

証券コード : 3261 www.grandes.jp

2019年12月期 決算短信 補足説明資料

2020年 2月 10日

2019年12月期の連結業績

サマリー

期初予想は未達、前期比は増収減益

要因

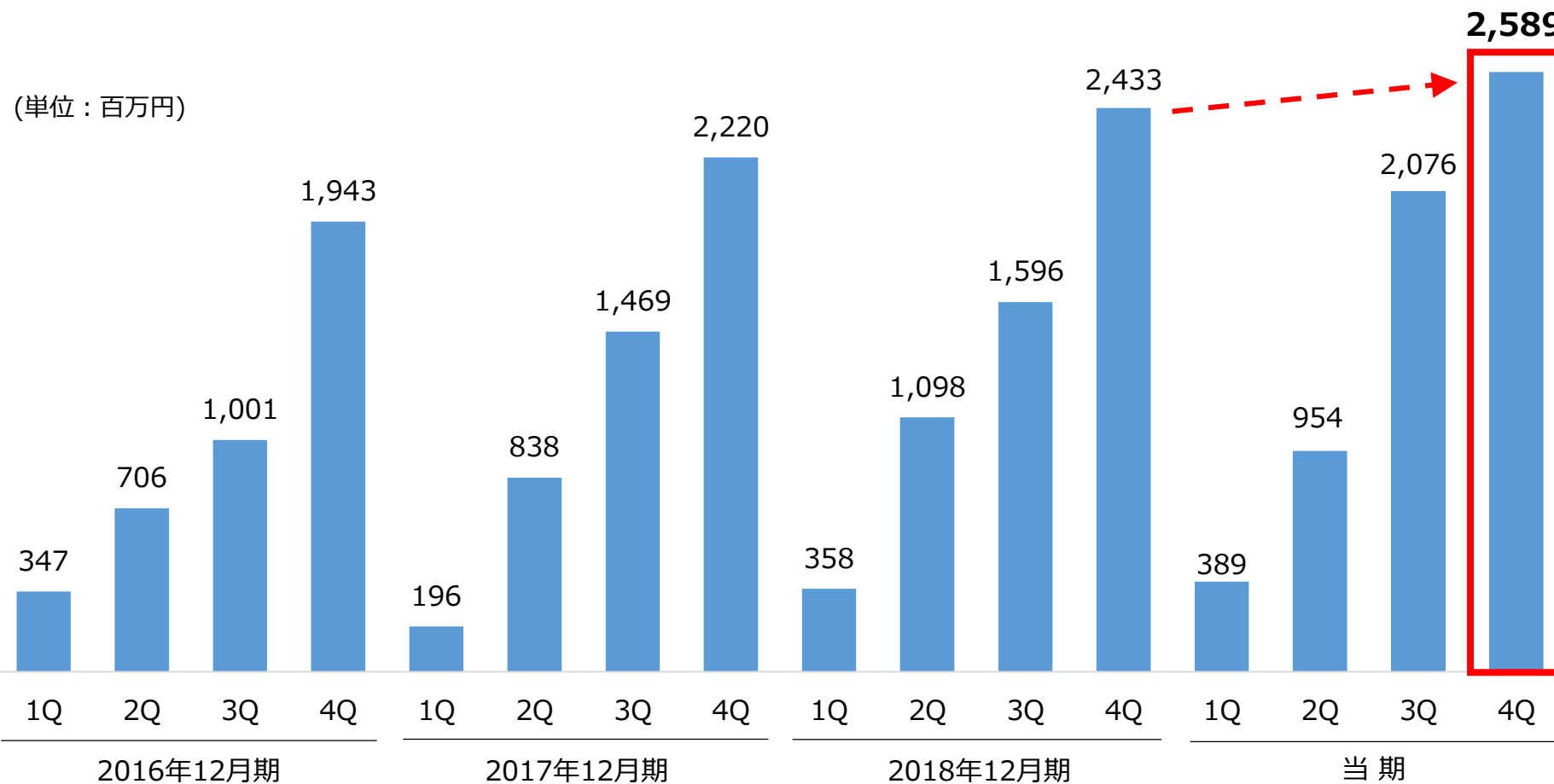
- 主力事業である建売住宅販売は減少
- 投資用不動産の販売は増加

(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	3,000	+23.3%	2,589	△411	2,433	+6.4%
営業利益	400	+3.8%	386	△14	386	△0.2%
経常利益	400	+3.3%	381	△19	387	△1.5%
親会社株主に帰属 する当期純利益	276	+7.6%	252	△24	256	△1.7%

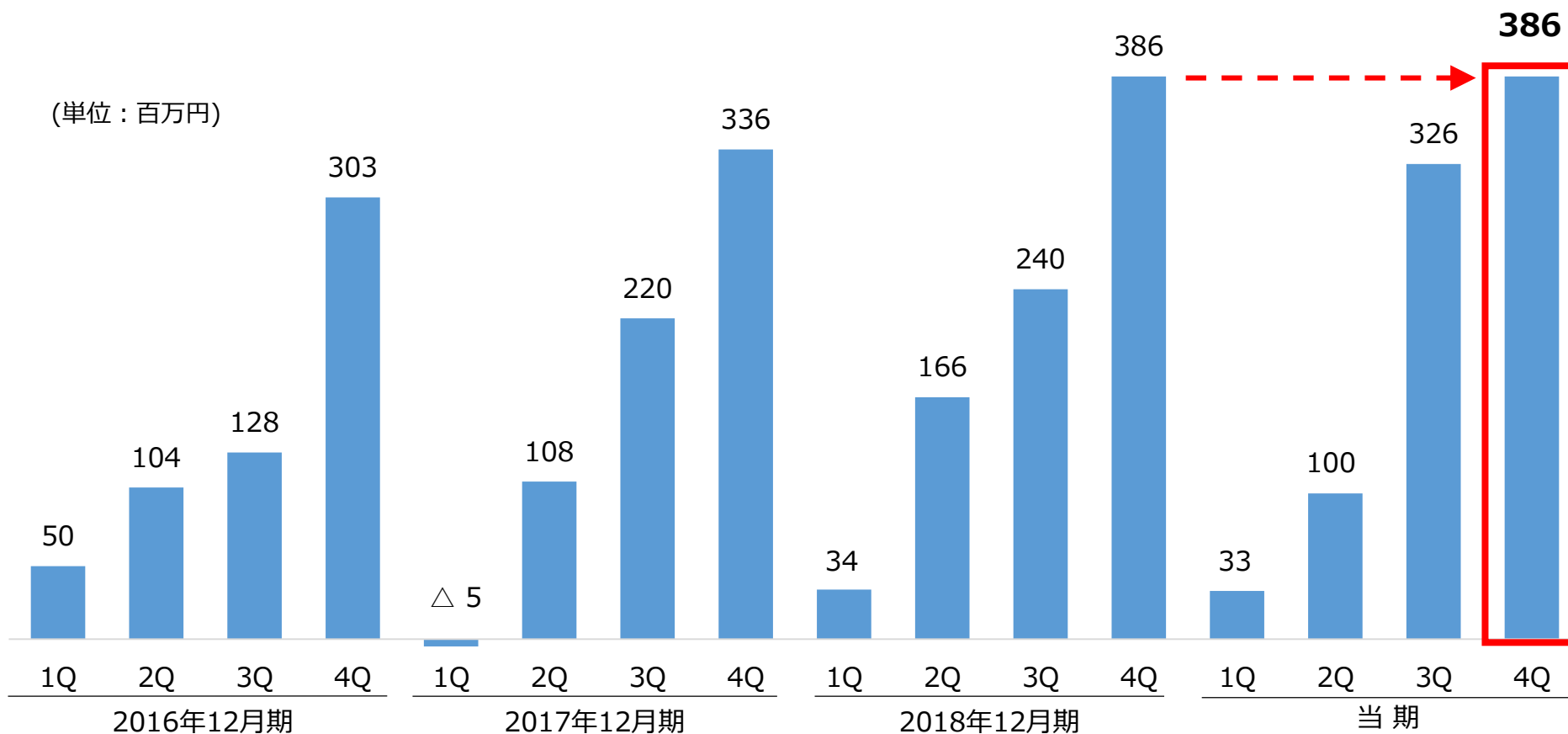
建売住宅販売は減少、投資用不動産の販売増加により前年同期比6.4%増加

(2017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0.2%減少

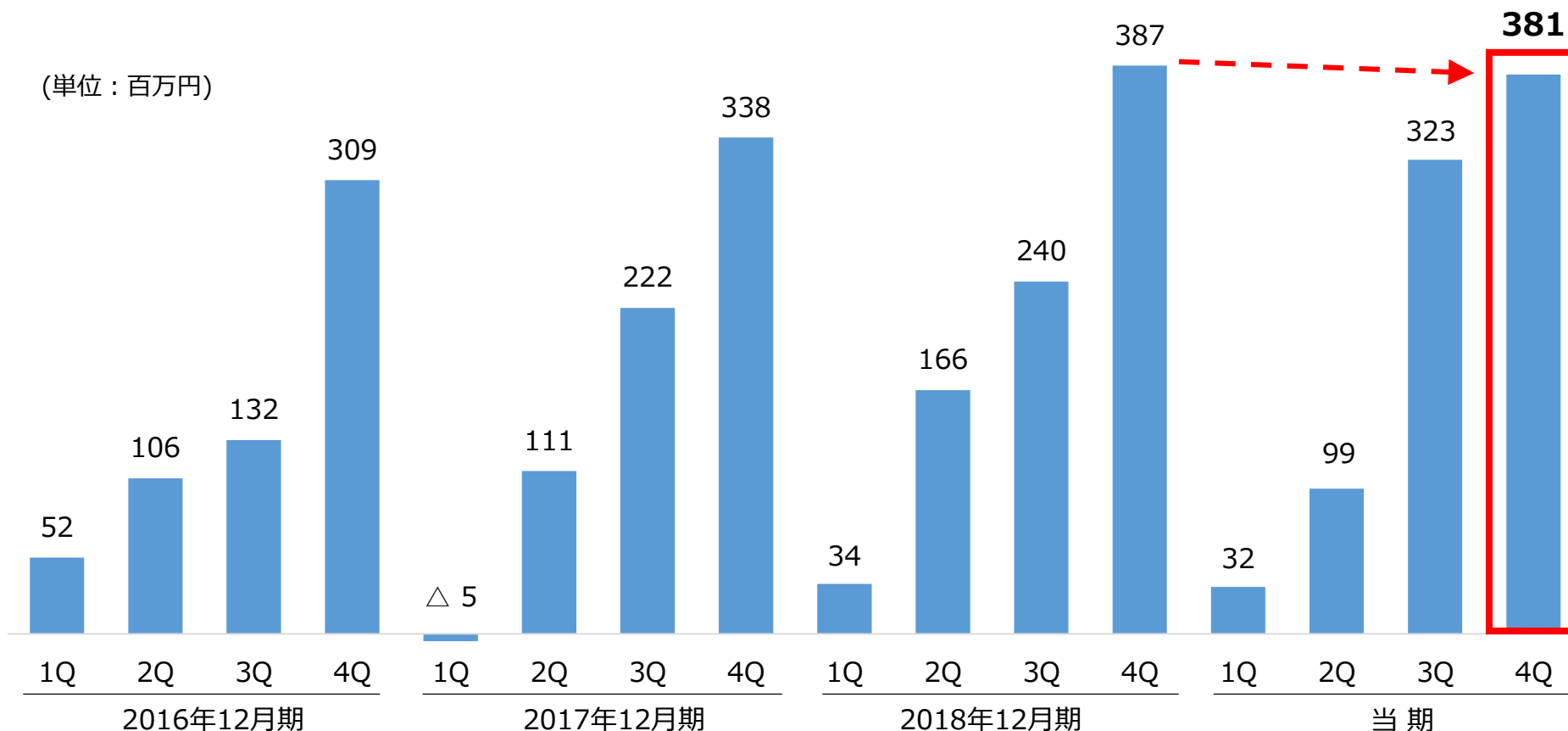
(2017年12月期第2四半期より連結決算に移行しているため、それ以前は単体の数値を使用)



経常利益は前年同期比1.5%減少

(2017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)



2019年12月期 損益計算書(連結)対前期

(単位：百万円)

	2018年 12月期 (連結)	2019年 12月期 (連結)	増減額	増減率
売上高	2,433	2,589	156	6.4 %
売上総利益 (売上総利益率)	697 (28.7%)	721 (27.9%)	23 △0.8%	3.4 %
販売費及び 一般管理費	310	335	24	7.9 %
営業利益 (営業利益率)	386 (15.9%)	386 (14.9%)	0 △1.0%	△0.2 %
経常利益 (経常利益率)	387 (15.9%)	381 (14.7%)	△5 △1.2%	△1.5 %
親会社株主に帰属する 当期純利益 (当期純利益率)	256 (10.5%)	252 (9.7%)	△4 △0.8%	△1.7 %

建売住宅販売の減少
投資用不動産販売の増加

売上高の増加により

販売費、人件費の増加等

2019年12月期 損益計算書(単体)対前期

	2018年 12月期 (単体)	2019年 12月期 (単体)	増減額	増減率
(単位：百万円)				
売上高	2,324	2,477	153	6.6%
売上総利益 (売上総利益率)	634 (27.3%)	648 (26.2%)	14 △1.1%	2.2%
販売費及び 一般管理費	261	299	39	15.2%
営業利益 (営業利益率)	374 (16.1%)	349 (14.1%)	△25 △2.0%	△6.8%
経常利益 (経常利益率)	375 (16.2%)	343 (13.9%)	△32 △2.3%	△8.7%
当期純利益 (当期純利益率)	253 (10.9%)	226 (9.2%)	△27 △1.7%	△10.7%

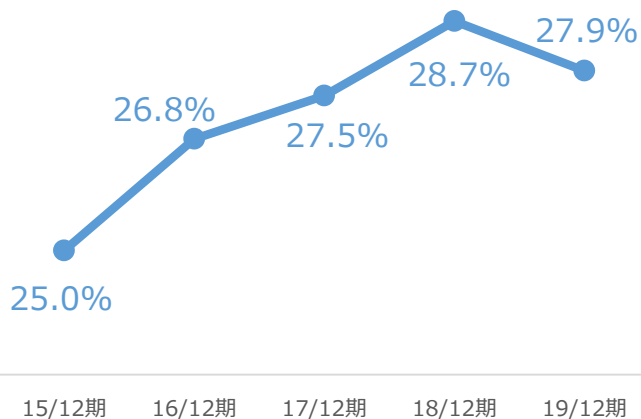
- ▶ 建売住宅販売の減少
投資用不動産販売の増加
- ▶ 売上高の増加により
- ▶ 販売費、人件費の増加等

2019年12月期 貸借対照表(連結)対前期

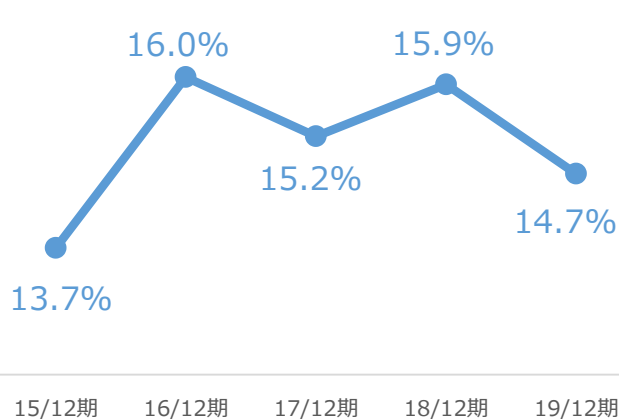
(単位：百万円)		2018年12月期	2019年12月期	主な増減
資産	流動資産	3,748	4,242	+ 494 たな卸資産+498 (建売住宅+36、賃貸不動産+92、簡易宿泊所+271、アパート+99)
	固定資産	85	86	+ 1
	合計	3,833	4,329	+ 495
負債	流動負債	1,042	730	△ 312 (短期借入金 △360)
	固定負債	1,078	1,786	+ 708 (長期借入金 +711)
	合計	2,120	2,517	+ 396
純資産合計 (自己資本比率)		1,712 (44.7%)	1,812 (41.9%)	+ 99 (剰余金 +198、自己株式△99)
負債純資産合計		3,833	4,329	+ 495

(単位：百万円)	2018年 12月期	2019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	△ 864	△ 250	614	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	△ 7	△ 2	4	
財務活動による キャッシュ・フロー	928	251	△ 677	借入金による資金調達 自己株取得、配当金支払
現金及び 現金同等物残高	733	731	△ 1	

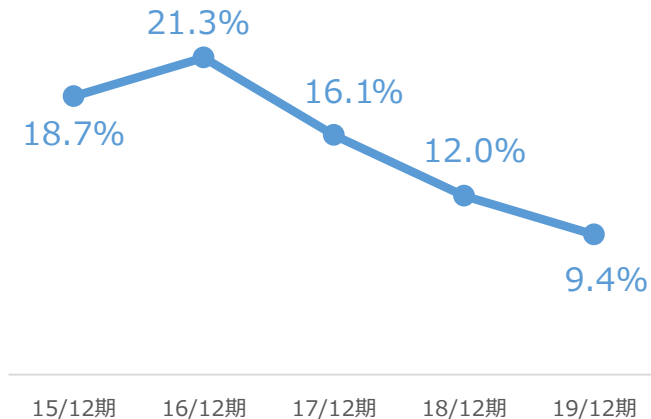
売上高総利益率



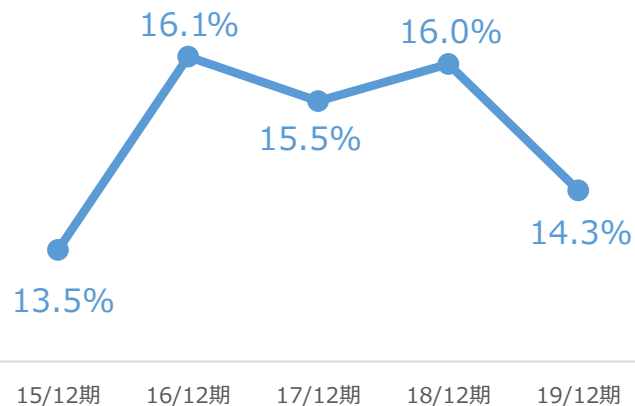
売上高経常利益率



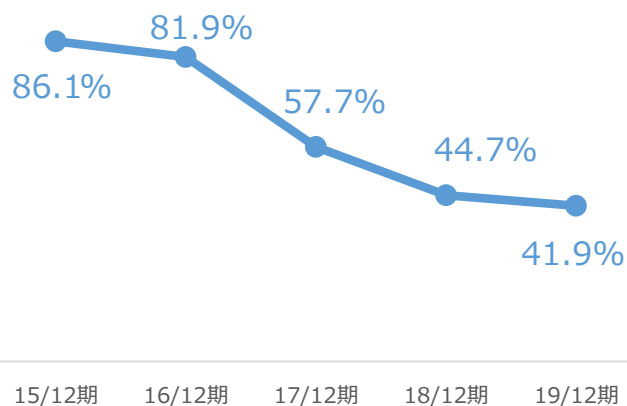
総資産経常利益率(ROA)



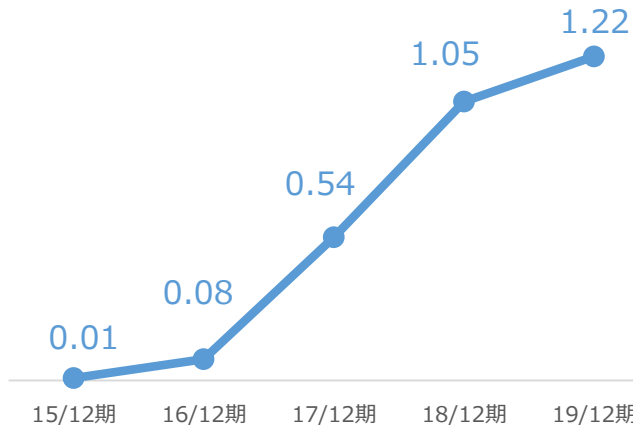
自己資本当期純利益率(ROE)



自己資本比率



D/E レシオ



※2017年12月期第2四半期より連結決算へ移行しているため、2016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、個人の方向けに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)



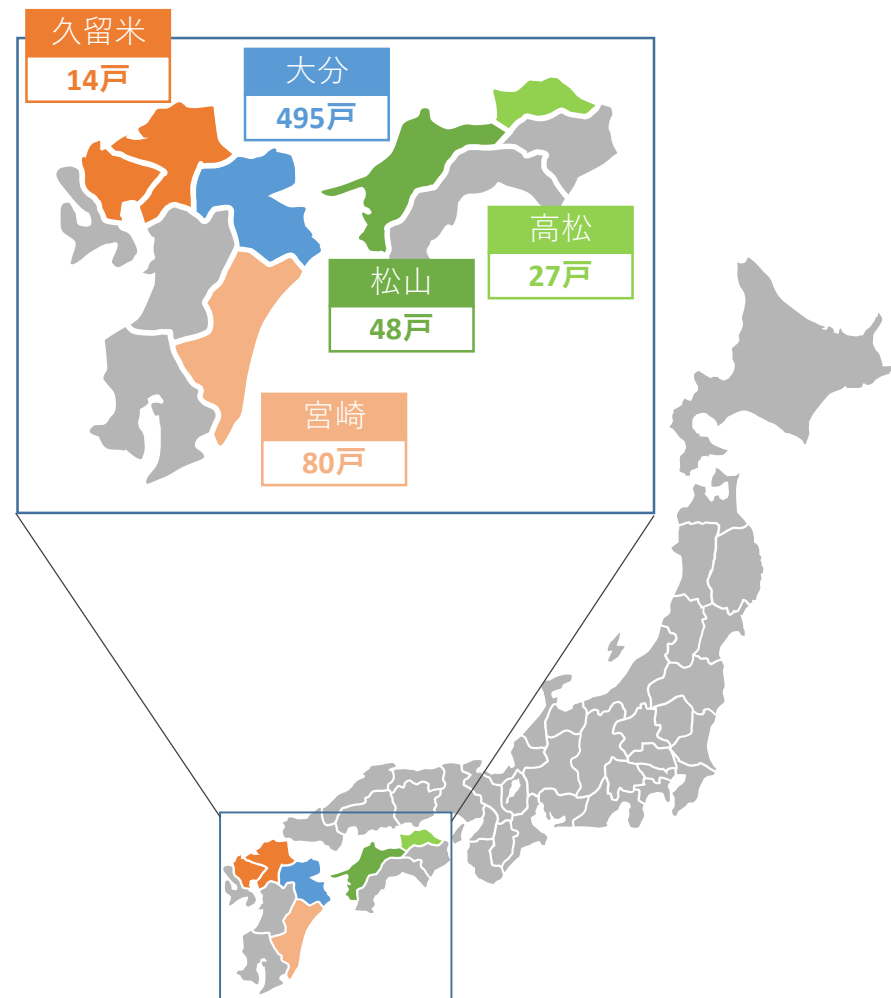
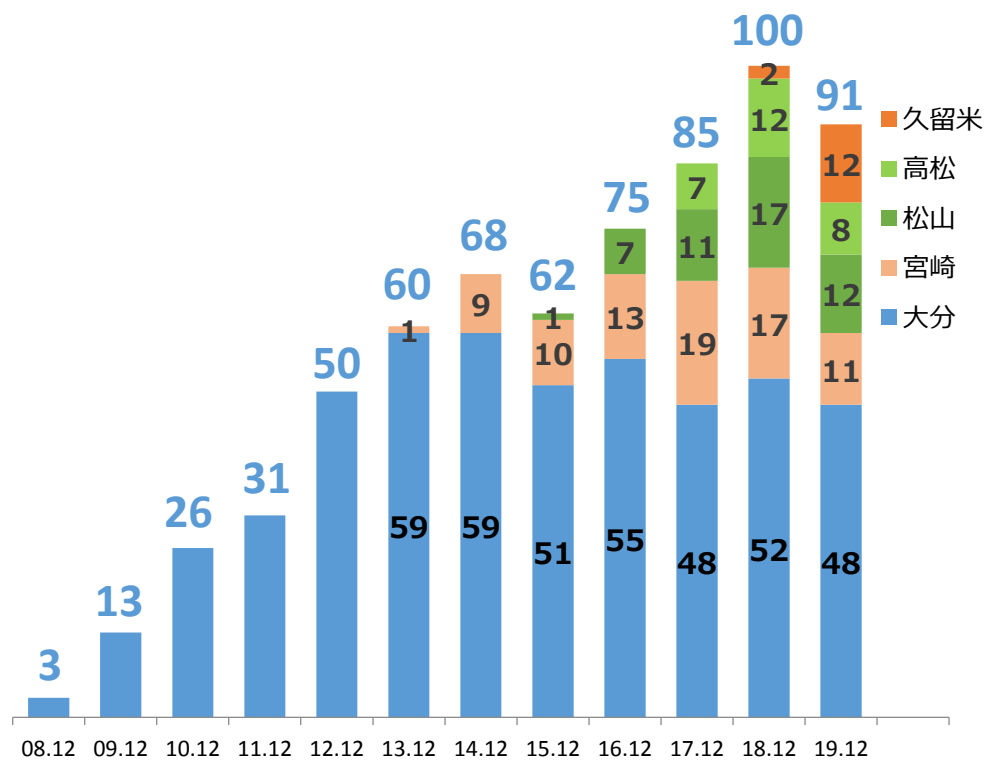
都市型簡易宿泊所

累計販売戸数 664戸

(2019年12月末現在)

■建売住宅供給戸数

単位：戸



(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。

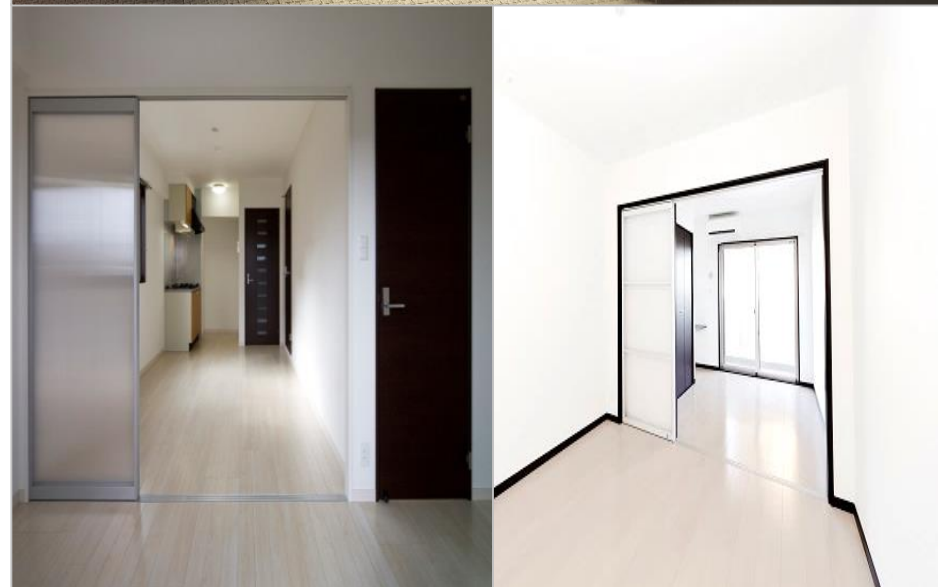
■ 概要

住戸数 | (低層) 15 ~ 50戸
(高層) 30 ~ 40戸

構造 | 鉄筋コンクリート造

価格帯 | 2 ~ 10億円

表面利回り | 7 ~ 8%程度



(b) 投資アパート販売

個人
富裕層
向け

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、
单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。
大分だけでなく、宮崎での販売実績があり、高松でも開発をしております。

■ 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

都市型簡易宿泊所を一棟販売

都市部 / 1棟当たり10~20室の客室

観光地 / 露天風呂付の一戸建てタイプ

アジアの玄関口福岡市や観光客の多い別府市に、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2019年に1棟販売。同エリアで完成間近が1棟。
別府市には運用中の簡易宿所があります。



投資用不動産の開発・販売だけでなく その後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

グランディーズが開発・販売
Diproが賃貸管理や保守点検を受託
高いシナジー効果を発揮

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、民泊関連の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

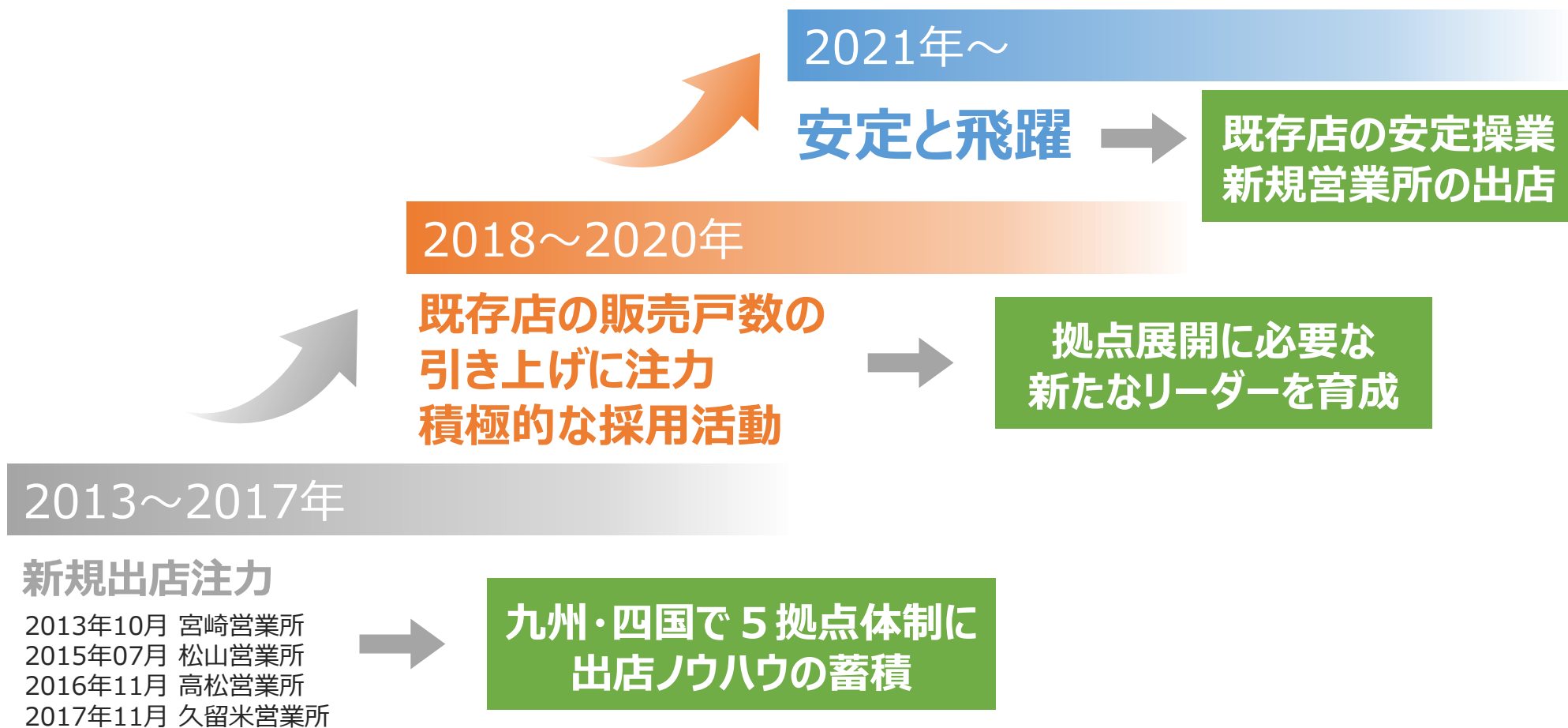
高い収益性
による
リピーター
の増加

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』

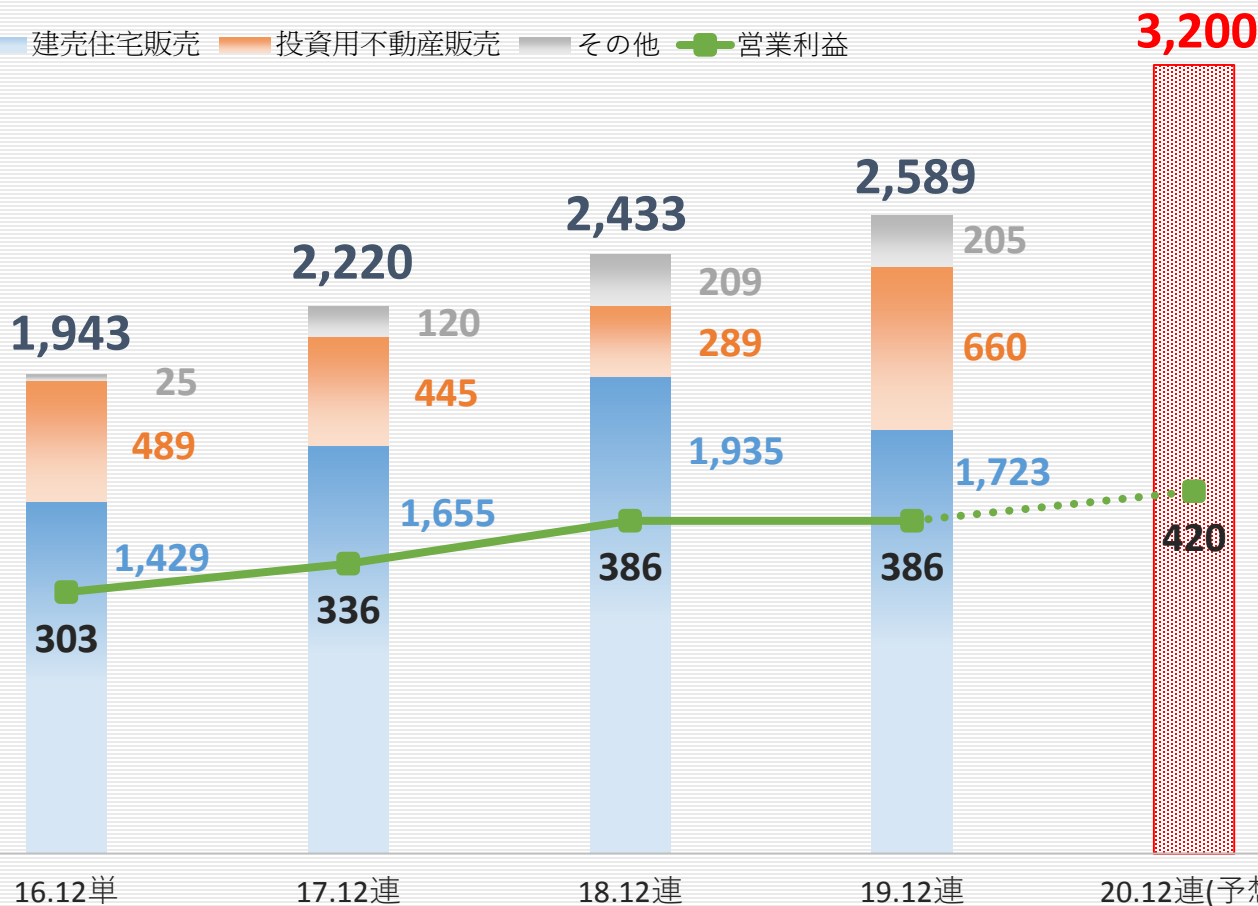
既存拠点の販売戸数の拡大のため、個の力を高めることに最注力 新卒採用・育成、リーダー研修を通じて、 建売住宅販売が常に一定の水準を超える体制作り



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
📈 23.6%増

営業利益
📈 8.8%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