

第10期 決算短信 補足説明資料

平成27年12月期

平成28年02月10日

(株)グランディーズ

目次

1. 損益計算書		
(1) 推移【累計】	.....	P 1
【四半期別】	.....	P 2
(2) 変動要因	.....	P 3
2. 貸借対照表		
(1) 推移	.....	P 5
(2) 変動要因	.....	P 6
3. 経営指標		
【累計】	.....	P 7
4. 平成 28 年 12 月期業績予想	.....	P 8

【本資料に関する注意事項】

本資料の記載数値は、金額については百万円未満を切り捨て、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。なお、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値とは異なる場合があります。

1. 損益計算書

(1) 推移

【累計】

(単位：百万円)

	平成 26 年度				平成 27 年度				平成 28 年度	
	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	通期	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	通期	中間期 予想	通期 予想
売 上 高	752	1,103	1,368	2,204	188	420	1,085	1,696	710	1,900
売 上 総 利 益	106	208	286	489	53	117	283	423		
(売上総利益率)	14.2%	18.9%	20.9%	22.2%	28.4%	28.0%	26.1%	25.0%		
販売費及び一般管理費	37	76	120	182	44	91	147	197		
(売上高販管费率)	5.0%	7.0%	8.8%	8.3%	23.8%	21.8%	13.5%	11.6%		
営 業 利 益	68	131	166	307	8	25	136	226	72	245
(営業利益率)	9.1%	11.9%	12.1%	13.9%	4.6%	6.1%	12.6%	13.4%		
営 業 外 収 益	1	2	4	5	0	2	3	5		
営 業 外 費 用	1	1	2	8	0	0	0	0		
経 常 利 益	68	132	168	304	9	27	139	231	75	250
(経常利益率)	9.1%	12.0%	12.3%	13.8%	4.9%	6.5%	12.9%	13.7%		
特 別 利 益	—	—	—	—	—	—	—	—		
特 別 損 失	—	—	—	—	—	—	—	—		
税引前当期純利益	68	132	168	304	9	27	139	231		
法 人 税 等 合 計	26	51	65	128	3	10	55	91		
当 期 純 利 益	42	81	102	176	5	16	83	140	45	150
(当期純利益率)	5.6%	7.3%	7.5%	8.0%	3.1%	4.0%	7.7%	8.3%		

【四半期別】

(単位：百万円)

	平成 26 年 12 月期				平成 27 年 12 月期			
	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
売上高	752	350	264	835	188	231	665	610
売上総利益	106	102	77	203	53	63	165	140
(売上総利益率)	14.2%	29.1%	29.3%	24.3%	28.4%	27.6%	24.9%	23.0%
販売費及び一般管理費	37	39	43	62	44	46	55	49
(売上高販管費率)	5.0%	11.1%	16.3%	7.4%	23.8%	20.2%	8.3%	8.2%
営業利益	68	62	34	140	8	16	110	90
(営業利益率)	9.1%	17.9%	13.0%	16.9%	4.6%	7.3%	16.6%	14.8%
営業外収益	1	1	1	1	0	1	1	1
営業外費用	1	0	0	5	0	0	0	0
経常利益	68	63	35	136	9	18	112	92
(経常利益率)	9.1%	18.2%	13.3%	16.4%	4.9%	7.8%	16.9%	15.1%
特別利益	—	—	—	—	—	—	—	—
特別損失	—	—	—	—	—	—	—	—
税引前当期純利益	68	63	35	136	9	18	112	92
法人税等合計	26	24	13	63	3	6	45	35
当期純利益	42	38	21	73	5	11	66	56
(当期純利益率)	5.6%	11.1%	8.3%	8.8%	3.1%	4.8%	10.0%	9.3%

(2) 変動要因

(単位：百万円)

	平成 26 年 12 月期	平成 27 年 12 月期	前年同期比	増減率
売上高	2,204	1,696	▲507	▲23.0%
建売住宅販売 (売上構成比)	1,268 57.6%	1,159 68.4%	▲108	▲8.6%
投資マンション販売 (売上構成比)	390 17.7%	450 26.5%	60	15.4%
分譲マンション販売 (売上構成比)	474 21.5%	— —	▲474	—
建築請負他 (売上構成比)	71 3.2%	86 5.1%	▲15	21.3%
売上総利益 (売上総利益率)	489 22.2%	423 25.0%	▲65 2.8%	▲13.4%
販売費及び一般管理費 (売上高販管費率)	182 8.3%	197 11.6%	14 3.4%	8.2%
営業利益 (営業利益率)	307 13.9%	226 13.4%	▲80 0.5%	▲26.2%
経常利益 (経常利益率)	304 13.8%	231 13.7%	▲73 0.1%	▲24.0%
当期純利益 (当期純利益率)	176 8.0%	140 8.3%	▲36 0.3%	▲20.5%

1. 当期の業況

当期は、わが国の景気の緩やかな回復基調が続く中、住宅業界は杭データ流用問題の影響もあって期の後半にかけて足踏み状態となりました。東九州地域経済は個人消費がやや盛り上がりを欠き、住宅販売は弱含みで推移しました。

そのため当社の主力事業である建売住宅販売も足元の大打撃で51戸と前年(59戸)を下回り、宮崎も微増(9戸→10戸)にとどまりました。その結果、当社は5期ぶりの減収、6期ぶりの減益を余儀なくされました。しかし、7月には第二の県外拠点として「松山営業所」開設し、投資マンションも3期連続で2棟を販売しております。また、建売住宅販売も上期は23戸と前年(31戸)より大きく落ち込んだものの下期は39戸と前年(37戸)を上回り、仕入も徐々に適正な水準に戻ってきております。よって、今後については強含みの展開を予想しております。

2. 今後の見通し

【建売住宅販売】

(1) 仕入環境は徐々に好転

用地仕入は、土地の流通量が一進一退、価格も下げ幅が縮小するなど厳しい環境になっています。しかし、合意の確率が比較的高い相続や空き家に係る物件が増え始めるなど好材料もあります。また、営業人員の増加により流通前情報が集まる体制が固まりつつあります。今後、当社の仕入の環境は徐々に好転するとみています。

(2) 販売環境も少しずつ上向きに

販売は、宮崎で依然として低迷が続いていますが、大分では回復基調となっています。松山も当初の予想を上回るほどの消費者の反応となっています。わが国景気の先行きに対する不透明感が増してきたことにより、消費者の心理が背伸びをしないで堅実な選択をするという方向に再び転換してきつつあるように感じられます。政府による中古住宅の取引活性化・流通市場の整備等の諸施策は、価格帯に近い低価格住宅との競争を招く一方で、若年層や単身者層の潜在需要を喚起する可能性があります。当社は今後、低価格住宅の販売環境は少しずつ上向くと期待しています。

(3) 新商品の本格展開

既存商品よりやや高い価格帯の戸建住宅「フォレクス・レリア」は順調なスタートとなり、今後、着実に拡大が見通せる状況となっています。というのも大分市中心部では供給が空白の価格帯であり、消費者の反応も価格に対する抵抗感がなく、想定以上によりと思われるからです。今後、タイミングを見て宮崎や松山にも展開する予定です。

(4) 新しい地域への進出効果

松山営業所は順調な滑り出しとなっています。競合する価格帯の建売住宅がほとんどないこともあって不動産業者による紹介や問い合わせ等の反響率も高く、場合によっては早期に宮崎を上回る可能性があります。なお今期は、第3の県外拠点開設に向けた取り組みも強化する予定です。

【投資用不動産販売】

今期から、投資用の不動産商品として従来の一棟売りマンションに加え、メゾネット型アパートを新商品として開発、一棟販売することといたしました。新商品はファミリー向けの木造アパート、価格帯を1億円未満に抑え、従来の投資用マンションには手が届かなかった個人投資家層に提供する予定です。当面、景気回復や相続税対策で不動産投資を取り巻く環境は好調が続くと予測されます。それだけに今後も、投資用不動産販売については事業の基軸化に向けた取り組みを一段と強化していく予定です。

2. 貸借対照表

(1) 推移

(単位：百万円)

	平成 26 年 12 月期				平成 27 年 12 月期			
	第 1 四半 期末	第 2 四半 期末	第 3 四半 期末	期末	第 1 四半 期末	第 2 四半 期末	第 3 四半 期末	期末
流動資産	800	746	736	1,147	1,090	1,132	1,242	1,287
現金	445	388	235	928	668	543	729	847
売掛金	0	0	0	0	1	0	1	13
有価証券	50	50	50	50	150	100	100	100
販売用不動産	88	91	89	52	79	117	141	165
仕掛販売用不動産	196	206	350	106	183	360	236	145
未成工事支出金	11	0	2	—	—	0	20	—
その他	8	9	7	9	7	11	13	14
固定資産	19	19	18	18	18	20	20	19
有形固定資産	10	9	9	8	8	9	8	8
投資その他の資産	9	9	9	9	10	10	11	11
資産合計	820	766	755	1,166	1,108	1,152	1,263	1,307
流動負債	240	156	132	169	86	121	188	176
不動産事業未払金	55	47	46	43	53	78	66	57
工事未払金	5	2	2	2	0	0	17	9
短期借入金	80	—	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定長期借入金	34	34	34	9	9	9	—	—
未払法人税等	24	52	13	81	2	9	51	86
賞与引当金	2	—	3	—	4	1	5	1
完成工事補償引当金	—	—	—	2	2	2	2	3
その他	38	19	30	30	13	20	44	17
固定負債	127	118	108	34	31	29	6	5
長期借入金	118	109	100	27	25	22	—	—
その他	9	8	7	7	6	7	6	5
負債合計	367	274	241	204	118	151	194	182
株主資本	452	491	514	961	990	1,001	1,068	1,125
資本金	70	70	70	257	268	268	268	268
資本剰余金	59	59	60	247	258	258	258	258
利益剰余金	322	361	383	457	463	474	541	597
純資産合計	452	491	514	961	990	1,001	1,068	1,125
負債・純資産合計	820	766	755	1,166	1,108	1,152	1,263	1,307

(2) 変動要因

(単位：百万円)

	平成 26 年 12 月期	平成 27 年 12 月期	差異	増減率
流動資産	1,147	1,287	139	12.2%
現金	928	847	▲81	▲8.7%
売掛金	0	13	13	2,595.8%
有価証券	50	100	50	100.0%
販売用不動産	52	165	112	213.5%
仕掛販売用不動産	106	145	39	36.9%
未成工事支出金	—	—	—	—
その他	9	14	5	60.8%
固定資産	18	19	1	8.7%
有形固定資産	8	8	0	▲4.7%
投資その他の資産	9	11	1	22.0%
資産合計	1,166	1,307	140	12.1%
流動負債	169	176	6	3.8%
不動産事業未払金	43	57	14	33.7%
工事未払金	2	9	7	292.4%
短期借入金	—	—	—	—
1年内返済予定長期借入金	9	—	▲9	▲100.0%
未払法人税等	81	86	4	5.8%
賞与引当金	—	1	1	—
完成工事補償引当金	2	3	1	55.9
その他	30	17	▲12	▲42.8%
固定負債	34	5	▲28	▲83.4%
長期借入金	27	—	▲27	▲100.0%
その他	7	5	▲1	▲19.6%
負債合計	204	182	▲22	▲11.0%
株主資本	961	1,125	163	17.0%
資本金	257	268	11	4.5%
資本剰余金	247	258	11	4.7%
利益剰余金	457	597	140	30.7%
純資産合計	961	1,125	163	17.0%
負債・純資産合計	1,166	1,307	140	12.1%

3. 経営指標

	平成 26 年 12 月期	平成 27 年 12 月期
一株当たり当期純利益 (円)	168.55	111.41
当期純利益 (百万円)	176	140
発行済株式総数 / 期中平均 (千株)	1,047	1,260
自己資本当期純利益率 (%)	25.7	13.5
当期純利益 (百万円)	176	140
自己資本 / 期中平均 (百万円)	686	1,043
総資産経常利益率 (%)	28.5	18.7
経常利益 (百万円)	304	231
総資産 / 期中平均 (百万円)	1,069	1,236
売上高営業利益率 (%)	13.9	13.4
売上高 (百万円)	2,204	1,696
営業利益 (百万円)	307	226
自己資本比率 (%)	82.5	86.1
自己資本 (百万円)	961	1,125
総資産 (百万円)	1,166	1,307
一株当たり純資産 (円)	770.14	892.25
純資産 (百万円)	961	1,125
発行済株式総数 (千株)	1,248	1,261
営業活動によるキャッシュフロー (百万円)	549	▲12
投資活動によるキャッシュフロー (百万円)	0	▲256
財務活動によるキャッシュフロー (百万円)	26	▲17
現金及び現金同等物期末残高 (百万円)	973	687
有利子負債依存度 (%)	4.0	0.6
有利子負債比率 (倍)	0.1	0.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	214.7	—

※ 有利子負債依存度＝有利子負債残高÷総資産

※ 有利子負債比率＝有利子負債残高÷自己資本

※ インタレスト・カバレッジ・レシオ＝営業キャッシュフロー÷利払い

4. 平成 28 年 12 月期業績予想

(単位：百万円)

	第 2 四半期累計期間	対前四半期	通 期	対前期
売 上 高	710	68.9%	1,900	12.0%
営 業 利 益	72	180.3%	245	8.0%
経 常 利 益	75	173.5%	250	7.9%
当 期 純 利 益	45	165.2%	150	6.8%

以上