



## 2023年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月10日

上場会社名 株式会社 グランディーズ 上場取引所 東 福  
 コード番号 3261 URL https://www.grandes.jp/  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 亀井 浩  
 問合せ先責任者 (役職名) 管理部マネージャー (氏名) 伊藤 慶樹 TEL 097-548-6700  
 四半期報告書提出予定日 2023年11月10日 配当支払開始予定日 ー  
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有  
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2023年12月期第3四半期の連結業績（2023年1月1日～2023年9月30日）

#### (1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年12月期第3四半期	3,538	203.7	39	7.3	41	15.6	105	518.3
2022年12月期第3四半期	1,165	△42.0	36	△77.0	35	△78.9	17	△85.0

(注) 包括利益 2023年12月期第3四半期 105百万円 (518.3%) 2022年12月期第3四半期 17百万円 (△85.0%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年12月期第3四半期	30.23	—
2022年12月期第3四半期	4.89	—

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年12月期第3四半期	4,027	1,989	49.4
2022年12月期	4,395	1,932	44.0

(参考) 自己資本 2023年12月期第3四半期 1,989百万円 2022年12月期 1,932百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年12月期	—	0.00	—	14.00	14.00
2023年12月期	—	0.00	—	—	—
2023年12月期（予想）	—	—	—	10.00	10.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

### 3. 2023年12月期の連結業績予想（2023年1月1日～2023年12月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	4,500	69.1	40	△82.4	45	△80.0	120	82.7	34.09

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

詳細につきましては、本日付で開示しております「2023年12月期連結業績予想、配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有  
新規 1社（社名）－、除外 1社（社名）Dipro株式会社

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2023年12月期3Q	3,637,874株	2022年12月期	3,637,874株
② 期末自己株式数	2023年12月期3Q	137,837株	2022年12月期	137,837株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年12月期3Q	3,500,037株	2022年12月期3Q	3,500,037株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値とは異なる場合があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項につきましては、添付資料3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算短信補足説明資料の入手方法）

四半期決算短信補足説明資料は、2023年11月10日（金）に当社ホームページに掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	2
(1) 経営成績に関する説明 .....	2
(2) 財政状態に関する説明 .....	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	6
(継続企業の前提に関する注記) .....	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	6
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記) .....	6
(会計方針の変更) .....	6
(セグメント情報等) .....	6
(企業結合等関係) .....	8
(重要な後発事象) .....	8

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の5類移行による社会経済活動の正常化が進み、緩やかな持ち直しの動きが続きました。一方で、長期化するウクライナ情勢、原材料及びエネルギー価格の高騰、金利上昇リスクや物価高等が消費活動に与える影響は大きく、景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する住宅・マンション業界におきましては、原材料及び建築資材の高騰を背景とした販売価格の上昇及び消費物価の上昇により、消費者の住宅購入マインドは低下しており、新設住宅着工戸数は減少傾向にあります。

このような環境の中、当社グループは、不透明な経済状況に柔軟に対応できる経営体制を構築するため、経営資源の最適化を進め、事業の選択と集中を行いました。Dipro株式会社の全株式を譲渡することで、不動産販売事業及び建築請負事業に集中するとともに、建売住宅と投資用不動産において開発割合のリバランスを図り、九州四国エリアに加え関東甲信越エリアにおいても今後の収益となる投資用不動産の開発を増やしております。これに伴い、建売住宅販売は前年と比較して減少したものの、投資用不動産販売は増加いたしました。

この結果、売上高3,538,948千円(前年同期比203.7%増)、営業利益39,295千円(前年同期比7.3%増)、経常利益41,055千円(前年同期比15.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益105,804千円(前年同期比518.3%増)となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

なお、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報等)」の(報告セグメントの変更等に関する事項)に記載のとおりであります。

## ①不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、建売住宅販売が低調に推移したものの、投資用不動産を2棟販売したことにより、売上高及びセグメント利益は増加いたしました。この結果、売上高は1,668,485千円(前年同期比56.2%増)、セグメント利益は189,331千円(前年同期比139.0%増)となりました。

## ②建築請負事業

建築請負事業におきましては、2022年10月1日付で株式会社もりぞうを連結子会社化し、第1四半期連結会計期間より損益計算書を連結したことに伴い、同社事業を新たに建築請負事業としております。売上高は1,787,038千円、セグメント損失は△85,294千円となりました。

なお、前年同期は同社を連結子会社化しておりませんので、前年同期比較は記載しておりません。

## ③不動産賃貸管理事業

不動産賃貸管理事業におきましては、改修工事の減少により売上高は減少したものの、賃貸管理物件戸数の増加によりセグメント利益は増加しました。この結果、売上高は85,603千円(前年同期比13.5%減)、セグメント利益は18,413千円(前年同期比0.7%増)となりました。

また、当第3四半期連結会計期間における財政状態の状況は次のとおりであります。

## (2) 財政状態に関する説明

## ①資産、負債及び純資産の状況

## (資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は3,905,709千円となり、前連結会計年度末に比べ351,857千円減少いたしました。これは主に現金及び預金が350,560千円減少、完成工事未収入金及び契約資産が24,781千円減少、販売用不動産が22,157千円減少、仕掛販売用不動産が88,661千円増加したこと等によるものであります。

固定資産は121,937千円となり、前連結会計年度末に比べ16,339千円減少いたしました。

この結果、総資産は4,027,646千円となり、前連結会計年度末に比べ368,196千円減少いたしました。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は980,462千円となり、前連結会計年度末に比べ4,876千円増加いたしました。

固定負債は1,057,691千円となり、前連結会計年度末に比べ429,877千円減少いたしました。これは主に長期借入金が424,931千円減少したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は2,038,153千円となり、前連結会計年度末に比べ425,011千円減少いたしました。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は1,989,493千円となり、前連結会計年度末に比べ56,804千円増加いたしました。これは親会社株主に帰属する四半期純利益の計上による増加105,804千円、剰余金の配当の支払いによる減少49,000千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は49.4%（前連結会計年度末44.0%）となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年12月期の連結業績予想につきましては、本日発表いたしました「2023年12月期連結業績予想、配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,644,027	1,293,467
売掛金	8,032	8,236
完成工事未収入金及び契約資産	99,089	74,308
販売用不動産	1,875,158	1,853,000
仕掛販売用不動産	538,217	626,879
未成工事支出金	27,505	29,266
その他	65,535	20,551
流動資産合計	4,257,567	3,905,709
固定資産		
有形固定資産		
その他(純額)	7,685	12,795
有形固定資産合計	7,685	12,795
無形固定資産		
その他	5,578	4,244
無形固定資産合計	5,578	4,244
投資その他の資産	125,011	104,897
固定資産合計	138,276	121,937
資産合計	4,395,843	4,027,646
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,647	—
不動産事業未払金	67,926	211,612
工事未払金	209,536	188,900
1年内返済予定の長期借入金	138,424	105,636
未払法人税等	52,630	70,476
未成工事受入金	248,957	230,301
引当金	10,480	9,739
その他	245,982	163,795
流動負債合計	975,585	980,462
固定負債		
長期借入金	1,401,133	976,202
退職給付に係る負債	36,867	36,729
資産除去債務	49,307	44,420
その他	260	340
固定負債合計	1,487,568	1,057,691
負債合計	2,463,154	2,038,153
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	268,924	268,924
資本剰余金	258,894	258,894
利益剰余金	1,466,100	1,522,905
自己株式	△61,230	△61,230
株主資本合計	1,932,689	1,989,493
純資産合計	1,932,689	1,989,493
負債純資産合計	4,395,843	4,027,646

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
 (四半期連結損益計算書)  
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
売上高	1,165,443	3,538,948
売上原価	855,016	2,848,445
売上総利益	310,426	690,503
販売費及び一般管理費	273,792	651,208
営業利益	36,634	39,295
営業外収益		
受取利息	4	9
受取手数料	4,020	2,520
助成金収入	2,500	111
貸倒引当金戻入額	—	1,360
債務勘定整理益	—	2,821
その他	708	1,745
営業外収益合計	7,233	8,568
営業外費用		
支払利息	8,068	6,354
その他	276	453
営業外費用合計	8,345	6,807
経常利益	35,522	41,055
特別利益		
関係会社株式売却益	—	179,113
過年度消費税等	—	3,081
特別利益合計	—	182,195
特別損失		
解約違約金	4,900	—
損害賠償金	—	1,750
特別損失合計	4,900	1,750
税金等調整前四半期純利益	30,622	221,501
法人税、住民税及び事業税	26,112	102,819
法人税等調整額	△12,602	12,876
法人税等合計	13,510	115,696
四半期純利益	17,111	105,804
親会社株主に帰属する四半期純利益	17,111	105,804

(四半期連結包括利益計算書)  
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	17,111	105,804
四半期包括利益	17,111	105,804
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	17,111	105,804

## (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

当第3四半期連結会計期間において、当社の連結子会社であったDipro株式会社は、当社が保有する全株式を売却したことにより、連結の範囲から除外しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間（自 2022年1月1日 至 2022年9月30日）

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産 販売事業	不動産賃貸 管理事業			
売上高					
顧客との契約から生じる 収益	959,680	98,994	1,058,675	△1,476	1,057,198
その他の収益	108,244	—	108,244	—	108,244
外部顧客への売上高	1,067,925	97,517	1,165,443	—	1,165,443
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	1,476	1,476	△1,476	—
計	1,067,925	98,994	1,166,919	△1,476	1,165,443
セグメント利益	79,229	18,278	97,507	△60,872	36,634

(注) 1. セグメント利益の調整額は、全社費用△60,872千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃貸料収入であります。



当第3四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産 販売事業	建築請負 事業	不動産賃貸 管理事業			
売上高						
顧客との契約か ら生じる収益	1,644,363	1,787,038	83,423	3,514,826	—	3,514,826
その他の収益	24,122	—	—	24,122	—	24,122
外部顧客への売 上高	1,668,485	1,787,038	83,423	3,538,948	—	3,538,948
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	2,179	2,179	△2,179	—
計	1,668,485	1,787,038	85,603	3,541,127	△2,179	3,538,948
セグメント利益又 は損失(△)	189,331	△85,294	18,413	122,450	△83,155	39,295

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△83,155千円には、全社費用△82,454千円の他、セグメント間の取取消去等が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入であります。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当社グループは、2022年10月1日付で株式会社もりぞうを連結子会社化したことに伴い、第1四半期連結会計期間より損益計算書を連結し、同社事業を新たに建築請負事業としております。

なお、前第3四半期連結会計期間のセグメント情報は、同社を連結子会社化しておりませんので、建築請負事業の記載を省略しております。

## (企業結合等関係)

## (子会社株式の譲渡)

当社は、2023年6月28日開催の取締役会において、連結子会社であるDipro株式会社(以下、「Dipro社」という。)の全株式を譲渡することを決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、2023年7月1日付で株式譲渡を実行いたしました。本件株式譲渡により、Dipro社を連結の範囲から除外しております。

## (1) 株式譲渡の概要

## ①株式譲渡の相手先の名称

株式会社別大興産

## ②譲渡した子会社の名称及び事業の内容

子会社の名称 Dipro株式会社

事業の内容 不動産の賃貸管理

## ③株式譲渡の理由

当社は、福岡エリアにおいて投資用不動産の企画・開発・販売を展開することにより、Dipro社とのシナジーを発揮できることを想定しておりましたが、土地価格の上昇や建設費の高騰の影響等により、想定の結果には至っておりません。かかる状況下、現状の事業計画を踏まえ、不動産販売事業及び建設請負事業に経営資源を集中させることが当社グループの企業価値向上を図るための重要な選択であるとともに、Dipro社が今後さらに持続的に発展していくためには不動産賃貸管理事業における将来的なシナジーを共有できる会社の傘下に入ることが最良の選択であると判断いたしました。

## ④株式譲渡日

2023年7月1日

## ⑤法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

受取対価を現金とする株式譲渡

## (2) 実施した会計処理の概要

## ①譲渡損益の金額

関係会社株式売却益 179,113千円

## ②譲渡した子会社に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産	133,388千円
固定資産	3,874
資産合計	137,263
流動負債	57,078
固定負債	—
負債合計	57,078

## ③会計処理

Dipro社の連結上の帳簿価額と株式売却価額との差額を関係会社株式売却益として特別利益に計上しております。

## (3) 譲渡した子会社の事業が含まれていた報告セグメント

不動産賃貸管理事業

## (4) 当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に計上されている譲渡した子会社に係る損益の概算額

売上高 83,423千円

営業利益 18,413千円

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。