

平成31年3月期 < 第2四半期 >

決算説明会



本日の内容

- **決算概要 (平成31年3月期第2四半期) P 1 ~ P 5**
- **業績見通しと取り組み (平成31年3月期) P 6 ~ P 1 8**

(注)新元号未定のため資料中の元号は「平成」を継続使用しております。



決算概要

平成31年3月期第2四半期

決算概要

当期業績(平成30年4-9月)

				(百万円)	
	H29.9期	H30.9期	前年同期比	H31.3期 計画	H30.9時点 進捗率
売上高	22,289	21,268	-4.6%	48,000	44.3%
不動産販売	20,738	19,545	-5.8%	44,645	43.8%
建築材料販売	1,418	1,595	+12.5%	3,100	51.5%
不動産賃貸	132	127	-3.8%	255	49.8%
営業利益	1,330	1,464	+10.1%	2,900	50.5%
経常利益	1,378	1,532	+11.2%	3,000	51.1%
不動産販売	1,215	1,362	+12.1%	2,690	50.6%
建築材料販売	74	100	+35.1%	150	66.7%
不動産賃貸	90	84	-6.7%	160	52.5%
四半期純利益 [※]	928	830	-10.6%	1,680	49.4%

EPS	32.26円	28.79円
ROE	10.1%	8.5%

58.26円
8.4%

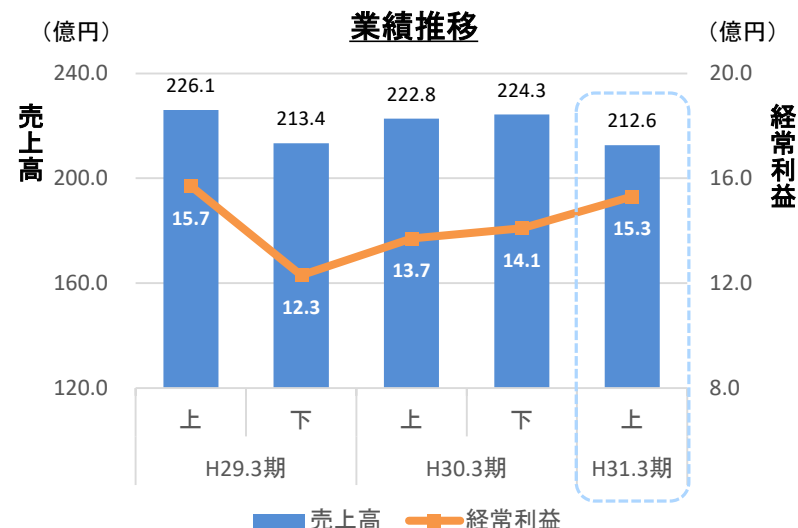
※親会社株主に帰属する四半期純利益

売上高は出遅れ、減収 利益面は、一定の成果

前期まで10期連続増収、3期連続増益の中
前々期・前期：営業利益・経常利益 減益

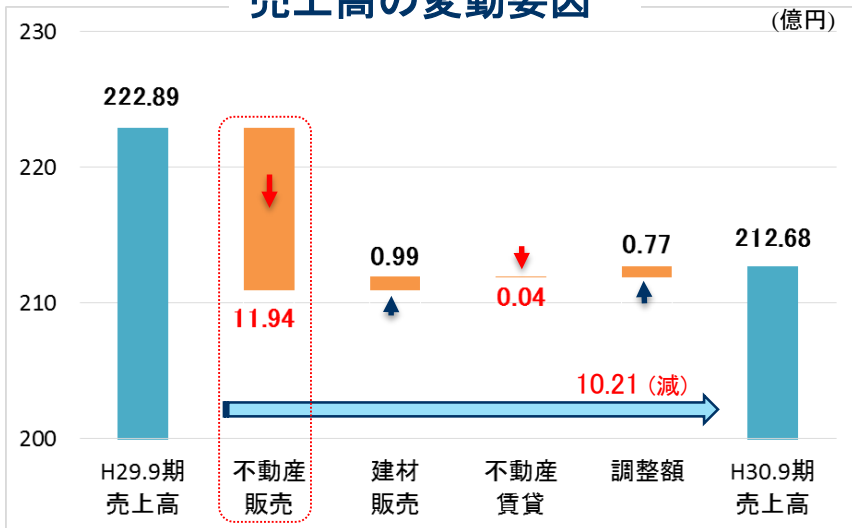
↓
利益回復に向けた取り組みの強化

↓
営業利益・経常利益の改善
利益計画の進捗は順調

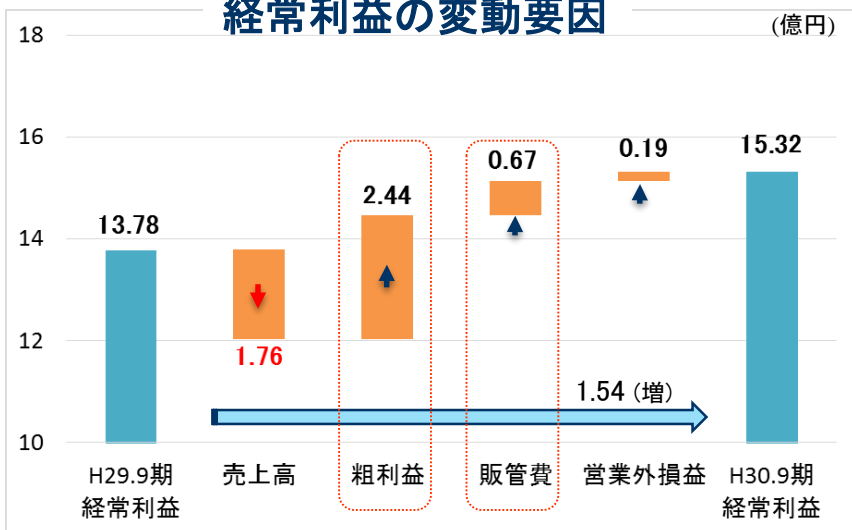


決算概要(売上高・利益の変動)

売上高の変動要因



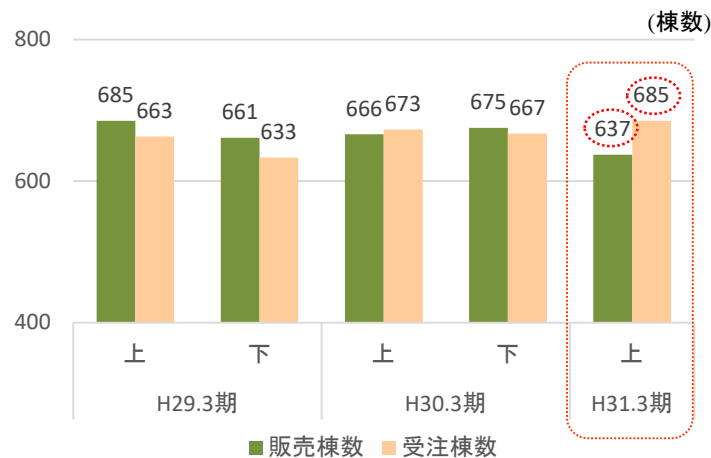
経常利益の変動要因



〈売上高〉

- ・新築住宅販売棟数 減
前年同期比29棟減の637棟
(受注は、過去最高の685棟 → 下期分受注残 増)

新築住宅推移



〈経常利益〉

- ・原価低減効果等で粗利益改善
- ・広告宣伝費等の販管費減

決算概要(販売・管理費～特別損益)

(百万円)

科目		H29.9期	H30.9期	増減	
販売・管理費	人件費	1,615	1,621	+6	
	広告宣伝費	340	259	-81	
	租税公課	151	150	-1	
	減価償却費	65	54	-11	
	地代家賃	27	31	+4	
	求人採用費	26	41	+15	
	その他	294	296	+2	
	計	2,518	2,452	-66	
営業外損益	収益	受取手数料	76	75	-1
		業務受託手数料	117	113	-4
		その他	37	21	-16
		計	230	209	-21
	費用	支払利息	176	133	-43
		その他	5	8	+3
	計	181	141	-40	
特別損益	利益	—	—	—	
		計	—	—	—
	損失	固定資産除却損	8	7	-1
		役員退職慰労金	—	300	+300
		その他	0	2	+2
	計	8	309	+301	

販売・管理費

- ・広告宣伝費
(減) 前期: テレビCM(関東全域)の放映料
- ・求人採用費
(増) 幹部人材の採用、新卒の採用強化

営業外収益

(減) その他 前期: 中古物件の火災保険金収入

営業外費用

(減) 支払利息: 棚卸資産減に伴う借入減
借入金利低減の取組

特別損失

(増) 創業者の役員退任に伴う特別功労金等

	H29.9期	H30.9期	増減
営業利益(百万円)	1,330	1,464	+134
営業利益率(%)	6.0	6.9	0.9pt
経常利益(百万円)	1,378	1,532	+154
経常利益率(%)	6.2	7.2	1.0pt
税引前利益(百万円)	1,370	1,223	-147
四半期純利益(百万円) [※]	928	830	-98
四半期純利益率(%)	4.2	3.9	-0.3pt

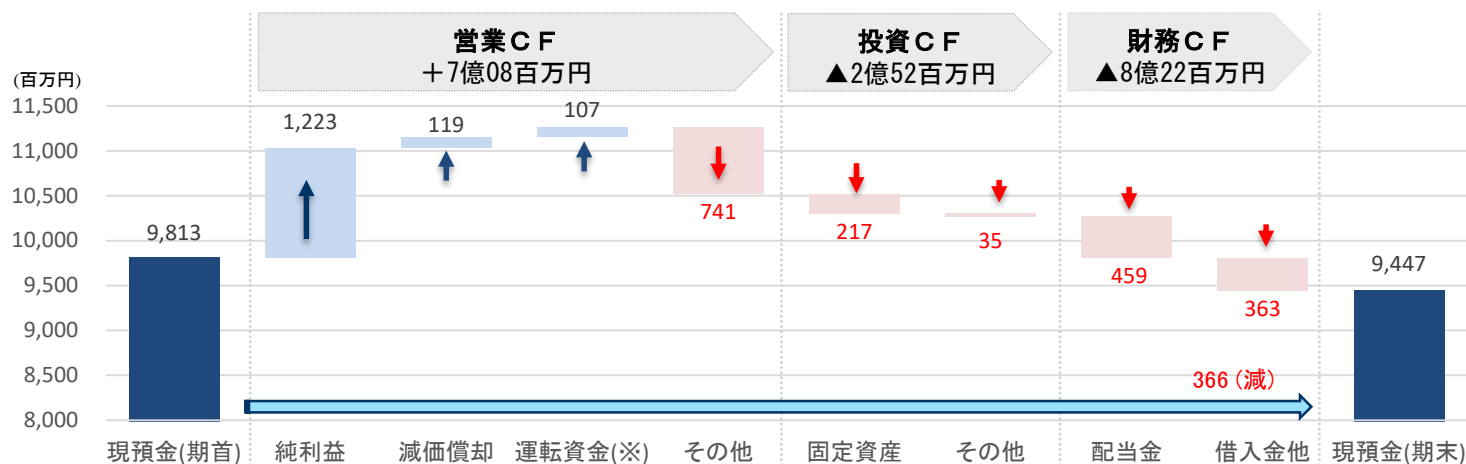
※親会社株主に帰属する四半期純利益

決算概要（貸借対照表 及び キャッシュ・フロー）

貸借対照表

資産の部				負債・純資産の部			
	H30.3期	H30.9期	増減		H30.3期	H30.9期	増減
流動資産計	36,800	36,277	-523	流動負債計	24,436	23,495	-941
現金及び預金	9,813	9,447	-366	仕入債務	3,426	3,178	-248
売上債権	672	686	+14	短期有利子負債	19,718	19,207	-511
販売用不動産(新築)	24,231	23,743	-488	その他流動負債	1,292	1,110	-182
販売用不動産(中古)	1,295	1,415	+120	固定負債計	3,288	3,478	+190
その他流動資産	789	986	+197	長期有利子負債	2,500	2,671	+171
固定資産計	10,447	10,573	+126	その他固定負債	788	807	+19
有形固定資産	8,714	8,842	+128	負債合計	27,724	26,974	-750
その他固定資産	1,733	1,731	-2	株主資本計	19,366	19,735	+369
繰延資産計	33	42	+9	純資産合計	19,556	19,919	+363
資産合計	47,281	46,893	-388	負債・純資産合計	47,281	46,893	-388

キャッシュ・フローの変動要因



(※)運転資金＝売上債権及びたな卸資産の増減額＋仕入債務の増減額



業績見通しと取り組み

平成31年3月期

業績見通し

	(百万円)		
	H30.3期 実績	H31.3期 計画	増減率
売上高	44,726	48,000	+7.3%
不動産販売※1	41,492	44,645	+7.6%
建築材料販売	2,970	3,100	+4.4%
不動産賃貸	262	255	-2.7%
営業利益	2,695	2,900	+7.6%
経常利益	2,796	3,000	+7.3%
不動産販売	2,485	2,690	+8.2%
建築材料販売	147	150	+2.0%
不動産賃貸	172	160	-7.0%
当期純利益※2	1,827	1,680	-8.1%
EPS	63.48円	58.26円	-
ROE	9.8%	8.4%	-

※2 親会社株主に帰属する当期純利益

※1 不動産販売の売上内訳 (百万円)

	H30.3期 実績	H31.3期 計画	増減率
新築住宅	37,746	40,315	+6.8%
中古住宅	2,295	2,630	+14.6%
リフォーム	1,451	1,700	+17.2%
計	41,492	44,645	+7.6%

(百万円)	
ご参考	
上期実績	下期必要額
21,268	26,732
19,545	25,100
1,595	1,505
127	128
1,464	1,436
1,532	1,468
1,362	1,328
100	50
84	76
830	850
28.79円	-
8.5%	-

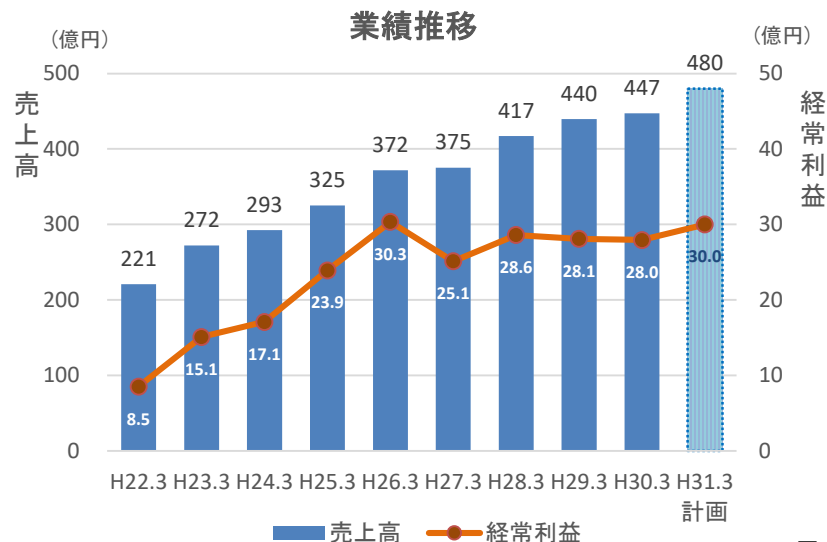
売上高480億円、経常利益30億円 期初計画の達成を目指す

新築住宅・中古住宅の受注強化により
売上高の進捗遅れの挽回に取り組む

目標棟数

新築住宅 1,440棟(前期比+99棟)

中古住宅 160棟(前期比+22棟)

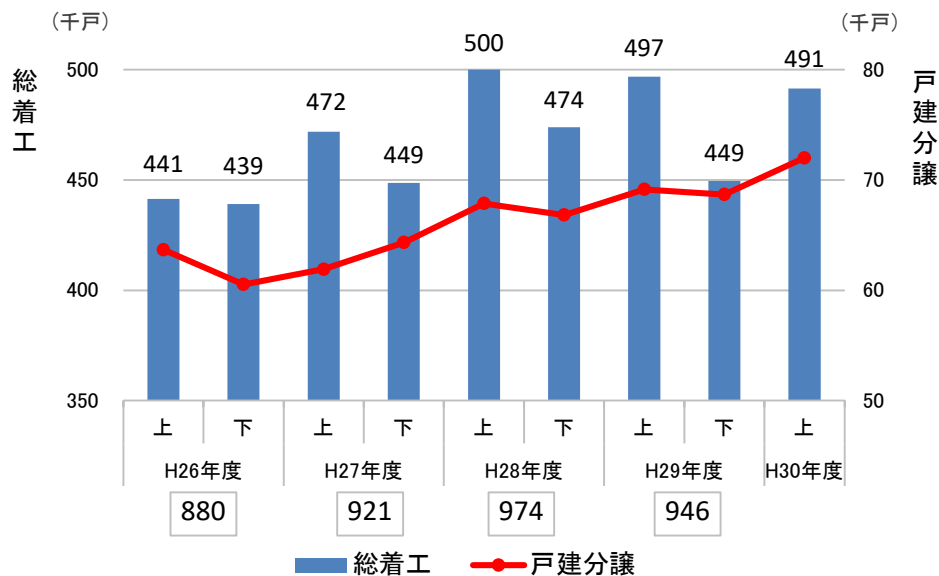


不動産販売(新築住宅・・・事業環境①)

住宅着工状況

上期:住宅着工49万1千戸
前年同期比1.1%減

住宅着工数と戸建分譲戸数の推移



H30年度予測:94万1千戸
(住宅生産団体連合会 10月発表)

住宅税制等 - 取得支援策の継続 -

(1) 住宅ローン減税 ⇒ 継続

適用期日	最大控除額	控除率・控除期間
～H26.3	200万円	1%、10年
H26.4～H33.12	400万円	1%、10年

(2) すまい給付金制度 ⇒ 継続(増税後は拡充)
(～H33.12)

年収	給付基礎額
425万円以下	30万円
425万円超～475万円以下	20万円
475万円超～510万円以下	10万円

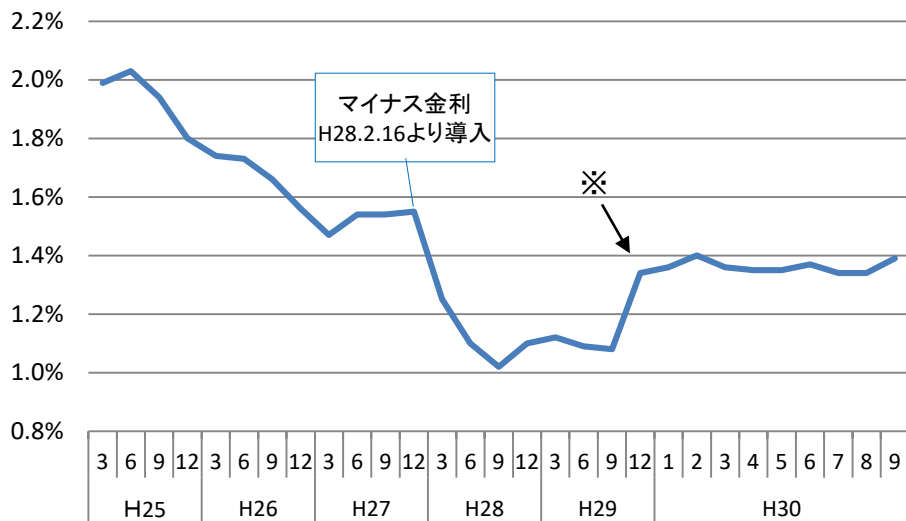
(3) 贈与税の非課税枠 ⇒ 継続(増税後は拡充)

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
H27.1～12	1,500万円	1,000万円
H28.1～H32.3	1,200万円	700万円
H32.4～H33.3	1,000万円	500万円
H33.4～12	800万円	300万円

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」金利 (21年以上35年以下融資率90%以下)
マイナス金利導入以降、低金利で推移



※旧団信(保険料別払)→新団信(保険料金利上乘せ)による上昇(H29.10)

<返済シミュレーション>

(金利はH30.9時点)

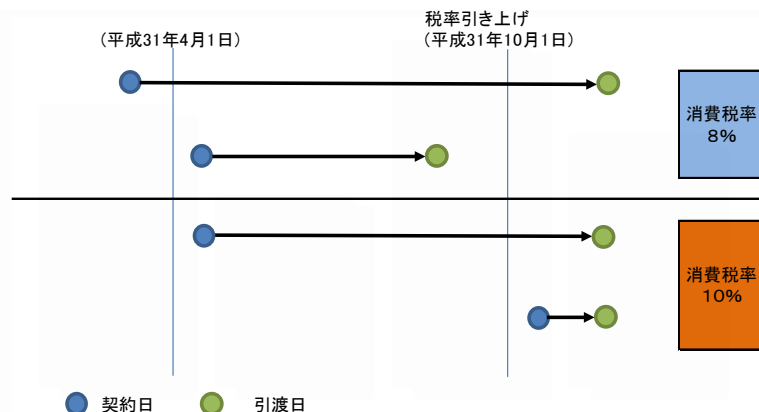
条件	金利	月々返済
借入額 2,500万円 頭金・賞与返済なし 返済期間 35年	フラット35 1.390%	75,206円

消費税増税

首相による消費税増税 (H31. 10. 1) 方針表明

原則：建物について引渡時の税率を適用。

(経過措置あり)



→ 契約獲得の動きが活発化

—参考— 駆け込み・反動減の緩和措置に関する報道

- ・政府は省エネ住宅の新築やリフォームで配布される「住宅エコポイント」の復活、拡充を検討している。今回はバリアフリーや防災対策、耐震強化なども対象に加えることを検討している。
(平成30年10月23日)
- ・政府は「住宅ローン減税」が受けられる期間を現行の10年から、11～15年に延長する調整に入った。年末にかけて詳細を議論する。

(平成30年10月25日)

等

不動産販売(新築住宅・・・取り組み①)

◆重点方針

- (1) シェアの向上
- (2) 営業エリアの拡大
- (3) 利益の改善

<新築住宅の販売計画>

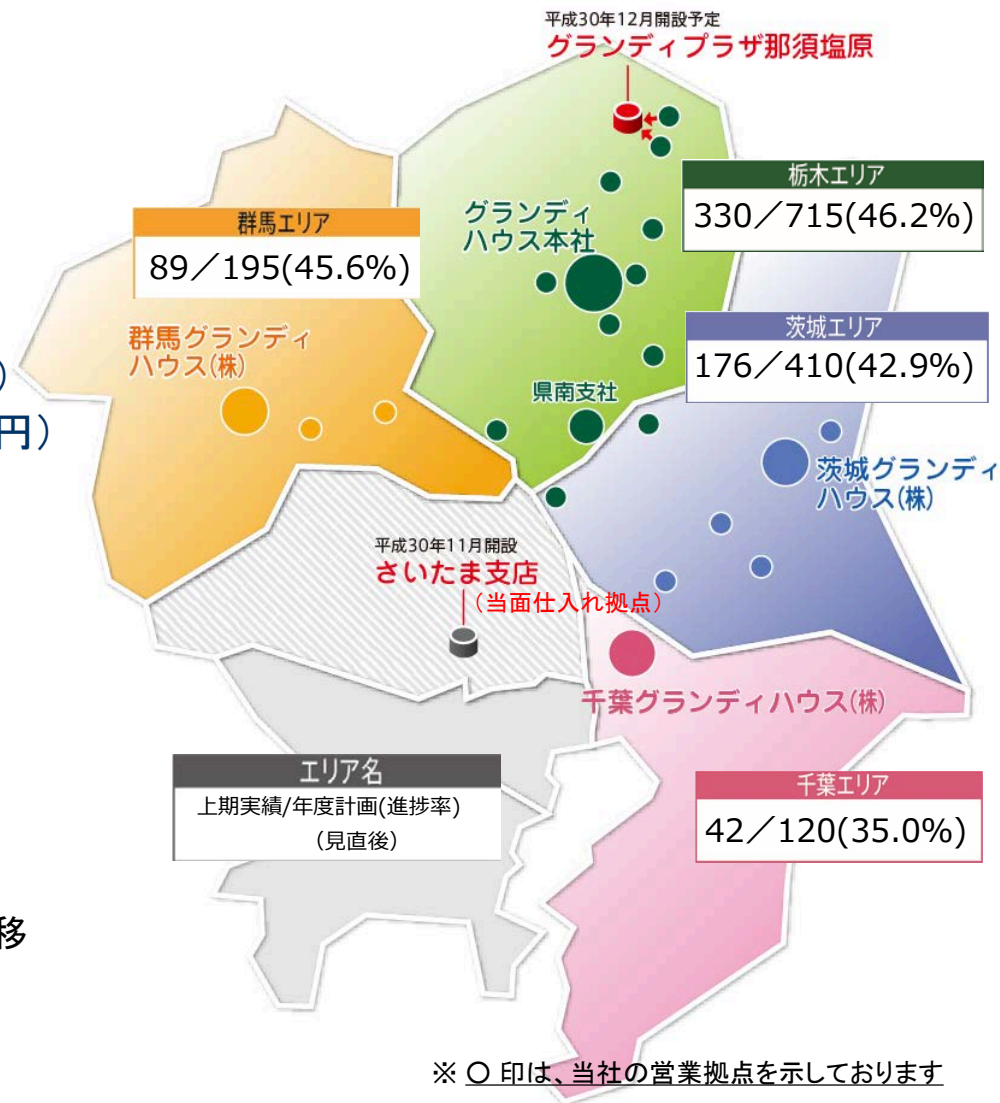
販売棟数 1,440棟 (前期比+99棟)
 売上高 403億円 (前期比+25億円)

エリア別年度計画の見直し (棟)

	年度計画 (当初)	上期実績	年度計画 (見直後)
栃木県	695	330	715
茨城県	410	176	410
群馬県	190	89	195
千葉県	145	42	120
計	1,440	637	1,440

<受注状況> 栃木・群馬 比較的堅調に推移
 茨城・千葉 計画未達

<エリア別販売計画>



※ ○印は、当社の営業拠点を示しております

不動産販売(新築住宅・・・取り組み②)

(1)シェアの向上

H28年度 着工棟数ランキング(最新) 北関東**1位**、栃木県**1位**の他、茨城・群馬・千葉(柏)もトップ10内
(H30発表 (株)住宅産業研究所調べ)

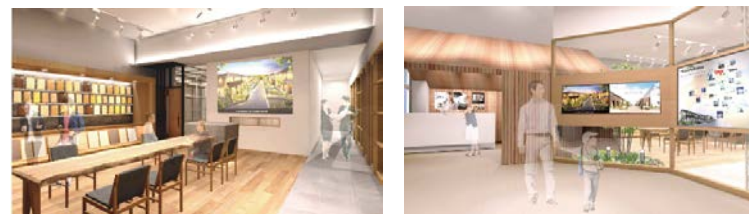
◆「グランディプラザ那須塩原」開設

- ・ショールーム併設の新店舗に既存の2支店を集約し
平成30年12月オープン予定
- ・栃木県県北エリアのニーズに対応し、オーダー志向
の顧客からの受注強化を図る

建築条件付土地分譲 (建物=自由設計)拡大

◆人材の確保、組織・体制の強化

- ・営業人員の増員
(求人倍率上昇の中で苦戦)
- ・幹部人材の採用強化
部長クラス人材の採用進む
- ・千葉グランディハウスの体制強化
拠点間ローテーションにより中堅社員数名を手当し
受注の早期回復を目指す



「グランディプラザ那須塩原」完成予想図

◆大型分譲地の販売促進

- 「よつばの杜」(211区画 茨城県つくば市)
- 「グランビートパーク上三川」(141区画 栃木県上三川町)
- ・上期は概ね計画通りに進捗
- ・新モデルハウスで販促と新展開を図る

不動産販売(新築住宅・・・取り組み③)

(2) 営業エリアの拡大

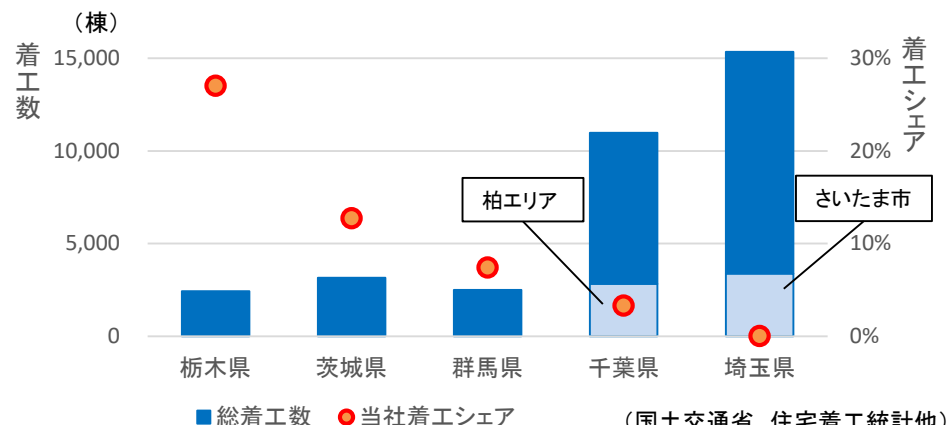
<埼玉県への進出>

- ・さいたま支店開設(平成30年11月)
(当面は仕入拠点)
来期からの業績寄与に向け、分譲用地の仕入を本格化
- ・さいたま市を起点とした事業展開を予定

(3) 利益の改善

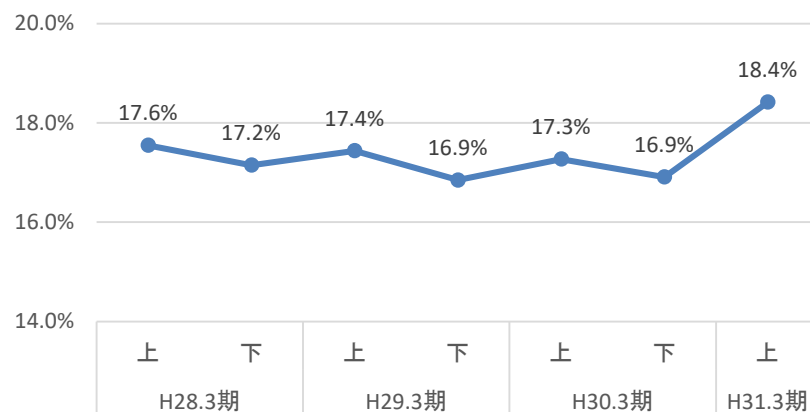
- ・前期からの原価低減の成果
→ 上期での利益改善に寄与
- ・引き続き、原価低減に取り組むとともに
商品力を訴求した丁寧な販売により
粗利益の確保を図る

戸建分譲着工数および当社着工シェア



注: 千葉県の当社着工シェアは柏エリアにおけるシェアを表示しております

売上総利益率(全事業)の推移

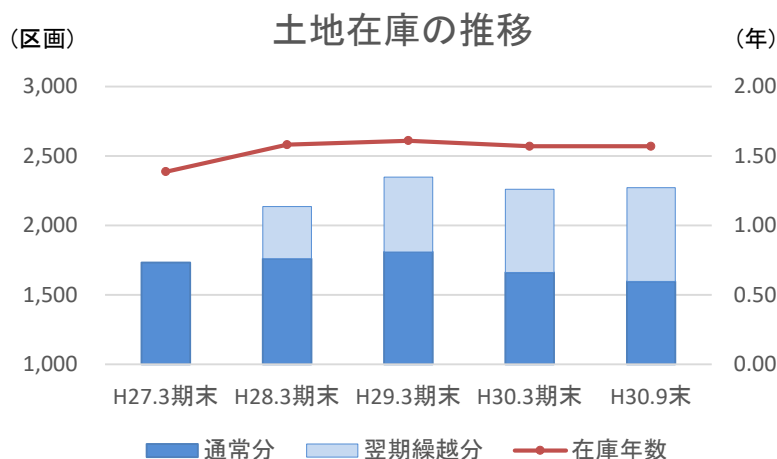


不動産販売(新築住宅・・・取り組み④)

<宅地開発>

① 土地確保状況

年間販売棟数の約1.5年分
来期上期販売分まで概ね確保済み



② 課題と取組

- ・ エリア毎に、持続的な土地の供給
→ 各エリアを熟知した専任者を配置
- ・ エリア拡大(埼玉県)に向けた体制の構築
→ 来期以降の販売に向けて仕入開始

平成33年3月期までに
年間2,000区画の開発体制を構築する

<建築体制>

① 当期の建築計画の進捗

前期に年間1,500棟の生産体制を構築済
→ 今期の建築計画1,450棟に対して、
上期は、概ね計画通りに進捗

② 課題と取組

- ・ エリア拡大(埼玉県)に向けた体制の構築
→ 既存エリアの業者を中心に技能職をほぼ確保済み
- ・ 商品力の向上

『街並み』づくり
+
デザイン性・機能性・省エネ性・安全性

オンリーワンの外観デザインとプランニング

- ・ 技能職の高齢化と減少
→ 木工事の分業化(上棟と造作を分離)による工期短縮、生産性の向上

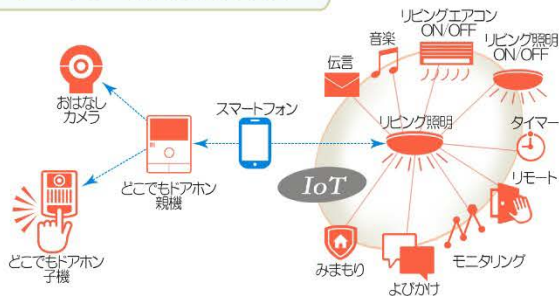
平成33年3月期までに
年間1,800棟の建築体制を構築する

不動産販売(新築住宅・・・取り組み⑤)

<商品面の取組例>

創造の杜 東城南東II プロジェクト (栃木県小山市)

- IoT 住宅 -



- アウトドアリビング -



Smart Town



ファミリーキャッスル大谷17期(栃木県真岡市)



グランエクセラ南柏8期II(千葉県柏市)

Landscape Design



グランドステージ今宮4丁目(栃木県宇都宮市)



グランエクセラ御幸本町5期(栃木県宇都宮市)



グランプレミアム若松町7期(栃木県大田原市)

Planning Design



多目的玄関土間 「アクティブ エントランス」



子供室をつなぐ吹抜通路 「キャットウォーク」



リビングと庭をつなぐ 「アソビ土間」

不動産販売(ストック・ビジネス・・・取り組み)

(1) 事業環境

- ・中古・リフォーム市場を重点分野とし、住宅政策等を展開
(政府: 4兆円(H25年) ⇒ 8兆円に市場倍増(H37年))
- ・リフォーム減税制度(バリアフリー、耐震、省エネ等)
- ・融資制度の充実(フラット35等)と市場最低水準の金利
- ・競売件数の減少、新規参入などで競合激化

(2) 実績と見通し(売上高)

(百万円)	上期			通期見通し		
	H29.9期 (実績)	H30.9期 (実績)	対前期 増減率	H30.3期 (実績)	H31.3期 (計画)	増減率
リフォーム事業	746	732	-1.9%	1,451	1,700	+17.2%
中古住宅事業	1,224	1,137	-7.1%	2,295	2,630	+14.6%
計	1,970	1,869	-5.1%	3,746	4,330	+15.6%

(3) リフォーム事業(取り組み)

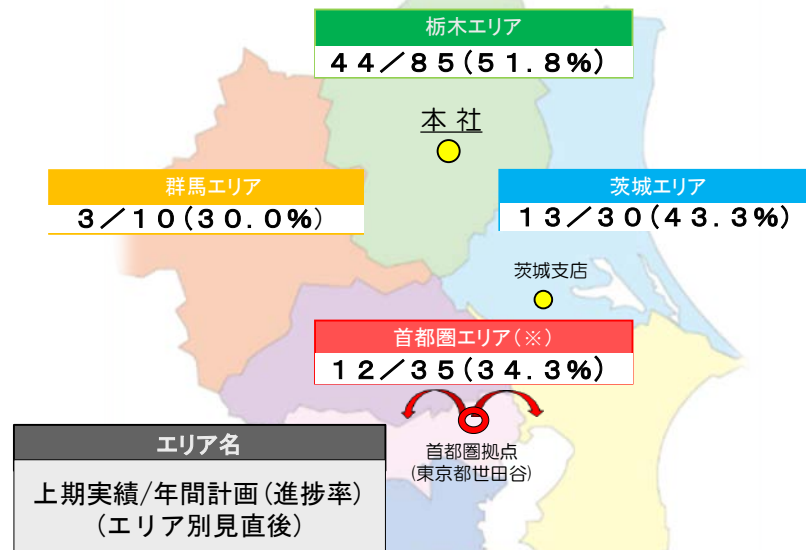
- ・上期: 太陽光発電の買取価格下げ等が影響し減収
- ・非OB客の受注増
新築OB客(15,000棟)が8割 → 7割へ(上期実績75%)
- ・太陽光発電の買取価格低下対策強化
蓄電池設備とセットで、売電から自家消費需要の開拓
- ・パッケージ商品の開発
水回り4点セット、マンションフルリフォームプラン

(4) 中古住宅流通事業

当期販売目標 160棟(前期138棟)に向け
完成在庫 常時 70棟 の目標水準に近づく

- ・仕入力の強化
蓄積した事例データ等のシステム活用
→ 仕入査定の迅速化・標準化
- ・商品化工事期間の短縮
築浅物件の工事発注体制の見直し等
3Q後半~4Q 月20棟ペースで完成予定

<エリア別販売計画(棟数)>



(※)首都圏エリア 東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

建築材料販売(取り組み)

(1) 事業環境

プレカット需要

- ・木造住宅着工は、昨年7月から前年同月比での減少続く
- ・足下では下げ止まりの動きも

材料価格

- ・需要減で、構造材(米松ひら角等) 価格が低下、合板等も下げ基調に

(2) 実績と見通し

上期実績

増収要因：優良顧客の開拓、木材加工業者向けの資材の販売拡大

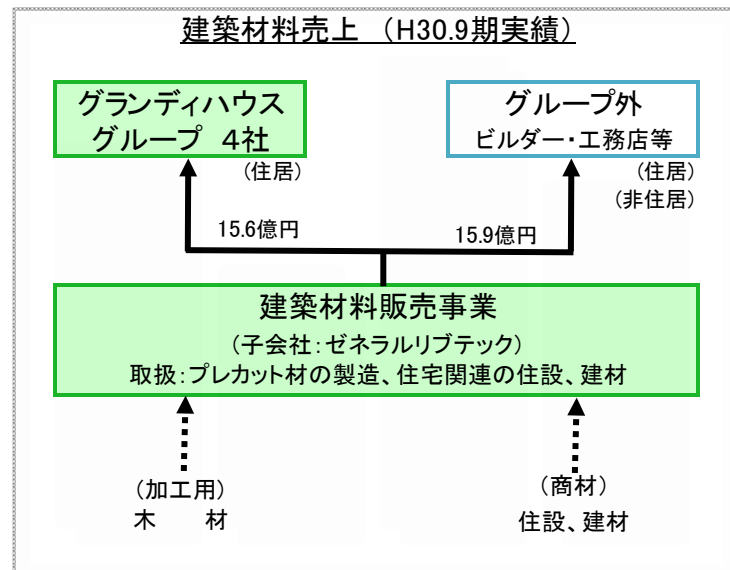
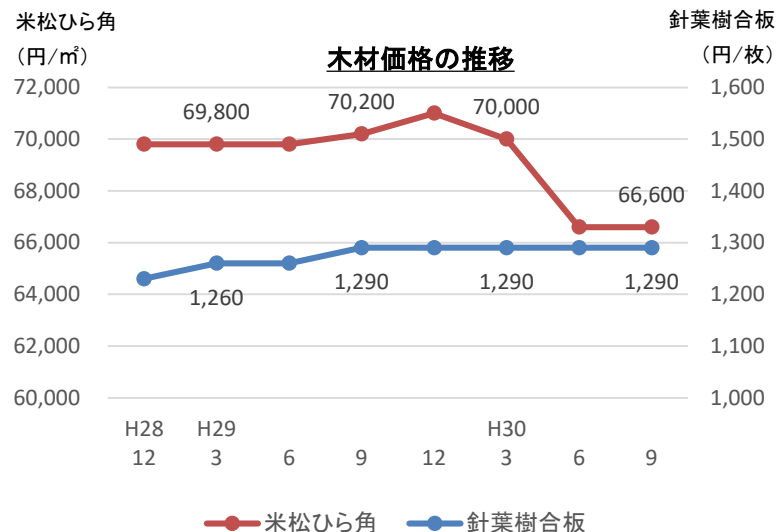
増益要因：増収、材料コストの低下、経費減、等

(百万円)	上期			通期見通し		
	H29.9期 (実績)	H30.9期 (実績)	対前期 増減率	H30.3期 (実績)	H31.3期 (計画)	増減率
売上高	3,061	3,161	+3.3%	6,176	6,350	+2.8%
グループ(消去)	-1,643	-1,565	-4.7%	-3,205	-3,250	+1.4%
連結売上高	1,418	1,595	+12.5%	2,970	3,100	+4.4%
セグメント利益	74	100	+35.1%	147	150	+2.0%

取り組み

- ・優良顧客の開拓
- ・プレカット製品以外の資材・住設の営業推進
- ・輸入材から割安な国産材への切替を推進(国産比率約45%)

(農林水産省「木材価格」)



不動産賃貸(取り組み)

(1) 事業環境

主たる営業エリア(宇都宮市)の状況

オフィス系	駅近を中心に新規や郊外からの移転の一方、空室増加の動きも
時間貸駐車場	時間貸駐車場は依然増加傾向で厳しい競争

(2) 実績と見通し

上期実績

昨年末の空室率上昇の影響が残り減収・減益

(百万円)	上期			通期見通し		
	H29.9期 (実績)	H30.9期 (実績)	対前期 増減率	H30.3期 (実績)	H31.3期 (計画)	増減率
売上高	172	168	-2.3%	342	335	-2.0%
グループ(消去)	-40	-41	+2.5%	-79	-80	+1.3%
連結売上高	132	127	-3.8%	262	255	-2.7%
セグメント利益	90	84	-6.7%	172	160	-7.0%

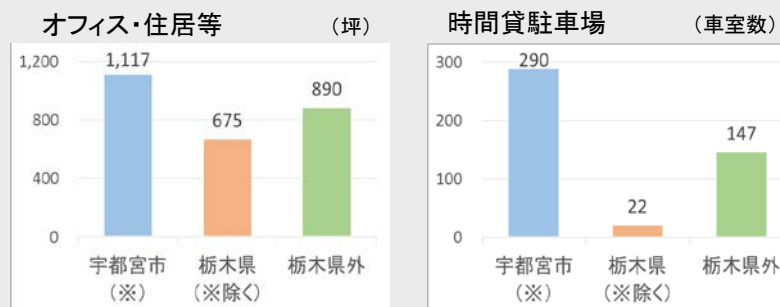
取り組み

- ・空室対策(近隣テナントへのアプローチ、仲介業者の営業強化)
- ・運営コストの継続的な見直し、サービス向上・設備更新など退店防止
- ・時間貸駐車場提携先の開拓、最適料金の調査・設定

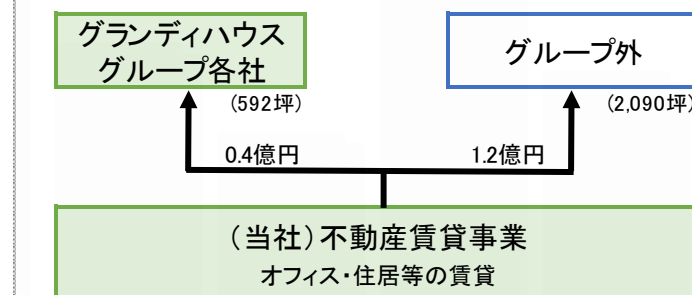
運用数量の推移

	H29.3	H29.9	H30.3	H30.9
賃貸オフィス等 (坪数)	2,502	2,594	2,682	2,682
駐車場 (車室数)	459	459	459	459

エリア別の資産状況



賃貸売上(H30.9期実績)



(坪)は賃貸面積

株主還元策

配当方針

業績に応じた配当を基本として、連結配当性向25%を目標とする。

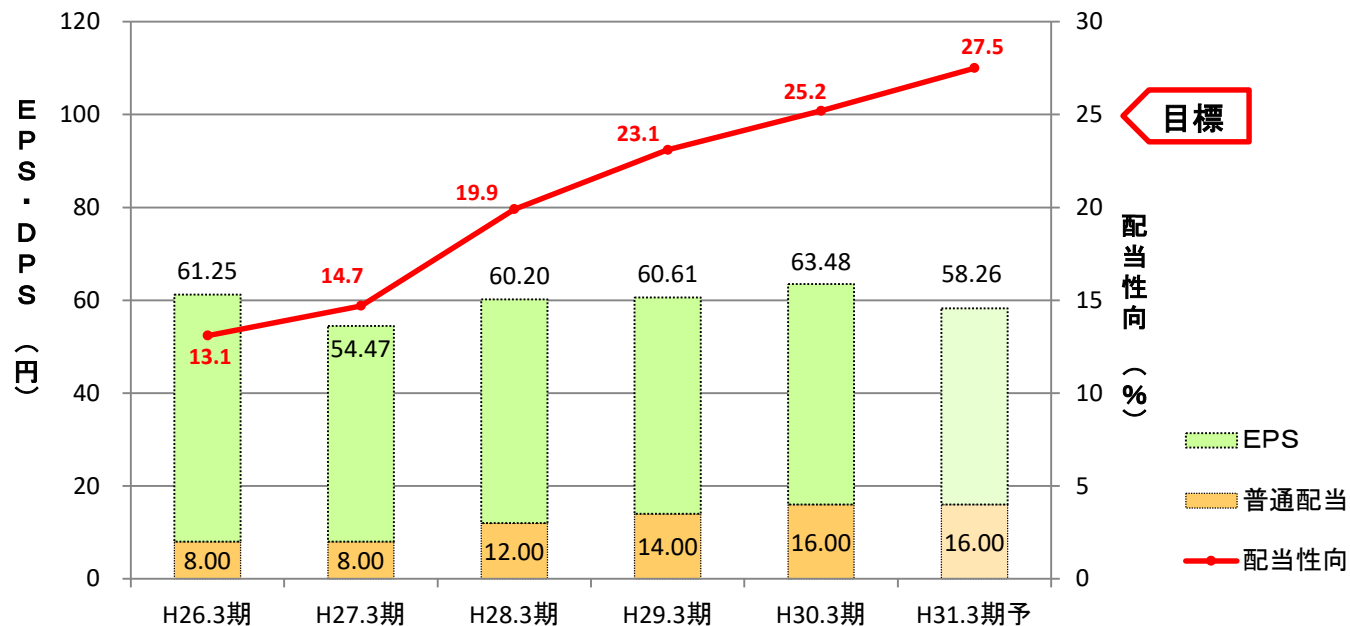


平成31年3月期は、1株当たり16円を予定

保有自己株式

平成26年7月14日発行のストックオプションの権利行使の際に充当

1株当たり利益・配当金と配当性向の推移





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)

本日のプレゼンテーションの中には、弊社の予想、確信、期待、意向および戦略など、将来の予測に関する内容が含まれています。これらは、弊社が現在入手可能な情報による判断および仮定に基づいており、判断や仮定に内在する不確定性及び今後の事業運営や内外の状況変化による変動可能性など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。

弊社は、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。