



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

令和5年3月期



目 次

1. 令和5年3月期 決算概要
2. 令和6年3月期 決算業績予想と取り組み
3. Appendix

* 表紙の写真 | ソラタウンつくば松代



1. 令和5年3月期 決算概要

令和4年4月－令和5年3月

決算の概要

単位 百万円	R4.3期	R5.3期	前期比 増減率	R5.3期計画 3/20修正	計画比 増減率
売上高	54,884	55,205	+0.6%	55,000	+0.4%
不動産販売	51,024	50,925	-0.2%		
建築材料販売	3,577	3,946	+10.3%		
不動産賃貸	282	333	+18.1%		
営業利益	4,022	3,329	-17.2%	3,320	+0.3%
経常利益	3,810	3,103	-18.5%	3,100	+0.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,583	2,168	-16.1%	2,220	-2.3%
1株当たり 当期純利益	88.06円	74.50円	-13.56円	76.28円	-1.78円
ROE (自己資本利益率)	10.9%	8.5%	-2.4pt		
1株当たり 配当額	30円	32円	+2円		
連結配当性向	34.1%	43.0%	+8.9pt		

当初計画を修正 増収・減益

- コロナ禍で生じた特需の反動
- 住宅価格の高騰
- 一部エリアの商品不足

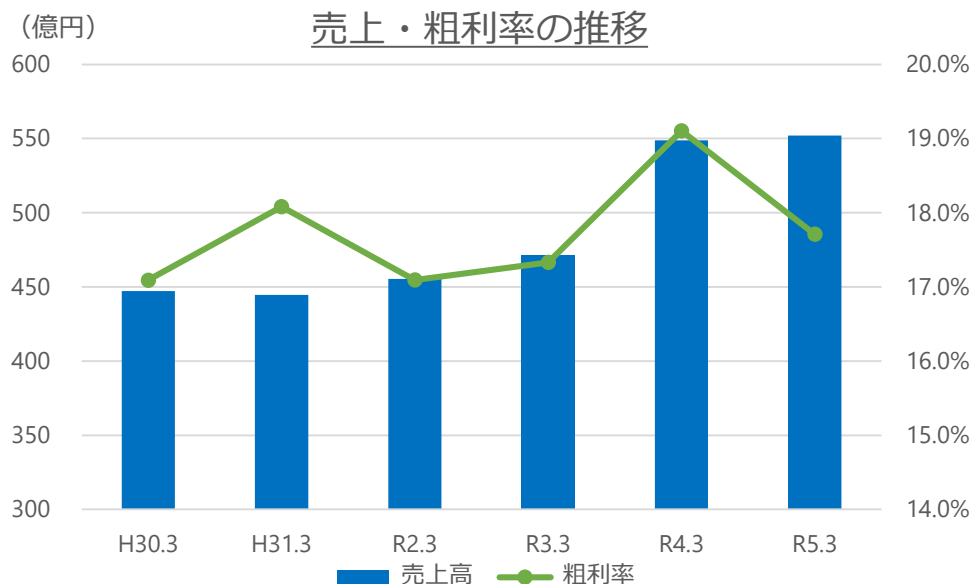
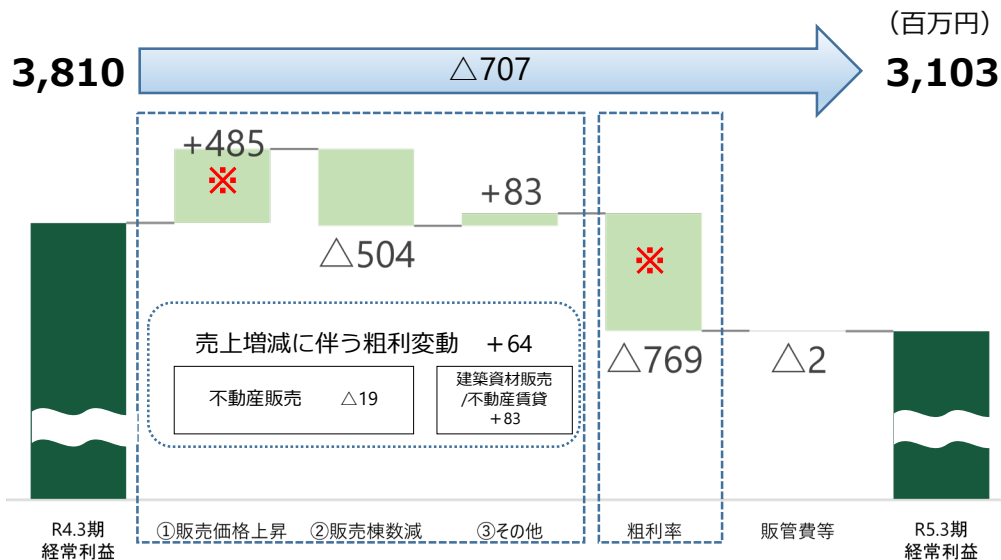
<売上高>

- 不動産販売減収（販売棟数減）の影響を建築材料販売、不動産賃貸の増収がカバーし、前期比増収を確保

<営業利益、経常利益>

- 主に、不動産販売における販売棟数減少、利益率低下の影響により前期比減益

経常利益の増減要因



新築販売棟数減少と利益率悪化により減益

<売上高増減による利益への影響>

- 売上増加による増益 +64
- ① 販売価格上昇
原価上昇分を販売価格に転嫁 ※
- ② 販売棟数減 新築棟数減による減益
- ③ その他 不動産販売事業以外の増益

<粗利率低下による影響>

- 粗利率低下による減益 $\Delta 769$ ※

主に新築販売における利益率低下
1棟当たりの利益額を維持し原価上昇分を
価格転嫁する方針により利益率悪化

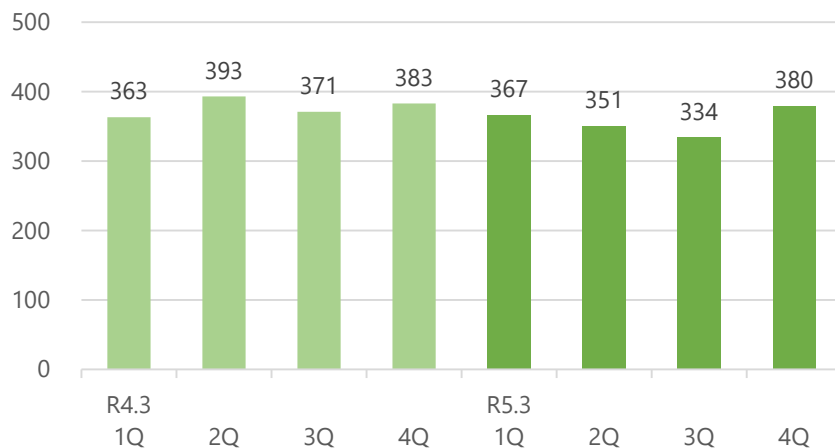
※ 販売価格転嫁の一方、一部在庫で価格改定を
実施し利益率低下

各セグメントの状況（不動産販売）

不動産販売

単位 百万円	R 4.3期	R 5.3期	前期比増減率
売上高	51,074	50,978	-0.2%
新築住宅販売	47,037	47,043	+0.0%
中古住宅販売	2,465	2,268	-8.0%
リフォーム	1,521	1,613	+6.0%
グループ内部	50	53	+6.0%
経常利益	3,272	2,526	-22.8%

新築住宅販売棟数推移



（１）不動産販売

①新築住宅販売（増収）

- 販売棟数は1,432棟（前期比 78棟減）
- 建築コスト増を価格転嫁
- 販売価格の上昇により販売棟数減少

②中古住宅販売（減収）

- 販売棟数は126棟（前期比 22棟減）
- 販売価格は新築同様、上昇
- 仕入環境は、競合激化により厳しい中、来期に向けて在庫を積み増し

③リフォーム（増収）

- 感染症拡大中に、接触回避のため先送りされていた需要が戻る
- 受注は感染症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

単位 百万円	R 4.3期	R 5.3期	前期比増減率
売上高	7,675	8,806	+14.7%
外部顧客	3,577	3,946	+10.3%
グループ内部	4,097	4,860	+18.6%
経常利益	405	481	+18.6%

不動産賃貸

単位 百万円	R 4.3期	R 5.3期	前期比増減率
売上高	363	415	+14.3%
外部顧客	282	333	+18.1%
グループ内部	81	81	-
経常利益	118	158	+33.9%

（運用数量の推移）

賃貸オフィス（坪数）	2,395	2,384
賃貸住宅（室数）	58	235
駐車場（車室数）	574	522

（２） 建築材料販売（増収増益）

- 新設木造住宅着工統計は、令和５年３月まで１２か月連続して前年割れ
- 木材価格は高値圏から、下期は下落基調
- 木材・建材調達価格の上昇は、受注価格に転嫁が進む

（３） 不動産賃貸（増収増益）

〔賃貸オフィス等〕

- 賃貸資産の増加と既存資産の稼働率向上
- 新たに賃貸住宅を取得。４Ｑから稼働

〔賃貸駐車場〕

- 時間貸駐車場は、社会・経済活動の活発化で稼働率が回復

貸借対照表の概要

単位 百万円	R4.3期末	R5.3期末	前期末比増減額
流 動 資 産	47,754	58,324	+10,569
現金及び預金	11,098	10,839	△258
販売用不動産	34,227	45,367	+11,140
その他	2,429	2,116	△312
固定資産・繰延資産	13,147	14,320	+1,173
有形固定資産	10,041	11,248	+1,207
のれん	1,028	891	△137
その他	2,077	2,180	+103
資 産 合 計	60,901	72,645	+11,743
負 債	36,241	46,449	+10,207
仕入債務	3,870	3,668	△201
有利子負債	28,909	39,782	+10,873
その他	3,462	2,998	△464
純 資 産	24,660	26,196	+1,535
負債純資産合計	60,901	72,645	+11,743

エリア拡大に伴う分譲用地の取得等により資産・負債が増加

<資産>

販売用不動産

- 事業エリア拡大に伴い、地価の高い首都圏エリアなどの分譲用地取得により増加
- 北関東においても宇都宮グランドホテル跡地など大規模物件取得

有形固定資産

- 賃貸不動産の新規取得により増加

<負債>

- 事業拡大に伴う分譲プロジェクト資金及び賃貸物件取得資金の調達で、有利子負債が増加

キャッシュ・フローの概要

単位 百万円	R4.3期	R5.3期	前期比増減額
営業活動による キャッシュフロー	△444	△8,845	△8,401
税 引 前 利 益	3,811	3,187	△624
棚 卸 資 産 の 増 減	△4,461	△11,062	△6,600
法 人 税 等 の 支 払	△819	△1,631	△811
そ の 他	1,025	661	△364
投資活動による キャッシュフロー	△481	△1,488	△1,006
有形固定資産の取得	△710	△1,658	△947
そ の 他	228	169	△58
財務活動による キャッシュフロー	△1,339	10,075	+11,414
借入金・社債の増減	△222	10,829	+11,051
配 当 金 の 支 払	△701	△901	△200
自 己 株 式 の 取 得	△700	-	+700
そ の 他	285	148	△137
現金及び現金同等物 期 末 残 高	11,083	10,825	△258

事業拡大に伴う支出が増加

<営業C/F>

- 営業エリア拡大に伴う販売用不動産などの取得による支出により支出超過

<投資C/F>

- 賃貸事業用資産の取得等により支出超過

<財務C/F>

- 棚卸資産の取得等に伴う長期借入金の増加により収入超過

プライム市場の上場維持基準への適合状況

移行基準日（令和3年6月30日）時点において、プライム市場の上場維持基準のうち、「流通株式時価総額」のみ充たしておりませんでした。しかし、「新市場区分の上場維持基準への適合に向けた計画書」に基づき、改善を実施した結果、令和5年3月31日時点において、全ての基準に適合いたしました。（令和5年5月12日リリース済）

	流通株式数	流通株式時価総額	流通株式比率	1日平均売買高
当社の状況※移行基準日時点	163,904単位	72億円	53.1%	0.25億円
上場維持基準	20,000単位	100億円	35.0%	0.20億円
移行基準日時点の判定結果	○	×	○	○

※ 東証が移行基準日（令和3年6月30日）時点で把握している当社の株券等の分布状況等をもとに算出



令和5年3月31日（基準日）*1	180,449単位	103億円	58.5%	0.36億円*2
基準日時点の適合状況	適合	適合	適合	適合

* 1 東証が基準日（令和5年3月31日）時点で把握している当社の株券等の分布状況等をもとに算出

* 2 R4.1～R4.12の1日平均売買高



今後も安定的にプライム市場の上場維持基準に適合していけるよう、引き続き「時価総額の向上」及び「流通株式比率の向上」に向けた取り組みを継続してまいります。



2. 令和6年3月期 決算業績予想と取り組み

令和5年4月－令和6年3月

業績見通し

単位 百万円	R4.3期 実績	R5.3期 実績	R6.3期 計画	前期比 増減率
売上高	54,884	55,205	60,000	+8.7%
不動産販売	51,024	50,925	55,600	+9.1%
建築材料販売	3,577	3,946	3,950	+0.1%
不動産賃貸	282	333	450	+35.1%
営業利益	4,022	3,329	3,500	+5.1%
経常利益	3,810	3,103	3,200	+3.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,583	2,168	2,200	+1.4%
1株当たり 当期純利益	88.06円	74.50円	74.78円	+0.28円
ROE (自己資本利益率)	10.9%	8.5%	8.1%	-0.4pt
1株当たり 配当額	30円	32円	32円	0円
連結配当性向	34.1%	43.0%	42.8%	-0.2pt

**売上高 600億円、
経常利益 32億円**

<販売目標棟数>

- 新築住宅 1,500棟
(前期比 + 68棟)
- 中古住宅 150棟
(前期比 + 24棟)

<経営環境>

- R5.3期の住宅価格高騰は当面継続
- 足下の需要は弱含み、引き続き厳しい状況が続く

<売上高>

- 当面は住宅価格高騰が業績に影響
- 新支店の効果で販売棟数前期比増加を見込む

<利益>

- 販売棟数増による増益を見込む
- 販売価格引き上げによる利益率改善に取り組む

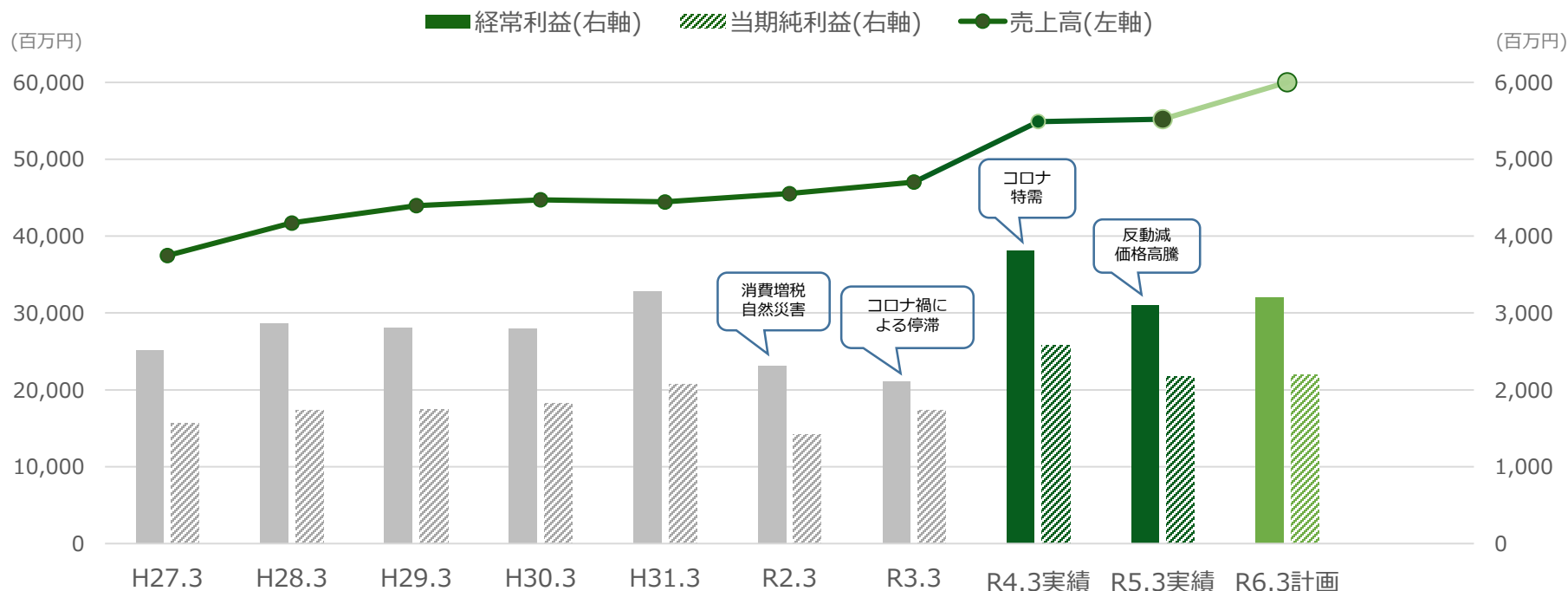
第三次中期経営計画の進捗

第三次中期経営計画最終年度（令和6年3月期）

売上目標は据え置き、利益目標は引き下げ

（経常利益40億円→32億円、当期純利益26億円→22億円）

環境変化に対応しつつも基本方針を維持し、持続的成長と企業価値向上を目指す



第一次中計期間

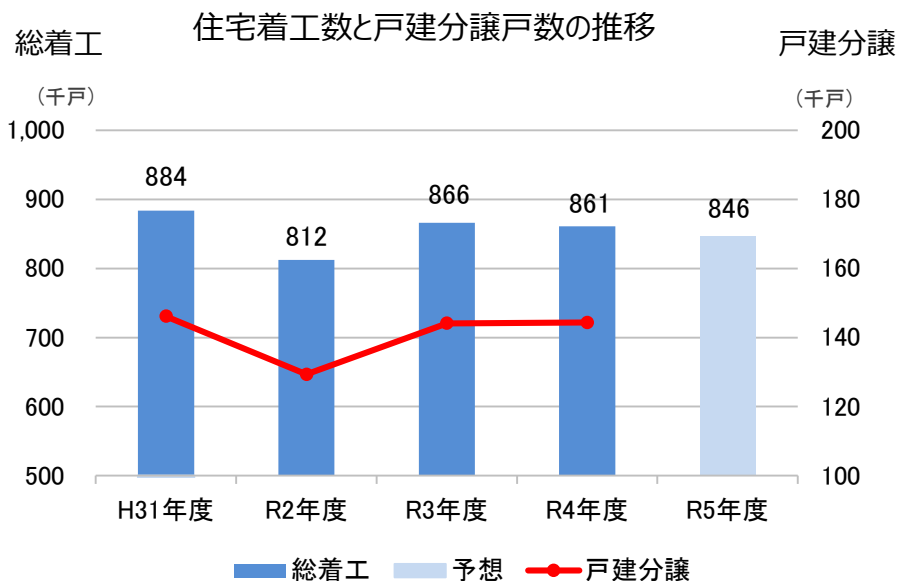
第二次中計期間

第三次中計期間

不動産販売 | 新築住宅販売 [事業環境] 1/2

住宅着工状況

通期：住宅着工戸数 861千戸
前年度比0.6%減



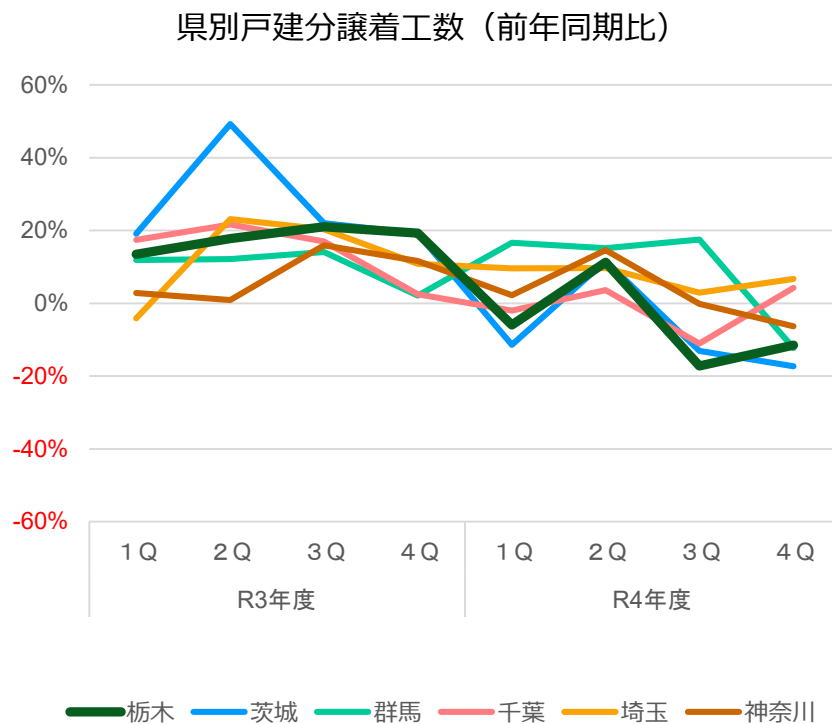
H31年度～R4年度〔出所〕「建築着工統計調査」(国土交通省)

令和5年度の新設住宅着工戸数の予測は
846千戸

(住宅生産団体連合会 5月発表)

当社エリアの分譲戸建着工状況

回復基調からやや悪化傾向



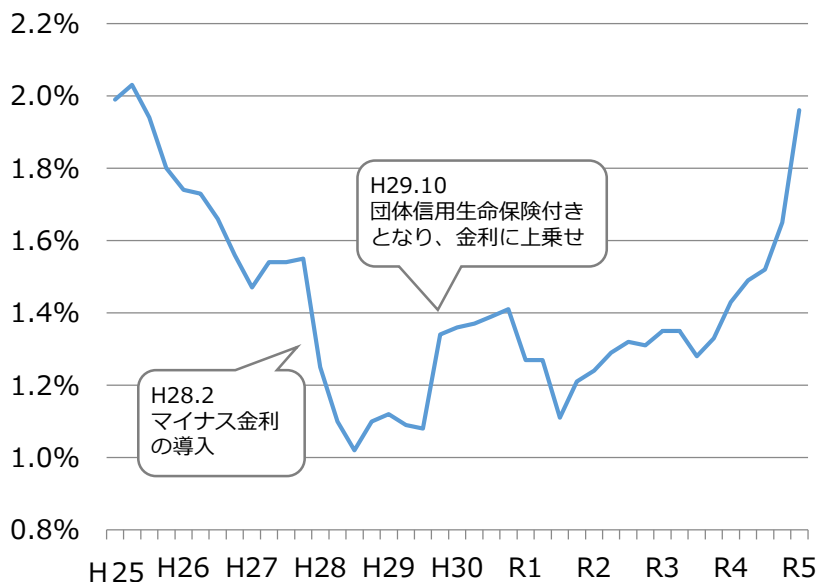
〔出所〕「建築着工統計調査」(国土交通省)

不動産販売 | 新築住宅販売 [事業環境] 2/2

ローン金利

「フラット35」の金利は上昇基調

※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R5.3時点)

条件	金利	月々返済
借入額 3,000万円 頭金・賞与返済なし 返済期間 35年	フラット35 1.96%	98,760円

住宅税制等

住宅ローン減税 (優良住宅等は別途優遇措置あり)

居住年	R4.1～R5.12	R6.1～R7.12
住宅ローン残高限度額	3,000万円	2,000万円
控除期間	13年間	10年間
住宅ローン控除額	住宅ローン残高×0.7%	
所得上限	2,000万円	

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
R4.1～R5.12	1,000万円	500万円

こどもエコすまい支援事業

【制度の目的】

エネルギー価格高騰の影響を受けやすい子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る

子育て世帯：H16.4.2日以降に出生した子を有する世帯
若者夫婦世帯：夫婦いずれかがS58.4.2以降に生まれた世帯

新築住宅の場合

対象住宅	補助額
ZEH住宅	100万円/戸
そのほか住宅の省エネ改修等、一定のリフォーム工事も補助の対象	

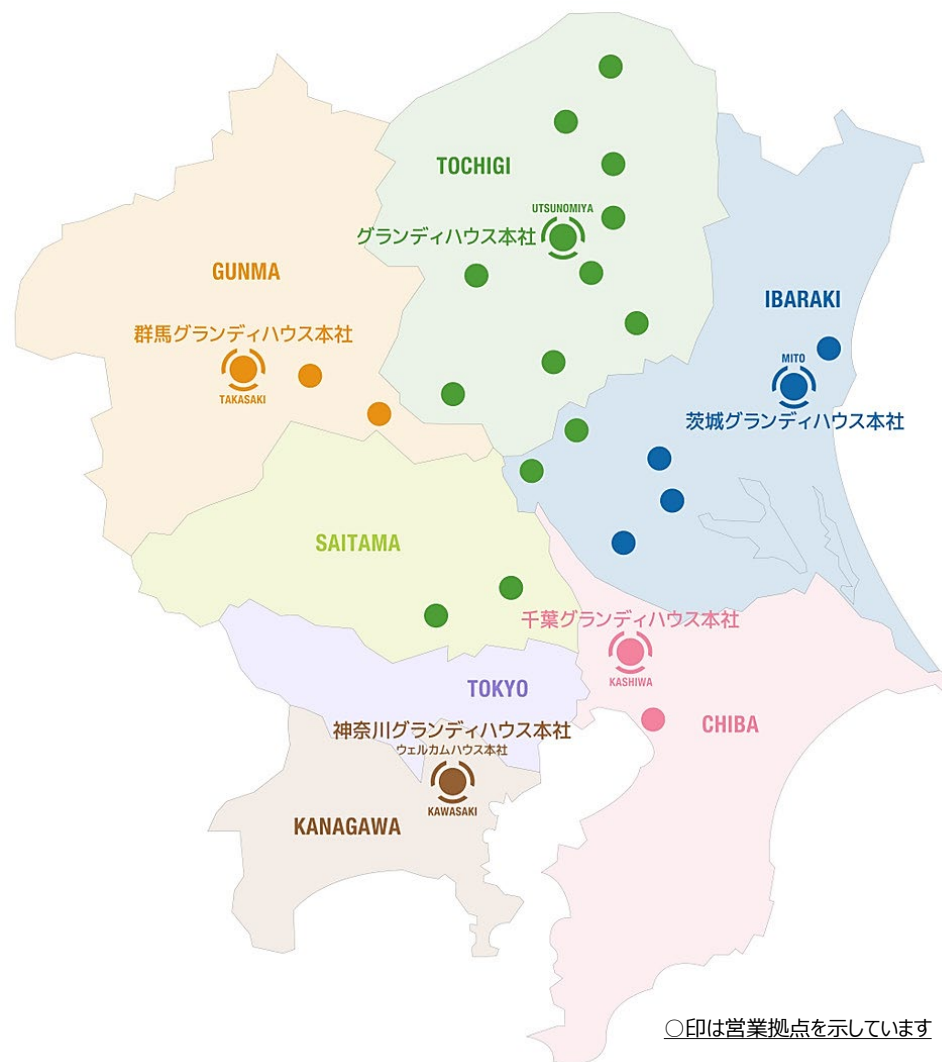
不動産販売 | 新築住宅販売 [取り組み] 1/5

◆ 重点方針 ◆

- (1) 営業エリアの拡大
- (2) 販売シェアの向上
- (3) サステナビリティへの取り組み

< 新築住宅の販売計画 >

● 販売棟数	1,500棟 (前期比+68棟)
● 売上高	513億円

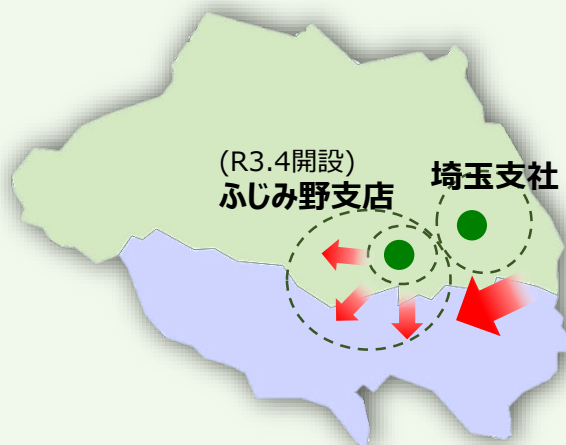


不動産販売 | 新築住宅販売 [取り組み] 2/5

(1) 営業エリアの拡大

- 首都圏での販売は330棟を見込む（前期実績276棟）
- エリアの拡大を見込み、積極的な用地取得を推進

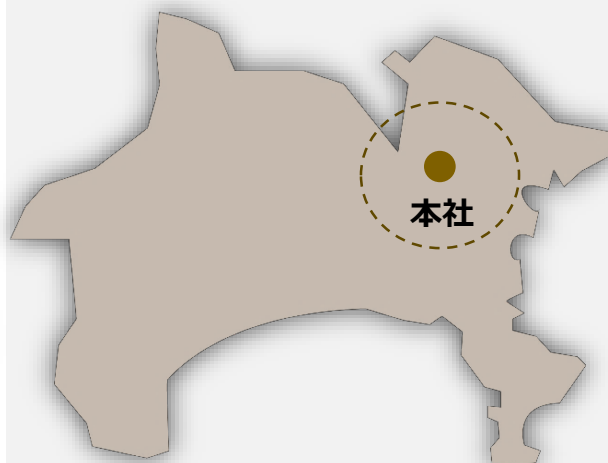
埼玉県・東京都



埼玉支社（さいたま市緑区）、
ふじみ野支店（富士見市）から

埼玉県西部、東京都西部へ拡大

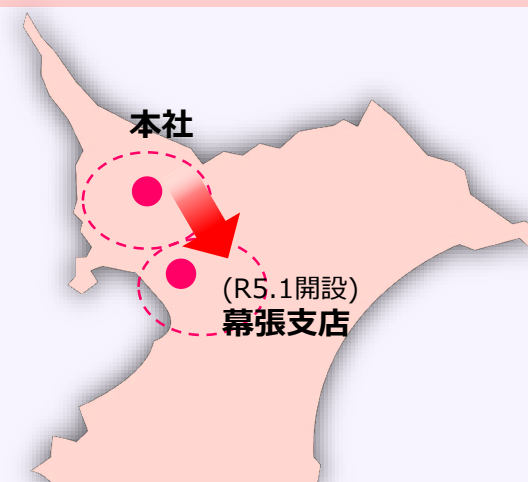
神奈川県



神奈川グランディハウス本社
（川崎市宮前区）

を中心に仕入販売強化

千葉県



千葉グランディハウス本社（柏市）
を中心とした東葛エリアから

京葉エリアへ拡大

不動産販売 | 新築住宅販売 [取り組み] 3/5

(2) 販売シェアの向上

● ブランド力の維持・強化



2023年 オリコン 顧客満足度®調査
建売住宅 ビルダー 北関東
4年連続全評価項目顧客満足度
第1位

(株)住宅産業研究所 2021年度ホームビルダーランキング
北関東第1位 (2年連続)

評価項目	ポイント	順位	評価項目	ポイント	順位
・ 立地	71.3	1位	・ 住宅構造・設計	70.7	1位
・ 情報提供	66.9	1位	・ 住宅設備	66.9	1位
・ 周辺環境	71.6	1位	・ 金額の納得感	65.6	1位
・ 引渡し時の住宅確認	68.2	1位	・ 長期保証	63.4	1位
・ デザイン	68.8	1位	・ アフターフォロー	61.4	1位

宅地開発

- ・ 優良な分譲地の量的確保
- ・ 多様な販売戦略に対応すべく
価格バリエーションの確保
- ・ エリアバランスの偏りを解消
- ・ 仲介業者との関係強化
- ・ 大型分譲地造成を着実に実施
(宇都宮グランドホテル跡地など)

住宅建築

- ・ エリア特性、価格帯に応じた商品構成強化
～首都圏向け商品プラン強化
(首都圏狭小地向け商品など)
- ・ 電力料金低減ニーズに対応した商品供給
～断熱性能強化、ZEH仕様商品強化

不動産販売 | 新築住宅販売 [取り組み] 4/5

(3) サステナビリティへの取り組み

● 社会課題×顧客ニーズ対応商品の開発

◎ ZEH*など創エネ・省エネの環境志向への対応

*「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略。

ZEH住宅の特徴

3つの要素を組み合わせ、年間の一次エネルギー消費量ゼロを実現

- ①断熱性能：窓・壁や屋根などの断熱性能を高める
- ②高効率な設備：省エネ設備でエネルギー消費を抑える
- ③エネルギーの創出：太陽光発電でエネルギーを作り出す



当社グループで販売中のZEH住宅

- ・創立30周年記念モデル「ソラタウンつくば松代」全96邸
- ・**<NEW>**「ソラタウンつくば並木」全25邸
- ・**<NEW>**「ソラタウン柏の葉キャンパス」全40邸

● サステナブルな木材の調達

・国産材の使用割合の向上（70%以上）

当社の 国産材の 使用割合	2019年度	2020年度	2021年度
	68.8%	71.1%	72.0%

・森林認証木材*の全量使用

*適正に管理された森林から産出した木材などを認証、流通させることで、資源循環型の社会の実現を目指す制度

・端材等を全量リサイクルなど、廃棄物の削減

● 安心と安全の防災・減災対策

・自社一貫体制で地盤からコミットする家づくり

- ・用地取得 ハザードマップと現地調査
- ・造成時 地盤調査に基づく地盤強化
- ・建築時 基礎杭による強化

・水害被害に備えた住宅建設

- ・環境、地形等に基づく雨水排水計画
- ・地盤、基礎を嵩上げ施工で浸水予防

不動産販売 | 新築住宅販売 [取り組み] 5/5



ソラタウンつくば並木（茨城県つくば市 25区画）



全棟
長期優良
住宅認定
取得



ソラタウン柏の葉キャンパス（千葉県柏市 40区画）



全棟
おひさま
エコキュート
採用



不動産販売 | 中古住宅販売・リフォーム [環境・取り組み]

	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：令和3年度～令和12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【目標6】</u>	● 仕入価格の上昇と建築資材高騰により販売価格が上昇	● 今期目標 販売150棟(前期比+24棟)、仕入180棟(前期比+18棟)、完成在庫の量的確保により事業拡大を目指す ● 競売の落札率向上、自力買いの強化 ● 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	● 競合他社の参入増加 ● リフォーム減税制度や各種補助金制度	● 専門部署を設置、新築OB客以外の比率を高める(15%→30%) ● 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

実績と見通し（売上高）

単位 百万円	R 4.3期 実績	R 5.3期 実績	R 6.3期 計画	増減率
中古住宅事業	2,465	2,268	2,500	+10.2%
リフォーム事業	1,521	1,613	1,800	+11.6%
計	3,986	3,881	4,300	+10.8%

建築材料販売 [環境・取り組み]

	事業環境	主な取り組み
プレカット需要	● 当期における新設木造住宅着工戸数は、コロナ禍で需要が高まった前年同月と比べ、本年3月まで12か月連続で減少	● 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エリアに営業力を集中 ● 木材価格の下落局面における適正価格の維持・確保 ● サプライチェーン強化による原材料の安定的な仕入れ体制の構築
木材価格	● 住宅需要の鈍化に伴い、直近の木材流通価格は高値から下落に転じる傾向 材料価格の推移 米松ひら角 (円/㎡) 針葉樹合板 (円/枚) 杉集成 (円/㎡) ○ 米松ひら角 ● 針葉樹合板 ● 杉集成 【出所】「月次市場価格」(中部納材協同組合)	

実績と見通し

単位 百万円	R4.3期 実績	R5.3期 実績	R6.3期 計画	増減率
売上高	7,675	8,806	8,619	-2.1%
グループ(消去)	△4,097	△4,860	△4,669	-3.9%
連結売上高	3,577	3,946	3,950	+0.1%
セグメント利益	405	481	350	-27.2%

不動産賃貸 [環境・取り組み]

事業環境

主な取り組み

主たる営業エリア（宇都宮市）の状況

- | | |
|---------|---|
| 賃貸オフィス等 | ● 主要商圈となる栃木県ではJR宇都宮駅東口の開発で大型物件が供給され、駅から遠い物件や築古物件の空室が長期化する傾向 |
| 駐車場 | ● 新型コロナウイルスによる行動規制の緩和による社会経済活動の活発化により稼働率は回復傾向 |

- 前期4Qに、千葉県柏市に全173戸の賃貸住宅を取得、今期業績にフル寄与
- 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
- 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

実績と見通し

単位 百万円	R4.3期 実績	R5.3期 実績	R6.3期 計画	増減率
売上高	363	415	532	+28.1%
グループ(消去)	△81	△81	△82	-1.2%
連結売上高	282	333	450	+35.1%
セグメント利益	118	158	222	+40.5%

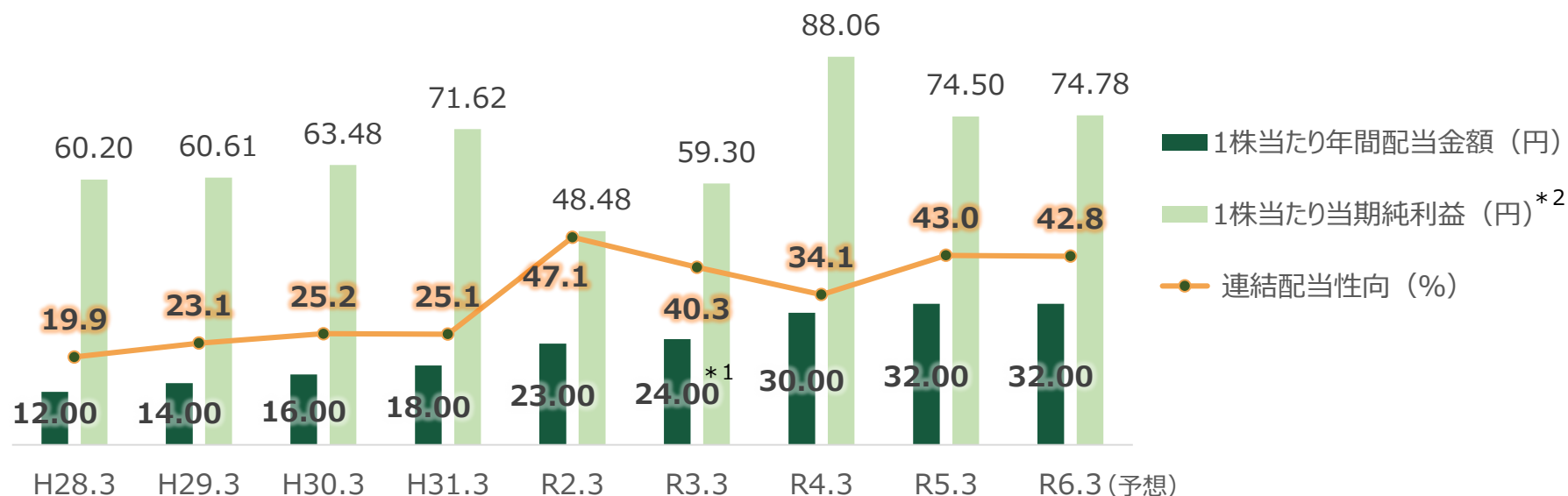
(運用数量の推移)	R4.3末	R5.3末
賃貸オフィス等(坪数)	2,395	2,384
賃貸住宅(室数)	58	235
駐車場(車室数)	574	522

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 35%**を目安とする

令和6年3月期の配当金額は、1株当たり32円を予想



*1 令和3年3月期1株当たり年間配当金額24円 | 普通配当14円、記念配当10円

*2 1株当たり当期純利益の算定上、普通株式の期中平均株式数については、グランディハウス社員持株会専用信託口が保有する当社株式を控除対象の自己株式に含めて算定しております。

自己株式の取得

時機及び財政状態に応じて実施

- 保有自己株式には、「信託型従業員持株インセンティブ・プラン」の導入（令和4年2月）により信託が取得した当社株式（R4.3末1,194千株、R5.3末959千株）が含まれており、当該株式は社員持株会に継続的に売却されます。
- その他の自己株式443千株は、主にストックオプション（平成26年7月14日発行）の権利行使に充当されます。



Appendix

その他の経営課題の進捗

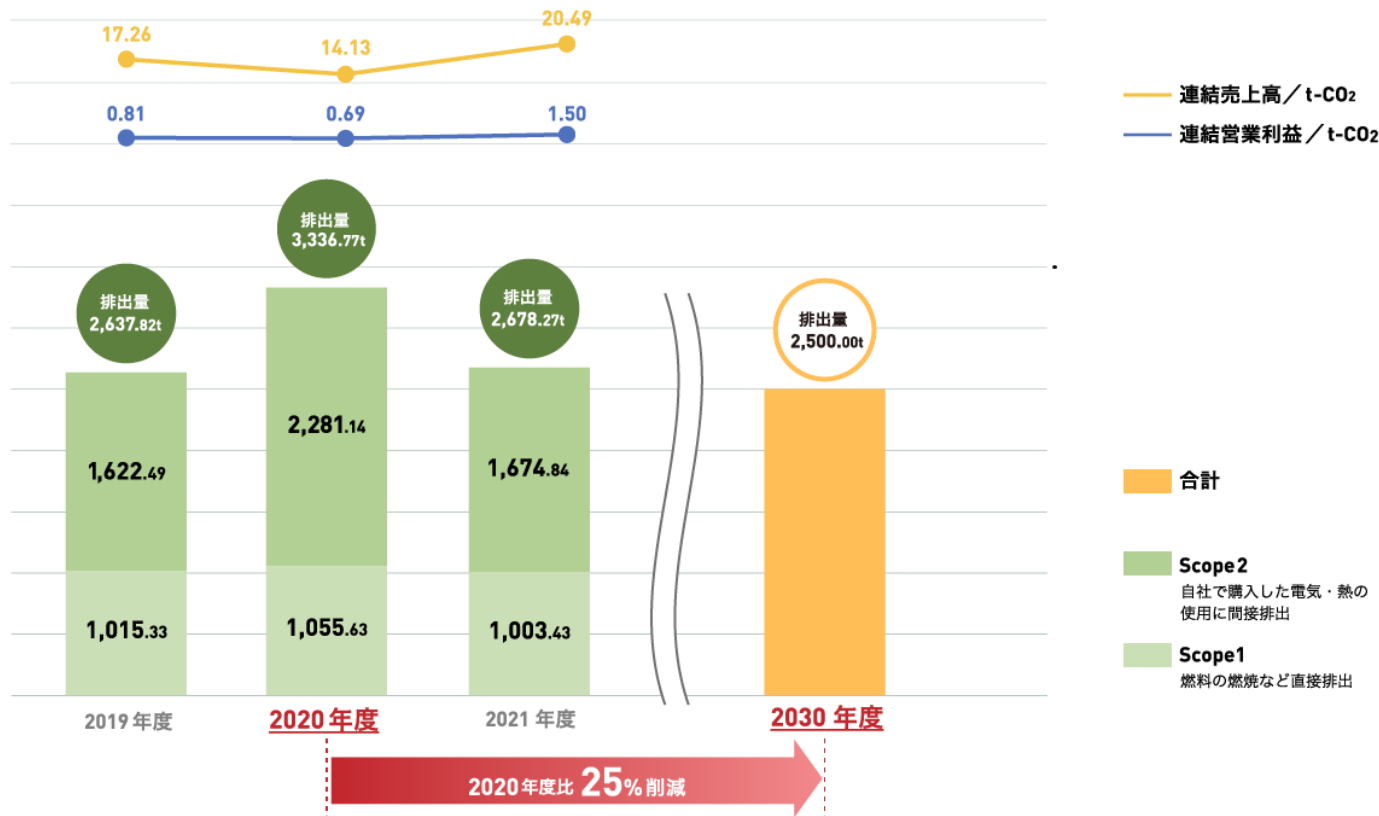
GHG削減目標

経営戦略〔3〕 中長期的な企業価値向上のためのサステナビリティ（ESG）課題への対応強化

気候関連問題を経営上の重大なリスクとして位置付け

グループ全体のGHG（温室効果ガス）排出量（Scope 1 + Scope 2）の削減について
「2030年までに2020年3月比で25%削減」を目標とする

■ GHG 排出量の推移 (t-CO₂) と環境効率の推移 (百万円)



資本政策及び利益配分の基本方針

事業拡大のために必要な資金が
効率的かつ安定的に確保されるよう、適切な水準に維持

金融情勢の悪化など資金調達上のリスクを勘案するとともに、
資本の効率性も十分に考慮して決定

株主資本と負債
のバランス

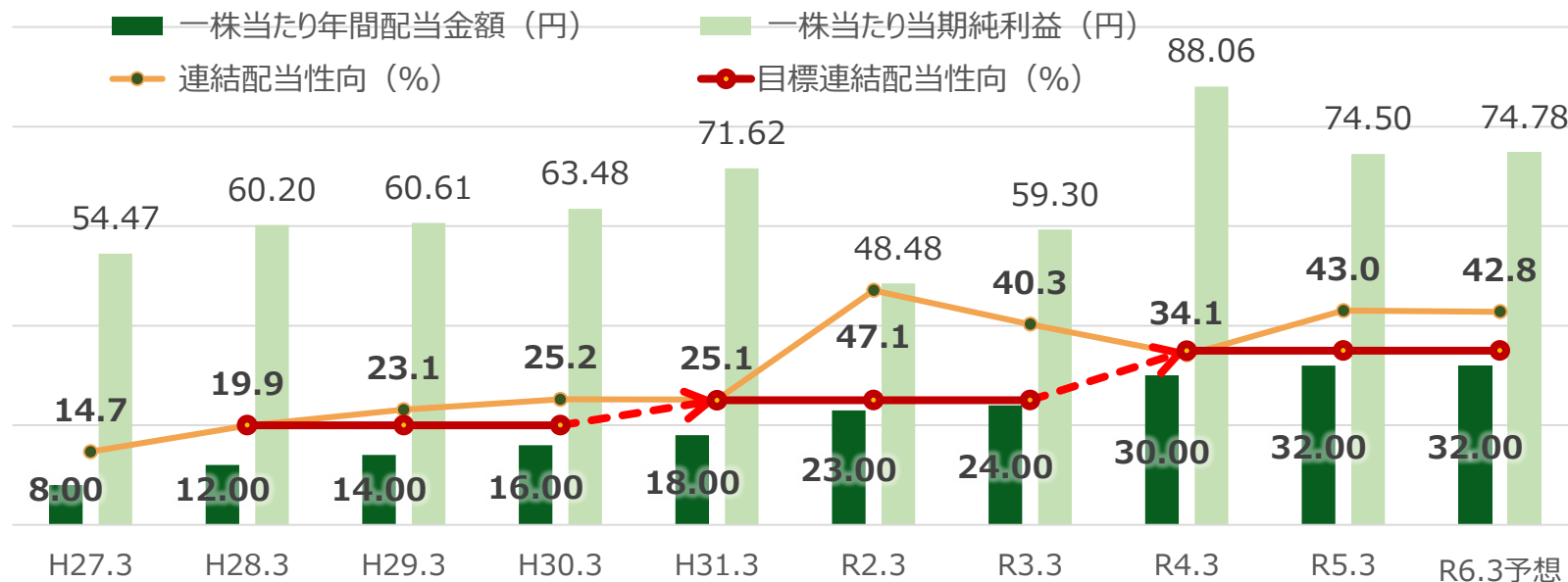
企業価値の継続的な向上を
目指す

株主資本や手元流動性
の水準

配 当 政 策

利益還元を積極的に行うことを経営上の重要課題の一つとして位置付け

連結配当性向35% を目安として業績に応じた配当政策を実施するとともに、その向上に努める



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。