



2023年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月10日

上場会社名 株式会社 グランディーズ 上場取引所 東 福
 コード番号 3261 URL <https://www.grandes.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 亀井 浩
 問合せ先責任者 (役職名) 管理部マネージャー (氏名) 伊藤 慶樹 TEL 097-548-6700
 四半期報告書提出予定日 2023年8月10日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年12月期第2四半期の連結業績（2023年1月1日～2023年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期第2四半期	2,482	192.5	△3	—	△2	—	△25	—
2022年12月期第2四半期	848	△41.2	36	△64.2	36	△67.1	24	△68.0

(注) 包括利益 2023年12月期第2四半期 △25百万円 (—%) 2022年12月期第2四半期 24百万円 (△68.0%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年12月期第2四半期	△7.40	—
2022年12月期第2四半期	6.97	—

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	
	百万円		百万円		%	
2023年12月期第2四半期	3,932		1,857		47.2	
2022年12月期	4,395		1,932		44.0	

(参考) 自己資本 2023年12月期第2四半期 1,857百万円 2022年12月期 1,932百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年12月期	—	0.00	—	14.00	14.00
2023年12月期	—	0.00	—	—	—
2023年12月期（予想）	—	—	—	0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2023年12月期の連結業績予想（2023年1月1日～2023年12月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	4,500	69.1	40	△82.4	45	△80.0	10	△84.8	2.86

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 ー社（社名）ー、除外 ー社（社名）ー

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2023年12月期2Q	3,637,874株	2022年12月期	3,637,874株
② 期末自己株式数	2023年12月期2Q	137,837株	2022年12月期	137,837株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年12月期2Q	3,500,037株	2022年12月期2Q	3,500,037株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値とは異なる場合があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項につきましては、添付資料3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算短信補足説明資料の入手方法）

四半期決算短信補足説明資料は、2023年8月10日（木）に当社ホームページに掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	5
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報等)	7
(重要な後発事象)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症対策の規制緩和や円安を背景としたインバウンド需要の回復等により、社会経済活動の正常化が進みました。一方で、資源・エネルギー価格の高騰、円安の進行による物価上昇、ウクライナ情勢の長期化等を要因として、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する住宅・マンション業界におきましては、住宅ローンが低金利で推移し、政府の各種住宅支援策が継続するとともに、ウッドショックによる木材価格の上昇も落ち着きつつありますが、土地価格や建築資材の高騰に伴う販売価格の上昇、消費物価や長期金利の上昇等、引き続き注視が必要な状況です。

このような環境の中、当社グループにおいては、連結子会社である株式会社もりぞうについて、営業拠点の統廃合や経費削減が順調に進捗するとともに、グループ間のシナジーを活かした関東甲信越地方における投資用不動産及び建売住宅の用地取得が順調に進んでおります。また、当社について、投資用不動産1棟を販売したことに加え、保有する簡易宿泊所の収益がインバウンド需要の回復に伴い改善したものの、主力の建売住宅の販売戸数が22戸(前年同期は33戸)と大幅に減少しました。

この結果、売上高は2,482,452千円(前年同期比192.5%増)、営業損失は△3,846千円(前年同期は36,189千円の営業利益)、経常損失は△2,400千円(前年同期は36,905千円の経常利益)、親会社株主に帰属する四半期純損失は△25,887千円(前年同期は24,403千円の親会社株主に帰属する四半期純利益)となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

なお、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」の(報告セグメントの変更等に関する事項)に記載のとおりであります。

①不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、建売住宅の販売戸数は低調に推移したものの、投資用不動産1棟を上期に販売したことにより、売上高及びセグメント利益は増加いたしました。この結果、売上高は1,240,583千円(前年同期比54.6%増)、セグメント利益は117,085千円(前年同期比60.6%増)となりました。

②建築請負事業

建築請負事業におきましては、2022年10月1日付で株式会社もりぞうを連結子会社化し、当期首より損益計算書を連結したことに伴い、同社事業を新たに建築請負事業としております。売上高は1,190,161千円、セグメント損失は△73,918千円となりました。

なお、前年同期は同社を連結子会社化しておりませんので、前年同期比較は記載しておりません。

③不動産賃貸管理事業

不動産賃貸管理事業におきましては、賃貸管理物件戸数の増加及び改修工事の増加により、売上高及びセグメント利益は増加いたしました。この結果、売上高は53,183千円(前年同期比12.8%増)、セグメント利益は11,652千円(前年同期比151.0%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における流動資産は3,814,307千円となり、前連結会計年度末に比べ443,259千円減少いたしました。これは主に、現金及び預金が195,813千円減少、販売用不動産が553,901千円減少、仕掛販売用不動産が411,610千円増加したこと等によるものであります。

固定資産は118,658千円となり、前連結会計年度末に比べ19,617千円減少いたしました。

この結果、総資産は3,932,966千円となり、前連結会計年度末に比べ462,877千円減少いたしました。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は984,182千円となり、前連結会計年度末に比べ8,596千円増加いたしました。これは主に、不動産事業未払金が115,928千円増加、工事未払金が23,651千円減少、1年内返済予定の長期借入金が32,788千円減少、未払法人税等が39,039千円減少したこと等によるものであります。

固定負債は1,090,982千円となり、前連結会計年度末に比べ396,586千円減少いたしました。これは主に長期借入金が398,522千円減少したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は2,075,164千円となり、前連結会計年度末に比べ387,989千円減少いたしました。

（純資産）

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は1,857,801千円となり、前連結会計年度末に比べ74,887千円減少いたしました。これは剰余金の配当の支払いによる減少49,000千円、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上による減少25,887千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は47.2%（前連結会計年度末44.0%）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ195,813千円減少し1,448,214千円となりました。各キャッシュ・フローの状況とその要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間において営業活動により獲得した資金は290,533千円（前年同期は156,818千円の使用）となりました。これは主に、売上債権の減少による増加72,230千円、棚卸資産の減少による増加119,792千円、仕入債務の増加による増加92,111千円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間において投資活動により使用した資金は4,642千円（前年同期は152千円の使用）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による減少等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間において財務活動により使用した資金は481,704千円（前年同期は24,543千円の使用）となりました。これは主に長期借入金の返済による支出431,310千円、配当金の支払額48,921千円等によるものであります。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年12月期の連結業績予想につきましては、前回発表（2023年2月10日）から変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,644,027	1,448,214
売掛金	8,032	8,675
完成工事未収入金及び契約資産	99,089	26,216
販売用不動産	1,875,158	1,321,256
仕掛販売用不動産	538,217	949,828
未成工事支出金	27,505	37,297
その他	65,535	22,818
流動資産合計	4,257,567	3,814,307
固定資産		
有形固定資産		
その他(純額)	7,685	6,095
有形固定資産合計	7,685	6,095
無形固定資産		
その他	5,578	6,642
無形固定資産合計	5,578	6,642
投資その他の資産	125,011	105,920
固定資産合計	138,276	118,658
資産合計	4,395,843	3,932,966
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,647	1,481
不動産事業未払金	67,926	183,855
工事未払金	209,536	185,884
1年内返済予定の長期借入金	138,424	105,636
未払法人税等	52,630	13,591
未成工事受入金	248,957	242,152
引当金	10,480	9,378
その他	245,982	242,202
流動負債合計	975,585	984,182
固定負債		
長期借入金	1,401,133	1,002,611
退職給付に係る負債	36,867	38,559
資産除去債務	49,307	49,337
その他	260	475
固定負債合計	1,487,568	1,090,982
負債合計	2,463,154	2,075,164
純資産の部		
株主資本		
資本金	268,924	268,924
資本剰余金	258,894	258,894
利益剰余金	1,466,100	1,391,213
自己株式	△61,230	△61,230
株主資本合計	1,932,689	1,857,801
純資産合計	1,932,689	1,857,801
負債純資産合計	4,395,843	3,932,966

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
売上高	848,820	2,482,452
売上原価	629,901	2,048,269
売上総利益	218,919	434,182
販売費及び一般管理費	182,730	438,029
営業利益又は営業損失(△)	36,189	△3,846
営業外収益		
受取利息	2	5
受取手数料	2,860	1,680
助成金収入	2,500	—
貸倒引当金戻入額	—	960
債務勘定整理益	—	2,821
その他	643	508
営業外収益合計	6,006	5,975
営業外費用		
支払利息	5,290	4,518
その他	—	11
営業外費用合計	5,290	4,530
経常利益又は経常損失(△)	36,905	△2,400
特別利益		
過年度消費税等	—	3,081
特別利益合計	—	3,081
特別損失		
解約違約金	4,900	—
損害賠償金	—	1,750
特別損失合計	4,900	1,750
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	32,005	△1,068
法人税、住民税及び事業税	12,655	11,342
法人税等調整額	△5,054	13,475
法人税等合計	7,601	24,818
四半期純利益又は四半期純損失(△)	24,403	△25,887
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	24,403	△25,887

(四半期連結包括利益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	24,403	△25,887
四半期包括利益	24,403	△25,887
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	24,403	△25,887

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	32,005	△1,068
減価償却費	23,823	15,241
のれん償却額	3,544	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	△13	△785
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	△13	△315
貸倒引当金戻入額	—	△960
受取利息及び受取配当金	△2	△5
助成金収入	△2,500	△111
債務勘定整理益	—	△2,821
支払利息	5,290	4,518
売上債権の増減額(△は増加)	1,859	72,230
棚卸資産の増減額(△は増加)	△113,975	119,792
前渡金の増減額(△は増加)	△2,900	4,130
前払費用の増減額(△は増加)	1,057	11,444
長期前払費用の増減額(△は増加)	△356	△378
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	1,691
仕入債務の増減額(△は減少)	△14,846	92,111
未払金の増減額(△は減少)	96	△4,759
未収消費税等の増減額(△は増加)	10,281	37,555
未払消費税等の増減額(△は減少)	△34,974	7,218
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△880	△5,305
不動産事業受入金の増減額(△は減少)	808	△12,100
預り金の増減額(△は減少)	1,844	6,219
その他	△11,599	20
小計	△101,449	343,560
利息及び配当金の受取額	2	5
助成金の受取額	2,500	111
利息の支払額	△5,256	△4,332
法人税等の支払額	△52,615	△48,811
営業活動によるキャッシュ・フロー	△156,818	290,533
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	—	△8,843
無形固定資産の取得による支出	—	△1,983
敷金及び保証金の回収による収入	—	6,215
その他	△152	△30
投資活動によるキャッシュ・フロー	△152	△4,642
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	100,000	—
長期借入金の返済による支出	△74,057	△431,310
リース債務の返済による支出	△1,603	△1,473
配当金の支払額	△48,882	△48,921
財務活動によるキャッシュ・フロー	△24,543	△481,704
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△181,514	△195,813
現金及び現金同等物の期首残高	703,113	1,644,027
現金及び現金同等物の四半期末残高	521,599	1,448,214

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産 販売事業	不動産賃貸 管理事業			
売上高					
顧客との契約から生じる収益	729,707	47,130	776,838	△738	776,100
その他の収益	72,720	—	72,720	—	72,720
外部顧客への売上高	802,428	46,392	848,820	—	848,820
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	738	738	△738	—
計	802,428	47,130	849,559	△738	848,820
セグメント利益	72,903	4,642	77,545	△41,356	36,189

(注) 1. セグメント利益の調整額△41,356千円には、全社費用△41,363千円の他、セグメント間の取引消去等が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準(企業会計基準第13号)」に基づく賃貸料収入であります。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産 販売事業	建築請負 事業	不動産賃貸 管理事業			
売上高						
顧客との契約から生じる収益	1,220,687	1,190,161	51,707	2,462,556	—	2,462,556
その他の収益	19,896	—	—	19,896	—	19,896
外部顧客への売上高	1,240,583	1,190,161	51,707	2,482,452	—	2,482,452
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	1,476	1,476	△1,476	—
計	1,240,583	1,190,161	53,183	2,483,929	△1,476	2,482,452
セグメント利益又は損失(△)	117,085	△73,918	11,652	54,819	△58,665	△3,846

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△58,665千円には、全社費用△58,672千円のうち、セグメント間の取引消去等が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

3. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準(企業会計基準第13号)」に基づく賃貸料収入であります。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当社グループは、2022年10月1日付で株式会社もりぞうを連結子会社化したことに伴い、第1四半期連結会計期間より損益計算書を連結し、同社事業を新たに建築請負事業としております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、同社を連結子会社化しておりませんので、建築請負事業の記載を省略しております。

（重要な後発事象）

（子会社株式の譲渡）

当社は、2023年6月28日開催の取締役会において、連結子会社であるDipro株式会社（以下、「Dipro社」という。）の全株式を譲渡することを決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、2023年7月1日付で株式譲渡を実行いたしました。

1. 譲渡の理由

当社は、福岡エリアにおいて投資用不動産の企画・開発・販売を展開することにより、Dipro社とのシナジーを発揮できることを想定しておりましたが、土地価格の上昇や建築費の高騰の影響等により、想定の結果には至っておりません。かかる状況下、現状の事業計画を踏まえ、不動産販売事業及び建築請負事業に経営資源を集中させることが当社グループの企業価値向上を図るための重要な選択であるとともに、Dipro社が今後さらに持続的に発展していくためには不動産賃貸管理事業における将来的なシナジーを共有できる会社の傘下に入る事が最良の選択であると判断いたしました。

2. 株式譲渡の相手先の名称

株式会社別大興産

3. 株式譲渡日

2023年7月1日

4. 当該子会社の名称、事業内容

名称 Dipro株式会社

事業内容 不動産賃貸管理

5. 譲渡株式数、譲渡価額及び譲渡前後の所有株式の状況

譲渡前の所有株式数 200株（議決権の所有割合：100%）

譲渡株式数 200株

譲渡価額 当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。

譲渡後の所有株式数 0株（議決権の所有割合：0%）

6. 業績に与える影響

本件株式譲渡に伴い特別利益が発生する見込みですが、2023年12月期の通期連結業績に与える影響については現在精査中であり、公表すべき事項が生じた場合には、速やかに開示いたします。