

GRANDES

株式会社 グランディーズ

証券コード：3261 www.grandes.jp

2020年12月期 決算短信 補足説明資料

2021年 2月 10日

2020年12月期の連結業績

サ マ リ ー

新型コロナウイルス感染症の影響により、大幅な減収減益

要因

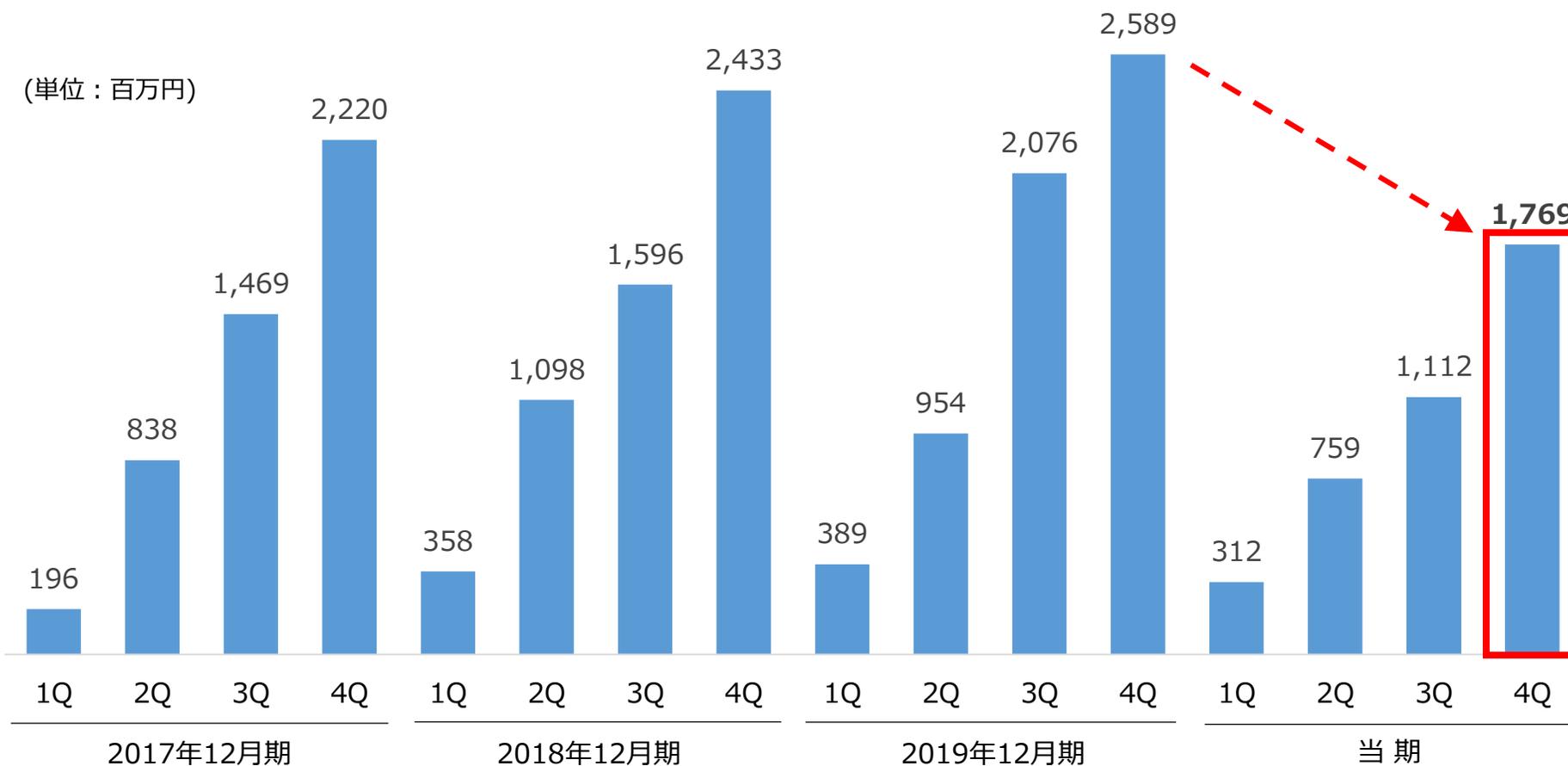
- 上期に大きく減少した販売戸数を下期に取り戻せなかった
- 売上・利益への貢献が大きい投資用不動産の販売を見送ることになった

(単位：百万円)

	連結実績			
	当期	増減額	前年	前年同期比
売上高	1,769	△820	2,589	△31.7 %
営業利益	137	△248	386	△64.3 %
経常利益	140	△240	381	△63.1 %
親会社株主に帰属する当期純利益	84	△167	252	△66.6 %

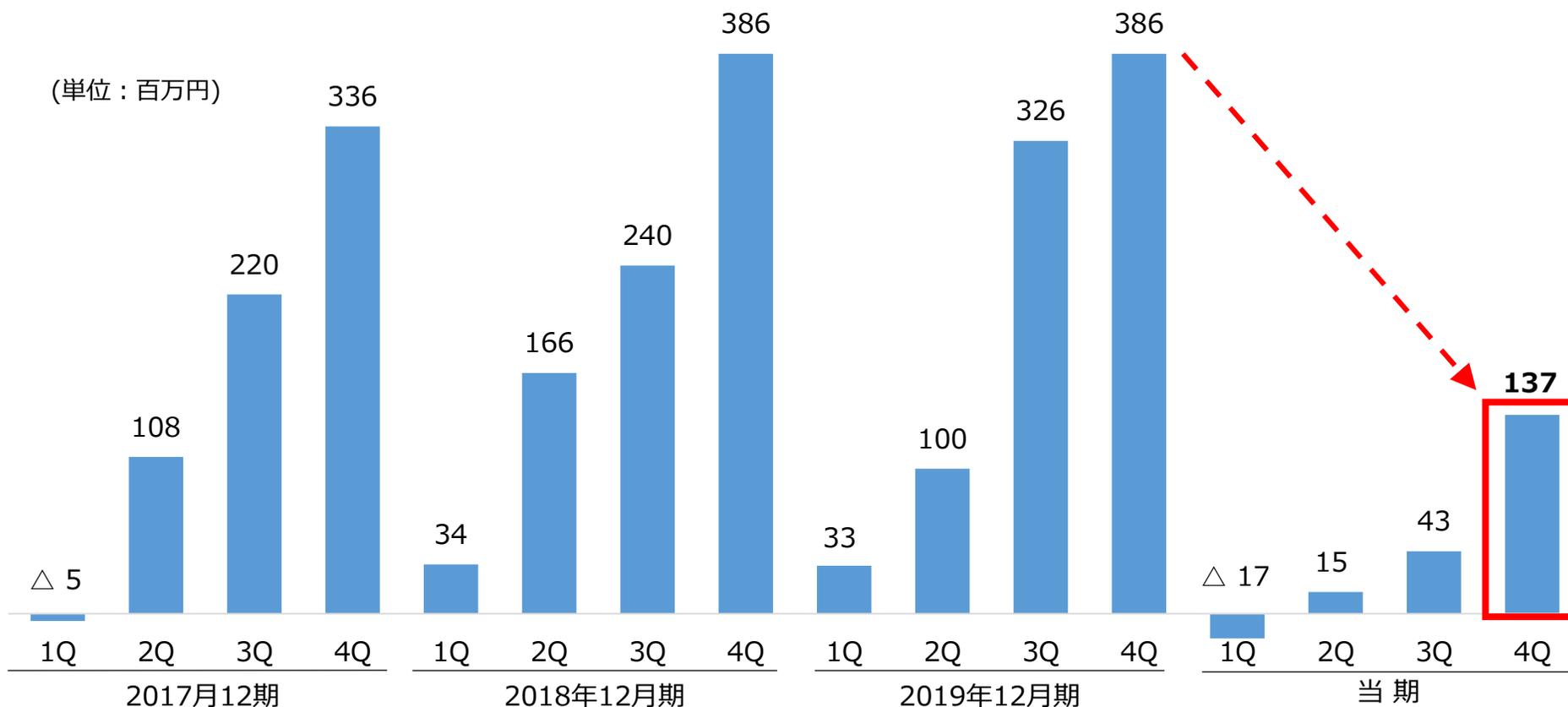
建売住宅販売及び投資用不動産販売の減少により 前年同期比 31.7% 減少

(2017年12月期第2四半期より連結決算に移行しているため、それ以前は単体の数値を使用)



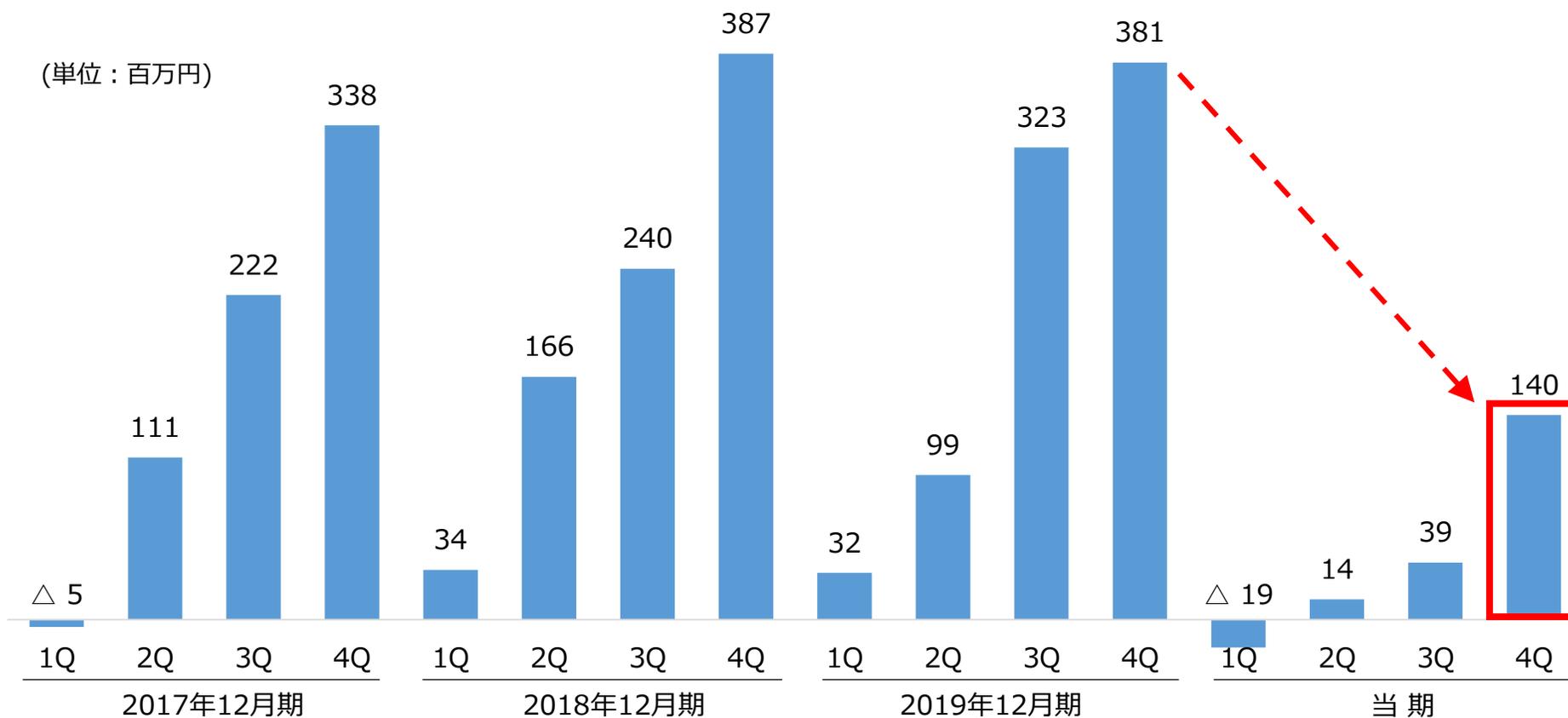
営業利益は前年同期比 64.3 % 減少

(2017年12月期第2四半期より連結決算に移行しているため、それ以前は単体の数値を使用)



経常利益は前年同期比 63.1% 減少

(2017年12月期第2四半期より連結決算に移行しているため、それ以前は単体の数値を使用)



2020年12月期 損益計算書(連結)対前期

(単位：百万円)

	2019年 12月期 (連結)	2020年 12月期 (連結)	増減額	増減率
売上高	2,589	1,769	△820	△31.7%
売上総利益 (売上総利益率)	721 (27.9%)	474 (26.8%)	△247 △1.1%	△34.3%
販売費及び 一般管理費	335	336	1	0.3%
営業利益 (営業利益率)	386 (14.9%)	137 (7.8%)	△248 △7.1%	△64.3%
経常利益 (経常利益率)	381 (14.7%)	140 (8.0%)	△240 △6.8%	△63.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益 (当期純利益率)	252 (9.7%)	84 (4.8%)	△167 △5.0%	△66.6%

建売住宅販売
投資用不動産販売の減少

前期は大型の投資用不動産の販売がありましたが、当期は新型コロナウイルス感染症の影響で販売を見送ることになったため、利益は大幅に減少

2020年12月期 損益計算書(個別)対前期

(単位：百万円)

	2019年 12月期 (個別)	2020年 12月期 (個別)	増減額	増減率
売上高	2,477	1,662	△814	△32.9%
売上総利益 (売上総利益率)	648 (26.2%)	409 (24.7%)	△238 △1.5%	△36.8%
販売費及び 一般管理費	299	289	△10	△3.4%
営業利益 (営業利益率)	349 (14.1%)	120 (7.2%)	△228 △6.9%	△65.5%
経常利益 (経常利益率)	343 (13.9%)	141 (8.5%)	△201 △5.4%	△58.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益 (当期純利益率)	226 (9.2%)	92 (5.6%)	△134 △3.6%	△59.3%

建売住宅販売
投資用不動産販売の減少

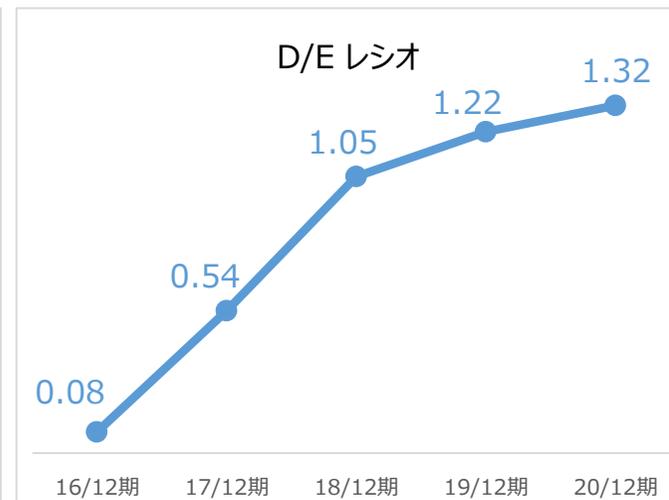
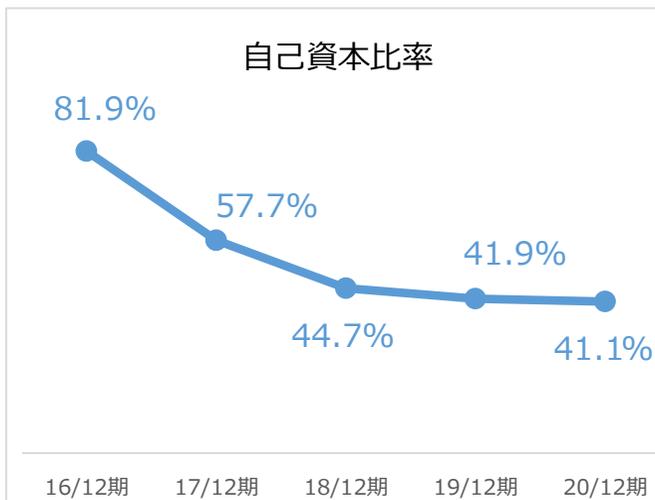
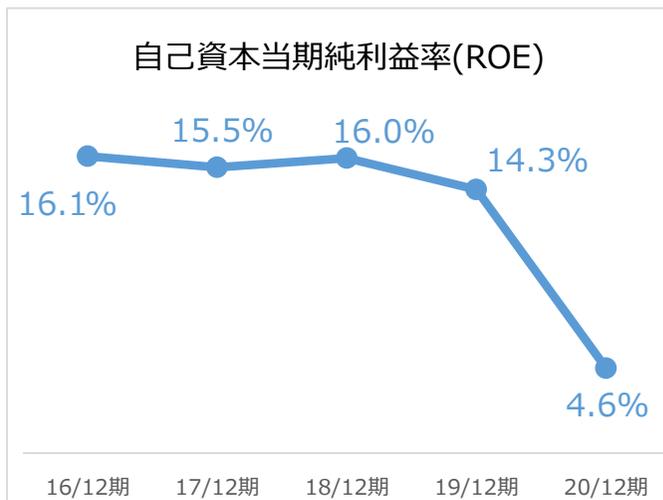
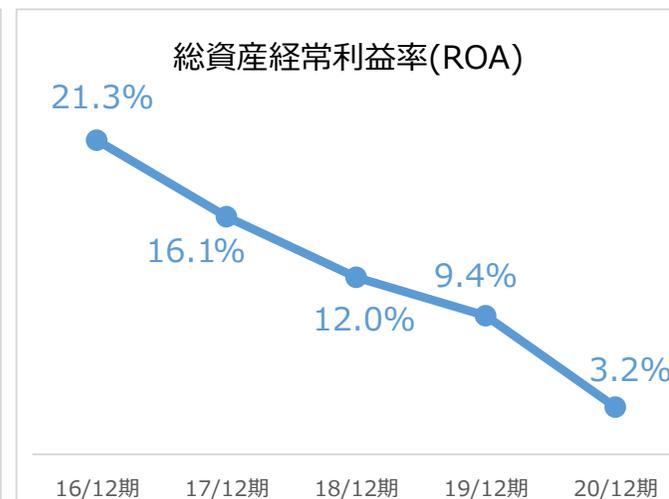
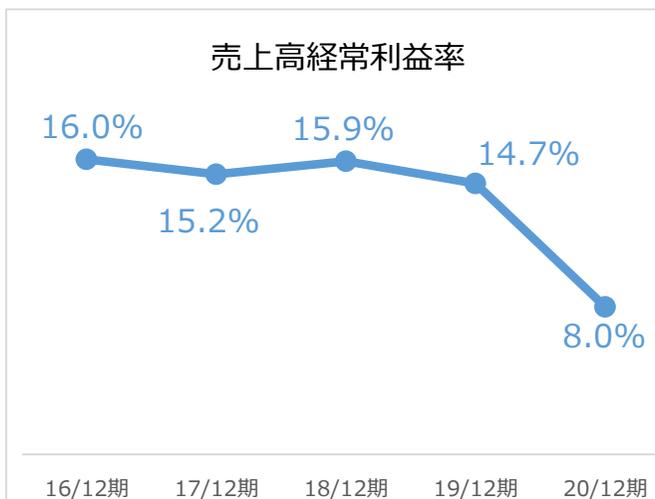
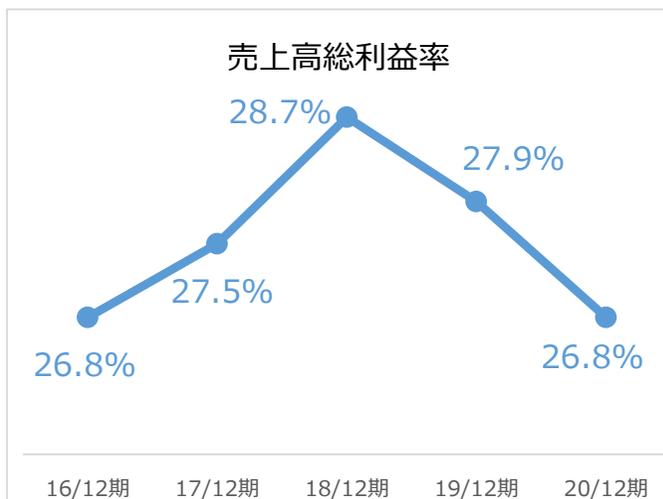
前期は大型の投資用不動産の
販売がありましたが、当期は
新型コロナウイルス感染症の影響
で販売を見送ることになったため、
利益は大幅に減少

2020年12月期 貸借対照表(連結)対前期

(単位：百万円)		2019年12月期	2020年12月期	主な増減
資産	流動資産	4,242	4,389	+ 146 (現金及び預金+98、たな卸資産+69)
	固定資産	86	102	+ 15
	合計	4,329	4,491	+ 161
負債	流動負債	730	409	△ 321 (短期借入金 △320)
	固定負債	1,786	2,236	+ 449 (長期借入金 +459)
	合計	2,517	2,645	+ 128
純資産合計 (自己資本比率)		1,812 (41.9%)	1,845 (41.1%)	+ 33
負債純資産合計		4,329	4,491	+ 161

2020年12月期 キャッシュ・フロー計算書(連結)

(単位：百万円)	2019年 12月期	2020年 12月期	前年 同期比 増減	主な変動要因
営業活動による キャッシュ・フロー	△ 250	△ 55	195	たな卸資産の増加 法人税等の支払い
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 2	△ 23	△ 20	投資有価証券及び ソフトウェアの取得
財務活動による キャッシュ・フロー	251	177	△ 73	借入金による資金調達 配当金の支払い
現金及び 現金同等物残高	731	830	98	



※2017年12月期第2四半期より連結決算へ移行しているため、2016年12月期については単体の数値を使用。

D/Eレシオとは、負債が株主資本の何倍にあたるかを示す数値です。負債資本倍率とも呼ばれ、企業財務の健全性を図る指標の一つです。

事業の概況

自社ブランド物件として、個人の方向けに建売住宅販売事業を
個人投資家富裕層向けに投資用不動産販売事業を行っております。

建売住宅販売事業



FORLUX (フォレクス)

投資用不動産販売事業



RESCO (レスコ)



ATTRESE (アテレーゼ)



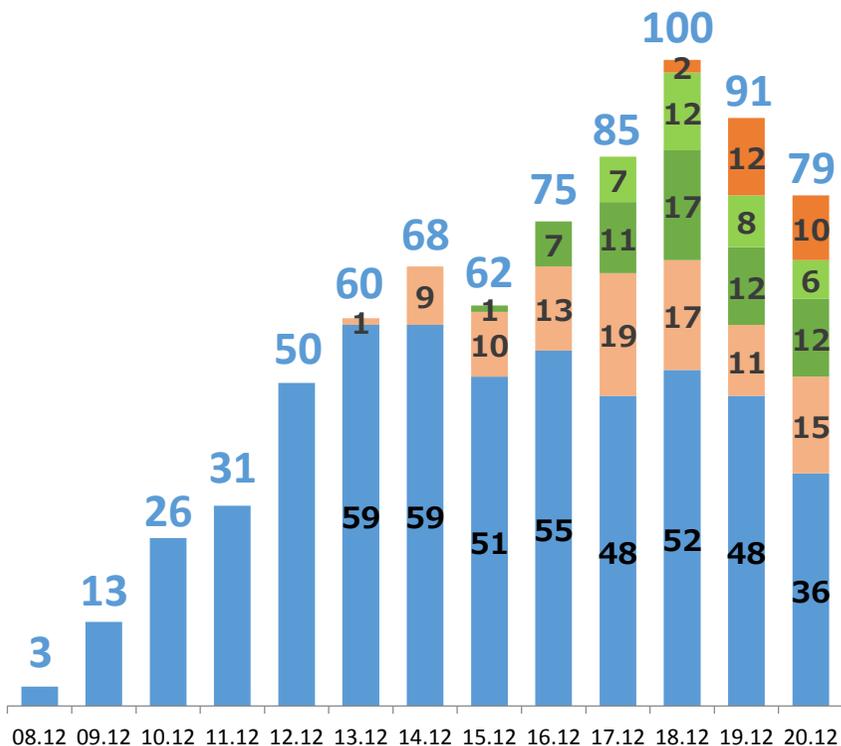
都市型簡易宿泊所

累計販売戸数 743戸

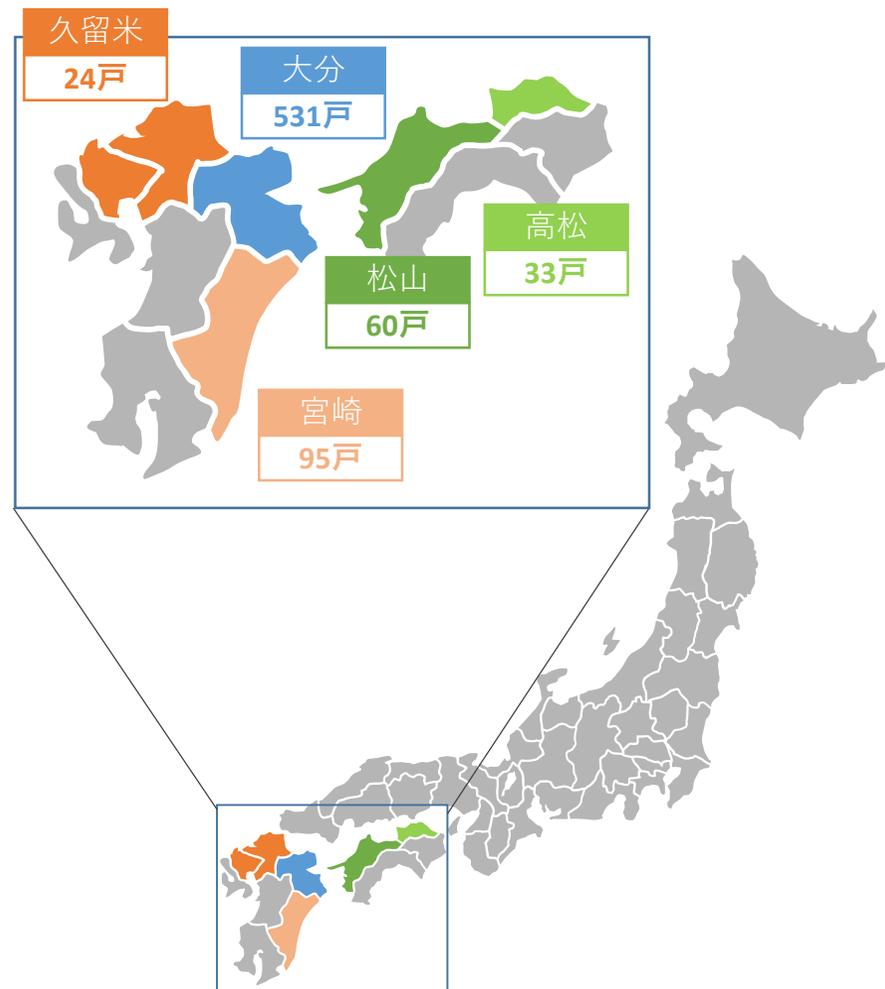
(2020年12月末現在)

■建売住宅供給戸数

単位：戸



- 久留米
- 高松
- 松山
- 宮崎
- 大分



(a) 投資マンション販売



RESCO
レ ス コ

投資マンション「レスコ」を一棟販売

立地や価格に特色があり、
デザイン性に優れていると好評を
いただいております。

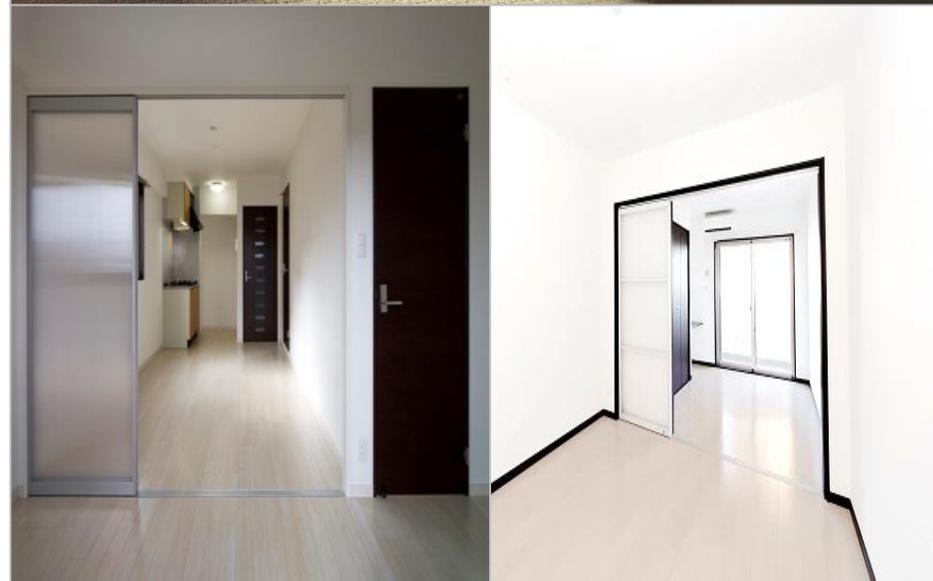
■ 概要

住 戸 数 | (低層) 15 ~ 50戸
(高層) 30 ~ 40戸

構 造 | 鉄筋コンクリート造

価 格 帯 | 2 ~ 10億円

表面利回り | 7%前後



(b) 投資アパート販売



Attrese
ア テ レ ー ゼ

投資用アパート「アテレーゼ」を一棟販売

戸建て感覚の生活が実現できる、メゾネット型の木造アパートです。

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特徴があります。

■ 概要

住 戸 数 | 3 ~ 20戸

構 造 | 木造

価 格 帯 | 5千万円 ~ 2億円

表面利回り | 8%前後



(c) 都市型簡易宿泊所販売

個人
富裕層
向け

民泊ビルを一棟販売

都市部 / 1棟当たり10~20室の客室

観光地 / 露天風呂付の一戸建てタイプ

■現在の状況

福岡市中心エリア（キャナルシティ横）、別府市に運用中の物件を保有しております。

当期は新型コロナウイルス感染症の影響で賃料収入は低調に推移しました。



当社は単に民泊ビルを販売しているだけではありません！

民泊物件の管理もしっかりと受託しています！



2017年4月

民泊物件の管理を得意とする

Dipro をM&Aで子会社化

グランディーズが開発・販売

Diproが賃貸管理や保守点検を受託

高いシナジー効果を発揮



ストックビジネスとして展開

建売住宅販売事業

投資用不動産販売事業

外部環境

地方都市では
年収300万程度の
方々が一番の
ボリュームゾーン

地場の業者は、
資材高・
人件費高騰で、
低価格建売住宅から
撤退の動きも

収益性の高い
物件に対する
富裕層の根強い
投資意欲

民泊ビルの
潜在的な需要

当社の強み

注文住宅と
肩を並べる
ほどの品質

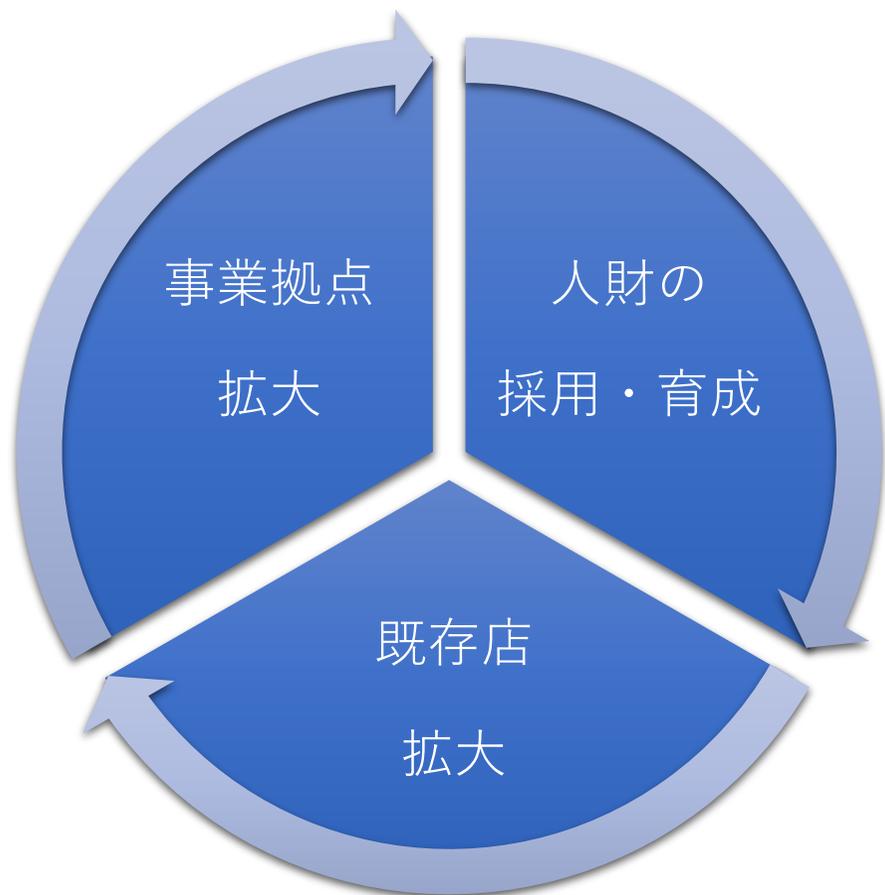
今までに
蓄積された
地方都市
ならではの
ノウハウ

高い収益性
による
リピーター
の増加

競合企業が
非常に少ない

『低価格・高品質住宅』

『一棟単位の投資用不動産』



事業拠点の規模拡大

西日本エリアへ事業拠点を拡大



既存店の規模拡大

一営業所が20棟～30棟を
安定して販売する体制の構築



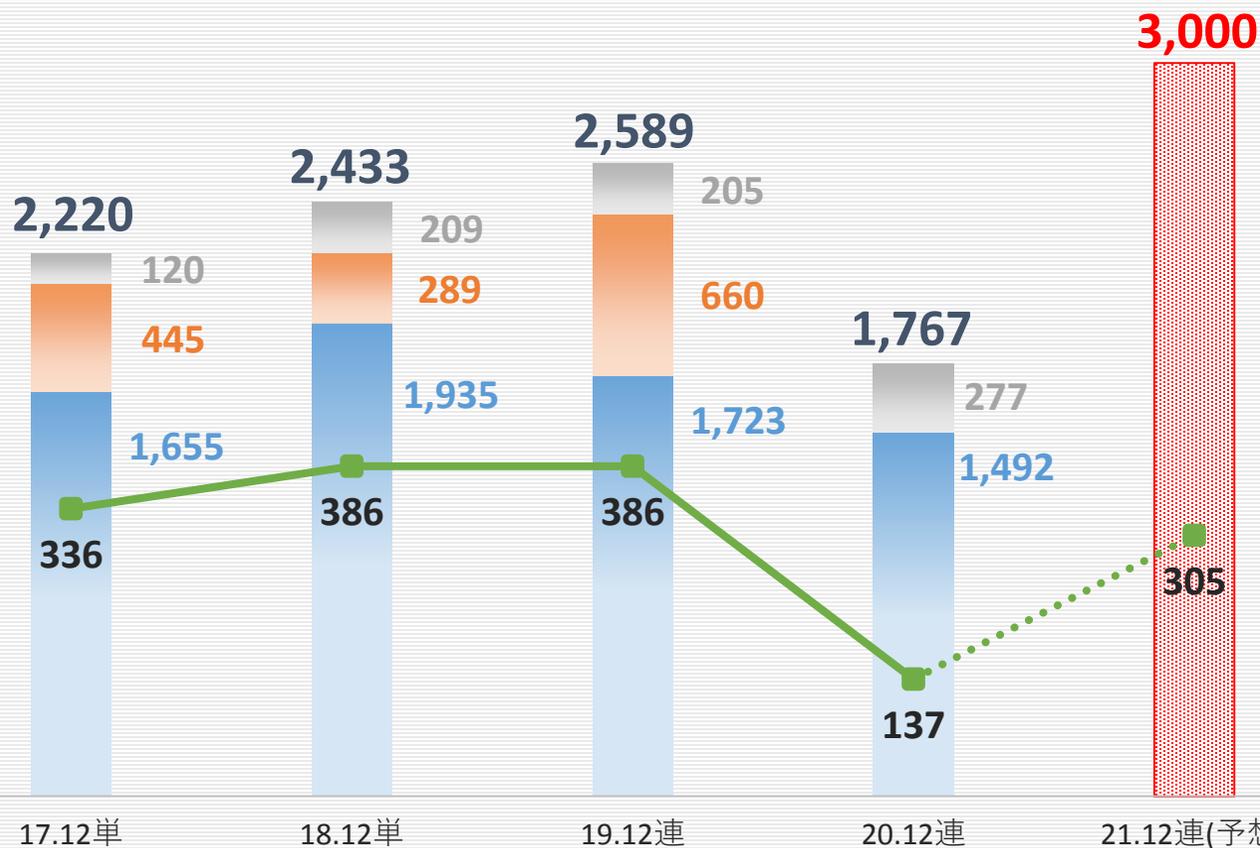
人材の採用・育成・登用

新卒定期採用が3年目を迎え
1期生の活躍が始まる

建売住宅販売の立て直し、投資用不動産の販売

単位：百万円

■ 建売住宅販売 ■ 投資用不動産販売 ■ その他 ● 営業利益



売上高

↗ 69.5%増

営業利益

↗ 121.2%増

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



GRANDES

株式会社 グランディーズ

証券コード：3261 www.grandes.jp