

GrandyHouse

グランディハウス株式会社

東証プライム
証券コード 8999

決算説明会

2025年3月期 第2四半期



2024年11月27日

目次

1. 2025年3月期 第2四半期 決算概要

2. 2025年3月期 通期業績予想と当期の取り組み

* 表紙の写真 | 右上～匠takumi～吉祥寺cultivated section街並パース
左下～匠takumi～吉祥寺 benefits of the south内観パース



1. 2025年3月期第2四半期 決算概要



* 写真 | ～翼 t s u b a s a～ 新所沢 | 内観パース

決算の概要

単位 百万円	2023.9期	2024.9期	前年同期比 増減率	2025.3期 計画	2024.9時点 進捗率
売上高	24,726	26,983	+9.1%	54,000	50.0%
不動産販売	22,964	25,540	+11.2%		
建築材料販売	1,540	1,218	-20.9%		
不動産賃貸	221	224	+1.2%		
営業利益	583	434	-25.7%	1,300	33.4%
経常利益	470	255	-45.7%	1,000	25.5%
親会社株主に帰属する 中間純利益	251	77	-69.1%	600	12.8%
1株当たり 中間純利益	8.65円	2.73円	-5.92円	21.07円	

増収・減益

<売上高>

連結売上高22億円

(9.1%) の増収

- 不動産販売及び不動産賃貸は増収
- 建築材料販売は減収

<営業利益、経常利益>

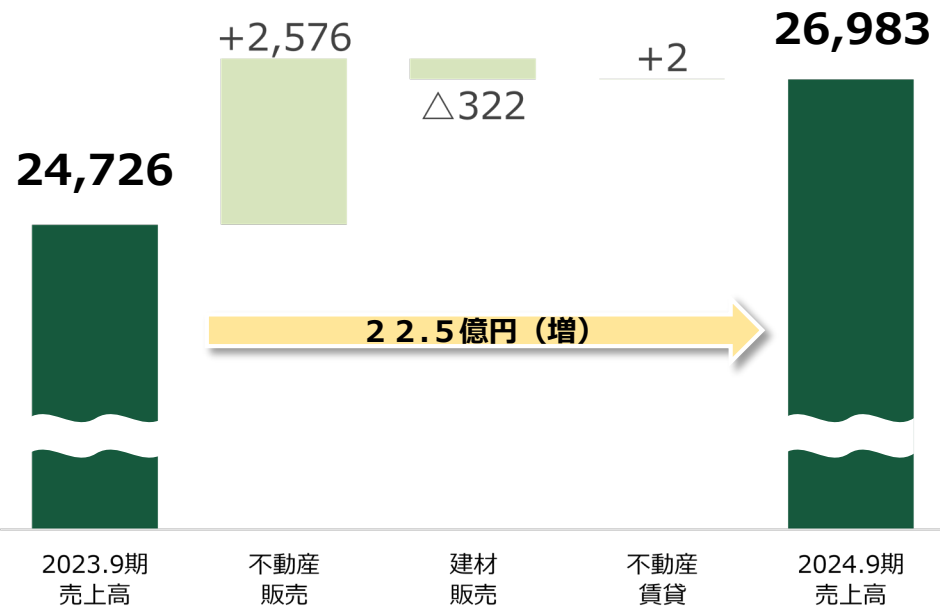
- 不動産販売及び建築材料販売において減益

<親会社株主に帰属する 中間純利益>

- 経常利益減少と特別損失計上により減益

売上高の増減要因

(百万円)



不動産販売の増収

<不動産販売> 2,576百万円増収

- 新築販売棟数増加 (前年同期比 43棟増)
- 新築平均販売価格上昇
- 中古販売棟数増加 (前年同期比 7棟増)

<建築材料販売> 322百万円減収

- 木造住宅需要減により受注数量減
- 需要停滞により受注価格も低下

<不動産賃貸> 2百万円増収

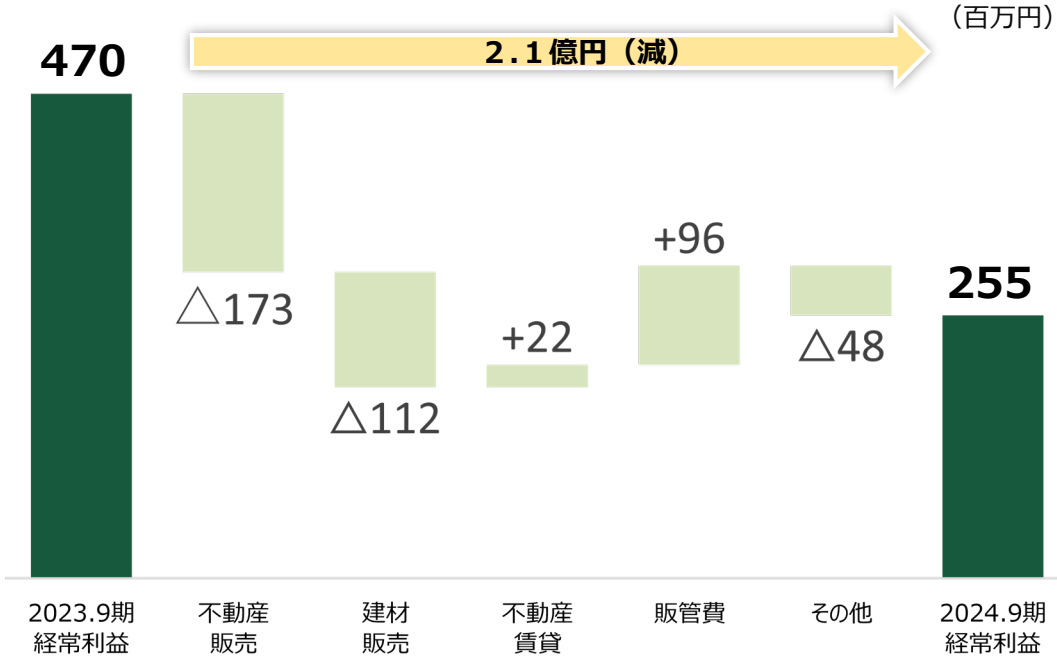
- 既存物件の稼働が堅調に推移

(百万円)

売上高の推移



経常利益の増減要因



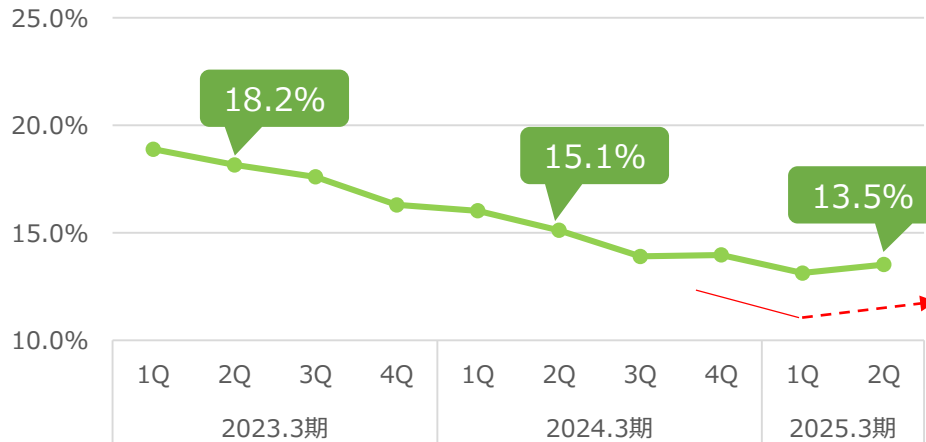
利益率悪化により減益

<売上総利益>

- 不動産販売 △173百万円
販売棟数増加するも利益面は苦戦
- 建築材料販売 △112百万円
受注減、木材価格低下により減益
- 不動産賃貸 +22百万円
既存物件が堅調に稼働

※四半期ごと売上総利益率は低下傾向続くが、2Qは1Qを上回る

売上総利益率の推移



<販売費及び一般管理費>

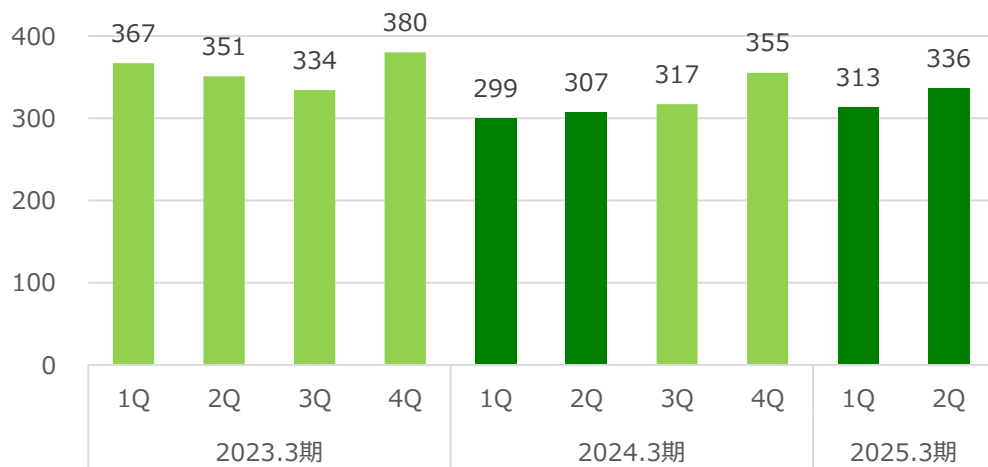
- 人件費、広告宣伝費など減少

各セグメントの状況（不動産販売）

不動産販売

単位 百万円	2023.9期	2024.9期	前年同期比 増減率
売上高	22,990	25,565	11.2%
新築住宅販売	21,000	23,423	11.5%
中古住宅販売	1,147	1,316	14.8%
リフォーム	816	800	-2.0%
セグメント間	26	24	-7.7%
経常利益	182	56	-69.2%

新築住宅販売棟数推移



(1) 不動産販売

①新築住宅販売

販売棟数内訳

	2023.9期 実績	2024.9期 実績	前年同期比 増減率
首都圏	141	166	+17.7%
北関東	465	483	+3.8%
合計	606	649	+7.0%

- 首都圏において北関東を上回る販売棟数増加
- 1棟当たり販売価格上昇
- 新築1棟当たりの利益率は低下

②中古住宅販売

- 販売棟数は64棟（前年同期比7棟増）
- 新築同様販売環境は厳しい

③リフォーム

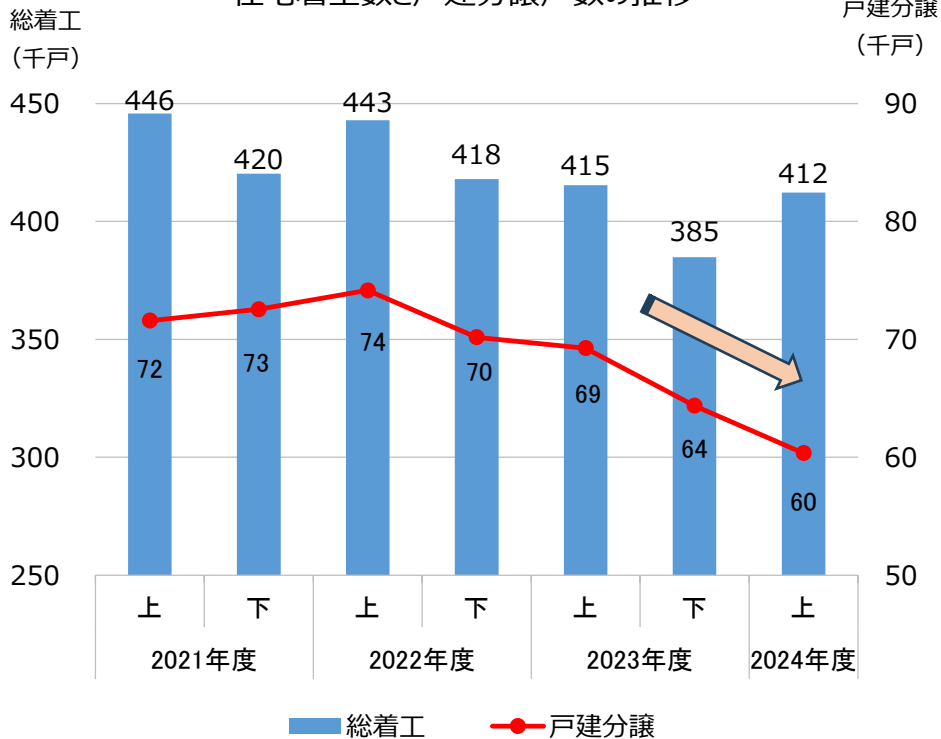
- 受注伸び悩み売上微減

不動産販売 | 新築住宅販売 [住宅着工統計]

住宅着工状況

全国住宅着工戸数は下げ止まるも
分譲戸建は大幅減少が継続

住宅着工数と戸建分譲戸数の推移

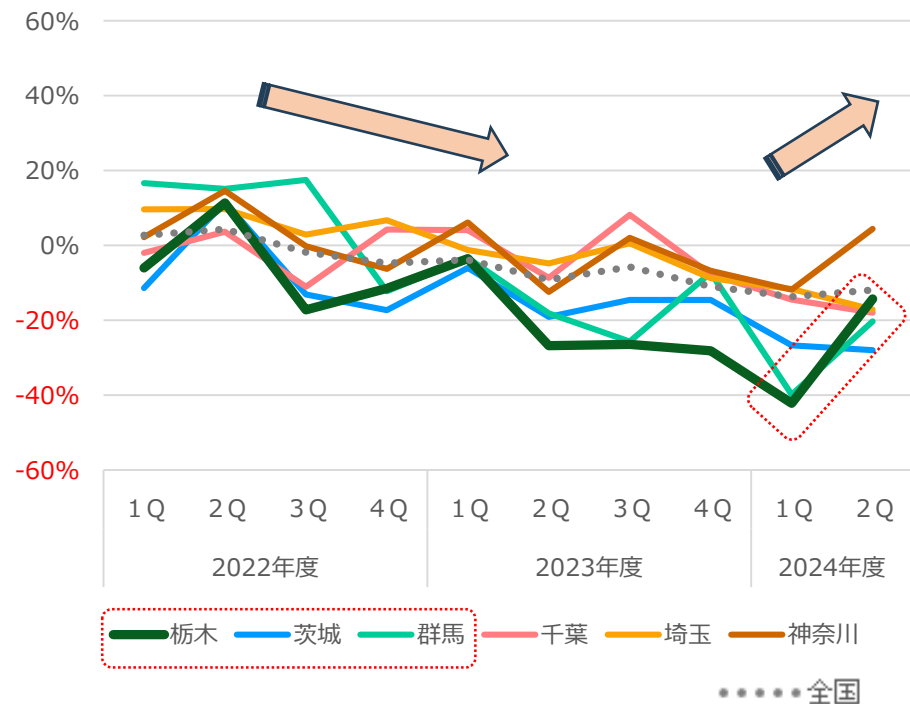


〔出所〕「建築着工統計調査」(国土交通省)

当社エリアの分譲戸建着工状況

北関東を中心に悪化しているが
直近では持ち直しの動きも

県別戸建分譲着工数(前年同期比)



〔出所〕「建築着工統計調査」(国土交通省)

不動産販売 | 新築住宅販売 [金利・税制]

「フラット35」の金利は上昇基調が一服

※借入期間21年以上35年以下、融資率90%以下の金利



短期金利上昇により変動金利ローンも上昇

※全銀協TIBORレート(1 month)の推移

年	レート	年	レート
2024年 (1月~9月)	0.05455~ 0.35182	2021年	0.07545~ 0.08545
2023年	0.04455~ 0.08182	2020年	0.04000~ 0.08818
2022年	0.05364~ 0.08727	2019年	0.05818~ 0.07727

住宅ローン減税

対象住宅	2024.1~2025.12居住		住宅ローン控除額	所得上限
	住宅ローン残高限度額	控除期間		
長期優良・低炭素住宅	4,500万円	13年間	住宅ローン残高 ×0.7%	2,000万円
ZEH水準省エネ住宅	3,500万円			
省エネ基準適合住宅	3,000万円			
その他の住宅(※)	2,000万円	10年間		

※2023年12月31日までに建築確認を受けた場合

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
2024.1~2026.12	1,000万円	500万円

子育てエコホーム支援事業

対象住宅	補助額
長期優良住宅	100万円/戸
ZEH水準住宅	80万円/戸

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

単位 百万円	2023.9期	2024.9期	前年同期比 増減率
売上高	3,557	2,850	-19.9%
外部顧客	1,540	1,218	-20.9%
セグメント間	2,016	1,632	-19.0%
経常利益	176	50	-71.3%

不動産賃貸

単位 百万円	2023.9期	2024.9期	前年同期比 増減率
売上高	263	268	1.9%
外部顧客	221	224	1.2%
セグメント間	41	43	4.9%
経常利益	103	124	20.3%

（運用物件数の推移）

賃貸オフィス（坪数）	2,384	2,330
賃貸住宅（室数）	235	233
駐車場（車室数）	590	612

（2） 建築材料販売

- 新設木造住宅着工統計は、下げ止まりの兆し見られるも反転するには至らず
- 主力のプレカット材販売数量は住宅需要の低迷により減少
- 受注価格も需要停滞の影響で下落

（3） 不動産賃貸

〔賃貸オフィス等〕

- 賃貸オフィス一部自社使用に用途変換
- 資産稼働率は良好に推移

〔賃貸駐車場〕

- 宇都宮市内に時間貸駐車場を新規取得（30車室）

貸借対照表の概要

単位 百万円	2024.3期末	2024.9期末	前期末比増減額
流動資産	60,057	57,195	△ 2,862
現金及び預金	10,193	10,962	768
棚卸資産	48,471	45,130	△ 3,340
その他	1,392	1,102	△ 290
固定資産・繰延資産	14,411	14,534	123
有形固定資産	11,415	11,485	69
のれん	754	685	△ 68
その他	2,241	2,363	122
資産合計	74,468	71,729	△ 2,738
負債	49,415	47,364	△ 2,050
仕入債務	3,166	3,113	△ 53
有利子負債	43,473	41,306	△ 2,167
その他	2,774	2,944	169
純資産	25,053	24,365	△ 688
負債純資産合計	74,468	71,729	△ 2,738

在庫販売の進捗により 棚卸資産が減少

<資産>

- 棚卸資産減少
在庫回転期間11.0→10.4ヶ月

<負債>

- 在庫の減少により有利子負債が減少

<純資産>

- 配当金支払いにより減少

キャッシュ・フローの概要

単位 百万円	2023.9期	2024.9期	前年同期比 増減額
営業活動による キャッシュフロー	△ 3,425	3,983	+7,408
税引前利益	463	142	△320
棚卸資産の増減	△ 3,578	3,340	+6,919
法人税等の支払又は還付	△ 425	158	+583
その他	116	342	+226
投資活動による キャッシュフロー	△208	△ 222	△ 14
有形固定資産の取得	△207	△ 195	+12
その他	△0	△ 27	△ 27
財務活動による キャッシュフロー	972	△ 2,992	△ 3,965
借入金・社債の増減	2,747	△ 2,164	△ 4,911
配当金の支払	△ 971	△ 929	+42
自己株式の取得	△ 915	-	+915
その他	112	101	△11
現金及び現金同等物 期末残高	8,165	10,948	2,782

棚卸資産減少により営業C/Fは大きく改善

<営業C/F>

- 棚卸資産の減少により資金が増加

<投資C/F>

- 賃貸事業用資産の取得等により支出超過

主な取得資産：


- ・ 時間貸駐車場 119百万円

<フリーC/F>

2023.9	2024.9
△3,633百万円	3,761百万円

<財務C/F>

- 営業C/F改善により借入金の返済が進む



2. 2025年3月期 通期業績予想と 当期の取り組み 2024年4月 – 2025年3月



* 写真 | ~ 翼 t s u b a s a ~ 新 所 沢 | 内 観 パ ー ス

Copyright© 2024 Grandy House Corporation All Rights Reserved

業績見通し

単位 百万円	2024.3期 実績	2025.3期 計画	前期比 増減率	2024.9時点 実績	進捗率
売上高	51,521	54,000	+4.8%	26,983	50.0%
不動産販売	48,176	50,330	+4.5%		
販売棟数	1,278	1,350	+5.6%		
建築材料販売	2,900	3,230	+11.4%		
不動産賃貸	444	440	△0.9%		
営業利益	1,175	1,300	+10.6%	434	33.4%
経常利益	877	1,000	+14.0%	255	25.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	416	600	+43.9%	77	12.8%
1株当たり 当期純利益	14.54円	21.07円			
ROE (自己資本利益率)	1.6%	2.6%			
1株当たり 配当額	32円	32円			
連結配当性向	220.1%	151.9%			

売上高540億円,経常利益10億円
を見込む

<経営環境>

- 住宅価格は高止まり
- 金利上昇により顧客マインドは依然厳しい

<今期新築販売計画>

	2024.3期 実績	2025.3期 上期実績	2025.3期 計画
首都圏	298	166	340
北関東	980	483	1,010
合計	1,278	649	1,350

- 1Qの販売低迷により上期進捗は通期計画に対しややビハインド
- 下期の販売棟数上積みにより計画達成を目指す

株主還元

配当方針

DOE
3.5%程度

配当性向
100%以下

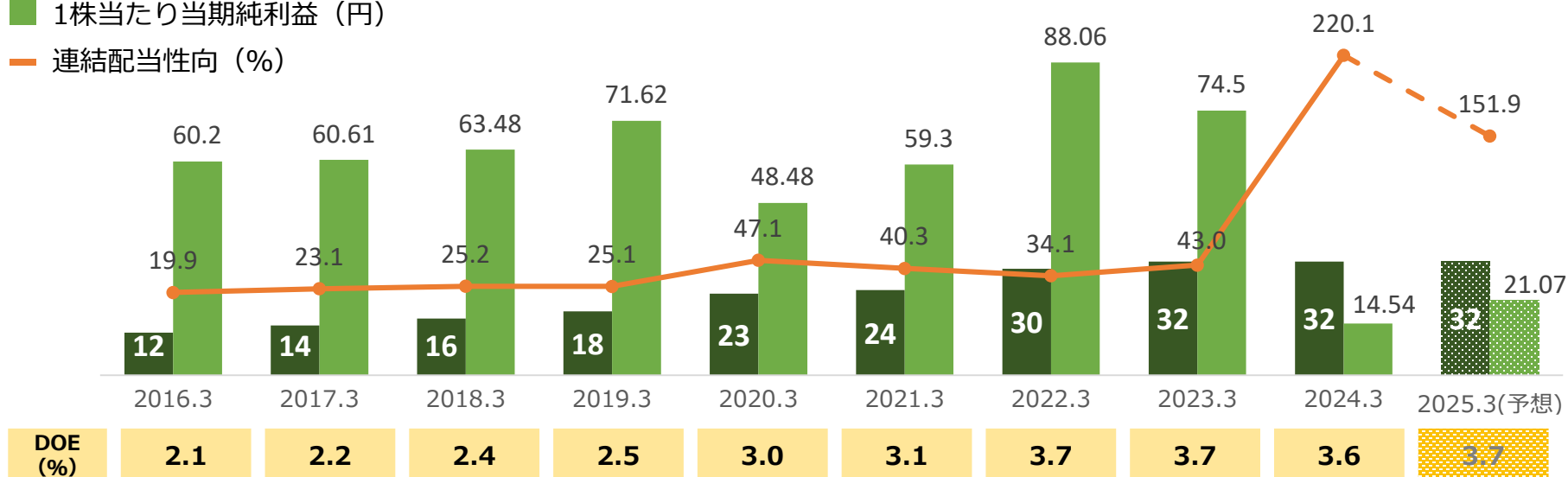
目安に安定配当

但し、1株あたり32円を下回る場合は32円を下限とする。
なお、2期連続で当期利益を生まなかった場合は、配当金の見直しを検討

■ 1株当たり年間配当金額（円）

■ 1株当たり当期純利益（円）

— 連結配当性向（%）



企業価値の増大と
積極的な株主還元を両立

- 安定的に事業資金を確保
- 適切な株主資本と負債のバランスを図る
- 金融情勢による資金調達のリスクを考慮

資本政策及び
利益配分を決定

不動産販売 | 新築住宅販売

単位 百万円	2025.3期 計画	2024.9時点 進捗率
新築住宅 売上高	45,900	51.0%
販売棟数	1,350	48.1%

2023.9期 実績	2024.9期 実績	前年同期比 増減率
21,000	23,423	+11.5%
606	649	+7.1%

主な取り組み

マーケット特性に合わせた
開発・営業戦略
を展開する

.....

P16

サステナブルな商品開発
で顧客満足
を向上する

.....

P17

注文住宅事業に進出し
新たな顧客層の取り込み
を図る

.....

P18

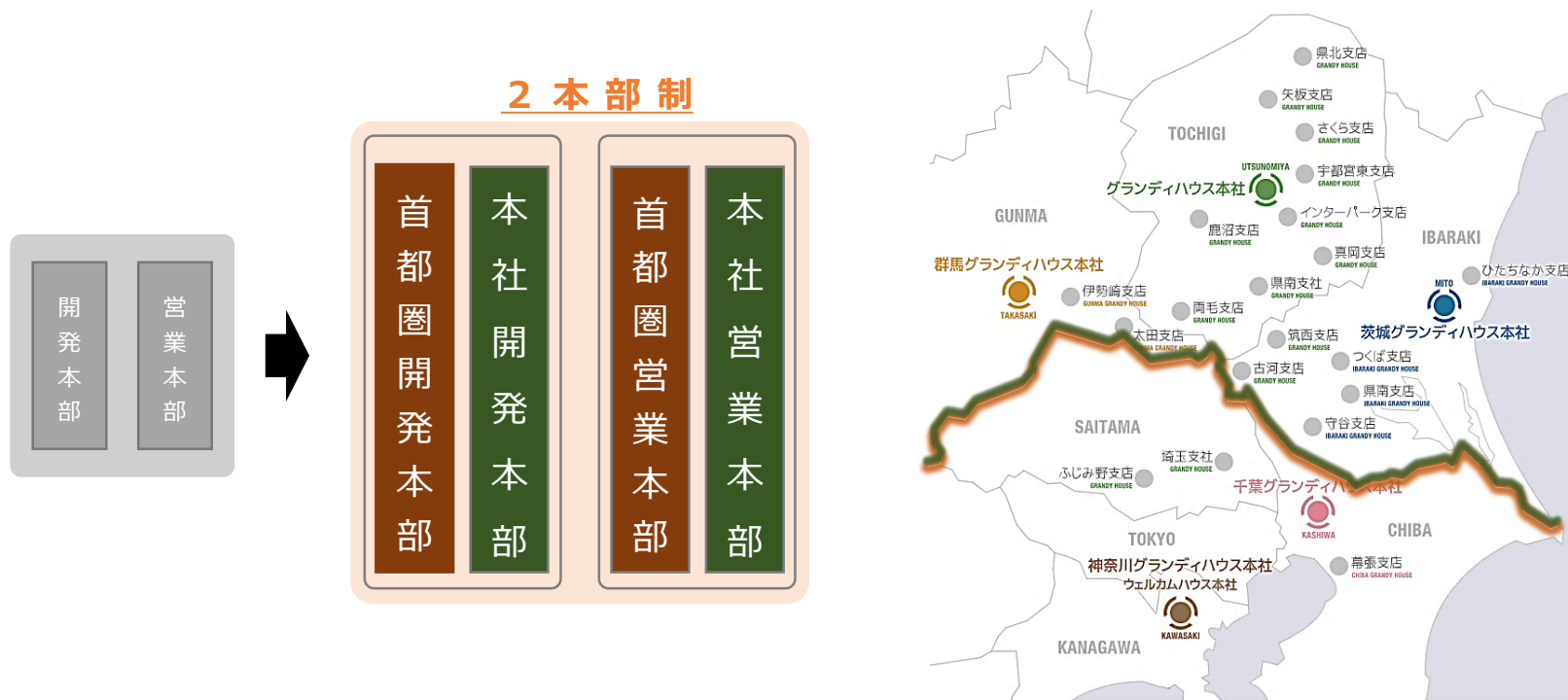
在庫リスク管理強化
と
財務体質強化

.....

P19

不動産販売 | 新築住宅販売 [2本部制の採用]

◆分譲宅地の企画・開発を担う開発部門と販売を担う営業部門の組織体制を
1本部制から**首都圏と北関東のエリア別の2本部制に変更**



地域に密着した商品開発と営業活動を基本戦略とし、マーケット特性に応じた施策を迅速に実行

不動産販売 | 新築住宅販売 [商品開発]

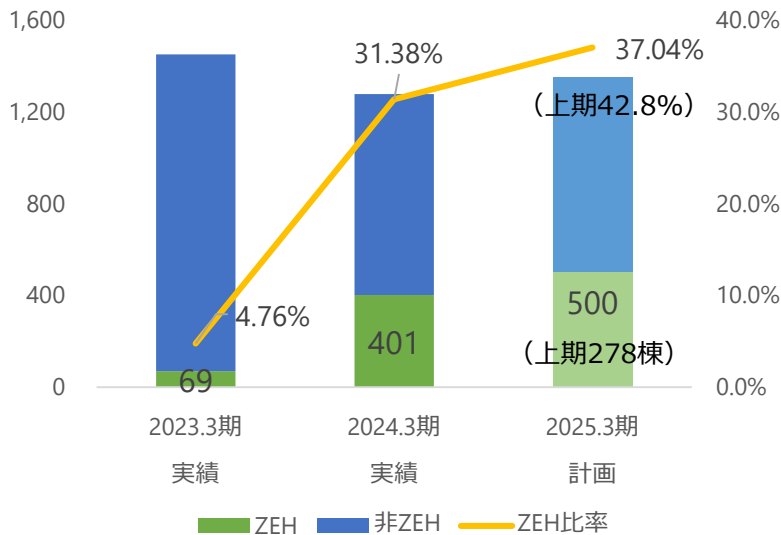
◆サステナブルな商品開発で顧客満足を向上する

● 全棟ZEH住宅「ソラタウン」プロジェクト 当期500棟の供給を計画



● ZEH住宅供給計画

(分譲完成ベース、単位：棟)



不動産販売 | 新築住宅販売 [新規顧客取り込み]

◆注文住宅事業に進出 新たな顧客層の取り込みを図る

- カスタムオーダー住宅ブランド「ジータス」を発表
販売エリア | 栃木県、茨城県、群馬県
(但し、当社施工範囲に限る)

- 「ハウス・ソムリエール」プロジェクト
『グランソムリエール西原町6期』
販売開始

<4つの特徴>



CHOICE

ご希望の土地をチョイス

豊富な候補地からご希望に合う土地をお選びください。グランディハウスが自信を持ってお勧めできる土地を厳選。条件に合う暮らしの舞台がきっと見つかります。



FREE

自由に描ける理想のカタチ

こうしたい！これがいい！住まいへのわがままを思いつくままにお話しください。お選びになったプランをベースに、ご家族の希望を盛り込んだプランを創ります。



REASONABLE

ムリのないお手頃価格

ジータスならではのシンプルな工程により、余計なコストを掛けることなくお手頃な価格を実現。ムリのないお支払い計画で、予算の不安を解消します。



EASY

シンプル&スムーズ

土地・外観デザイン・プラン・カラーを選ぶだけのシンプルシステム。豊富な建築実績を持つグランディハウスが、スムーズな住まいづくりを実現します。



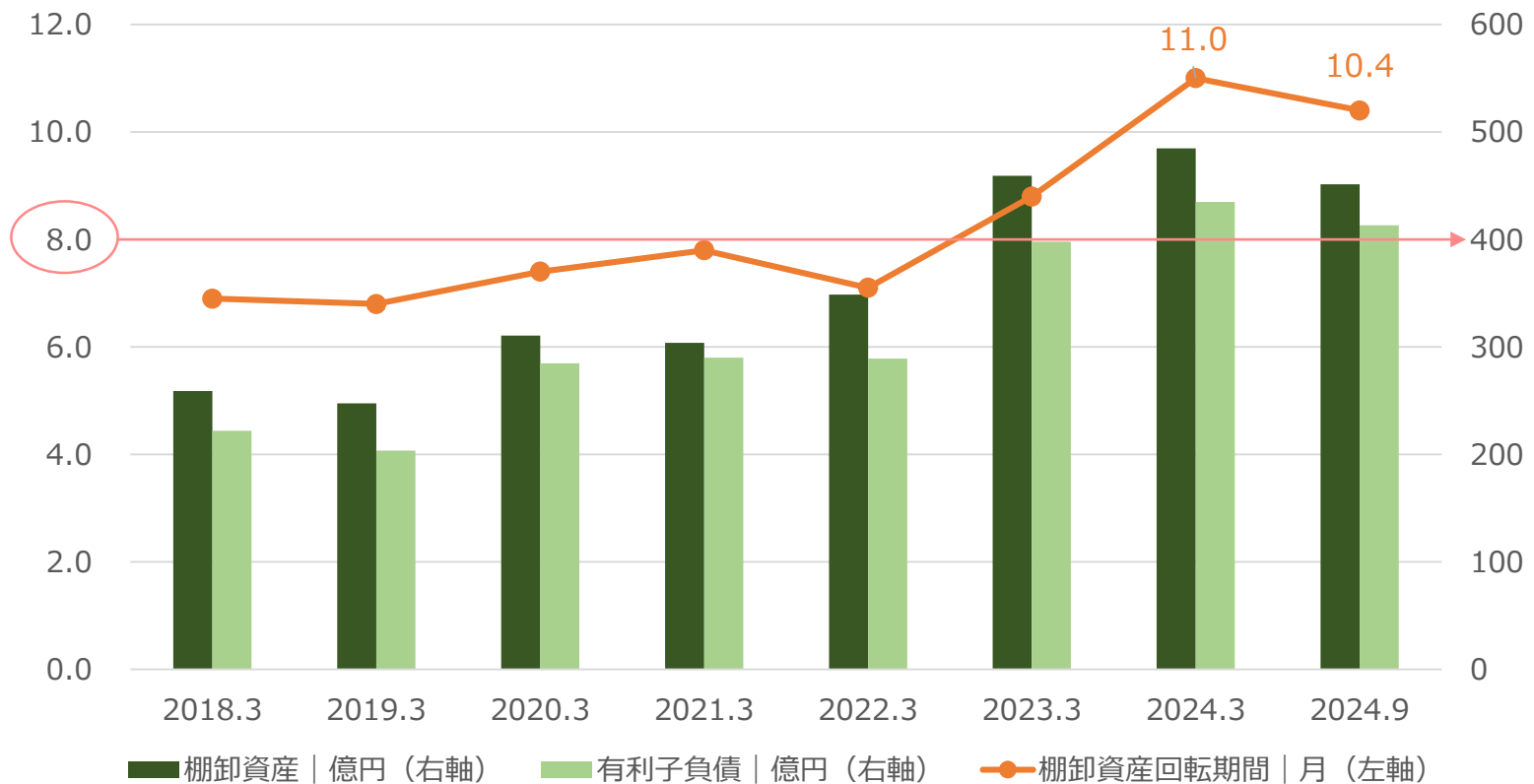
プランの一例



2018年以来継続する、グランディハウスグループ女性アーキテクト集団「ハウス・ソムリエール」の設計による、多様な感性を反映した良質な商品開発プロジェクト

不動産販売 | 新築住宅販売 [在庫管理強化]

- ◆在庫販売の進捗により、棚卸資産が減少（回転期間11.0→10.4ヶ月）
- ◆借入金の返済が進んだことにより有利子負債も減少
- ◆棚卸資産回転期間8～9ヶ月を目安にバランスを管理する



不動産販売 | 中古住宅販売・リフォーム [環境・取り組み]

単位 百万円	2025.3期 計画	2024.9時点 進捗率	2023.9期 実績	2024.9期 実績	前年同期比 増減率
中古住宅事業 売上高	2,550	51.6%	1,147	1,316	+14.8%
リフォーム事業 売上高	1,880	42.6%	816	800	-2.0%
計	4,430	47.8%	1,963	2,117	+7.8%

	事業環境		主な取り組み
中古住宅事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府の施策 「住生活基本計画」 (国土交通省、計画期間： 2021年度～2030年度) 脱炭素社会に向けた住宅循環 システムの構築と良質な住宅ス トックの形成 	<ul style="list-style-type: none"> ● 物件の仕入価格の上昇 に伴い販売価格が高騰 ● 新築ローコスト住宅との 競合 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当期目標 販売140棟(前期比+16棟) ● 仕入を厳選しつつ販売強化に注力 ● 競売の落札率向上、自力買いの強化 ● 顧客ニーズに合わせたリフォーム工事 ● Web広告の強化
リフォーム事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 市場活性化への施策により既存 住宅流通及びリフォームの市場規模 を拡大させる計画 	<ul style="list-style-type: none"> ● 競合他社のリフォーム事 業強化 ● リフォーム減税制度や 各種補助金制度 	<ul style="list-style-type: none"> ● 高額契約（大規模増改築）受注を強化 ● 新築OB客以外の受注強化 ● Webによる集客と各種補助金の活用 ● DX化による業務効率向上

建築材料販売 [環境・取り組み]

2025.3期 売上高計画	2024.9時点 進捗率
3,230百万円	37.7%

単位 百万円	2023.9期 実績	2024.9期 実績	前年同期比 増減率
売上高	3,557	2,850	-19.9%
グループ(消去)	-2,016	-1,632	-19.0%
連結売上高	1,540	1,218	-20.9%
セグメント利益	176	50	-71.3%

	事業環境	主な取り組み
プレカット需要	<ul style="list-style-type: none"> ● 新設木造住宅着工戸数は、2022年4月以来、前年割れが継続、当上期は一進一退となるが、プレカット材や建築材料等の受注環境は厳しい状況 	<ul style="list-style-type: none"> ● 優良顧客の囲い込みと新規顧客の獲得に注力 ● 市場規模が大きい埼玉県を中心とした首都圏エリアに営業力を集中 ● プレカット材以外の商品（住宅設備資材・建材）の受注強化 ● プレカット加工機を新機種へ入替
木材価格	<ul style="list-style-type: none"> ● 上期の木材流通価格は概ね横ばいで推移 ● ウッドショックからの調整局面は前年度上期に終息 <div style="text-align: center;"> <p>材料価格の推移</p> <p>米松ひら角 (¥/㎡) 針葉樹合板 (¥/枚) 杉集成 (¥/㎡)</p> <p>2022.3 6 9 12 2023.3 6 9 12 2024.3 6 9</p> </div> <p>[出所]「月次市場価格」(中部納材協同組合)</p>	

不動産賃貸 [環境・取り組み]

2025.3期 売上高計画	2024.9時点 進捗率
440百万円	50.9%

単位 百万円	2023.9期 実績	2024.9期 実績	前年同期比 増減率
売上高	263	268	+1.9%
グループ(消去)	△41	△43	+4.9%
連結売上高	221	224	+1.2%
セグメント利益	103	124	+20.3%

事業環境		主な取り組み
賃貸 オフィス および 住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 空室率が概ね5%未満の高稼働率で推移 ● 賃料相場は安定 	<ul style="list-style-type: none"> ● 運営コストの見直し、サービス向上・設備更新による顧客維持
賃貸 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ● 社会経済活動の活発化により稼働率は上昇傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ● 宇都宮市内に新規時間貸駐車場（30車室）を8月に取得し、供用開始 ● 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

その他の取り組み

成長投資

- 下期にリフォーム営業拠点
施工工事開始
- 年明けよりプレカット設備
更新作業開始

ESG・サステナブル経営推進

- 「プラチナくるみんプラス」認定
取得（6月）



利益改善

- 四半期ごとの売上総利益率は
2023.3期から低下が続く
- 2Qに下げ止まり、
下期更なる改善を目指す

資本コストや株価を意識した経営

- PBRは0.7倍水準が継続
- 引き続き中期経営課題に
注力



お問い合わせ先

グランディハウス株式会社 管理部 I R 担当

T E L 028-650-7768 F A X 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。