

札証IR 個人投資家向け会社説明会

2024年9月10日
(札幌証券取引所アンビシャス市場)
証券コード：2976



 **日本グランド株式会社**



“フューチャーオブエステート”～住まいの未来をみつめて～

“21世紀の都市居住空間は「人」のために如何にあるべきなのか”
“人と環境の共生に対峙してマンション開発は如何にあるべきなのか”
私たちの提案する GRAND FARE SERIES は
まさに、日本グランデのマンションフィロソフィーの具現化と言えます。

グランファーレというシリーズ名は、
GRAND グラン：偉大な、雄大な
FARE ファーレ：住み心地、という意味合いから
「おおらかに、ゆったりと暮らしを謳歌する」そんな思いが込められた商品名です。



- I. 会社概要**
- II. 事業内容/業績概要**
- III. 事業の特徴**
- IV. 業界環境/今後の戦略**
- V. 株主優待/業績予想**

I. 会社概要



1. 会社概要・沿革 ～自社分譲マンションから戸建、サ高住へと展開～

Outline	会社概要	History	沿革
商号	日本グランデ株式会社	2003年 4月	日本グランデ株式会社を設立（資本金100,000千円）
代表者	代表取締役 平野 雅博	2004年 7月	環境マネジメントシステム規格ISO14001 認証取得
設立年月日	2003年4月	2004年 9月	自社分譲マンション「グランファーレ」シリーズ販売開始
決算	3月	2007年 4月	分譲マンション管理業を目的にグランコミュニティ株式会社を設立
資本金	182,726千円	2007年 7月	東京支店開設
本店所在地	札幌市中央区大通西五丁目1番地1	2012年 5月	RC戸建住宅分譲及びリフォーム事業を目的にグランホーム株式会社を設立
事業内容	不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産関連事業	2012年 9月	RC3階建て戸建住宅「エステティカ」シリーズ販売開始
関係会社	グランコミュニティ株式会社（連結子会社） グランホーム株式会社（連結子会社）	2013年 3月	炭パワークリーンシステム特許（特許第5226362号）取得
従業員数	60名（連結：2024年3月31日現在）	2014年12月	サービス付き高齢者向け住宅「グランウエルネス」シリーズの事業を開始
売上高	3,891,067千円（2024年3月期）	2017年 1月	床下チャンバー式炭パワークリーンシステム特許（特許第6068013号）取得
経常利益	71,158千円	2019年 6月	公募増資（資本金151,750千円）
当期純利益	48,172千円	2019年 6月	札幌証券取引所アンビシャス市場に株式を上場
純資産	2,004,794千円	2020年 4月	新株予約権の権利行使により増資（資本金160,310千円）
総資産	6,747,097千円	2020年 7月	木造3階建て戸建住宅「ラ・レジーナ」シリーズ販売開始
		2020年11月	首都圏での分譲マンション販売開始
		2021年 4月	新株予約権の権利行使により増資（資本金167,750千円）
		2022年 2月	新株予約権の権利行使により増資（資本金175,766千円）
		2023年 2月	新株予約権の権利行使により増資（資本金182,726千円）
		2023年 3月	チャンバーボックス式炭パワークリーンシステム特許（特許第7250385号）取得
		2023年 4月	創業20周年を迎える
		2023年 8月	ZEH-Oriented認定 BELS取得 ラ・レジーナ販売開始
		2024年 6月	ZEH-M Oriented×低炭素建築物認定の環境配慮型次世代マンション販売開始



2. 経営理念 ~お客様の「夢」をカタチに~

当社グループは以下の経営理念をあますことなく実現することで、企業価値の向上を目指しています。

<経営理念>

1. 人に優しい、生活に優しい、環境に優しい、未来に優しいを基本コンセプトに、機能性、居住性に優れた永住型マンションの企画設計を目指します。
2. 時代を読み取り、堅実に着実にそして果敢に前へ進む企業姿勢を目指します。
3. 無理のない価格で高品質なマンションを提供することを目指します。
4. お客様のニーズを把握し、オリジナリティあふれる発想をテーマに、優れた商品企画のノウハウの積み重ねと具体化を目指します。

Ⅱ. 事業内容/業績概要



1. 事業の内容

当社グループ

日本グランデ株式会社 グランコミュニティ株式会社 グランホーム株式会社

不動産分譲事業

分譲マンション事業は、自社ブランドの「グランファーレ」シリーズとして、分譲戸建住宅事業は、連結子会社グランホーム株式会社のブランドである「エステティカ」シリーズ及び「ラ・レジーナ」シリーズとして事業展開しております。その他の不動産取引事業として、買取再販事業・リフォーム事業等も行ってまいります。

不動産賃貸事業

主にサービス付き高齢者向け住宅を「グランウエルネス」シリーズとして事業展開しております。

不動産関連事業

連結子会社グランコミュニティ株式会社は、当社が供給する分譲マンションの管理組合から、マンションの管理業務及び建物等の点検・保守等の管理を受託し、お客様の資産の品質管理を行うマンション管理事業を行っております。



2. 不動産分譲事業 (1/7)

柔軟な企画と発想力で「企画開発集団」としての地位を確立

分譲マンション事業



「グランファール」シリーズ



2. 不動産分譲事業 (2/7) ~自社分譲「グランファール」シリーズ~

分譲マンション事業

グランファール環状通東
グランディオ



2024年3月期引渡物件

グランファール幌西
グランシエール



夢のある優れたデザイン性、充実した共用施設、高水準な設備仕様、
安全な住宅品質と管理体制が特徴



2. 不動産分譲事業 (3/7)

グランホーム株式会社

コンクリート造の力強さ・木造の優美で繊細なデザイン
と建築家の英知とのコラボレーション

分譲戸建住宅事業



「エステティカ」シリーズ
(RC3階建て)



「ラ・レジーナ」シリーズ
(木造3階建て)

分譲戸建住宅事業

「エステティカ」シリーズ

エステティカ山鼻南



エステティカ南郷
パークフロント



24時間第一種換気システム「炭パワークリーンシステム※特許取得」採用、高い耐震性・防犯性、独自の強い構造、優れた性能、自由設計、安全性にも優れ長く安心して暮らすことのできる鉄筋コンクリート造3階建て戸建住宅。

「ラ・レジーナ」シリーズ

ラ・レジーナ福住



ラ・レジーナ幌西



24時間第一種換気システム「炭パワークリーンシステム※特許取得」採用、高機能・高断熱・高性能の次世代型木造3階建て戸建住宅に先進設備・ECOを搭載した環境配慮型「炭の住宅」



2. 不動産分譲事業（5/7）～リノベーション～

中古マンションを住戸単位で仕入れ、
所有者が退去した後に修繕やリファインを施して販売

買取再販事業

訪問査定

買取

再販

エリアは札幌市

買取再販事業

BEFORE



AFTER



所在地：札幌市豊平区
間取り／広さ：2LDK／75.08㎡
施行時築年数：築41年



「グランファール」で培った、洗練された上質なデザインと施工品質
自由な発想と高い専門性から生みだされる提案力



2. 不動産分譲事業 (7/7) ~リノベーション~

BEFORE



AFTER



所在地：札幌市厚別区
間取り／広さ：4LDK／102.89㎡
施行時築年数：築24年



サービス付き高齢者向け住宅事業

キッチン・浴室・トイレ付きの
余裕のある間取り

ダイニングレストラン

カラオケルーム

天然温泉大浴場

フィットネスルーム

娯楽ラウンジ

多様な共用施設

3. 不動産賃貸事業 (2/3)

サービス付き高齢者向け住宅 ~自社物件6棟~

グランウエルネス中島公園



2011年3月竣工
総戸数：38戸

グランウエルネス山鼻



2015年3月竣工
総戸数：42戸

グランウエルネス円山桜通り



2015年9月竣工
総戸数：24戸

グランウエルネス菊水



2016年1月竣工
総戸数：40戸

グランウエルネス琴似駅前



2019年6月竣工
総戸数：24戸

グランウエルネス福住



2020年11月竣工
総戸数：40戸

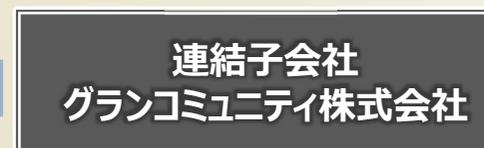
サービス付き高齢者向け住宅の運営の内容

事業主・貸主

運営



業務委託契約
締結



入居者様に各種サービス
提供



- 賃貸人募集、契約締結業務
- 入居・退去手続き
- 建物管理業務
- 入居者のケアサポート
- 各種フロントサービス
- 健康相談・緊急通報・生活相談サービス
- 食事の提供（1日3食）など



4. 不動産関連事業

グランコミュニティ株式会社 「マンション管理事業」

当社が供給する分譲マンションの管理組合から、マンションの管理業務および建物等の点検・保守等の管理を受託。



お客様の資産の品質管理を行うマンション管理事業。

マンション管理事業の他に、

火災保険料の
保険代理店事業

業務委託斡旋事業

設計監理事業

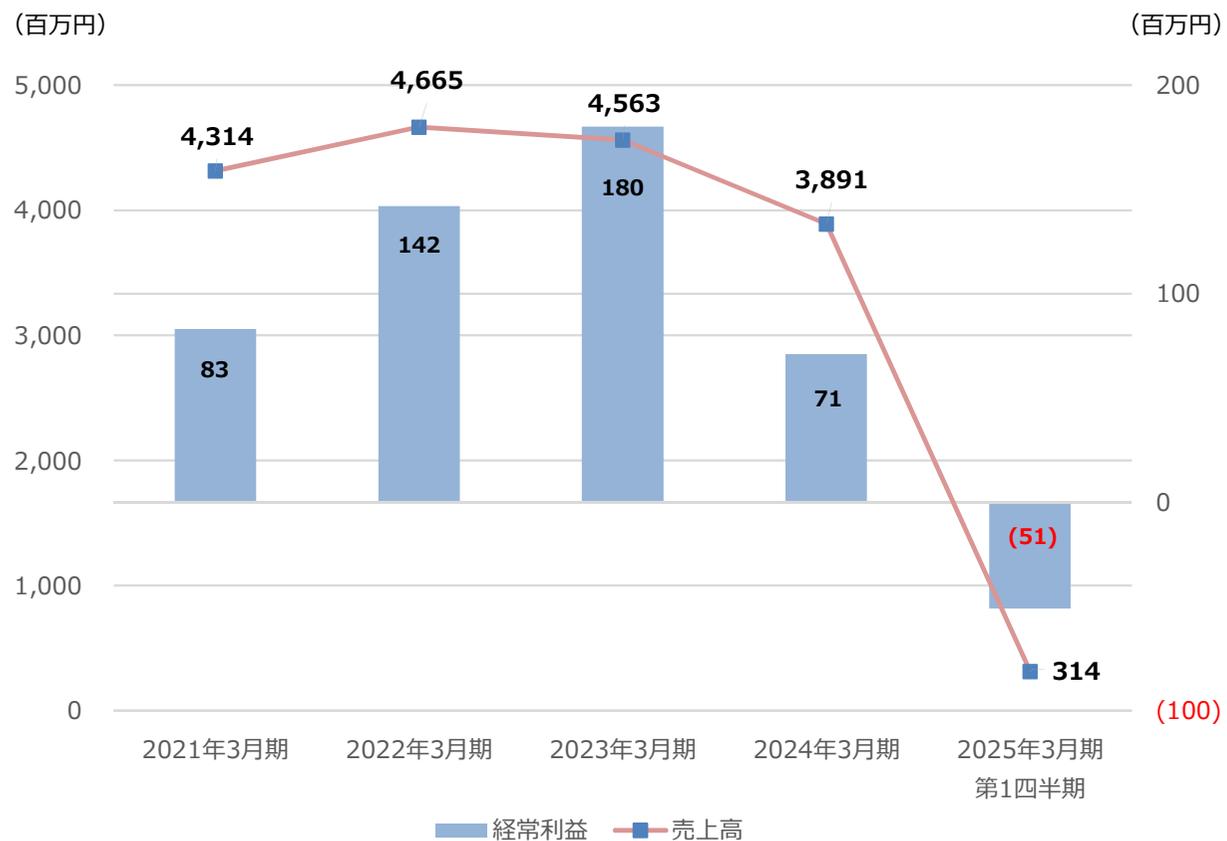
などを行っております。





5. 業績概要 (1/3)

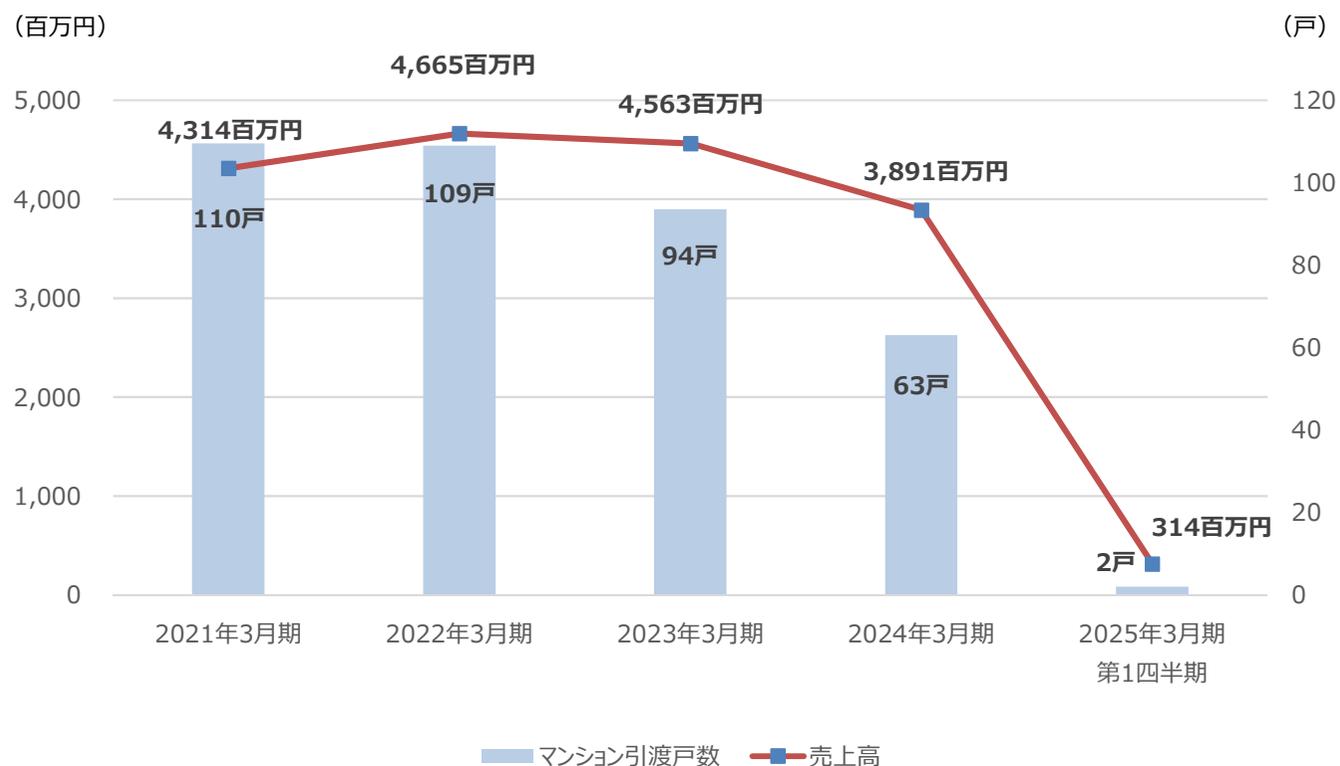
売上高/経常利益の推移





5. 業績概要 (2/3)

マンション引渡戸数の推移



マンション引渡戸数により売上高は大きく変動



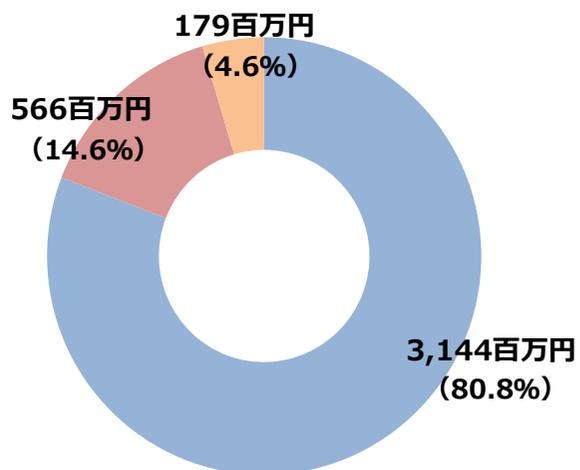
5. 業績概要 (3/3)

セグメント別分析

2024年3月期

売上高

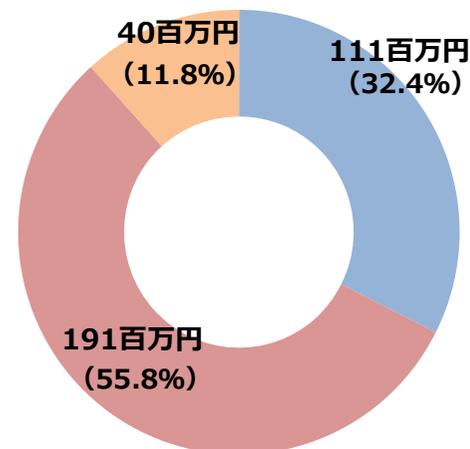
■ 不動産分譲事業 ■ 不動産賃貸事業 ■ 不動産関連事業



売上高の80.8%は不動産分譲事業が占めております。

セグメント利益

■ 不動産分譲事業 ■ 不動産賃貸事業 ■ 不動産関連事業

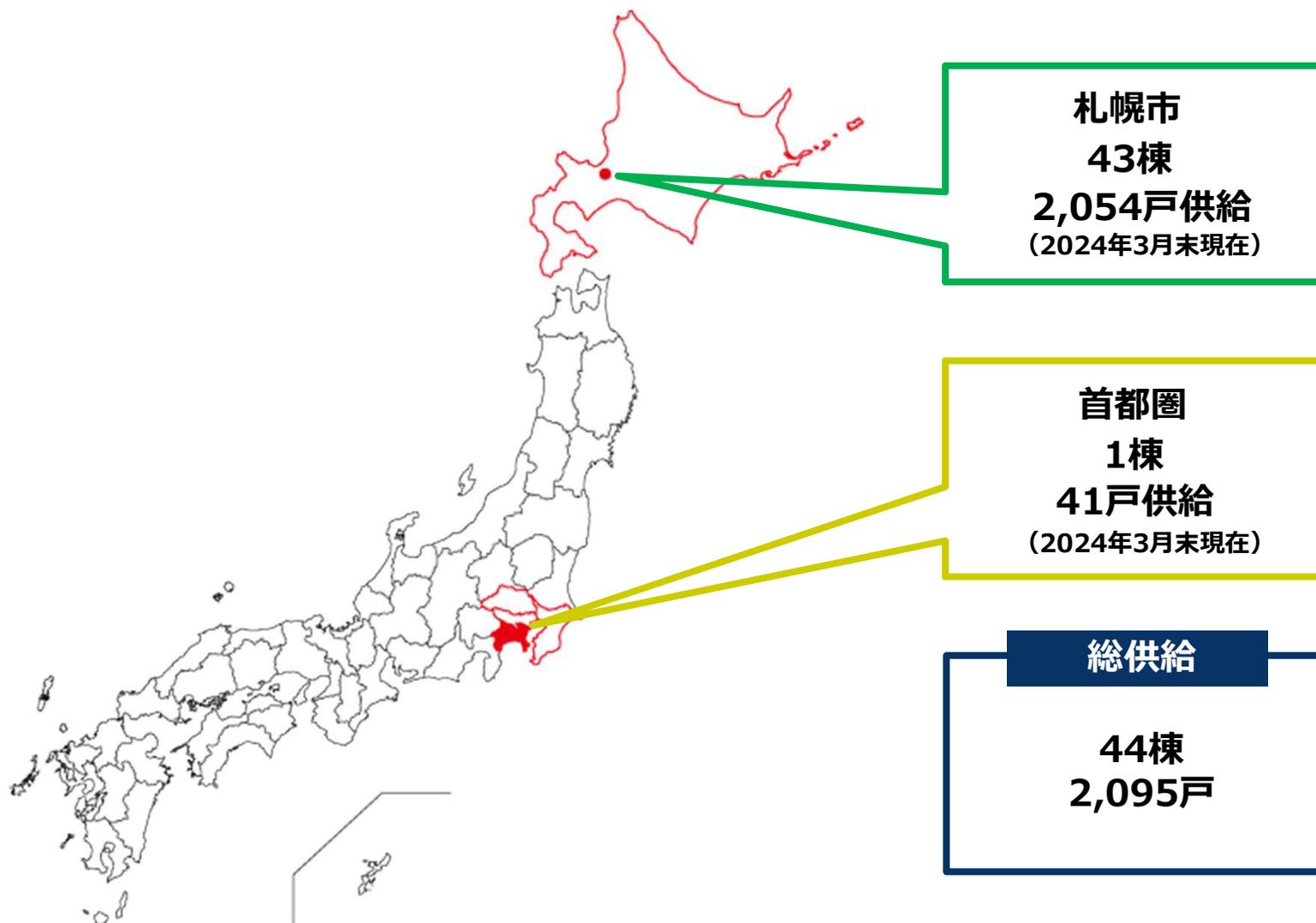


セグメント利益は不動産賃貸事業が55.8%占め、安定収益基盤となっております。

Ⅲ. 事業の特徴



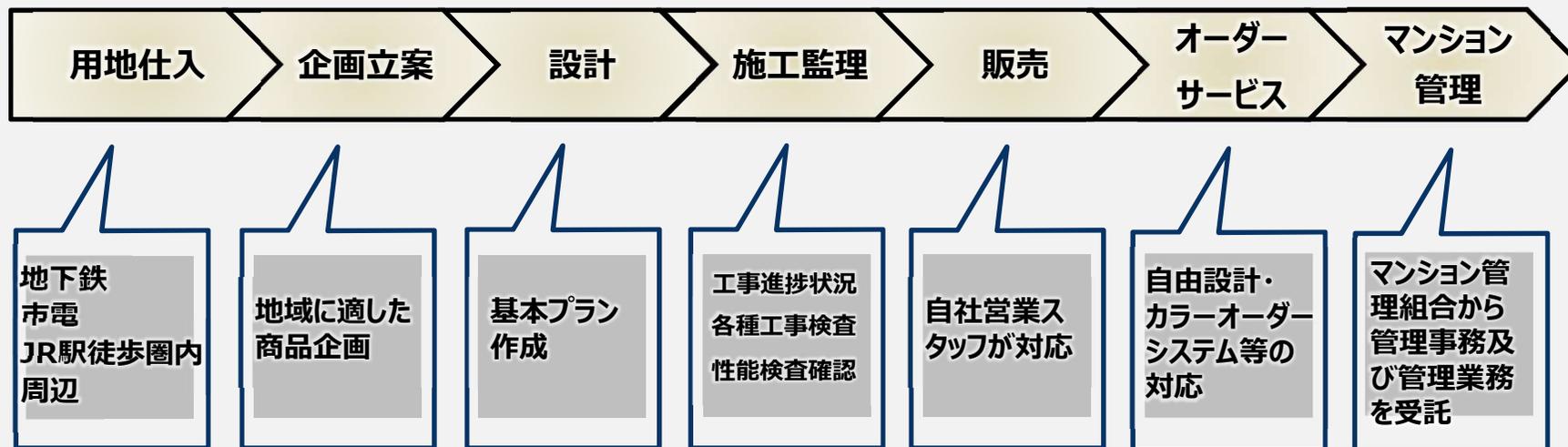
1. 事業エリア (1/2)





2. 自社一貫体制 ～自社グループで担う～

分譲マンション事業及び分譲戸建住宅事業は、当社グループによる
自社一貫体制により事業展開



建築施工期間中の適切な品質管理及び
事業コスト管理を行う開発体制を構築

3. 企業理念の体現（1/6） ～「こんな素敵なマンションに住んでみたい」～

**「こんな素敵なマンションに住んでみたい」
と思われるような商品企画。**

外観



エントランス



エントランスホール

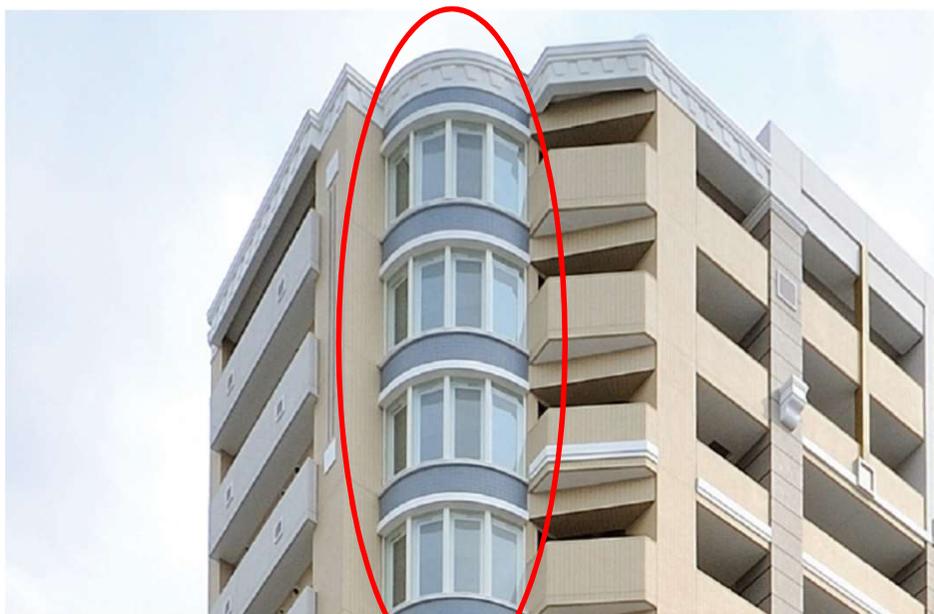


**「グランファーレ」シリーズは
夢のあるデザイン性、独創的でこだわりのある設計仕様**



3. 企業理念の体現（2/6） ～「グランファール」だけの優越～

「m²発想」から「m³発想」へ。景観をワイド。



商標登録第5499319号
意匠登録第1642498号



グランファールだけの「パノラマビューウインドウ」



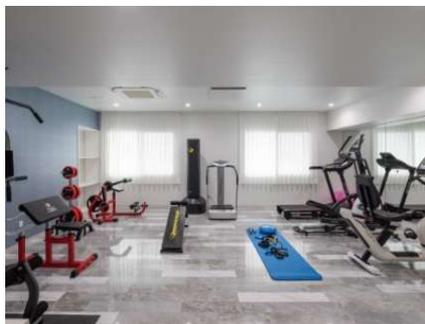
3. 企業理念の体現（3/6） ～充実した共用施設～

多様な共用施設、先進の機能も先駆けて導入。

シアター&カラオケルーム



フィットネスルーム



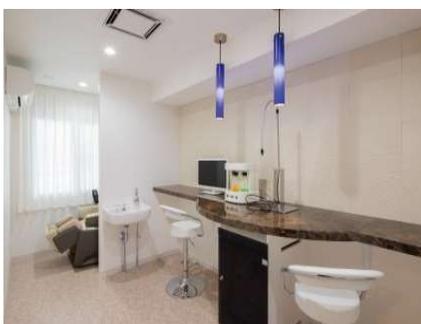
オーナーズサロン



キッズルーム



リラクゼーションルーム



ライブラリールーム



屋上スカイガーデン



ペットグルーミングルーム

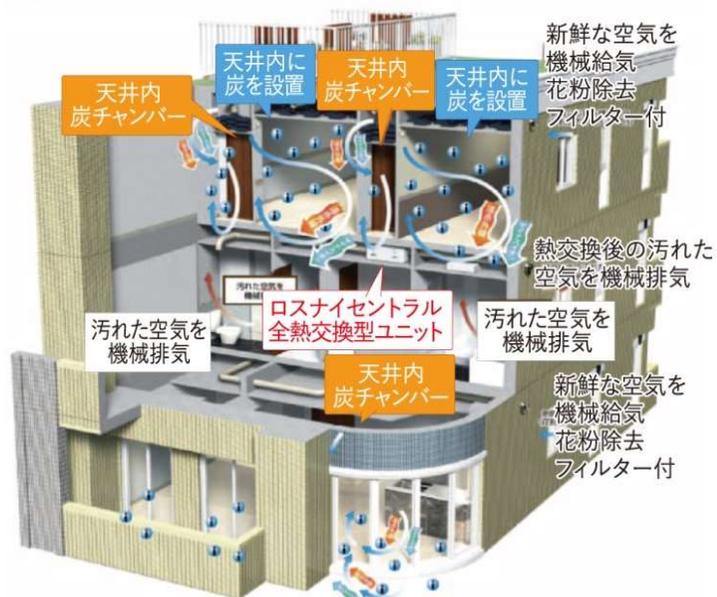


夢の実現という、付加価値を備えた商品企画の提案

「人に優しい」室内空気環境を整える 24時間換気システムの「室内ECO環境」

「炭パワークリーンシステム」

炭のマンション
CARBONE
炭パワークリーンシステム



特許証：特許第5226362号
商標登録：登録第5486682号

「床下チャンバー式炭パワークリーンシステム」

炭のマンション
CARBONE
炭パワークリーンシステム



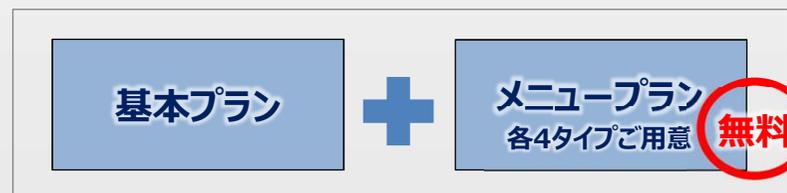
特許証：特許第6068013号

3. 企業理念の体現 (5/6) ~世界で一つの我が家に~

先進の自由設計を掛け合わせたマンション。

25 FREE DESIGN STYLE

自由設計プラン [G-FLEX]。



さらに自分だけのこだわりをご希望される方には



25の自由なスタイルレシピ

01 可動 間仕切り	02 室内干し	03 DEN 隠れ家	04 食品庫	05 タイル貼り
06 収納重視、 システム収納	07 天然素材	08 アイランド キッチン	09 間接照明 で演出	10 和風庭園
11 多機能なキッ チングリル	12 茶室	13 木の温も り、ウッド デッキ	14 ホーム パーティー	15 家事コー ナー
16 書斎	17 TVボード	18 子ども部 屋	19 システム家 具	20 寝室からバ スルーム
21 家事空間	22 ライブラ リー	23 オーディオ ルーム	24 ホーム バーBAR	25 アトリエ

あなたの住まいを、貴方だけの住まいに・・・自由設計スタイル



3. 企業理念の体現 (6/6) ~次世代セキュリティシステム “スマートモバイルセキュリティ”~

外出先からスマートフォンで我が家の住宅機器を リモートコントロール。

ハンズフリー認証採用の
セキュリティシステム



外出中でも住戸玄関扉の
鍵「確認・施錠」が可能



外出中でもエントランスの
「来訪者確認」が可能



スマートフォンから
照明器具のON・OFF操作が可能



タッチレスエレベーター
設置



スマートフォンから
お風呂のお湯張りが可能



スマートフォンから
床暖房のON・OFFが可能



お客様やご家族の帰宅・外出を
「帰宅・外出通知機能」でお知らせ



「宅配ボックス着荷通知」で
お知らせ



遠隔操作で広がる快適・便利な暮らし。
住まいに最先端の高度なセキュリティシステムを。

IV. 業界環境・今後の戦略



1. 業界環境 (1/2)

当社の主要事業エリアである札幌市のマンション市場

- 地価の上昇
- 原材料価格の高騰
- 建築コストの高騰

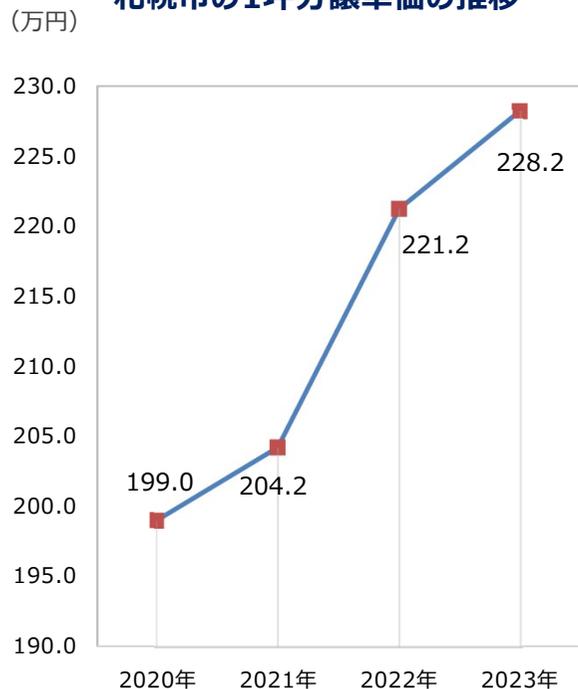


市場への影響を注視する必要がある状況

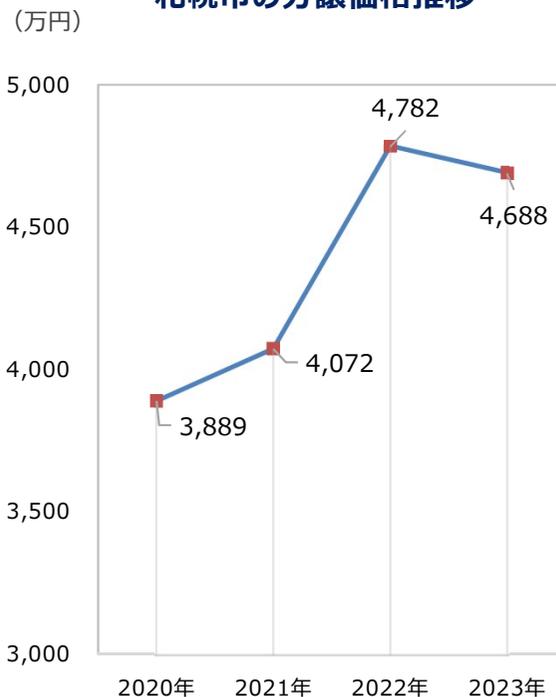


1. 業界環境 (2/2) ～札幌市の分譲マンション市場動向～

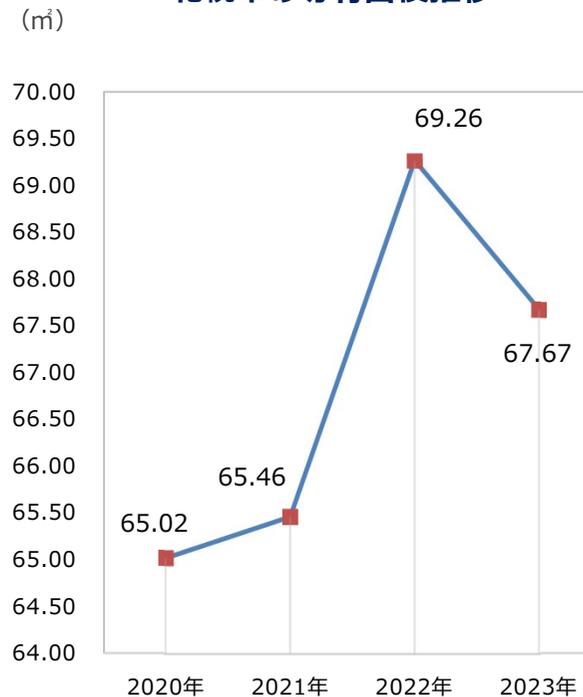
札幌市の1坪分譲単価の推移



札幌市の分譲価格推移



札幌市の専有面積推移

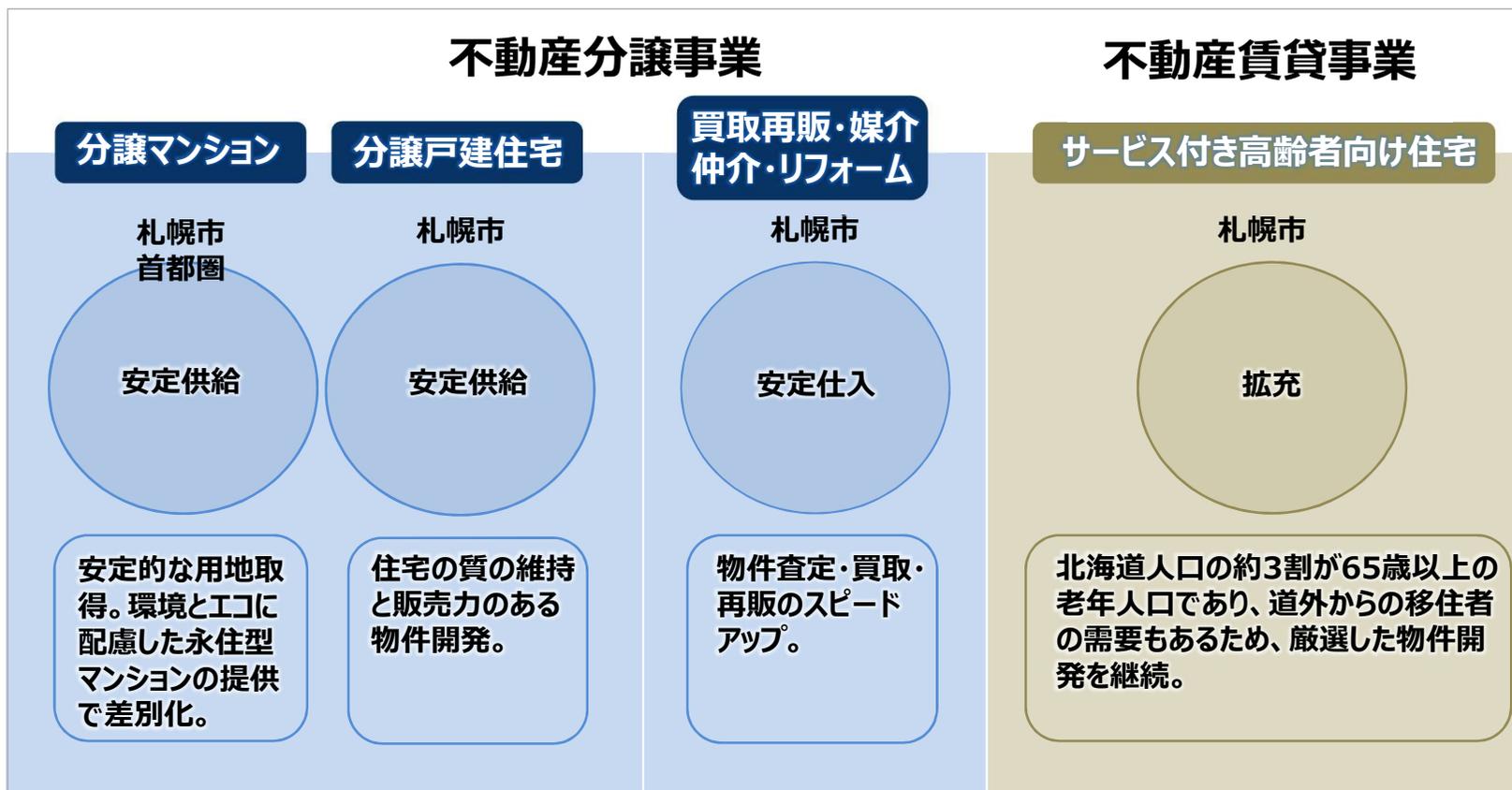


出所：住宅流通研究所「不動産市況No856,No880,No904,No928」を基に作成



2. 今後の戦略 (1/4) ~長期安定~

各事業の拡充





2. 今後の戦略（2/4）

不動産流通事業

リノベーション事業の基盤強化

国土交通省より中古マンション市場について、築40年超の分譲マンション戸数が2023年136.9万戸、10年後274.3万戸、20年後463.8万戸となる見込みであるとの予想が出されております。

当社は、会社設立から2024年3月末現在で、「グランファーレ」シリーズ44棟2,095戸の販売実績があり、リフォーム及び大規模修繕等の受注拡大に向けて体制を強化しております。2025年3月期第1四半期現在では累計6棟の大規模修繕の受注実績があります。なお、当社セグメントにおいて、リフォームは不動産分譲事業、大規模修繕は不動産関連事業に該当いたします。

出所：国土交通省「築40年以上の分譲マンション数の推移」（令和5年末現在/令和6年8月30日更新）



2. 今後の戦略 (3/4)

ZEH-M 普及に向けた取り組み計画について

ZEH-M 導入計画・目標

当社は 2003 年の創業以来、人に優しい、環境に優しい、未来に優しいをコンセプトに機能性、居住性に優れた永住型のマンション開発に取り組んでまいりました。ZEH に係わる 2030 年の政策目標において集合住宅が位置図けられたことを受け、当社でも ZEH-M (ゼッチ・マンション) の普及実現に向け、環境配慮型のマンション開発に段階的に取り組んでいます。

★「ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) とは

外皮の断熱性能等の向上と高効率な設備の導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、創エネ性能を高めて再生可能エネルギーを生み出し、それらを合わせることで住宅に使う一次エネルギーの年間消費量がおおむねゼロになった住宅のことを指します。

★「低炭素建築物認定マンション」とは

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づいた基準をクリアし、二酸化炭素排出量の抑制された建築物として認定された建物のことを指します。



2. 今後の戦略 (4/4)

低炭素建築物 × ZEH-M Oriented 認定マンション

グランファール平岸パークヒルズ

所在地：札幌市豊平区平岸

総戸数：43戸

竣工：2025年9月（予定）



V. 株主優待・業績予想



1. 株主優待制度

1. 対象となる株主様

毎年3月31日現在の株主名簿に記載または記録された100株（1単元）以上を保有する株主様。

2. 優待内容

保有する株式数及び保有期間に応じて以下のとおり、QUOカードを贈呈いたします。

保有株式数	保有期間1年未満	保有期間1年以上(※)
100株以上300株未満	QUOカード 1,000円分	QUOカード 2,000円分
300株以上500株未満	QUOカード 3,000円分	QUOカード 4,000円分
500株以上	QUOカード 5,000円分	QUOカード 6,000円分

(※) 保有期間1年以上とは、毎年3月31日、6月30日、9月30日および12月31日現在の株主名簿に

同一の株主番号で連続（「1年以上」は5回連続）して記載または記録されていることを指します。

3. お届け時期

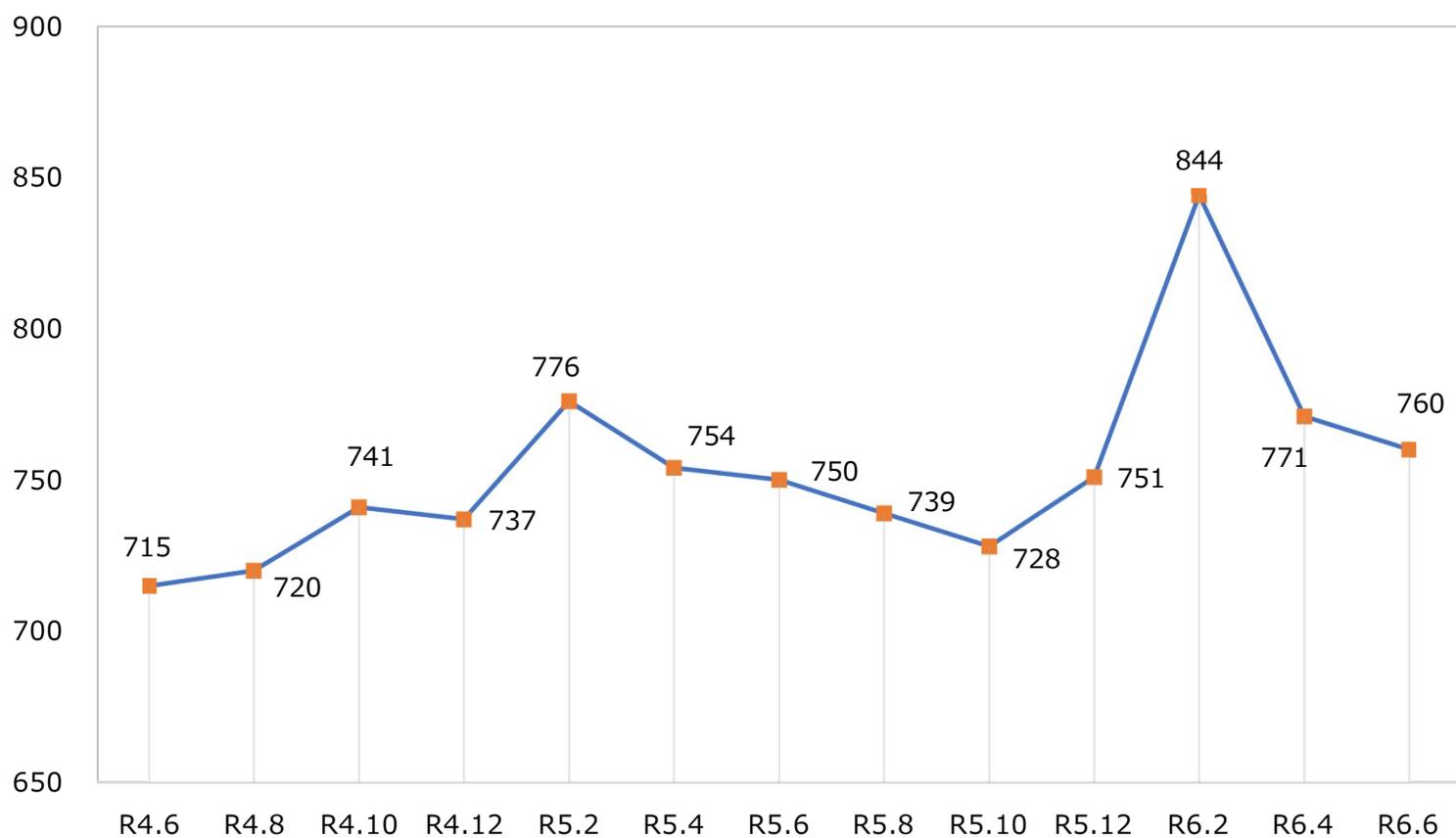
毎年6月開催予定の定時株主総会終了後に発送を予定しております。





2. 株価の状況

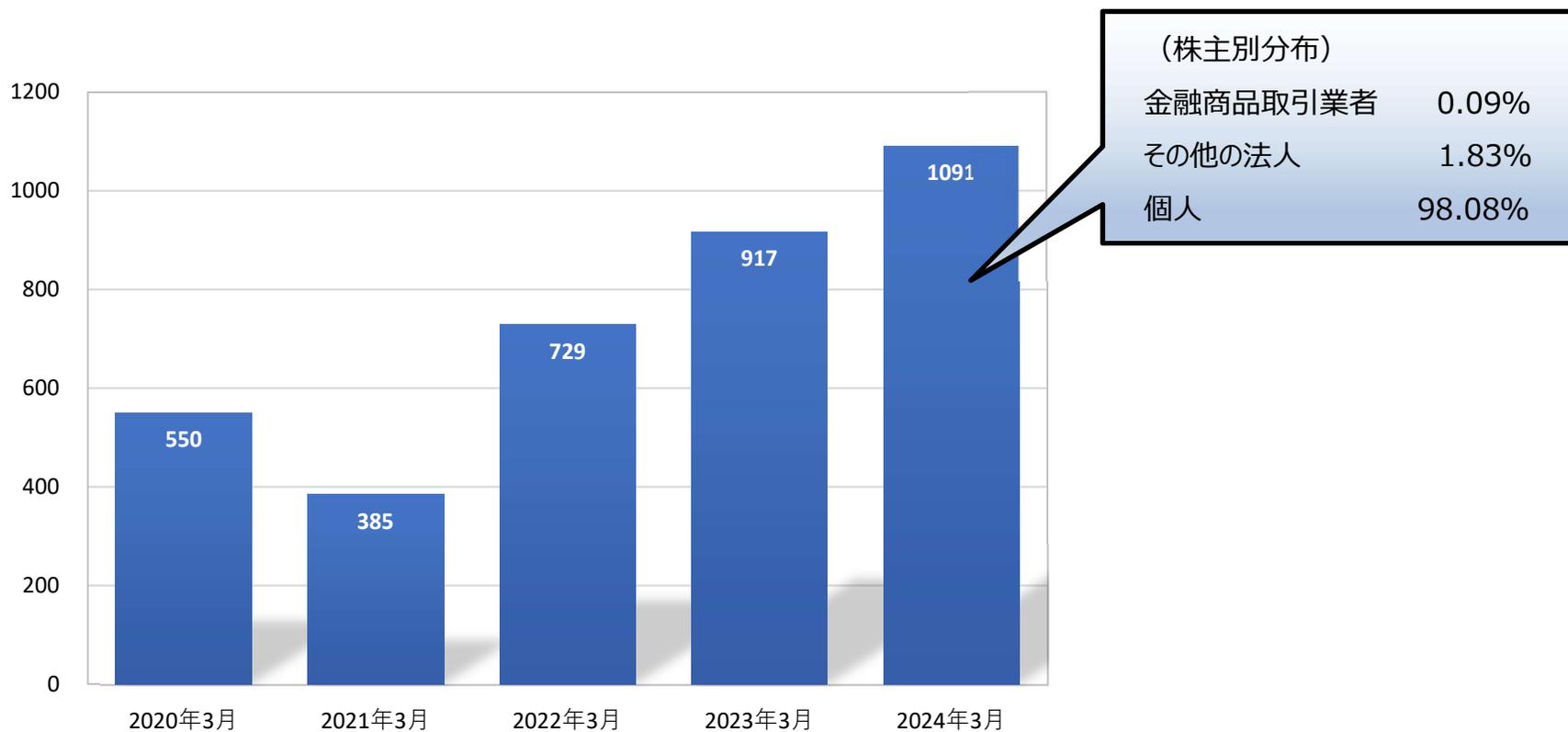
2年間の株価推移





2. 株主数増加の状況

株主数 1,091名 (確定基準日：2024年3月31日)





3. 業績予想

2025年3月期 通期業績見通し

2025年3月期第1四半期においては、新築分譲マンションの引渡を行っていないため、売上高の進捗率は8.1%となっております。当連結会計年度における新築分譲マンションは、第2四半期連結会計期間に1物件の竣工引渡を予定しております。

(単位：百万円)

	2024年3月期 実績	2025年3月期 業績予想	増減率 (%)	2025年3月期 第1四半期 実績	進捗率 (%)
売上高	3,891	3,885	△ 0.1	314	8.1%
営業利益及び営業損失 (△)	106	67	△ 36.1	△ 44	—
経常利益及び特別損失 (△)	71	29	△ 59.2	△ 51	—
親会社株主に帰属する当期純利益 又は親会社株主に帰属する四半期 純損失 (△)	48	19	△ 58.8	△ 31	—



将来見通し等に関する注意事項

本資料につきましては投資家の皆様への情報提供のみを目的としたものであり、売買の勧誘を目的としたものではありません。

本資料における、将来予想に関する記述につきましては、目標や予測に基づいており、確約や保証を与えるものではありません。

また将来における当社の業績が、現在の当社将来予想と異なる結果になることがある点を認識した上で、ご利用下さい。また、業界等に関する記述につきましても、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。

本資料は、投資家の皆様がいかなる目的にご利用される場合においても、ご自身のご判断と責任においてご利用されることを前提にご提示させていただくものであり、当社はいかなる場合においてもその責任を負いません。

《IRに関するお問い合わせ先》

日本 GRANDE 株式会社

経営管理室

TEL : 011-210-0073

FAX : 011-210-0081