



本日の内容

当 社 の ご 紹 介

業 績 に つ い て

これからの市場環境と今後の成長に向けて

当 社 の ご 紹 介

当社のご紹介

会社名

株式会社 グランディーズ（東京証券取引所マザーズ 証券コード 3261）

事業内容

建売住宅販売事業、投資用不動産販売事業、建築請負事業

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（2017年 2月現在）

従業員

25名（2017年 2月現在）

本社

大分県大分市都町二丁目1番10号

営業所

宮崎営業所、松山営業所、高松営業所

大分本社



経営理念／フィロソフィー

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

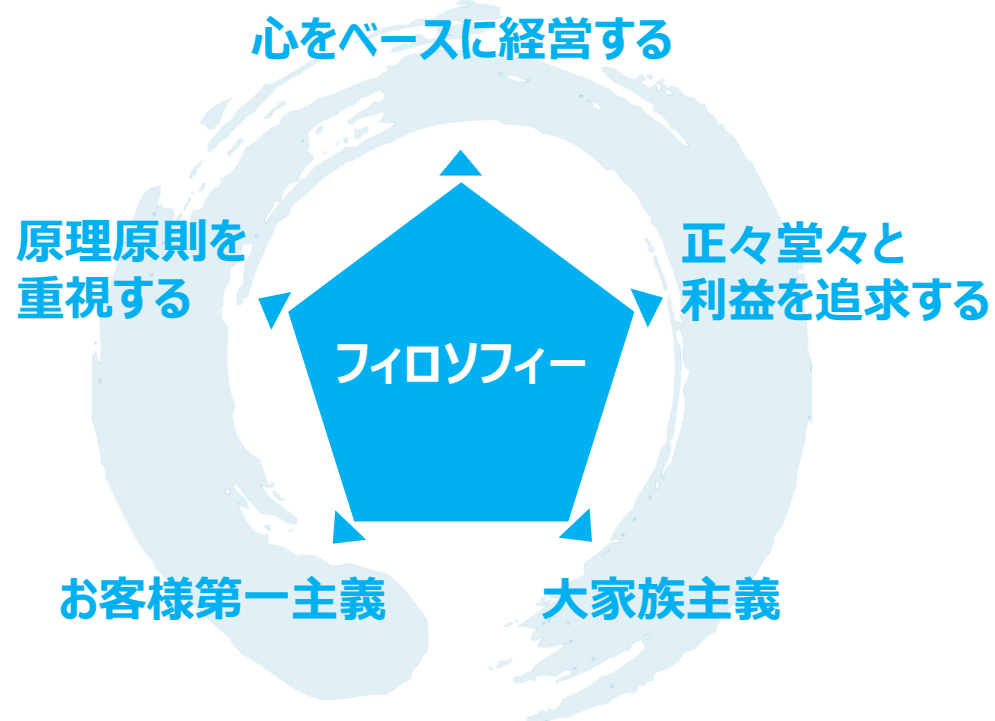
会社名 株式会社 グランディーズ
(G R A N D E S)

= Grand
(立派な)

+ Estate
(不動産)

+ Employ Satisfaction
(社員満足)

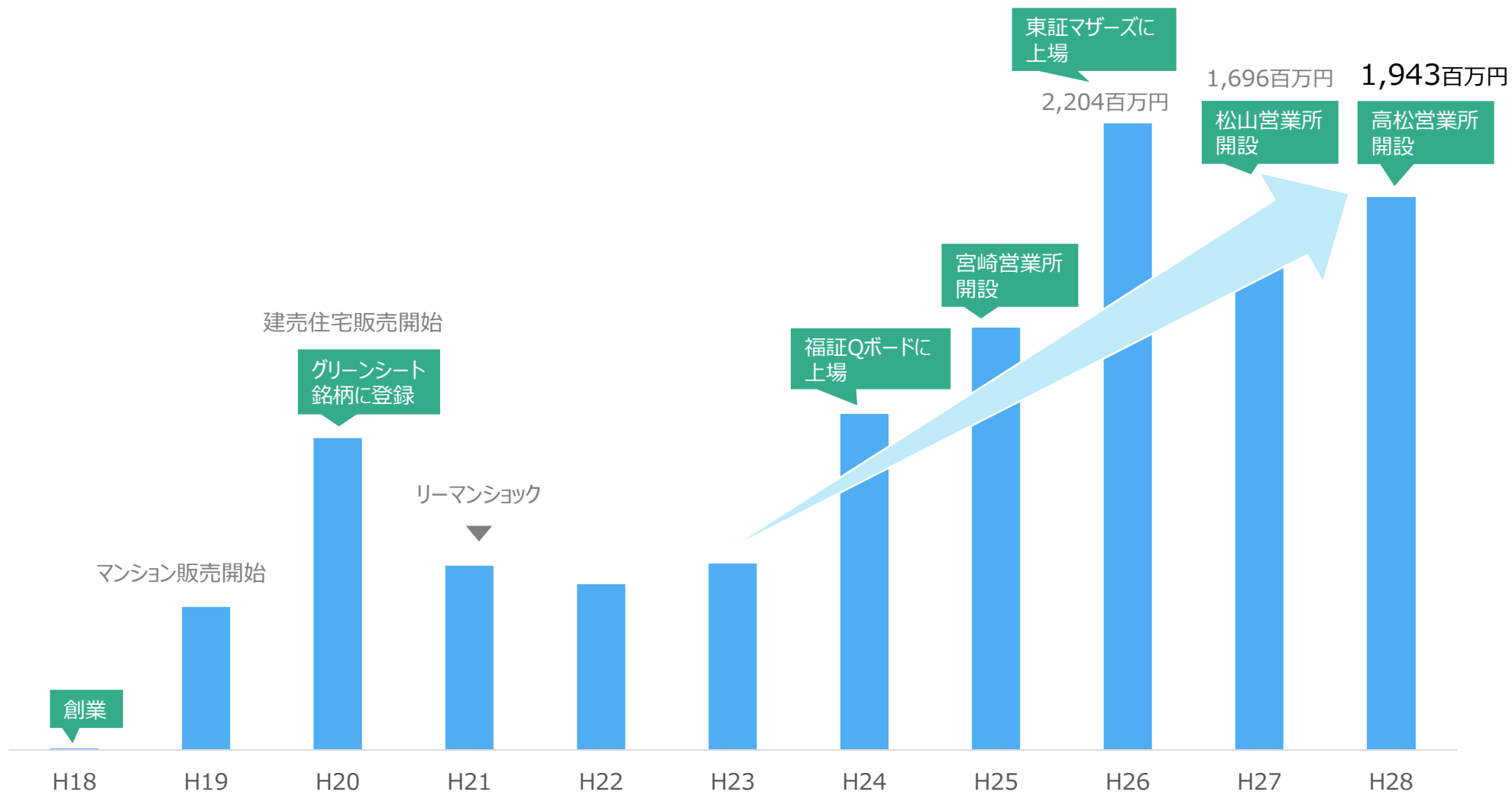
当社の社風



成果は皆で喜び合う



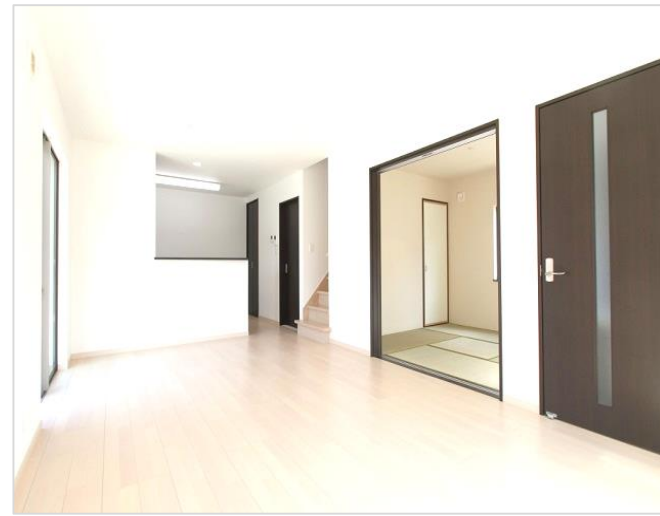
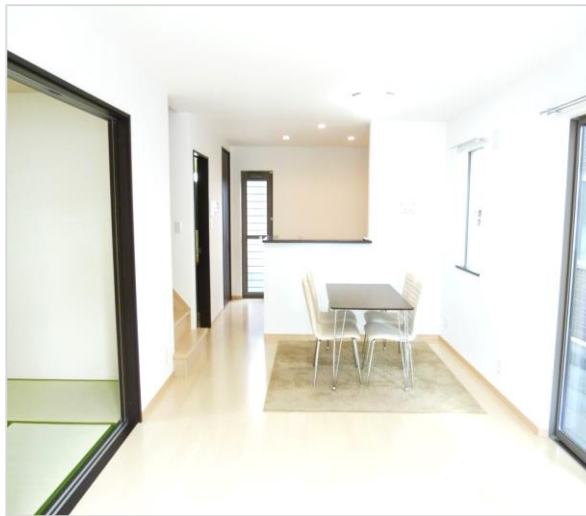
当社のあゆみと市場環境



事業概要

建売住宅販売事業

FORLUX
フォレクス



投資アパート販売

Attrese
アテレーゼ



投資マンション販売

RESCO
レスコ





当社の建売住宅事業は、「ほどよい価格、ほどよい住み心地」をコンセプトとするコンパクトな戸建住宅「フォレクス (FORLUX)」を地方中核都市圏で販売するものです。

「高品質・低価格」を意識した差別化マーケティング戦略の下、多くの若者たちに " 家を持つことをあきらめない " というメッセージを送り、 " コンパクトながらも住み心地のよい家に暮らす " 新しいライフスタイルを提案しています。

低価格

主力商品は**土地付き**で
1,990万円以下

低価格なため、**年収300万円程度**といった若い方でも購入しやすいものとなっております。

高品質

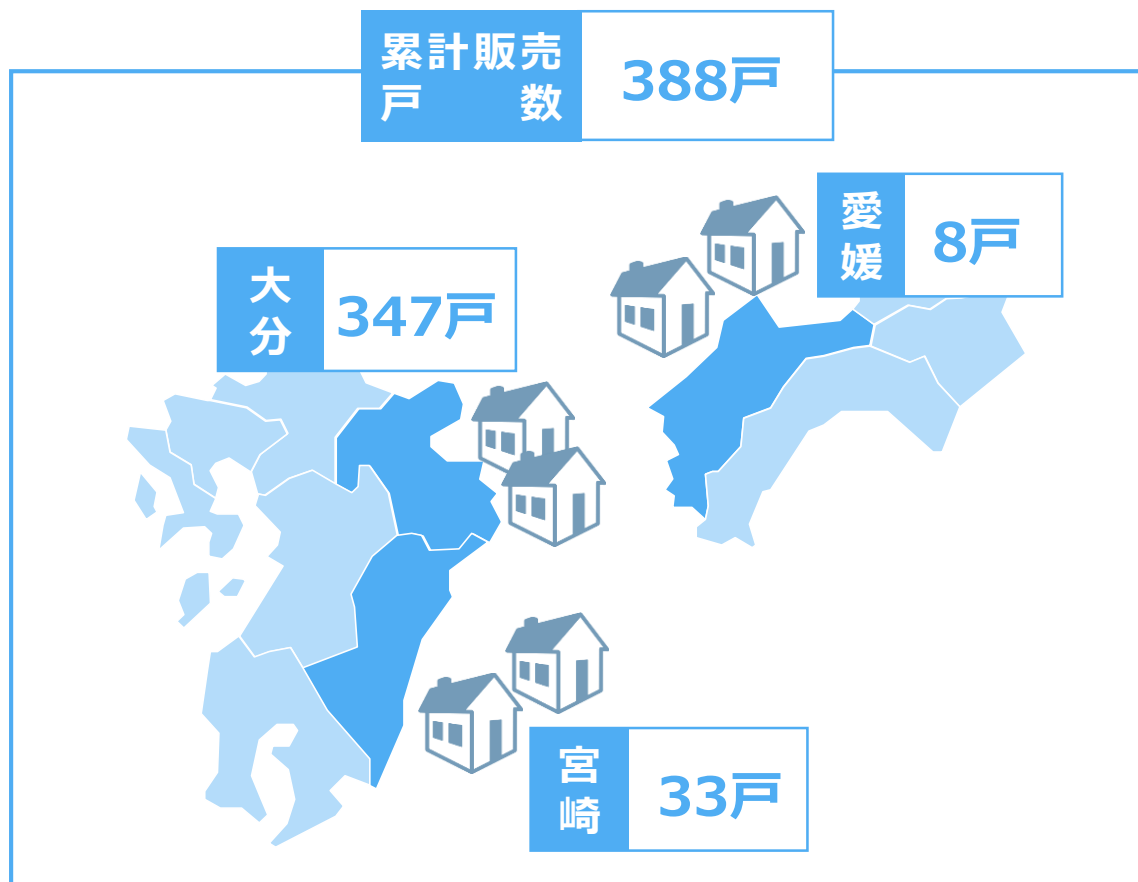
改正省エネルギー基準値をクリアし、フラット35S（金利Bプラン）適合住宅です。

また、耐震等級3相当を誇る地震に強いスーパー**ストロング**構造体を採用しています。

耐震等級3とは、国土交通省が定めた住宅性能表示制度における耐震等級の中でも最も高い等級です。**消防署や警察署といった防災拠点となる建物と同程度になります。**



" ほどよい価格 ほどよい住み心地 " を基本コンセプトにコンパクトな木造戸建住宅 FORLUX (フォレクス) を大分県、宮崎県、愛媛県 (松山市)、それに香川県を中心に企画・開発



販売当初から当期末までに、大分347戸、宮崎33戸、愛媛8戸、計388戸の販売を達成しております。

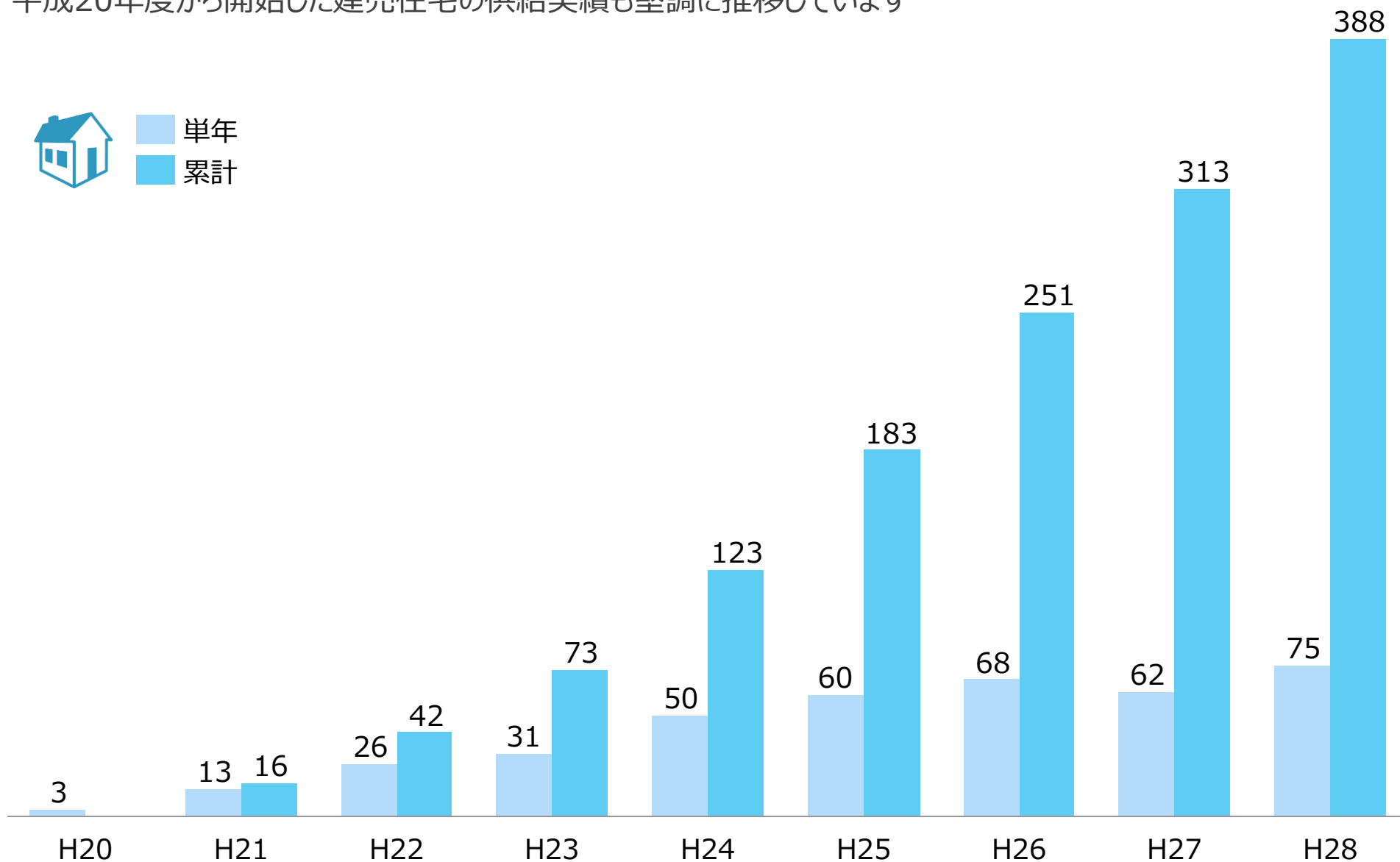
大分本社だけでなく、宮崎営業所と、松山営業所の貢献により、堅調に推移しています。

平成20年度から開始した建売住宅の供給実績も堅調に推移しています

(単位：戸)



■ 単年
■ 累計



徹底した規格住宅を販売

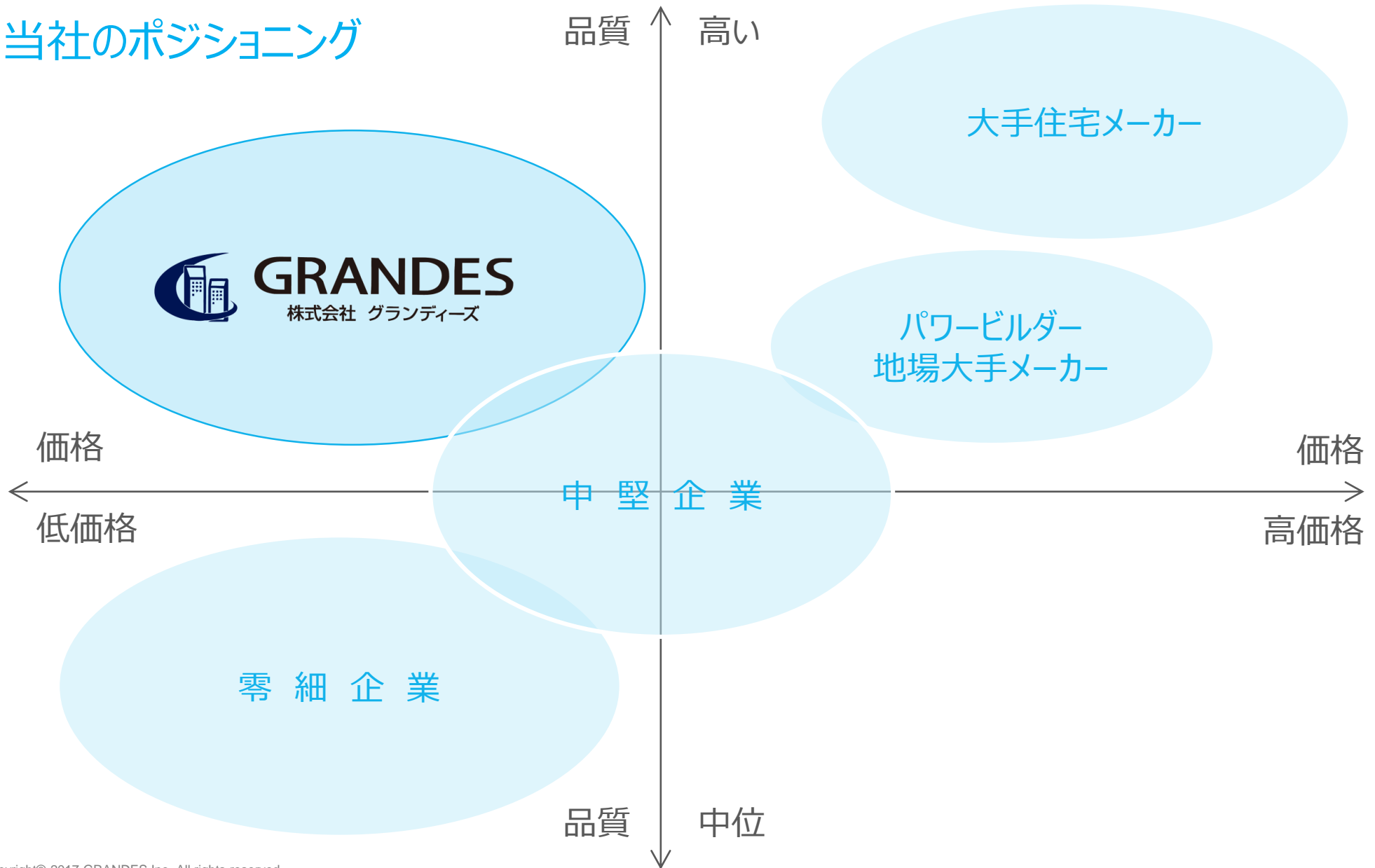
自社施工、分離発注によるコスト管理

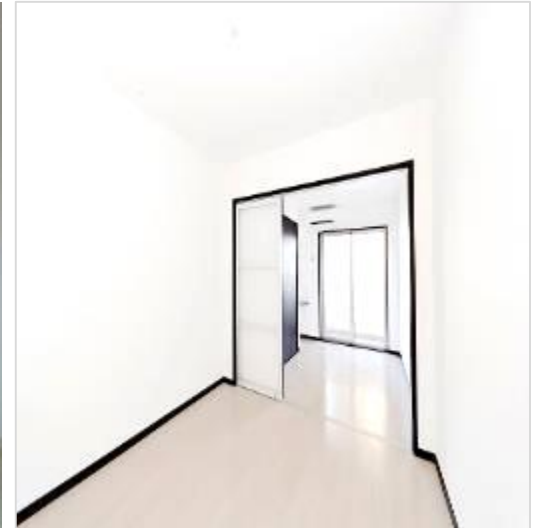
整形地にこだわらない用地仕入

住宅展示場を持たない

低価格を実現

当社のポジショニング





概要

- 立地 : 地方中核都市の中心エリア
- 住戸数 : (低層) 15~30戸
(高層) 30~40戸
- 構造 : 鉄筋コンクリート造
- 価格帯 : 2~3億円
- 表面利回り : 7~8%程度

投資マンション販売事業は、個人富裕層向けとして投資マンション「レスコ (RESCO)」を一棟販売するものです。

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。

業 績 に つ い て

平成28年12月期の概況


サマリー

売上高	1,943 百万円	(前年同期比)	14.6%増
営業利益	303 百万円	(前年同期比)	33.8%増
経常利益	309 百万円	(前年同期比)	33.7%増
当期純利益	196 百万円	(前年同期比)	39.9%増

通期業績の上方修正の公表

平成28年12月26日に通期業績を上方修正いたしました

平成28年12月26日


 株式会社三菱UFJ銀行

代表取締役社長 藤野 光英
 (2016年12月26日)

取締役副社長 藤野 光英
 (TEL: 097-548-6700)

業績予想の修正及び配当予想の修正（記念配当）に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、平成28年2月10日に公表した平成28年12月期の業績予想を、平成28年12月26日現在で修正する旨を決議いたしました。お知らせいたします。

記

1. 業績予想の修正について

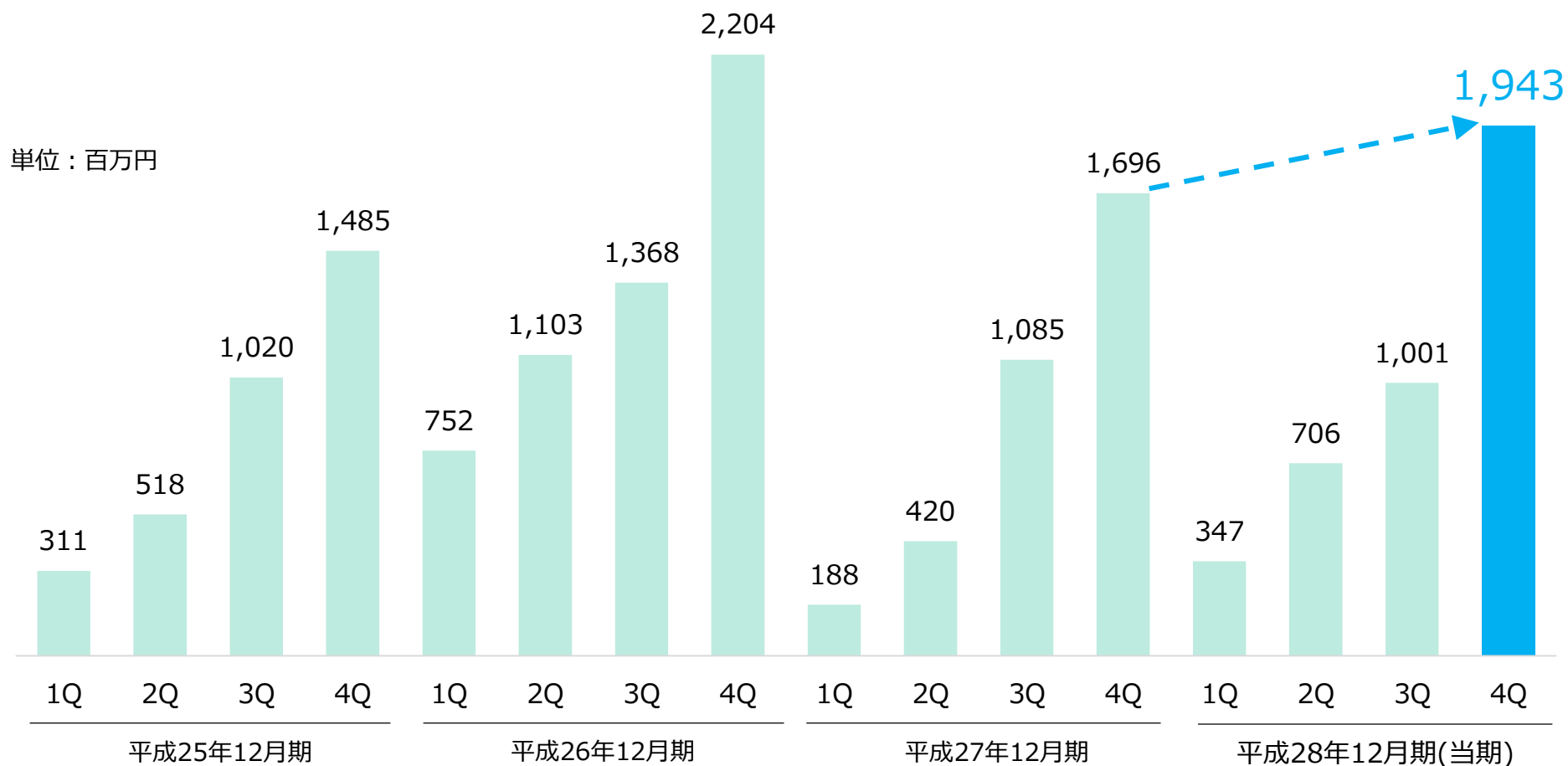
平成28年12月期業績予想数値の修正（平成28年1月1日～平成28年12月31日）

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
前発表予想(A)	1,800	245	250	150	118.95
今回修正予想(B)	1,943	295	300	185	146.71
増減額(B-A)	143	50	50	35	—
増減率(%)	7.9	20.4	20.0	23.3	—
前 期 実 績 (平成27年12月期)	1,696	226	231	140	111.41

【修正の理由】
 売上高は主力事業である住宅金融をはじめとする住宅金融の好況による増収が認められ、営業利益は、
 営業利益、経常利益および当期純利益については、用地費や建設費の増減による収益の改善や、経常利益
 の高い不動産仲介手数料収入の増上、および販売費の削減等により前年予想を上回る増収と見込まれたこと、
 なお、上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績等は、
 今後の様々な要因によって実際の予想数値と異なる可能性があります。

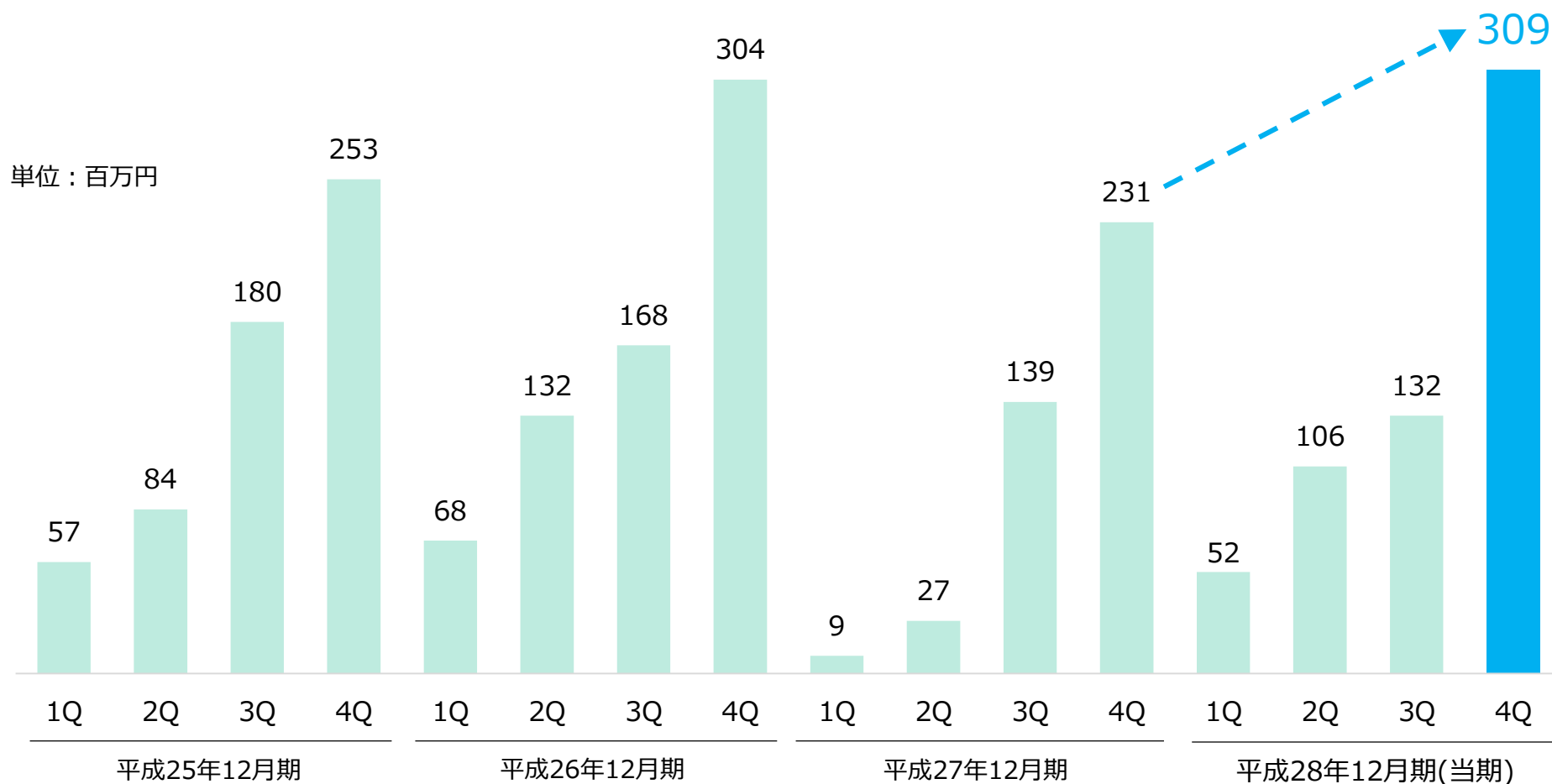
平成28年12月期 売上高の推移

前年同期比 14.6%増



平成28年12月期 経常利益の推移

過去最高益を達成することができました



平成28年12月期 損益計算書

単位：百万円

	平成27年 12月期	平成28年 12月期	増減額	増減率
売上高	1,696	1,943	247	+ 14.6%
売上総利益	423	521	97	+ 23.1%
(売上総利益率)	25.0%	26.8%	—	+1.9ポイント
販売費及び一般管理費	197	218	20	+ 10.6%
営業利益	226	303	76	+ 33.8%
(営業利益率)	13.4%	15.6%	—	+ 2.2ポイント
経常利益	231	309	78	+ 33.7%
(経常利益率)	13.7%	16.0%	—	+ 2.3ポイント

コスト削減等により
売上総利益率が上昇

コスト削減等により
営業利益率も共に上昇

平成28年12月期 貸借対照表

単位：百万円

	平成27年 12月末	平成28年 12月末	増減額
流動資産	1,287	1,572	+ 285
現預金	847	776	△ 70
販売用不動産	165	235	+ 70
仕掛販売用不動産	145	548	+ 402
その他	128	11	△ 116
固定資産	19	26	+ 6
資産合計	1,307	1,598	+ 291
流動負債	176	192	+ 15
固定負債	5	97	+ 91
負債合計	182	289	+ 107
純資産合計	1,125	1,309	+ 184
(自己資本比率)	86.1%	81.9%	△4.2ポイント

来期以降の売上へ
つながる仕掛販売用不動産は
順調に増加

自己資本比率は4.2ポイント
の減少

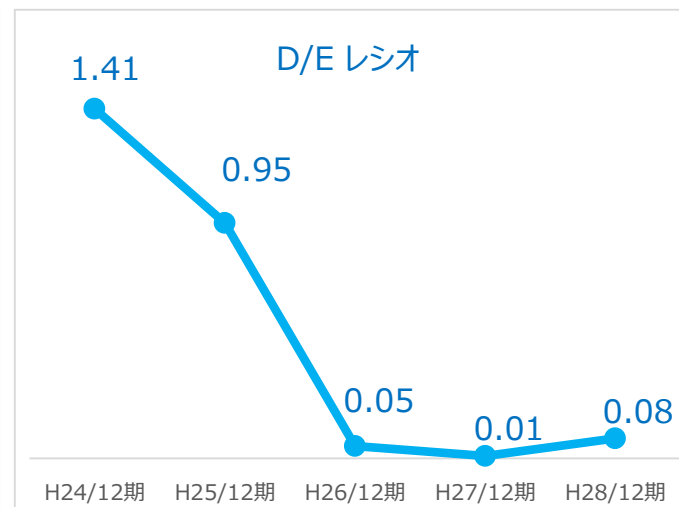
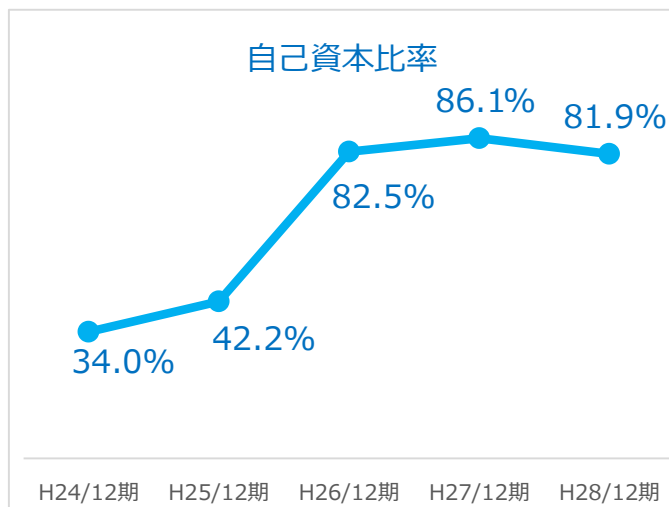
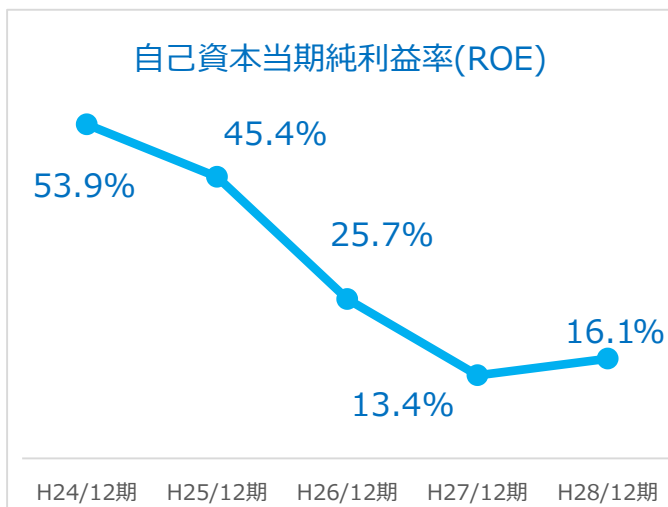
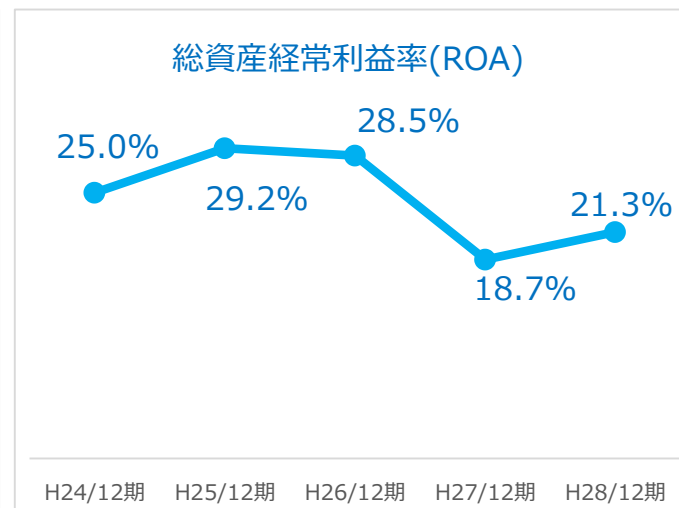
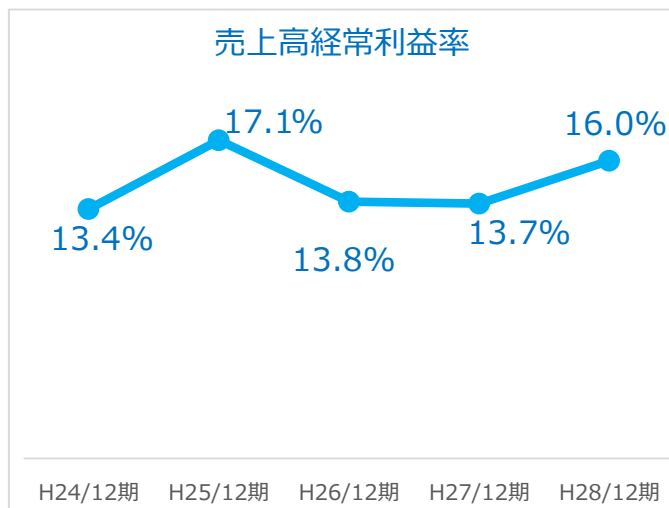
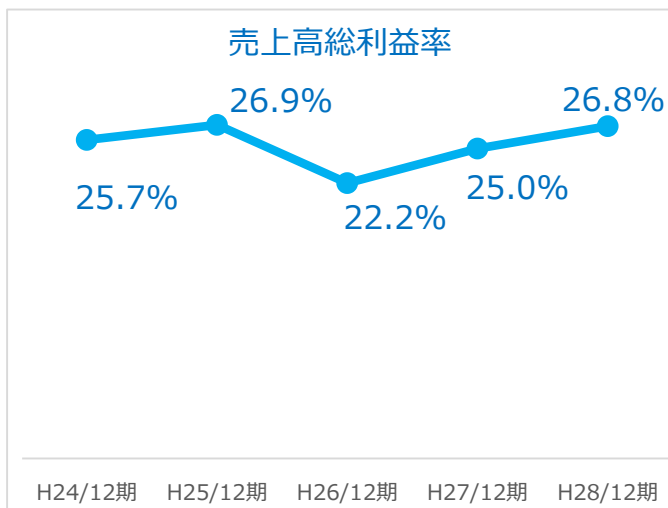
平成28年12月期 キャッシュ・フロー計算書

単位：百万円

	平成27年 12月期	平成28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	△ 12	△ 247	△ 235	当期純利益の増加 たな卸資産の増加
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 256	249	505	定期預金の払戻等
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 17	83	101	長期借入金による 資金調達
現金及び 現金同等物残高	687	773	85	

財務比率の推移

財務の健全性指標はもちろん、利益率等の向上にも取り組んでいます

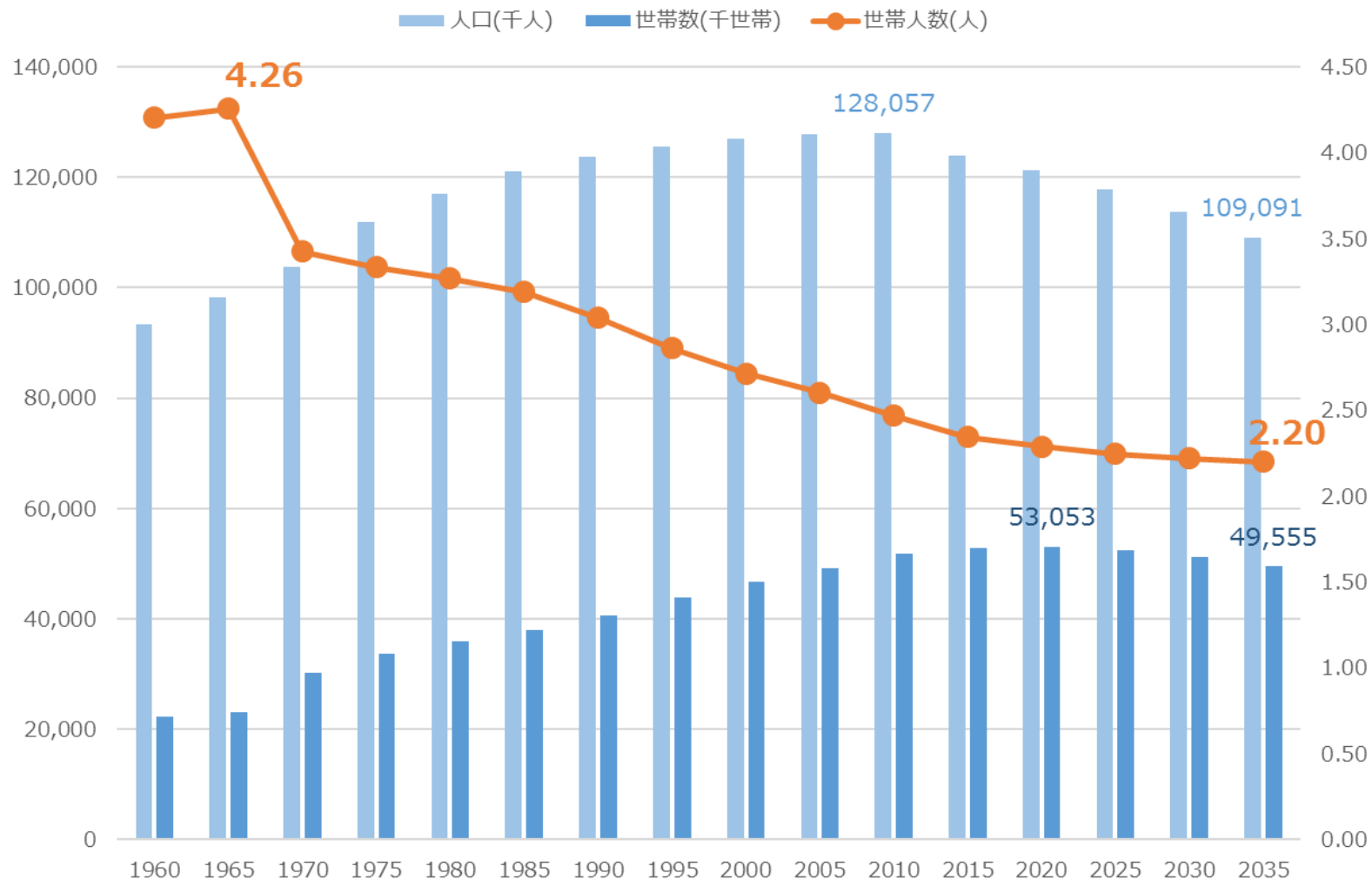


D/Eレシオとは、負債が株主資本の何倍にあたるかを示す数値です。負債資本比率とも呼ばれ、企業財務の健全性を図る指標の一つです。

これからの市場環境と今後の成長に向けて

これからの市場環境

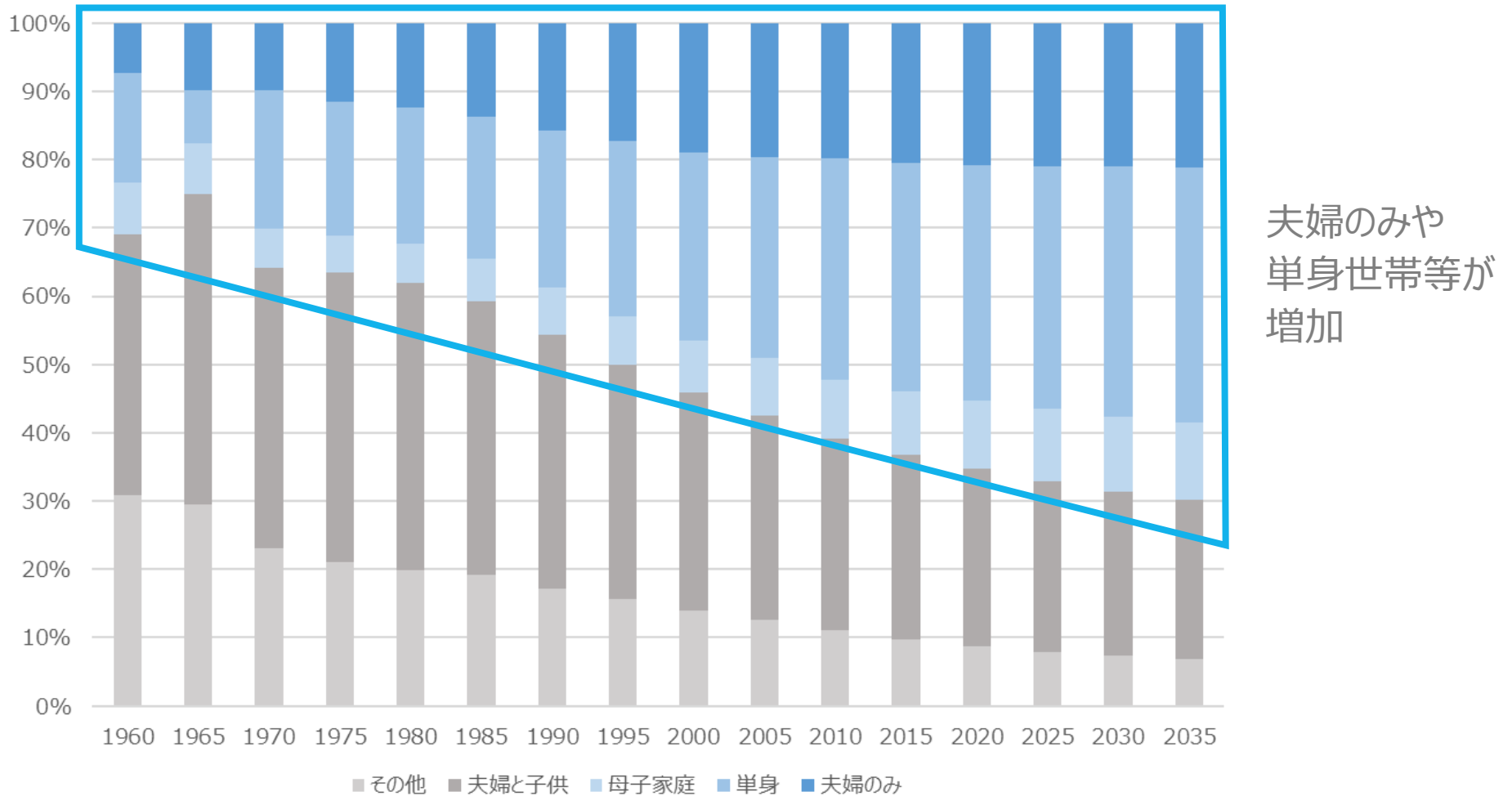
人口数は2010年にピークをつけたあと減少傾向です。これに歩調を合わせ世帯数も減少しいずれは1世帯に2.2人となる日も近いと考えます。



(出典：総務省統計局、国立社会保障・人口問題研究所)

これからの市場環境

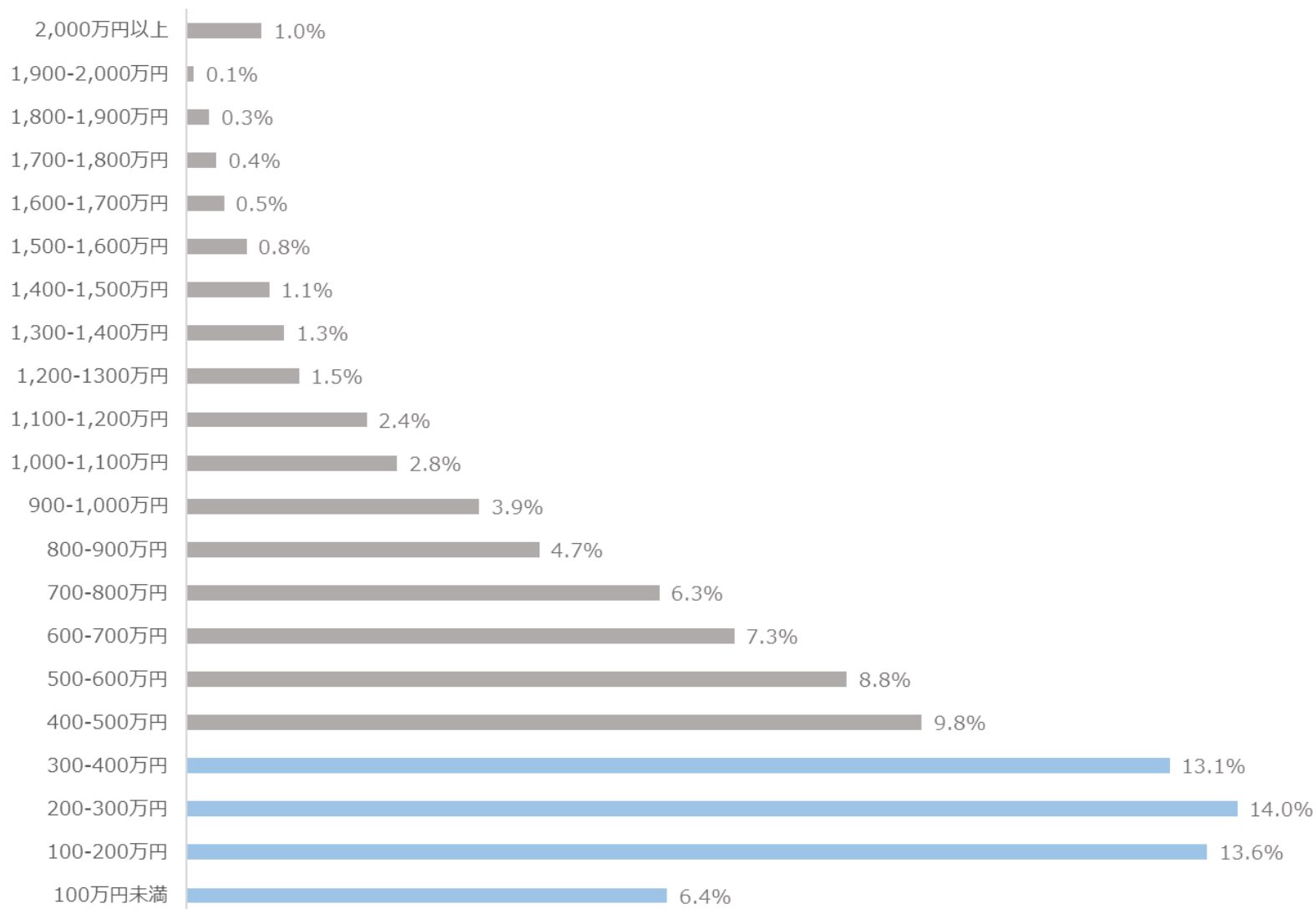
家族の形が時代と共に変化し、夫婦のみや単身世帯といったように核家族化が加速しています。今後、家族の形に合わせた「小さな住まい」の需要が増加していきます。



(出典：総務省統計局、国立社会保障・人口問題研究所)

これからの市場環境

所得の二極化は一段と進む傾向にあります

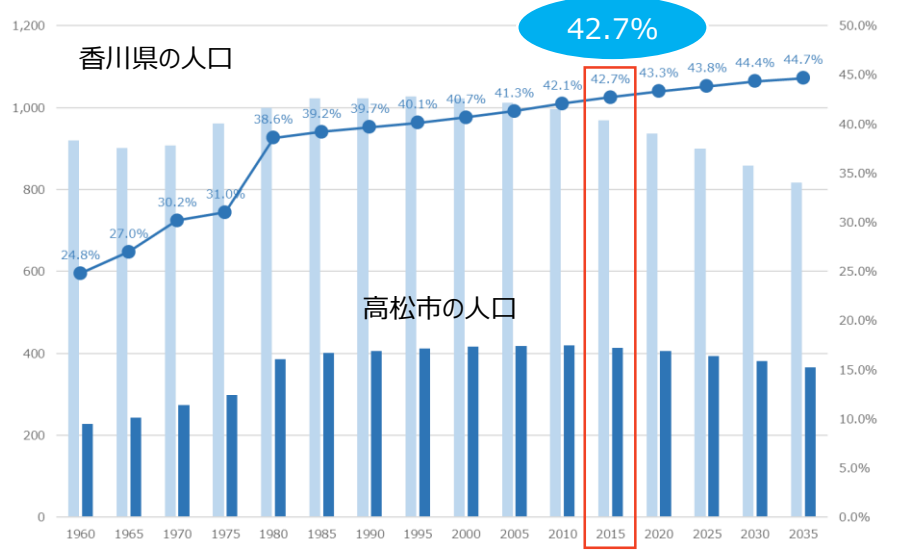
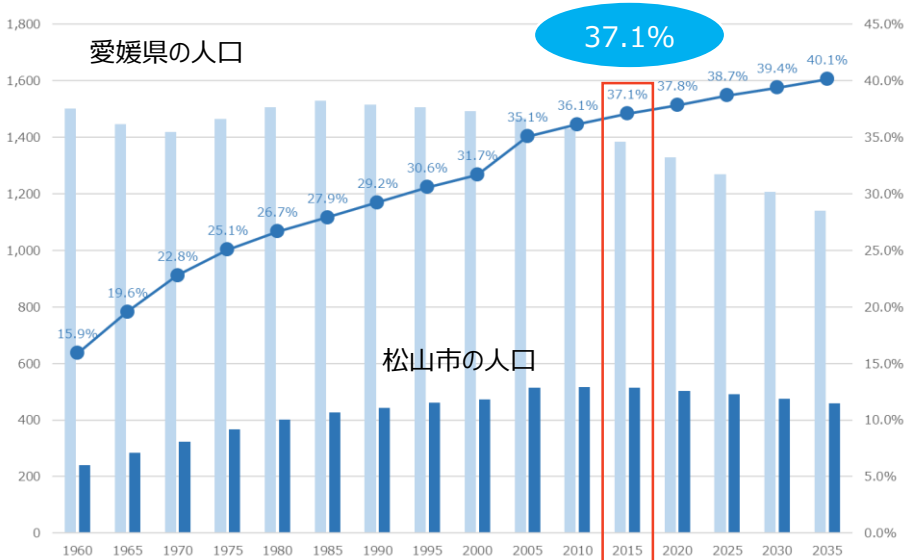
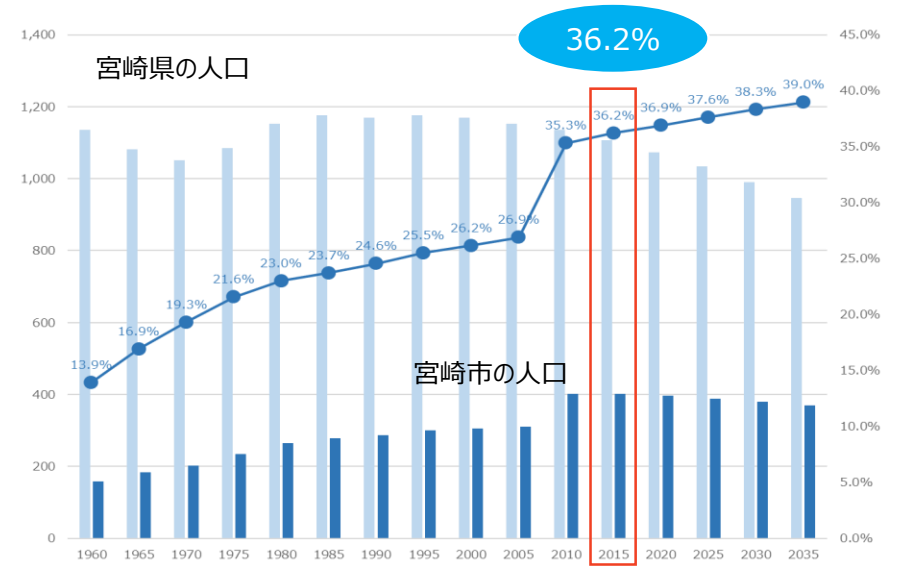
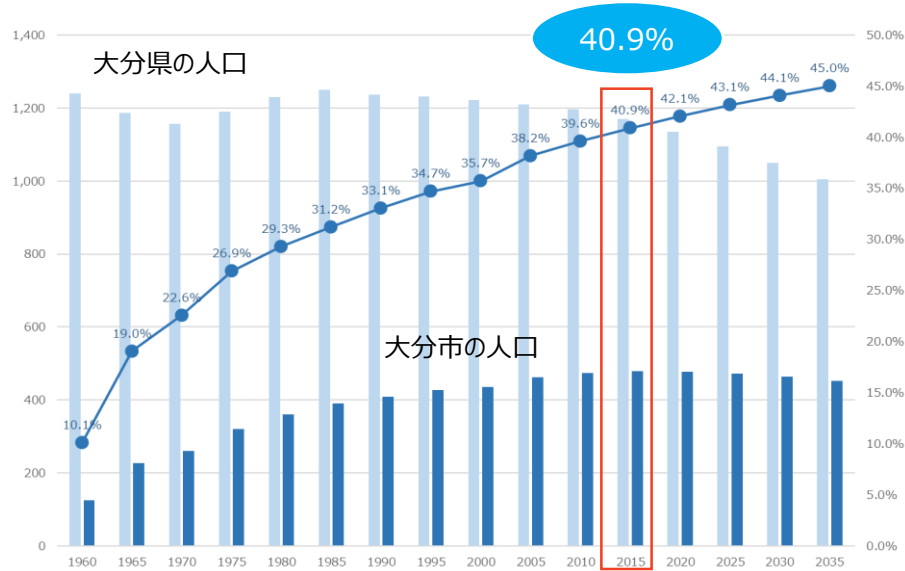


年収400万円未満
の世帯は全体の
ほぼ半数を占める

(出典：厚生労働省「国民生活基礎調査」)

これからの市場環境

地方都市圏では県庁所在地に人口が集中しています。今後もさらなる集中が予想されます



各事業における可能性

建売住宅販売事業

低価格の建売住宅市場は今後も底堅く推移することが見込まれます

▶ 年収300万円程度の方であっても購入できる、現在住んでいる住宅と同じ家賃程度で購入できる住宅は、今後も魅力的だと考えています。特に地方都市では年収300万円程度の方々が一番のボリュームゾーンとなっています。

地方都市の所得は伸び悩み、住宅価格の二極化も一段と進んでいきます。

震災のような災害の経験や、消費税増税等の影響により、高額な住宅の購入は敬遠されることも予想されます。

住宅の優位性

▶ 当社の建売住宅には高い省エネルギー性能や、一部プランでは耐震等級3相当を誇るなど、注文住宅と肩を並べるほどの魅力があります。実際に建築業をされている方がご自身の住宅として購入される例もあります。特に土地付きでの価格を考えれば魅力は増します。

業務の標準化と低コスト化、住宅の規格化により高い収益率と、早期に販売できることによる高い回転率が実現できています。

競合企業の減少

▶ 建売住宅市場の競合企業は主に地場の業者です。

建設資材費の高騰、人件費の高騰、さらには消費税の増税等の影響を受け、一部の企業は低価格建売住宅市場から撤退の動きも出ています。

各事業における可能性

投資マンション・投資アパート販売

底堅い不動産投資市場

不動産投資市場では、相続税の改正により富裕層の購買意欲が高まっています。また、私的年金として活用が可能な商品は、所得の高い層ほどニーズが高まっています。

収益性の高い物件に関し、富裕層の方々は投資意欲が根強く、今後も需要は続いていくとみています。

高い優位性

地方都市の地場企業は、賃貸マンションを投資用の収益物件として開発し、一棟単位で販売を行う者は非常に少ないのが現状です。

また、遊休地の活用を目的に賃貸住宅を建設するといった地場企業は増えていますが、当社とは競合しません。

少ない競合企業

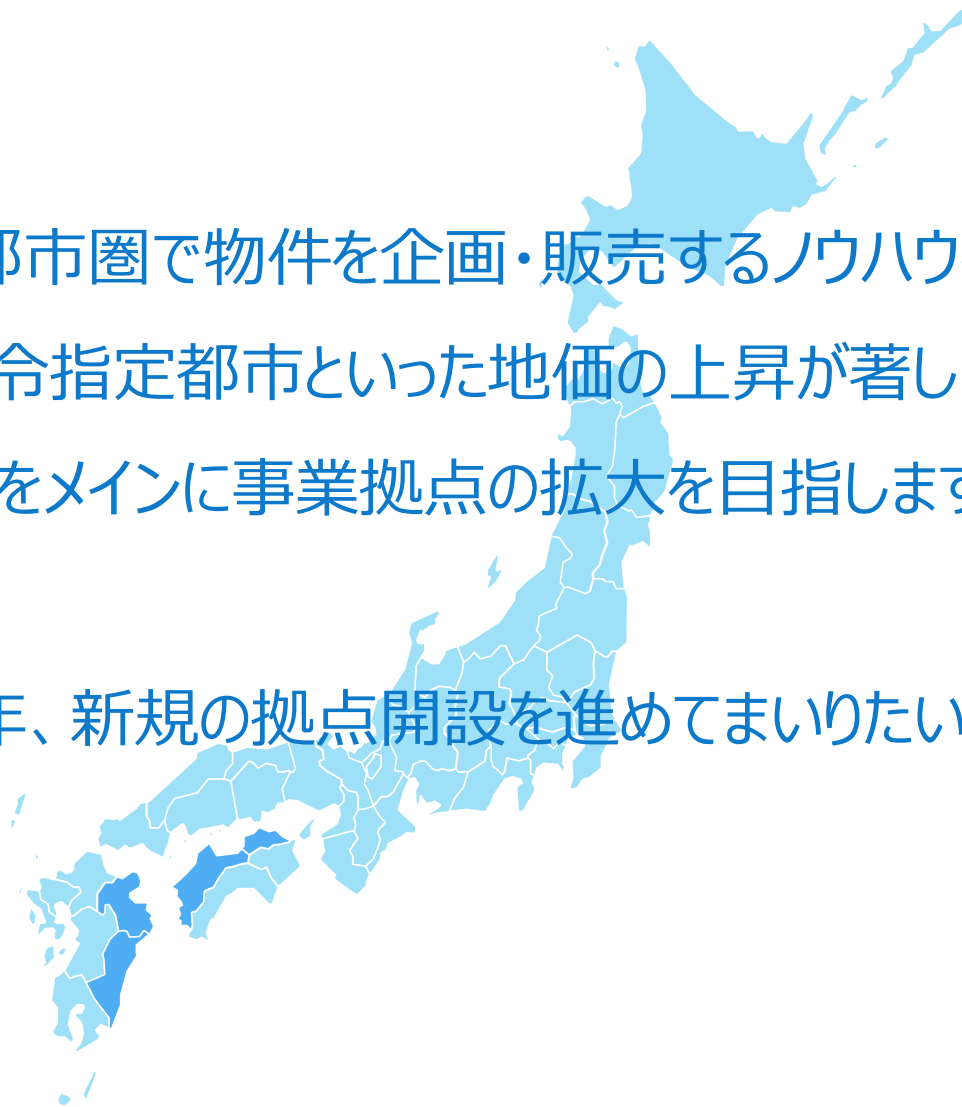
当社の物件は、地方都市の中でも中心部の好立地にあり、外観や設備、仕様は分譲マンション並みの水準を誇っています。

入居率も高水準で推移しており収益性も高いため、リピーターとして購入を希望される方が増えています。

今後の成長に向けて

主に地方都市圏で物件を企画・販売するノウハウを保有する当社は
首都圏や政令指定都市といった地価の上昇が著しいエリアからは離れ
地方都市圏をメインに事業拠点の拡大を目指します。

今後は毎年、新規の拠点開設を進めてまいりたいと考えております。





GRANDES

株式会社 グランディーズ

手をのばせば すぐそこに

じぶんサイズの暮らし



本資料お取り扱い上のご注意

この資料は、株式会社グランディーズ（以下、当社）の現状をご理解いただくことを目的として、当社が作成したものです。

この資料に記載の内容は、一般的に認識されている経済・社会等の情勢および当社が合理的と判断した一定の前提に基づいて作成したものであり、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更する可能性があります。また、本資料には、いわゆる「見通し情報」（forward-looking statements）を含みます。これらは、現在における見込み、予測およびリスクを伴う想定に基づくものであり、実質的にこれらの記述とは異なる結果を招き得る不確実性を含んでおります。それらリスクや不確実性には、一般的な業界ならびに市場の状況、金利、通貨為替変動といった一般的な国内および国際的な経済状況が含まれます。今後、新しい情報・将来の出来事等があった場合であっても、当社は、本発表に含まれる「見通し情報」の更新・修正をおこなう義務を負うものではありません。

以上を踏まえ、投資をおこなう際は、投資家の皆様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

— 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