



2025年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年8月8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
半期報告書提出予定日 2025年8月8日 配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：無

（百万円未満切捨て）

1. 2025年12月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年1月1日～2025年6月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年12月期中間期	1,449	△22.0	△61	—	△60	—	△75	—
2024年12月期中間期	1,859	△25.1	48	—	48	—	31	—

（注）包括利益 2025年12月期中間期 △75百万円（－％） 2024年12月期中間期 31百万円（－％）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年12月期中間期	△18.46	—
2024年12月期中間期	9.08	—

（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	%
2025年12月期中間期	5,562	2,613	47.0
2024年12月期	4,525	2,771	61.2

（参考）自己資本 2025年12月期中間期 2,613百万円 2024年12月期 2,771百万円

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
2024年12月期	—	0.00	—	20.00	20.00
2025年12月期	—	0.00	—	—	—
2025年12月期（予想）	—	—	—	15.00	15.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2025年12月期の連結業績予想（2025年1月1日～2025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	4,800	13.6	250	△48.2	240	△48.5	180	△28.3	43.90

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更：有

新規 1社 (社名) 株式会社三愛ホーム 除外 1社 (社名) -

(2) 中間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 : 有

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)

2025年12月期中間期	4,100,874株	2024年12月期	4,100,874株
--------------	------------	-----------	------------

② 期末自己株式数

2025年12月期中間期	837株	2024年12月期	837株
--------------	------	-----------	------

③ 期中平均株式数 (中間期)

2025年12月期中間期	4,100,037株	2024年12月期中間期	3,500,037株
--------------	------------	--------------	------------

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 経営成績等の概況 (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。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料は、2025年8月8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. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	5
中間連結損益計算書	5
中間連結包括利益計算書	5
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	7
(会計方針の変更に関する注記)	7
(セグメント情報等の注記)	7
(企業結合等関係)	9

1. 経営成績等の概況

（1）当中間期の経営成績の概況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、個人消費や設備投資の持ち直しに加え、賃金・雇用環境の改善等の影響により、景気は緩やかな回復基調が続きました。一方で、米国の関税政策やウクライナ・中東の地政学的リスクにより、先行きは不透明な状況です。

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、住宅価格の高止まりや金利上昇懸念に加え、長期化する物価上昇が個人消費を圧迫し、実需層による住宅購入マインドは低下傾向にある一方で、投資目的の収益不動産は一定の需要を維持しております。

このような環境の中、当社グループは、建売住宅、投資用不動産、建築請負事業の主力事業に注力いたしました。建売住宅は、販売戸数は前年同程度と低調に推移したものの、昨年から販売を始めたZEH水準の新商品により1棟当たりの売上および利益は上昇いたしました。投資用不動産は、一定の需要を背景にアテレーゼを3棟販売いたしました。いずれも小型物件の販売となりました。注文住宅は、中高級注文住宅の需要が減少し、さらに株式会社もりぞうの不動産事業シフトを進めるための事業規模縮小により売上は大きく減少し、想定を上回る損失となりました。また、新規M&Aにより関東エリアの不動産事業シフトを加速し、下期および翌期の販売に繋がる用地仕入を進めております。

なお、2025年1月6日付で株式会社三愛ホームの全株式を取得し、子会社化したことに伴い、同社は当中間連結会計期間より連結開始となり、貸借対照表及び損益計算書の取り込みを行っております。

この結果、売上高は1,449,440千円（前年同期比22.0%減）、営業損失は61,319千円（前年同期は48,923千円の営業利益）、経常損失は60,240千円（前年同期は48,762千円の経常利益）、親会社株主に帰属する中間純損失は75,683千円（前年同期は31,780千円の親会社株主に帰属する中間純利益）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、当中間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、「（4） 中間連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報等の注記）」の「3. 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、建売住宅の販売戸数は前年同期と同水準で低調に推移し、投資用不動産販売は小型物件3棟の販売となりました。2025年1月6日付で株式会社三愛ホームを連結子会社化し、不動産販売事業セグメントに加えたものの、売上高及びセグメント利益は減少いたしました。この結果、売上高は848,772千円（前年同期比3.1%減）、セグメント利益は81,974千円（前年同期比12.7%減）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、収益向上を目的とした不動産事業シフトのため事業の統廃合を進め、売上は減少しつつもコストカットを進めております。この結果、売上高は601,412千円（前年同期比43.6%減）、セグメント損失は49,017千円（前年同期は5,794千円のセグメント利益）となりました。

（2）当中間期の財政状態の概況

①資産、負債及び純資産の状況

（資産）

当中間連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末と比較して1,036,308千円増加し、5,562,101千円となりました。これは主に販売用不動産が1,125,234千円増加したこと等によるものであります。

（負債）

当中間連結会計期間末の負債は、前連結会計年度末と比較して1,193,993千円増加し、2,948,299千円となりました。これは主に短期借入金が556,000千円、長期借入金が782,590千円増加したこと等によるものであります。

（純資産）

当中間連結会計期間末の純資産は、前連結会計年度末と比較して157,684千円減少し、2,613,802千円となりました。これは親会社株主に帰属する中間純損失の計上による減少75,683千円、剰余金の配当の支払いによる減少82,000千円によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ571,659千円減少し1,037,007千円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、718,894千円の支出となりました（前年同期は288,865千円の支出）。主な要因は、税金等調整前中間純損失58,798千円、棚卸資産の増加による減少438,401千円、仕入債務の減少111,151千円、法人税等の支払額170,223千円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、355,283千円の支出となりました（前年同期は9,484千円の支出）。主な要因は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出339,474千円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、502,517千円の収入となりました（前年同期は29,377千円の支出）。主な要因は、長期借入れによる収入695,000千円、長期借入金の返済による支出102,282千円、配当金の支払額81,810千円等によるものであります。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年12月期の連結業績予想につきましては、前回発表（2025年2月10日）から変更ありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,608,667	1,037,007
売掛金	7	191
完成工事未収入金及び契約資産	45,032	26,313
販売用不動産	1,789,454	2,914,688
仕掛販売用不動産	905,277	1,224,850
未成工事支出金	34,351	24,343
その他	21,757	44,516
流動資産合計	4,404,549	5,271,911
固定資産		
有形固定資産		
その他(純額)	17,298	89,797
有形固定資産合計	17,298	89,797
無形固定資産		
のれん	—	97,129
その他	2,179	2,393
無形固定資産合計	2,179	99,522
投資その他の資産	101,765	100,869
固定資産合計	121,243	290,190
資産合計	4,525,792	5,562,101
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	79,024	53,346
工事未払金	151,934	83,046
短期借入金	150,000	706,000
1年内返済予定の長期借入金	81,376	159,252
未払法人税等	179,471	18,532
未成工事受入金	76,003	80,150
引当金	44,627	56,679
その他	77,458	85,362
流動負債合計	839,896	1,242,370
固定負債		
長期借入金	807,750	1,590,340
退職給付に係る負債	30,506	31,568
資産除去債務	27,918	27,939
引当金	44,916	46,985
その他	3,319	9,096
固定負債合計	914,409	1,705,928
負債合計	1,754,306	2,948,299
純資産の部		
株主資本		
資本金	462,491	462,491
資本剰余金	514,984	514,984
利益剰余金	1,794,382	1,636,697
自己株式	△371	△371
株主資本合計	2,771,486	2,613,802
純資産合計	2,771,486	2,613,802
負債純資産合計	4,525,792	5,562,101

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
売上高	1,859,194	1,449,440
売上原価	1,475,054	1,142,148
売上総利益	384,139	307,291
販売費及び一般管理費	335,216	368,611
営業利益又は営業損失(△)	48,923	△61,319
営業外収益		
受取利息	6	741
受取手数料	1,930	2,110
貸倒引当金戻入額	960	880
消費税差額	—	5,400
その他	1,150	5,041
営業外収益合計	4,046	14,173
営業外費用		
支払利息	4,126	11,055
その他	81	2,038
営業外費用合計	4,208	13,093
経常利益又は経常損失(△)	48,762	△60,240
特別利益		
固定資産売却益	—	1,538
特別利益合計	—	1,538
特別損失		
役員退職慰労金	3,000	—
固定資産除却損	788	96
特別損失合計	3,788	96
税金等調整前中間純利益又は 税金等調整前中間純損失(△)	44,973	△58,798
法人税、住民税及び事業税	17,281	15,055
法人税等調整額	△4,088	1,829
法人税等合計	13,192	16,885
中間純利益又は中間純損失(△)	31,780	△75,683
親会社株主に帰属する中間純利益又は 親会社株主に帰属する中間純損失(△)	31,780	△75,683

(中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
中間純利益又は中間純損失(△)	31,780	△75,683
中間包括利益	31,780	△75,683
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	31,780	△75,683

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益又は 税金等調整前中間純損失 (△)	44,973	△58,798
減価償却費	16,467	24,560
のれん償却額	—	12,141
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△387	△157
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	—	12,404
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	—	2,069
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	49	△194
貸倒引当金戻入額	△960	△880
受取利息及び受取配当金	△6	△741
支払利息	4,126	11,055
固定資産売却益	—	△1,538
売上債権の増減額 (△は増加)	△45,131	18,535
棚卸資産の増減額 (△は増加)	81,823	△438,401
前渡金の増減額 (△は増加)	△1,385	1,500
前払費用の増減額 (△は増加)	5,527	4,768
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△900	△52
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△541	1,062
仕入債務の増減額 (△は減少)	△74,623	△111,151
未払金の増減額 (△は減少)	9,593	8,044
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△14,543	△31,592
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△78,761	△1,020
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△153,595	4,147
不動産事業受入金の増減額 (△は減少)	△2,500	1,600
預り金の増減額 (△は減少)	△2,117	△2,056
その他	△2,507	6,447
小計	△215,400	△538,249
利息及び配当金の受取額	6	741
利息の支払額	△3,995	△11,163
法人税等の支払額	△69,475	△170,223
営業活動によるキャッシュ・フロー	△288,865	△718,894
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,500	△22,810
有形固定資産の売却による収入	—	2,805
資産除去債務の履行による支出	△4,008	△3,500
無形固定資産の取得による支出	—	△1,092
出資金の回収による収入	—	600
敷金及び保証金の差入による支出	△3,882	—
敷金及び保証金の回収による収入	1,949	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	—	△339,474
その他	1,957	8,188
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,484	△355,283
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	168,000	50,000
短期借入金の返済による支出	△204,000	△53,000
長期借入れによる収入	115,000	695,000
長期借入金の返済による支出	△54,738	△102,282
社債の償還による支出	—	△5,000
リース債務の返済による支出	△1,164	△389
配当金の支払額	△52,475	△81,810
財務活動によるキャッシュ・フロー	△29,377	502,517
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△327,726	△571,659
現金及び現金同等物の期首残高	1,170,313	1,608,667
現金及び現金同等物の中間期末残高	842,586	1,037,007

（４）中間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

株式会社三愛ホームの株式を取得したことにより、同社を当中間連結会計期間より連結の範囲に含めております。

（会計方針の変更）

（法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日）、「包括利益の表示に関する会計基準」（企業会計基準第25号 2022年10月28日）及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日）を当中間連結会計期間の期首から適用しております。これによる中間連結財務諸表への影響はありません。

（セグメント情報等の注記）

【セグメント情報】

前中間連結会計期間（自 2024年1月1日 至 2024年6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	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産 販売事業	建築請負 事業			
売上高					
顧客との契約から生じる収益	848,340	983,390	1,831,731	—	1,831,731
その他の収益	27,463	—	27,463	—	27,463
外部顧客への売上高	875,804	983,390	1,859,194	—	1,859,194
セグメント間の内部売上高又は振替高	520	83,122	83,642	△83,642	—
計	876,324	1,066,512	1,942,836	△83,642	1,859,194
セグメント利益	93,888	5,794	99,683	△50,759	48,923

（注） 1. セグメント利益の調整額△50,759千円には、全社費用△44,483千円その他、セグメント間の取引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. セグメント利益は、中間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。

当中間連結会計期間(自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

1. 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	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産 販売事業	建築請負 事業			
売上高					
顧客との契約から生じる収益	803,010	597,749	1,400,759	—	1,400,759
その他の収益	45,017	3,662	48,680	—	48,680
外部顧客への売上高	848,028	601,412	1,449,440	—	1,449,440
セグメント間の内部売上高又は振替高	744	—	744	△744	—
計	848,772	601,412	1,450,184	△744	1,449,440
セグメント利益又は損失(△)	81,974	△49,017	32,957	△94,277	△61,319
のれん償却額	12,141	—	12,141	—	12,141

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△94,277千円には、全社費用△94,387千円のうち、セグメント間の取引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、中間連結損益計算書の営業損失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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

「不動産販売事業」セグメントにおいて、当社が株式会社三愛ホームの全株式を取得したことに伴い当中間連結会計期間より、同社を連結の範囲に含めております。なお、当該事象によるのれんの増加額は、当中間連結会計期間においては109,270千円であります。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、2025年1月6日付で株式会社三愛ホームを連結子会社化したことに伴い、同社を不動産販売事業セグメントに含めております。

（企業結合等関係）

取得による企業結合

（1）株式取得の相手先の概要

①被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業 株式会社三愛ホーム

事業の内容 土地・建売住宅の分譲、注文住宅の建築請負、不動産賃貸および仲介等

②企業結合を行った主な理由

株式会社三愛ホーム（以下、三愛ホーム社という。）は、埼玉県川越市を拠点として、東京都内及び埼玉県内における不動産売買や宅地造成の豊富な実績とノウハウを有する企業です。当社グループは、三愛ホーム社の強みを活かして関東圏における不動産事業を拡大し、より多様な顧客ニーズに応える住まいづくりを推進することが、関東エリアでの事業基盤をさらに強固なものとするための重要な一歩と位置付けています。

今後、関東エリアにおける不動産事業展開の加速と、株式会社もりぞうとのシナジー効果を最大限に発揮することで、お客様の多様なニーズに応えとともに、当社グループの企業価値向上に努めてまいります。

③企業結合日 2025年1月6日（みなし取得日 2025年1月1日）

④企業結合の法的形式 現金を対価とした株式取得

⑤結合後企業の名称 変更はありません。

⑥取得した議決権比率 100.0%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したためであります。

（2）中間連結会計期間に係る中間連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2025年1月1日から2025年4月30日までの業績が含まれております。

（3）被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	455,000千円
取得原価		455,000千円

（4）主要な取得関連費用の内容および金額

アドバイザー費用等 31,000千円

（5）発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれん

109,270千円

②発生原因

取得原価が企業結合時における時価純資産を上回ったため、その差額をのれんとして認識したものです。

③償却方法及び償却期間

3年間にわたる均等償却

（6）企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,143,967千円
固定資産	59,357千円
資産合計	1,203,325千円
流動負債	622,001千円
固定負債	235,594千円
負債合計	857,595千円

（7）企業結合における暫定的な会計処理の確定

第1四半期連結会計期間において暫定的な会計処理を行っていましたが、当中間連結会計期間において確定しております。この結果、暫定的に算出されたのれん108,316千円は、会計処理の確定により953千円増加し、109,270千円となっております。これは、固定資産が953千円減少したことによるものであります。