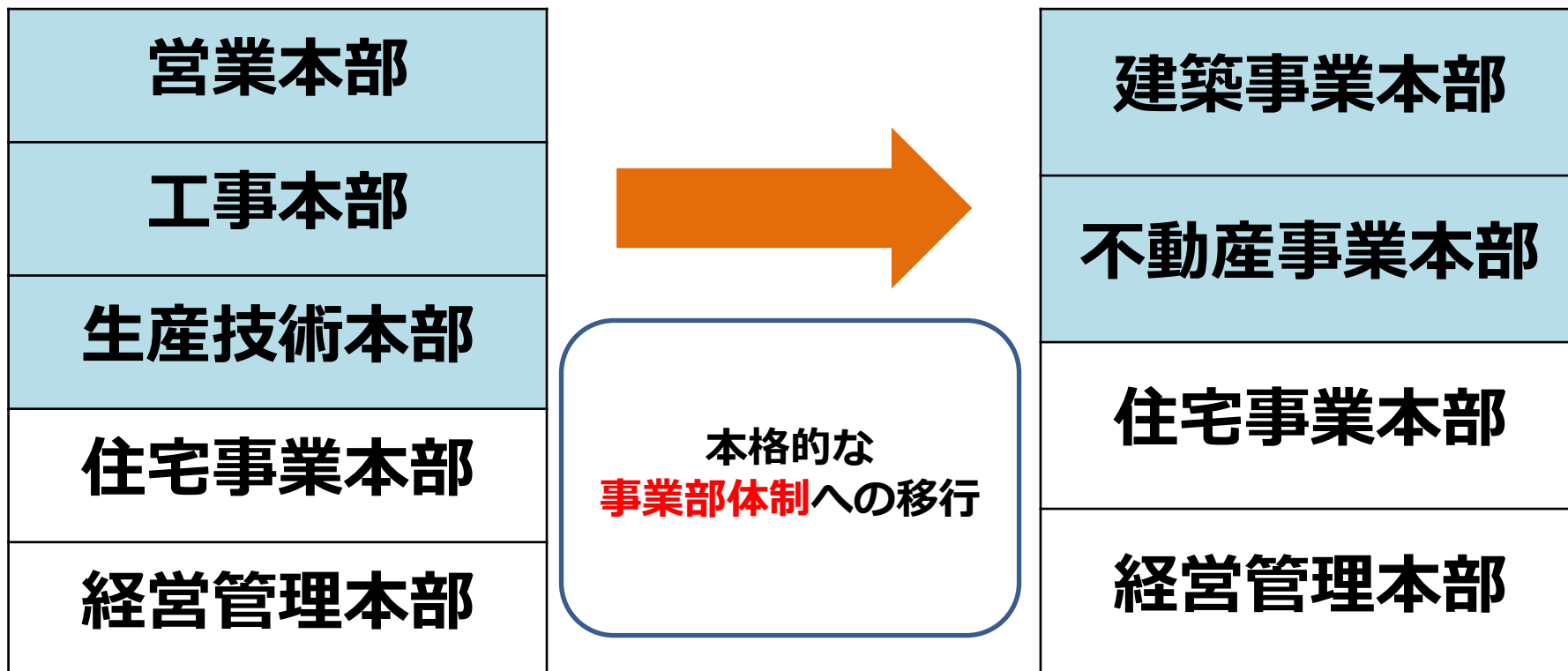
【人物像・経歴】



氏名 生年月日	略歴
田中 一也 1962年12月6日生	2002年5月 平和奥田株式会社 入社
	2007年10月 同社 東京支店長
	2009年7月 同社 建築営業部長
	2010年4月 平和建設株式会社(現 株式会社メルディアDC) 建築営業部長
	2014年7月 当社 営業本部 建築営業部長
	2015年8月 当社 営業本部 不動産建築営業部長
	2015年9月 当社 取締役 営業本部 不動産建築営業本部長
	2017年8月 当社 取締役 営業本部 京都不動産建築営業部長 大阪不動産建築営業部長
	2018年7月 当社 取締役 営業本部 京都不動産建築営業部長 大阪不動産建築営業部長 開発管理部長 賃貸管理部長
	2019年8月 当社 取締役執行役員 営業本部長
	2022年7月 当社 代表取締役社長(現任)

2022年7月1日 請負工事を担う部門（ゼネコン事業）と開発分譲部門（デベロッパー事業）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

それに伴い、従来の4セグメントより**3セグメント**へ変更（次ページ）





旧セグメント	事業内容及びその概要	
総合建設事業	建設請負工事	主に集合住宅、商業施設、店舗等の建設請負工事
	マンション分譲	マンションの建設・販売とそれに付随する開発事業
不動産事業	不動産の買付及び販売、不動産売買の仲介事業	
不動産賃貸管理事業	保有不動産等の賃貸物件の管理業務	
戸建分譲事業	戸建住宅の建設・販売とそれに付随する開発事業	

新セグメント	事業内容及びその概要	
建設請負事業	建設請負工事	主に集合住宅、商業施設、店舗等の建設請負工事
不動産販売事業	マンション	マンションの建設・販売とそれに付随する開発事業
	不動産事業	不動産の買付及び販売、不動産売買の仲介事業
	賃貸管理事業	保有不動産等の賃貸物件の管理業務
戸建分譲事業	戸建住宅の建設・販売とそれに付随する開発事業	



2022年9月30日

建都住宅販売(株)の発行済全株式を取得 **完全子会社化**

建都住宅販売

1986年の設立

不動産売買仲介・自社設計施工での**戸建住宅分譲**・

注文住宅の建築など様々な事業を展開している

地域密着型不動産会社

京都市内における豊富な情報と強固な営業基盤

住宅事業本部の管轄として

京都エリアでのグループの商品供給量アップを図る



2022年10月31日

大祥建設(株)の発行済全株式を取得 **完全子会社化**



大祥建設株式会社
Taisyo Construction Co., Ltd.

1947年の設立

福岡市博多区に本社を置き、福岡市内を中心に
主に九州エリアにおいてビル・住宅・店舗から公共施設ま
でを対象とした新築・改修・リフォームなどの建築工事全
般を手掛けている建設会社

建築事業本部の管轄として、双方事業の更なる市場深耕と
成長を図る

将来的には、開発から販売までを総合的に行う事業拠点の
確立を目指す



2023年6月期 第2四半期 業績概況



【留意点】

■ 当社グループは当期より連結財務諸表を作成

■ 比較情報について

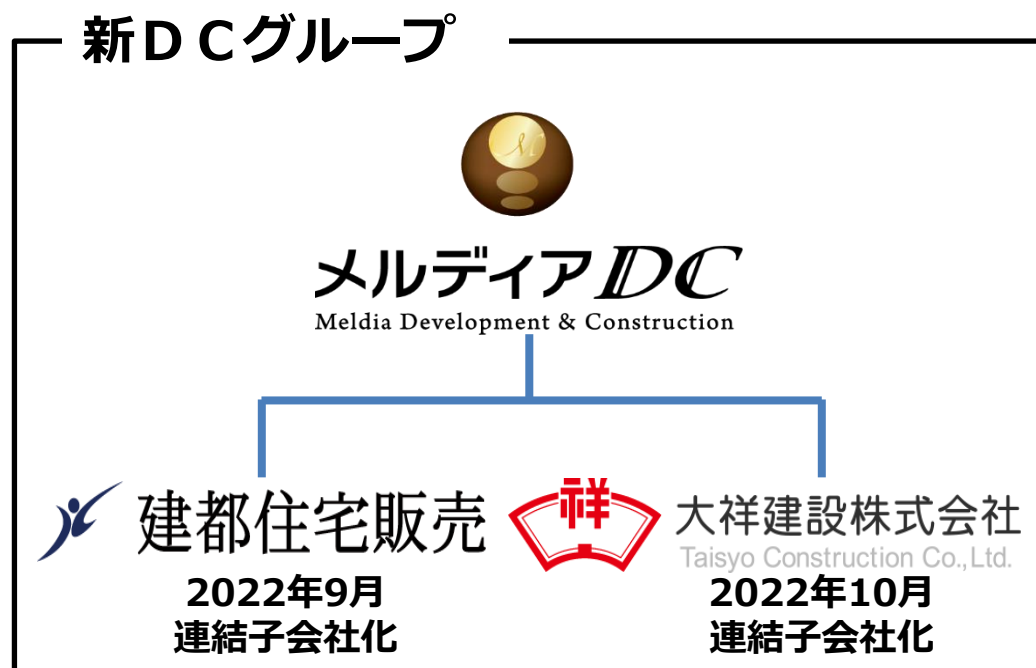
前年同期比較はメルディアDCの**単体決算数値**

当期についてはDCグループの**連結決算数値**にて表記

■ セグメント数値について

前年同期数値を変更後の

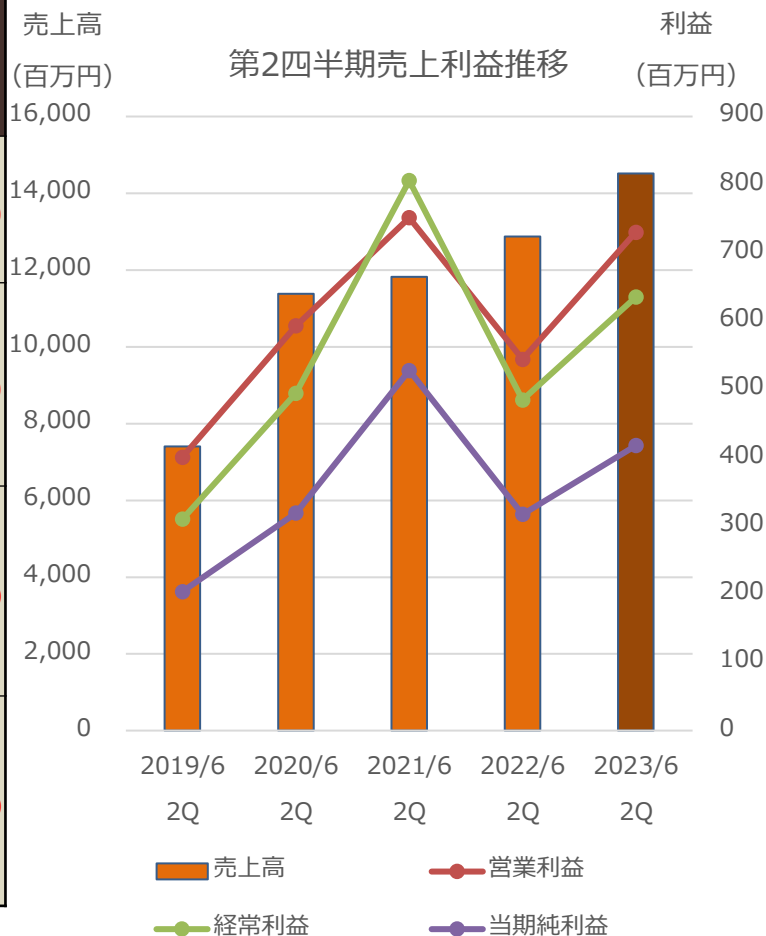
セグメント区分に組替えて比較





過去最高達成 (第2四半期時点における業績として)

(単位：百万円)	2022/6 2Q	2023/6 2Q	増減額	増減率
売上高	12,876	14,518	1,641	12.7%
営業利益	544 (4.2%)	730 (5.0%)	186	34.2%
経常利益	484 (3.8%)	635 (4.4%)	150	31.1%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	317 (2.4%)	417 (2.9%)	100	31.8%



※()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

セグメント別 売上高・営業利益

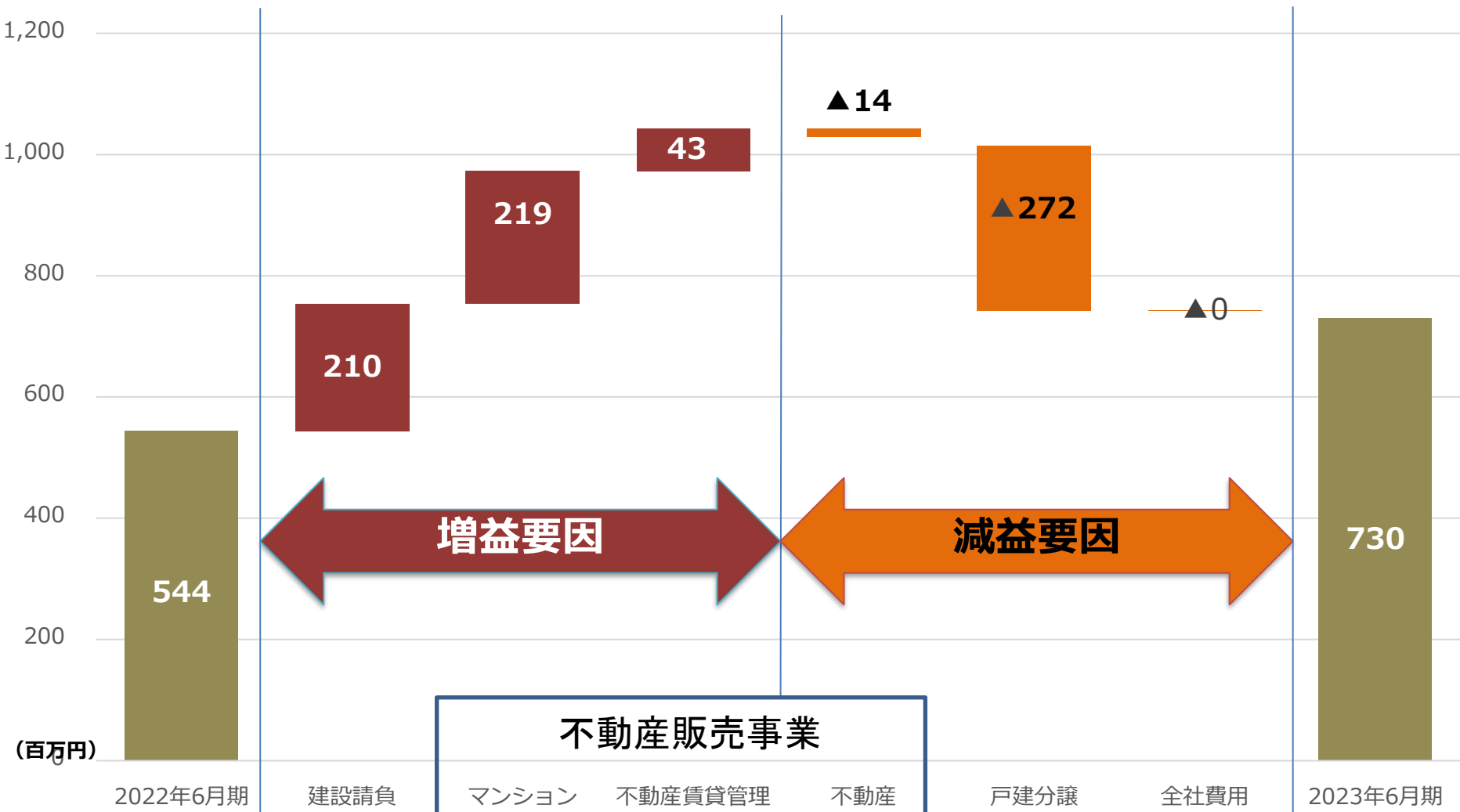


メルディアDC
Meldia Development & Construction

(単位：百万円)	2022/6 2Q		2023/6 2Q		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
建設請負事業	6,136	173	7,335	384	1,199	210	19.5%	121.9%
不動産販売事業	1,511	44	3,140	292	1,628	248	107.8%	555.6%
戸建分譲事業	5,229	490	4,042	218	▲1,186	▲272	▲22.7%	▲55.5%
小計	12,876	708	14,518	894	1,641	186	12.7%	26.4%
全社費用	—	▲163	—	▲164	—	▲0	—	0.5%
合計	12,876	544	14,518	730	1,641	186	12.7%	34.2%

- 建設請負事業及び不動産販売事業は前期同期比で売上高及び営業利益共に**増加**
 建設請負事業は、コスト削減などにより前年同期比で営業利益率が**改善**（P13）
 不動産販売事業はマンション事業にて前年同期引渡実績なしの影響（P16）
- 戸建分譲事業は売上高・営業利益共に**減少**
 引渡し戸数の減少及び原価高騰が要因（P21）

セグメント別 営業利益増減分析



建設請負及びマンション事業が増益、一方で前期好調の戸建分譲が減益

詳細は次ページ以降参照



2023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

建設請負事業



- マンション事業
- 不動産事業
- 賃貸管理事業

不動産販売事業



- 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)	2022年6月期 第2四半期		2023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
建設請負事業	6,136	173	7,335	384	1,199	210	19.5%	121.9%

<施工状況>

■ 第2四半期時点における業績としては

過去最高

■ 原価管理徹底によるコスト削減などにより
営業利益は前年同期比**120%超**の増加率

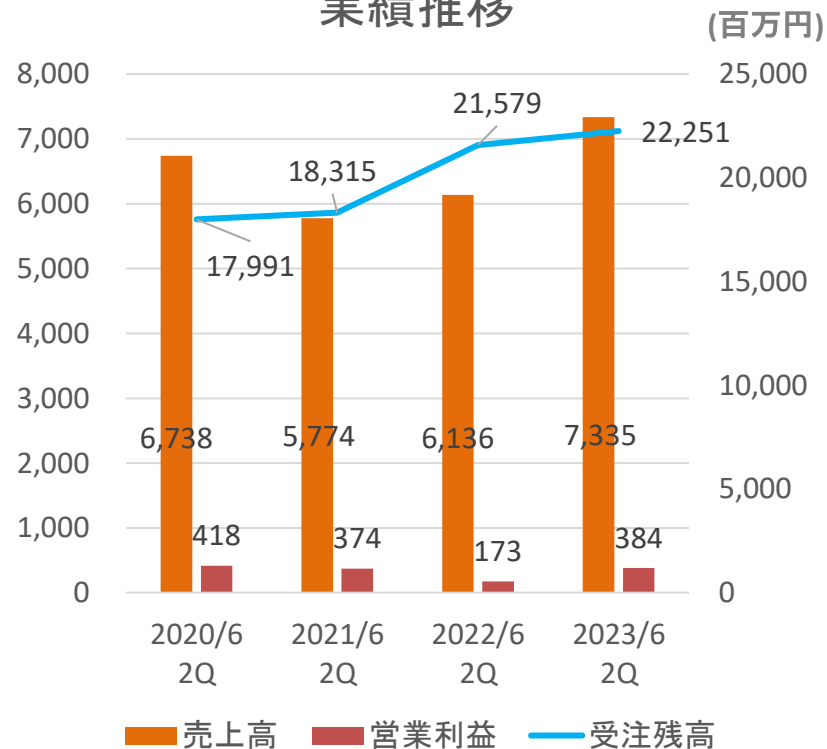
<受注状況> 受注残高**222億円**

■ 受注残高のうち約60億円が今期中の売上計上
見込み
(売上高の通期計画**100%**確保)

<新規取引先>

株式会社フジヒサハウジング

業績推移





- マンション・ホテル等の建築請負
- 営繕工事

建設請負事業



- マンション事業
- 不動産事業
- 賃貸管理事業

不動産販売事業



- 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)	2022年6月期 第2四半期		2023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
不動産販売事業	1,511	44	3,140	292	1,628	248	107.8%	555.6%
(マンション事業)	—	▲34	2,185	184	2,185	219	—	—
(不動産事業)	1,240	67	613	53	▲627	▲14	▲50.6%	▲21.1%
(賃貸管理事業)	270	11	341	54	70	43	26.1%	369.5%

■ マンション事業は上半期から計画通りの販売を進めており**増収増益**

(販売状況：前年同期引渡実績なし、当期144戸)

■ 不動産事業は減収減益(販売状況：前年同期2棟、当期1棟)であり、下半期は購入済の収益物件の販売活動に注力

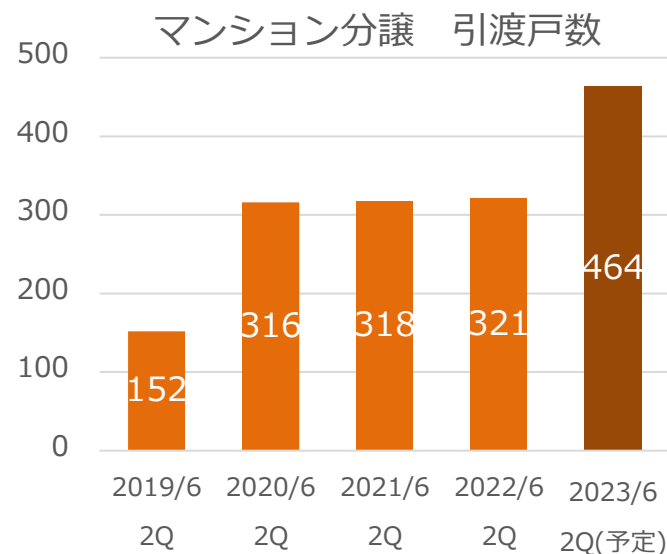
■ 賃貸管理事業は前期比で営業利益が**大幅改善**



(単位：百万円)	2022年6月期 第2四半期		2023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
マンション事業	—	▲34	2,185	184	2,185	219	—	—

今期販売予定物件 **5物件464戸**

- 上半期144戸販売済（前年同期：引渡実績なし）
- **過去最多**の販売戸数となる464戸が今期の着地予定
- 下記表、契約済の2物件については、計画通り竣工予定
決済時期は第4四半期会計期間に集中



当期引渡予定	プロジェクト名	物件種別	戸数	竣工予定日	売買契約
	東成区中本1計画	ワンルーム	65	竣工済	売却済
	西淀川区野里1計画	ワンルーム	36	竣工済	売却済
	上京区北伊勢殿溝町計画	ワンルーム	43	竣工済	売却済
	西淀川区歌島2計画	ワンルーム	54	2023/2竣工予定	契約済
	浪速区浪速東1計画	ワンルーム	266	2023/3竣工予定	契約済



(単位：百万円)	2022年6月期 第2四半期		2023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	1,240	67	613	53	▲627	▲14	▲50.6%	▲21.1%

■ 今期実績 収益不動産販売 1件（前年同期2件）

■ 在庫状況 6件

内、今期取得収益不動産 2件（前年同期3件）

👉 今期販売計画分在庫**確保**

■ 今期分の販売在庫の確保は完了しており下半期は
販売活動に注力

■ より高利益での販売のため、入居率改善などによる
バリューアップ

👉 前期以上の売上高・利益確保を目指す





(単位：百万円)	2022年6月期 第2四半期		2023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
賃貸管理事業	270	11	341	54	70	43	26.1%	369.5%



平均入居率 **95.0%**

■ 前期に引続き入居率は高水準で推移



安定した収益を確保

■ 管理物件棟数の増加や誘致活動による入居者数増加



売上高及び営業利益は**増加**

■ 短期保有目的の新規取得物件が高い利益率で稼働

したことで営業利益率は**大幅改善**



- マンション・ホテル等の建築請負
- 営繕工事

建設請負事業



- マンション事業
- 不動産事業
- 賃貸管理事業

不動産事業



- **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**





SNSアカウントを活用して 集客活動に注力

モデルルームの内覧動画や
各プロジェクトのコンセプトを紹介



株式会社メルディアDC
@user-hb3rm7zb9n
チャンネル登録者数 696人

ホーム 動画 ショート 再生リスト コミュニティ

動画 ▶ すべて再生



【戸建内見】ルームツアー
秘密の部屋があるお家！【...
128 回視聴・3 週間前



【戸建内見】ルームツアー
見ればわかる！！収納って...
163 回視聴・1 か月前



【戸建内見】ルームツアー
明石海峡大橋が見える魅力...
187 回視聴・4 か月前



毎週
月・水・金曜日
更新

フォローお待ちしております！
広報担当

【Instagram】



@MELDIA_DC

【YouTube】



SNSを経由してお問合せや内覧
希望もあり
実際に**多くの反響**を頂いております



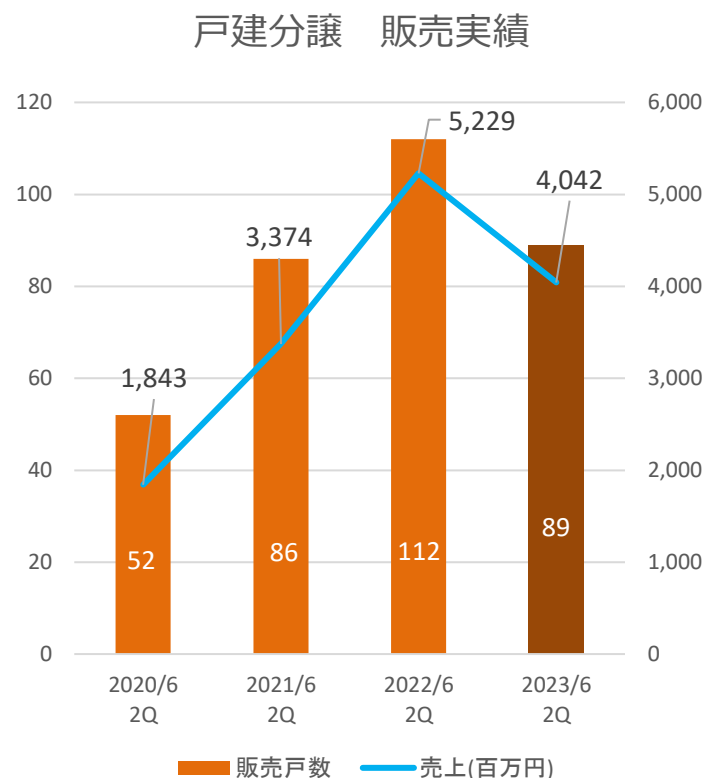
(単位：百万円)	2022年6月期 第2四半期		2023年6月期 第2四半期		増減額		増減率	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
戸建分譲事業	5,229	490	4,042	218	▲1,186	▲272	▲22.7%	▲55.5%

■ 販売戸数の減少により売上高減少
前年同期112棟⇒当期**89棟**

■ 販売戸数減少要因
土地価格の上昇や、ウッドショックの影響による
建築コストの増加と、それに伴う住宅価格の高騰

➡ 購買意欲の低下

建築コストの増加は
営業利益・利益率も圧迫





【現況】

契約状況 当初計画（売上高）に対して**約50%**の進捗（第2四半期末時点）

在庫状況 今期計画分の**在庫確保済み**

【建築活動における施策】

- 人件費及び資材コストの高騰による**原価アップの抑制**を図る
グループ全体での連携を強化し、コスト削減に取り組む
- ブランド価値の向上による、**他社との差別化**を図る
SDGs貢献を目的として国産材活用を推進

【販売活動における施策】

- 関連会社間での**連携強化**
建都住宅販売においても販売活動を行い、業績底上げを図る



2023年6月期 第2四半期 貸借対照表・キャッシュフロー

貸借対照表：資産



(単位：百万円)		2022/6 期末	2023/6 2Q	増減額	増減率
現預金		1,833	907	▲925	▲50.4%
工事未収入金等		5,617	7,286	1,669	29.7%
棚卸資産	販売用不動産	4,010	6,375	2,364	59.0%
	仕掛販売用不動産	12,718	15,353	2,635	20.7%
その他		1,051	1,407	355	33.8%
流動資産 計		25,232	31,330	6,098	24.2%
固定資産 計		1,092	2,291	1,199	109.8%
資産 合計		26,324	33,622	7,297	27.7%

■ 大型請負工事の施工高の拡大により、工事未収入金等**16億円増加**

■ マンション・戸建用地仕入、建都住宅販売買収により棚卸資産**49億円増加**

貸借対照表：負債・純資産



(単位：百万円)	2022/6 期末	2023/6 2Q	増減額	増減率
短期借入金・社債等	9,555	14,746	5,191	54.3%
工事・不動産事業未払金	2,448	2,237	▲211	▲8.6%
その他	1,224	1,437	212	17.4%
流動負債 計	13,229	18,421	5,192	39.2%
長期借入金・社債等	5,181	6,955	1,774	34.2%
その他	391	396	4	1.2%
固定負債 計	5,573	7,352	1,778	31.9%
負債 合計	18,802	25,773	6,971	37.1%
純資産 合計	7,521	7,848	326	4.3%
負債および純資産 合計	26,324	33,622	7,297	27.7%

戸建・マンション用地の仕入等により、有利子負債**69億円増加**

キャッシュフロー計算書

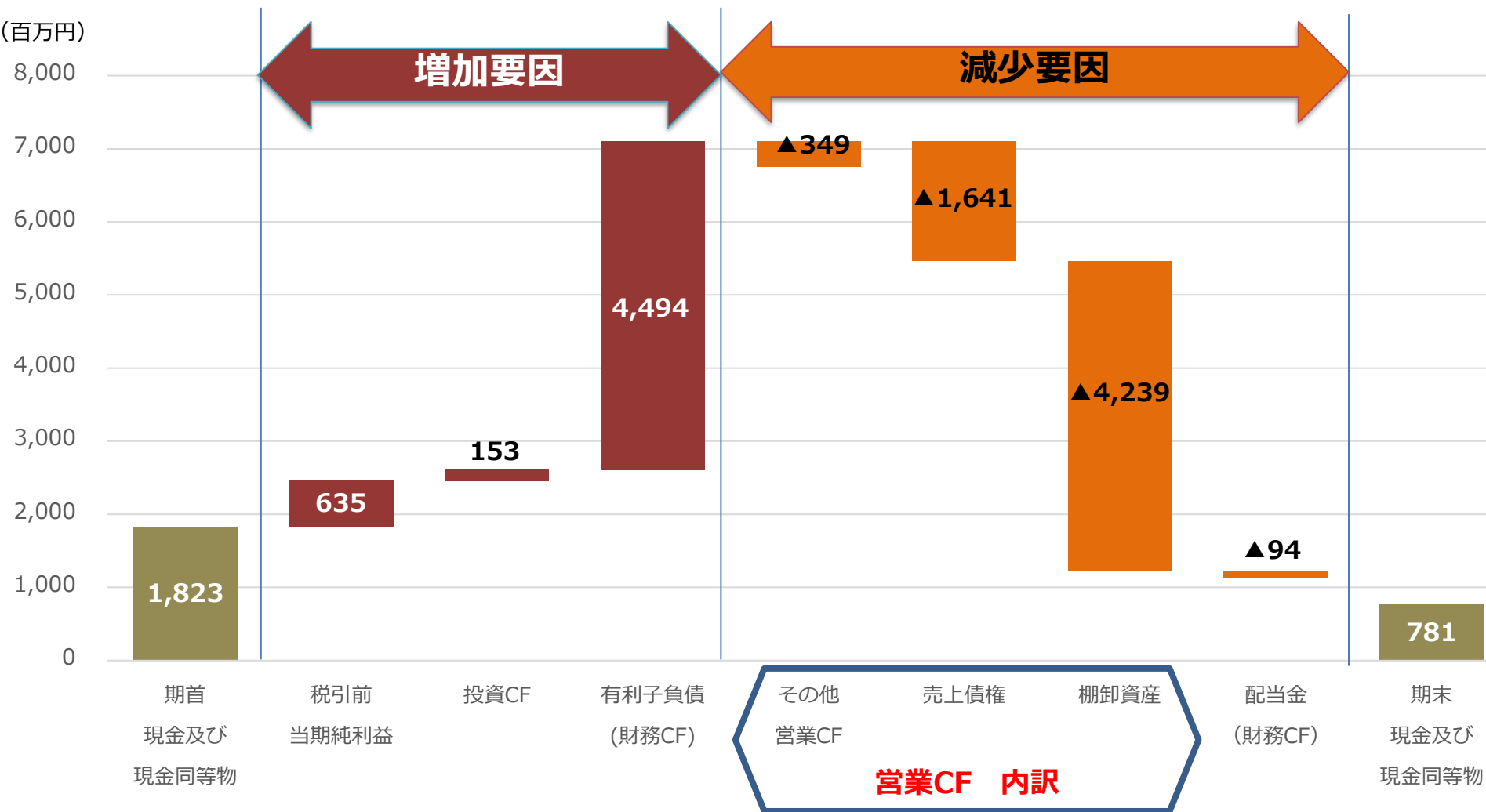


(単位：百万円)	2022/6 2Q	2023/6 2Q	増減額
税引前当期純利益	484	635	151
売上債権の増減額	▲500	▲1,641	▲1,141
棚卸資産の増減額	▲2,370	▲4,239	▲1,869
その他	▲204	40	245
小計	▲2,590	▲5,204	▲2,613
法人税等の支払額	▲416	▲304	112
その他	▲72	▲85	▲12
【営業活動キャッシュ・フロー】	▲3,079	▲5,594	▲2,515
【投資活動キャッシュ・フロー】	▲3	153	156
借入金の純増減	2,923	4,494	1,570
その他	▲82	▲94	▲12
【財務活動キャッシュ・フロー】	2,841	4,399	1,558
現金及び現金同等物期首残高	947	1,823	875
現金及び現金同等物期末残高	706	781	75

売上債権・棚卸資産の増加により営業CFは**減少**

棚卸資産の増加に伴う、借入金の純増により財務CFは**増加**

キャッシュフロー分析



売上債権増加、棚卸資産増加に伴い、借入金も純増



2023年6月期 通期業績見通し



(単位：百万円)	2023年6月期 2Q	2023年6月期 通期	進捗率
	実績	業績予想	
売上高	14,518	36,000	40.3%
営業利益	730	2,390	30.6%
経常利益	635	2,170	29.3%
親会社株主に帰属 する四半期純利益	417	1,420	29.4%

- 今期、子会社化した2社の影響は軽微であると見込まれる為、業績予想に**変更なし**
- 全体業績について、戸建分譲事業が計画を下回った一方、マンション及び不動産事業が計画を上回り、全体としては、概ね**計画通り**に進捗
なお、マンション事業及び不動産事業については、販売計画が第4四半期に偏重しているため、予算進捗も第4四半期に偏重
- 戸建分譲事業について、今期分の在庫は**確保済**
下半期は原価改善や建都住宅販売との連携強化により進捗率の**底上げを図る**



下記取り組みにより、通期計画達成目指す 業績予想の変更なし

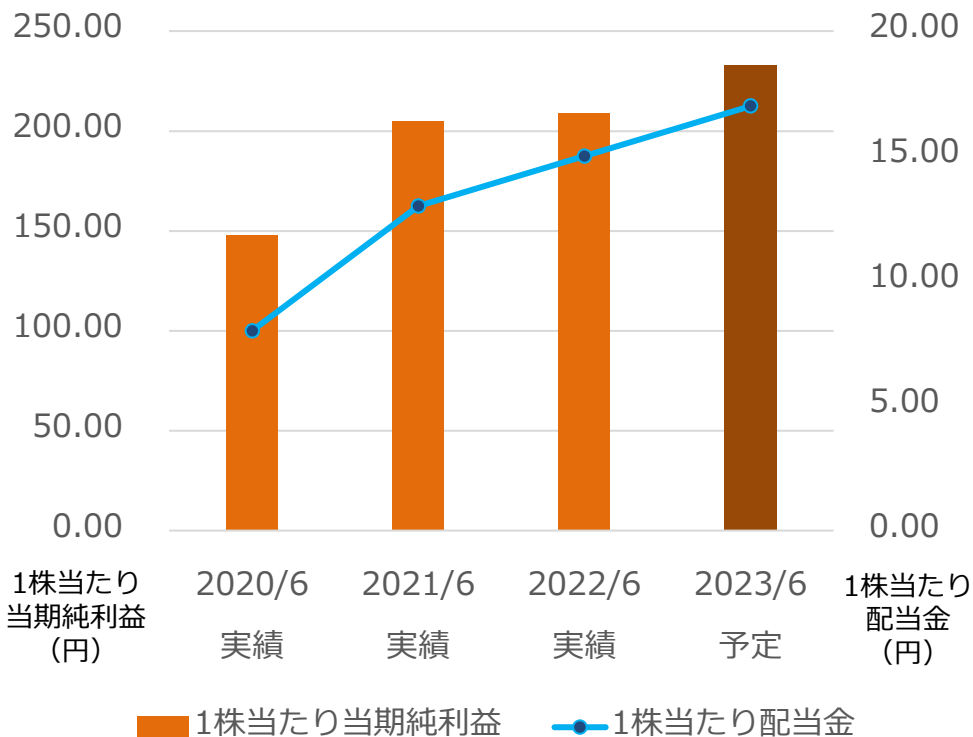
セグメント	下半期取り組み及び業績見通し
建設請負事業	第2四半期末時点で売上高の通期計画 100%の受注確保 受注活動の強化と工期の前倒しにより今期目標達成を図る
不動産販売事業 (マンション)	下半期売上予定分（2棟320戸）売買契約 締結済 契約通りの引渡しにより、売上高及び利益は前期比で 増加 見込み
不動産販売事業 (不動産)	今期取得した物件を含めた6件の在庫に対し、より高利益での 販売のため、入居率改善・バリューアップ →売上高・利益ともに、前期比 増加 を目指す
不動産販売事業 (賃貸事業)	引き続き、管理物件への入居者誘致による稼働率向上 →売上高・利益いずれも前期比で 増加 見込み
戸建分譲事業	第2四半期末時点で、今期販売計画分用地は在庫 確保済 建都住宅販売との連携強化、建築コスト増加を最小限に抑えるこ とで、当初計画達成を目指す



配当政策



	2020/6 実績	2021/6 実績	2022/6 実績	2023/6 予定
1株当たり当期純利益 (円)	147.87	205.05	208.98	233.31
1株当たり配当金 (円)	8.00	13.00	15.00	17.00
配当性向	5.4%	6.3%	7.2%	7.3%



当期純利益の増加により
29期からは **2円増配** 予定
(前回発表時より変更なし)



- 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榊辻中在家町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2名、監査役3名
- 決算： 6月
- 従業員： 200名（2022年12月末現在）
- 親会社： 株式会社三栄建築設計（議決権比率：59.83%）
- 子会社： 建都住宅販売株式会社 大祥建設株式会社(いずれも議決権比率：100%)

【会社HP】





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

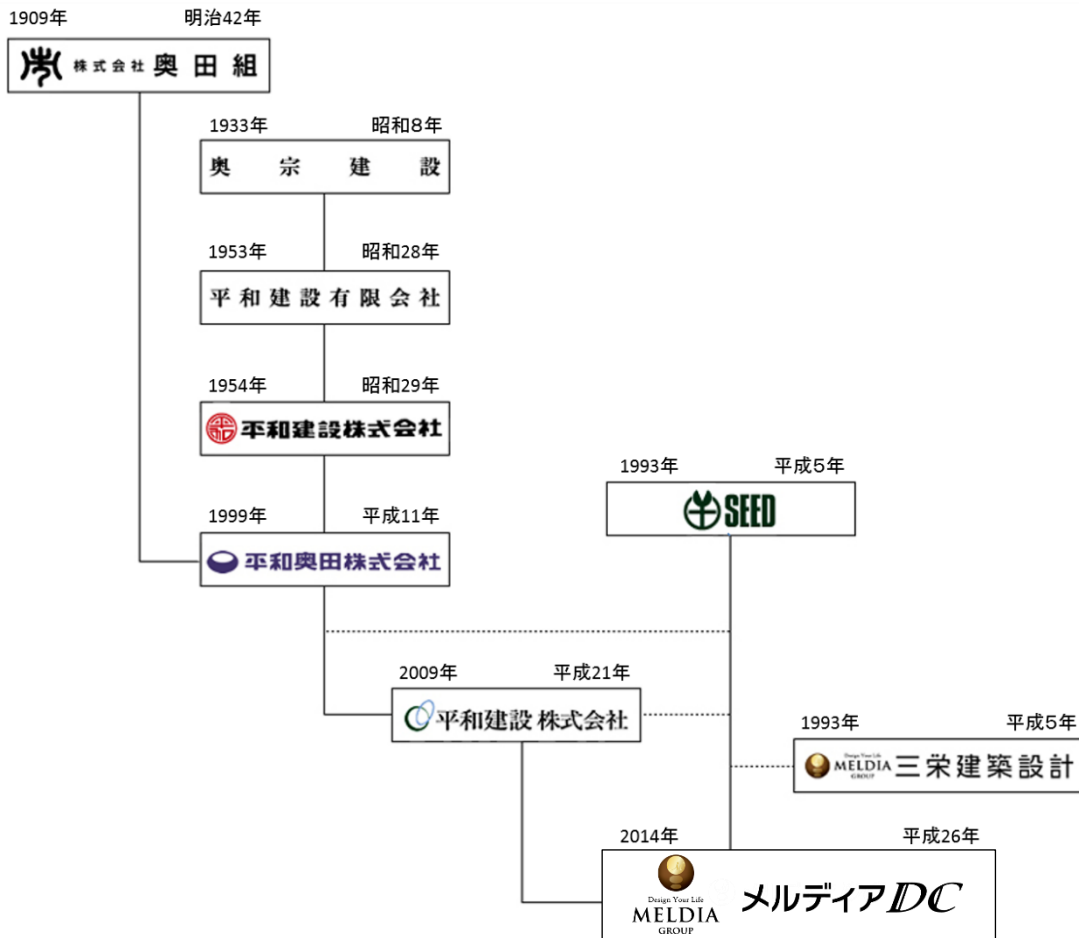
2010年 シードが平和建設を
子会社化

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る可能性があります。

- ☑ 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://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・福井