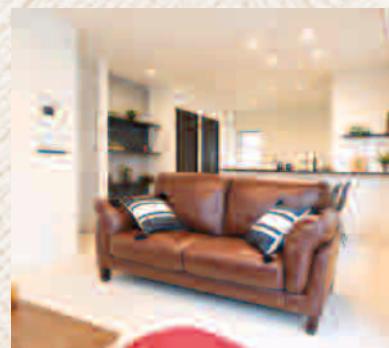




平成31年3月期 平成30年4月1日～  
平成31年3月31日

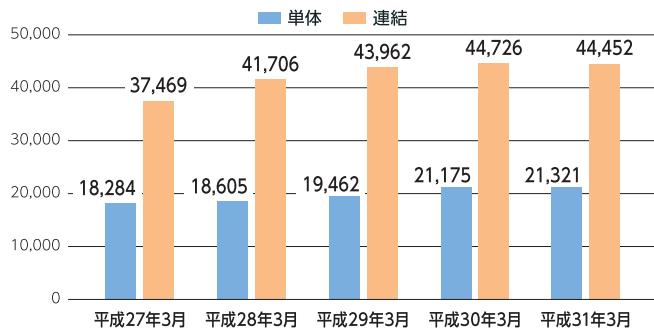
# 株主通信



# ◆ 財務ハイライト

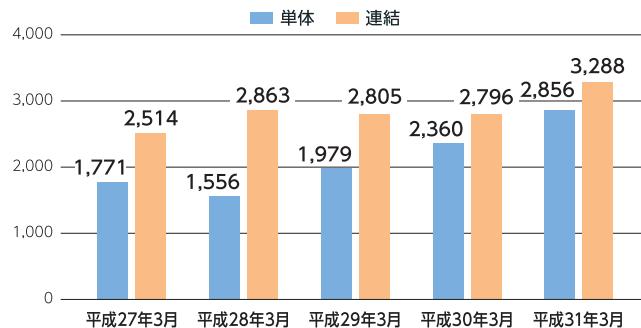
## 売上高

(単位:百万円)



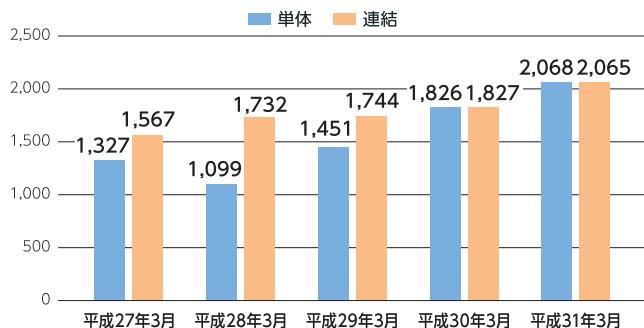
## 経常利益

(単位:百万円)



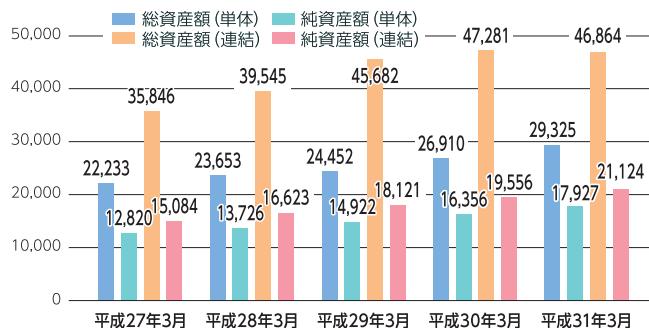
## 当期純利益

(単位:百万円)



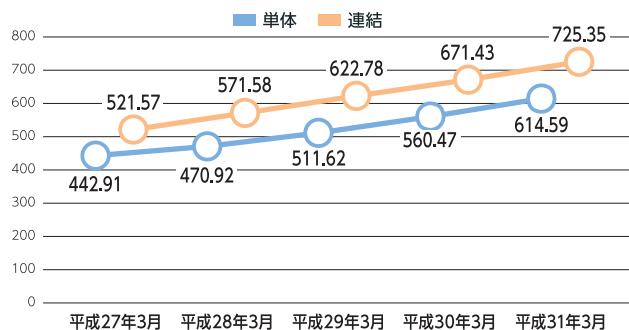
## 総資産額／純資産額

(単位:百万円)



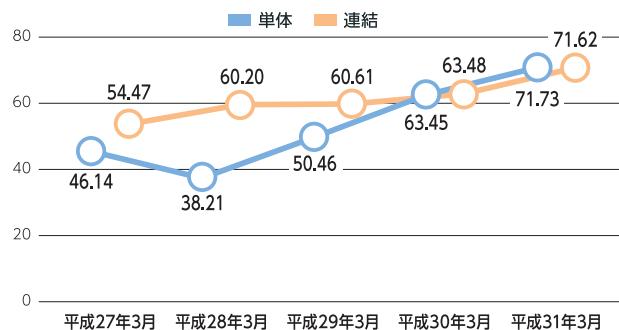
## 1株当たり純資産額

(単位:円)



## 1株当たり当期純利益

(単位:円)



## ◆ 株主の皆様へ



代表取締役会長  
村田 弘行



代表取締役社長  
林 裕朗

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。  
当社第28期(平成30年4月1日から平成31年3月31日まで)のご報告にあたりまして、株主の皆様の日頃からのご支援に対して厚く御礼申し上げます。

当期の我が国経済は、マイナス成長となった四半期や年度末にかけて輸出や生産の一部に弱含みの動きが見られたものの、総じて緩やかな回復基調で推移いたしました。

住宅業界においては、住宅ローン金利が引き続き低水準で推移しているほか、各種の住宅取得支援策の継続や雇用・所得環境の改善もあり、戸建分譲住宅の着工戸数は堅調に推移しておりますが、一方で事業者間の競争は厳しさを増す状況が続きました。

このような状況の中、当社グループは、新築住宅販売では、戦略的大型分譲地の販売促進、栃木県東北エリアの営業体制強化、商品力の強化、原価低減等による利益改善に取り組んだほか、埼玉県進出に向けて拠点を開設して分譲用地の仕入を進めました。また、中古住宅販売では、前期に引き続き販売棟数拡大に向けた商品在庫の充実に取り組みました。

これらの取り組みにより、新築住宅の受注棟数・販売棟数はいずれも前期を上回り過去最高となり、中古住宅の受注棟数・販売棟数も前期を上回りましたが、連結売上高は、事業者向けの一団の分譲土地の販売を計上した前期との比較で僅かに減収となる結果となりました。一方、利益面においては、原価低減のほか販売費及び一般管理費が前期を下回ったこと等で、大きく改善いたしました。

この結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高は444億52百万円(前期比0.6%減)、営業利益は31億31百万円(前期比16.2%増)、経常利益は32億88百万円(前期比17.6%増)、当期純利益は20億65百万円(前期比13.0%増)となり、経常利益、当期純利益は過去最高となりました。

また、当期純利益が計画比でも増益となったことから、期末配当金につきましては、当初予想の1株当たり16円を2円増額して18円とさせていただきます。

第29期につきましては、改めて増収基盤の確立に取り組み、5期連続の増益達成と企業価値のさらなる向上を目指してまいりますので、一層のご支援を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

令和元年6月

# 営業エリアの拡大・深耕で、さらなる成長

**Q** 当期(平成31年3月期)の業績について総括をお聞かせください。

令和3年3月期を最終年度とする第二次中期経営計画の初年度にあたる当期の業績は、残念ながら連結売上高において期初の予想を下回る結果となりました。

これは、栃木県内の売上は好調に推移したものの、茨城、群馬、千葉の県外子会社において人材確保や体制強化面の不足などから計画通り伸長させることができなかったことが主な要因です。その一方で、新築住宅の受注棟数・販売棟数はいずれも過去最高となり、営業利益、経常利益、当期純利益ともに予想を上回ることができました。

売上高の未達にもかかわらず増益を達成できたのは、二つの大きな要因によるものです。一つは、前期から1年以上かけて取り組んできた建築原価の低減です。クオリティを維持しながらコストを抑えるために工夫を重ねました。もう一つは、当社の商品力を訴求した丁寧な販売により、粗利益を着実に確保できたことです。

この2本の柱が功を奏して、予想を超える収益を上げることができました。こうした収益力の強化は、今後の事業展開において大きな力を発揮していくと考えています。

**Q** 営業エリアにおける新築住宅販売の市場環境についてお話しください。

当社は栃木県内において3割近いシェアを占めていますが、当期は好調な販売実績を上げており、さらにシェアを拡大できるものと考えています。今後も、県外を含む営業エリアの市場環境は堅調に推移していくと予想しています。その中で当社が持続的な成長を実現するためには、新たな市場に挑戦し、開拓することが必要です。

当社は平成30年11月に、埼玉県進出の第一歩として浦和駅西口にさいたま支店を開設しました。以来、土地の仕入に注力し、平成31年3月末現在で目標としていた100区画の調達を終え、今期から本格的に販売を開始する予定です。さいたま市の建売住宅市場は、茨城県全体に匹敵する規模があると言わ

れています。当然、競合も多く市場環境も厳しいエリアですが、当社の強みである個性的な外観と統一感を両立させた「街並みづくり」と、ローコスト住宅とナショナルブランドの中間層に位置する価格帯で差別化を図り、シェア獲得を目指します。



# を目指します。

## Q 事業の進捗状況と成長に向けた取り組みについてお話しください。

新築住宅販売におきましては、平成28年12月末に販売を開始した、全211区画の戦略的大型分譲地である茨城県つくば市の「よつばの杜」の販売が加速しており、3月末時点で全体の約7割が販売済みとなりました。地域における認知が浸透し、暮らしやすさや景観の評価が高まったことが主な要因です。来期についても当期と同じ販売ペースを維持し、年度内の完売を目指します。

また、平成30年12月には栃木県県北エリアの一層の深耕を図るため、次世代体感型ショールーム「グランディアプラザ那須塩原」をオープンし、併せて県北支社を同所に移転し営業体制を強化しました。栃木県県北エリアは注文住宅を志向される方が多いエリアですが、ショールームで当社の住宅の品質を体感していただくことで、当社がそうした層のお客様も取り込むきっかけになっています。今後も地域の特性に応じて、お客様との接点を増やしていきたいと考えています。

当社が売上高500億円を達成し、さらなる成長を実現するために重要なのは、営業エリアの拡大・深耕に加えて、リフォームと中古住宅販売から成るストックビジネスを事業の柱として育成することです。平成31年3月末に1万6千棟に達した当社グループの住宅販売数が、リフォーム事業および中古住宅販売の原資となります。当社の住宅を購入されたオーナー顧客の皆様へ、当社グループの総合力で多彩なサービスを提供し、ストックビジネスの成長を推進します。



## Q 株主の皆様へのメッセージをお願いします。

当期の売上高は未達ながら、利益においては過去最高を更新したことから、中期経営計画に掲げた配当性向目標25%という方針に従い、1株当たりの配当金額を当初予想の16円から2円増額して18円とさせていただきました。社長に就任して初めての決算で、当社を支援してくださる株主の皆様へ、増配という形で報いることができたのは、真に喜ばしい限りです。

新たな元号のもとに迎えた今期(令和2年3月期)は、第二次中期経営計画の2期目として飛躍すべき年です。売上高500億円の先を目指して、県外および埼玉県の営業展開に注力してまいります。また、配当につきましても今期より連結配当性向30%を目標とするよう方針を変え、より一層の株主還元を図ってまいります。株主の皆様におかれましては、変わらぬご支援のほど、宜しくお願い申し上げます。

## 特集2 女性活躍の取り組み

当社は、持続的な成長を実現していくための重要テーマとして「女性活躍推進」に取り組んでおりますが、その取り組みの一例として、当期スタートした、女性建築士による「ハウス ソムリエール プロジェクト」をご紹介します。

### House Sommelière

ハウス ソムリエールが描く芳醇な暮らし。

グランディハウスには、グループ会社を含め多くの女性建築士が在籍しており、女性目線の柔らかくきめ細かい、心配りの行き届いた設計がお客様に高く評価され、ますます活躍が期待されております。

そんな女性建築士たちが集まり、2018年9月「ハウス ソムリエール」を発足。グランディハウスにお住まいの方の意見や各エリアでの経験を共有し、よりよい住まいづくりを目指していきます。

今回この「ハウス ソムリエール」が商品企画を行ったグランソムリエール中久喜7期の第一次分譲街区は女性の感性が活かされた、暮らしやすさがたくさん詰まった商品です。



### 様々な角度からの プラスオン設計

女性建築士が女性スタッフ、ママ座談会等で得られたご意見をもとに様々なご提案をいたします。玄関の横の自転車置き場や生活動線、ビッグテーブル等々、女性ならではの感性を活かして「暮らしやすさ」「使いやすさ」「デザイン性」をディスカッション開発しております。

グランソムリエール中久喜7期 28号地



#### ビッグテーブル (ペニンシュラカウンター)

食事だけでなく家族での料理や勉強などにも使え、楽しみが広がります。

#### 自転車置き場

日常使う自転車置き場を設けました。

例えばこんなプランを  
企画しています。



#### ただいま動線

家族が顔を合わせる機会が自然に増えるふれあい重視の生活動線です。

座談会で出た  
コンセプト

ワーキングママに  
やさしい家

たくさんの収納  
スペースが  
ある家

安心・安全に  
永く  
住める家

### ママ座談会でわかるこれからの住まいのカタチ

ママとの対話から、現在のお家の悩み・希望、ご家族の生活パターンなどをしっかりとヒアリング。例えば、家事の効率をアップし、使い勝手を優先した間取りやご家族が安心して暮らせる間取り等は、笑顔を増やし、毎日の暮らしを楽しんでくれます。グランディハウスでは、家での暮らし方を考え、様々なご意見やご要望を、これからの住まいに「プラスオン」していきます。



### TOPIC 1

## 新経営体制発足～当社創業者 菊地俊雄氏は名誉会長に～

当社創業者で27年にわたり経営トップとして当社の発展に尽力された菊地俊雄氏は、平成30年4月1日付で当社 代表取締役会長を退任(同年6月に取締役も退任)して名誉会長に就任し、同日付で、代表取締役会長に村田弘行(前 代表取締役社長)が、代表取締役社長に林裕朗(前 取締役副社長)が就任しました。新体制のもと、当社創業の精神を受け継ぐとともに第二の発展に向けて全力を挙げて取り組んでまいりますので、変わらぬご支援のほどお願い申し上げます。

### TOPIC 2

## さいたま支店開設

当社では、新規エリアとなる埼玉県への進出に向けて準備を進めておりましたが、平成30年11月、さいたま支店(さいたま市浦和区)を開設し、分譲用地の仕入を本格化してまいりました。当期末には、目標としていた区画数の仕入を達成し、今期(令和2年3月期)の販売開始に向けた環境を整えることができました。

埼玉県は、県都さいたま市だけで、当社が主要営業エリアとしてきた北関東の各県と同等以上の戸建分譲住宅の市場規模がある有望な市場です。業績への本格的寄与は今期下半期からを予定しておりますが、販売の早期立ち上げと当社ブランドの浸透に注力してまいります。



さいたま支店

### TOPIC 3

## グランディプラザ那須塩原(新 県北支社)オープン

当社は、平成30年12月、栃木県県北エリアの販売体制を強化して一層の深耕を図るため、次世代体感型ショールーム「グランディプラザ那須塩原」(栃木県那須塩原市)をオープンいたしました。併せて、同所に、既存の2支店(那須塩原支店、大田原支店)を統合するとともに、それまで矢板市の拠点(現 矢板支店)に置いていた県北支社機能も移転して、新たな県北支社といたしました。

当社グループ5箇所目となる「グランディプラザ」で、当社住宅の安全性・デザイン・機能性等を体感いただくことで、同エリアの業績拡大につなげてまいります。



グランディプラザ那須塩原

# ◆ 連結財務諸表

## 連結貸借対照表 (要旨)

(単位:千円)

科目	当期 (平成31年3月31日現在)	前期 (平成30年3月31日現在)	科目	当期 (平成31年3月31日現在)	前期 (平成30年3月31日現在)
<b>資産の部</b>			<b>負債の部</b>		
流動資産	36,127,474	36,800,680	流動負債	22,398,999	24,436,306
現金及び預金	10,001,725	9,813,941	工事未払金	3,132,890	3,408,906
受取手形及び売掛金	547,282	672,527	短期借入金	17,324,800	19,177,700
たな卸資産	24,764,969	25,905,307	1年内返済予定の長期借入金	503,345	494,513
その他	816,802	413,250	未払法人税等	544,514	495,419
貸倒引当金	△ 3,305	△ 4,348	完成工事補償引当金	85,853	58,686
固定資産	10,699,789	10,447,258	その他	807,597	801,081
有形固定資産	8,932,666	8,714,109	固定負債	3,341,627	3,288,549
建物	4,079,814	4,058,976	社債	1,545,000	1,066,000
土地	5,576,884	5,319,659	長期借入金	881,461	1,384,806
その他	1,701,568	1,609,040	退職給付に係る負債	629,972	571,584
減価償却累計額	△ 2,425,600	△ 2,273,566	その他	285,194	266,158
無形固定資産	80,077	66,862	負債合計	25,740,627	27,724,855
投資その他の資産	1,687,045	1,666,286	<b>純資産の部</b>		
投資有価証券	363,031	428,336	株主資本	20,979,883	19,366,395
繰延税金資産	413,834	381,203	資本金	2,077,500	2,077,500
その他	911,210	861,647	資本剰余金	2,228,898	2,223,038
貸倒引当金	△ 1,030	△ 4,901	利益剰余金	17,011,385	15,407,196
繰延資産	37,512	33,388	自己株式	△ 337,899	△ 341,339
社債発行費	37,512	33,388	その他の包括利益累計額	△ 47,634	△ 3,824
資産合計	46,864,776	47,281,326	その他有価証券評価差額金	△ 47,634	△ 3,824
			新株予約権	191,900	193,900
			純資産合計	21,124,148	19,556,471
			負債純資産合計	46,864,776	47,281,326

### 連結損益計算書 (要旨)

(単位:千円)

科目	当期	前期
	(平成30年4月1日～平成31年3月31日)	(平成29年4月1日～平成30年3月31日)
売上高	44,452,833	44,726,118
売上原価	36,415,450	37,082,208
売上総利益	8,037,383	7,643,910
販売費及び一般管理費	4,906,276	4,948,754
営業利益	3,131,106	2,695,156
営業外収益	423,741	444,076
営業外費用	266,649	343,189
経常利益	3,288,197	2,796,043
特別利益	—	—
特別損失	318,978	86,141
税金等調整前当期純利益	2,969,219	2,709,901
法人税、住民税及び事業税	917,064	899,993
法人税等調整額	△ 13,440	△ 17,903
親会社株主に帰属する当期純利益	2,065,595	1,827,811

### 連結キャッシュ・フロー計算書 (要旨) (単位:千円)

科目	当期	前期
	(平成30年4月1日～平成31年3月31日)	(平成29年4月1日～平成30年3月31日)
営業活動による キャッシュ・フロー	3,042,911	2,155,999
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 503,719	△ 125,919
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 2,351,408	△ 691,657
現金及び現金同等物の 増加・減少(△)額	187,783	1,338,423
現金及び現金同等物の 期首残高	9,813,941	8,475,518
現金及び現金同等物の 期末残高	10,001,725	9,813,941

### 連結株主資本等変動計算書 (平成30年4月1日～平成31年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	その他の包括 利益累計額合計		
当期首残高	2,077,500	2,223,038	15,407,196	△ 341,339	19,366,395	△ 3,824	△ 3,824	193,900	19,556,471
当期変動額									
剰余金の配当			△ 461,407		△ 461,407				△ 461,407
親会社株主に帰属する当期純利益			2,065,595		2,065,595				2,065,595
新株予約権の行使		5,860		3,440	9,300			△ 2,000	7,300
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△ 43,810	△ 43,810		△ 43,810
当期変動額合計	—	5,860	1,604,188	3,440	1,613,488	△ 43,810	△ 43,810	△ 2,000	1,567,677
当期末残高	2,077,500	2,228,898	17,011,385	△ 337,899	20,979,883	△ 47,634	△ 47,634	191,900	21,124,148

## ◆ 個別財務諸表

個別貸借対照表 (要旨) (単位:千円)

科目	当期	前期
	(平成31年3月31日現在)	(平成30年3月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	20,183,591	18,024,136
固定資産	9,104,486	8,852,902
有形固定資産	7,584,204	7,335,701
無形固定資産	71,602	53,173
投資その他の資産	1,448,680	1,464,028
繰延資産	37,512	33,388
資産合計	29,325,590	26,910,427
<b>負債の部</b>		
流動負債	8,957,923	8,516,219
固定負債	2,440,074	2,037,488
負債合計	11,397,997	10,553,708
<b>純資産の部</b>		
株主資本	17,783,327	16,166,643
資本金	2,077,500	2,077,500
資本剰余金	2,228,898	2,223,038
利益剰余金	13,814,828	12,207,444
自己株式	△ 337,899	△ 341,339
評価・換算差額等	△ 47,634	△ 3,824
その他有価証券評価差額金	△ 47,634	△ 3,824
新株予約権	191,900	193,900
純資産合計	17,927,592	16,356,719
負債純資産合計	29,325,590	26,910,427

個別損益計算書 (要旨) (単位:千円)

科目	当期	前期
	(平成30年4月1日～平成31年3月31日)	(平成29年4月1日～平成30年3月31日)
売上高	21,321,330	21,175,530
売上原価	17,142,835	17,406,992
売上総利益	4,178,494	3,768,538
販売費及び一般管理費	2,379,387	2,424,824
営業利益	1,799,107	1,343,714
営業外収益	1,150,841	1,127,085
営業外費用	93,321	110,466
経常利益	2,856,627	2,360,333
特別利益	—	—
特別損失	316,105	85,101
税引前当期純利益	2,540,521	2,275,231
法人税、住民税及び事業税	471,480	456,698
法人税等調整額	250	△ 8,408
当期純利益	2,068,791	1,826,941

個別株主資本等変動計算書 (平成30年4月1日～平成31年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本										評価・換算差額等 その他の 有価証券評価 差額金	評価・換算 差額等合計	新株予約権	純資産 合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本 合計	評価・換算 差額等					
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金 別途積立金	利益剰余金 合計								
当期首残高	2,077,500	2,184,000	39,038	2,223,038	153,475	3,400,000	8,653,969	12,207,444	△ 341,339	16,166,643	△ 3,824	△ 3,824	193,900	16,356,719	
当期変動額															
剰余金の配当							△ 461,407	△ 461,407		△ 461,407				△ 461,407	
当期純利益							2,068,791	2,068,791		2,068,791				2,068,791	
新株予約権の行使			5,860	5,860					3,440	9,300				△ 2,000	7,300
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)											△ 43,810	△ 43,810		△ 43,810	
当期変動額合計	—	—	5,860	5,860	—	—	1,607,383	1,607,383	3,440	1,616,683	△ 43,810	△ 43,810	△ 2,000	1,570,873	
当期末残高	2,077,500	2,184,000	44,898	2,228,898	153,475	3,400,000	10,261,353	13,814,828	△ 337,899	17,783,327	△ 47,634	△ 47,634	191,900	17,927,592	

## ◆ 株式の状況 (平成31年3月31日現在)

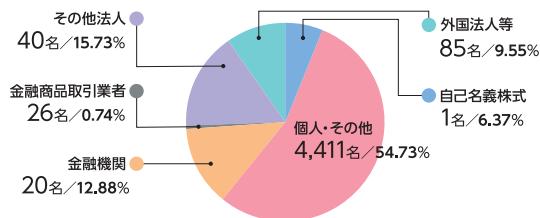
### 株式の状況

発行可能株式総数	101,692,800 株
発行済株式の総数	30,823,200 株
株主総数	4,583 名

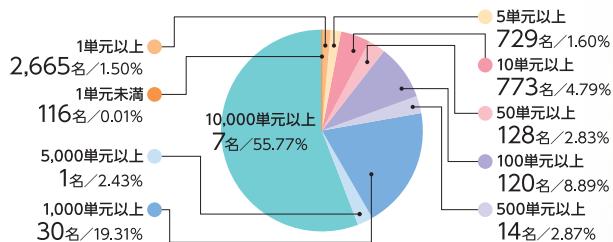
### 大株主

株主名	持株数 (株)	出資比率 (%)
菊地 俊雄	5,418,800	17.58
新日本物産株式会社	3,996,900	12.97
グランディハウス株式会社(自己株式)	1,965,245	6.37
グランディハウス社員持株会	1,860,400	6.03
グランディ・ストックメイト	1,681,300	5.45
株式会社足利銀行	1,151,000	3.73
長野 榮夫	1,117,200	3.62
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	748,700	2.42
磯 国男	489,706	1.58
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	414,700	1.34

### 所有者別株式分布状況



### 所有株数別株式分布状況



## ◆ 会社概要 (平成31年3月31日現在)

企業名 グランディハウス株式会社  
 本社 〒320-0811  
 栃木県宇都宮市大通り四丁目3番18号  
 TEL.028-650-7777 FAX.028-650-7773

設立 平成3年4月

役員

代表取締役会長	村田 弘行
代表取締役社長	林 裕朗
取締役副社長	齋藤 淳夫
専務取締役	佐山 靖
専務取締役	小磯 裕
常務取締役	谷 英樹
常務取締役	石川 真康
常務取締役	林 和久
取締役	武内 修康
取締役(監査等委員)	湯澤 一
社外取締役(監査等委員)	伊藤 一
社外取締役(監査等委員)	小林 健彦

(役員は令和元年6月27日現在)

資本金 20億7,750万円

従業員数 730名(連結)

事業内容 住宅建築・設計・施工  
 宅地造成・分譲

取得登録番号 宅地建物取引業 国土交通大臣免許  
 (4)第5942号  
 建設業 栃木県知事許可  
 (特-29)第22719号  
 一級建築士事務所 栃木県知事登録  
 (A二)第2430号、他  
 損害保険代理店 内閣総理大臣登録  
 09-21-01847



## 株主メモ

事業年度 4月1日～翌年3月31日  
配当金受領株主 3月31日  
確定日 中間配当を行う場合は9月30日、その他必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日  
定時株主総会 毎年6月  
株主名簿管理人 三菱UFJ信託銀行株式会社  
特別口座の口座管理機関  
同連絡先 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部  
東京都府中市日鋼町1-1  
電話: 0120-232-711(通話料無料)  
郵送先: 〒137-8081  
新東京郵便局私書箱第29号  
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

上場証券取引所 東京証券取引所  
公告の方法 電子公告により行う  
公告掲載URL <https://www.grandy.co.jp/>  
(ただし、電子公告によることができない事故、その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に公告いたします。)

### ご注意

1. 株券電子化に伴い、株主様の住所変更、買取請求その他各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関(証券会社等)で承ることとなっております。口座を開設されている証券会社等にお問合せください。株主名簿管理人(三菱UFJ信託銀行)ではお取り扱いできませんのでご注意ください。
2. 特別口座に記録された株式に関する各種お手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、上記特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行)にお問合せください。なお、三菱UFJ信託銀行全国各支店にてもお取次ぎいたします。
3. 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。

## ホームページのご紹介

