

## 個人投資家向け会社説明会資料



東京証券取引所マザーズ  
福岡証券取引所Q-Board

証券コード: **3261**

2019年 2月26日

SMBC日興証券(株)大分支店

# 1. グランディーズについて

(東京証券取引所マザーズ 証券コード 3261)

## 会社名

株式会社 グランディーズ (福岡証券取引所Qボード)

## 事業内容

建売住宅販売事業、投資用不動産販売事業、建築請負事業  
 不動産賃貸管理事業

## 代表取締役

亀井 浩

## 設立

2006年 11月

## 資本金

2億 6,892万 4千円 (2018年12月末現在)

## 従業員

27名 (連結 34名) (2018年12月末現在)

## 本社

大分県大分市都町二丁目1番10号

## 営業所

久留米市、宮崎市、松山市、高松市

## 関係会社

Dipro 株式会社 (本社：福岡県福岡市)

大分本社



## 経営理念 / フィロソフィー

われわれの創造する立派な不動産を通じ  
すべてのステークホルダーとともに  
物質的・精神的豊かさを追求する

会社名 株式会社 グランディーズ  
( G R A N D E S )

= Grand  
(立派な) { + Estate  
(不動産)  
+ Employ Satisfaction  
(社員満足)



成果は皆で喜び合う





2012年 福岡証券取引所株式上場

2014年 東京証券取引所マザーズ株式上場

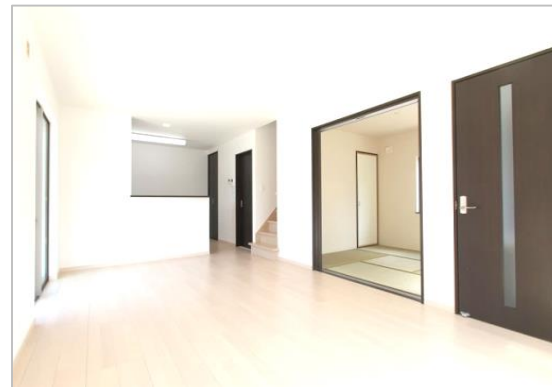
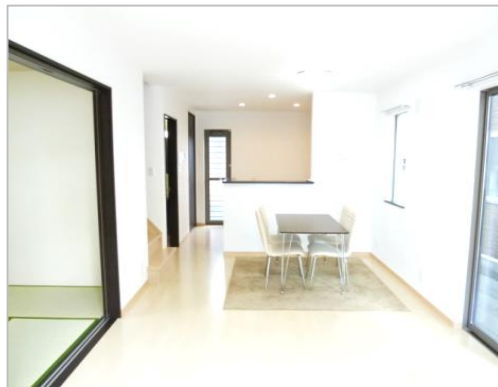


00

# 事業内容

## 建売住宅販売事業

FORLUX フォレクス



## 投資用不動産販売事業

■ 投資アパート販売 | **Attrese** アテレーゼ

■ 投資マンション販売 | **RESCO** レスコ

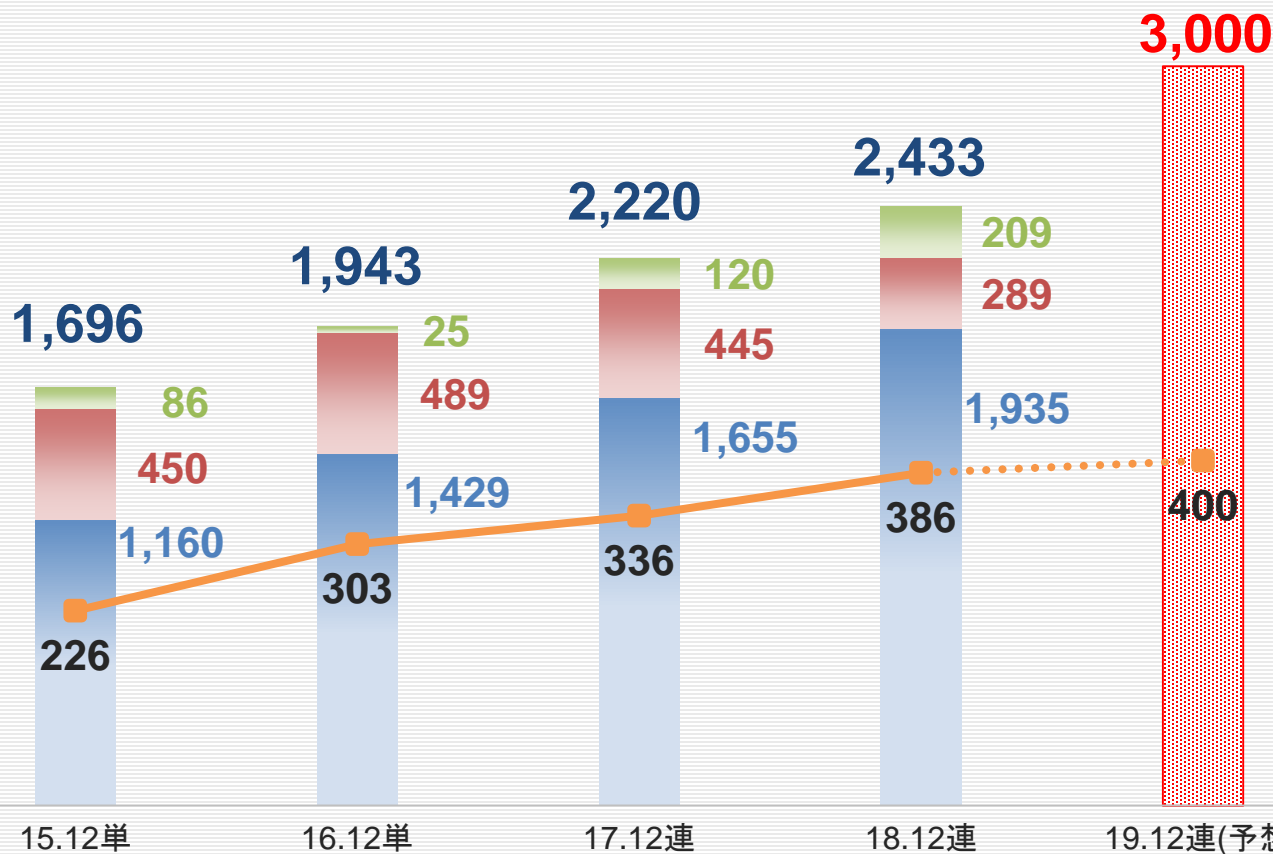
■ 簡易宿泊所販売



## 前期は過去最高、今期も増収増益を予定

単位:百万円

建売住宅販売 投資用不動産販売 その他 営業利益



**売上高**  
↗ 23.3%増

**営業利益**  
↗ 3.8%増



## 建売住宅販売事業

大分 宮崎 愛媛 香川 にお住いの方へ

15坪の小さな”じぶんサイズの暮らし”  
我が家ではじめる

FORLUX

1,790万円～ 延床面積約80㎡(3LDK)～88㎡(4LDK)

小さいからこそ実現できる暮らしがあります。

大切なのは”自分流”。ちょうどよい価格、ちょうど良い住み心地。

自分に合った無理のない一戸建て「FORLUX」



低価格

小面積

高品質

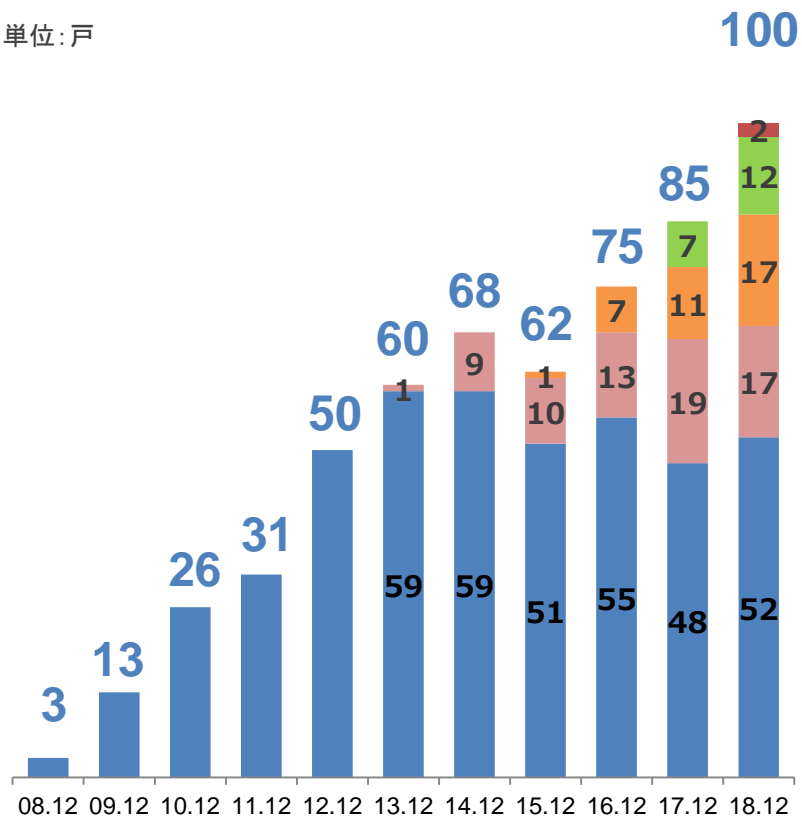
九州・四国を中心に低価格な建売住宅を販売

## 累計販売戸数 573戸

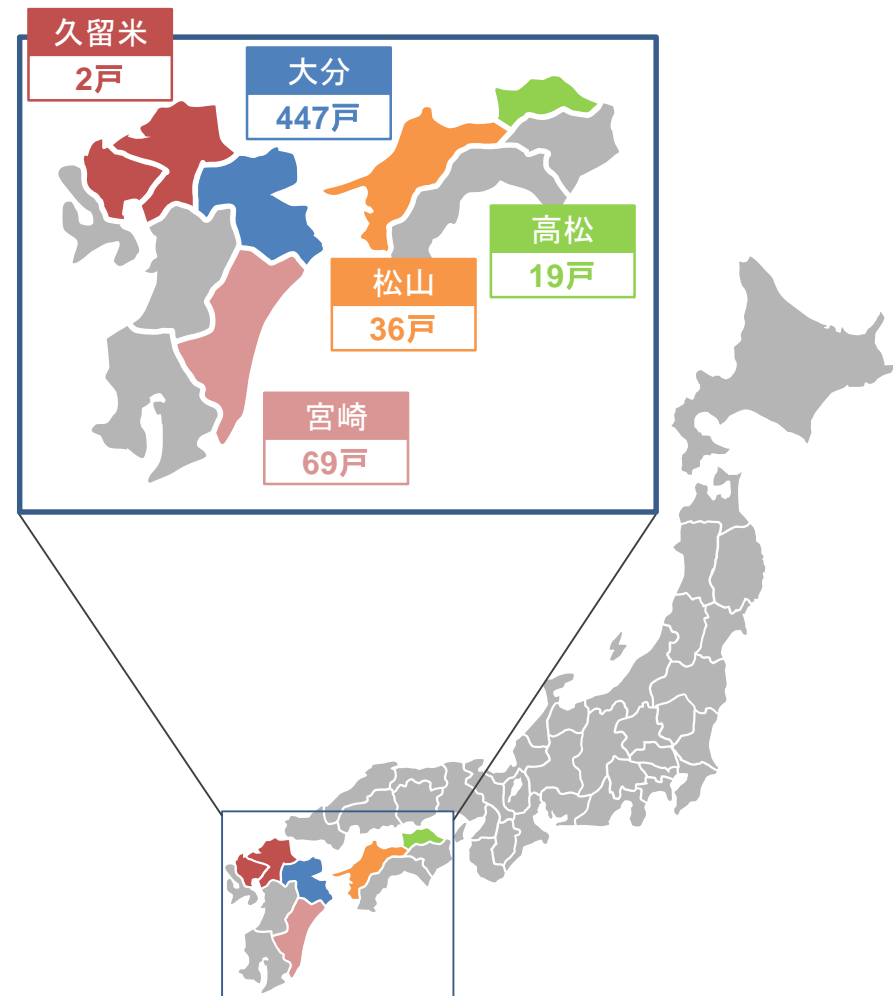
(2018年12月末現在)

### ■ 建売住宅供給戸数

単位：戸



- 久留米
- 高松
- 松山
- 宮崎
- 大分



## **2. グランディーズの戸建分譲戦略について**

## 戸建分譲事業の成功のポイント

- ① 絞り込み（狭属性マーケティング）
- ② 仕組化（ローコストオペレーション）
- ③ 徹底力（社風とフィロソフィー）

# 01 絞り込み(狭属性マーケティング)

## ① 地方中核都市でローコスト建売を展開

### CONCEPT

狭い、小さいという負のイメージのイメージを一新し、暮らしやすく居心地のよいじぶんサイズの家

### 無駄なく、無理のないマイホーム

地方で真面目に働く若い人の年収は300万円前後の方が大多数。

しかし、土地を購入し、大手ハウスメーカーさんでマイホームを購入すると、やはり3千万円~4千万円は必要となります。

低金利時代とはいえ、それでは、月々の支払は概ね8万円~11万円。とても楽に払える金額ではないでしょう。

マイホームは幸せな生活を送るための箱です。

快適で安心できる暮らしを手に入れたとしても、ローンで月々の支払いに追われるようでは、本当の幸せとは言えません。

地方で真面目に頑張る若い人たちに、無理な支払いのないマイホームを手にしていただき、

真の豊かさを感じていただくためにちょうどよい金額で、暮らしやすさにこだわった品質でFORLUXを考えました。

販売価格は1,800万円前後。月々の支払いにすれば5~6万円程度。

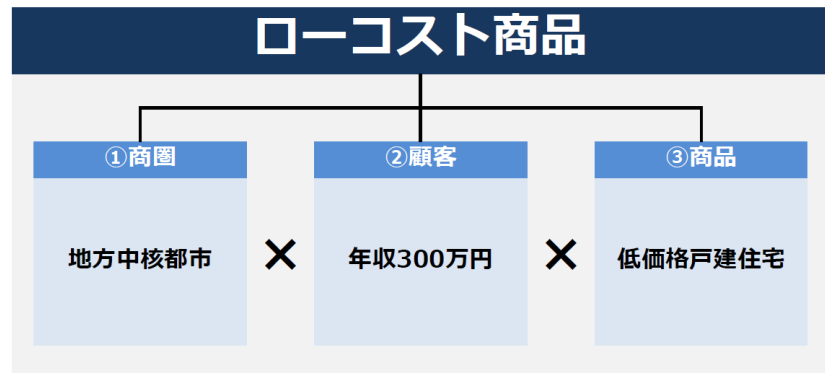
今、お住いの家賃と比べても大きな差はないのではないのでしょうか? ぜひ、真の豊かさについて一度検討されてはいかがでしょうか。

地方中核都市において年収300万円前後のお客様に対して徹底的に絞り込む



# 01 絞り込み(狭属性マーケティング)

## ① 地方中核都市でローコスト建売を展開



地方の年収300万円の顧客に対して  
**低価格で優良な戸建住宅を提供**

- 坪単価20万円以下のエリア
- 総額2,000万円前後
- 建坪26坪がメイン



大分 / フォレクス藤原3  
4LDK **1,890万円**

只今建築中のため、他現場での内覧可能!!ご希望の方はご連絡ください!



佐賀 / フォレクス吉野ヶ里町  
4LDK **1,790万円**

敷地広々60坪。庭も広く子供さんの遊び場やガーデニングに最適!



香川 / フォレクス香西東町2  
4LDK **1,890万円**

通勤通学に便利なJR香西駅まで徒歩5分の近さ



大分 / フォレクス寒田4B棟  
4LDK **1,990万円**

限定7棟!!お早めにお問合せくださいませ!!



大分 / フォレクス三佐6A棟  
4LDK **1,990万円**

人気の三佐小学校区!



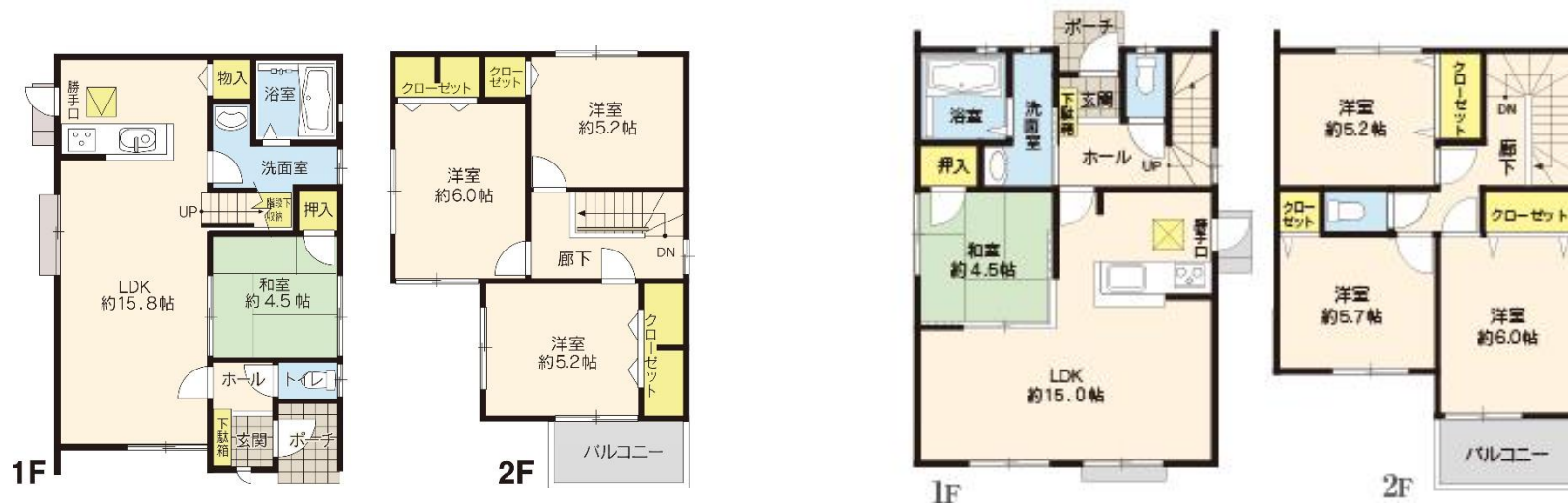
愛媛 / フォレクス松前6B棟  
4LDK **1,940万円**

人気の伊予郡松前町!小中学校、スーパー、エミフル近くです!松山市内・南予からのアクセスも良好!

地方中核都市において年収300万円前後のお客様に対して徹底的に絞り込む

# 01 絞り込み(狭属性マーケティング)

## ②6つに絞り込んだ規格商品



- 地型に合わせて間取り変更はせず、規格プランをそのまま建てる
- 採光に合わせて窓の配置や大きさを変えることもない
- コンセントの位置すら変えない
- 売建や請負はせず、建売住宅のみ販売する。

同じプランを徹底的に建て続ける

## 02 仕組化(ローコストオペレーション)

### ①仕入

#### 土地仕入基準の明確化

- ・ エリアごとに購入限度額を決めている
- ・ 駐車場は最低2台確保
- ・ 前面道路は4m以上確保
- ・ 小学校2km圏内

同じプランを徹底的に建て続ける

## 02 仕組化(ローコストオペレーション)

### ①仕入

原価が明確なので購入判断を即座に下せる

- ・ 原価計算ができる自社システムを開発
- ・ 物件毎に仕様を変更しないため実行のブレも少ない

規格商品を建てるため、原価が即座にわかるうえ、予算からブレも出にくい

## 02 仕組化(ローコストオペレーション)

### ② 施工

女性設計一人が年間約100件の建築確認申請



建築確認の大半を本社の女性が一人に対応



## 02 仕組化(ローコストオペレーション)

### ②施工

年間60棟の現場を昨年高校を卒業した社員が監督



- ◎ 未経験者
- ◎ 入社1年目

年間60棟の現場を監督

未経験者でも複数現場を監督するためのポイント

POINT  
01

入社後半年間の徹底的な育成

POINT  
02

物件毎に仕様の変更がないため、  
一人あたりの管理棟数が多い

未経験者でも年間30棟は現場をみられる体制を整えている

## 02 仕組化(ローコストオペレーション)

### ③販売

仲介会社でも多くの未完成販売を実現

POINT  
01

## 6つに絞り込んだ規格商品

→ 同じ建物を建て続けるので社員はもちろん、仲介業者も販売に慣れる。

POINT  
02

## 近隣の類似物件を案内できる

→ 未完成物件の場合でも近くの完成物件が見せられ、完成前販売率が高まる。

POINT  
03

## 未完成販売時は手数料を1.5倍

→ 仲介業者に対して未完成販売した際の手数料を増額し、業者に対しても未完成で販売してもらいやすい仕組みを構築している。

仲介業者と上手く関わり、建物完成前販売率80%越えを実現

## 02 仕組化(ローコストオペレーション)

### ③販売

## 低価格によりポータルサイトでの上位表示を実現

分譲住宅購入者の客層

“価格と立地で買う会社を決める”

予算の余裕…×

建物へのこだわり…△

価格へのこだわり…◎

立地・エリアへのこだわり…○

分譲住宅の購入者が重要視するポイントは

**立地＋価格**

### SUUMO 一覧ページ

The screenshot shows two real estate listings on the SUUMO portal. Both listings are for properties priced at 1,890万円 (1890万円). The first listing is for a 3LDK property in the area of 大字田尻天領ハイツ (大字田尻天領ハイツ (敷戸駅) 1890万円). The second listing is for a 4LDK property in the area of 大字宮司 (大字宮司 1890万円). Each listing includes a title, price, location, and a table of specifications such as area, building area, and floor count.

項目	大字田尻天領ハイツ (敷戸駅) 1890万円	大字宮司 1890万円
販売価格	1890万円	1890万円
所在地	大分県大分市大字田尻天領ハイツ	大分県杵築市大字宮司
沿線・駅	JR豊肥本線「敷戸」徒歩24分	大分交通「守末」徒歩4分
土地面積	122.47m <sup>2</sup> (登記)	198.69m <sup>2</sup> (登記)
建物面積	81.35m <sup>2</sup> (登記)	85.91m <sup>2</sup> (登記)
間取り	3LDK	4LDK

・SUUMOは価格が安い順に物件情報が掲載される

価格優位性を持つことで販売活動がしやすいうえにポータルサイトでも上位表示され、閲覧数が増えるため、集客においても反響数増加につながる

# 02 仕組化(ローコストオペレーション)

## ③販売

### 建確番号取得と同時に広告活動開始

建築確認番号取得当日



#### SUUMO掲載



#### 自社HP掲載



・ やることが明確化されているため上記の流れが徹底できている

建確番号取得と同時に販促を行うことで、未完成段階での集客を増やすことに成功

# 03 徹底力(社風・フィロソフィー)

## ①フィロソフィーの作成

### 第一章 グランディーズの基本思想

#### 【1】心をベースに経営する

グランディーズは創業した当初から、多くの皆様に多大なご支援をいただいています。

設立して数ヶ月の会社に、億単位のお金を投資または融資して下さったエンジェルや金融機関。決算書もない会社の数億円もする工事を請け負って下さったゼネコ。――

他にも多くの企業から、常識では考えられないようなご支援をいただきました。こうしたご支援があればこそ、当社は設立後すぐに、黒字の目的地を立てることができたのです。

こうしたご支援は、多くのステークホルダーの皆様が、会社設立の理念や目的を理解し、企業としての成長を期待して下さったことから生まれたものと思います。

グランディーズは、創業と同時に大きな期待を背負い、経営理念という羅針盤を手に、大海原へ航海を始めたのです。

この会社を設立した目的は立派な仲間、すなわち社員の皆様と社会に役立つ、立派な会社を作ることにあります。

社員の一人ひとりが、会社の発展のために精一杯努力し、経営者もそれに応えようとむしやりに働く――。

すべての社員が働いて本当によかったと思う会社、世の中の役に立つ素晴らしい会社を、すばらしい仲間とつくるためです。

そのためには、この会社で働く人が信じ合い、心を通わせることが必要です。人の心ほど移ろいやすく、変わりやすいものではありません。しかし、結びつけばこれほど強固なものもないです。



- 3 -

#### 【2】正々堂々と利益を追求する

当たり前のことですが、会社は「利益」をあげなければ存続していくことができません。

日本人は、「利益を上げる」というと、あまりよいイメージを持たないかもしれません。しかし、利益を上げることは決して恥ずべき行為ではなく、人の道に反することでもありません。

私たちがのように、競合相手も多く独占企業でもない会社は、日本の自由市場において必ず、競合相手が存在します。

その中で同業他社と正々堂々と戦い、厳しい価格競争を勝ち抜き、お客様の要望に応えるよう営々と努力し、商品やサービスを購入していただく――。

また、乾いた雄巾を絞るように経費削減に努め、合理化を進め、公正正大に事業を行い、そうした努力を繰り返して利益を追求していく――。

これは立派な商行為であり、正しい利益追求です。

――いつかやるとか横千金を夢みて投機や不正で暴利を貪るようなことは考えず、額に汗して地道に利益を積み重ねていく――。それが「グランディーズの経営」です。

#### 【3】原理原則

会社の経営というものは、筋の通った、世間一般の道徳に反しないものでなければ上手くいきません。

ほんの少しでも法律に触れたり、ちょっとでも道徳に反すると感じたりしたことは、「業界の慣例だから」とか、「今までずっとこれでやってきたから」というような理由で、安易に判断してはいけません。

ガバナンス (内部統制) やコンプライアンス (法令遵守) が、これだけ叫ばれている環境下、過去なら許してもらえた、ちょっとした不行為や道徳違反も、今では世間が許してくれません。

組織の運営にしても、会計・財務にしても、利益配分にしても、本来どうあるべきなのか――。モノの本質に基づいて判断していかなければなりません。

原理原則に従った判断を行えば、かつて遭遇したことのない場面に直面しても、判断を誤ることがないのです。

- 4 -

社風の元となるフィロソフィーを作成している



## 03 徹底力(社風・フィロソフィー)

### ②社員への利益、回転の意識付け

- ・ 毎月末に、販売物件の予実や反省点を、営業・工務のそれぞれの視点から発表し、全社員で精査する
- ・ 回転日数を意識し、プロジェクト利益とは別に、用地購入から販売までに要した日数をひとつの指標としている

経営者のみならず社員が皆、粗利や販管費、在庫期間を意識して活動している

# 03 徹底力(社風・フィロソフィー)

## ③フィロソフィーの落とし込み



朝礼や会議にてフィロソフィーを社長自ら社員に落とし込み、社風を創り出している

ここ1～2年は既存拠点の販売戸数の拡大に最注力

その過程で人材を育て、2021年より一気に拠点拡大を図る

2021年～

一気に拠点拡大

2018～2020年

既存店の販売戸数の  
引き上げに注力  
積極的な採用活動

拠点展開に必要な  
新たなリーダーを育成

2013～2017年

新規出店注力

九州・四国で5拠点体制に  
出店ノウハウの蓄積

04

ぜひ、“ファン株主”としてのご支援をご検討お願い致します。

■ 過去3年間の株価推移

単位: 円



最低購入金額

4万4,800円

予想配当

14 円

配当利回り

3.19 %

予想配当性向

19.5 %

(2019年2月20日時点)

## 本資料お取り扱い上のご注意

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

以上を踏まえ、投資をおこなう際は、投資家の皆様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

本資料に関するお問い合わせ先  
株式会社 グランディーズ 管理部  
TEL 097-548-6700

---