

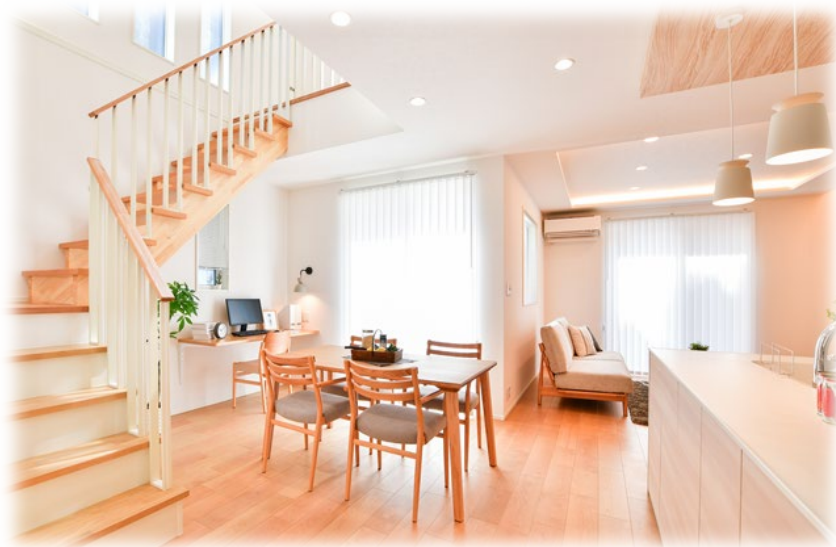
GrandyHouse

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

2026年3月期 第2四半期



2025年11月26日

目 次

1. 2026年3月期 第2四半期 決算概要
2. 2026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 Broad x 南流山 内観写真
左下 セントラルグランドシティ下之城 外観パース



1. 2026年3月期 第2四半期 決算概要



* 写真 | ソラタウン小山市東城南3丁目2期 内観パース

決算の概要

単位 百万円	2024.9期	2025.9期	前年同期比 増減率	2026.3期 計画	2025.9時点 進捗率
売上高	26,983	26,043	△3.5%	57,000	45.7%
不動産販売	25,540	24,540	△3.9%		
建築材料販売	1,218	1,276	+4.7%		
不動産賃貸	224	226	+1.1%		
売上総利益	3,598	3,775	+4.9%		
営業利益	434	717	+65.3%	1,600	44.8%
経常利益	255	533	+108.6%	1,200	44.5%
親会社株主に帰属する 中間純利益	77	317	+308.9%	700	45.4%
1株当たり 中間純利益	2.73円	11.03円	+8.30円	24.27円	

減収・増益

- 新築住宅販売棟数の減少により売上は減収
- 新築1棟あたりの販売利益上昇により利益は増加
- 在庫管理と経費管理が利益押し上げ、大幅増益

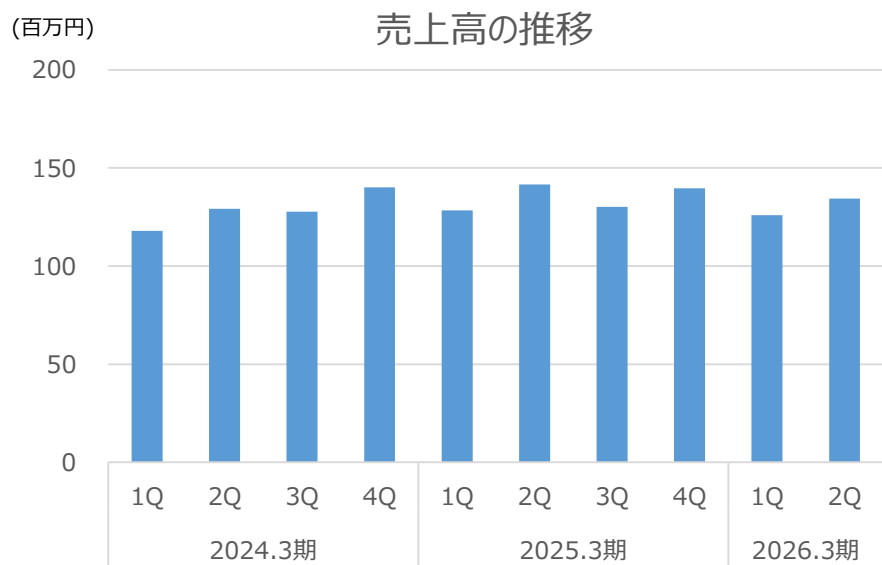
<売上高>

9億円(3.5%)の減収

<営業利益/経常利益/純利益>

それぞれ2.8億円、2.7億円、2.4億円の増益

売上高の増減要因



不動産販売の減収

＜不動産販売＞ 1,000百万円減収

- 新築販売棟数の減少（前年同期比42棟減）
- 新築平均販売価格は上昇
- 中古販売棟数の減少（前年同期比15棟減）

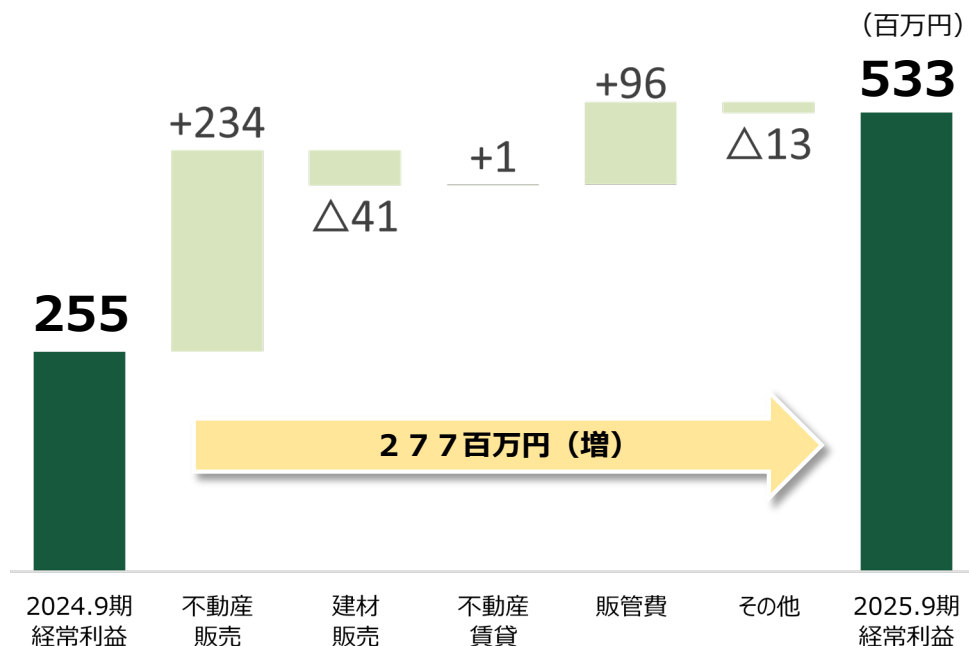
＜建築材料販売＞ 57百万円増収

- 住宅需要低迷の中、戸建以外の受注やプレカット材以外の受注強化
- 外部顧客に対する売上が増加

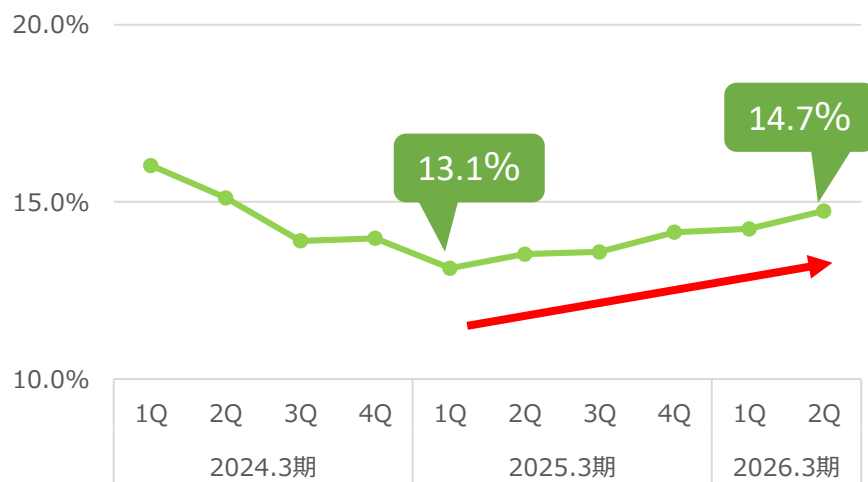
＜不動産賃貸＞ 2百万円増収

- 既存物件の稼働が堅調に推移

経常利益の増減要因



売上総利益率の推移



不動産販売において 新築住宅販売粗利増加と 経費削減により増益

<売上総利益>

- 不動産販売 +234百万円
売上総利益率は前期1Qを底に改善継続
完成在庫数量適正化が寄与
- 建築材料販売 △41百万円
- 不動産賃貸 +1百万円

<販売費及び一般管理費>

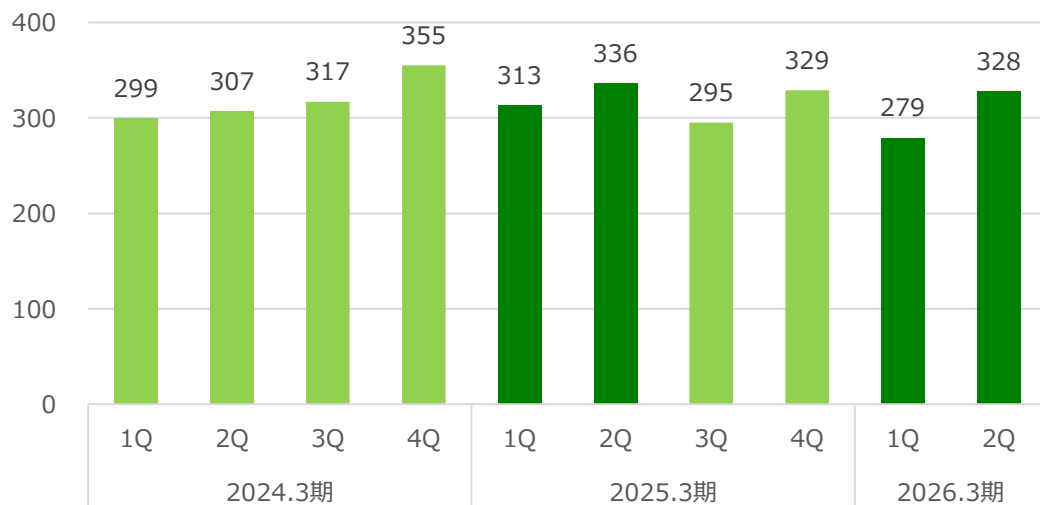
- 主に人員減による人件費減少
人員配置の適正化に注力

各セグメントの状況（不動産販売）

不動産販売

単位 百万円	2024.9期	2025.9期	前年同期比 増減率
売上高	25,565	24,575	△3.9%
新築住宅販売	23,423	22,942	△2.1%
中古住宅販売	1,316	908	△31.0%
リフォーム	800	689	△13.9%
セグメント間	24	34	+42.5%
経常利益	56	401	+612.4%

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

	2024.9期 実績	2025.9期 実績	前年同期比 増減(率)
首都圏	167	154	△13 (△7.7%)
北関東	482	453	△29 (△6.0%)
合計	649	607	△42 (△6.4%)

- 販売棟数は減少、受注残(下期売上)増加
- 1棟当たり販売価格上昇
- 新築住宅販売の利益率改善

②中古住宅販売

- 販売棟数は49棟（前年同期比15棟減）
- 新築ローコスト住宅との競合

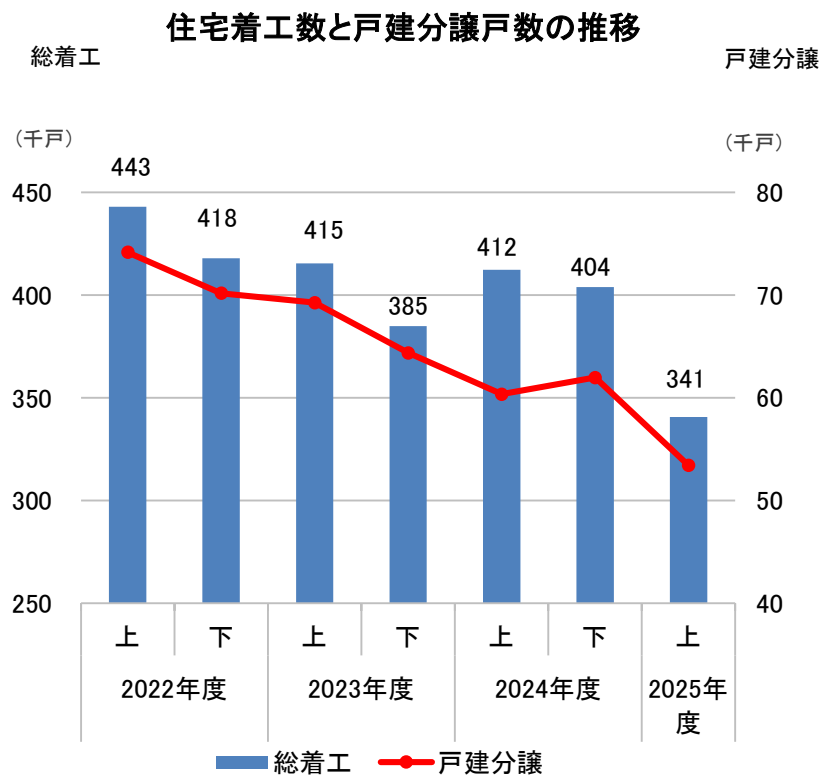
③リフォーム

- 受注件数は減少したものの、工事単価は上昇

不動産販売 | 新築住宅販売 [住宅着工統計]

住宅着工状況

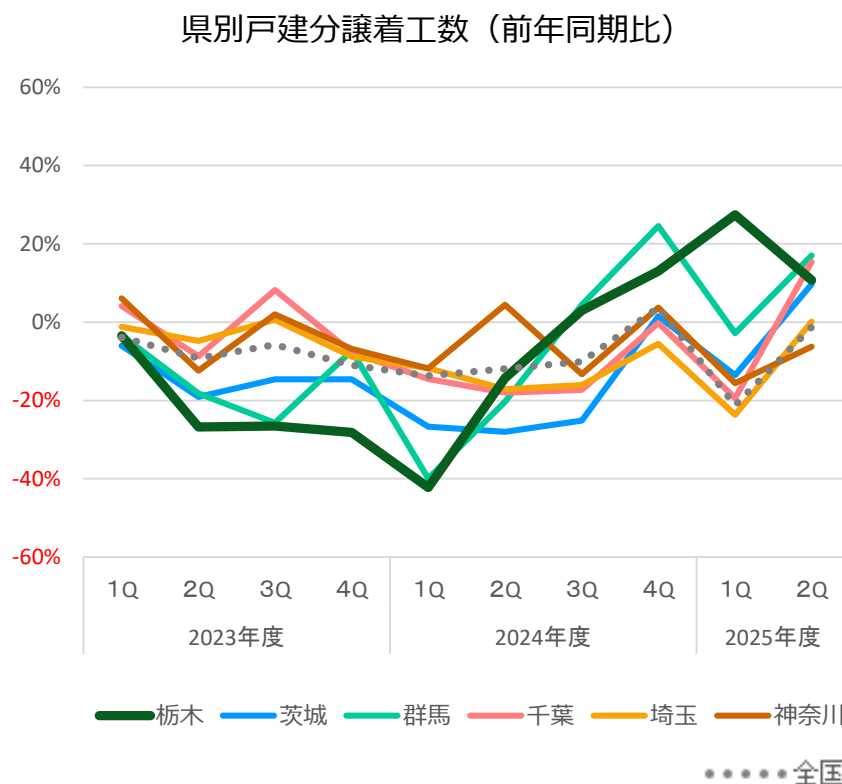
2025年度上期は建築基準法改正
の反動により大幅減少



〔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

悪化から下げ止まるも反発は弱い



〔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



短期金利も上昇基調 変動金利ローン上昇圧力

※全銀協TIBORレート(1 month)の推移

年	レート	年	レート
2025年 (1月～9月)	0.41909～0.64636	2022年	0.05364～0.08727
2024年	0.05455～0.46182	2021年	0.07545～0.08545
2023年	0.04455～0.08182	2020年	0.04000～0.08818

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	最大5,000万円	13年間	住宅ローン残高 × 0.7%	2,000万円
ZEH水準 省エネ住宅	最大4,500万円			
省エネ基準 適合住宅	最大4,000万円			

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

子育てグリーン住宅支援事業

対象住宅		補助額
GX志向型住宅	※受付終了	160万円/戸
長期優良住宅		80万円/戸
ZEH水準住宅		40万円/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		2024.9期	2025.9期	前年同期比 増減率
売	上 高	2,850	2,781	△2.4%
	外 部 顧 客	1,218	1,276	+4.7%
	セ グ メ ン ト 間	1,632	1,505	△7.8%
経	常 利 益	50	△9	△118.7%

（2） 建築材料販売：減収減益

- 新設木造住宅着工は4月以降減少し
厳しい受注環境
- 外部売上増も、セグメント間売上減により減収
- 設備更新に伴い減価償却費の負担増加で
利益減

不動産賃貸

単位 百万円		2024.9期	2025.9期	前年同期比 増減率
売	上 高	268	271	+1.3%
	外 部 顧 客	224	226	+1.1%
	セ グ メ ン ト 間	43	45	+2.4%
経	常 利 益	124	124	+0.5%

（3） 不動産賃貸：前期並み

〔賃貸オフィス・住宅〕

- 賃貸住宅（1物件6室）を売却
- 資産稼働率は良好に推移

〔賃貸駐車場〕

- 宇都宮市内の駐車場売却（65車室）や
レイアウト変更による変動

（運用数量の推移）

	2024.9末	2025.9末
賃貸オフィス（坪数）	2,330	2,330
賃貸住宅（室数）	226	220
駐車場（車室数）	612	537

貸借対照表の概要

単位 百万円	2025.3期末	2025.9期末	前期末比増減額
流動資産	54,008	53,270	△738
現金及び預金	10,857	10,113	△744
棚卸資産	42,006	41,842	△164
その他	1,144	1,314	+170
固定資産・繰延資産	14,761	14,949	+187
有形固定資産	11,840	12,001	+161
のれん	617	548	△68
その他	2,304	2,398	+94
資産合計	68,770	68,219	△550
負債	43,904	43,766	△138
仕入債務	3,215	3,114	△100
有利子負債	36,621	37,551	+930
その他	4,067	3,099	△968
純資産	24,866	24,453	△412
負債純資産合計	68,770	68,219	△550

未払債務の支払等により 現金及び預金が減少

<資産>

- 設備代金支払いなどにより現金及び預金が減少
- 棚卸資産は微減、在庫回転期間は短縮
2025.3期 10.1ヶ月
→2025.9期 9.7ヶ月

<負債>

- 設備資金及びプロジェクト資金の調達により有利子負債が増加
- 設備未払代金の支払いなどによりその他負債の減少

<純資産>

- 自己株式処分、中間純利益の計上により増加したものの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	2024.9期	2025.9期	前年同期比 増減額
営業活動による キャッシュフロー	3,983	75	△3,908
税 引 前 利 益	142	526	+383
棚 卸 資 産 の 増 減	3,340	164	△3,176
法 人 税 等 の 支 払	158	△124	△282
そ の 他	342	△490	△833
投資活動による キャッシュフロー	△222	△889	△667
有 形 固 定 資 産 の 取 得	△195	△887	△691
そ の 他	△27	△2	+24
財務活動による キャッシュフロー	△2,992	70	+3,062
借 入 金 ・ 社 債 の 増 減	△2,164	918	+3,082
配 当 金 の 支 払	△929	△933	△3
そ の 他	101	85	△16
現金及び現金同等物 中 間 期 末 残 高	10,948	10,099	△849

有形固定資産の取得等により 投資C/Fは支出超過

<営業C/F>

- 税引前利益の獲得による増加
- 預り金の精算によるその他負債の減少

<投資C/F>

- 有形固定資産の取得等により支出超過
(主な支出)
 - ・ リフォームショールーム取得 1.2億円
 - ・ 前期稼働した設備未払金の支払 6億円

<フリーC/F>

2024.9	2025.9
3,761百万円	△814百万円

<財務C/F>

- 有利子負債は増加
- 配当金支払いにより減少



2. 2026年3月期 通期業績予想と 取り組み

2025年4月－2026年3月



* 写真 | ファミリーキャッスル箱田町3期 街並み写真

業績見通し

単位 百万円	2025.3期 実績	2026.3期 計画	前期比 増減率
売上高	53,960	57,000	+5.6%
不動産販売	50,799	53,750	+5.8%
販売棟数	1,273	1,350	+6.0%
建築材料販売	2,712	2,800	+3.2%
不動産賃貸	447	450	+0.7%
営業利益	1,212	1,600	+32.0%
経常利益	918	1,200	+30.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	486	700	+44.0%
1株当たり 当期純利益	17.01円	24.27円	
ROE (自己資本利益率)	1.9%	2.8%	
1株当たり 配当額	32円	32円	

2025.9時点 実績	進捗率
26,043	45.6%
717	44.8%
533	44.5%
317	45.4%

**売上高570億円,経常利益12億円
(期初見込)を維持**

【経営環境】

- 住宅セクターの経営環境は厳しい
 - ✓ 着工件数低調
 - ✓ 物件価格高止まり
 - ✓ 物価、金利上昇基調
- 1棟あたり販売利益は改善



**利益率を維持し、販売棟数上積み に注力
(2Q受注は前期を上回る)**

【新築販売計画】

	2025.3期 実績	2026.3期 上期実績	2026.3期 計画
首都圏	313	154	360
北関東	960	453	990
合計	1,273	607	1,350

不動産販売 | 新築住宅販売

単位 百万円	2026.3期 計画	2025.9時点 進捗率	2024.9期 実績	2025.9期 実績	前年同期比 増減率
新築住宅 売上高	49,100	46.7%	23,423	22,942	△2.1%
販売棟数	1,350	44.9%	649	607	△6.4%

主 な 取 り 組 み

制震工法の採用

.....

P15

サポート・保証システム
刷新

.....

P16

在庫管理強化

.....

P17

その他の取り組み

.....

P18

不動産販売 | 新築住宅販売【制震工法採用】

2025年5月以降に着工した新分譲地から高性能制震ダンパー「K3」を標準採用

- ▶ 最高等級の耐震・耐風性能に加え制震工法導入
- ▶ 地震の揺れによる建物のダメージを軽減し耐久性を向上

「家族の未来と資産を守る家」として
永く愛される住宅の提供

壁倍率4.1倍 取得



制震ダンパー「K3」は認定機関による審査をクリア。壁の強さを示す「壁倍率」においても、上位ランクである「4.1倍」に認定されています。3階建てに対応した高性能仕様であり、平屋や2階建てにも幅広く採用可能です。

メンテナンス フリー



「K3」は独自開発のフェノール樹脂摩擦材を採用。フェノール樹脂は、高い安全性を求められる鉄道車両のブレーキ等にも使用される素材で、169年相当の耐久性(※)があり、メンテナンスフリーで性能を発揮し続けます。

※劣化促進試験により算出

不動産販売 | 新築住宅販売【サポート・保証】

建物引渡し後のサポート・保証システムを刷新（2025年11月～）

- 顧客との長期に渡る信頼関係を構築
- スtockビジネスへの波及も期待

～従来～

30年サポート

20年保証
(最長30年)

60年サポートシステム

お引渡し後3ヶ月、1年、2年といった初期段階から最長60年にわたって定期点検を実施。

また、それ以外にもお気づきの点があった場合に専門スタッフが迅速に何う体制も整えています。



定期点検・診断



60年保証システム

ご家族にとって暮らしの舞台であり、大切な資産でもある住まいは、10年、20年といった長いスパンで確かな品質が求められます。グランディハウスグループでは、それぞれの住宅に60年保証システムを実施。

5年毎の定期点検と有償メンテナンスを前提に、長期にわたってお客様の安心をお約束します。

	3ヶ月	1年	2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年	45年	50年	55年	60年
瑕疵担保保険(注文住宅) 供託(分譲住宅) ^{*1}	住宅瑕疵担保履行法による10年間の瑕疵保証														
構造・防水	品確法による10年間の保証										最長60年保証				
保証項目	品確法に伴う構造耐力上主要な部分及び、雨水の浸入を防止する10年保証										構造耐力上主要な部分及び、雨水の浸入を防止する部分における5年ごとの保証の延長				

防蟻工事は5年で保証期間満了となりますので、5年毎の施工をおすすめします。

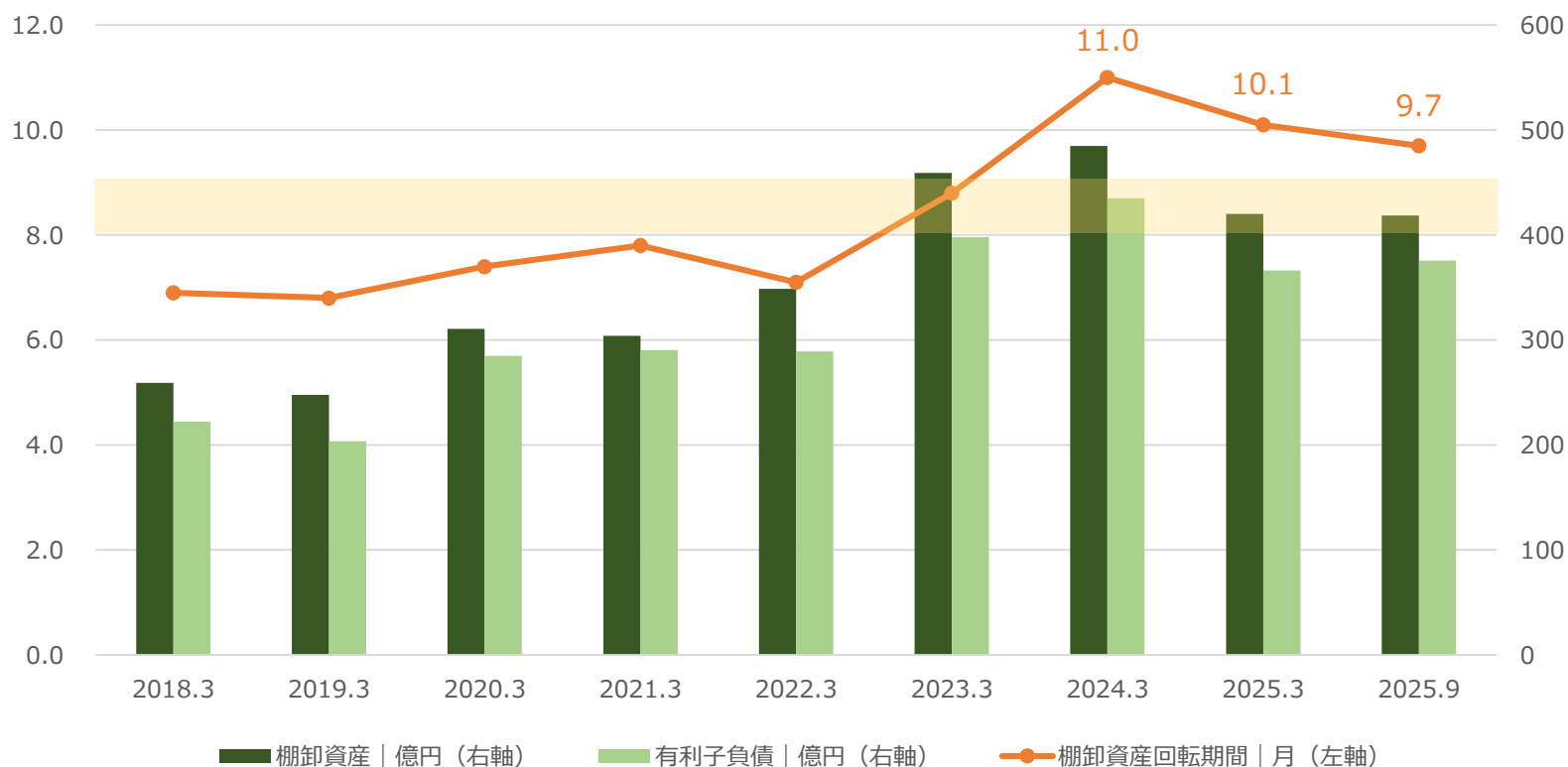
^{*1}「供託」とは過去10年間に供給した戸数に応じて法令で定められた計算式により算出した保証金を法務局などの供託所に10年間預けておくことです。

^{*2}60年保証システムは、10年目以降の定期点検時において必要と思われる有償メンテナンス工事の実施を条件に5年毎の更新保証をいたします。

不動産販売 | 新築住宅販売 [在庫管理強化]

◆ 在庫回転期間は短縮傾向をキープ（回転期間10.1→9.7ヶ月）

◆ 引き続き在庫管理強化、適切な生産計画策定に注力（回転期間 8～9ヶ月を目安）



不動産販売 | 新築住宅販売 [その他取り組み]

2本部制の採用



首都圏開発本部

本社開発本部

首都圏営業本部

本社営業本部



CM放映



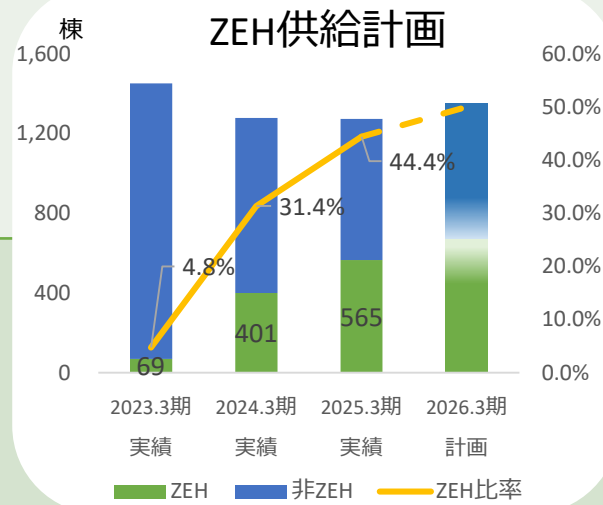
前年度下期から当年度上期にかけて放映

サステナブル商品強化

「ソラタウン」シリーズをはじめ太陽光発電システム設置住宅の販売を強化

注文住宅強化

「ジータス」ブランド
(前年度導入)
オーダー住宅志向の顧客獲得のため、専門部署による販売強化



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	2026.3期 計画	2025.9時点 進捗率	2024.9期 実績	2025.9期 実績	前年同期比 増減率
中古住宅事業 売上高	2,750	33.0%	1,316	908	△31.0%
リフォーム事業 売上高	1,900	36.3%	800	689	△13.9%

	事業環境		主な取り組み
中古住宅 事業	● 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） <u>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</u>	● 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	● 当期目標 販売130棟(前期比+8棟) ● 優良物件を厳選した仕入 ● 組織強化による販売力向上 ● 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	● 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	● 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	● 新営業拠点の開設により営業力強化 ● 美容ブランドとコラボした水まわりリフォームの提案 ● 高額契約（大規模増改築）受注を強化 ● Webによる集客と各種補助金の活用 ● オーナー専用サイトの刷新

不動産販売 | 中古住宅販売・リフォーム [営業拠点新設]

新営業拠点 | 宇都宮市 幹線道路沿い 2025年9月営業開始



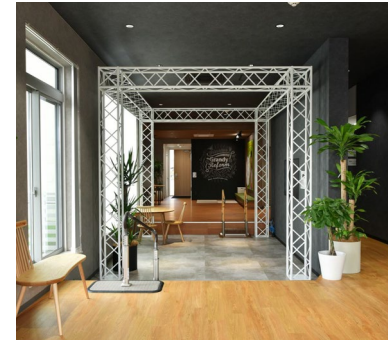
グランディリフォーム（株）ショールーム



【内観写真】
(上) 受付

(左下)
打合せスペース

(右下)
VR体験スペース



開設目的

- GH物件未購入者のリフォーム需要を獲得
- 体感ショールームでの商談で成約率向上
- ブランド認知度アップ

オープン記念イベント開催

イベントの様子↓

- <https://www.grandyreform.jp/news/7369/>

建築材料販売 [環境・取り組み]

2026.3期 売上高計画	2025.9時点 進捗率
28億円	45.6%

単位 百万円	2024.9期 実績	2025.9期 実績	前年同期比 増減率
売上高	2,850	2,781	△2.4%
グループ(消去)	△1,632	△1,505	△7.8%
連結売上高	1,218	1,276	+4.7%
セグメント利益	50	△9	△118.7%

事業環境		主な取り組み																																																			
需要	● 新設木造住宅着工戸数は建築基準法改正を前にした駆け込み需要により3月に前年同月比で大幅に増加したが、4月以降は減少が継続している ● プレカット材や建築材料等の受注環境は厳しい状況	● 集合住宅等、戸建住宅以外の受注機会獲得を強化 ● 新設備の高稼働率維持に注力 ● 既存優良顧客との関係強化 ● 建材の販売にも注力																																																			
木材価格	● 木材流通価格は横ばいで推移 ● 通商政策の影響を注視 材料価格の推移 <table><caption>材料価格の推移 (推定値)</caption><tr><th>品名</th><th>単位</th><th>2023.3</th><th>2023.6</th><th>2023.9</th><th>2023.12</th><th>2024.3</th><th>2024.6</th><th>2024.9</th><th>2024.12</th><th>2025.3</th><th>2025.6</th><th>2025.9</th></tr><tr><td>米松ひら角</td><td>¥/㎡</td><td>125,000</td><td>115,000</td><td>115,000</td><td>120,000</td><td>120,000</td><td>120,000</td><td>110,000</td><td>110,000</td><td>110,000</td><td>110,000</td><td>110,000</td></tr><tr><td>針葉樹合板</td><td>¥/枚</td><td>5,000</td><td>4,800</td><td>4,500</td><td>4,500</td><td>4,000</td><td>3,500</td><td>3,200</td><td>3,000</td><td>3,000</td><td>3,000</td><td>3,000</td></tr><tr><td>杉集成</td><td>¥/㎡</td><td>100,000</td><td>98,000</td><td>98,000</td><td>98,000</td><td>95,000</td><td>95,000</td><td>95,000</td><td>95,000</td><td>95,000</td><td>95,000</td><td>95,000</td></tr></table> [出所]「月次市場価格」(中部納材協同組合)		品名	単位	2023.3	2023.6	2023.9	2023.12	2024.3	2024.6	2024.9	2024.12	2025.3	2025.6	2025.9	米松ひら角	¥/㎡	125,000	115,000	115,000	120,000	120,000	120,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	針葉樹合板	¥/枚	5,000	4,800	4,500	4,500	4,000	3,500	3,200	3,000	3,000	3,000	3,000	杉集成	¥/㎡	100,000	98,000	98,000	98,000	95,000	95,000	95,000	95,000	95,000	95,000
品名	単位	2023.3	2023.6	2023.9	2023.12	2024.3	2024.6	2024.9	2024.12	2025.3	2025.6	2025.9																																									
米松ひら角	¥/㎡	125,000	115,000	115,000	120,000	120,000	120,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000																																									
針葉樹合板	¥/枚	5,000	4,800	4,500	4,500	4,000	3,500	3,200	3,000	3,000	3,000	3,000																																									
杉集成	¥/㎡	100,000	98,000	98,000	98,000	95,000	95,000	95,000	95,000	95,000	95,000	95,000																																									

不動産賃貸 [環境・取り組み]

2026.3期 売上高計画	2025.9時点 進捗率
450百万円	50.4%

単位 百万円	2024.9期 実績	2025.9期 実績	前年同期比 増減率
売上高	268	271	+1.3%
グループ(消去)	△43	△45	+2.4%
連結売上高	224	226	+1.1%
セグメント利益	124	124	+0.5%

	事業環境	主な取り組み
賃貸オフィス および住宅	● 空室率が概ね5%未満の高稼働率で推移 ● 賃料相場は安定	● サービス向上・設備更新による物件価値向上 →照明設備、空調設備更新を計画的に進め、快適性向上と環境負荷軽減
賃貸駐車場	● 時間貸駐車場の設備更新投資により稼働率上昇傾向 ● 物件周辺環境に大きな変化なし	● JR宇都宮駅近くの既存コインPに隣接する土地を購入、収益性向上のためのレイアウト変更等工事 →下期より業績に寄与 ● 提携先開拓、設備更新による稼働率向上

その他の取り組み（ESG・IR等）

ESG・サステナブル経営推進

- 第34回定時株主総会にて女性役員選任
- カスタマーハラスメントに対する基本方針の策定・公表
- リサイクル建材の使用拡大

IR

- QUICK & NOMURA コーポレート・リサーチによる弊社レポート公表を開始

公開日： 2025年10月31日

公開URL： https://www.nomura-ir.co.jp/ja/qnresearch/report_8999.html

株主還元

配当方針

**DOE
3.5%程度**

**配当性向
100%以下**

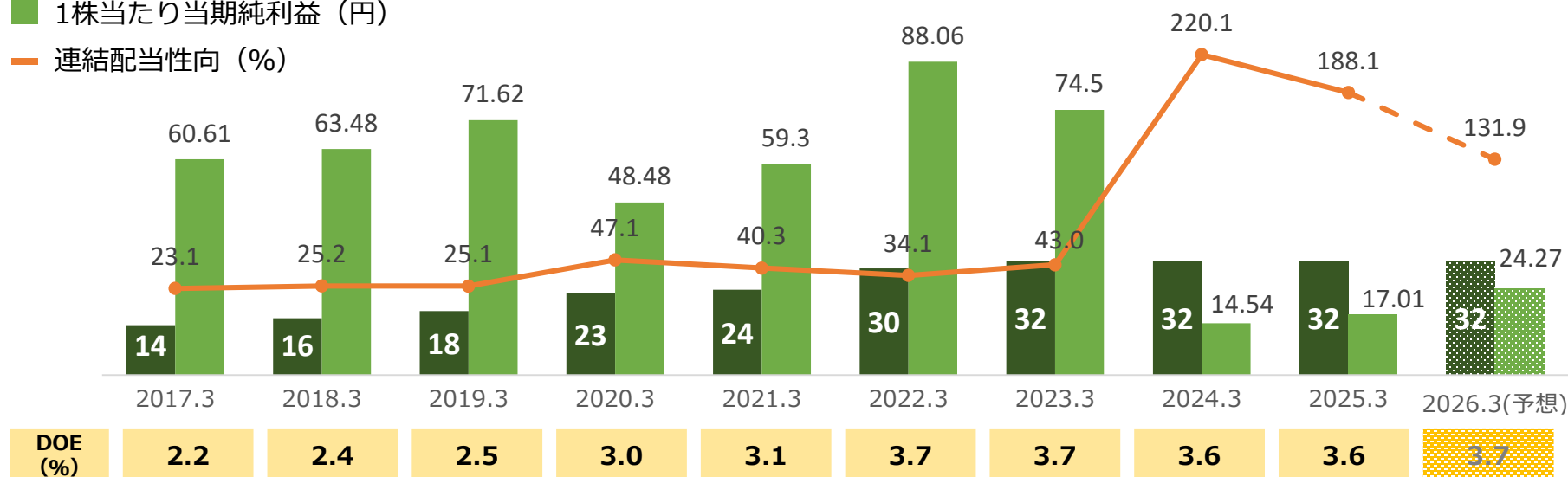
目安に安定配当

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**



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。