



GRANDES

株式会社 グランディーズ

証券コード：3261 www.grandes.jp

2022年12月期 決算短信補足説明資料

2023年2月10日

1. 会社概要

2. 業績報告（2022年12月期）

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、 Dipro 株式会社

経営理念

われわれの創造する立派な不動産を通じ
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

株式会社もりぞうの株式の取得（連結子会社化）

2022年10月1日に株式会社もりぞうの全株式を取得し、連結子会社化いたしました。

もりぞう社は、関東地方・中部地方を中心に戸建注文住宅請負事業を展開しております。

今後、徹底したコスト管理や収益構造の再構築を図り、当社がノウハウを保有する不動産事業とのシナジーを追求することで、3年以内の黒字化を目標にいたします。また、これまで未開拓であった関東圏への進出をはかり、さらなる事業の拡大と企業価値の向上を図ってまいります。

名 称	株式会社もりぞう
事業内容	注文住宅の設計・施工・監理業務、リフォーム・メンテナンス
代表者	代表取締役 亀井 浩
設立年月日	2009年10月23日
資本金	85百万円
登録・免許	建設業許可 国土交通大臣許可（般3）第24228号 宅地建物取引業 埼玉県知事（1）第24714号
本社	神奈川県横浜市都筑区中川1-4-1（2023年2月より）
店舗等	・支店（10店舗） 東京・神奈川、千葉、埼玉・群馬、茨城、栃木、山梨、新潟、長野、静岡、東海 ・モデルハウス（9棟） 浜田山（東京都）、横浜（神奈川県）、幕張（千葉県）、大宮北、熊谷（埼玉県）、 水戸（茨城県）、宇都宮西（栃木県）、昭和（山梨県）、木曾（長野県）

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)



株式会社グランディーズにより、「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、一般顧客向けに戸建住宅を販売する事業です。

注文住宅

木曾ひのきの家
株式会社もりぞう



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。

会社概要

不動産販売事業（個人富裕層・法人向け）

株式会社グランディーズにより、投資用マンションや投資用メゾネット型アパート、都市型簡易宿泊所を企画・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)



メゾネット型木造アパート

戸建て感覚の生活が実現でき、単身者向けの投資物件に比べ入退去が少なく、安定した経営ができることが特徴です。

簡易宿泊所



民泊ビル

主にインバウンド需要が見込まれる福岡県で展開しております。

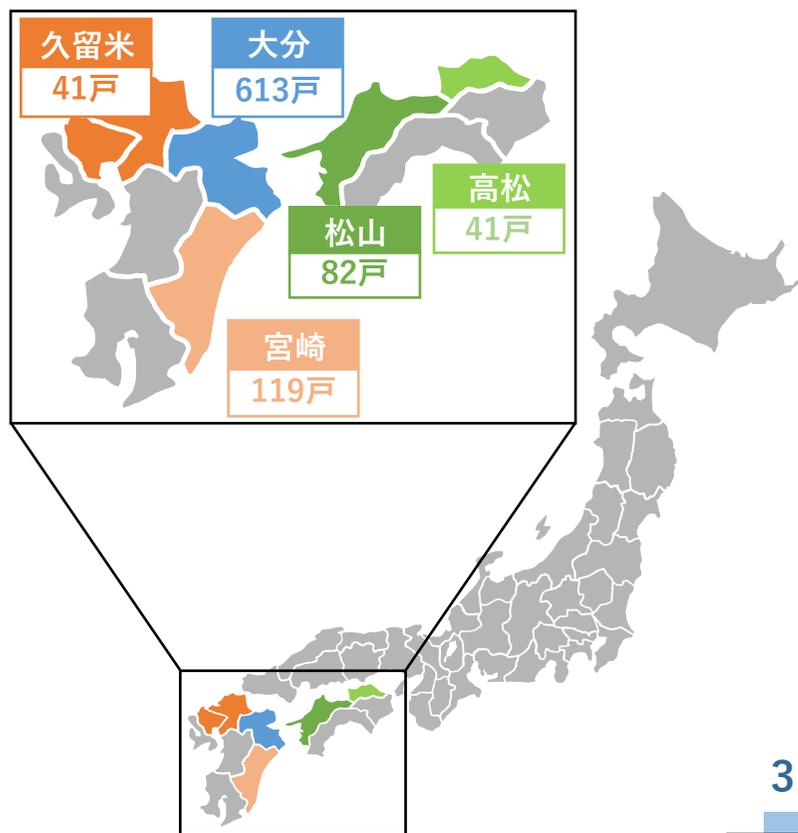
不動産賃貸管理事業（不動産オーナー向け）

Expert of renovation
Dipro

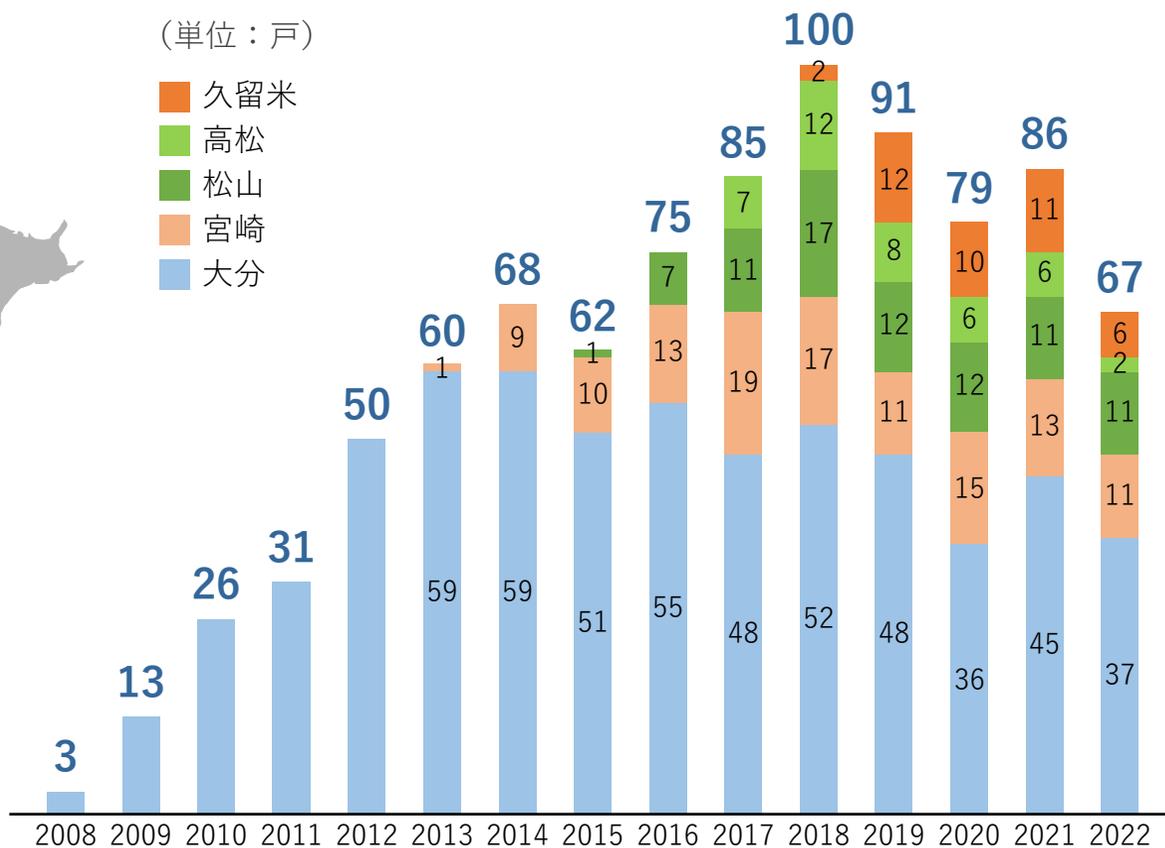
Dipro株式会社により、賃貸マンション、テナントビルの管理事務や保守点検を行っており、民泊物件の管理戸数が多いという特徴があります。

建売住宅販売戸数

累計 896戸 (2022年12月末現在)



年度別販売戸数



1. 会社概要

2. 業績報告（2022年12月期）

3. 今後の見通し

損益の概要：2022年12月期（連結）

< 当期の状況 >

- ・ 建築コストの上昇を背景とした住宅販売価格の上昇
- ・ 物価上昇の影響による住宅取得マインド低下に対する懸念
- ・ 建売住宅事業の販売が低調に推移
- ・ 投資用不動産 1 棟を第 4 四半期に販売
- ・ 株式会社もりぞうの全株式を取得し連結子会社化（2022年10月 1 日）
- ・ のれんの減損（39百万円）、過年度消費税等（49百万円）を特別損失に計上

売上高

2,661百万円

前年同期比
△ 146百万円
△ 5.2%

営業利益

226百万円

前年同期比
△ 39百万円
△ 14.7%

経常利益

224百万円

前年同期比
△ 50百万円
△ 18.3%

親会社株主に 帰属する 当期純利益

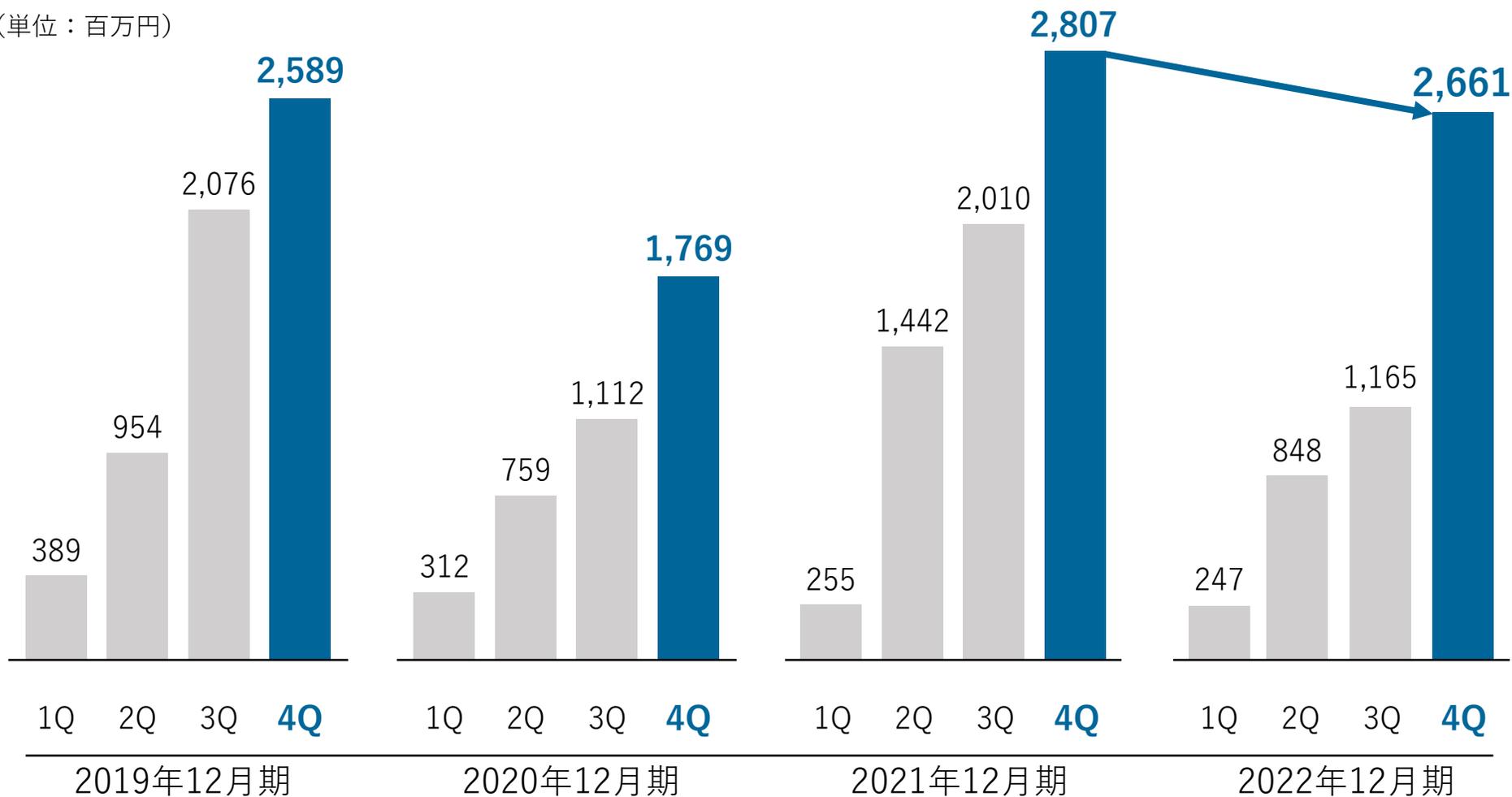
65百万円

前年同期比
△ 116百万円
△ 64.0%

売上高の推移（連結）

売上高は前年同期比 5.2% 減少

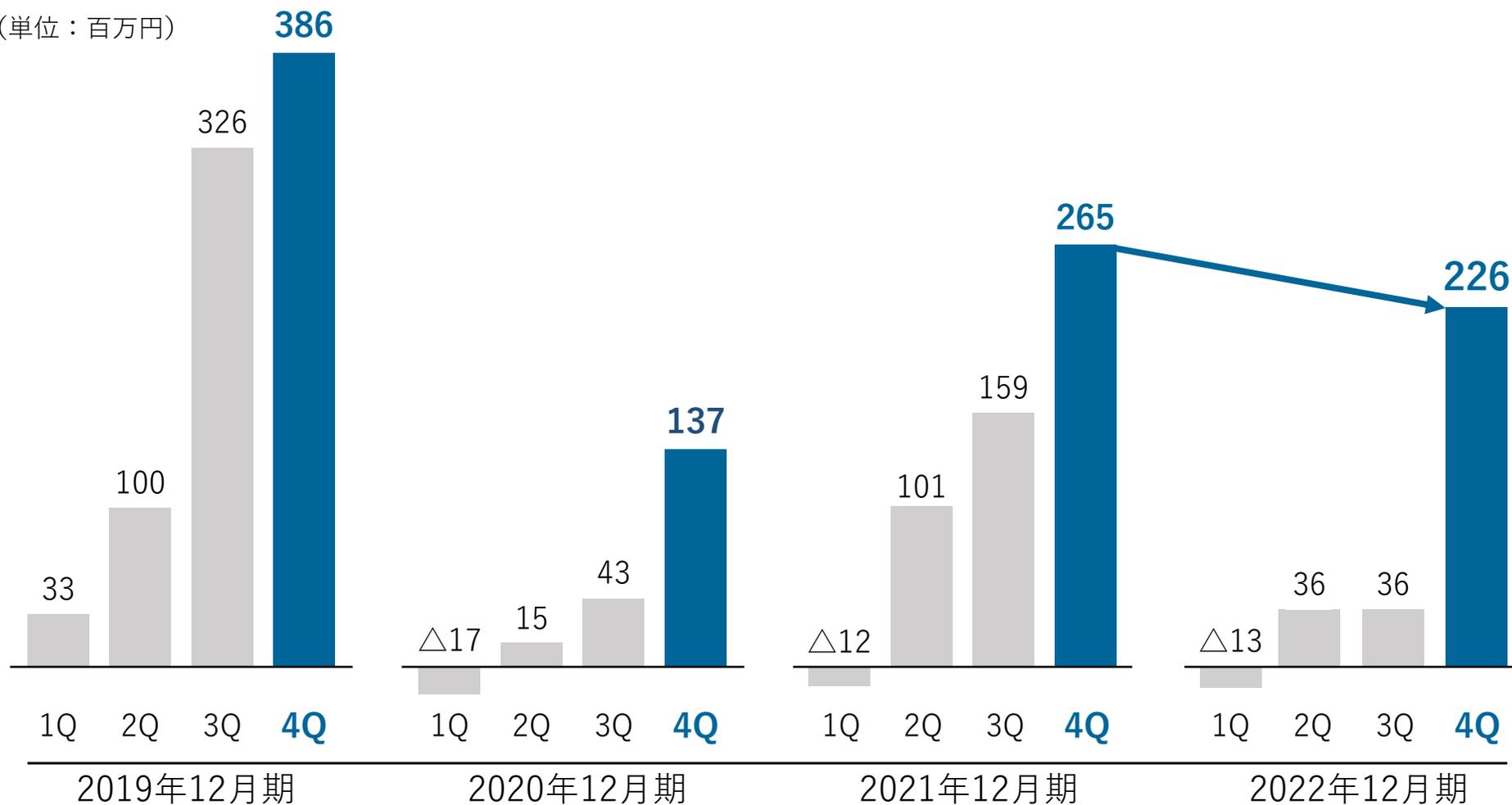
(単位：百万円)



営業利益の推移（連結）

営業利益は前年同期比 14.7% 減少

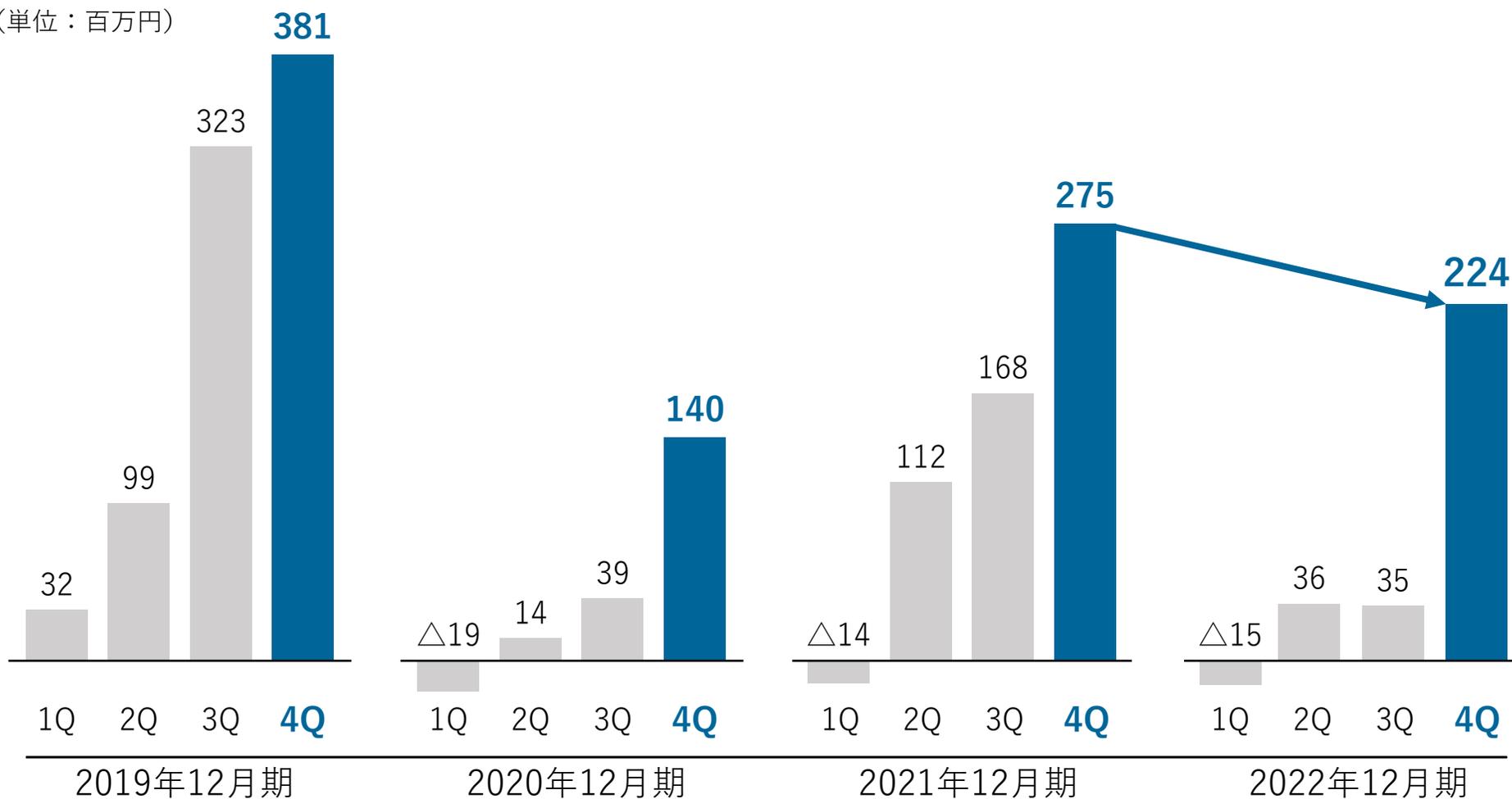
(単位：百万円)



経常利益の推移（連結）

経常利益は前年同期比 18.3% 減少

(単位：百万円)



損益計算書（連結）

(単位：百万円)	2021年12月期	2022年12月期	増減額	増減率
売上高	2,807	2,661	△ 146	△ 5.2%
売上総利益 (売上総利益率)	622 (22.2%)	609 (22.9%)	△13	△2.1%
販売費および 一般管理費	356 (12.7%)	382 (14.4%)	+ 25	+ 7.2%
営業利益 (営業利益率)	265 (9.5%)	226 (8.5%)	△ 39	△ 14.7%
経常利益 (経常利益率)	275 (9.8%)	224 (8.5%)	△ 50	△ 18.3%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	182 (6.5%)	65 (2.5%)	△ 116	△ 64.0%

貸借対照表（連結）

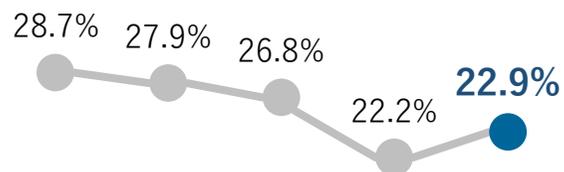
(単位：百万円)	2021年12月期	2022年12月期	増減 (主な内訳)
流動資産	3,689	4,257	+ 568 (現預金 + 940、工事未収入金 + 99、 販売用不動産 △ 530)
固定資産	86	138	+ 51
資産合計	3,775	4,395	+ 619
流動負債	390	975	+ 584 (工事未払金 + 207、未成工事受入金 + 248)
固定負債	1,469	1,487	+ 18
負債合計	1,859	2,463	+ 603
純資産	1,916	1,932	+ 16
負債・純資産合計	3,775	4,395	+ 619

キャッシュ・フロー計算書（連結）

(単位：百万円)	2021年12月期	2022年12月期	増減 主な変動要因
営業活動による キャッシュ・フロー	845	685	△ 159 当期純利益の計上 + 130 棚卸資産の減少 + 510 法人税等の支払 △ 78
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 29	362	+ 392 子会社株式の取得 + 362
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 943	△ 107	+ 836 長期借入金の返済 △ 625 配当金の支払い △ 48 長期借入金の借入 + 570
現金及び 現金同等物残高	703	1,644	+ 940

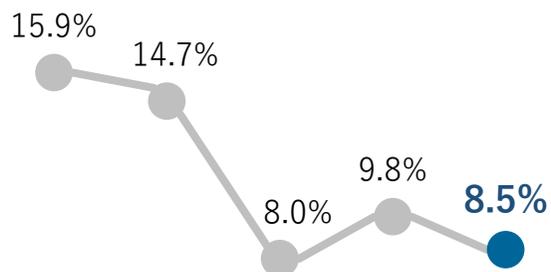
経営指標の推移（連結）

売上高総利益率



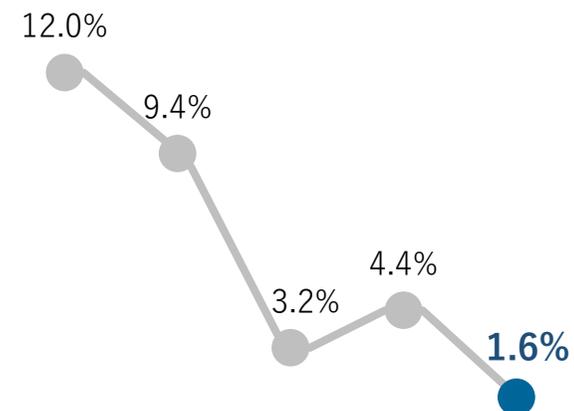
18.4Q 19.4Q 20.4Q 21.4Q 22.4Q

売上高経常利益率



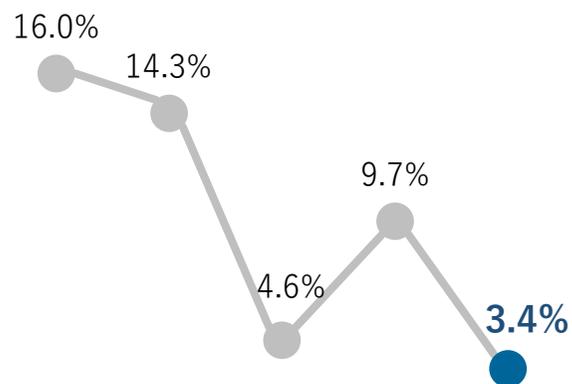
18.4Q 19.4Q 20.4Q 21.4Q 22.4Q

総資産利益率 (ROA)



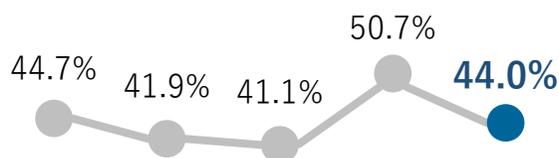
18.4Q 19.4Q 20.4Q 21.4Q 22.4Q

自己資本当期純利益率 (ROE)



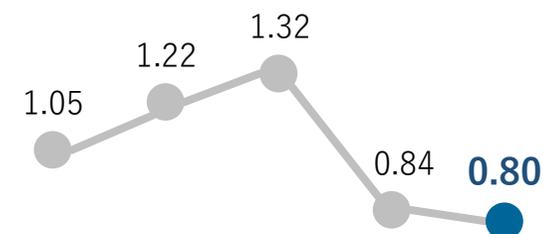
18.4Q 19.4Q 20.4Q 21.4Q 22.4Q

自己資本比率



18.4Q 19.4Q 20.4Q 21.4Q 22.4Q

D/Eレシオ



18.4Q 19.4Q 20.4Q 21.4Q 22.4Q

1. 会社概要

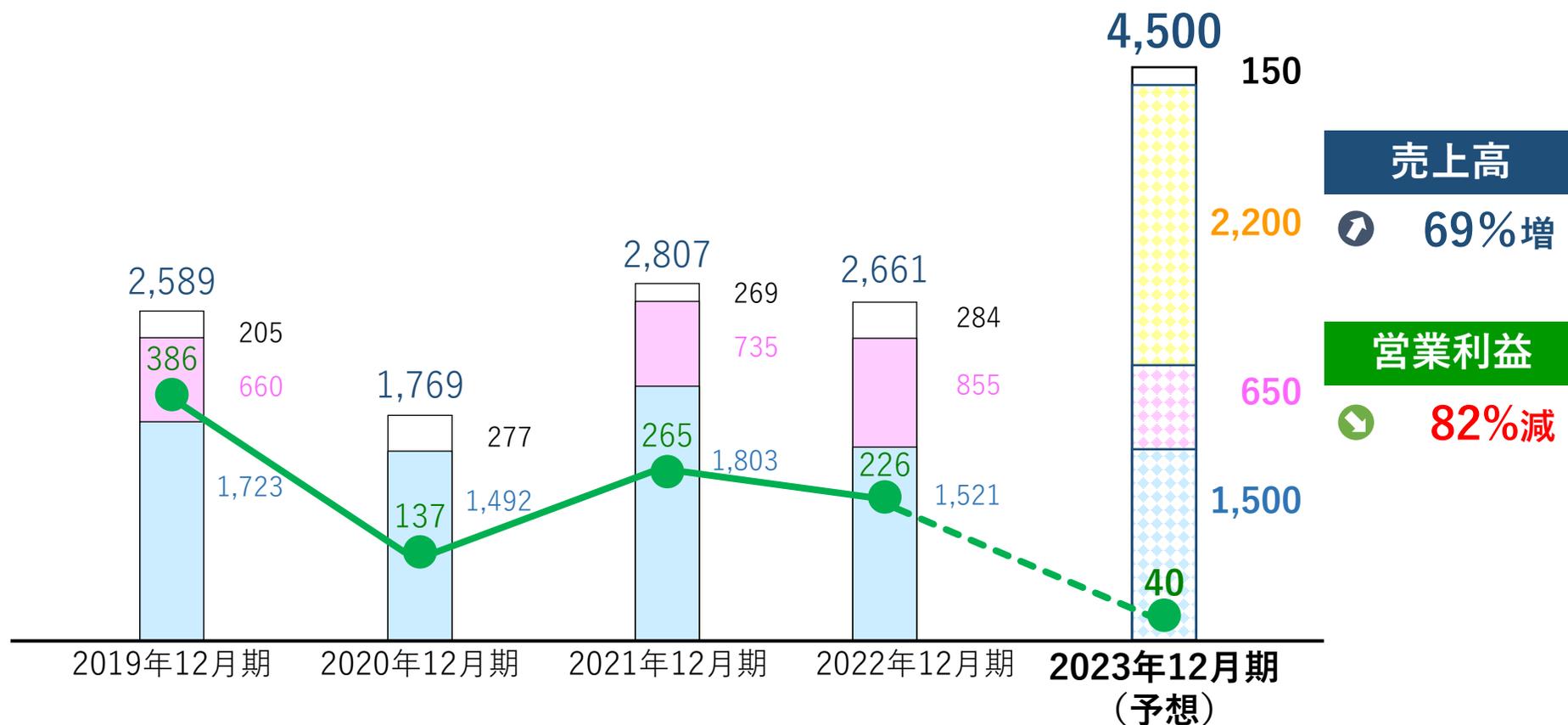
2. 業績報告（2022年12月期）

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



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