

成長可能性に関する説明資料

平成26年12月

株式会社グランディーズ





当社のこれまで

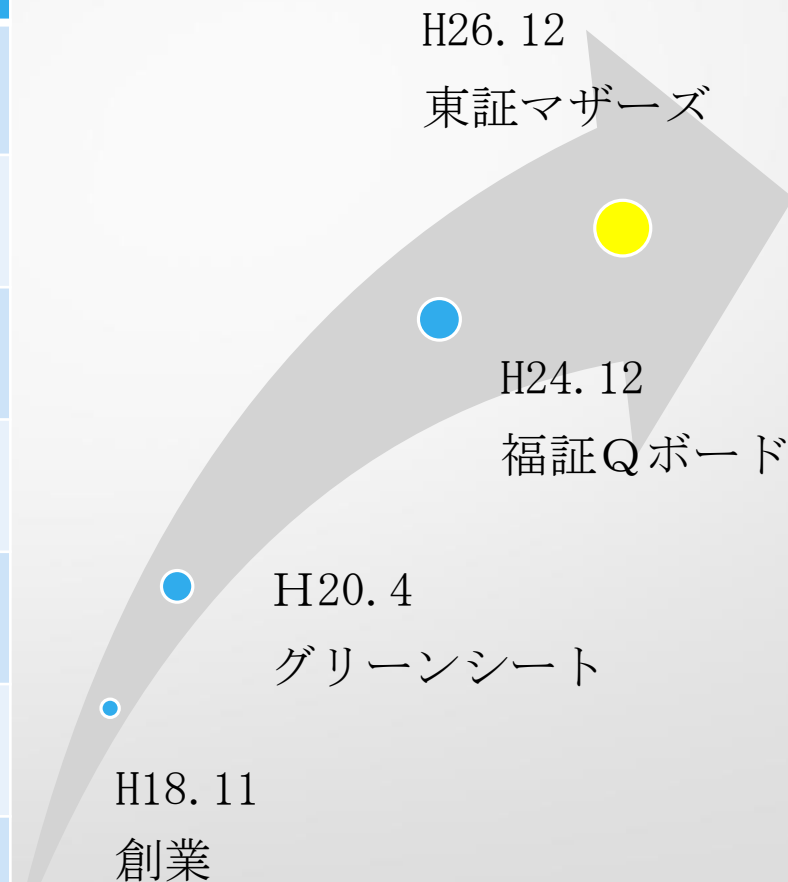
1. 会社の概要

商号	株式会社グランディーズ
(英文表記)	GRANDES, Inc.
所在地	大分市都町二丁目1番10号
設立年月日	平成18年11月22日
代表者	代表取締役社長 亀井 浩
資本金	257百万円 (平成26年12月22日現在)
業種分類	不動産販売業
決算	12月末日

上場市場	東京証券取引所マザーズ 福岡証券取引所Qボード
発行済株式総数	1,248,700株 (平成26年12月22日現在)
売買単位	100株
主幹事証券	エイチ・エス証券
会監査計人	三優監査法人
取引銀行	伊予、大分、北九州 福岡、西日本シティ 宮崎、みらい信金 商工組合中央金庫

2. 会社の沿革

H18. 11	大分市都町に設立
H19. 9	分譲マンションの販売を開始
H19. 12	投資用マンションの販売を開始
H20. 4	グリーンシート銘柄に指定
H20. 5	建売住宅の販売を開始
H24. 12	福岡証券取引所Qボードに上場
H25. 10	宮崎営業所開設
H26. 12	東京証券取引所マザーズに上場



3. 会社の現況と特色

- 企業規模は小さい

売上高 1,485百万円

従業員数 16名

- 高収益体質・好業績

4期連続最高益

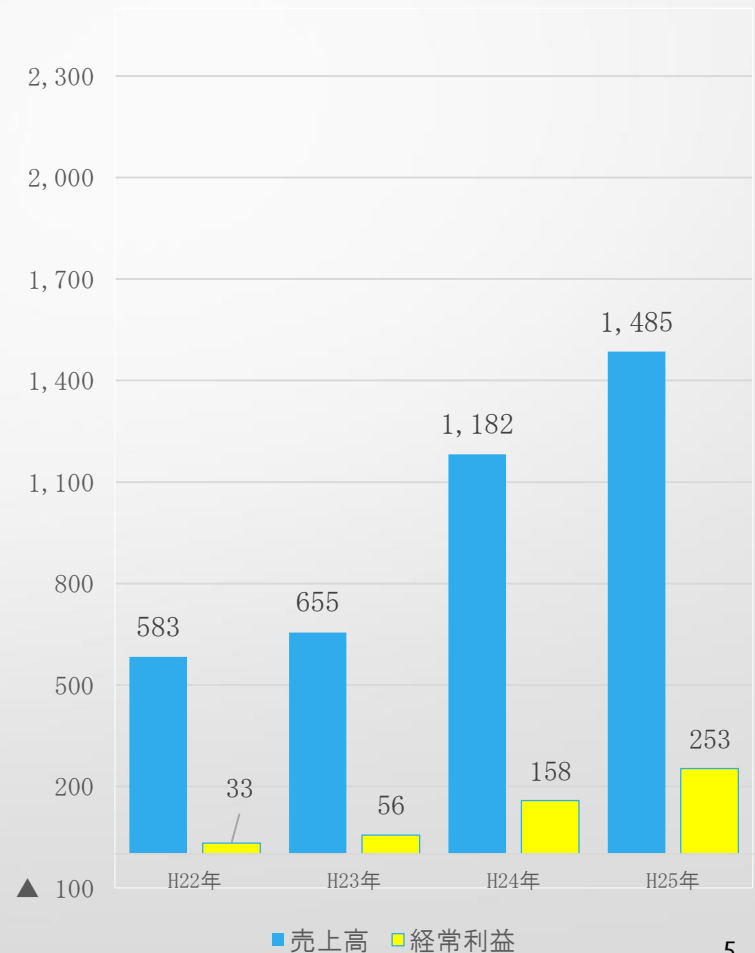
ROE 45.4%

- 堅実経営

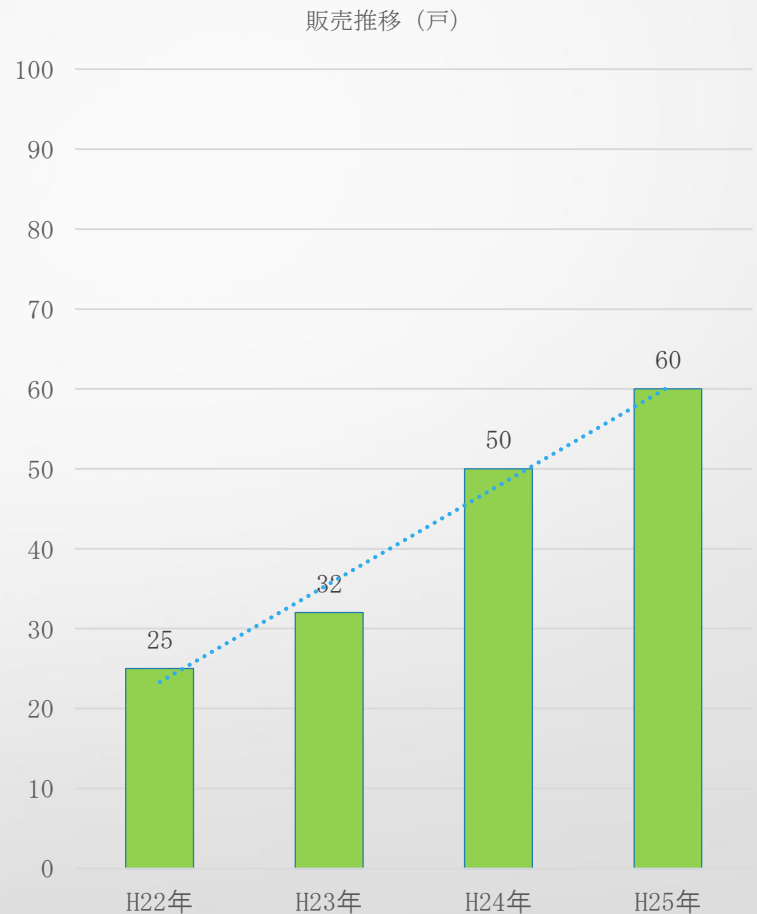
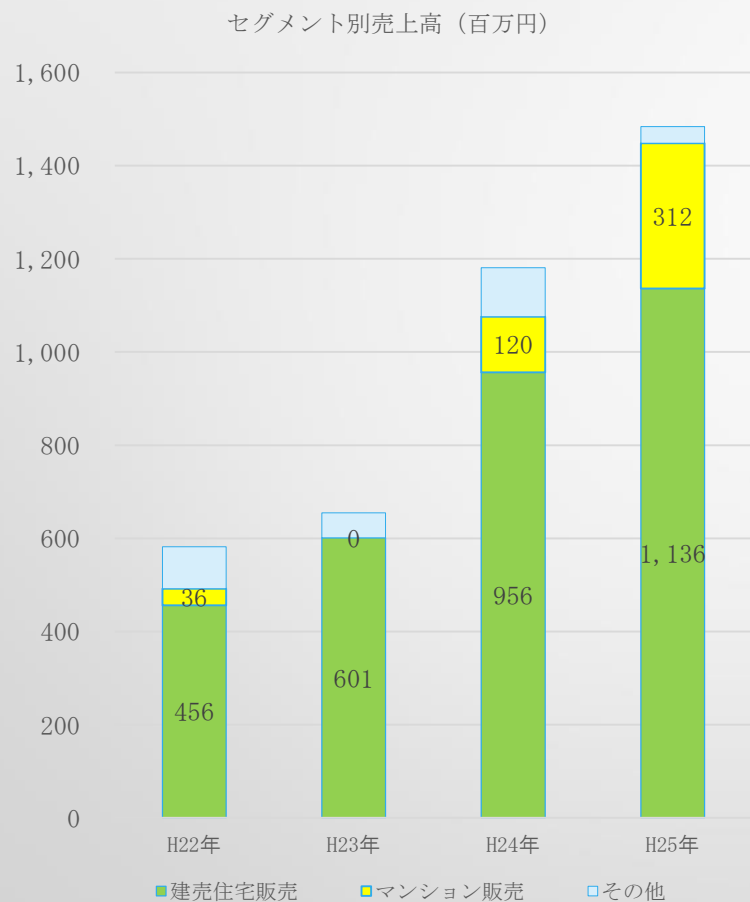
持たない経営

(完成在庫、借入金)

売上高／経常利益(百万円)

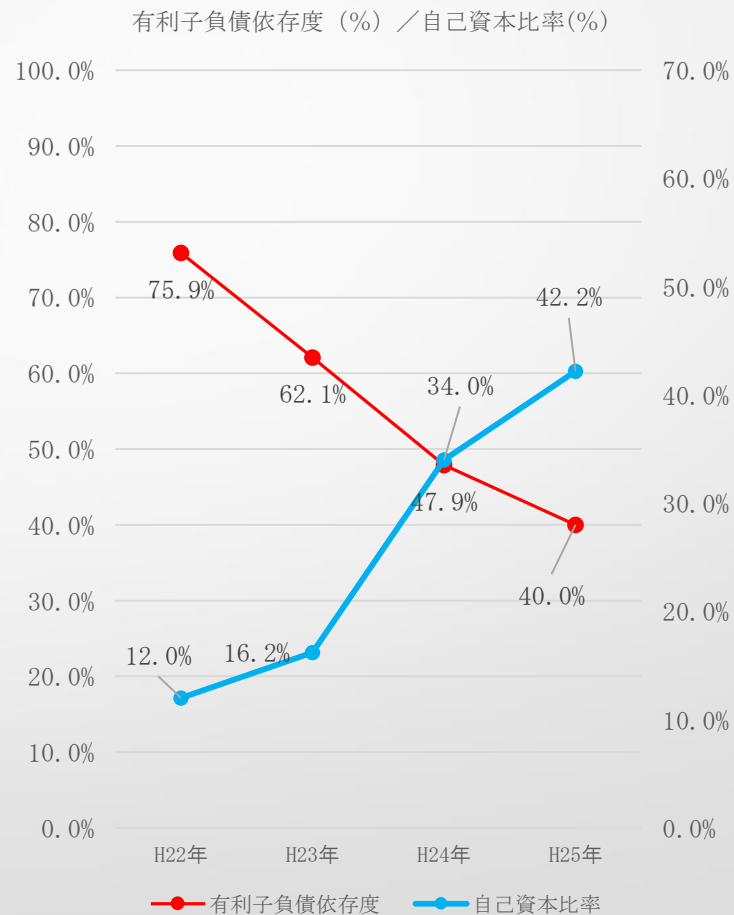
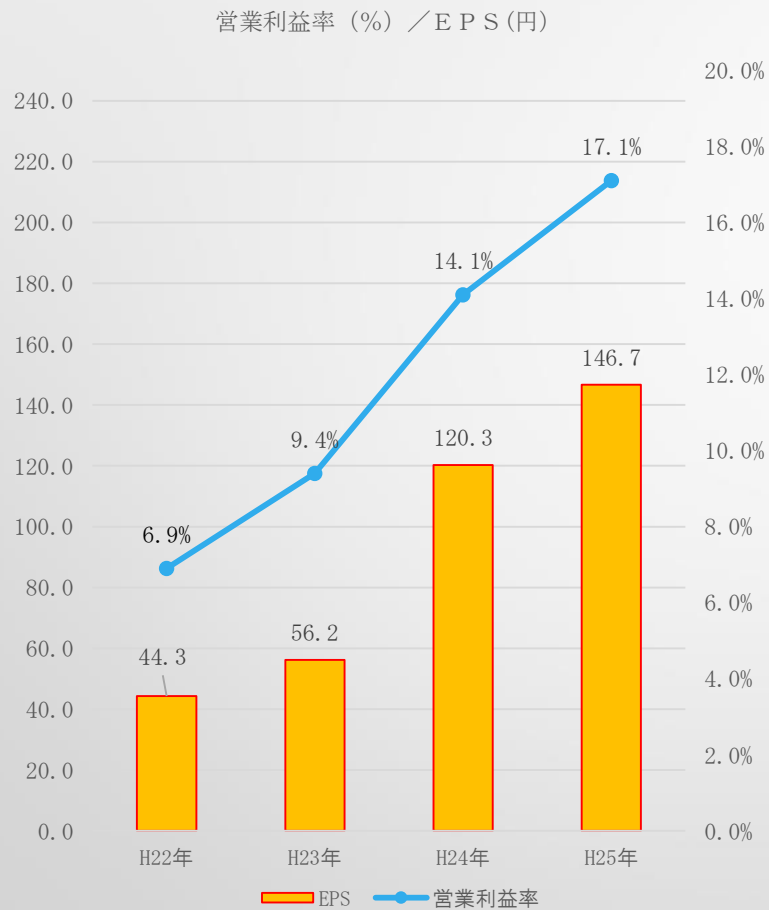


① 主力事業は建売住宅販売！



“ローカル・ビルダー”

② 高収益体質・堅実経営！



③ 取扱商品の特色／建売住宅



- 小さな家 (土地付2階建住宅)
土地 35坪～45坪
延床面積 80㎡ (3LDK)
86㎡ (4LDK)

- 低価格・好品質
1,990万円以下
フラット35S適合 (等級4)
改正省エネ基準値クリア
耐震等級3相当

- 高利益率、高回転率



商品名／フォレクス

取扱商品の特色／投資マンション



商品名／レスコ

立地	地方都市の中心部
建物	15室～20室（低層） 32室～40室（高層）
部屋タイプ	1LDK～2K
品質	<u>分譲並み</u>
価格帯	<u>1億円～3億円</u>
表回り	<u>約8.0%</u>
販売位	<u>一棟売り</u>
ターゲット	個人富裕層

取扱商品の特色／分譲マンション



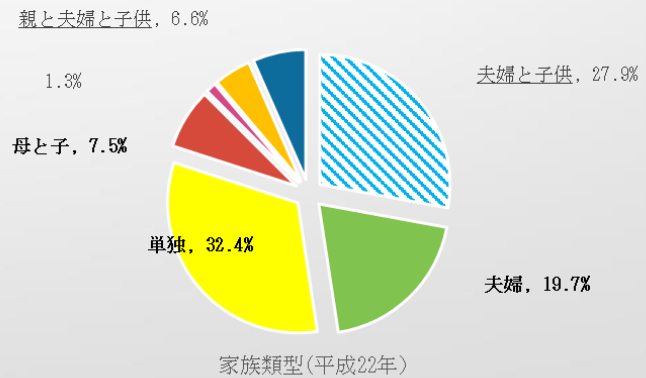
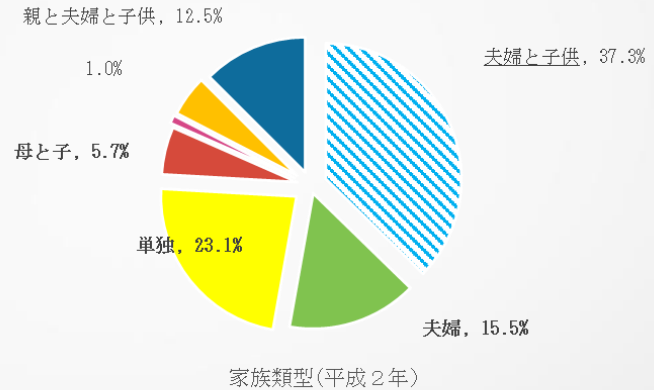
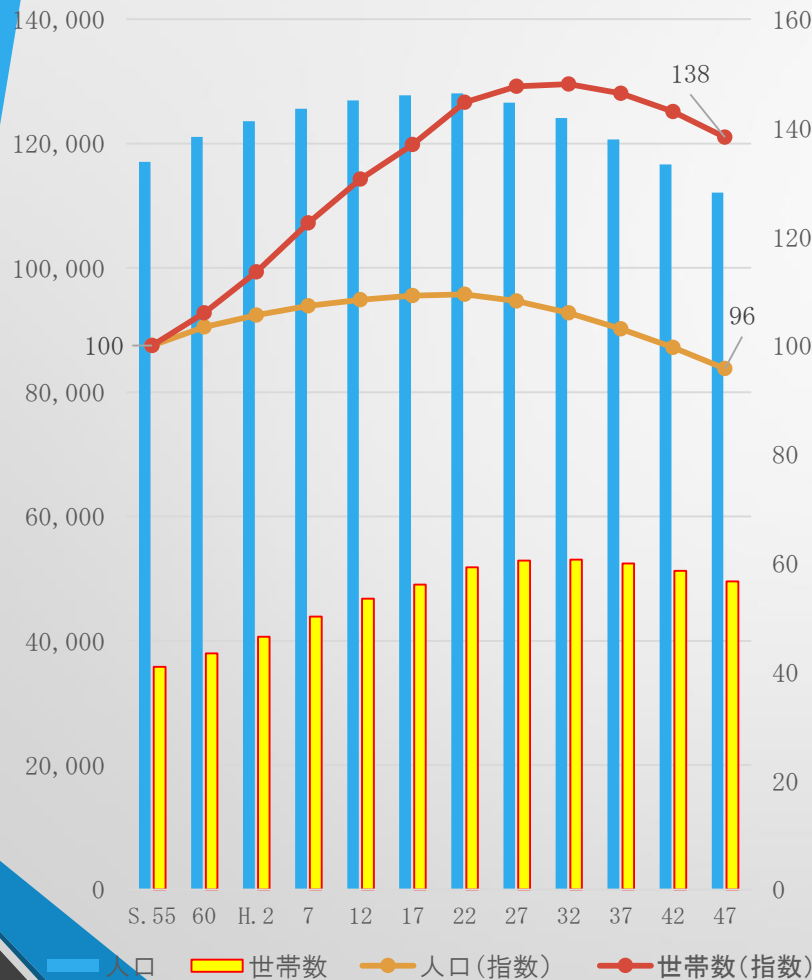
商品名／ラグジン

立地	中心部に隣接する地域
建物	20戸～30戸程度
価格	割安な価格
間取り	3LDK・4LDK
販売	自社または一括
ターゲット	第一次取得者層



当社のこれから

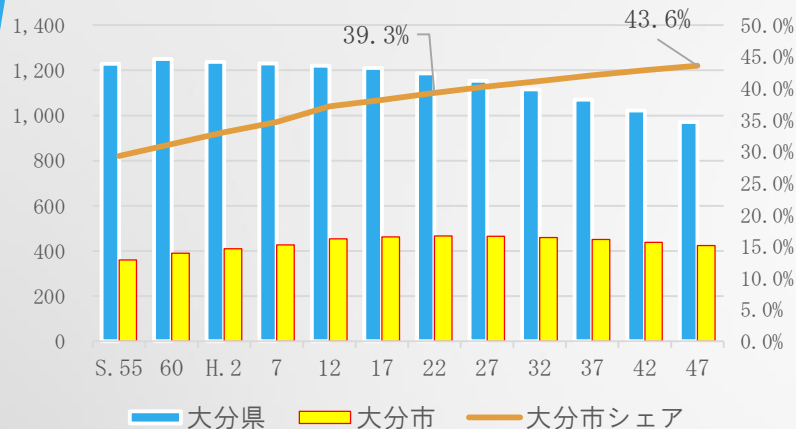
4. 今後の業界環境



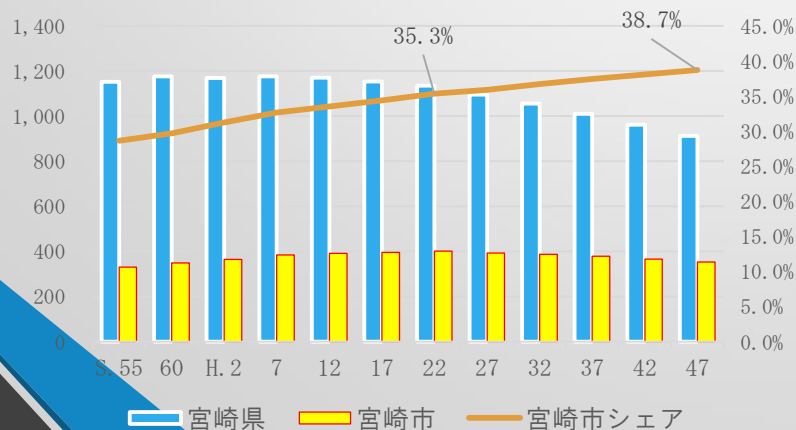
① 小さな住まいの需要が増える ↓

② 人口は県庁所在地に集中する！

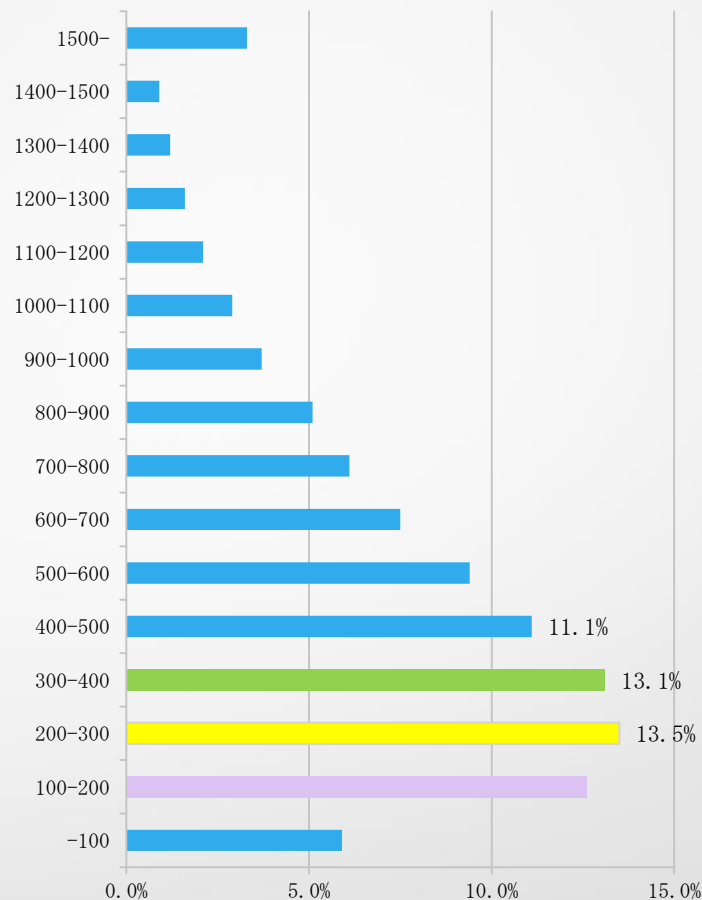
大分県と大分市の人口推移の予想(千人)



宮崎県と宮崎市の人口推移の予想(千人)



全国世帯別年収分布(万円)



③ 所得の二極化は一段と進む！

5. 自社の強みと可能性（建売住宅販売）

■ 低価格の建売市場は底堅く推移する

低価格（年収300万円でも購入可能、現在の家賃で買える）の魅力は色あせない。地方の所得は伸び悩み、住宅価格の二極化が一段と進む。震災の経験や消費増税で高額住宅を敬遠する機運が高まる。

■ 競合は少なくなる

建売市場の競合先は専ら地場業者。等しく建設費の高騰や消費増税で痛手を被り、一部は低価格市場から離脱の動きを見せる。

■ 確たる優位性がある

フォレックスの省エネ性能や耐震性はちょっとした注文住宅並み。価格対品質は地場の住宅とは格段の差。業務の標準化と低コスト化、住宅のプロトタイプ化で高利益率と高回転率、在庫リスクの最小化を実現。地方の住宅販売におけるニッチトップを目指す。

自社の強みと可能性（投資マンション販売）

■ 投資マンション市場は底堅い

相続税の改正が富裕層の購入意欲を刺激する。収益性の高い物件に根強い需要が続く。

■ 競合は少ない

賃貸マンションを収益物件（商品）として開発し、一棟単位で販売する地場業者は少ない。遊休土地の活用が目的で賃貸住宅を建てるアパマン経営は増加しているが競合は少ない。

■ 優位性がある

レスコは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。女性に人気が高く入居率も高い。価格がお手頃なうえに、表面利回りも8%前後と高い。待機組（購入希望者）が徐々に増えてきている。出口戦略を強化し、少しずつ広域に展開する。

6. 成長に向けて

■ 堅実から成長へギアチェンジ！



「稼ぐ力を底上げする」

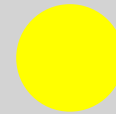


H26年12月期

建売（大分）
〃（宮崎）
投資・分譲マンション



H27年12月期



H28年12月期

◎ 拠点展開を加速する！

（九州・中四国の中核都市）



“リージョナル・ビルダー”へ！

◎ 収益基盤に厚みをつける！

（第1の矢＝建売住宅販売）

（第2の矢＝投資マンション販売）

今期予想

(百万円、%)

	H25年12月期	H26年12月期		前年比
		前回予想	今回予想	
売上高	1,485	2,200	2,200	148.1
営業利益	253	270	285	112.4
経常利益	253	270	285	112.3
当期純利益	151	165	173	113.9
E P S	146.74	—	165.12	—

※E P Sは期中平均株式数で算出¹⁷

本資料は、投資家の皆様への情報提供を目的として作成したものです。作成にあたっては細心の注意を払っているつもりですが、将来の予想等に関する記述については当社の予測や目標、独自分析に基づいたものであり、正確性や信頼性、実現性を保証するものではありません。不確実なものであることをご承知ください。