

令和2年3月期

決算説明資料



目次

- **決算概要** P1
- **業績見通しについて** P11
- **参考資料** P15



決算概要

令和2年3月期

(百万円)

	H31.3期	R2.3期	前期比	業績予想 2/10修正	業績 予想比
売上高	44,452	45,541	+2.5%	45,150	+0.9%
不動産販売	41,212	42,505	+3.1%		
建築材料販売	2,992	2,775	-7.2%		
不動産賃貸	248	261	+5.2%		
営業利益	3,131	2,142	-31.6%	2,000	+7.1%
経常利益	3,288	2,310	-29.7%	2,150	+7.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,065	1,413	-31.6%	1,400	+0.9%
1株当たり 当期純利益	71.62円	48.84円	-22.78円	48.41円	+0.43円
ROE (自己資本利益率)	10.3%	6.6%	-3.7pt		
1株当たり 配当額	18円	23円	+5円		
連結配当性向	25.1%	47.1%	+22.0pt		

増収・減益

＜売上高＞

- 埼玉県への進出や、神奈川県の実業会社2社のM&Aにより、事業規模は拡大
- 令和元年10月の消費税増税や台風19号の被害に伴う環境悪化で3Qの受注が低迷
⇒2月10日に当初業績予想を下方修正
- 4Qは四半期として過去最高の売上高となるまで回復し、通期では若干の増収

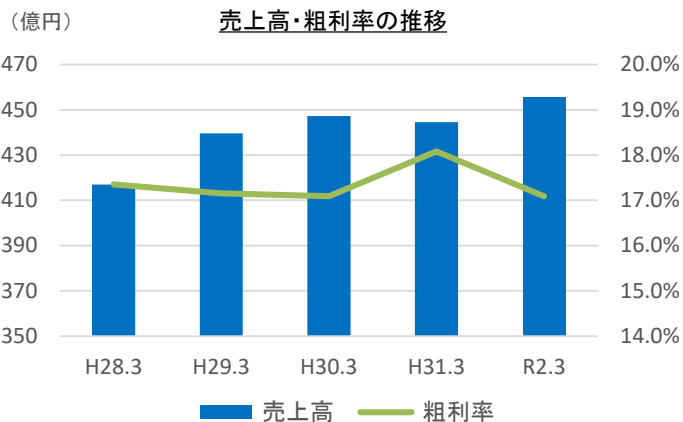
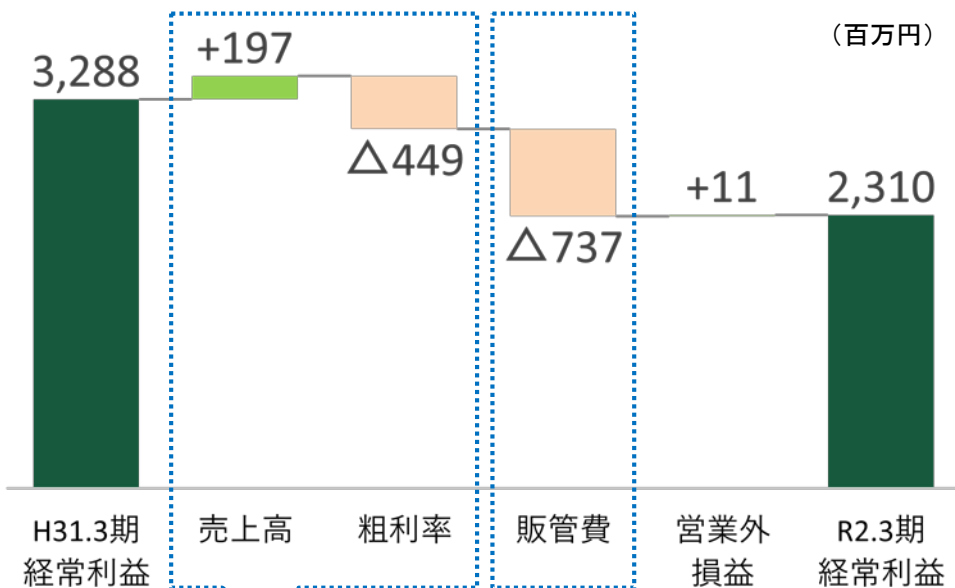
＜営業利益、経常利益＞

- 事業拡大に向けた人材投資やM&A費用の増加により減益

＜当期純利益＞

- 台風19号による災害損失、株価下落に伴う保有株式の評価損等、特別損失を計上

経常利益の増減要因



事業拡大に向け、投資を増加

<売上高、粗利率>

- 営業エリアの拡大に向け、埼玉県への進出やM&Aを行い、売上高は増加
- 消費税増税及び台風19号の浸水被害により顧客マインドが冷え込み、販売施策を強化した影響で粗利率は低下

<販管費>

- M&A関連費用の増加

取得した子会社の販管費	+121
子会社取得関連費用	+95
のれん償却費	+68
- その他、事業拡大に向けた投資の影響

事業拡大に伴う人員増強	+163
WEB広告の強化	+93

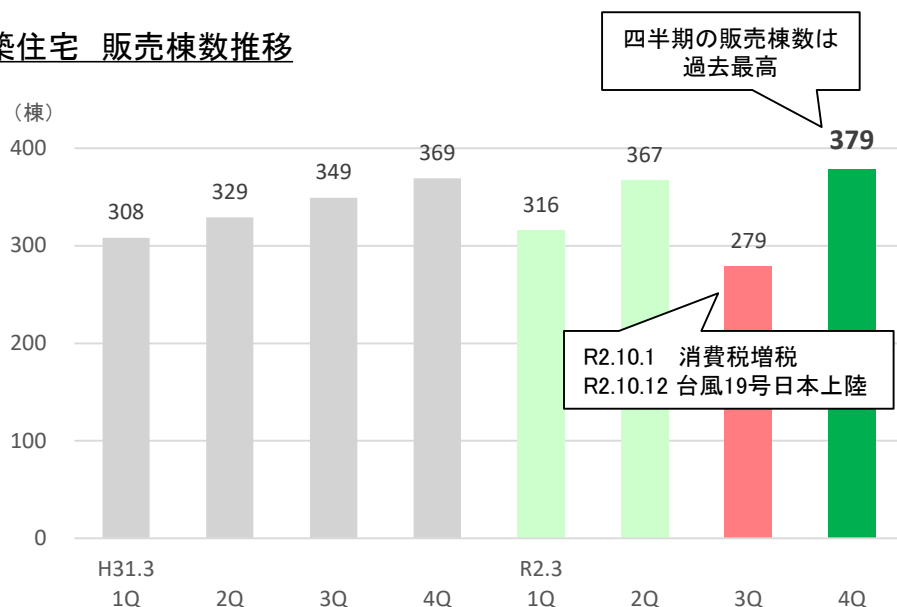
各セグメントの状況(不動産販売 ①)

不動産販売

(百万円)

	H31.3期	R2.3期	前期比
売上高	41,212	42,505	+3.1%
新築住宅販売	37,191	38,517	+3.6%
中古住宅販売	2,397	2,535	+5.8%
リフォーム	1,624	1,453	-10.5%
経常利益	2,976	2,013	-32.4%

新築住宅 販売棟数推移



(1) 新築住宅販売

- 販売棟数は、1,341棟(前期比14棟減)
- 首都圏等の販売単価の高いエリアの構成比が高まったこと、土地のみ販売があったことで、増収
- 1Qはやや出遅れたものの、2Q・4Qは当初計画(1,480棟/年)水準の棟数を確保(4Qの販売棟数は過去最高)
- 3Qは、消費税増税に加え、台風19号の浸水被害の大きかった栃木県を中心に顧客マインドが悪化し、受注が低迷
(台風の被害状況は次項をご参照)
- 3Qの受注低迷で滞留の懸念が生じた完成在庫は、4Qの販売促進強化により解消
⇒ 当期の粗利率低下の一因となったが、次期に向けての期末完成在庫は正常化

各セグメントの状況(不動産販売 ②)

不動産販売

(百万円)

	H31.3期	R2.3期	前期比
売上高	41,212	42,505	+3.1%
新築住宅販売	37,191	38,517	+3.6%
中古住宅販売	2,397	2,535	+5.8%
リフォーム	1,624	1,453	-10.5%
経常利益	2,976	2,013	-32.4%

(2) 中古住宅販売

- 販売棟数は151棟(前期と同数)
- 販売価格の高い首都圏エリアでの販売棟数が増加したことにより増収
- 仕入を強化し、在庫数を常時80棟とする目標水準を確保できたことで、受注棟数は増加

台風19号(平成元年東日本台風)の被害状況等について

令和元年10月12日に上陸した台風19号により、当社グループの営業エリアにおいても栃木県を中心に甚大な浸水被害が発生

栃木県の住戸被害 全壊:83棟 半壊:5,233棟 一部損壊:8,666棟 他浸水:135棟
(10月時点速報 床上浸水:約1万棟 床下浸水:約9千5百棟)
県南部を中心に広範な浸水被害発生

当社の被害 本社等一部社屋・駐車場と、商品在庫の一部が浸水したものの被害額は軽微(令和元年10月16日ニュースリリース)

当社の対応 ・被害を受けたOB顧客の復旧を支援
(社屋等の浸水は、事業活動に特段の影響なし)

今後の対策 ・土地仕入時における浸水等の災害リスクの精査を強化
・分譲地の地盤対策や建物基礎高増等の浸水防止対策
・今回の災害をふまえたBCP(事業継続計画)の見直し、等

(3) リフォーム

- 上期は前期比+5.2%で推移するも、下期は受注に優先して台風19号の被害を受けたOB顧客の復旧支援活動を行ったこともあり、通期では減収
- 「グランディスマイルクラブ」WEBサイトを令和元年12月に開設、OB顧客会員様へのアフターサービスを強化(次項をご参照)

各セグメントの状況(不動産販売 ③)

オリコン顧客満足度 第1位 獲得



当社グループは、株式会社 oricon Meが令和2年2月3日に発表した「2020年 オリコン 顧客満足度(R)調査 建売住宅ビルダー 北関東」において、全ての評価項目で顧客満足度第1位に選出されました。

(評価項目)

- | | |
|--------|-------------|
| ① 立地 | ⑥ 情報提供 |
| ② 周辺環境 | ⑦ 引越し時の住宅確認 |
| ③ デザイン | ⑧ 住宅構造・設計 |
| ④ 住宅設備 | ⑨ 金額の納得感 |
| ⑤ 長期保証 | ⑩ アフターフォロー |

「グランディスマイルクラブ」を開設



当社グループのオーナー様向けサービスの向上を目的として、オーナーズクラブである「**グランディスマイルクラブ**」を開設し、令和元年12月にオーナーズWEBサイトの運営を始めました。

会員様限定のプレゼント企画や、暮らしに役立つお得な情報の配信のほか、定期メンテナンスや家族構成の変化に合わせたリフォームのご案内等、“住宅購入後”のオーナー様へのアフターサービス強化を図っております。

今後もより多くのお客様にご満足いただけるよう、
付加価値の高い商品づくりとサービスの向上に努めてまいります。

各セグメントの状況(不動産販売 ④)

<新築住宅販売 ~ 商品例>

Landscape Design



グランドステージ泉が丘5丁目 (栃木県宇都宮市)



グランシエールつくば市東光台 (茨城県つくば市)



モノルクス大宮 (埼玉県さいたま市)



フォレストヒル上尾 (埼玉県上尾市)



イオリ流山おおたかの森9期 (千葉県流山市)



イオリ南流山8期 (千葉県流山市)

よつばの杜つくば松代プロジェクト (茨城県つくば市103区画)



「光と風のリビング」



「コワーキングスペース」



「中庭テラス」

Interior Design

各セグメントの状況(建築材料販売・不動産賃貸)

建築材料販売

(百万円)

	H31.3期	R2.3期	前期比
売上高	6,115	5,894	-3.6%
外部顧客	2,992	2,775	-7.2%
グループ内部	3,123	3,118	-0.2%
経常利益	151	142	-5.9%

不動産賃貸

(百万円)

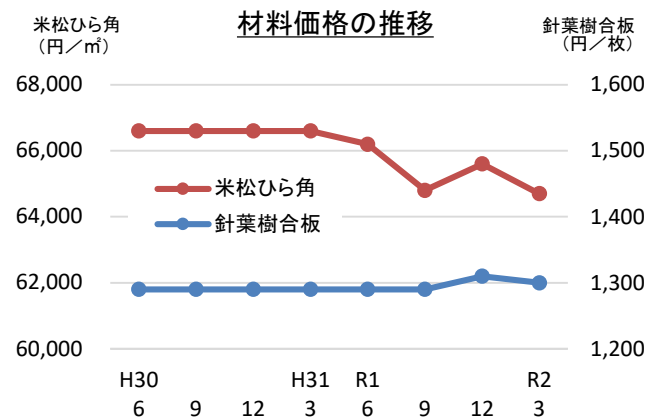
	H31.3期	R2.3期	前期比
売上高	332	346	+4.4%
外部顧客	248	261	+5.2%
グループ内部	83	85	+1.8%
経常利益	151	172	+13.8%

(運用数量の推移)

賃貸オフィス等(坪数)	2,627	3,003
駐車場(車室数)	435	435

建築材料販売

- 利益率の確保を重視し、取引先の選別を進めたことにより減収
- 構造材は値下がり傾向で推移したが、人員増強に伴う人件費増加により減益



不動産賃貸

- 稼働率向上の取り組み、賃貸資産の増加により増収
- 管理コストの低減に取り組み増益

貸借対照表の概要

	(百万円)		
	H31.3期	R2.3期	前期比
流動資産	36,127	43,050	+6,923
現金及び預金	10,001	10,351	+349
販売用不動産	24,392	30,705	+6,312
その他	1,733	1,993	+260
固定資産・繰延資産	10,737	12,935	+2,197
有形固定資産	8,932	9,635	+702
のれん	-	1,302	+1,302
その他	1,804	1,997	+192
総資産	46,864	55,986	+9,121
負債	25,740	33,842	+8,102
仕入債務	3,132	3,249	+116
有利子負債	20,362	28,472	+8,109
その他	2,245	2,121	-124
純資産	21,124	22,143	+1,018
負債・純資産	46,864	55,986	+9,121

営業エリアの拡大に伴い、 資産・負債も増加

<販売用不動産>

- 営業エリアを拡大した埼玉県や神奈川県
の分譲用地が増加
- 既存エリアにおいても大型分譲用地を取得
- 中古物件の仕入を強化

<のれん>

- M&Aに伴い、のれんが発生

<有利子負債>

- 分譲用地の取得資金の調達
- M&A資金の調達
- 取得した子会社の負債受入

キャッシュ・フローの概要

	(百万円)		
	H31.3期	R2.3期	前期比
営業活動による キャッシュ・フロー	3,042	△2,546	-5,589
税引前利益	2,969	2,159	-809
たな卸資産の増減	1,140	△3,955	-5,095
法人税等の支払	△868	△960	-92
その他	△198	210	+408
投資活動による キャッシュ・フロー	△503	△2,520	-2,016
有形固定資産の取得	△491	△570	-79
子会社株式の取得	-	△1,881	-1,881
その他	△12	△68	-55
財務活動による キャッシュ・フロー	△2,351	5,402	+7,753
借入金・社債の増減	△1,868	5,877	+7,745
配当金の支払	△460	△519	-59
その他	△22	44	+67
現金及び現金同等物の 期末残高	10,001	10,336	+335

営業エリアの拡大に伴い、
投資目的の支出が増加

＜営業C/F＞

- 営業エリアを拡大した埼玉県の分譲用地や既存エリアの大型分譲用地等、たな卸資産の取得に係る支出が増加

＜投資C/F＞

- 神奈川県の子会社2社(株)プラザハウス、(株)ウェルカムハウスの株式を取得し、子会社化

＜財務C/F＞

- 分譲用地の取得資金やM&A資金を、借入金・社債により調達
- 1株当たり配当額の増配により、配当金の支払額が増加



業績見通しについて

令和3年3月期

(注) 業績見通しの公表は「未定」としております。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、企業活動や消費活動が停滞していますが、未だその収束時期については見通すことが困難な状況にあります。当社グループにおいても、令和3年3月期の業績に重要な影響を及ぼす可能性があります。現時点においてその影響額を合理的に見積もることは困難であるため、連結業績予想につきましては、「未定」とさせていただきます。

今後、新型コロナウイルス感染症の収束見通しがつくなど、業績予想の算定が可能となりましたら、速やかに公表いたします。

新型コロナウイルスの影響について

【生産活動への影響】 **影響は軽微**

新型コロナウイルスの感染拡大が、世界規模でサプライチェーンに影響を与えたことにより、住宅業界においても住設機器等の部材調達に混乱が生じておりましたが、当社グループへの影響は軽微であります。

なお、現時点において、当社グループの生産・供給体制（部材調達、宅地開発、建築、各種サービス）への重要な影響はありません。

【販売活動への影響】 **感染症対策を実施・徹底、非接触型のご案内の拡大**

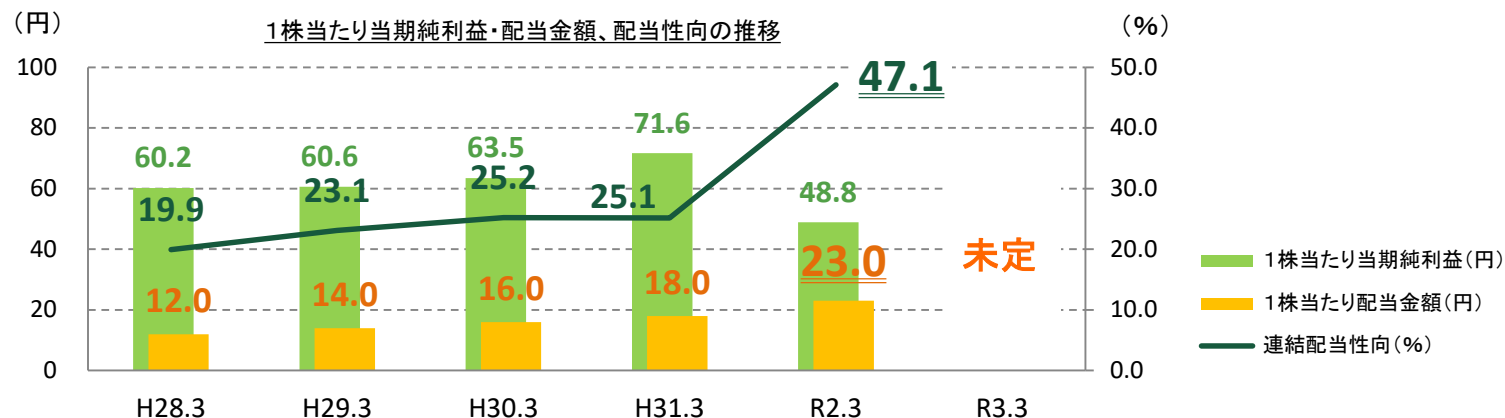
外出自粛等により、足元ではお客様の物件の内覧等が減少していますが、お客様の安全確保を第一に考え、感染防止策を徹底するとともに、電子メールやネット上の物件動画を活用した非接触型のご案内の拡大等により対応しています。

- 営業スタッフの健康状態管理、マスク・手袋着用等の衛生管理を徹底
- 物件の内覧やモデルハウスの見学は、1物件1家族様限定の完全予約制にてご案内
- 内覧物件やモデルハウスの除菌・換気の徹底、消毒液・お客様用手袋を配備 ほか

株主還元策

● 配当方針

業績に応じた配当を基本とし、**連結配当性向 30%** を目標とする
当期は、当初の配当予想である 1株当たり23円 を維持



令和3年3月期の配当金額につきましては、「未定」とさせていただきます。

業績予想の算定が可能となりましたら、業績予想とともに速やかに公表いたします。

● 自己株式

株主還元策としての自己株式の取得は、時機及び財政状態に応じて実施
保有自己株式は、ストックオプション(平成26年7月14日発行)の権利行使に充当

参 考 资 料

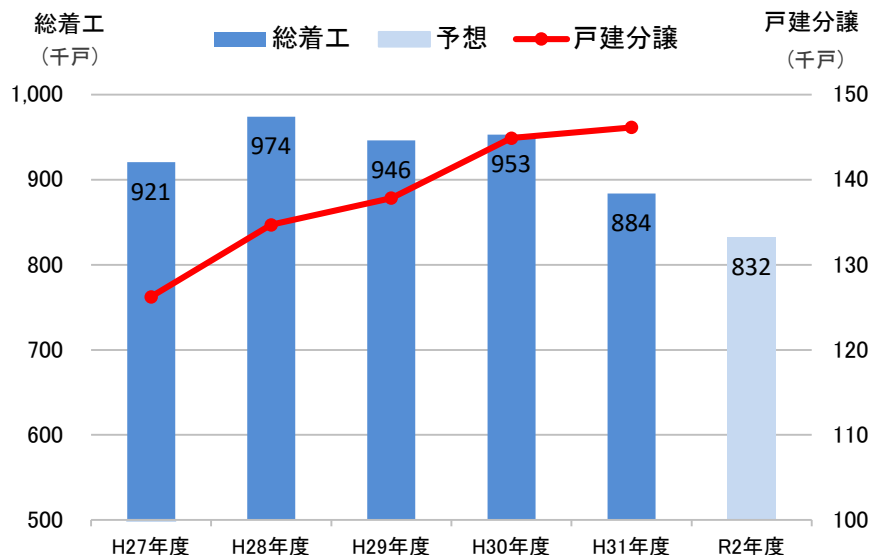
事業環境

住宅着工状況

令和2年度の新設住宅着工戸数の予測は832千戸

(住宅生産団体連合会 5月発表)

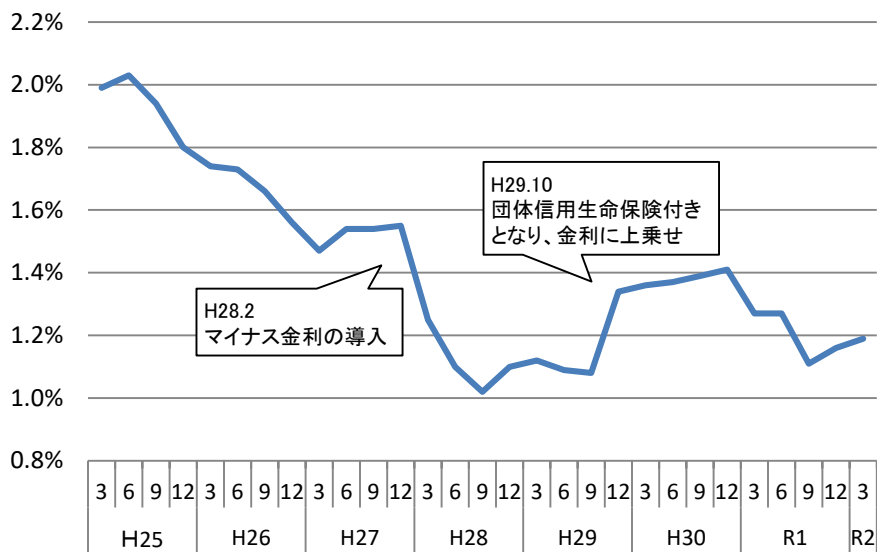
住宅着工数と戸建分譲戸数の推移



ローン金利 - 過去最低圏内 -

「フラット35」の金利水準は、過去最低圏内で推移

※借入期間21年以上35年以下、融資率90%以下の金利



<返済シミュレーション>

(金利はR2.3時点)

条件	金利	月々返済
借入額 2,500万円 頭金・賞与返済なし 返済期間 35年	フラット35 1.190%	72,800円

住宅税制等

(1) 住宅ローン減税 ⇒ 控除期間が3年間延長、新型コロナウイルス感染症対応も追加

	消費税率8%	消費税率10%	
住宅ローン残高限度額	4,000万円	4,000万円	
控除期間	1～10年目	1～10年目	11～13年目
住宅ローン控除額	住宅ローン残高×1%	住宅ローン残高×1%	「住宅ローン残高×1%」または「建物価格×2%÷3」の低い方

新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により、入居が期限に遅れた場合でも、一定の期日までに住宅取得契約を行っている等の要件を満たしていれば、特例措置の対象となる。

(2) すまい給付金制度 ⇒ 最大給付額、対象者(収入)を拡充

消費税率8%		消費税率10%	
給付基礎額	年収	年収	給付基礎額
30万円	425万円以下	450万円以下	50万円
20万円	425万円超～475万円以下	450万円超～525万円以下	40万円
10万円	475万円超～510万円以下		30万円
		525万円超～600万円以下	20万円
		600万円超～675万円以下	10万円
		675万円超～775万円以下	

(3) 贈与税の非課税枠 ⇒ 最大1,500万円へ拡充

贈与年	消費税率8%		消費税率10%	
	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
R2.4～R3.3	1,000万円	500万円	1,500万円	1,000万円
R3.4～R3.12	800万円	300万円	1,200万円	700万円

(4) 次世代住宅ポイント ⇒ 最大35万円相当の付与制度を新設、新型コロナウイルス感染症対応も追加

エコ住宅や耐震住宅等、一定機能を備えた住宅の新築・リフォームが対象となり、さまざまな商品と交換可能なポイントを付与（新築住宅：最大35万円相当、リフォーム最大30万円相当）

新型コロナウイルス感染症の影響により、令和元年度末までに契約できなかった場合でも、令和2年8月31日までに契約を行った場合、ポイントの申請が可能



お問い合わせ先

グランディハウス株式会社 管理部IR担当

TEL 028-650-7768 FAX 028-650-7782

(注意事項)

本資料は、当社が信頼できると判断した情報に基づいて作成しておりますが、当社がその正確性を保証するものではありません。また、本資料中には、将来の予測に関する内容が含まれていますが、これらは現在入手可能な情報を基に、当社の判断および仮定を加えたものであり、その不確定性及び今後の事業環境の変化等、様々な要因によって実際に生じる結果が予測内容とは実質的に異なる可能性があります。当社は、将来予測に関するいかなる内容についても、改訂する義務を負うものではありません。