

個人投資家向け 会社説明会

平成28年3月16日

株式会社グランディーズ

代表取締役社長 亀井 浩



GRANDES

株式会社 グランディーズ

本日の内容

1. 会社紹介
2. 平成27年12月期の実績
3. 平成28年12月期の業績見通し
4. 今後の当社の方向性



本日の内容

- 1. 会社紹介**
- 2. 平成27年12月期の実績**
- 3. 平成28年12月期の業績見通し**
- 4. 今後の当社の方向性**

1. 会社紹介

会社名	株式会社グランディーズ (GRANDES. Inc)	上場市場	東京証券取引所マザーズ 福岡証券取引所Qボード
代表者	代表取締役社長 亀井 浩	発行済株式数	1,261,000 株
本社所在地	大分市都町二丁目1番10号	売買単位	100 株
資本金	268百万円	幹事証券	エイチ・エス(主) SMBC日興、SBI、岡三 ふくおか、東洋
役員数	8名 うち社外取締役2名 社外監査役2名 ※女性取締役2名(社外1名)	会計監査人	三優監査法人
従業員数	20名	取引銀行	伊予、大分、北九州、福岡 西日本シティ、豊和、みらい 信金、商工中金(順不同)
業種分類	不動産販売業		
決算	12月末日		

／経営理念

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 + ESTATE
(立派な) (不動産)
= GRANDES
(社名)

立派な不動産とは／それは、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もち周辺環境・地球環境に配慮された不動産である

立派な会社とは／それは、すべてのステークホルダーから必要とされ皆さまから愛され、尊敬される会社である

立派な人とは／それは 明るく素直で前向きな人、たえまなく立派になろうと努力する人である



“フィロソフィ”
(行動規範)

社風／成果はみんな喜びあう！



／沿革

沿革

平成18年11月	大分市都町に設立（資本金1,000万円）
平成19年 9月	分譲マンションの販売開始
平成19年12月	投資用マンションの販売開始
平成20年 4月	<u>グリーンシート</u> 銘柄に指定
平成20年 5月	建売住宅の販売開始
平成24年12月	<u>福岡証券取引所Qボード</u> に上場
平成25年 8月	宮崎県宮崎市に進出
平成26年12月	<u>東京証券取引所マザーズ</u> に上場
平成27年 6月	愛媛県松山市に進出

／事業内容



建売住宅販売

“好品質・低価格”の戸建住宅
「フォレクス」の販売

累計
314戸



投資マンション販売

投資用マンション「レスコ」の一棟売り

累計
11棟



分譲マンション販売

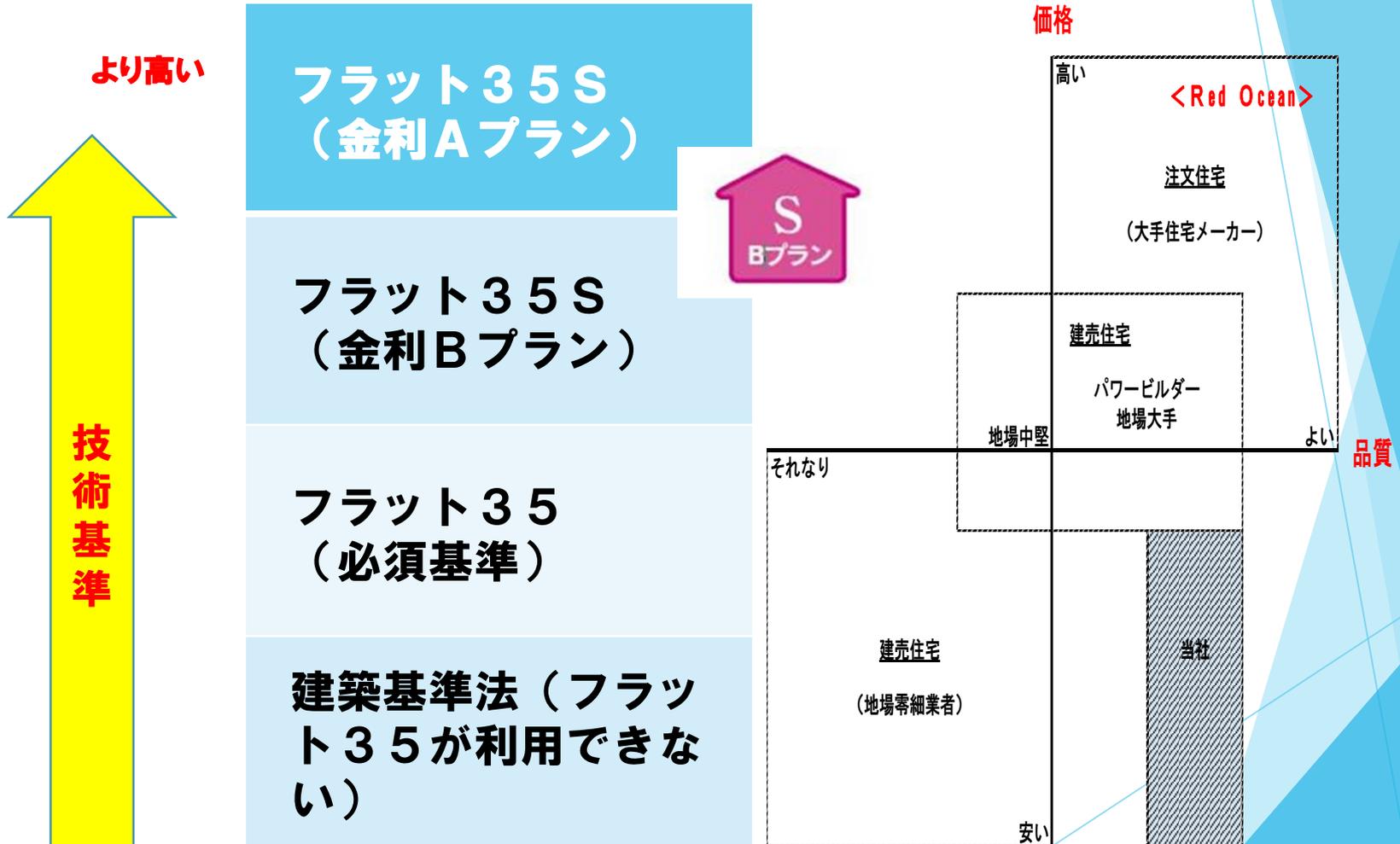
累計
3棟

建売住宅販売／ニッチ・競争回避の戦略が明確

- ① 価格；1,990万円以下
- ② 品質；フラット35S、改正省エネ基準相当、耐震等級3相当
- ③ サイズ；土地；100㎡～150㎡、建物；80㎡～87㎡
- ④ 戸数；1カ所で1戸～2戸
- ⑤ 仕入；整形地にこだわらない（狭小地や変形地でも可）
- ⑥ 販売；住宅展示場なし
- ⑦ コスト；自社施工、分離発注



／好品質・低価格



投資マンション販売／中リスク・中リターン

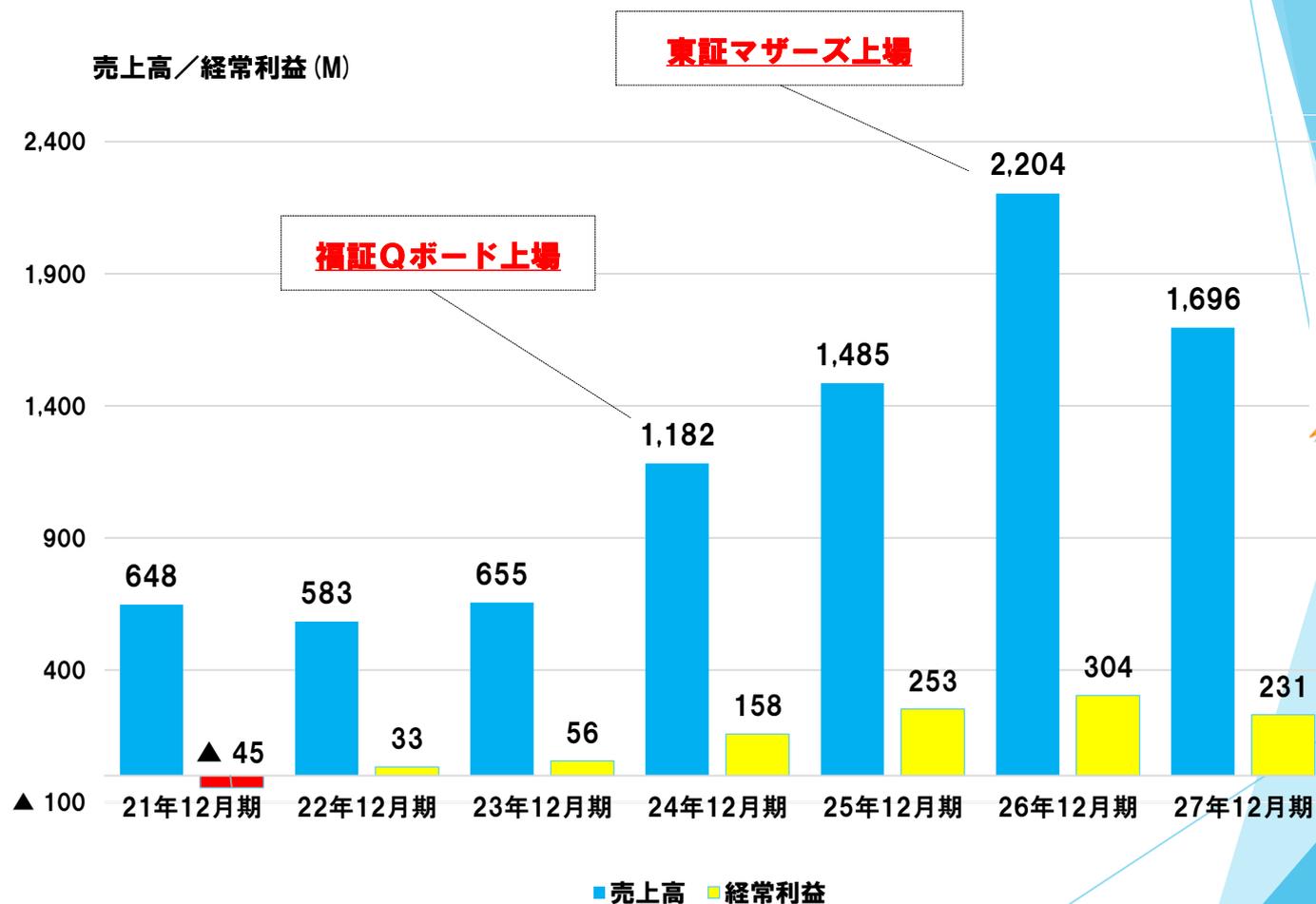
立地	地方都市の中心部
建物	15室～20室（低層） 32室～40室（高層）
部屋タイプ	1LDK～2DK
品質	高品質
価格帯	<u>2億円～3億円</u>
表面利回り	<u>8±0.5%</u>
販売単位	<u>一棟売り</u>
ターゲット	個人富裕層



本日の内容

1. 会社紹介
2. 平成27年12月期の実績
3. 平成28年12月期の業績見通し
4. 今後の当社の方向性

5期ぶりの減収、6期ぶりの減益



平成27年12月期の実績

- **売上高、三つの利益**
ともに前期比大幅減。通期の業績予想を下方修正。
- **原因**
建売住宅販売の大分市での予想外の不振が響く。 用地仕入の遅れに販売の減速が重なる。
- **来場者や問合せ件数は増加。**

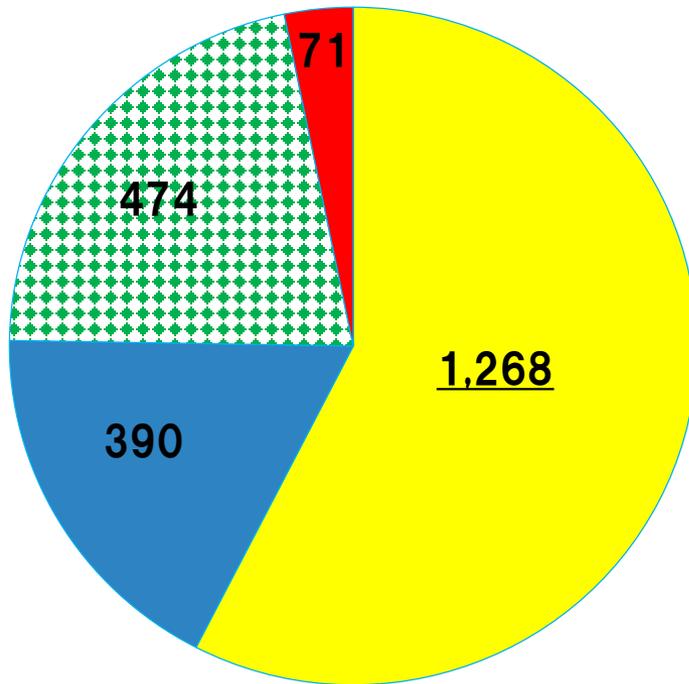
- **松山営業所を開設。 県外第二の拠点。**
- **新価格帯への進出。 消費増税と建築費の高止まり等で供給が手薄になった価格帯が出現。省エネ性や耐震性など住宅性能を高め参入。**

經營成績（累計）

	平成26年12月期		平成27年12月期		増減	増減率
	実績	構成比	実績	構成比		
売上高	2,204	100.0	<u>1,696</u>	100.0	▲507	▲23.0%
売上原価	1,714	77.8	1,272	75.0	▲442	▲25.8%
売上総利益	489	22.2	423	25.0	▲65	▲13.4%
販売費及び一般管理費	182	8.3	197	11.6	14	8.2%
営業利益	307	13.9	<u>226</u>	13.4	▲80	▲26.2%
営業外損益	▲2	▲0.1	5	0.3	7	—
経常利益	304	13.8	<u>231</u>	13.7	▲73	▲24.0%
当期純利益	176	8.0	<u>140</u>	8.3	▲36	▲20.5%

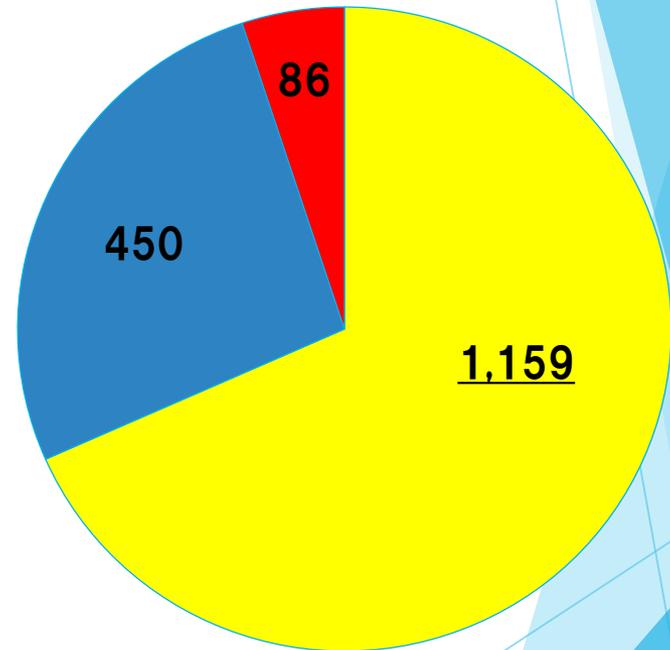
セグメント別売上高

平成26年12月期



■ 建売 ■ 投資マンション ■ 分譲マンション ■ その他

平成27年12月期



■ 建売 ■ 投資マンション ■ その他

建売住宅販売の戸数推移

	第1 四半期	第2 四半期	第3 四半期	第4 四半期	合計
平成23年 12月期	6	8	8	10	32
平成24年 12月期	12	10	15	13	50
平成25年 12月期	15	11	18	16	60
平成26年 12月期	14	17	14	23	68
平成27年 12月期	10	13	<u>20</u>	<u>19</u>	<u>62</u>

四半期別売上高の推移

	第1 四半期	第2 四半期	第3 四半期	第4 四半期	合計
平成23年 12月期	133	155	148	217	655
平成24年 12月期	392	199	317	273	1,182
平成25年 12月期	311	207	501	464	1,485
平成26年 12月期	752	350	264	835	2,204
平成27年 12月期	188	231	665	610	<u>1,696</u>

四半期別経常利益の推移

	第1 四半期	第2 四半期	第3 四半期	第4 四半期	合計
平成23年 12月期	6	16	12	20	56
平成24年 12月期	58	22	50	28	158
平成25年 12月期	57	27	96	73	253
平成26年 12月期	68	63	35	136	304
平成27年 12月期	9	18	112	92	<u>231</u>

財政状態

	平成26年12月期末	平成27年12月期末	増減
流動資産	1,147	1,287	139
固定資産	18	19	1
(資産合計)	1,166	<u>1,307</u>	<u>140</u>
流動負債	169	176	6
固定負債	34	5	▲28
負債合計	204	182	▲22
株主資本合計	961	1,125	163
純資産合計	961	1,125	163
(負債純資産合計)	1,166	<u>1,307</u>	<u>140</u>

流動資産

	平成26年12月期	平成27年12月期	増減
現 預 金	928	847	▲81
売 掛 金	—	13	13
有 価 証 券 (M M F)	50	100	50
販 売 用 不 動 産	52	165	<u>112</u>
仕 掛 販 売 用 産 不 動 産	106	145	<u>39</u>
そ の 他	9	14	5
流 動 資 産	1,147	1,287	139

負 債

	平成26年12月期	平成27年12月期	増減
不動産事業未払金	43	57	14
工事未払金	2	9	7
1年内返済予定 長期借入金	9	—	▲9
未払法人税等	81	86	4
その他	32	22	▲10
流動負債	169	176	6
長期借入金	27	—	▲27
その他	7	5	▲1
固定負債	34	5	▲28
負債合計	204	<u>182</u>	▲22

純資産

	平成26年12月期	平成27年12月期	増減
資本金	257	268	11
資本剰余金	247	258	11
利益剰余金	457	597	140
株主資本合計	961	1,125	163
純資産合計	961	<u>1,125</u>	<u>163</u>

キャッシュフロー

	平成27年12月期	主な内訳
営業活動による キャッシュフロー	▲12	<u>棚卸資産の増加</u> ▲151 法人税等の支払い ▲88 売上債権の増加 13 仕入債務の減少 21 <u>税引前当期純利益</u> 231
投資活動による キャッシュフロー	▲256	定期預金の払戻 5 <u>定期預金の預入</u> ▲260
財務活動による キャッシュフロー	▲17	株式の発行 22 <u>長期借入金の返済</u> ▲37
増 減	<u>▲286</u>	
期 首 残 高	973	—
期 末 残 高	<u>687</u>	

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	<u>111.41</u>
自己資本当期純利益率（ROE）	25.7	<u>13.5</u>
総資産経常利益率（ROA）	28.5	<u>18.7</u>
売上高営業利益率	13.9	13.4
自己資本比率	82.5	<u>86.1</u>
一株当たり純資産（円）	770.14	892.25

本日の内容

1. 会社紹介
2. 平成27年12月期の実績
3. 平成28年12月期の業績見通し
4. 今後の当社の方向性

平成28年12月期の見通し

外部環境

■ 長期トレンド

住まいの二極化が進む



大きな家族には大きな家
小さな家族には小さな家

■ 短期見通し

好悪材料の綱引き

(好)景気の底堅さ

住宅ローン金利の低下

不動産投資家心理の高まり

(悪)人手不足、供給過剰感

内部環境

■ 建売住宅販売／回復基調

大分;仕入が上向く

宮崎;来場者増

松山;仕入、販売の本格化

■ 投資マンション販売／順調

平成28年12月期の業績予想

	平成28年12月期予想（百万円）			前期実績 （百万円）	伸び率 （％）
	上期	下期	通期		
売上高	710	1,190	1,900	1,696	12.0
営業利益	72	173	245	226	8.0
経常利益	75	175	250	231	7.9
当期純利益	45	105	150	140	6.8
配当	—	—	10	10	—

本日の内容

1. 会社紹介
2. 平成27年12月期の実績
3. 平成28年12月期の業績見通し
4. 今後の当社の方向性

今後の方向性

3年後目標

拠点数 6～8 (本を含む)

経常利益 5億円

経常利益率 15%

① 事業拠点数の拡大

② 建売住宅販売事業の強化

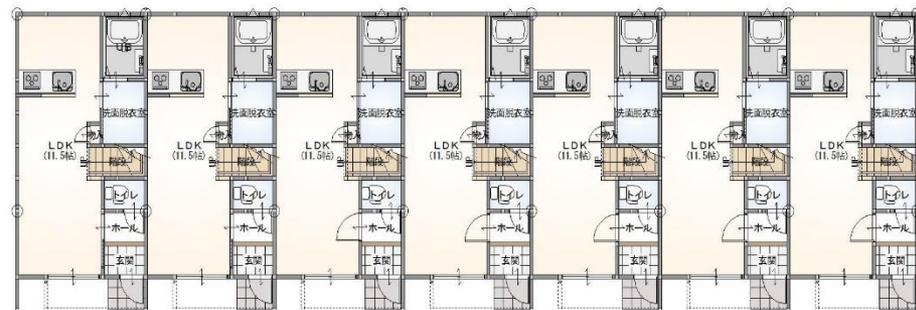
③ 投資不動産販売事業の拡充

投資不動産販売／メゾネット型アパート

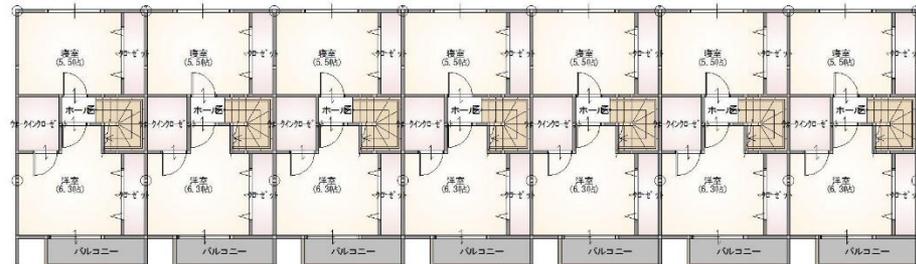
立地	人気の小学校エリア
建物	3室～20室
部屋タイプ	2LDK
品質	高品質
価格帯	5千万円～2億円
表面利回り	約8%
販売単位	一棟売り
ターゲット	個人富裕層



1F



2F



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、グラフや資料、将来の予想等に関する記述については当社が独自に作成したり、予測したり、目標設定したりしたものであり、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。

なお、本資料はいかなる目的であれ無断で複製などなされないようお願い申し上げます。



株式会社グランディーズ