

個人投資家説明会



株式会社グランドローズ
代表取締役 亀井 浩
(証券コード3261)

本日の内容

1. **会社の概要**
2. **平成25年12月期第2四半期の実績**
3. **当面の方向性と今期業績見通し**



(1) 企業情報

会 社 名	株式会社グランディーズ
(英文表記)	GRANDES. Inc
代 表 者	代表取締役社長 亀井 浩
本 店 所 在 地	大分県大分市都町二丁目1番10号
資 本 金	70,020千円
従 業 員 数	11 名
業 種 分 類	不動産販売業
決 算	12月末日

上 場 市 場	福岡証券取引所Qボード
発行済株式総数	1,037,000 株
売 買 単 位	100 株
主 幹 事 証 券	エイチ・エス証券
監 査 法 人	三優監査法人
取 引 銀 行	伊予銀行、大分銀行、北九州銀行 西日本シティ銀行、福岡銀行 豊和銀行、大分みらい信用金庫 商工組合中央金庫 (順不同)

(2) 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。



GRAND (立派な) + ESTATE (不動産)
= GRANDES (社名)

(3) 沿革

平成18年11月	大分市都町に設立 大分市、別府市で事業開始
平成19年 9月	分譲マンションの販売を開始
平成19年12月	投資用マンションの販売を開始
平成20年 4月	グリーンシート銘柄に指定
平成20年 5月	建売住宅の販売を開始
平成24年12月	福岡証券取引所Qボードに上場
平成25年 8月	宮崎市に進出

(4) 事業の内容

建売住宅販売
= 戸建住宅の分譲
(中核事業)

一棟売り
投資マンション販売

分譲マンション販売

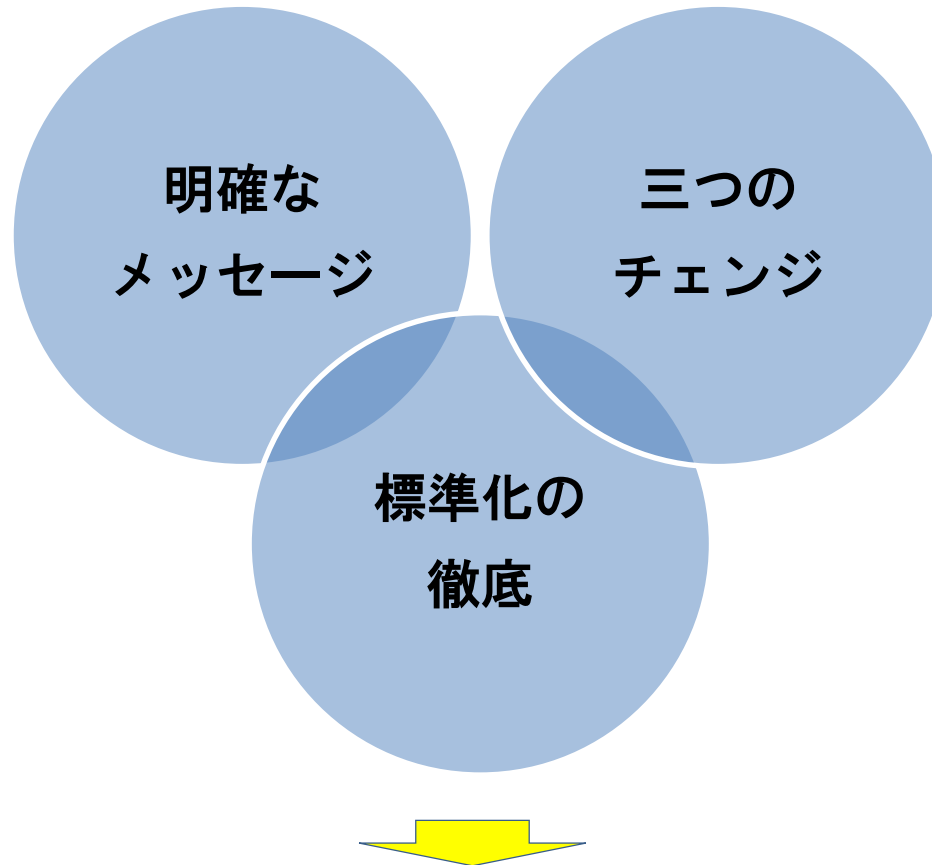
建築請負

① 建売住宅販売事業



商品名 / フォレクス

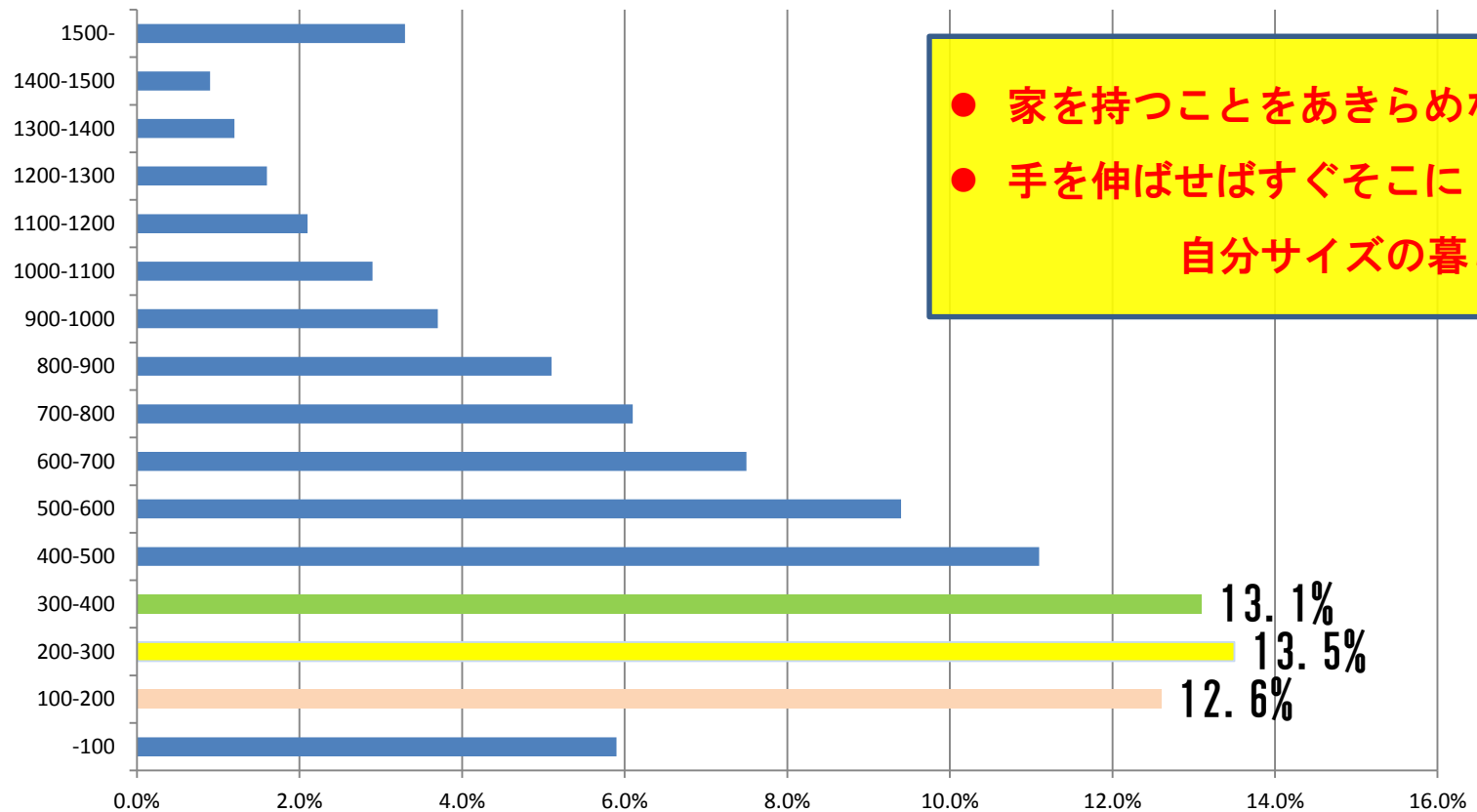
a. 事業の特色



目標；青田売り（完成前販売）

ターゲットはボリュームゾーン

全国世帯別年収分布



● 家を持つことをあきらめない
● 手を伸ばせばすぐそこに
自分サイズの暮らし

b. 商品の特徴

年収300万円でも

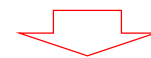
無理なく買える

E (好い)

S (住まい)

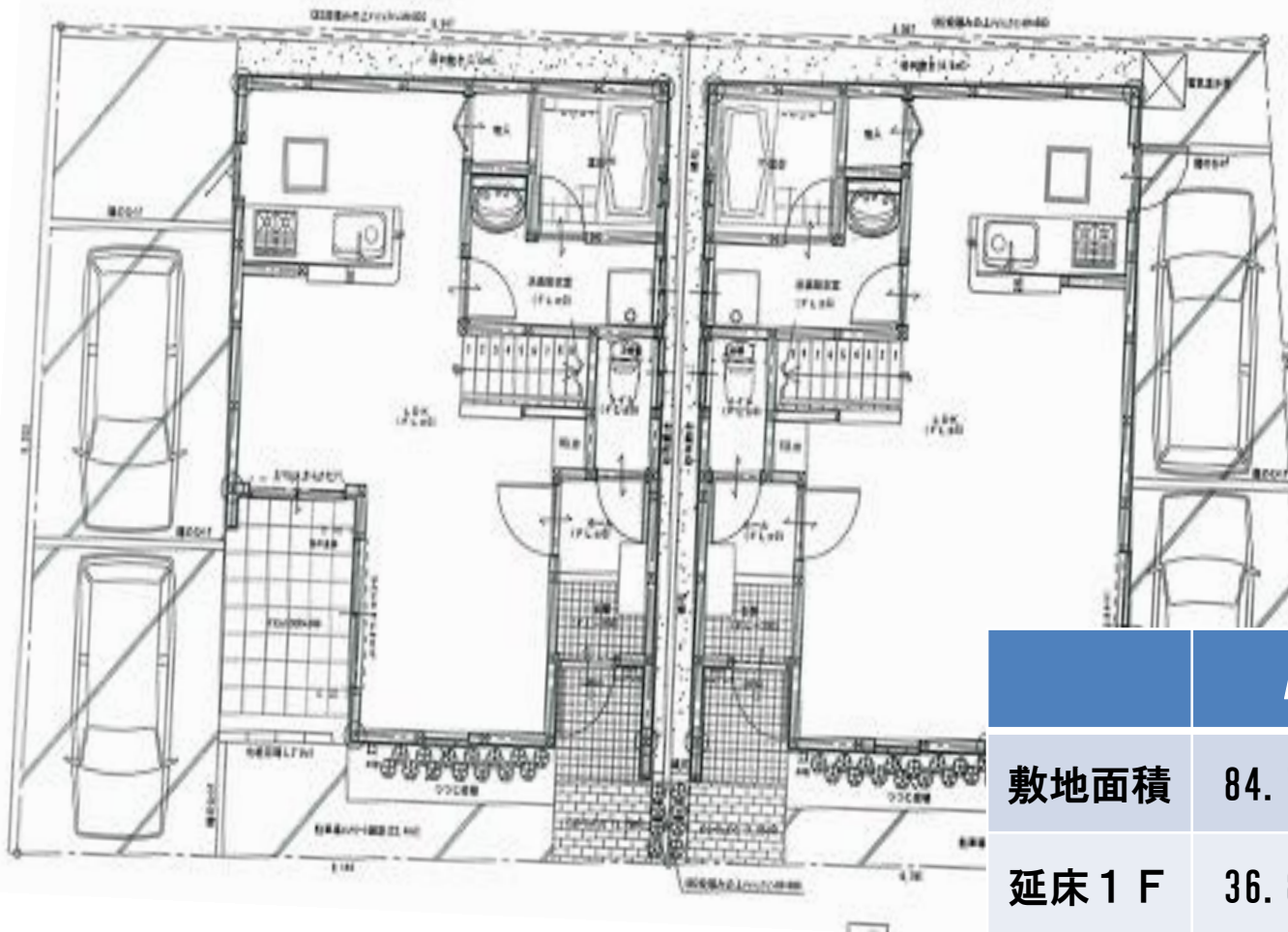
!!

- ① 30坪～40坪程度の土地、変形地も可
- ② コンパクト (80㎡～87㎡) な建物
- ③ 同じ規格の間取りや仕様
- ④ 外観や色彩にはバリエーション
- ⑤ 一定水準以上の品質
- ⑥ 小さな需要が見込めるところ限定
- ⑦ 価格は1,700万円～1,900万円台



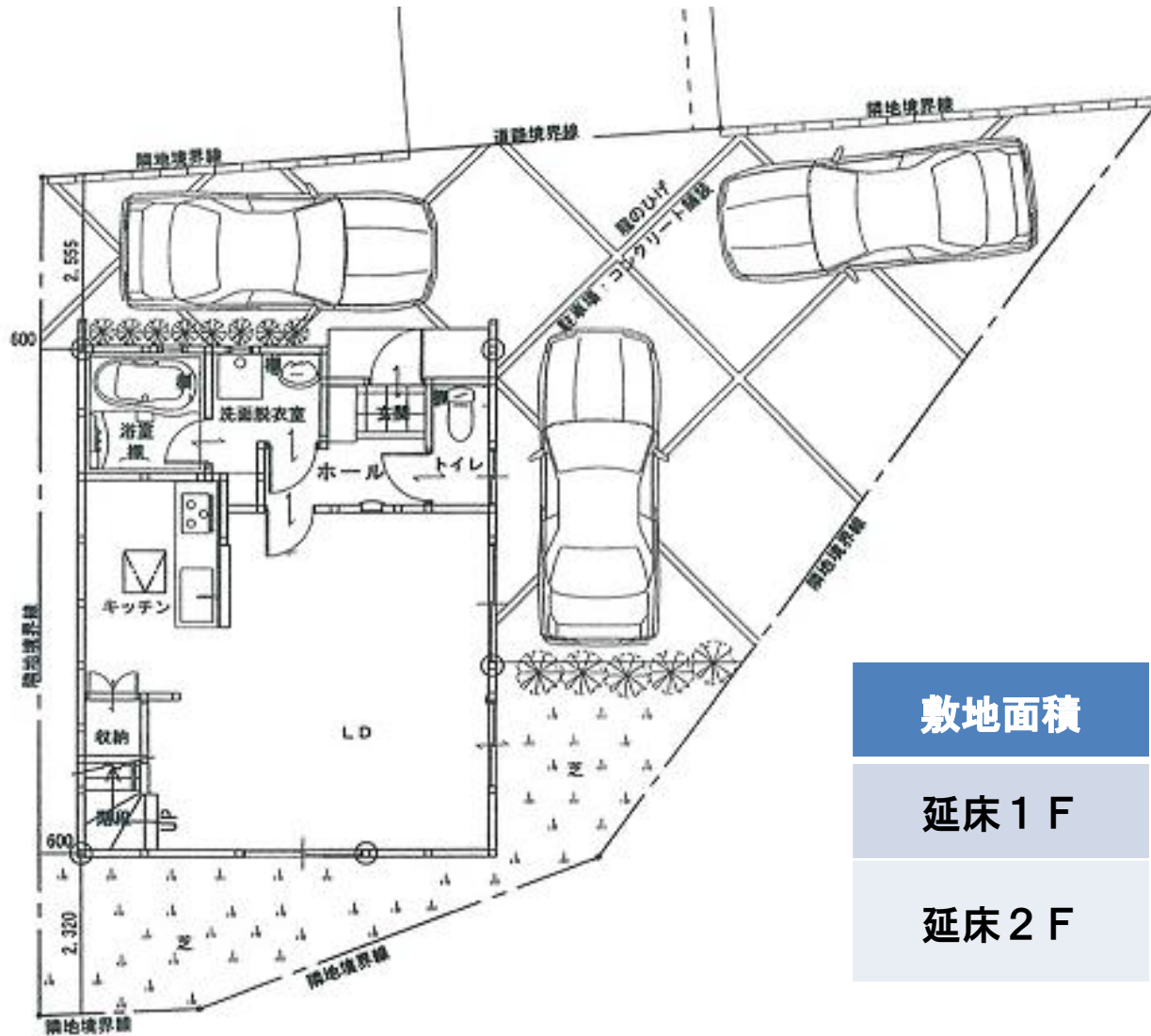
“低価格・好品質”

狭小地に建てた事例



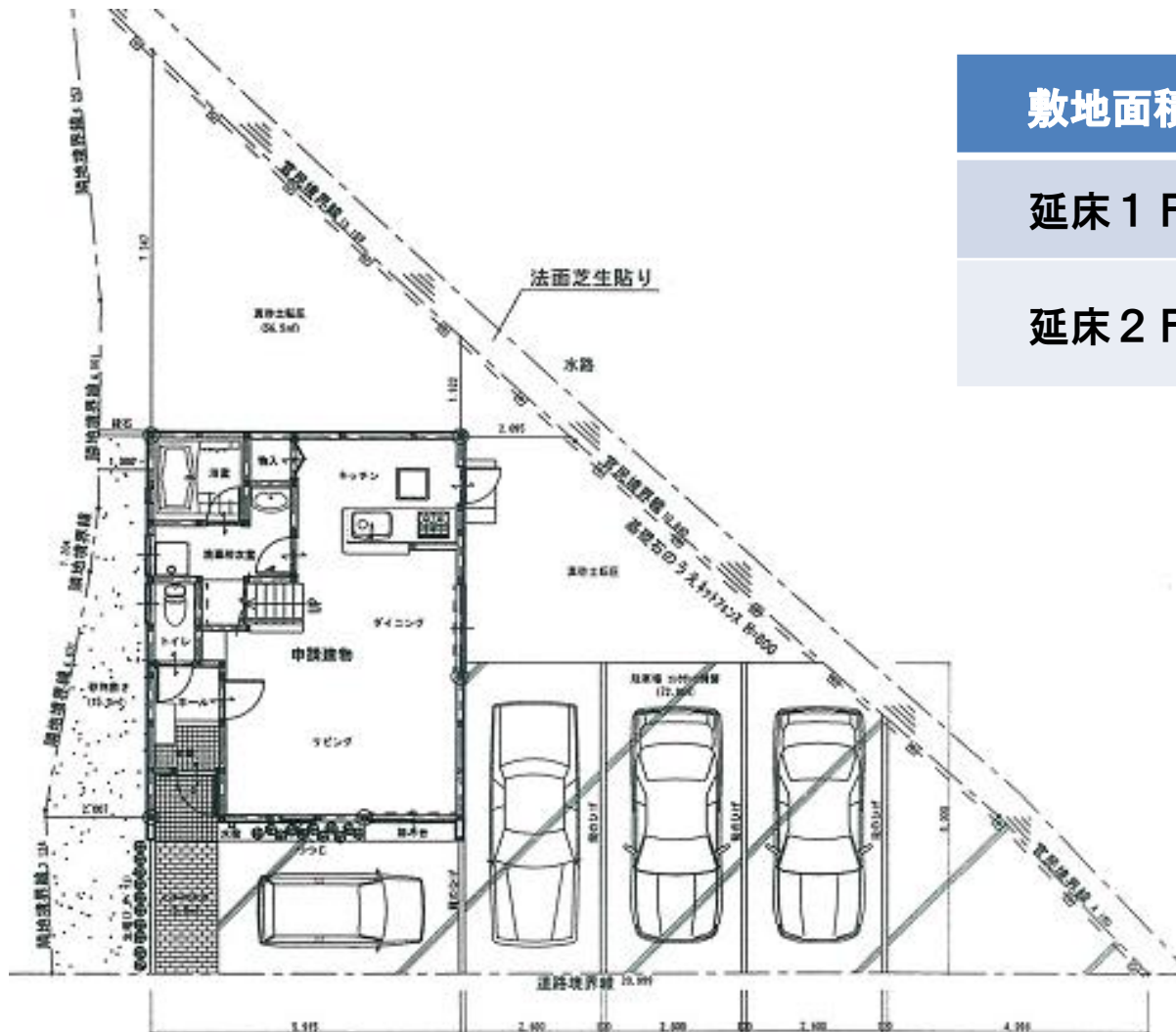
	A	B
敷地面積	84.79㎡	76.38㎡
延床1F	36.85㎡	41.81㎡
延床2F	38.09㎡	38.09㎡

五角形の変形地に建てた事例



敷地面積	185.96㎡
延床1F	41.95㎡
延床2F	38.09㎡

三角形の変形地に建てた事例



敷地面積

196.00㎡

延床1F

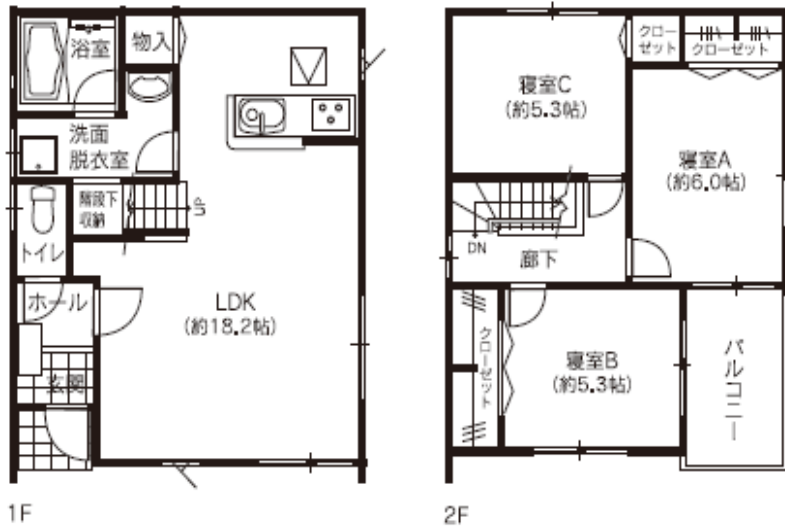
41.81㎡

延床2F

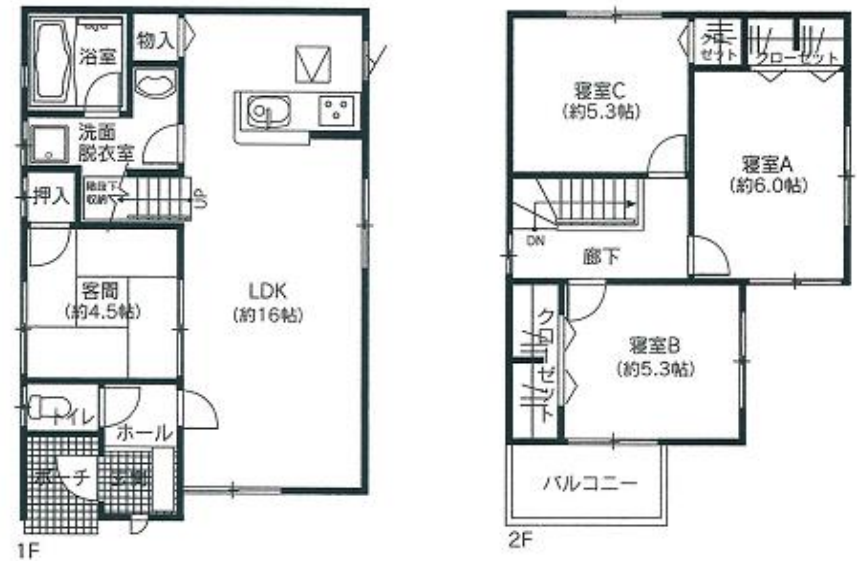
38.09㎡

(基本プラン)

3LDKタイプ



4LDKタイプ

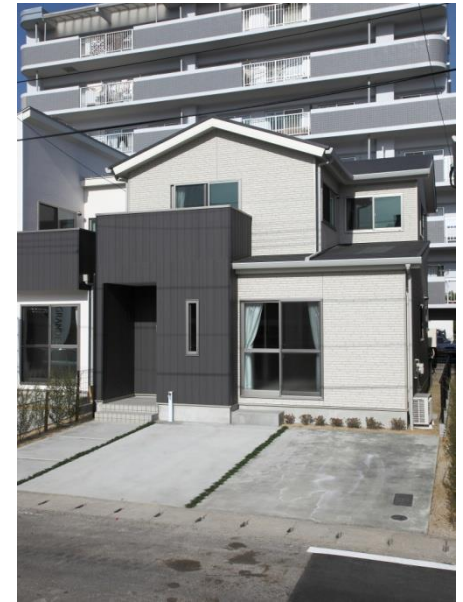


(バリエーション) 外観・形状

キューブタイプ



切妻タイプ



片流れタイプ

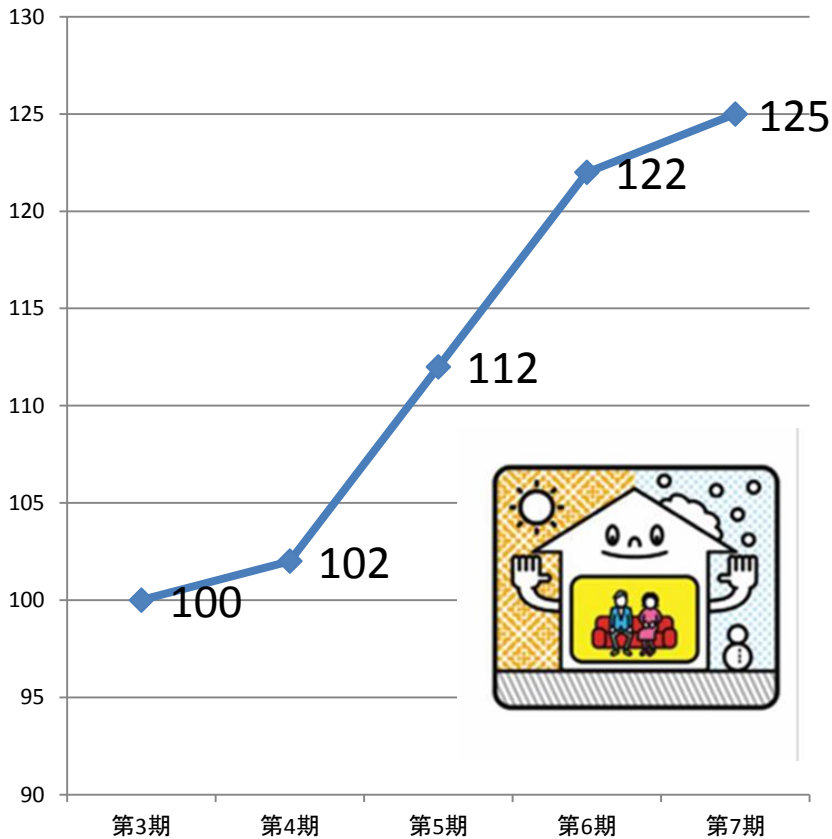


(バリエーション) 色彩・色調



好品質の一例

建設単価(指数)



より
高い

技術基準のレベル

フラット 35 S エコ
(トプランナー基準)

フラット 35 S エコ
(省エネ対策等級 4)

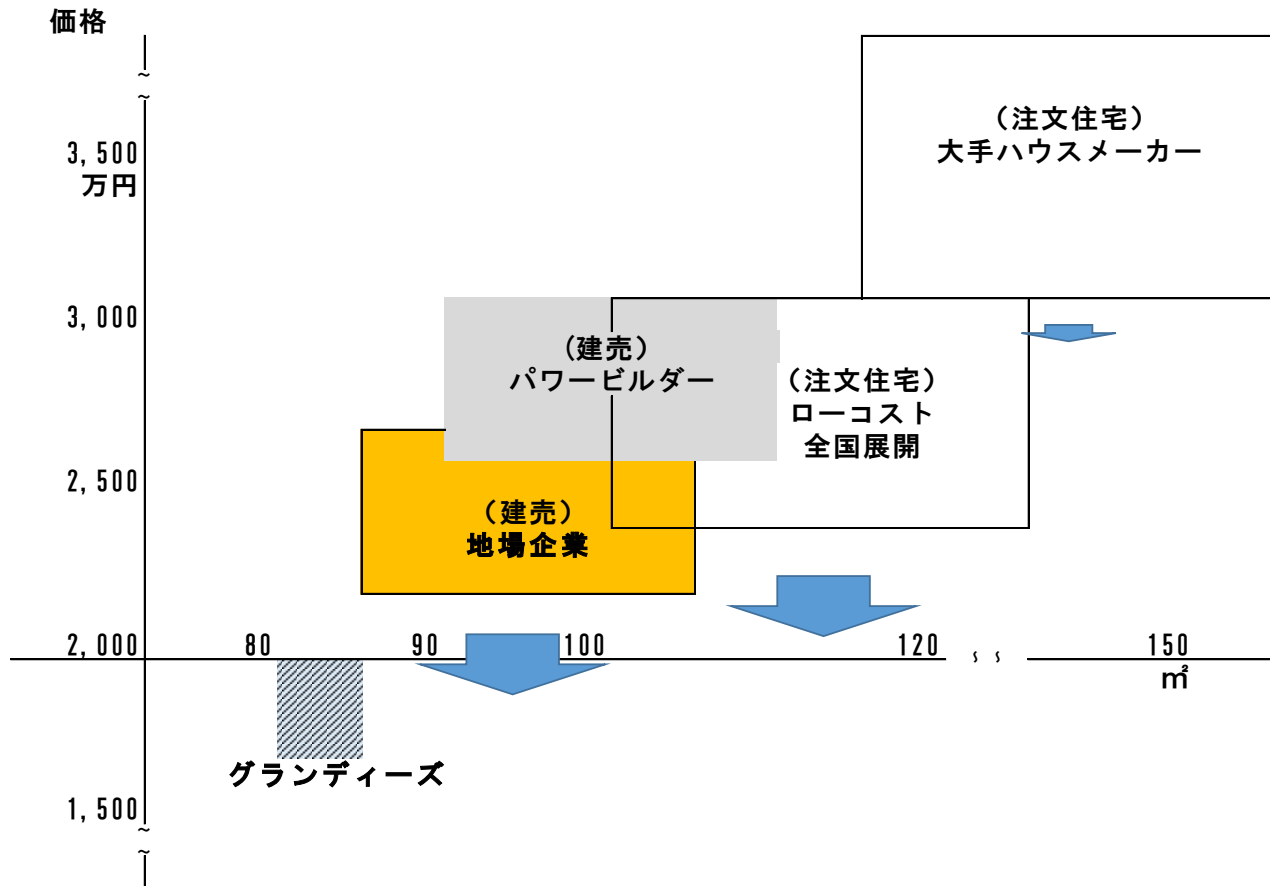
フラット 35 S
(ベーシック)

フラット 35

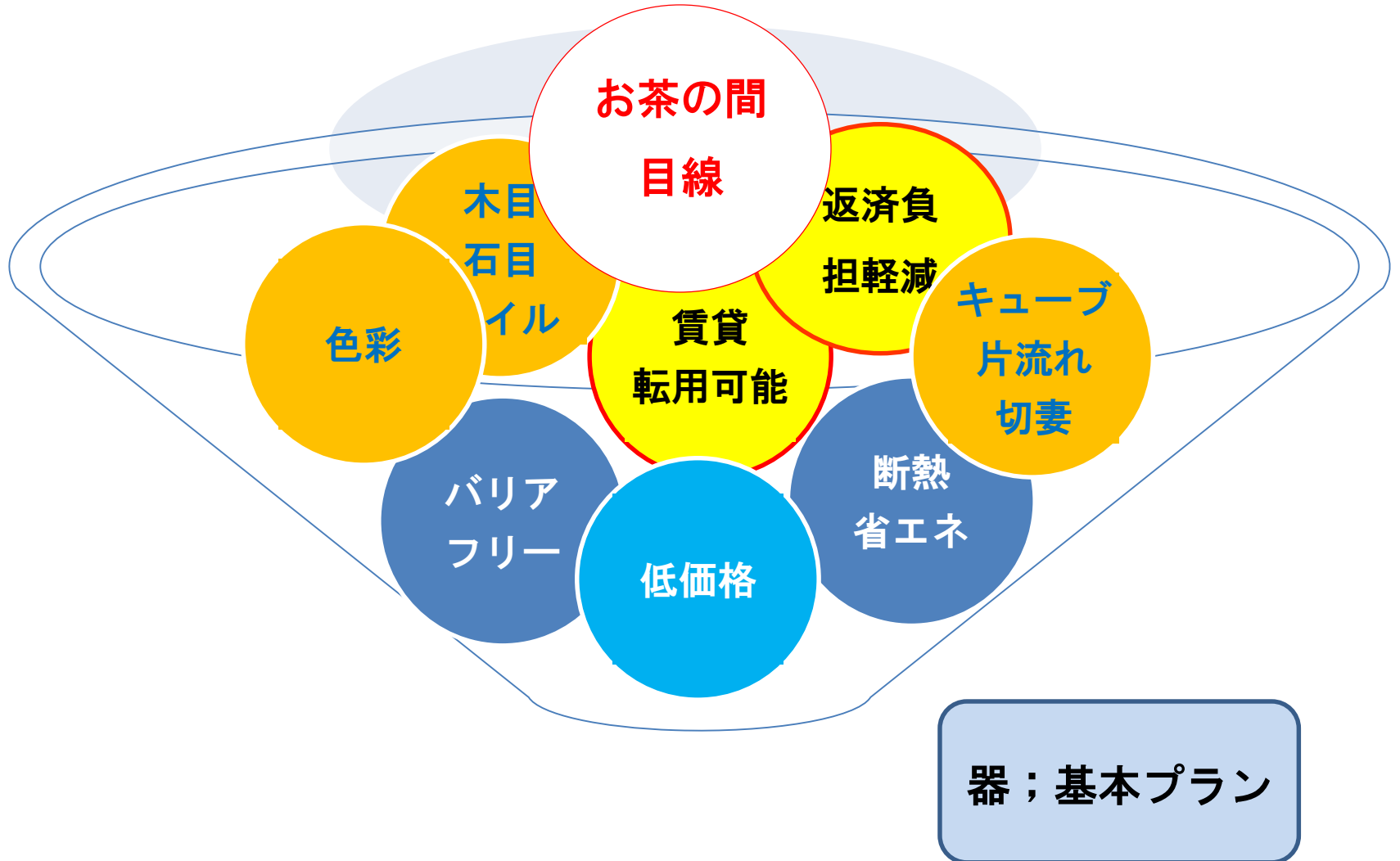
建築基準法

価格帯のイメージ

価格／ポジショニング



商品展開のイメージ




フォレックスの完成まで



用地選定



企画・設計




第十五号様式（第三条の四関係）

建築基準法第6条の2第1項の規定による
確認済証

第 XXXXXXXXXX 号

建築主
 株式会社 グランディーズ
 代表取締役 亀井 浩 様



 一般財団法人大分県建築住宅センター
 理事長 畑田 和典

下記による計画は、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 建築場所 : XXXXXXXXXX

2. 建築物又はその部分の概要

(1) 主要用途	:	一戸建ての住宅	
(2) 工事種別	:	新築	
(3) 延べ面積(建築物全体)	:	a 申請部分	85.91 m ²
	:	b 申請以外の部分	0.00 m ²
	:	c 合計	85.91 m ²
(4) 申請棟数	:	1	
(5) 主たる建築物の構造	:	木造	
(6) 主たる建築物の階数	:	地階を除く階数(地上階数)	2階
	:	地階の階数	0階

3. 確認を行った確認検査員氏名 楠 謙

4. 構造計算適合性判定の結果を記載した通知書の番号

5. 構造計算適合性判定の結果を記載した通知書の交付年月日

6. 構造計算適合性判定の結果を記載した通知書の交付者

(注意) この証は、大切に保存しておください。



地盤調査・改良



基礎工事



土台、木工事



断熱



仕上げ、完成



c. 今後の見通し／収益機会は広がる

- 住まいの選好の二極化、近居願望が追い風に！
“小さいが賢い” “小さくてよい” と考える消費者の増加
- “家賃＞住宅ローン” が需要を下支え！
家主から金融機関へ支払先を変更することで、住まいが新しくなり、広くなり、自分のものになる
- 地方の競争は限定的！

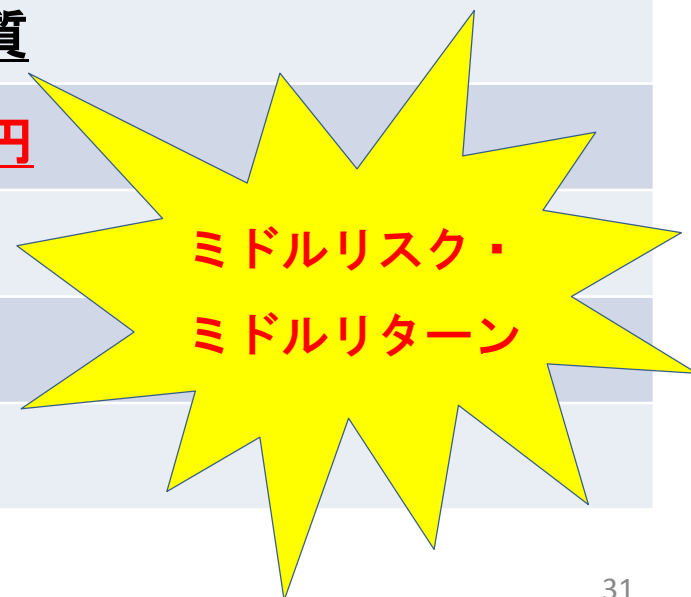
② 投資マンション販売



商品名／レスコ

a. 事業の特色

コンセプト	“20年後も満室”
立地	地方都市の <u>中心部</u>
建物	15室～20室（低層）、32室～40室（高層）
部屋タイプ	1LDK～2K
品質	賃貸物件としては <u>高品質</u>
価格帯	<u>15,000万円</u> ～ <u>32,000万円</u>
表面利回り	<u>8.5%</u> ～
販売単位	一棟売り
ターゲット	個人富裕層



一般的なアパート・マンション経営との違い

	レスコ	アパ・マン経営
施主	当社	地主
目的	資産形成、個人年金 相続対策	遊休土地活用 相続対策
コンセプト	入居者ありき (土地は当社が探す)	土地ありき
品質	入居者にベスト →空室リスク低減	地主にベスト

他の投資マンション業者との違い

	レスコ	他社
販売単位	一棟売り	部屋単位の販売
購入者	個人富裕層 (高所得者)	公務員、サラリーマン (中所得者)
販売手法	紹介	電話外交
エリア	地域密着	全国

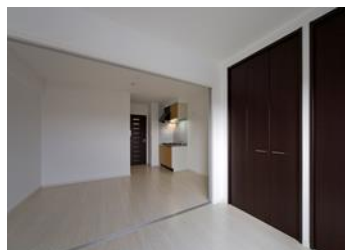
レスコ府内

立地	大分市中心部に徒歩3分
土地面積	371㎡ (約110坪)
専有部面積	1,435㎡
用途地域	商業地域
部屋数	42戸
間取り	1LDK, 1DK、2K



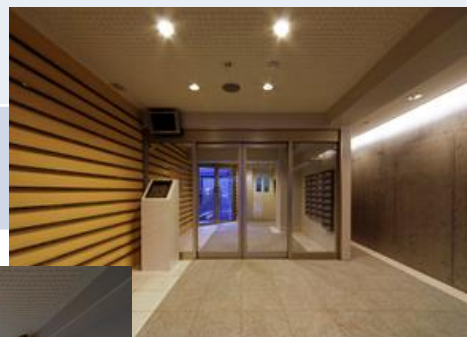
レスコ春日の杜

立地	大分市中心部に徒歩15分、閑静な地域
土地面積	501㎡（約150坪）
専有部面積	508㎡
用途地域	第1種中高層住宅専用地域
部屋数	19戸
間取り	1LDK, 1DK



レスコ中島

立地	大分市中心部に徒歩10分
土地面積	295㎡ (約90坪)
専有部面積	1,037㎡
用途地域	商業地域
部屋数	33戸
間取り	1DK



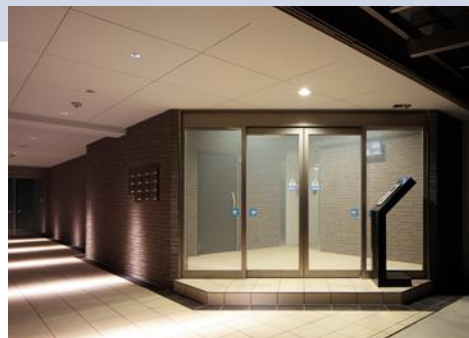
レスコ石垣東

立地	別府市中心部に車7分～8分、人気エリア
土地面積	511㎡ (約155坪)
専有部面積	672㎡
用途地域	商業地域
部屋数	20戸
間取り	1DK、1LDK



レスコ今津留

立地	大分市中心部に車7分～8分、人気エリア
土地面積	428㎡（約130坪）
専有部面積	450㎡
用途地域	第2種中高層住宅専用地域
部屋数	15戸
間取り	1DK



b. 今後の見通し／チャンスあり

- **地方では労働人口が県庁所在地に集中。その賃貸需要は底堅い！**
- **入居者が希望する品質水準の賃貸マンションが少ない。老朽化も進んでいる！**
- **個人富裕層の中に、オーナー希望者が増えている！
オーナーは複数所有が一般的！**
- **地方では競合先も少ない！**
- **金融機関の融資も期待できる！**

③ 分譲マンション販売



商品名／ラグジン

a. 事業の特色

立	地	中心地から車で10分～15分程度の地域
建	物	20戸～30戸程度の <u>小規模マンション</u>
価	格	他社より“10%”前後、 <u>割安な価格</u>
商	品	ファミリータイプ、オール電化
販	売	自社または一括（専有卸）
タ	ー	ゲ
ツ	ト	第一次取得者層、販売業者

ラグジン南大分

立地	中心地から車で10分程度の地域
土地面積	831㎡（約250坪）
専有面積	1戸当たり 77.05㎡
戸数	21戸／10階建
間取り	2LDK～4LDK
価格帯	1,520万円～2,520万円



ラグジン高松西

立地	中心地から車で15分の地域
土地面積	1054m ² (約320坪)
専有面積	1戸当たり 82.67m ²
戸数	20戸／10階建
間取り	3LDK, 4LDK
価格帯	1,990万円～2,660万円



b. 今後の見通し／容易でない、体力を蓄えて

- **強力な県外資本の参入が多く、競争優位の確保は容易でない！**
- **立地条件のよい用地の継続的な確保がむずかしい！**
- **資金調達が不安定。計画的な事業展開がしにくい！**
- **開発期間が長く、仕入、建設、販売のいずれもが景気変動等の影響を受けやすいので、体力が必要！**
- **価格や品質、設備仕様の二極化が進めば、低価格志向の層や単独世帯に対して可能性が生まれる！**

④ 建築請負／建売の付帯事業

スライド（売建） フォレクス	土地を持っている人、土地は自分で購入する という人からフォレクスの建物の建設を請け 負う
一般住宅	紹介等により一般の住宅の建設を請け負う
リフォーム 小口工事	既存顧客から、または紹介でリフォームや小 口工事を請け負う

本日の内容

会社の概要

2. 平成25年12月期第2四半期の実績

今後の方向性と今期業績

(1) 業況

1. 四半期純利益8.6%増（前年同期比）！

2. 建売住宅販売が堅調！

3. 投資マンション販売も計画どおり！

4. 分譲マンションは販売業者に一括売却！

5. 宮崎市に進出！








(2) 經營成績

	第8期 第2四半期	第7期 第2四半期	増減	前年同期比 %
売上高	518	591	▲72	▲12.3
売上総利益	149	142	7	5.4
販管費	66	59	6	10.4
営業利益	83	82	1	1.7
経常利益	84	80	3	4.6
四半期純利益	51	47	4	8.6

(3) 財政狀態

	第8期 第2四半期	第7期 第2四半期	増減
流動資産	654	504	149
固定資産	10	6	3
資産合計	664	511	152
流動負債	201	297	▲96
固定負債	152	83	69
負債合計	354	381	▲27
純資産	310	130	179

(4) 経営指標

	第8期 第2四半期	第7期 第2四半期	評価
一株当たり四半期純利益(円)	49.85	62.70	
総資産経常利益率	11.8	15.7	
売上高営業利益率	16.1	13.9	
自己資本比率	46.7	25.5	
一株当たり純資産(円)	299.4	172.4	
DEレシオ(倍)	0.8	2.0	
インレスト・ガレッジ・レシオ(倍)	46.3	25.8	

※ DEレシオ

有利子負債残高÷自己資本

インレスト・ガレッジ・レシオ

(営業利益+受取利息・配当金)÷(支払利息+社債利息)

本日の内容

会社の概要

平成25年12月期第2四

3. 当面の方向性と今期業績見通し

(1) 環境認識

期待	心配
<p>景気回復、デフレ脱却 消費増税前の駆け込み需要 <u>住宅取得支援策の充実</u></p>	<p><u>建設コストの上昇</u> 参入増と需給バランスの悪化 住宅ローン金利の上昇</p>
<p>低水準の住宅ローン金利の継続 省エネ、耐震、エコ機運の高まり <u>小さな住宅の需要拡大</u></p>	<p><u>消費増税後の反動</u> <u>土地価格の反転</u> 少子化、人口減少の進展 <u>住宅ローン審査の厳格化</u> 瑕疵担保責任の強化 大工の確保</p>

(2) 当面の方向性

”稼ぐ力”を底上げする

第8期

建売大分
投資M

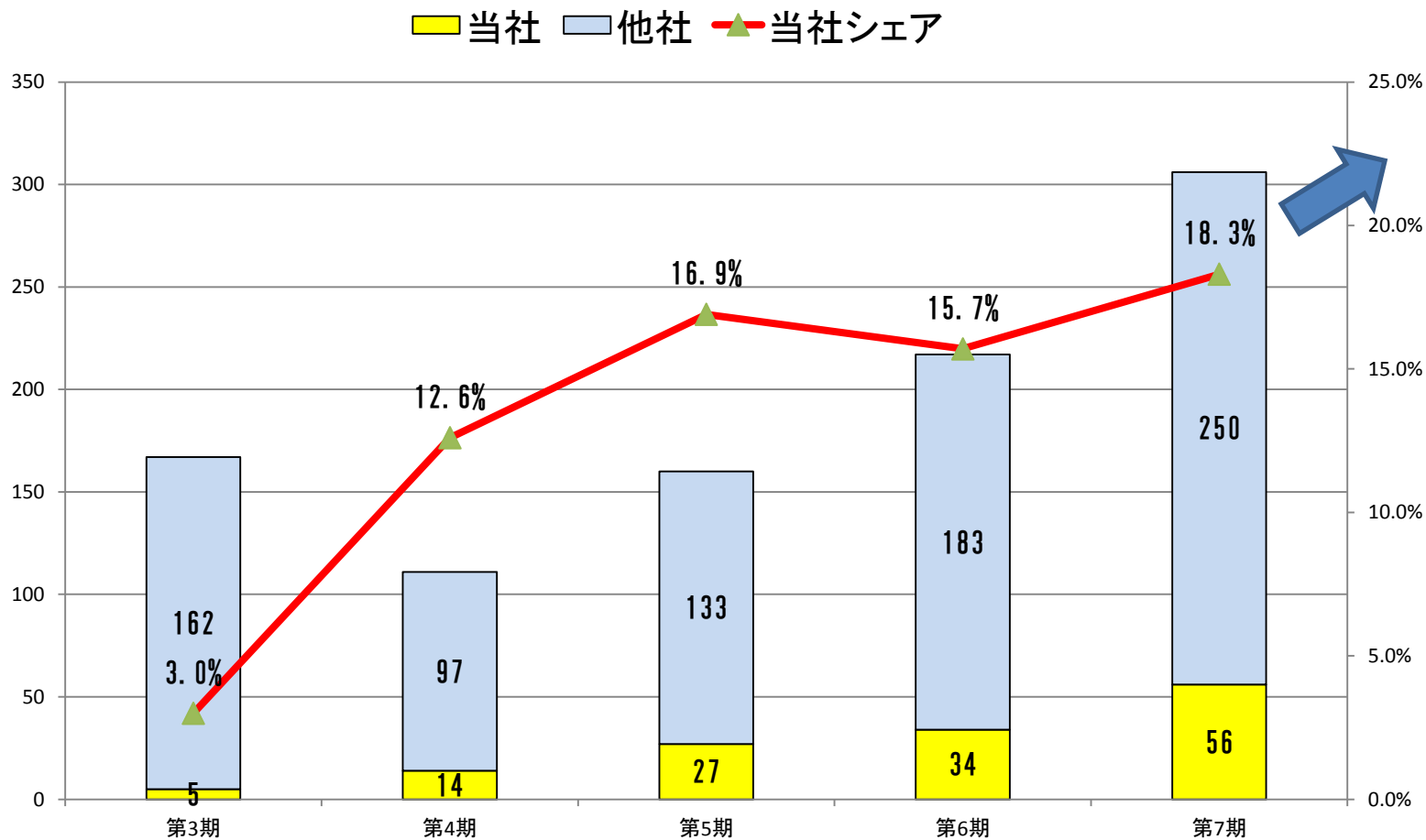
第9期

建売大分
建売宮崎
投資M

第10期

建売大分
建売宮崎
建売※※
投資M
分譲M

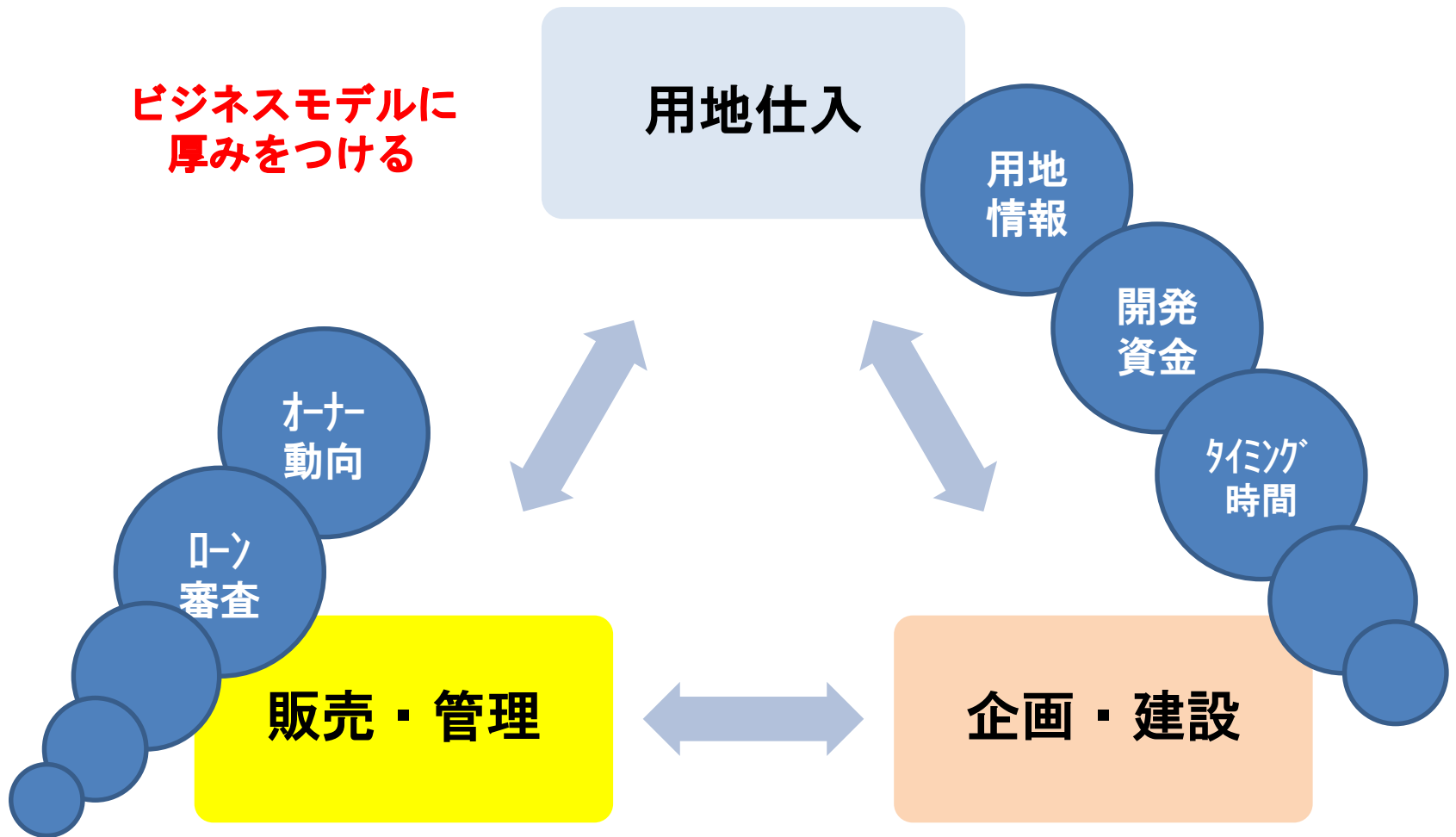
a. 大分のシェアアップ／目標は20%～25%



b. 新しい地域への進出／大分に似た地域

順位	都市名	人口 (千人)	順位	都市名	人口 (千人)
①	福岡市	1,496	⑪	都城市	167
②	北九州市	970	⑫	諫早市	139
③	熊本市	738	⑬	八代市	132
④	鹿児島市	607	⑭	飯塚市	132
⑤	大分市	475	⑮	延岡市	128
⑥	長崎市	441	⑯	唐津市	129
⑦	宮崎市	402	⑰	霧島市	128
⑧	久留米市	305	⑱	大牟田市	122
⑨	佐世保市	258	⑲	別府市	122
⑩	佐賀市	236			

C. マンション販売事業の骨太化



(3) 今期業績見通し

	第8期計画 (百万円)	第7期実績 (百万円)	伸び率 (%)
売上高	1,470	1,182	24.4
営業利益	190	166	14.4
経常利益	190	158	19.6
当期純利益	115	92	24.9
配当	—	—	—

本資料は、投資家の皆様への情報提供を目的として作成したものです。作成にあたっては細心の注意を払っているつもりですが、将来の予想等に関する記述については当社の予測や目標、独自分析に基づいたものであり、正確性や信頼性、実現性を保証するものではありません。不確実なものであることをご承知ください。



株式会社グランディーズ