

令和3年3月期 < 第2四半期 >

決算説明資料



目次

- **決算概要** P1
- **業績見通しと取り組み** P8



決算概要

令和3年3月期 第2四半期

(百万円)

	R1.9期	R2.9期	前年同期比	R3.3期 計画	R2.9時点 進捗率
売上高	22,769	21,820	-4.2%	48,500	45.0%
不動産販売	21,252	20,363	-4.2%		
建築材料販売	1,387	1,325	-4.5%		
不動産賃貸	129	131	+1.7%		
営業利益	1,254	466	-62.8%	1,700	27.4%
経常利益	1,341	536	-60.0%	1,800	29.8%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	871	323	-62.9%	1,200	26.9%
1株当たり 四半期純利益	30.19円	11.12円	-19.07円	41.28円	
ROE (自己資本利益率)	8.2%	2.9%	-5.3pt		

減収・減益

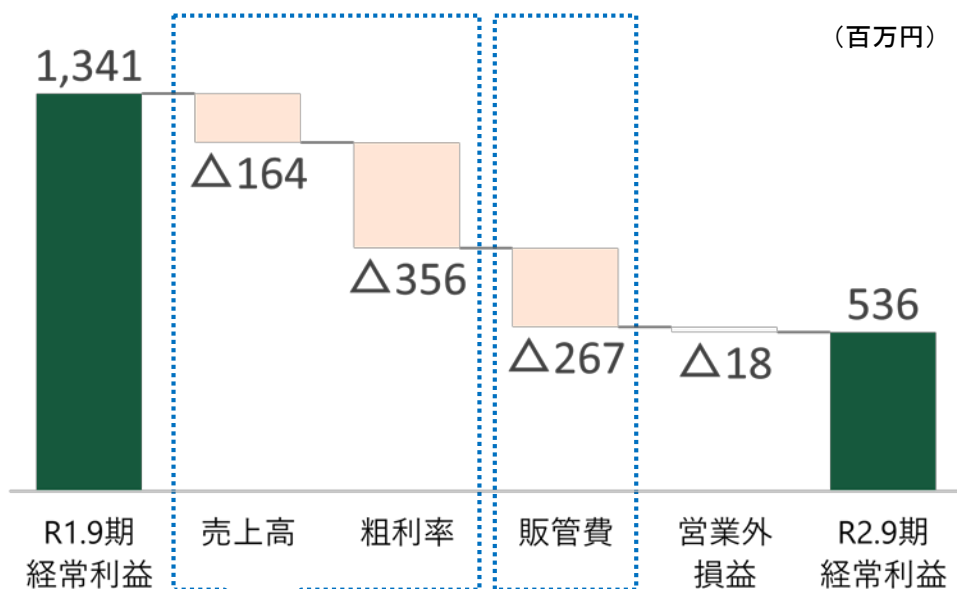
＜売上高＞

- 1Qは新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言発出等の影響から、大きく落ち込む
- 2Qは経済活動に回復の動きが見られ、感染防止の徹底を図った営業活動により、感染拡大前の水準にまで回復するも、上半期では減収

＜営業利益、経常利益＞

- 売上高の減少、在庫管理強化に伴う粗利率低下、事業拡大エリアへの投資費用増加等により減益

経常利益の増減要因



感染症の影響は徐々に軽減

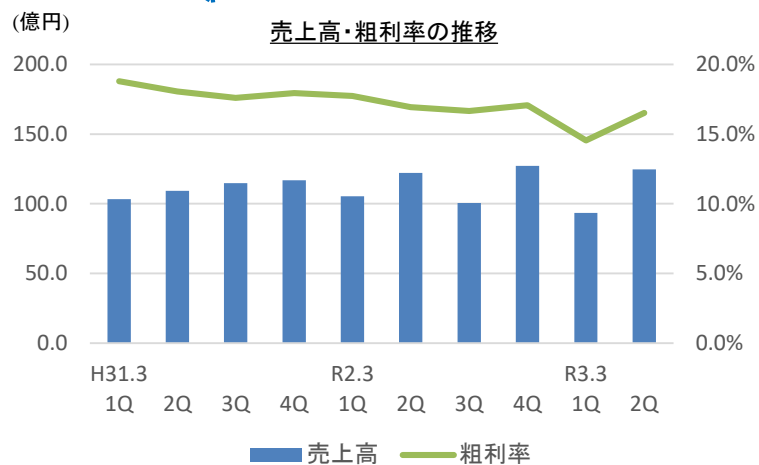
<売上高、粗利率>

- 感染症の影響から1Qで大幅に落ち込んだ売上高は、2Qには回復したが上半期では減少
- 先行き不透明な状況に備え、在庫管理を強化したことから粗利率は1Qに著しく悪化するも、2Qは正常な水準にまで回復

<販管費>

- 主な増加要因

	前年同期比
事業拡大に伴う人員増強	+92
WEB広告の強化	+23
のれん償却費	+68

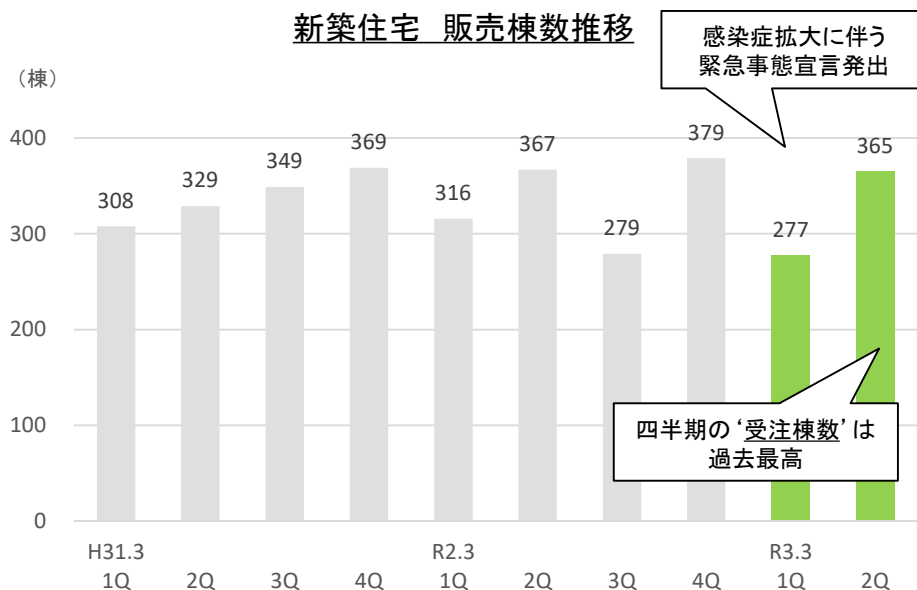


各セグメントの状況(不動産販売)

不動産販売

(百万円)

	R1.9期	R2.9期	前年同期比
売上高	21,252	20,363	-4.2%
新築住宅販売	19,184	18,644	-2.8%
中古住宅販売	1,298	1,156	-10.9%
リフォーム	770	562	-27.0%
経常利益	1,193	385	-67.7%



(1) 新築住宅販売

- 販売棟数は、642棟(前年同期比41棟減)
- 販売棟数は1Qに大きく落ち込んだものの、2Qには前年度と同水準にまで回復
- 2Qの受注棟数は四半期として過去最高となり、3Q以降の販売増を見込む

(2) 中古住宅販売

- 販売棟数は67棟(前年同期比13棟減)
- 外出自粛等により案内件数が減少したほか、競売の入札中止により仕入及び在庫が減少したことで、売上高が減少
- 足元では仕入・販売ともに、感染拡大前の水準にまで回復

(3) リフォーム

- 感染拡大に伴う接触機会の回避から、商談の減少や工期の先送り等があり、売上高は大幅に減少
- 足元では感染拡大前の水準にまで回復

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)

	R1.9期	R2.9期	前年同期比
売上高	2,969	2,593	-12.7%
外部顧客	1,387	1,325	-4.5%
グループ内部	1,582	1,268	-19.9%
経常利益	62	61	-1.4%

不動産賃貸

(百万円)

	R1.9期	R2.9期	前年同期比
売上高	172	172	-0.0%
外部顧客	129	131	+1.7%
グループ内部	42	40	-5.2%
経常利益	89	79	-11.1%
(運用数量の推移)			
賃貸オフィス等(坪数)	2,791	3,003	
駐車場(車室数)	435	538	

建築材料販売

- 新設木造住宅の着工戸数が大幅に減少しており、外部売上高が減少
- 新築住宅の販売棟数が減少したことにより、グループ内売上高が減少

不動産賃貸

- 感染拡大に伴い駐車場等の稼働率が低下したが、賃貸物件の増加があり、外部売上高は前年同期比で若干の増加
- 賃貸オフィス等では賃料減免等の支援を行うことで稼働率の悪化を抑制するも、利益は減少

貸借対照表の概要

	(百万円)		
	R2.3期	R2.9期	前期比
流動資産	43,050	45,860	+2,809
現金及び預金	10,351	13,152	+2,801
販売用不動産	30,705	31,259	+554
その他	1,993	1,448	-545
固定資産・繰延資産	12,935	12,979	+44
有形固定資産	9,635	9,716	+81
のれん	1,302	1,234	-68
その他	1,997	2,029	+32
総資産	55,986	58,840	+2,854
負債	33,842	37,033	+3,190
仕入債務	3,249	3,401	+152
有利子負債	28,472	31,562	+3,090
その他	2,121	2,068	-52
純資産	22,143	21,806	-336
負債・純資産	55,986	58,840	+2,854

手元流動性の確保に伴い、 資産・負債が増加

＜現金及び預金＞

- 感染拡大に伴う将来の不確実性に備え、手元流動性を確保したことによる増加

＜販売用不動産＞

- 営業エリアを拡大しているが、経営環境の変化に備えて在庫管理を強化していることから微増に止まる

＜有利子負債＞

- 手元流動性の確保により、借入金・社債が増加

キャッシュ・フローの概要

(百万円)

	R1.9期	R2.9期	前年同期比
営業活動による キャッシュ・フロー	△2,704	612	+3,317
税引前利益	1,323	531	-791
たな卸資産の増減	△3,579	△515	+3,064
法人税等の支払	△663	△492	+171
その他	214	1,088	+873
投資活動による キャッシュ・フロー	△2,060	△229	+1,830
有形固定資産の取得	△128	△196	-67
子会社株式の取得	△1,887	-	+1,887
その他	△44	△33	+11
財務活動による キャッシュ・フロー	4,754	2,418	-2,335
借入金・社債の増減	5,270	3,105	-2,165
配当金の支払	△518	△667	-148
その他	2	△19	-21
現金及び現金同等物の 期末残高	9,990	13,138	+3,147

<営業C/F>

- 感染症拡大による経営環境の変化に備え、在庫管理を強化していることから、たな卸資産取得に係る支出が大幅に減少

<投資C/F>

- 有形固定資産の取得に係る支出が若干の増加

<財務C/F>

- 手元流動性の確保のため、借入金・社債が増加
- 増配により、配当金の支払額が増加



業績見通しと取り組み

令和3年3月期

業績見通し

			(百万円)		
	R2.3期 実績	R3.3期 計画	増減率	R2.9時点 実績	進捗率
売上高	45,541	48,500	+6.5%	21,820	45.0%
不動産販売	42,505	45,630	+7.4%		
建築材料販売	2,775	2,600	-6.3%		
不動産賃貸	261	270	+3.4%		
営業利益	2,142	1,700	-20.6%	466	27.4%
経常利益	2,310	1,800	-22.1%	536	29.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,413	1,200	-15.1%	323	26.9%
1株当たり 当期純利益	48.84円	41.28円	-7.56円	11.12円	
ROE (自己資本利益率)	6.6%	5.4%	-1.2pt		

売上高485億円、経常利益18億円

＜販売目標棟数＞

- 新築住宅 1,390棟 (前期比 +49棟)
- 中古住宅 138棟 (前期比 △13棟)

＜売上高・販売棟数＞

新型コロナウイルス感染症の影響から、1Qは売上高・販売棟数ともに大きく落ち込んだが、2Qは感染拡大前の水準にまで回復
下半期は2Qと同等の事業活動が行えることを前提とし、増収を目指す

＜利益＞

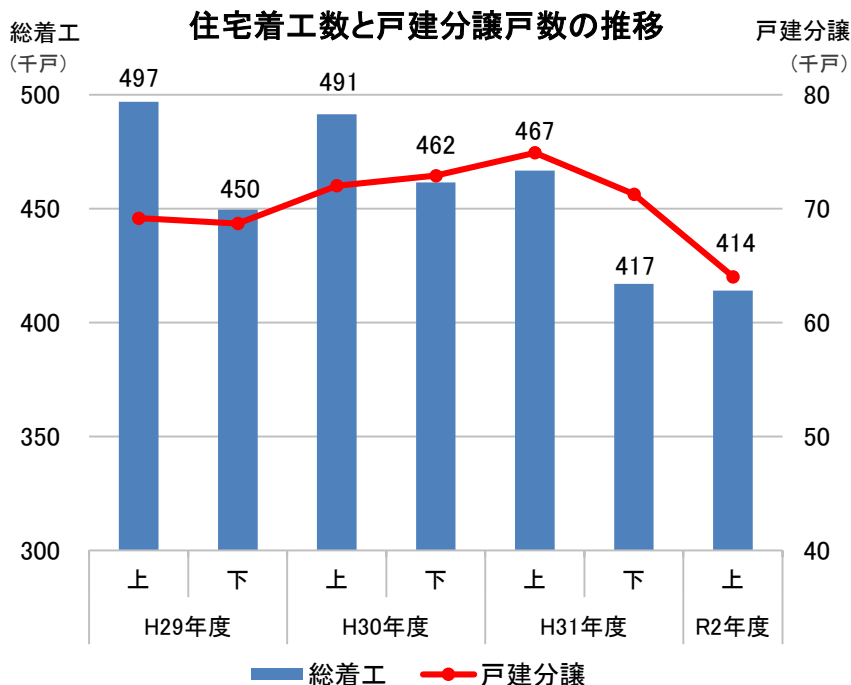
1Qの落ち込みのほか、営業エリアを拡大した埼玉県・神奈川県の実業基盤強化のための投資費用増加により、減益の見込み

R3.3期業績予想の決定に伴い、「中期経営計画(第二次)」の最終年度の数値目標を修正しております。

不動産販売(新築住宅・事業環境①)

住宅着工状況

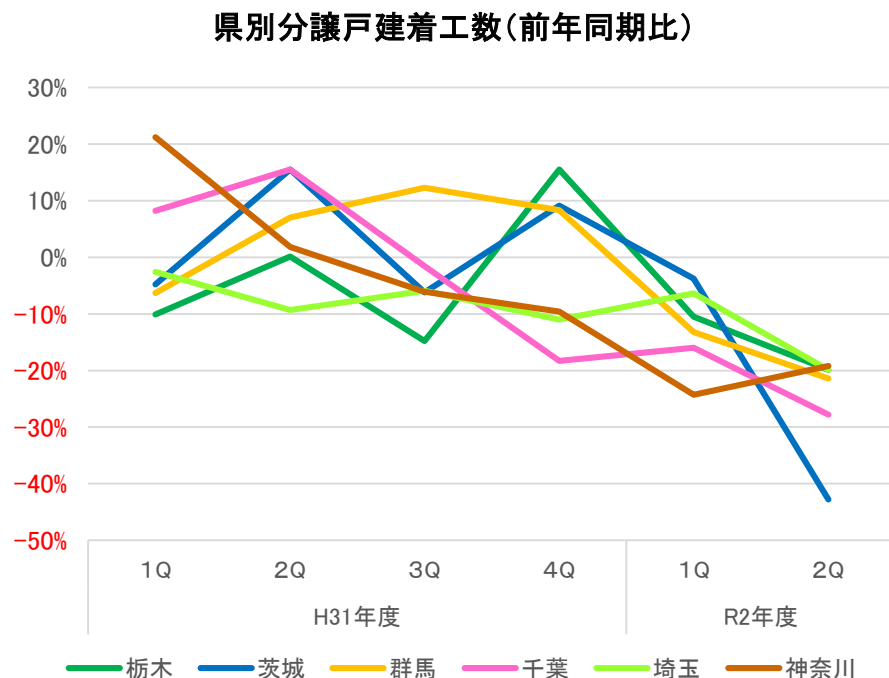
上期：住宅着工戸数 414千戸
前年同期比 11.3%減



令和2年度の新設住宅着工戸数の予測は785千戸
(住宅生産団体連合会 11月発表)

当社エリアの状況

感染症の再拡大、雇用情勢悪化等の懸念から、
分譲戸建着工数は前年同期比大幅減

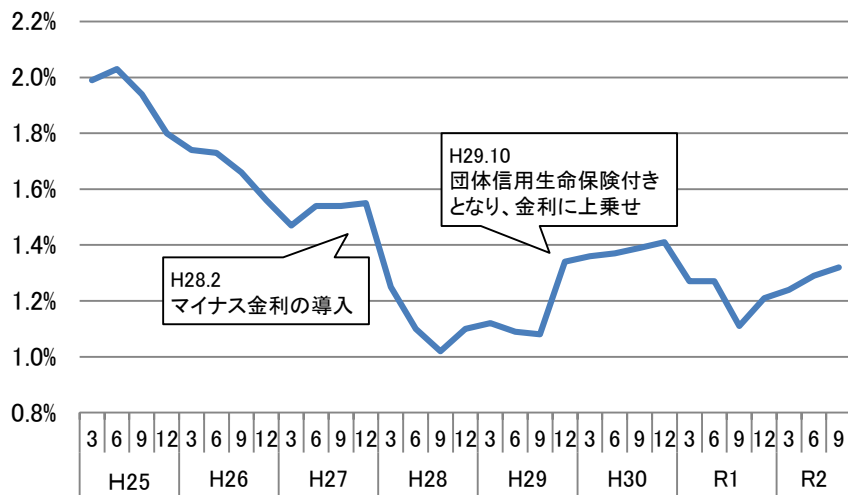


不動産販売(新築住宅・事業環境②)

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R2.9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 1.320%	74,360円

住宅税制等 — 取得支援策の継続 —

(1) 住宅ローン減税

住宅ローン残高限度額	4,000万円	
控除期間	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%」または「建物価格×2%÷3」の低い方

(2) すまい給付金制度

年収	給付基礎額
450万円以下	50万円
450万円超~525万円以下	40万円
525万円超~600万円以下	30万円
600万円超~675万円以下	20万円
675万円超~775万円以下	10万円

(3) 贈与税の非課税枠

贈与年	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	1,500万円	1,000万円
R3.4 ~ R3.12	1,200万円	700万円

制度適用期限: R3.12

不動産販売（新築住宅・取り組み①）

◆重点方針◆

- (1) 営業エリアの拡大
- (2) 既存エリアのシェア向上

<新築住宅の販売計画>

- 販売棟数 1,390棟（前期比+49棟）
- 売上高 419億円（前期比+34億円）



○印は営業拠点を示しています

不動産販売(新築住宅・取り組み②)

(1) 営業エリアの拡大

<埼玉県>

グランディハウス(株) 埼玉支社

- ・平成30年11月 さいたま支店開設
- ・平成31年4月 埼玉支社として営業活動開始

①上期の状況

新築住宅販売棟数 26棟

②主な取り組み

- 当社ブランドの認知度向上に向け広告強化
- 営業人員の増員、スキル強化

【当期 販売開始物件】

- | | |
|----------------|-------|
| ● グラंकレスト緑区芝原 | さいたま市 |
| ● グラエクシール浦和 | さいたま市 |
| ● グラドステージ土呂 | さいたま市 |
| ● ミラフォート浦和美園 | さいたま市 |
| ● グランヴィラージュ南中野 | さいたま市 |
| ● 彩りの杜新座畑中 | 新座市 |

<神奈川県>

(株)プラザハウス及び(株)ウェルカムハウス

- ・東急田園都市線沿線を中心に戸建分譲・仲介事業展開
- ・令和元年7月 M&Aにより子会社化

①上期の状況

新築住宅販売棟数 17棟

②主な取り組み

- 仕入対象エリア拡大、直接仕入強化
- グループ一貫体制に向けた自社施工化

【当期 販売開始物件】

- | | |
|-------------------|------|
| ● グリーンランド宮前平 | 川崎市 |
| ● グリーンランド馬絹 | 川崎市 |
| ● グリーンランド宮崎台 | 川崎市 |
| ● グリーンランド藤が丘 | 横浜市 |
| ● グリーンランド綱島 | 横浜市 |
| ● グリーンランド中央林間・東林間 | 相模原市 |

不動産販売（新築住宅・取り組み③）

（2）既存エリアのシェア向上

新型コロナウイルス感染症
再拡大の懸念



オンラインによる非接触型の販売活動
完全予約制の「貸切見学会」

- ・感染症対策を徹底した販売活動

3密回避や
テレワーク推奨の労働環境



新しい生活様式に合わせた暮らしの提案

- ・テレワークに活用できる多目的空間を備えた住宅
- ・開放感のある住環境と、都心へのアクセスの良さを兼ね備えた“脱・都心”物件

自然災害リスクへの
関心の高まり



台風や洪水等への対策を強化した家づくり

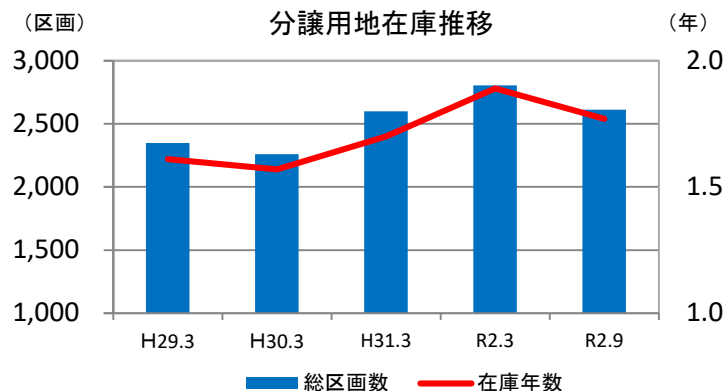
- ・土地仕入時における浸水等リスクの精査を強化
- ・分譲地の地盤対策や建物基礎高増等の浸水防止対策

不動産販売（新築住宅・取り組み④）

宅地開発

(1) 土地在庫の状況

- 感染症拡大に伴う経営環境の変化に備えて、仕入を厳選し、在庫の圧縮を実施
- 現在は平常運営に戻り、来期に向けて仕入を強化中



(2) 主な取り組み

- エリア専任担当者による地域情報の収集を徹底し、ニーズの把握、エリアバランスを考慮した仕入を実施
- 首都圏エリア（神奈川・埼玉・千葉）の仕入拡大
- 仕入担当者の増強と育成

住宅建築

(1) 建築の状況

- 感染症の拡大により、1Qに住設部材の調達に混乱が発生したが影響は軽微、現在は解消
- 緊急事態宣言に伴う受注減少から建物着工計画を調整したが、解除後に受注が急回復したため再度調整
これにより、年間の完成計画棟数は当初水準まで回復

(2) 主な取り組み

- 「デザイン性」「機能性」「省エネ性」「安全性」をテーマとした、顧客満足度の高い街並みづくり・家づくり
- コロナの環境における新しい生活様式・住まいの提案
- 自然災害対策を強化した家づくり

<埼玉エリア>

- 天井高やサッシ・ドアをより高くし、狭小地でも解放感ある室内空間を演出

<神奈川エリア>

- 当社の強みであるグループ一貫体制に向けて自社施工への移行を進め、性能・品質の向上を図る

不動産販売(新築住宅・取り組み⑤)

<商品面の取組例>

Landscape Design



グランドステージ鶴田町21期(栃木県宇都宮市)



グランプレミアム那須塩原駅北8期(栃木県那須塩原市)



よつばの杜つくば松代(茨城県つくば市)



グランブローシェ岡本駅西4期(栃木県宇都宮市)



グランフィーズ江戸川台3期(千葉県柏市)



グランエクセラ鎌ヶ谷大仏(千葉県鎌ヶ谷市)



ファミリーキャッスル江曾島19期(栃木県宇都宮市)



ミラフォート浦和美園2期(埼玉県さいたま市)



グランドステージ土呂1丁目(埼玉県さいたま市)

Interior Design



「スキップダイニング」



「中庭スタジオ」



「ワーキングスペース」

中古住宅事業・リフォーム事業

(1) 事業環境

<中古住宅事業>

- 住生活基本計画における市場規模の政府目標は、4兆円(H25)から、8兆円(R7)へ
- 市場最低水準の金利が継続
- 新型コロナウイルスの感染拡大に伴う競売の入札中止等が仕入・販売の両面へ影響するも、現在は回復

<リフォーム事業>

- 住生活基本計画における市場規模の政府目標は、7兆円(H25)から、12兆円(R7)へ
- 市場最低水準の金利のほか、リフォーム減税制度も充実

(2) 実績と見通し(売上高)

	上期			通期見通し		
	R1.9期 実績	R2.9期 実績	前年同期比 増減率	R2.3期 実績	R3.3期 計画	増減率
中古住宅事業	1,298	1,156	-10.9%	2,535	2,255	-11.0%
リフォーム事業	770	562	-27.0%	1,452	1,455	+0.2%
計	2,068	1,718	-16.9%	3,987	3,710	-6.9%

(3) 主な取り組み

<中古住宅事業>

- 当期販売目標 138棟（前期比 △13棟）
- WEB広告の拡充により、非接触の集客を強化
- 事業エリアを拡大し(岐阜、愛知、三重ほか)、完成在庫水準130棟、年間仕入棟数200棟を目指す

<リフォーム事業>

- オーナー様向けWEBサイト「グランディスマイルクラブ」の運営強化によるアフターサービスと受注機会の拡充
- 新規営業拠点の開設、人員の増強により、営業エリアを拡大
- 企画部門の体制を強化し、新たなサービスの拡充を図る

建築材料販売事業

(農林水産省「木材価格」)

(1) 事業環境

＜プレカット需要＞

- 木造住宅着工数の前年同月比は、15ヵ月連続で減少
- 感染症の長期化により、今後も着工数の減少が予想される

＜材料価格＞

- 需要の減少で集成材の流通価格が7年ぶりの安値
秋口にかけて一段の下げへ

(2) 実績と見通し

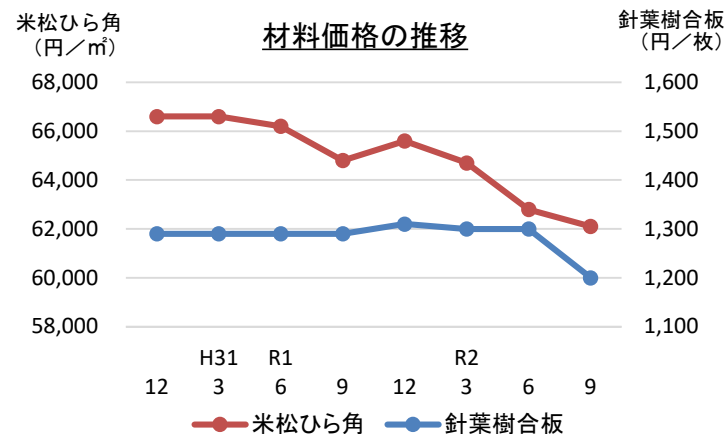
上半期の落ち込みは徐々に回復しているが、通期では減収・減益の見込み

(百万円)

	上期			通期見通し		
	R1.9期 実績	R2.9期 実績	前年同期比 増減率	R2.3期 実績	R3.3期 計画	増減率
売上高	2,969	2,593	-12.7%	5,894	5,550	-5.8%
グループ消去	△1,582	△1,268	-19.9%	△3,119	△2,950	-5.4%
連結売上高	1,387	1,325	-4.5%	2,775	2,600	-6.3%
セグメント利益	62	61	-1.4%	143	130	-9.1%

(3) 主な取り組み

- 受注量を確保し、固定費を回収
- 与信管理を厳格化し、債権回収を徹底



不動産賃貸事業

(1) 事業環境

主たる営業エリア(宇都宮市)の状況

<賃貸オフィス等>

- 宇都宮駅西口では撤退や減床等により空室率が上昇

<駐車場>

- 新型コロナウイルスの感染拡大に伴う外出自粛の影響で稼働率が低下

(2) 実績と見通し

物件数は増加しているが、修繕費等の費用増加により、増収・減益の見込み

(百万円)

	上期			通期見通し		
	R1.9期 実績	R2.9期 実績	前年同期比 増減率	R2.3期 実績	R3.3期 計画	増減率
売上高	172	172	-0.0%	346	350	+1.2%
グループ消去	△42	△40	-5.2%	△85	△80	-5.9%
連結売上高	129	131	+1.7%	261	270	+3.4%
セグメント利益	89	79	-11.1%	172	160	-7.0%

(運用数量の推移)

賃貸オフィス等(坪数)	2,791	3,003
駐車場(車室数)	435	538

(3) 主な取り組み

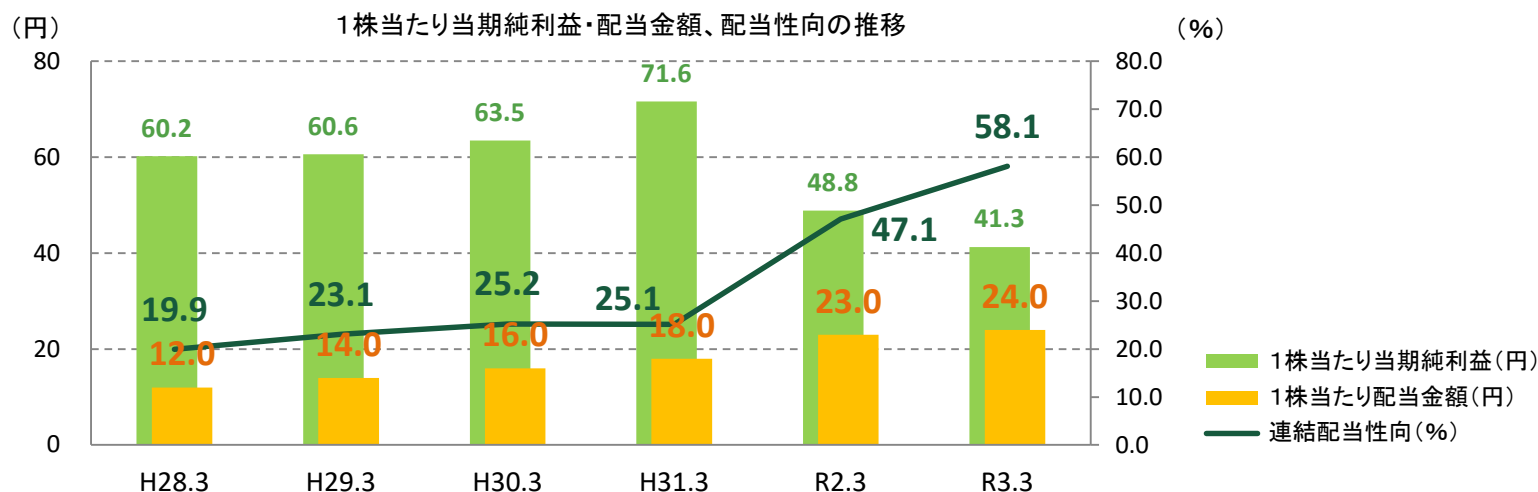
- 空室対策として、近隣テナントへのアプローチ、仲介業者への営業強化
- 退店防止として、困窮テナントへの賃料減免支援、運営コストの見直し、サービス向上・設備更新
- 駐車場の稼働率向上のため、提携先の開拓、最適料金の調査・設定

● 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

当期は創業30年を記念して、記念配当を実施

1株当たり配当金額は24円(普通配当14円、記念配当10円)を予定



● 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



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。