



GRANDES

株式会社 グランディーズ

証券コード：3261 www.grandes.jp

2023年12月期第2四半期 決算短信補足説明資料

2023年8月10日

1. 会社概要

2. 業績報告（2023年12月期第2四半期）

3. 今後の見通し

会社概要

会社名	株式会社 グランディーズ（東証グロース、福証Qボード 3261）
事業内容	建売住宅販売事業、投資用不動産販売事業
代表取締役	亀井 浩
設立	2006年 11月
資本金	2億 6,892万 4 千円（2022年12月末現在）
従業員	27名（2022年12月末現在） グループ全体 98名 ※パート、嘱託社員を除く
本社	大分県大分市都町二丁目 1 番10号
営業所	久留米、宮崎、松山、高松
グループ会社	株式会社もりぞう（神奈川県横浜市）、Dipro株式会社（福岡県福岡市）

グループ経営理念

われわれの創造する立派な商品・サービスを通じて
すべてのステークホルダーとともに
物質的・精神的豊かさを追求する

GRANDES = GRAND + ESTATE

GRANDESは、GRAND（立派な）とESTATE（不動産）の頭文字を合わせた造語です。

立派な不動産とは、取引にかかわる人すべてに利潤を与え、そこに集う人が誇れるような強さと美しさをあわせ持ち、周辺環境・地球環境に配慮された不動産だと考えています。

グランディーズは、すべてのステークホルダーから必要とされ、皆様から愛され尊敬される会社であり続けることを目指して邁進してまいります。

会社概要

不動産販売事業（一般顧客向け）

建売住宅

FORLUX
(フォレクス)



「暮らしやすく居心地の良い自分サイズの家」をコンセプトに、「高品質・価格優位」という戦略で、地方の中核都市に暮らす一般顧客向けに戸建住宅を販売する事業です。

不動産販売事業（個人富裕層・法人向け）

投資用マンションや投資用アパート、投資用簡易宿泊所を企画・開発し、提供する事業、並びに、テナントビル等の中古不動産を仕入・販売する事業であります。

投資用マンション

RESCO
(レスコ)



賃貸マンション

分譲マンション並みの品質と個人富裕層が収益不動産として取得しやすい価格に抑えているのが特徴です。

投資用アパート

Attrese
(アテレーゼ)



木造アパート

メゾネットタイプ、ワンルームタイプの2種類があり、利回りを重視した木造アパートとなっております。

投資用簡易宿泊所



長期滞在型宿泊施設

主にインバウンド需要が見込まれる福岡市や別府市で開発しております。

会社概要

建築請負事業（一般顧客向け）

注文住宅



株式会社もりぞうにより、関東地方・中部地方を中心に、中高級志向の戸建注文住宅請負事業を展開しております。

国産銘木「木曾ひのき」を使用した住まいづくりが特徴で、森林資源を守るために「伐って、使って、再び植える」という持続的な木材利用に携わり続けております。

不動産賃貸管理事業（不動産オーナー向け）

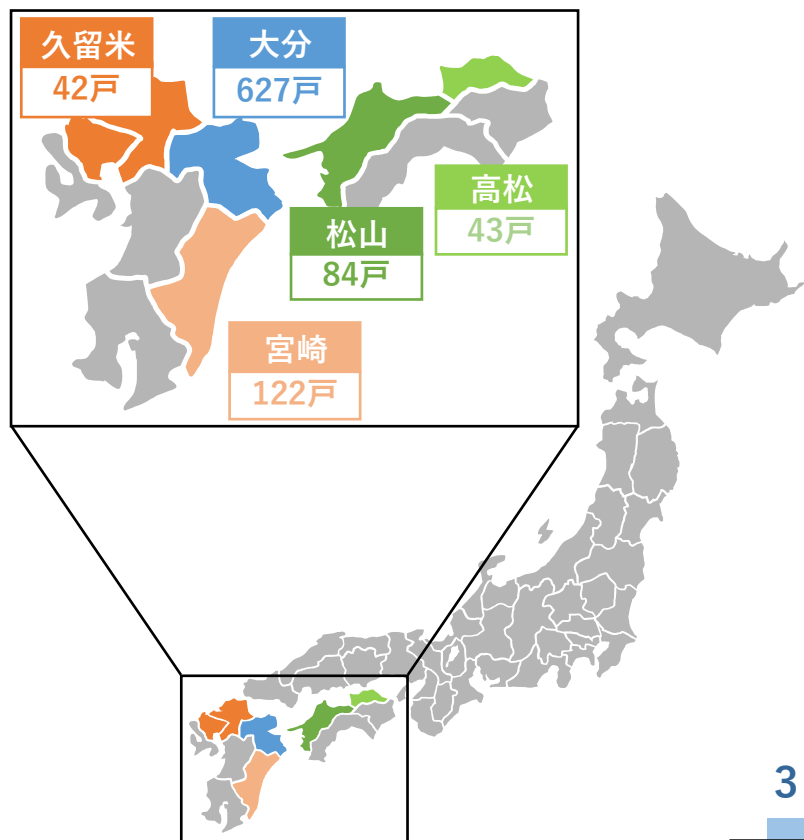


Dipro株式会社により、賃貸マンション、テナントビルの管理事務や保守点検を行っており、民泊物件の管理戸数が多いという特徴があります。

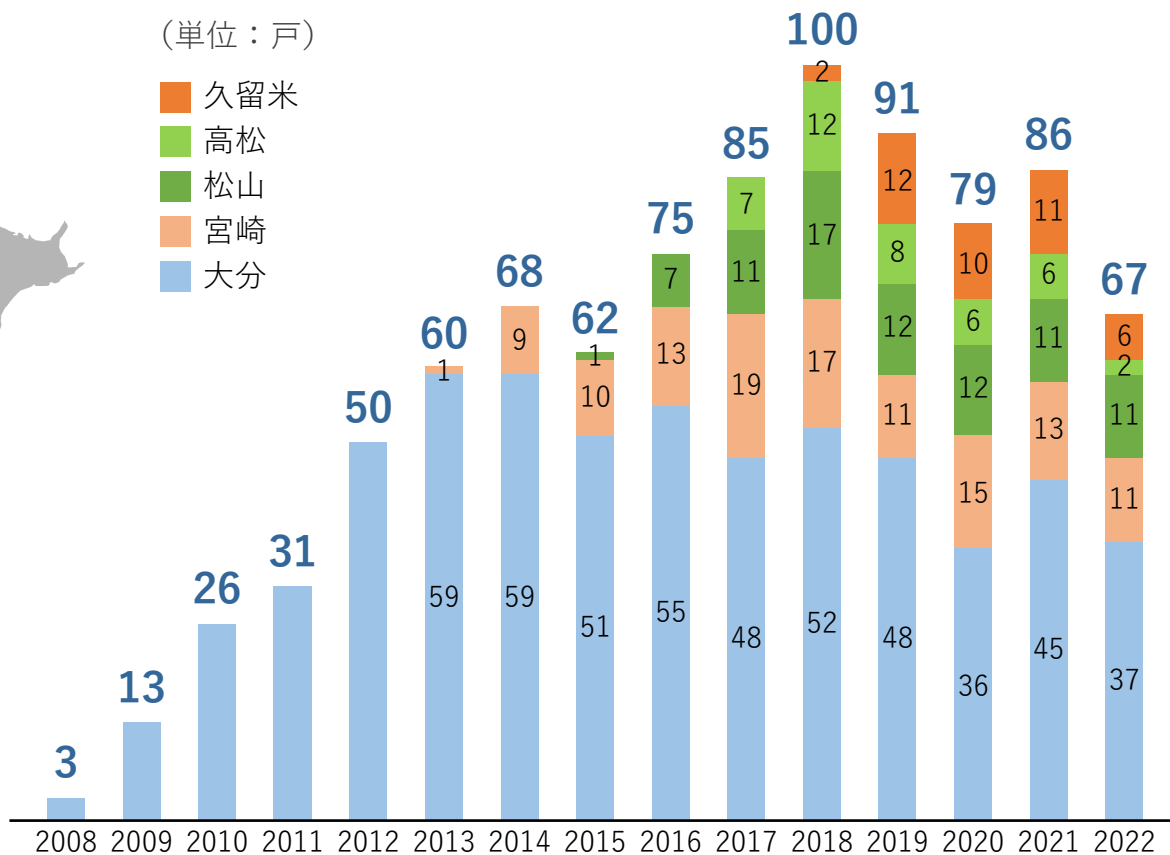
※7月1日付でDipro株式会社の全株式を株式会社別大興産へ譲渡いたしました。本件株式譲渡に伴い特別利益が発生する見込みではありますが、2023年12月期の当社連結業績に与える影響については、現在精査中であり、公表すべき事項が生じた場合には、速やかに開示いたします。

建売住宅販売戸数

累計 918戸 (2023年6月末現在)



年度別販売戸数



1. 会社概要

2. 業績報告（2023年12月期第2四半期）

3. 今後の見通し

損益の概要：2023年12月期第2四半期（連結）

<当第2四半期の状況>

- 土地価格や建築資材の高騰に伴う販売価格の上昇
- 消費者物価や長期金利の上昇
- (株)もりぞうの営業拠点統廃合や経費削減が順調に進捗
- グループ間シナジーを活かした関東甲信越地方での用地取得が進行
- 投資用マンション1棟を販売、投資用簡易宿泊所の収益が改善
- 建売住宅の販売が大幅に減少

売上高

2,482百万円

前年同期比
+ 1,633百万円
+ 192.5%

営業利益

△3百万円

前年同期比
△ 40百万円
- %

経常利益

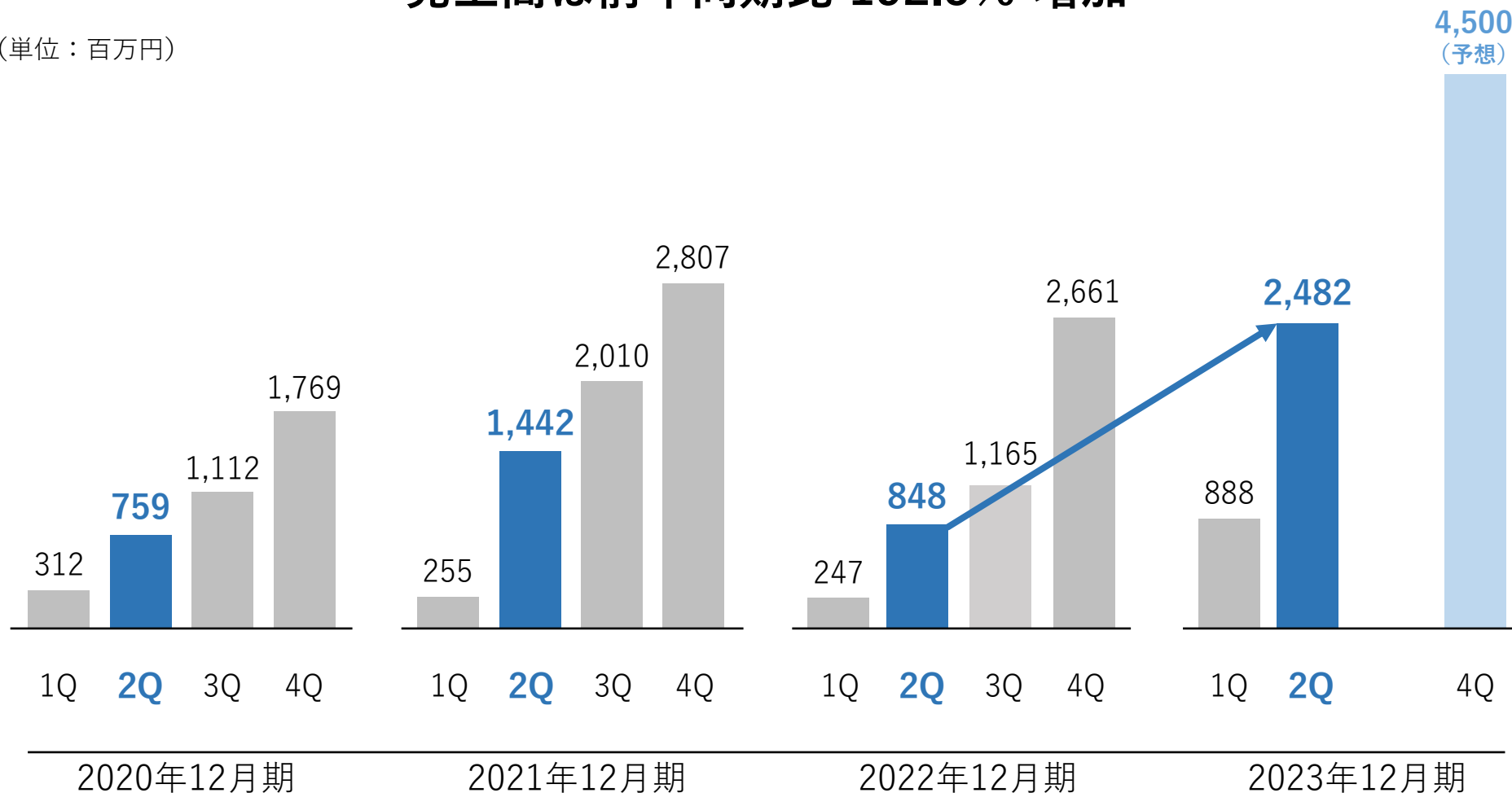
△2百万円

前年同期比
△ 39百万円
- %

売上高の推移（連結）

売上高は前年同期比 192.5% 増加

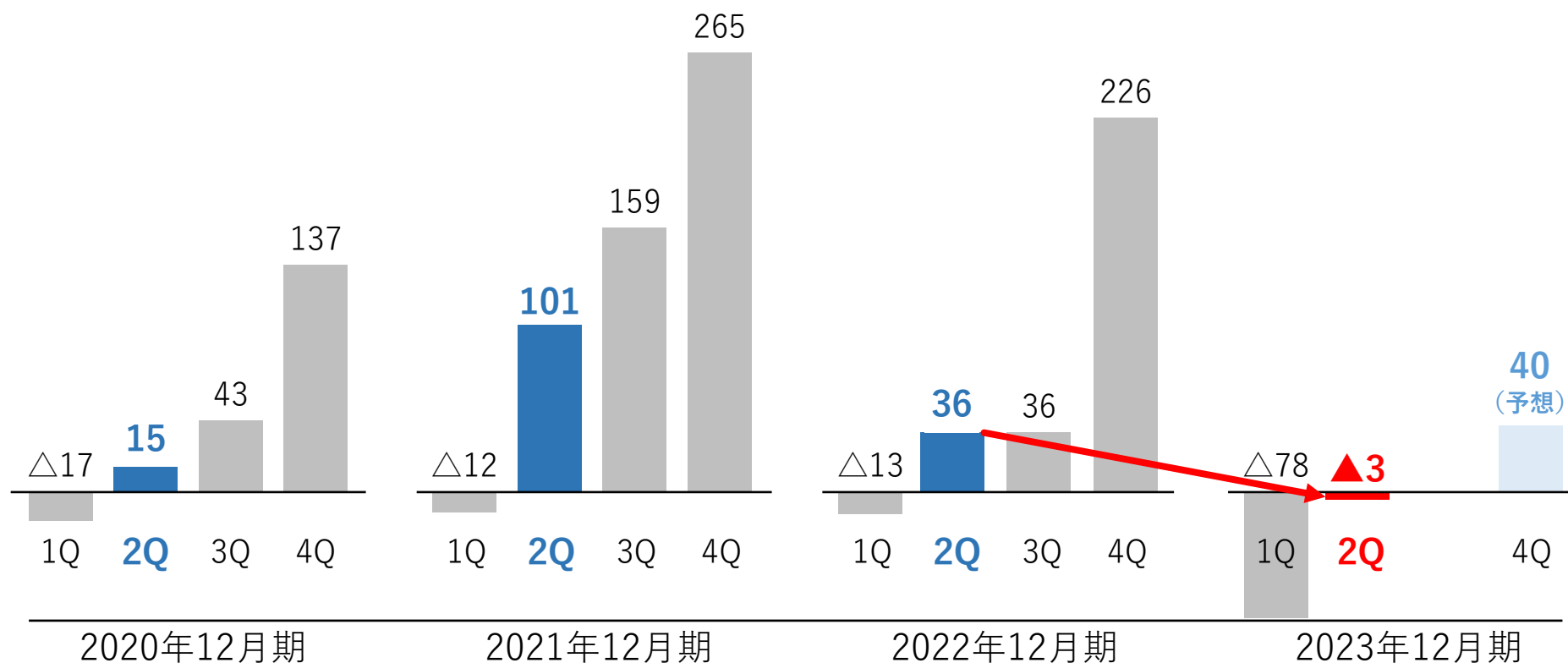
(単位：百万円)



営業利益の推移（連結）

営業損失 △3百万円の計上

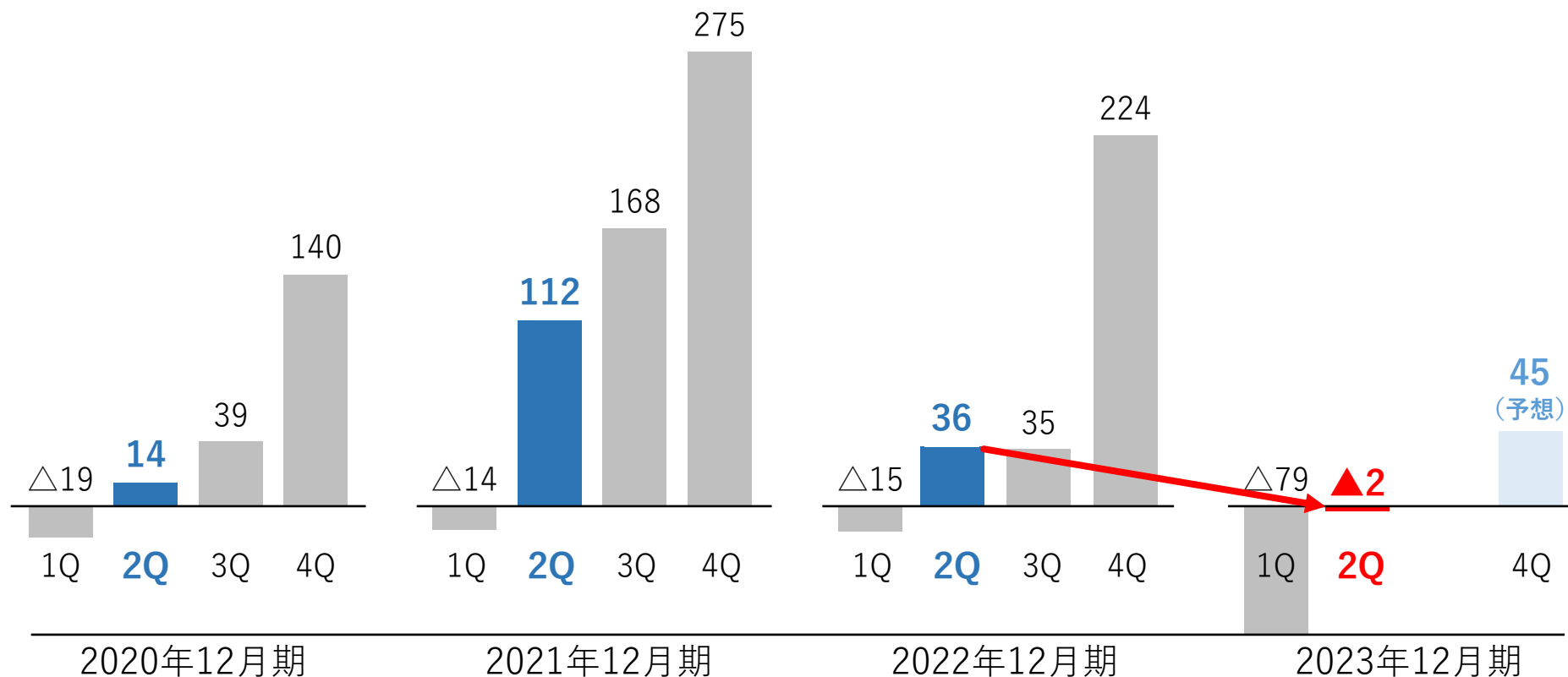
（単位：百万円）



経常利益の推移（連結）

経常損失 △2百万円の計上

（単位：百万円）



損益計算書（連結）

(単位：百万円)	2022年12月期 第2四半期	2023年12月期 第2四半期	増減額	増減率
売上高	848	2,482	+ 1,633	+ 192.5 %
売上総利益 (売上総利益率)	218 (25.8%)	434 (17.5%)	+ 219	+ 98.3 %
販売費および 一般管理費	182 (21.5%)	438 (17.6%)	+ 255	+ 139.7 %
営業利益 (△は損失)	36 (4.3%)	△ 3 (-)	△ 40	- %
経常利益 (△は損失)	36 (4.3%)	△ 2 (-)	△ 39	- %
親会社株主に 帰属する 四半期純利益 (△は損失)	24 (2.9%)	△ 25 (-)	△ 50	- %

貸借対照表（連結）

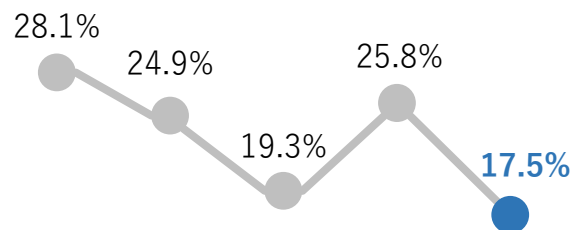
(単位：百万円)	2022年12月期	2023年12月期 第2四半期	増減 (主な内訳)
流動資産	4,257	3,814	△ 443 (現預金 △ 195、販売用不動産 △ 553、 仕掛販売用不動産 + 411)
固定資産	138	118	△ 19
資産合計	4,395	3,932	△ 462
流動負債	975	984	+ 8 (不動産事業未払金 + 115、工事未払金 △ 23、 一年以内長期借入金 △ 32、未払法人税等 △ 39)
固定負債	1,487	1,090	△ 396 (長期借入金 △ 398)
負債合計	2,463	2,075	△ 387
純資産	1,932	1,857	△ 74 (四半期純損失 △ 25、剰余金の配当 △ 49)
負債・純資産合計	4,395	3,932	△ 462

キャッシュ・フロー計算書（連結）

(単位：百万円)	2022年12月期 第2四半期	2023年12月期 第2四半期	増減 主な変動要因
営業活動による キャッシュ・フロー	△ 156	+ 290	+ 447 売上債権の減少、棚卸資産の減少、 仕入債務の増加
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 0	△ 4	△ 4 有形固定資産の取得
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 24	△ 481	△ 457 長期借入金の返済、配当金の支払
現金及び 現金同等物残高	521	1,448	+ 926

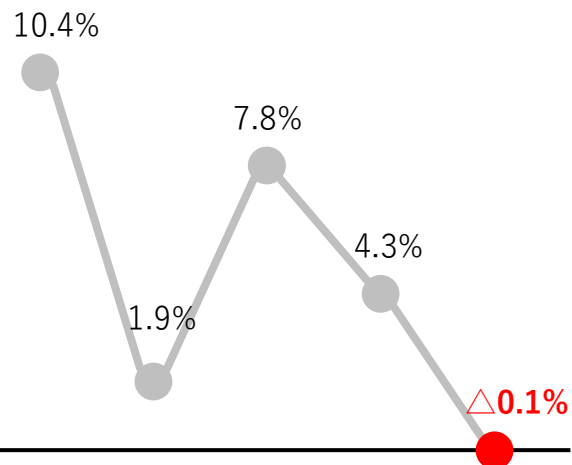
経営指標の推移（連結）

売上高総利益率



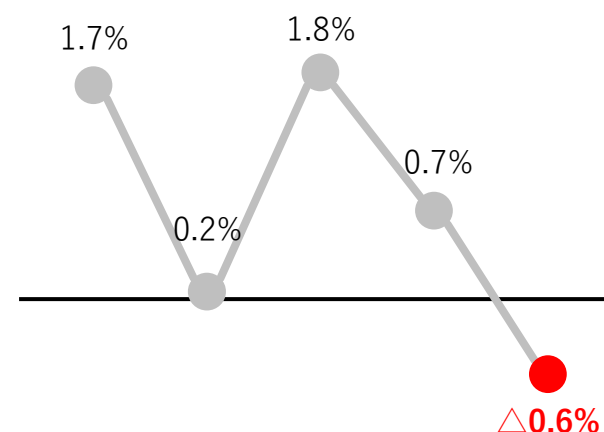
19.2Q 20.2Q 21.2Q 22.2Q 23.2Q

売上高経常利益率



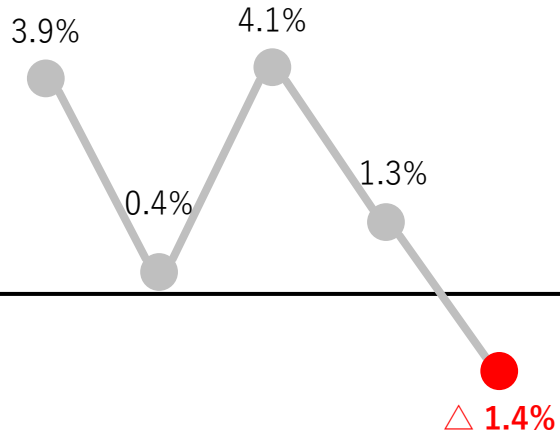
19.2Q 20.2Q 21.2Q 22.2Q 23.2Q

総資産利益率（ROA）



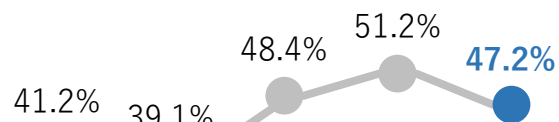
19.2Q 20.2Q 21.2Q 22.2Q 23.2Q

自己資本当期純利益率（ROE）



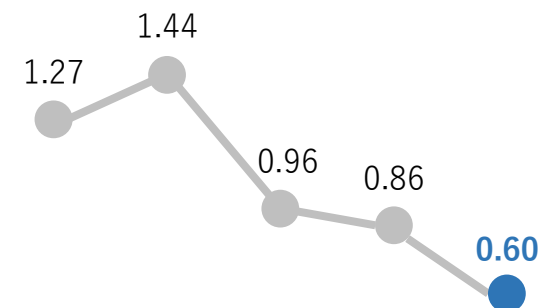
19.2Q 20.2Q 21.2Q 22.2Q 23.2Q

自己資本比率



19.2Q 20.2Q 21.2Q 22.2Q 23.2Q

D/Eレシオ



19.2Q 20.2Q 21.2Q 22.2Q 23.2Q

1. 会社概要

2. 業績報告（2023年12月期第2四半期）

3. 今後の見通し

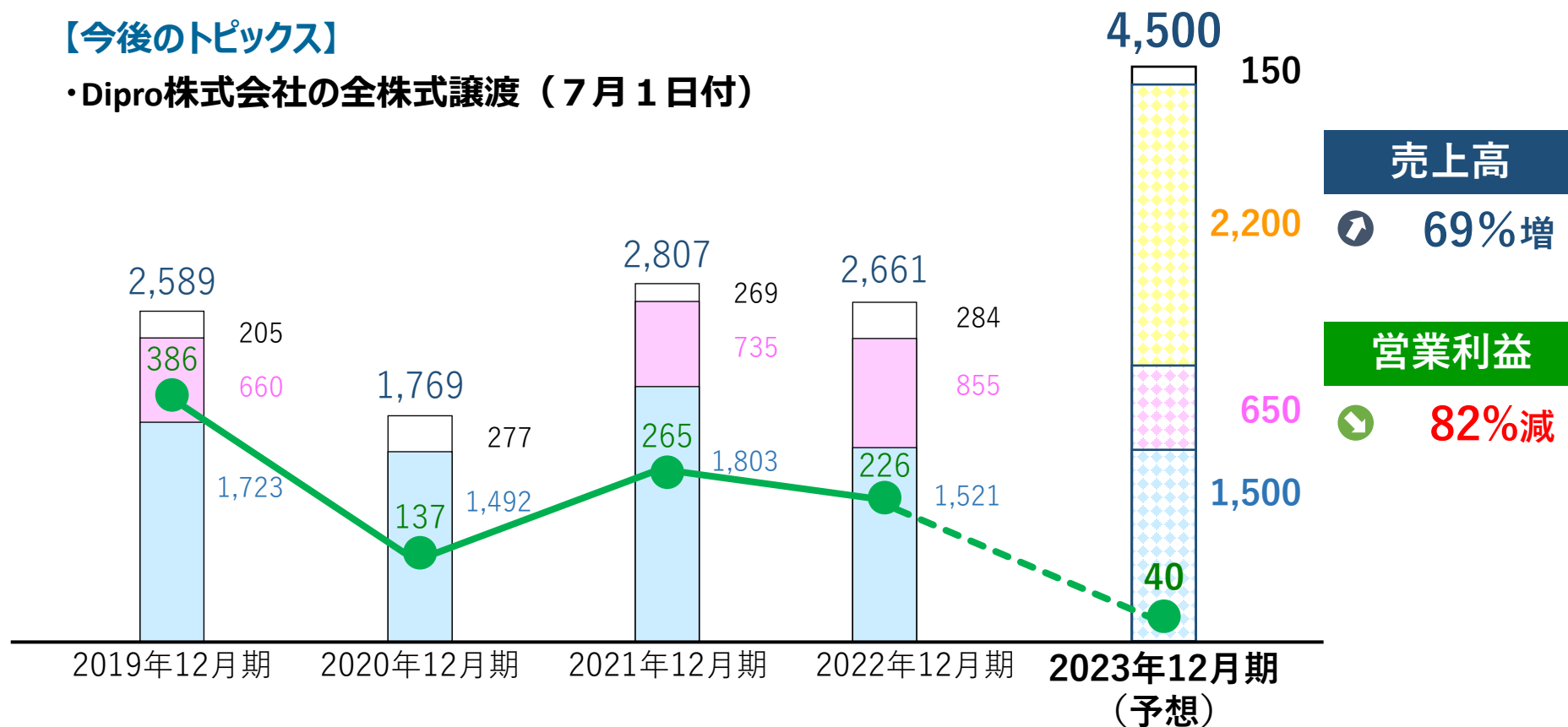
2023年12月期業績予想（連結）

（単位：百万円）

■ 建売住宅販売
 ■ 投資用不動産販売
 ■ 建築請負
 ■ その他
 ● 営業利益

【今後のトピックス】

・Dipro株式会社の全株式譲渡（7月1日付）



本資料に関する留意事項・お問合せ

本資料に記載されている将来の見通し等に関する記述は、現時点で当社が入手している情報や当社による一定の前提条件の下での計画、予測、分析等に基づいたものです。資料作成時点での判断ですが、その内容の完全性・正確性を会社として保証するものではありません。

本資料の記載数値は、金額については表示単位未満を切り捨て、率（パーセント、倍）については四捨五入して表示しています。また、差異や率（パーセント、倍）については実数に基づいて算定していますので、記載数値に基づく算定数値とは異なる場合があります。

【本資料に関するお問い合わせ先】

株式会社 グランディーズ 管理部

TEL 097-548-6700