

GRANDES

株式会社 グランディーズ

証券コード：3261 www.grandes.jp

平成30年12月期 決算短信 補足説明資料

平成31年 2月 7日

平成30年12月期の連結業績

サマリー

期初予想を上回り目標を達成！

要因

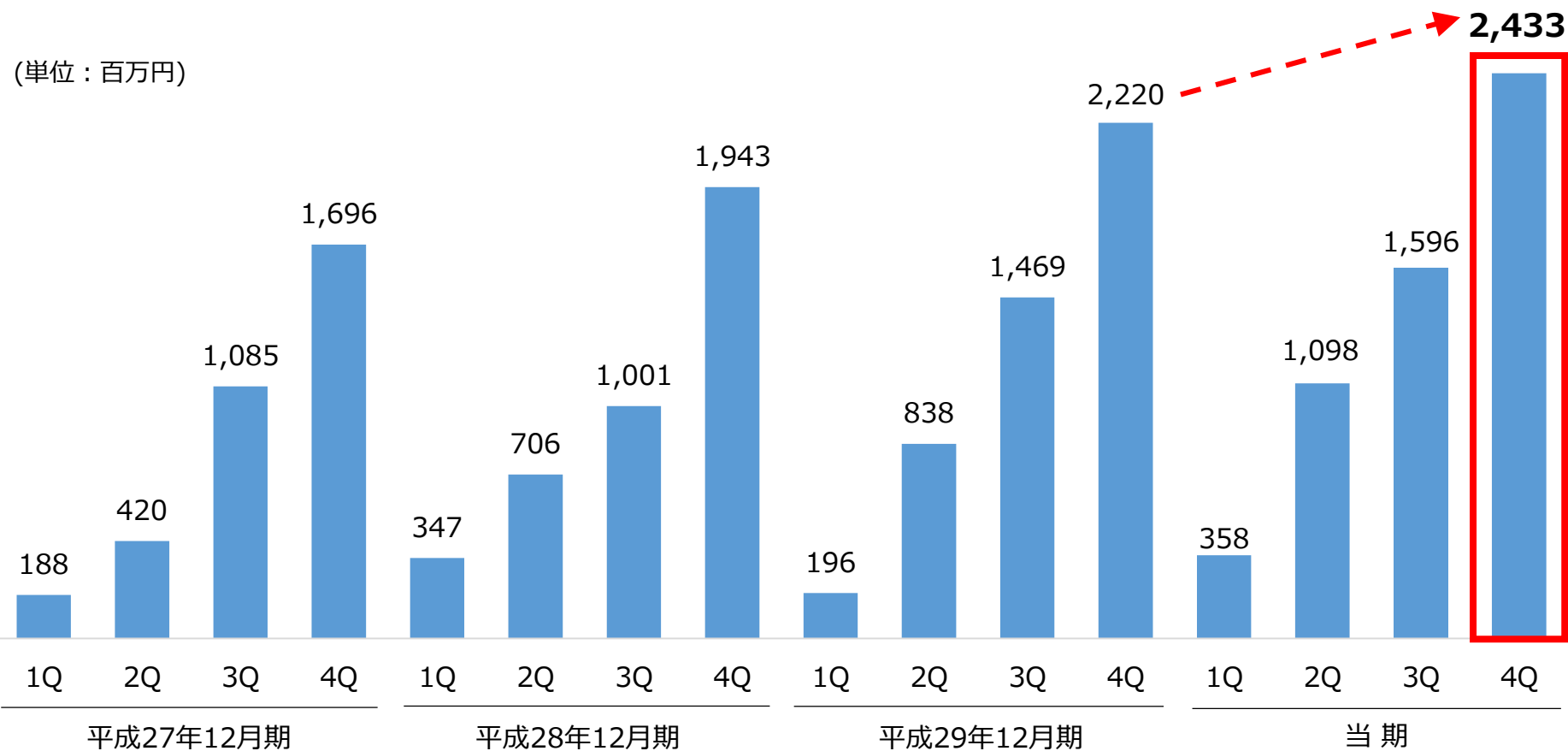
- 主力事業である建売住宅販売が堅調に推移したこと
- 投資用アパート3棟を売上計上したこと

(単位：百万円)

	期初計画 (A)		実績 (B)			
	計画	前年同期比	当期	増減額(B-A)	前年	前年同期比
売上高	2,400	+8.1%	2,433	33	2,220	+9.6%
営業利益	350	+3.9%	386	36	336	+14.9%
経常利益	353	+4.3%	387	34	338	+14.5%
親会社株主に帰属する当期純利益	230	+5.5%	256	26	218	+17.4%

建売住宅販売の堅調、投資用不動産の販売により前年同期比9.6%増加

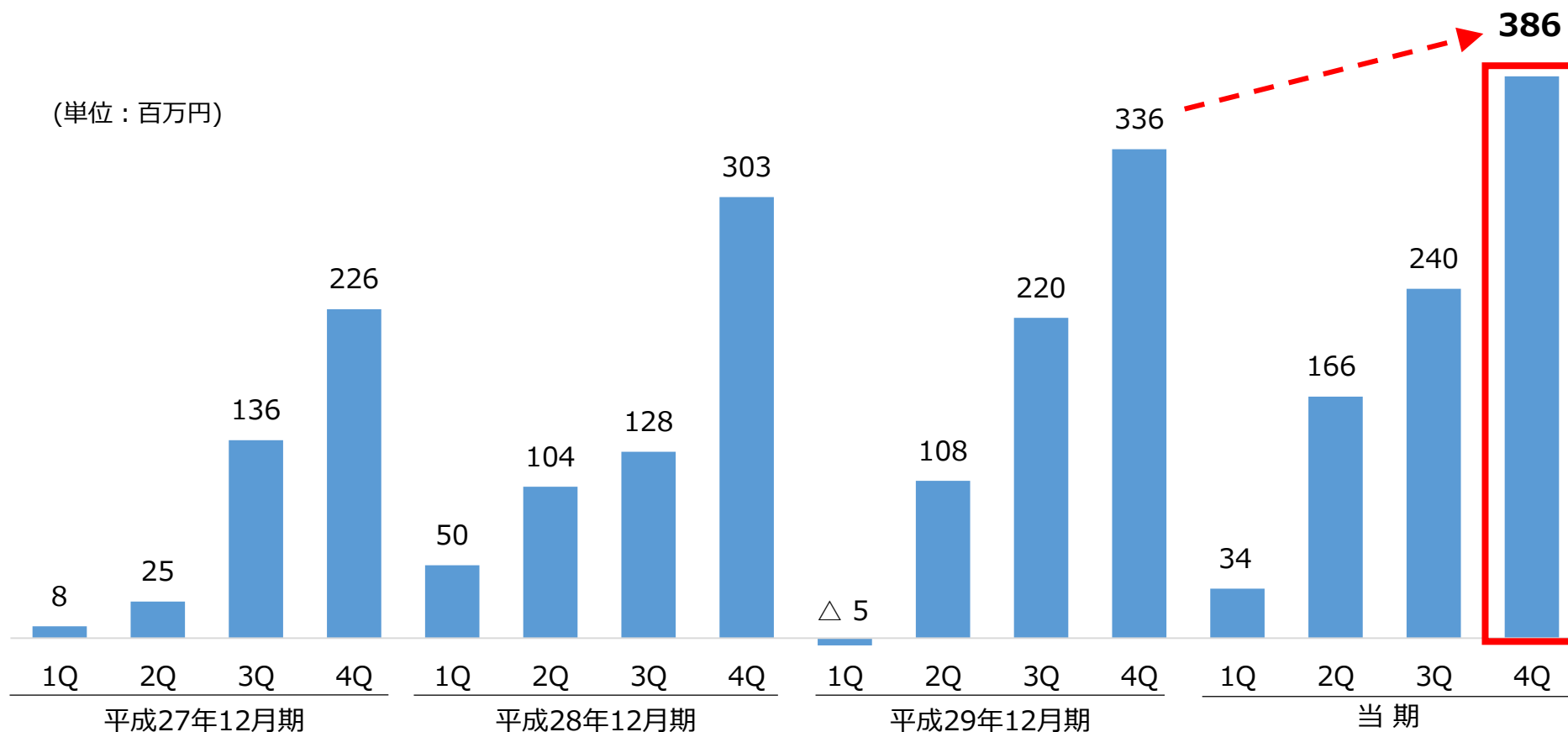
(平成29年12月期第2四半期より連結決算に移行しているため、それ以前は単体の数値を使用)



営業利益は前年同期比14.9%増加

(平成29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)

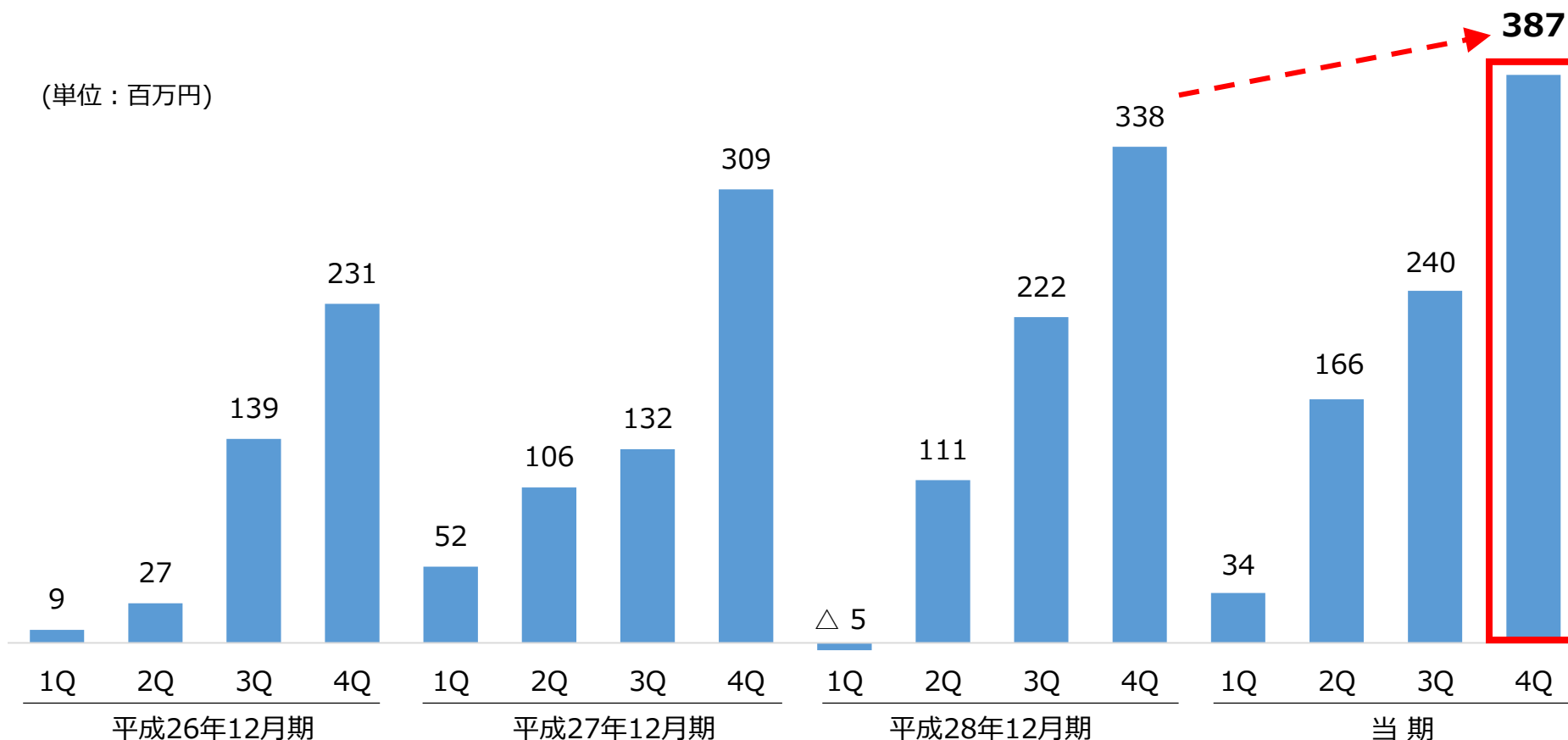
(単位：百万円)



経常利益は前年同期比14.5%増加

(平成29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)

(単位：百万円)



平成30年12月期 損益計算書(連結)対前期

(単位：百万円)

	平成29年 12月期 (連結)	平成30年 12月期 (連結)	増減額	増減率
売上高	2,220	2,433	213	9.6 %
売上総利益 (売上総利益率)	609 (27.5%)	697 (28.7%)	88 +1.2%	14.4 %
販売費及び 一般管理費	273	310	37	13.8 %
営業利益 (営業利益率)	336 (15.2%)	386 (15.9%)	50 +0.7%	14.9 %
経常利益 (経常利益率)	338 (15.2%)	387 (15.9%)	49 +0.7%	14.5 %
親会社株主に帰属する 当期純利益 (当期純利益率)	218 (9.8%)	256 (10.5%)	38 +0.7%	17.4 %

建売住宅販売の増加
投資用アパート販売

売上高の増加により

販売費、人件費の増加等

平成30年12月期 損益計算書(単体)対前期

	平成29年 12月期 (単体)	平成30年 12月期 (単体)	増減額	増減率
(単位：百万円)				
売上高	2,170	2,324	153	7.1%
売上総利益 (売上総利益率)	586 (27.0%)	634 (27.3%)	48 +0.3%	8.2%
販売費及び 一般管理費	257	261	4	1.7%
営業利益 (営業利益率)	329 (15.2%)	374 (16.1%)	45 +0.9%	13.7%
経常利益 (経常利益率)	333 (15.4%)	375 (16.2%)	42 +0.8%	12.7%
当期純利益 (当期純利益率)	215 (9.9%)	253 (10.9%)	38 +1.0%	17.6%

- ▶ 建売住宅販売の増加
投資用アパート販売
- ▶ 売上高の増加により
- ▶ 販売費、人件費の増加等

平成30年12月期 貸借対照表(連結)対前期

(単位：百万円)

	平成29年 12月末 (連結)	平成30年 12月末 (連結)	構成比	増減額	増減率
流動資産	2,536	3,760	98.1%	1,224	48.3%
現金	676	733		56	8.4%
販売用不動産	1,034	1,615		580	56.1%
仕掛販売用不動産	748	1,338		589	78.7%
その他	76	73		△2	△3.2%
固定資産	68	72	1.9%	4	6.1%
有形固定資産	16	25		9	55.3%
無形固定資産	31	25		△6	△19.0%
投資その他	20	21		1	6.0%
資産合計	2,605	3,833	100.0%	1,228	47.1%
流動負債	455	1,042		587	129.0%
固定負債	647	1,078		430	66.5%
負債合計	1,102	2,120	55.3%	1,017	92.3%
純資産合計	1,502	1,712	44.7%	210	14.0%
(自己資本比率)	(57.7 %)	(44.7%)			

大型販売用不動産の完成

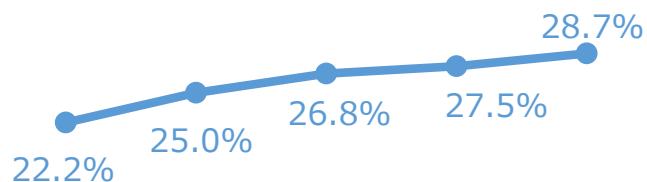
大型販売用不動産の開発

開発資金の借入増加

	平成29年 12月期	平成30年 12月期	前年 同期比 増減	主な変動要因
(単位：百万円)				
営業活動による キャッシュ・フロー	△ 799	△ 864	△ 65	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	48	△ 7	△ 55	固定資産の取得
財務活動による キャッシュ・フロー	654	928	274	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	676	733	56	

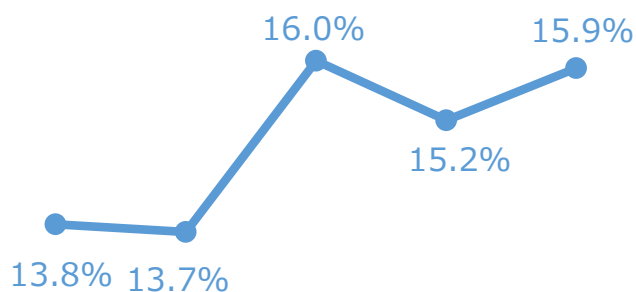
財務の健全性指標だけでなく、利益率等の向上にも取り組んでいます

売上高総利益率



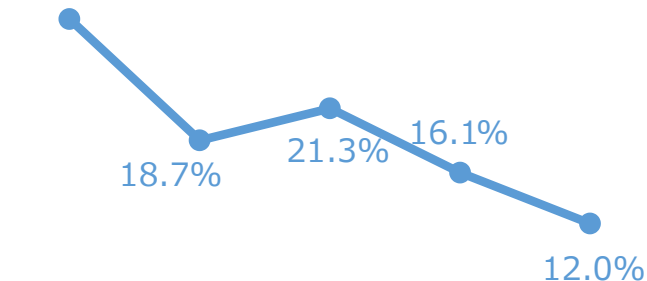
H26/12期 H27/12期 H28/12期 H29/12期 H30/12期

売上高経常利益率



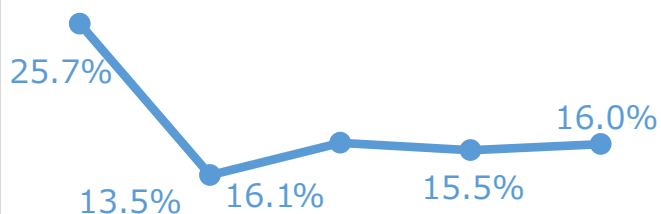
H26/12期 H27/12期 H28/12期 H29/12期 H30/12期

28.5% 総資産経常利益率(ROA)



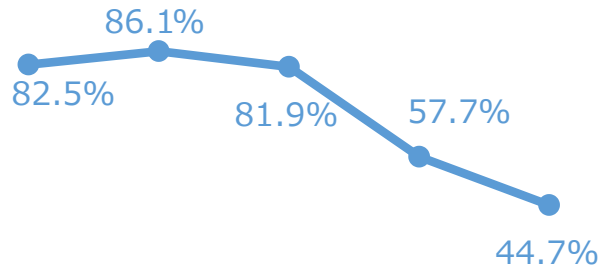
H26/12期 H27/12期 H28/12期 H29/12期 H30/12期

自己資本当期純利益率(ROE)



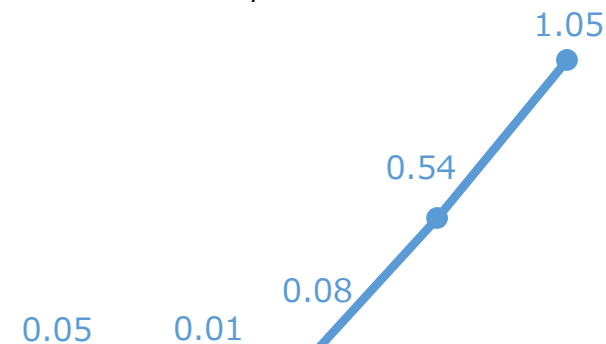
H26/12期 H27/12期 H28/12期 H29/12期 H30/12期

自己資本比率



H26/12期 H27/12期 H28/12期 H29/12期 H30/12期

D/E レシオ



H26/12期 H27/12期 H28/12期 H29/12期 H30/12期

※平成29年12月期第2四半期より連結決算へ移行しているため、平成28年12月期以前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。

事業の概況

自社ブランド物件として、個人の方に向けて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)



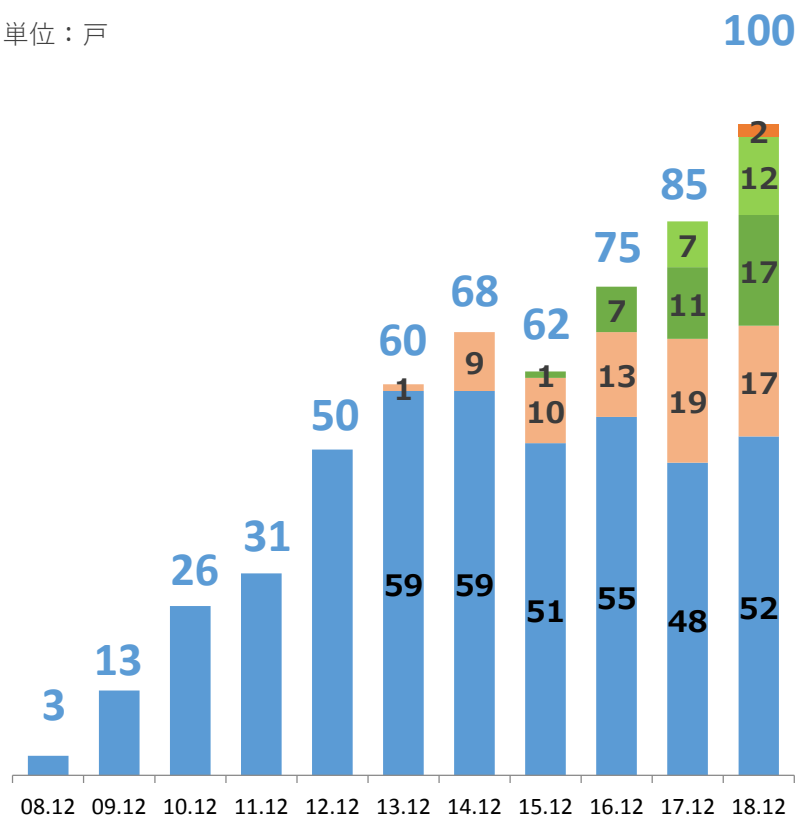
都市型簡易宿泊所

累計販売戸数 573戸

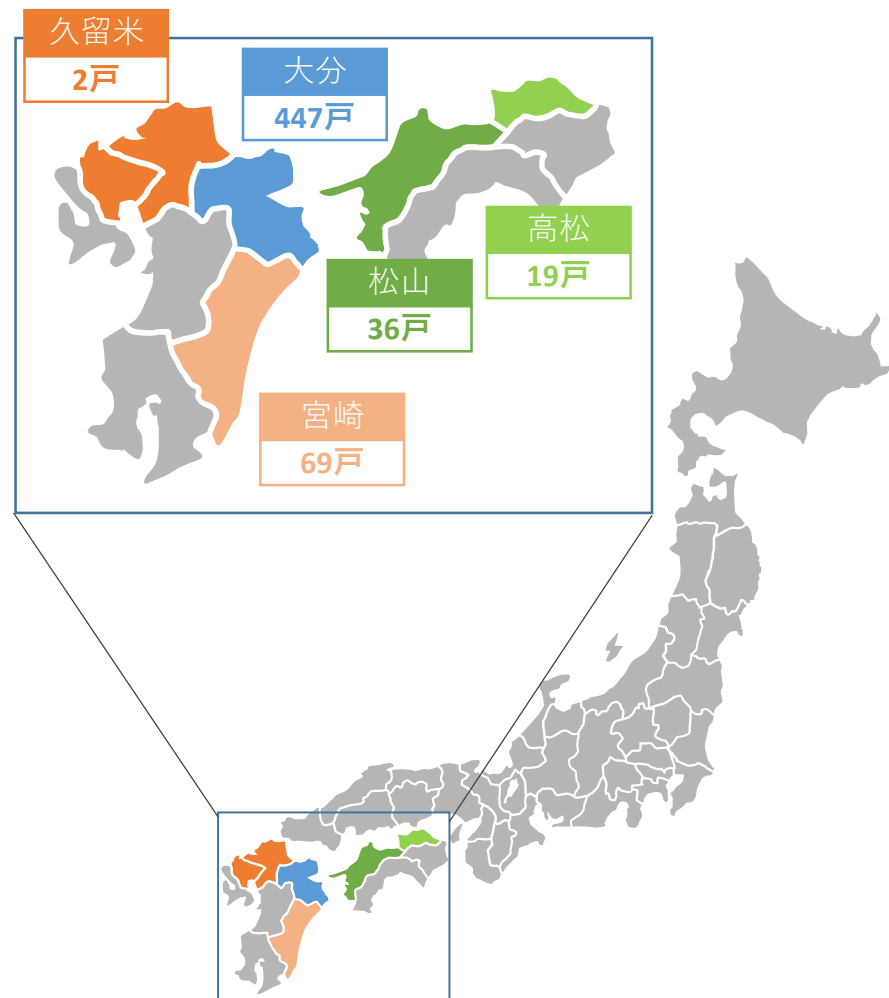
(2018年12月末現在)

■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。

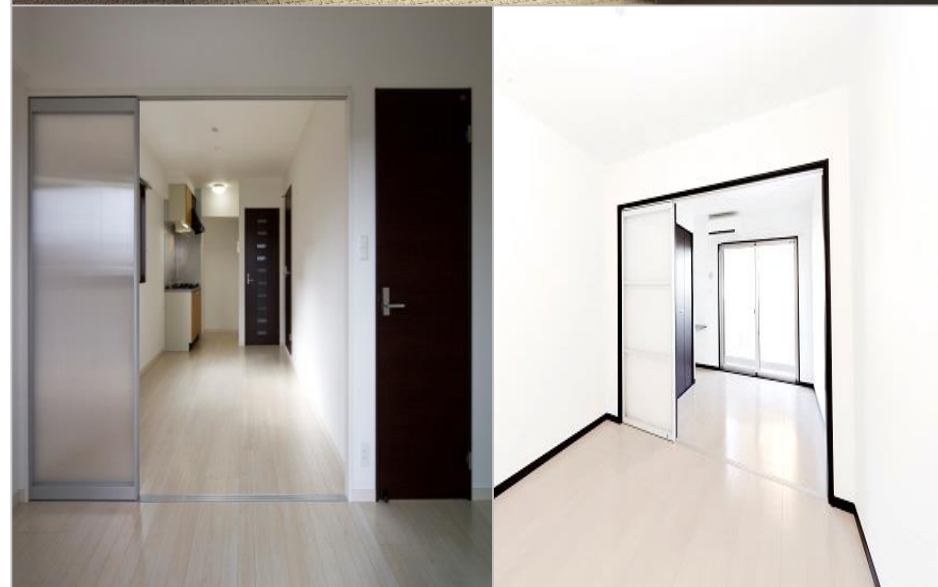
■ 概要

住 戸 数 | (低層) 15 ~ 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



(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

メゾネット型の木造アパート。
戸建て感覚の生活が実現でき、
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ことが特徴。

■ 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 | 7 ~ 8%程度



(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

1棟当たり10～20室の客室

インバウンド需要にわくアジアの玄関口福岡市を中心に、都市型簡易宿泊所の開発、販売をしております。

■現在の進捗状況

福岡市中心エリア（キャナルシティ横）で2棟が建設工事中であり、うち1棟は売却契約済であります。



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

現在、18棟 135戸の
民泊物件の管理を受託

(2019年1月31日)



ストックビジネスとして展開

※当社はもともと旅館業免許の都市型簡易宿泊所を販売しているため、民泊新法で規制が強化されても、不利になることはありません。

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
ニーズ高まり

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』

ここ1～2年は既存拠点の販売戸数の拡大に最注力

その過程で人材を育て、2021年より一気に拠点拡大を図る

2021年～

一気に拠点拡大

2018～2020年

既存店の販売戸数の
引き上げに注力
積極的な採用活動

拠点展開に必要な
新たなリーダーを育成

2013～2017年

新規出店注力

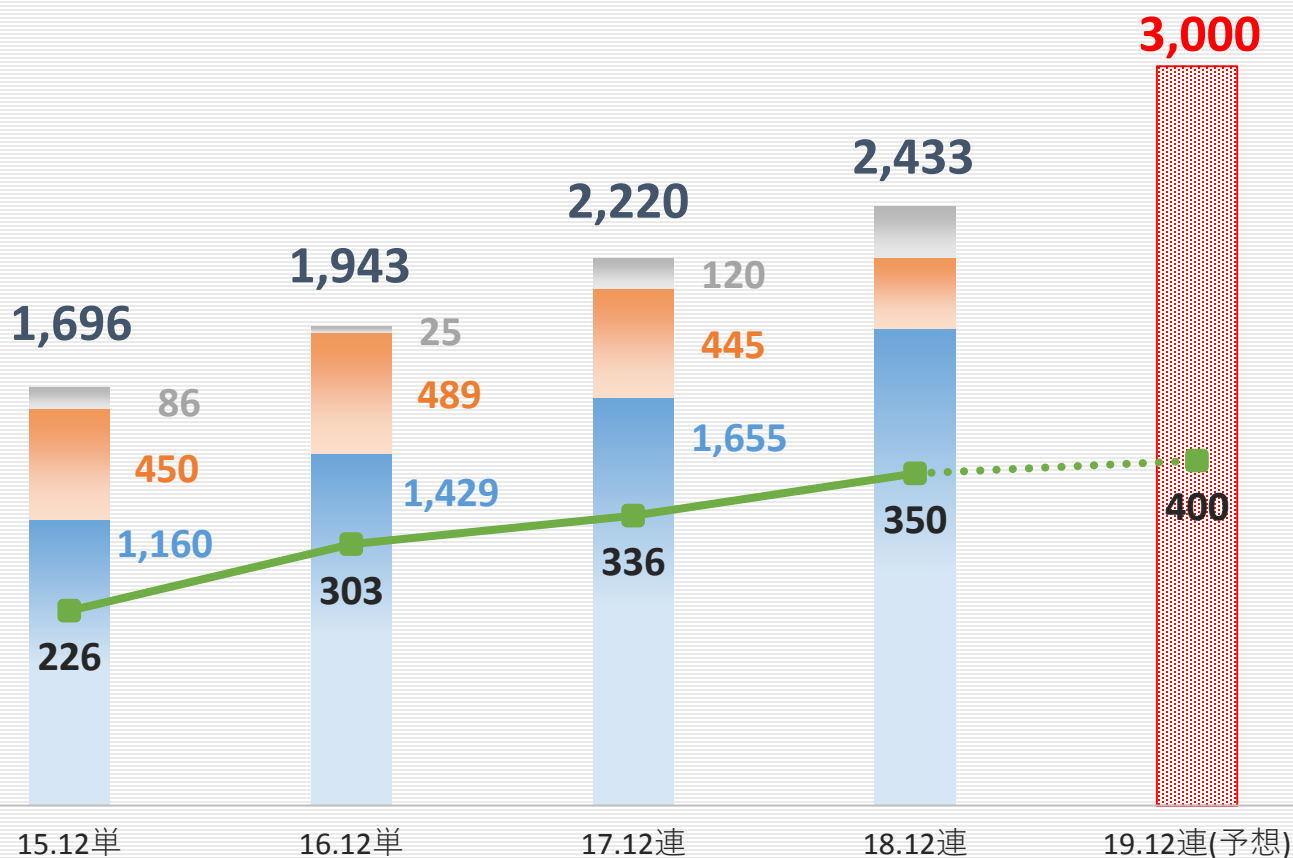
2013年10月 宮崎営業所
2015年07月 松山営業所
2016年11月 高松営業所
2017年11月 久留米営業所

九州・四国で5拠点体制に
出店ノウハウの蓄積

通期予想は増収増益

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
📈 23.3%増

営業利益
📈 3.8%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