



平成21年3月期 第2四半期決算短信(非連結)

平成20年11月13日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社 グローベルス
 コード番号 3528 URL <http://www.gro-bels.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役
 四半期報告書提出予定日 平成20年11月14日

(氏名) 久永 真一
 (氏名) 牛川 好明

TEL 03-3470-8411

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第2四半期の業績(平成20年4月1日～平成20年9月30日)

(1) 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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期第2四半期	3,346	△59.1	△2,524	—	△2,639	—	△4,124	—
20年3月期第2四半期	8,176	21.4	680	29.0	554	42.9	554	45.9

	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
21年3月期第2四半期	△70.94	—
20年3月期第2四半期	9.54	—

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期第2四半期	22,775	5,755	25.3	99.00
20年3月期	30,894	10,230	33.1	175.97

(参考) 自己資本 21年3月期第2四半期 5,755百万円 20年3月期 10,230百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	—	—	6.00	6.00
21年3月期	—	—	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 有

3. 平成21年3月期の業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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	11,000	△22.3	△2,900	—	△3,100	—	△4,600	—	△79.12

(注)業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

4. その他

(1)簡便な会計処理及び四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 無

(2)四半期財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注)詳細は、2ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3)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)	21年3月期第2四半期	59,000,000株	20年3月期	59,000,000株
② 期末自己株式数	21年3月期第2四半期	863,370株	20年3月期	862,360株
③ 期中平均株式数(四半期累計期間)	21年3月期第2四半期	58,136,992株	20年3月期第2四半期	58,140,186株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 上記の業績予想は、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、様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。なお、上記の業績予想に関する事項は、2ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

2. 当事業年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)および「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期財務諸表等規則」に従い四半期財務諸表を作成しております。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 経営成績に関する定性的情報

当不動産業界は、昨年6月施行の建築基準法の改正に伴う建築確認の長期化、地価や建築費等の高騰に起因する販売価格の上昇、および米欧をはじめとする国際金融市場の混乱に起因する世界規模の株価下落を背景とした金融収縮の顕在化など、市場環境が急激に変化しており、マンション購入層においても購入意欲の減退あるいは買い控えの傾向が更に進んでおります。

こうした事業環境のなか、当社は「新生グローバルス 創業元年」のスローガンのもと、「グローバルマンション」ブランドの更なる浸透を目標に掲げ、「お客さま第一主義」「品質性能ism」の基本方針を堅持し、主に都心部を中心に「好企画・高品質」マンションを追求した競争力の高い新築分譲マンションの供給に注力し、事業展開を図ってまいりました。

しかしながら、想定を大きく上回る不動産市況の急激な悪化により、主力である分譲マンション事業では、売れ行きの鈍化や販売期間の長期化により利益率が低下し、当第2四半期累計期間の売上高におきましては33億46百万円（前年同期比40.9%）となりました。

当社といたしましては、この厳しい事業環境は当面続くものと想定しており、今後の販売を順調に推進させるために、当期の売上商品に加え次期以降の売上商品を含むすべてのたな卸不動産について評価の見直しを行い、たな卸不動産の評価損として20億19百万円を計上いたしました。また、繰延税金資産につきましてもその全額であります14億27百万円を取り崩し、その結果、当第2四半期累計期間につきましては、営業損失は25億24百万円（前年同期は6億80百万円の利益）、経常損失は26億39百万円（前年同期は5億54百万円の利益）、当期純損失は41億24百万円（前年同期は5億54百万円の利益）となりました。

以上のとおり、たな卸不動産の評価損の計上および繰延税金資産の取り崩し等により多額の損失を計上することになりましたが、財務体質の強化により、将来のすみやかな業績回復に備えるものであります。

なお、主力のマンション分譲におきましては、当第2四半期累計期間において153戸、52億53百万円（前年同期は168戸、57億81百万円）の新規契約をいたしました。その結果、マンション分譲の当第2四半期末における契約済未引渡残高は83戸、29億46百万円（前年同期は73戸、25億98百万円）となりました。

これらにより、当第2四半期累計売上高と、マンション分譲事業の当下半期の売上高に寄与する契約済未引渡残高の合計は62億92百万円となり、通期売上高計画の57.2%を確保いたしました。

2. 財政状態に関する定性的情報

(1) 資産

(流動資産)

当第2四半期会計期間末における流動資産は、前事業年度末に比べ66億46百万円減少して217億2百万円となりました。これは主に、新規マンションの竣工に伴う建築工事代金等の支払債務の決済、マンション分譲事業に係る借入金の返済、配当金の支払等により現金及び預金が41億58百万円減少したことに加え、たな卸不動産の評価損計上等により24億1百万円減少したことによるものであります。

(固定資産)

当第2四半期会計期間末における固定資産は、前事業年度末に比べ14億73百万円減少して10億72百万円となりました。これは主に、賃貸マンションの売却および固定資産の減損損失の計上により固定資産が1億円減少し、また、繰延税金資産の取り崩しにより投資その他の資産が13億71百万円減少したことによるものであります。

(2) 負債

当第2四半期会計期間末における負債は、前事業年度末に比べ36億43百万円減少して170億19百万円となりました。これは主に、引渡し未了の販売用不動産に係る前受金や経費関連の未払費用等が3億78百万円、固定資産の減損処理に伴うリース資産減損勘定55百万円がそれぞれ増加した一方、建築工事代金の支払いに係る支払手形および工事未払金が24億84百万円、マンション分譲事業に係る借入金が15億17百万円それぞれ減少したことによるものであります。

(3) 純資産

当第2四半期会計期間末における純資産は、前事業年度末に比べ44億75百万円減少して57億55百万円となりました。これは主に、当四半期純損失41億24百万円の計上および剰余金の配当3億48百万円の実施により、利益剰余金が44億72百万円減少したことによるものであります。

3. 業績予想に関する定性的情報

不動産市況を取り巻く環境が急激に変化したことを背景に、マンション購入層の購入意欲の減退あるいは買い控えの傾向が更に進んでおります。当社といたしましては、マンション分譲事業は厳しい事業環境が当面続くものと想定しており、今後の販売を順調に推進させるため、たな卸不動産の評価損の計上および繰延税金資産の取り崩しを行うことといたしました。この結果、平成21年3月通期の業績予想につきましては、売上高110億円、営業損失29億円、経常損失31億円および当期純損失46億円と修正させていただきました。

平成21年3月期（平成20年4月1日～平成21年3月31日）の業績予想

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
通期	11,000	△22.3	△2,900	—	△3,100	—	△4,600	—

また、平成21年3月期通期におきまして当期純損失を見込むことから、誠に遺憾ながら平成21年3月期の期末配当予想を無配とさせていただきます。

詳細につきましては、平成20年11月13日付「平成21年3月期業績予想および配当予想の修正ならびに役員報酬の減額等に関するお知らせ」をご覧ください。

4. その他

(1) 簡便な会計処理及び四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(2) 四半期財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

当事業年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）および「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期財務諸表等規則」に従い四半期財務諸表を作成しております。

5. 四半期財務諸表

(1)【四半期貸借対照表】

(単位:千円)

	当第2四半期会計期間末 (平成20年9月30日)	前事業年度末に係る 要約貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,756,039	5,914,980
売掛金	11,049	19,760
販売用不動産	5,849,845	4,857,910
仕掛販売用不動産	8,952,133	10,669,593
開発用不動産	4,811,383	6,487,215
繰延税金資産	—	56,000
その他	327,754	348,985
貸倒引当金	△5,315	△5,542
流動資産合計	21,702,890	28,348,902
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	585,786	646,748
工具、器具及び備品(純額)	614	1,076
土地	383,514	418,935
有形固定資産合計	969,916	1,066,760
無形固定資産	76	4,332
投資その他の資産		
投資有価証券	19,079	22,528
繰延税金資産	—	1,369,276
その他	85,383	82,445
貸倒引当金	△2,212	△62
投資その他の資産合計	102,250	1,474,188
固定資産合計	1,072,242	2,545,281
資産合計	22,775,133	30,894,184
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,313,081	2,537,917
工事未払金	296,713	1,556,740
1年内返済予定の長期借入金	13,329,200	7,442,500
未払法人税等	10,400	15,196
前受金	210,020	51,885
賞与引当金	13,630	9,310
その他	402,863	266,953
流動負債合計	15,575,909	11,880,503
固定負債		
長期借入金	1,265,000	8,669,000
退職給付引当金	47,783	39,952
役員退職慰労引当金	58,350	57,045
その他	72,784	17,224
固定負債合計	1,443,917	8,783,221
負債合計	17,019,826	20,663,725

(単位:千円)

	当第2四半期会計期間末 (平成20年9月30日)	前事業年度末に係る 要約貸借対照表 (平成20年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,000,000	1,000,000
資本剰余金	6,987,456	6,987,456
利益剰余金	△2,140,874	2,332,095
自己株式	△91,725	△91,605
株主資本合計	5,754,857	10,227,947
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	449	2,511
評価・換算差額等合計	449	2,511
純資産合計	5,755,307	10,230,459
負債純資産合計	22,775,133	30,894,184

(2) 【四半期損益計算書】

【第2四半期累計期間】

(単位：千円)

	当第2四半期累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
売上高	3,346,715
売上原価	5,025,105
売上総損失(△)	△1,678,389
販売費及び一般管理費	845,665
営業損失(△)	△2,524,055
営業外収益	
受取利息及び配当金	192
株式売買利益返還金	24,541
その他	8,571
営業外収益合計	33,306
営業外費用	
支払利息	130,741
その他	17,846
営業外費用合計	148,587
経常損失(△)	△2,639,337
特別利益	
固定資産売却益	29,984
特別利益合計	29,984
特別損失	
固定資産売却損	12,617
減損損失	73,274
特別損失合計	85,891
税引前四半期純損失(△)	△2,695,244
法人税、住民税及び事業税	1,900
法人税等調整額	1,427,000
法人税等合計	1,428,900
四半期純損失(△)	△4,124,144

(3) 【四半期キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当第2四半期累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前四半期純損失 (△)	△2,695,244
減価償却費	6,736
減損損失	73,274
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,923
賞与引当金の増減額 (△は減少)	4,319
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	7,830
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	1,305
受取利息及び受取配当金	△192
支払利息	130,741
固定資産売却損益 (△は益)	△17,367
売上債権の増減額 (△は増加)	8,710
前受金の増減額 (△は減少)	158,135
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,401,357
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,484,863
前払費用の増減額 (△は増加)	△61,369
未収入金の増減額 (△は増加)	79,685
その他	125,937
小計	△2,259,080
利息及び配当金の受取額	165
利息の支払額	△125,525
法人税等の支払額	△3,800
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,388,240
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	△245
有形固定資産の売却による収入	100,824
無形固定資産の取得による支出	△6,141
貸付金の回収による収入	974
投資活動によるキャッシュ・フロー	95,412
財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入れによる収入	651,000
長期借入金の返済による支出	△2,168,300
自己株式の取得による支出	△119
配当金の支払額	△348,691
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,866,111
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,158,940
現金及び現金同等物の期首残高	5,914,980
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,756,039

当事業年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)および「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期財務諸表等規則」に従い四半期財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記

当第2四半期会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)

該当事項はありません。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第2四半期累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)

該当事項はありません。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表等

(1) 中間損益計算書

科 目	前中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
	金額 (千円)
I 売上高	8,176,513
II 売上原価	6,672,995
売上総利益	1,503,518
III 販売費及び一般管理費	822,762
営業利益	680,755
IV 営業外収益	17,114
V 営業外費用	143,322
経常利益	554,546
VI 特別利益	3,978
VII 特別損失	13,965
税引前中間純利益	544,559
法人税、住民税及び事業税	1,900
法人税等調整額	△12,000
中間純利益	554,659

(2) 中間キャッシュ・フロー計算書

区 分	前中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
	金額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
1. 税引前当期純利益	544,559
2. 減価償却費	6,560
3. 貸倒引当金の増減額	△ 82
4. 賞与引当金の増減額	△ 509
5. 役員賞与引当金の増減額	△ 9,380
6. 退職給付引当金の増減額	4,561
7. 役員退職慰労引当金の増減額	7,613
8. 受取利息及び配当金	△ 186
9. 支払利息	125,776
10. 投資有価証券評価損	409
11. 固定資産の売却損益	9,986
12. 売上債権及び前受金の増減額	△ 51,661
13. たな卸資産の増減額	△ 1,543,490
14. 仕入債務の増減額	△ 3,331,932
15. 前払費用の増減額	△ 71,258
16. 役員賞与の支払額	—
17. その他	18,958
小計	△ 4,290,075
18. 利息及び配当金の受取額	159
19. 利息の支払額	△ 128,086
20. 法人税等の支払額	△ 3,800
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,421,801
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
1. 有形固定資産の取得による支出	△ 314
2. 有形固定資産の売却による収入	103,568
3. 貸付による支出	△ 3,600
4. 貸付金の回収による収入	1,849
投資活動によるキャッシュ・フロー	101,503
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
1. 短期借入れによる収入	—
2. 短期借入の返済による支出	—
3. 長期借入れによる収入	6,062,500
4. 長期借入金の返済による支出	△ 2,971,000
5. 自己株式の取得による支出	△ 354
6. 配当金の支払額	△ 175,674
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,915,471
IV 現金及び現金同等物の増減額	△ 1,404,826
V 現金及び現金同等物の期首残高	7,002,434
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,597,607

・厳しい事業環境は当面続くものと想定するものの、将来の速やかな業績回復に備えるため、当期の売上商品に加え、次期以降の売上商品を含む全てのたな卸不動産の評価を見直し、評価損20億19百万円を計上。
 ・上記同様の要因および目的により、繰延税金資産を全額取崩し、法人税等調整額(損失)14億27百万円を計上。
 ・以上のことから、当第2四半期累計期間の売上高は33億46百万円、営業損失は25億24百万円、経常損失は、26億39百万円、四半期純損失は41億24百万円を計上。
 ・また、通期予想については、売上高は110億円、営業損失は29億円、経常損失は31億円、当期純損失は46億円となる見通し。
 ・通期の配当については、大幅な当期純損失を見込むことから無配に修正。(当初配当予想 1株当たり2円)

【主要数値】

・売上高	33億46百万円	(前年同期比)	48億29百万円	(計画比)	46百万円
・経常利益	26億39百万円	(前年同期比)	31億93百万円	(計画比)	22億39百万円
・四半期純利益	41億24百万円	(前年同期比)	46億78百万円	(計画比)	37億14百万円

1. 損益計算書

	前中間期 実績	第2四半期累計 実績	前年同期比	計画	計画比	通期予想 (11/13公表)
売上高	8,176	3,346	4,829	3,300	46	11,000
売上総利益	1,503	1,678	3,181	500	2,178	
販管費	822	845	22	760	85	
営業利益	680	2,524	3,204	260	2,264	2,900
営業利益率	8.3%	75.4%	83.7P	7.9%	83.3P	26.4%
営業外収益	17	33	16	5	28	
営業外費用	143	148	5	145	3	
支払利息	125	130	4	140	10	
経常利益	554	2,639	3,193	400	2,239	3,100
経常利益率	6.8%	78.9%	83.7P	12.1%	66.8%	28.2%
特別損益	9	55	45	8	47	
税引前四半期(中間)純利益	544	2,695	3,239	408	2,287	
法人税等	11	1,428	1,439	2	1,426	
四半期(中間)純利益	554	4,124	4,678	410	3,714	4,600

(1) マンションの売上高について

マンション売上高は前年同期比31億45百万円減収(51.0%減)となる30億15百万円(89戸)を計上。計画比においては、2億38百万円の不振。また、評価損計上前の粗利益率は、前年同期比6.6Pダウンとなる11.8%、計画比においては、2.9Pのダウン。

〔マンション売上高、マンション粗利益、粗利益率〕 (単位:百万円)

	前中間期	第2四半期累計	前年同期比	計画	計画比
戸数	184戸	89戸	95戸	91戸	2戸
売上高	6,161	3,015	3,145	3,253	238
粗利益	1,135	356	779	480	124
粗利益率	18.4%	11.8%	6.6p	14.7%	2.9p

〔マンション契約高の推移〕 (単位:百万円)

	前中間期	第2四半期累計	前年同期比
戸数	168戸	153戸	15戸
契約高	5,781	5,253	527

(2) 販売用不動産土地の売上高について

(単位:百万円)

	前中間期	第2四半期累計	前年同期比
売上高	1,950	280	1,670
粗利益	333	36	369
粗利益率	17.0%	12.9%	

*粗利益率は、評価損計上前

(3) 不動産賃貸・その他売上高について

(単位:百万円)

	前中間期	第2四半期累計	前年同期比
売上高	65	50	14
粗利益	34	20	13
粗利益率	53.3%	41.2%	

(4) 販管費について

前年同期比において、役員賞与の不支給、従業員賞与の減額および退職給付費用の減少により人件費が16.4%減少した一方、業務委託料および販売代理手数料等の増加により物件費が31.1%増加したことにより、販管費全体で2.8%の増加。

(単位:百万円)

	前中間期	第2四半期累計	前年同期比	増減率
人件費	356	298	58	16.4%
広告宣伝費	193	190	3	1.7%
物件費	272	357	84	31.1%
計	822	845	22	2.8%

2. 貸借対照表

(単位:百万円)

	前期末	当第2四半期末	前期末比
流動資産	28,348	21,702	6,646
現金・預金	5,914	1,756	4,158
たな卸資産	22,014	19,613	2,401
繰延税金資産	56	-	56
その他	363	333	29
固定資産	2,545	1,072	1,473
有形固定資産	1,066	969	96
繰延税金資産	1,369	0	1,369
その他	109	102	6
資産合計	30,894	22,775	8,119
負債	20,663	17,019	3,643
支払手形等	4,094	1,609	2,484
有利子負債	16,111	14,594	1,517
その他	457	815	358
純資産	10,230	5,755	4,475
株主資本	10,227	5,754	4,473
資本金等	7,987	7,987	0
利益剰余金	2,332	2,140	4,472
自己株式	91	91	0
評価・換算差額等	2	0	2
負債純資産合計	30,894	22,775	8,119
自己資本比率	33.1%	25.3%	7.8p

(2-1) たな卸資産 (単位:百万円)

	前期末	当第2四半期末	前期末比
販売用不動産	4,857	5,849	991
仕掛用不動産	10,669	8,952	1,717
開発用不動産	6,487	4,811	1,675
計	22,014	19,613	2,401

(2-2) マンション未契約完成商品 (単位:百万円)

	前期末	当第2四半期末	前期末比
戸数	147戸	176戸	29戸
簿価	4,418	4,794	375

(2-3) マンション既契約残高推移 (単位:百万円)

	前期末	当第2四半期末	前期末比
戸数	19戸	83戸	64戸
金額	751	2,946	2,195

3. キャッシュ・フロー

(単位:百万円)

	前中間期	当第2四半期末
営業キャッシュ・フロー	4,421	2,388
投資キャッシュ・フロー	101	95
財務キャッシュ・フロー	2,915	1,866
増減額	1,404	4,158
期首残高	7,002	5,914
期末残高	5,597	1,756

営業CF 税引前四半期純損失の計上や竣工物件の建築工事代金の支払い等の増加による減少。
 財務CF 配当金の支払いや竣工マンションに対する事業資金の返済が新規物件取得に対する事業資金の借入を上回ったことによる減少。