

2024年7月25日

各 位

会 社 名 株式会社グランディーズ
代 表 者 名 代表取締役社長 亀井 浩
(コード：3261 東証グロース、福証 Q-Board)
問 合 せ 先 管理部マネージャー 伊藤 慶樹
(TEL. 097-548-6700)

ストームハーバー証券株式会社との業務協力に関する覚書締結のお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、ストームハーバー証券株式会社（以下、「ストームハーバー証券」といいます。）との間で業務協力に関する覚書を締結することを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 業務協力の理由

(1) 当社グループの事業計画及び成長戦略

当社グループは、低価格・高品質な建売住宅の販売、富裕層向け投資用不動産の販売、中高級志向の戸建注文住宅の建築請負等、お客様の多様なニーズに沿った最適な住環境の提供を通じ、持続的な成長と企業価値の向上に取り組んでおります。

当社グループは、2024年3月29日付公表の「事業計画及び成長可能性に関する事項」に記載のとおり、さらなる持続的な成長と企業価値の向上を図るため、事業計画を達成していくための4つのアクションとして、(1)投資用不動産の積極展開による収益力の向上、(2)建売住宅のやや慎重な継続展開、(3)人材の採用と成長に応じた緩やかな事業規模の拡大、(4)シナジー追求によるもりぞうの黒字化を掲げております。

当社が2022年10月に連結子会社化した株式会社もりぞうは、当社による収益構造の改善及びグループ間シナジー効果により、2024年12月期第1四半期においては黒字に転換いたしました。

当社グループは、今後、さらなる業績及び事業規模の拡大を図り、持続的な成長を実現していくため、投資用不動産の強化及びグループ間シナジーの最大化に注力してまいります。

<投資用不動産の強化>

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、住宅販売価格は高止まりしており、実質賃金の低下・物価高等の影響により消費者の住宅取得マインドは低調に推移しております。一方で、一定の利回りが期待できる投資用不動産は根強い需要が続いており、このような現在の経済環境及び不動産市況の見通し等に鑑み、当社グループは、投資用不動産の開発割合を高めるとともに、保有物件数を大幅に増やし、地方都市や関東郊外エリアでの供給に努めております。2024年12月期第1四半期においては、昨年からは積極展開を始めた木造賃貸住宅アテレーゼシリーズを2棟販売し、今後の収益となる簡易宿泊所の用地仕入2件も含め、投資用不動産シフトが奏功しております。また、九州四国エリアに加え、関東甲信越エリアにおいても、投資用不動産の積極的な開発を本格始動しております。

また、継続的に多数の用地情報を入手するよう努めており、2024年12月期から2026年12月期の3年間で、1案件当たり約数千円～十数億円の投資用不動産開発を数件実行する計画です。

<グループ間シナジーの最大化（M&A又は戦略的提携による成長投資）>

当社グループは、今後の業容拡大等の施策として、既存事業の拡大や新規事業への参入を目的としたM&Aを重要な選択肢の一つとしております。

当社グループのコア事業との親和性が高く、事業シナジーが見込まれ、当社の中長期的成長に資する企業をターゲットとして、M&A又は戦略的提携の検討を継続して進めてまいります。具体的には、不動産事業（特に不動産開発、建築請負）を中心に、後継者難の事業承継案件や事業再生案件等を含め、幅広く投資検討を行っております。後継者難の事業承継案件や事業再生案件等については、独自の商品・サービスを有する地方の中堅企業や、参入障壁の高い市場において競争優位性を有する地方の中堅企業等とのM&A又は戦略的提携を想定しております。これにより、当社グループの事業規模拡大及び優秀な人材の確保が可能となると考えており、積極的に投資検討を進める予定です。また、事業エリアの拡大を図るため、九州四国エリアのみならず、関東圏を含めた全国エリアを対象として投資検討を行ってまいります。

日常的に多数の案件情報を入手するよう努めており、2024年12月期から2026年12月期の3か年で、1案件当たりの投資金額約50～500百万円、1～5件程度のM&A又は戦略的提携を実施する計画です。

（2）本業務提携の目的・背景

上記のような今後の当社グループの持続的成長のためには、多方面において専門的パートナーとの協業を進めていくことが必要と考えており、本件ストームハーバー証券との本業務協力に基づき、両社それぞれが有するリソースの連携やノウハウ及びネットワークの相互活用を行うことによって、新たな不動産投資スキーム、M&Aスキーム、資金調達スキーム等を考案・構築することを企図しております。

ストームハーバー証券は、2009年に設立されたグローバルな金融市場に精通した独立系投資銀行です。同社の事業領域は、金融商品の仲介やアドバイザー業務といった一般的な投資銀行業務にとどまらず、国内又は海外の機関投資家引受によるエクイティファイナンスやM&A・資本業務提携等のアドバイザーのほか、ファンド及び金融商品の組成、マーケットリスクヘッジ戦略の策定、スタートアップ及び未上場企業の資金調達支援など多岐にわたっております。

同社は、顧客企業の軍師・参謀として、スキームや戦略の立案・構築から実務面のプロセス等をも含め、企業価値向上のためのテーラーメイドの財務戦略・資本政策全般に関するアドバイザー業務を幅広く展開しております。

2023年11月24日付公表の「第三者割当による第2回新株予約権及び第3回新株予約権（固定行使価額型）の発行に関するお知らせ」に記載のとおり、当社は、第2回・第3回新株予約権の発行について、ストームハーバー証券を当社の財務アドバイザーとして起用しており、本資金調達を含む財務戦略・資本政策全般に関する情報提供・助言等をいただいております。

ストームハーバー証券との本業務協力に基づき、同社の豊富な市場経験に基づく専門的知見・ノウハウ及びグローバルなネットワーク等を活用することによって、新たな不動産取得・投資スキームや資金調達スキームを考案・構築するとともに、当社グループにおけるM&A戦略を更に強化し、新たなM&Aスキームの検討や、当社のみでは取組困難なM&A案件等についても、今後積極的に検討していくことを視野に入れております。さらに、これまでの同社の実績から、国内又は海外の機関投資家・ファンド・協業パートナーの紹介や、当社の財務戦略・資本政策全般に関するアドバイス等も期待できるなど、事業上のシナジーが高いことから、このたび、当社が有する専門的知見・ノウハウ及びグローバルなネットワークは、当社グループの事業規模の拡大及び企業価値の向上に寄与するものと判断し、改めて同社との業務協力に関する覚書を締結することといたしました。

2. 業務協力の内容等

- （1）不動産証券化を含む不動産取得・投資スキームの考案・構築
- （2）不動産ファンド組成に関するアドバイスの提供
- （3）共同での不動産プロジェクト開発及び案件組成
- （4）M&A案件の紹介・情報提供
- （5）M&Aスキームの考案・構築

- (6) M&A戦略及び手続き全般に関するアドバイスの提供
- (7) M&A又は不動産取得に伴う資金調達スキームの考案・構築
- (8) M&A又は不動産プロジェクトに参画する投資家・金融機関・事業法人等の紹介
- (9) マーケットリスクヘッジ戦略の考案・構築
- (10) その他両社に有用な情報の相互提供

3. 業務協力の相手先の概要

| | | |
|-----------------|------------------|---|
| (1) 名称 | ストームハーバー証券株式会社 | |
| (2) 所在地 | 東京都港区赤坂一丁目12番32号 | |
| (3) 代表者 | 代表取締役社長 渡邊 佳史 | |
| (4) 事業内容 | 金融商品取引業 | |
| (5) 資本金 | 390,000千円 | |
| (6) 設立年月日 | 2009年7月 | |
| (7) 当社と当該会社との関係 | 資本関係 | 該当事項はありません。 |
| | 人的関係 | 該当事項はありません。 |
| | 取引関係 | 当該会社は、当社による第2回及び第3回新株予約権の発行に関し、当社の財務アドバイザーを務めております。 |
| | 関連当事者への該当状況 | 該当事項はありません。 |

なお、当該相手先の概要のうち、大株主及び持株比率並びに最近3年間の財政状態及び経営成績につきましては、相手先より情報を入手していないため、非開示とさせていただきます。

4. 日程

| | |
|-------------------|------------|
| (1) 取締役会決議 | 2024年7月25日 |
| (2) 業務協力に関する覚書締結日 | 2024年7月25日 |

5. 今後の見通し

本件が当社の業績に与える影響は軽微であります。今後、公表すべき事項が生じた場合には速やかに開示いたします。

以上