



平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月14日 東

上場会社名 株式会社グローバルス 上場取引所
 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 (氏名)カーティス・フリーズ
 問合せ先責任者 (役職名)取締役 (氏名)田端 正人 (TEL)03(3470)8411
 定時株主総会開催予定日 平成24年6月28日 配当支払開始予定日 平成24年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成24年6月29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. 平成24年3月期の連結業績(平成23年4月1日~平成24年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	%
24年3月期	11,633	—	308	—	154	—	104	—
23年3月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 24年3月期 104百万円(—%) 23年3月期 ー百万円(—%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
24年3月期	1 68	—	2.8	1.8	2.7
23年3月期	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益

24年3月期

ー百万円

23年3月期

ー百万円

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、平成23年3月期の数値および対前期増減率については記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	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	
24年3月期	9,010		3,879		43.1		58 66	
23年3月期	—		—		—		—	

(参考) 自己資本

24年3月期

3,879百万円

23年3月期

ー百万円

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、平成23年3月期の数値については記載しておりません。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
24年3月期	△886		365		391		1,161	
23年3月期	—		—		—		—	

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、平成23年3月期の数値については記載しておりません。

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
23年3月期	—	—	—	0 00	0 00	—	—	—
24年3月期	—	—	—	1 00	1 00	66	59.5	1.7
25年3月期(予想)	—	—	—	1 00	1 00		26.5	

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、純資産配当率(連結)の算出は、期末1株当たり連結純資産の数値を使用しております。

3. 平成25年3月期の連結業績予想（平成24年4月1日～平成25年3月31日）

（%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

	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
第2四半期(累計)	4,600	—	△50	—	△100	—	△100	—	△1 51
通期	11,000	△5.4	500	62.1	280	80.7	250	138.7	3 78

（注）当連結会計年度（当第3四半期連結会計期間）より連結財務諸表を作成しているため、対前年同四半期増減率については記載していません。

※ 注記事項

（1）期中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）： 無
新規 社（社名）、除外 社（社名）

（2）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

（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）
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

24年3月期	67,000,000株	23年3月期	59,000,000株
24年3月期	866,399株	23年3月期	865,768株
24年3月期	62,199,754株	23年3月期	58,134,910株

（参考）個別業績の概要

1. 平成24年3月期の個別業績（平成23年4月1日～平成24年3月31日）

（1）個別経営成績

（%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	%
24年3月期	11,633	30.3	318	51.0	173	71.5	123	14.0
23年3月期	8,925	△39.7	210	—	101	—	107	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
24年3月期	1 98	—
23年3月期	1 86	—

（2）個別財政状態

	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
24年3月期	8,548	3,897	45.6	58 94
23年3月期	8,560	3,494	40.8	60 11

（参考）自己資本 24年3月期 3,897百万円 23年3月期 3,494百万円

2. 平成25年3月期の個別業績予想（平成24年4月1日～平成25年3月31日）

（%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

	売上高		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	4,600	13.1	△100	—	△100	—	△1 51
通期	10,000	△14.0	200	15.4	200	62.5	3 02

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

（賃貸等不動産関係）

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用のマンションを有しております。平成24年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は12,258千円（賃貸収入および賃貸借契約の更新に係る礼金収入は売上高の不動産賃貸収入に、賃貸費用は売上原価の不動産賃貸原価に計上）、売却損益は767千円（特別利益および特別損失に計上）、減損損失は5,912千円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額および時価は以下のとおりであります。

（単位：千円）

		当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	310,205
	期中増減額	△64,181
	期末残高	246,024
期末時価		303,813

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額であります。
 2 主な変動は、賃貸用マンションの売却による減少55,707千円であります。
 3 時価の算定方法
 主として、固定資産税評価額等を合理的に調整した金額であります。

（セグメント情報等）

（セグメント情報）

1 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、本社において、各事業の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社グループは各事業を基礎としたセグメントから構成されており、「不動産販売事業 マンション分譲」および「不動産販売事業 土地建物」の2つを報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する事業の種類

「不動産販売事業 マンション分譲」は、当社グループの主力事業であり、中高層住宅の建設・分譲販売をしております。「不動産販売事業 土地建物」は、土地の素地販売および中高層住宅の1棟販売をしております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースであります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	不動産販売事業 マンション分譲	不動産販売事業 土地建物	計		
売上高					
外部顧客への売上高	11,495,525	88,010	11,583,535	49,654	11,633,189
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	11,495,525	88,010	11,583,535	49,654	11,633,189
セグメント利益	636,177	6,505	642,682	33,660	676,342
セグメント資産	7,123,957	—	7,123,957	246,024	7,369,982
その他の項目					
減価償却費	5,106	—	5,106	3,104	8,210
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,162	—	1,162	543	1,705

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産賃貸事業およびその他の附帯事業を含んでおります。

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

売上高	当連結会計年度
報告セグメント計	11,583,535
「その他」の区分の売上高	49,654
連結財務諸表の売上高	11,633,189

(単位:千円)

利益	当連結会計年度
報告セグメント計	642,682
「その他」の区分の利益	33,660
全社費用(注)	△367,910
連結財務諸表の営業利益	308,432

(注) 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。

(単位:千円)

資産	当連結会計年度
報告セグメント計	7,123,957
「その他」の区分の資産	246,024
全社資産(注)	1,640,517
連結財務諸表の資産合計	9,010,499

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金および本社の管理部門に係る資産等であります。

(単位:千円)

その他の項目	報告セグメント計	その他	調整額(注1)	連結財務諸表計上額
	当連結会計年度	当連結会計年度	当連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	5,106	3,104	1,935	10,146
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,162	543	—	1,705

(注1) 減価償却費の「調整額」は本社資産等に係る減価償却費1,935千円であります。

（関連情報）

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1 商品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

（報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報）

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他 (注)	全社・消去	合計
	不動産販売事業 マンション分譲	不動産販売事業 土地建物	計			
減損損失	17,684	—	17,684	5,912	—	23,597

（注）「その他」の金額は、不動産賃貸事業に係るものであります。

（報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報）

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

（報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報）

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

（関連当事者情報）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の関係会社の子会社	紀尾井町特定目的会社	東京都渋谷区	100	不動産業	—	優先出資	優先出資	360,000	投資有価証券	60,000

(注) 1 取引条件及び取引条件の決定方針等

紀尾井町特定目的会社への優先出資については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様に決定しております。

2 上記金額のうち、取引金額および期末残高には消費税等が含まれておりません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	カーティス・フリーズ	—	—	当社代表取締役社長	—	債務被保証	当社銀行借入れに対する債務被保証	135,570	—	—

(注) 1 取引及び取引条件の決定方針等

当社は、東京信用保証協会保証の銀行借入135,570千円に対して、代表取締役社長カーティス・フリーズの債務保証を受けております。なお、当該債務保証について、保証料の支払は行っておりません。

2 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

(2) 連結財務諸表提出会社の子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり純資産額	58.66円
1株当たり当期純利益金額	1.68円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目		当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当期純利益	(千円)	104,725
普通株主に帰属しない金額	(千円)	—
普通株式に係る当期純利益	(千円)	104,725
普通株式の期中平均株式数	(株)	62,199,754

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目		当連結会計年度 (平成24年3月31日)
純資産の部の合計額	(千円)	3,879,239
純資産の部の合計額から控除する金額	(千円)	
(うち新株予約権)		—
(うち少数株主持分)		—
普通株式に係る期末の純資産額	(株)	3,879,239
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の株	(株)	66,133,601

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,290,756	1,111,547
売掛金	5,910	18,522
販売用不動産	593,754	※1 2,426,465
仕掛販売用不動産	※1 4,642,009	※1 4,025,091
開発用不動産	※1 790,216	2,737
前渡金	147,527	93,510
前払費用	148,874	75,709
繰延税金資産	109,200	64,600
未収入金	5,952	99,314
その他	17,147	48,703
貸倒引当金	△2,953	△2,265
流動資産合計	7,748,397	7,963,935
固定資産		
有形固定資産		
建物	395,159	305,517
減価償却累計額	△181,574	△149,657
建物（純額）	※1 213,585	※1 155,859
工具、器具及び備品	5,106	5,396
減価償却累計額	△2,251	△3,509
工具、器具及び備品（純額）	2,854	1,887
土地	※1 136,229	※1 108,852
リース資産	4,680	4,680
減価償却累計額	△1,950	△3,510
リース資産（純額）	2,730	1,170
有形固定資産合計	355,399	267,768
無形固定資産		
ソフトウェア	1,521	1,407
その他	76	76
無形固定資産合計	1,598	1,483
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 369,790	※1 69,850
その他の関係会社有価証券	—	125,000
出資金	4,000	4,000
従業員に対する長期貸付金	941	534
長期前払費用	3,502	1,706
繰延税金資産	4,700	37,400
差入保証金	※1 36,000	※1 36,000
その他	41,170	46,154
貸倒引当金	△5,388	△5,596
投資その他の資産合計	454,717	315,050
固定資産合計	811,716	584,302
資産合計	8,560,113	8,548,238

(単位:千円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	161,175	—
工事未払金	165,919	498,989
短期借入金	※1 450,000	※1 928,166
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,877,000	※1 1,739,369
リース債務	11,563	11,173
未払費用	56,433	84,063
未払法人税等	12,223	18,425
前受金	359,500	32,420
預り金	57,833	135,599
賞与引当金	14,414	13,449
その他	20,461	420
流動負債合計	4,186,524	3,462,076
固定負債		
長期借入金	※1 740,000	1,045,600
リース債務	11,436	263
退職給付引当金	82,624	97,228
役員退職慰労引当金	34,415	38,035
長期預り保証金	6,048	5,218
その他	4,524	2,203
固定負債合計	879,047	1,188,547
負債合計	5,065,572	4,650,623
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,000,000	1,140,000
資本剰余金		
資本準備金	—	140,000
その他資本剰余金	2,407,956	2,407,956
資本剰余金合計	2,407,956	2,547,956
利益剰余金		
利益準備金	70,424	70,424
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	107,954	231,055
利益剰余金合計	178,379	301,480
自己株式	△91,794	△91,821
株主資本合計	3,494,541	3,897,614
純資産合計	3,494,541	3,897,614
負債純資産合計	8,560,113	8,548,238

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
売上高		
不動産事業売上高	8,879,232	11,604,936
不動産賃貸収入	46,190	28,253
売上高合計	8,925,423	11,633,189
売上原価		
不動産事業売上原価	7,474,410	※1 10,043,499
不動産賃貸原価	26,048	15,994
売上原価合計	7,500,459	10,059,493
売上総利益	1,424,964	1,573,696
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	291,139	380,032
租税公課	57,409	63,747
賃借料	65,330	61,466
支払手数料	155,856	100,850
役員報酬	82,400	90,000
給料及び賃金	326,888	323,140
賞与引当金繰入額	10,690	9,547
退職給付費用	11,028	15,647
役員退職慰労引当金繰入額	19,548	13,244
減価償却費	3,376	6,747
その他	190,483	191,008
販売費及び一般管理費合計	1,214,152	1,255,430
営業利益	210,811	318,265
営業外収益		
受取利息	149	128
受取配当金	41	70
違約金収入	2,600	18,700
受取事務手数料	10,450	14,500
販売費用戻り高	4,159	3,562
貸倒引当金戻入額	—	479
雑収入	1,676	3,864
営業外収益合計	19,077	41,304
営業外費用		
支払利息	109,144	154,841
借入手数料	16,437	27,495
雑損失	3,266	3,994
営業外費用合計	128,848	186,331
経常利益	101,041	173,238

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	※2 60,459	※2 3,210
投資有価証券売却益	—	10,000
特別利益合計	60,459	13,210
特別損失		
固定資産売却損	※3 42,258	※3 2,443
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	2,118	—
減損損失	※4 3,089	※4 23,597
投資有価証券評価損	46	—
災害による損失	—	※5 20,329
特別損失合計	47,513	46,370
税引前当期純利益	113,987	140,079
法人税、住民税及び事業税	3,933	5,078
法人税等調整額	2,100	11,900
法人税等合計	6,033	16,978
当期純利益	107,954	123,100

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,000,000	1,000,000
当期変動額		
新株の発行	—	140,000
当期変動額合計	—	140,000
当期末残高	1,000,000	1,140,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	—	—
当期変動額		
新株の発行	—	140,000
当期変動額合計	—	140,000
当期末残高	—	140,000
その他資本剰余金		
当期首残高	6,987,456	2,407,956
当期変動額		
欠損填補	△4,579,500	—
当期変動額合計	△4,579,500	—
当期末残高	2,407,956	2,407,956
資本剰余金合計		
当期首残高	6,987,456	2,407,956
当期変動額		
新株の発行	—	140,000
欠損填補	△4,579,500	—
当期変動額合計	△4,579,500	140,000
当期末残高	2,407,956	2,547,956
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	70,424	70,424
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	70,424	70,424
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	1,100,000	—
当期変動額		
別途積立金の取崩	△1,100,000	—
当期変動額合計	△1,100,000	—
当期末残高	—	—
繰越利益剰余金		
当期首残高	△5,679,500	107,954
当期変動額		
欠損填補	4,579,500	—
別途積立金の取崩	1,100,000	—
当期純利益	107,954	123,100
当期変動額合計	5,787,454	123,100
当期末残高	107,954	231,055

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）	当事業年度 （自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）
利益剰余金合計		
当期首残高	△4,509,075	178,379
当期変動額		
欠損填補	4,579,500	—
別途積立金の取崩	—	—
当期純利益	107,954	123,100
当期変動額合計	4,687,454	123,100
当期末残高	178,379	301,480
自己株式		
当期首残高	△91,740	△91,794
当期変動額		
自己株式の取得	△53	△27
当期変動額合計	△53	△27
当期末残高	△91,794	△91,821
株主資本合計		
当期首残高	3,386,640	3,494,541
当期変動額		
欠損填補	—	—
新株の発行	—	280,000
当期純利益	107,954	123,100
自己株式の取得	△53	△27
当期変動額合計	107,901	403,073
当期末残高	3,494,541	3,897,614
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△6	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6	—
当期変動額合計	6	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△6	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6	—
当期変動額合計	6	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
当期首残高	3,386,633	3,494,541
当期変動額		
新株の発行	—	280,000
当期純利益	107,954	123,100
自己株式の取得	△53	△27
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6	—
当期変動額合計	107,907	403,073
当期末残高	3,494,541	3,897,614

（4）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（5）重要な会計方針

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

(2) その他の関係会社有価証券

移動平均法による原価法

(3) その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び開発用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定。）

3. 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

但し、建物は定額法によっております。

なお、建物については、平成10年度の税制改正により耐用年数の短縮が行われておりますが、改正前の耐用年数を継続して適用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3～60年

工具、器具及び備品 5～20年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

ソフトウェア（自社利用分）については、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。

なお、リース取引物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

4. 重要な引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

金銭債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率による計算額を計上し、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員への賞与支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員への退職給付に備えるため、当期末における簡便法による退職給付債務の額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員への退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

5. その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜きの会計処理を行っております。

また、たな卸資産等に係る控除対象外消費税等は、当期の負担すべき期間費用として処理しております。

6. 追加情報

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更および過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）および「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

（法人税率の変更等による影響）

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）および「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げおよび復興特別法人税の課税が行われることになりました。

これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来40.69%から、平成24年4月1日に開始する事業年度から平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については38.01%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は7,214千円減少し、法人税等調整額は7,214千円増加しております。

また、欠損金の繰越控除制度が平成24年4月1日以後に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の80相当額が控除限度額とされることに伴い、繰延税金資産の金額は14,500千円減少し、法人税等調整額は14,500千円増加しております。

(6) 個別財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供されている資産および担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供されている資産

	前事業年度 (平成23年3月31日)		当事業年度 (平成24年3月31日)	
販売用不動産	—	千円	569,238	千円
仕掛販売用不動産	4,628,056	〃	3,530,842	〃
開発用不動産	785,139	〃	—	〃
建物	125,851	〃	95,622	〃
土地	86,579	〃	64,999	〃
計	5,625,627	千円	4,260,702	千円

担保付債務

	前事業年度 (平成23年3月31日)		当事業年度 (平成24年3月31日)	
短期借入金	450,000	千円	918,166	千円
1年内返済予定の長期借入金	2,602,000	〃	1,001,399	〃
長期借入金	660,000	〃	1,010,000	〃

なお、信用保証会社に対する手付金保証のため、以下のとおり差入保証金を担保に供しております。

	前事業年度 (平成23年3月31日)		当事業年度 (平成24年3月31日)	
差入保証金	30,000	千円	30,000	千円

また、上記のほか、営業保証供託金として、以下のとおり投資有価証券を差し入れております。

	前事業年度 (平成23年3月31日)		当事業年度 (平成24年3月31日)	
投資有価証券	9,790	千円	9,850	千円

2 保証債務

一般顧客の住宅購入民間ローン債務につき、融資元金融機関の債権保全抵当権設定登記完了までの期間、当社が融資元金融機関に負う連帯保証債務

	前事業年度 (平成23年3月31日)		当事業年度 (平成24年3月31日)	
一般顧客	4名	63,700 千円	18名	514,188 千円

以下の関係会社の金融機関等からの借入債務に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (平成23年3月31日)		当事業年度 (平成24年3月31日)	
グローバルス横浜特定目的会社	—	千円	380,000	千円

（損益計算書関係）

※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
不動産事業売上原価	— 千円	77 千円

※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
建物	6,601 千円	— 千円
土地	53,858 "	3,210 "
計	60,459 千円	3,210 千円

※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
建物	35,411 千円	2,434 千円
工具、器具及び備品	19 "	— "
土地	6,827 "	8 "
計	42,258 千円	2,443 千円

※4 減損損失

前事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

当社は、以下の資産について減損損失を計上しております。

用途	場所	種類	減損損失 (千円)
賃貸マンション	千葉県千葉市	建物	727
		土地	427
	神奈川県横浜市 港北区	建物	1,074
		土地	861
合計			3,089

賃貸マンションについては、個別物件単位でグルーピングしております。当該資産については、売却予定となったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、3,089千円を減損損失として特別損失に計上しております。回収可能価額は正味売却価額により測定しており、契約予定額または近隣売買事例を合理的に補正して算定した価額等を使用しております。

当事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

当社は、以下の資産について減損損失を計上しております。

用途	場所	種類	減損損失 (千円)
賃貸マンション	神奈川県横浜市 港北区	建物	1,065
		土地	800
	京都府京都市 伏見区	建物	1,661
		土地	2,386
マンションギャラリー	東京都台東区	建物	17,539
		工具、器具 及び備品	144
合計			23,597

賃貸マンションについては、個別物件単位でグルーピングしております。当該資産については、売却予定となったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、5,912千円を減損損失として特別損失に計上しております。回収可能価額は正味売却価額により測定しており、契約予定額または近隣売買事例を合理的に補正して算定した価額等を使用しております。

マンションギャラリーについては、退去予定となったため、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、17,684千円を減損損失として特別損失に計上しております。回収可能価額は主に使用価値により算定しており、その使用価値はゼロと評価しております。

※5 災害による損失

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

東日本大震災により被災した
販売済物件に係る修繕費等の
費用であります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	864,221	1,547	—	865,768

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取りによる増加 1,547株

当事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	865,768	631	—	866,399

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取りによる増加 631株

（1株当たり情報）

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり純資産額	60.11円	58.94円
1株当たり当期純利益金額	1.86円	1.98円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目		前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当期純利益	(千円)	107,954	123,100
普通株主に帰属しない金額	(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益	(千円)	107,954	123,100
普通株式の期中平均株式数	(株)	58,134,910	62,199,754

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目		前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
純資産の部の合計額	(千円)	3,494,541	3,897,614
純資産の部の合計額から控除する金額	(千円)		
(うち新株予約権)		—	—
普通株式に係る期末の純資産額	(株)	3,494,541	3,897,614
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の株	(株)	58,134,232	66,133,601

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

平成24年3月期 決算 補足説明資料

【決算概要】

当社は、2011年12月にグローバルス横浜特定目的会社に優先出資を行い同社を子会社といたしました。これにより当社グループは、当社および連結子会社1社により構成されることとなり、当連結会計年度（当第3四半期連結会計期間）より連結財務諸表を作成しております。

連結損益計算書につきましては、マンション分譲売上高において、期初計画に対し戸数・売上高は上振れたものの、一部のプロジェクトにおいて価格の見直しを行ったことから、売上総利益、営業利益、経常利益および当期純利益は下振れとなりました。しかしながら、販売費及び一般管理費の削減努力等が奏功し、1億4百万円の当期純利益を確保するとともに、前事業年度に引き続き、2期連続の黒字を達成いたしました。

単体決算につきましては、損益計算書において、売上高 116億33百万円、営業利益 3億18百万円、経常利益 1億73百万円、当期純利益 1億23百万円を計上し、前事業年度に対しまして増収・増益となりました。

上記の経営成績を受け、当連結会計年度におきまして、1株につき1円の期末配当を予定しております。

また、次期連結会計年度につきましては、売上高 110億円、営業利益 5億円、経常利益 2億80百万円、当期純利益 2億50百万円を予想しております。

1. 連結損益計算書

項目	通期
売上高	11,633
マンション分譲	11,495
土地建物	88
その他	49
売上原価	10,059
マンション分譲	9,966
土地建物	77
その他	15
売上総利益	1,573
マンション分譲	1,529
土地建物	10
その他	33
販売費及び一般管理費	1,265
人件費	502
広告宣伝費	426
物件費	336
営業利益	308
営業外収益	41
営業外費用	194
経常利益	154
特別利益	13
特別損失	46
税金等調整前当期純利益	121
法人税等	17
少数株主損益調整前当期純利益	104
当期純利益	104

2. 連結貸借対照表

項目	通期
流動資産	8,551
現金及び預金	1,161
売掛金	18
たな卸資産	7,008
前渡金	93
前払費用	91
繰延税金資産	64
その他	113
固定資産	459
有形固定資産	267
無形固定資産	1
投資その他の資産	190
資産合計	9,010
負債	5,131
支払手形	-
工事未払金	498
有利子負債	4,193
前受金	32
その他	406
純資産	3,879
株主資本	3,879
資本金等	3,687
利益剰余金	283
自己株式	△91
評価・換算差額等	-
負債純資産合計	9,010

■ たな卸資産について

項目	通期
販売用不動産	2,426
仕掛販売用不動産	4,579
開発用不動産	2
計	7,008

(マンション未契約完成商品)

項目	通期
戸数	82戸
売上高	3,024

(マンション契約済未引渡商品)

項目	通期
戸数	8戸
売上高	428

■ 有利子負債について

項目	通期
短期	928
一年内返済	2,119
長期	1,045
社債	100
計	4,193

■ マンション分譲について

項目	通期	
	売上高	契約高
戸数	345戸	187戸
金額	11,495	6,661
利益	1,529	
利益率	13.3%	

■ (個別)損益計算書

売上高	11,633
売上原価	10,059
売上総利益	1,573
販管費	1,255
営業利益	318
経常利益	173
当期純利益	123

■ (個別)貸借対照表

資産合計	8,548
流動資産	7,963
固定資産	584
負債	4,650
純資産	3,897
株主資本	3,897
負債純資産合計	8,548

■ 連結キャッシュ・フローについて

項目	通期
営業キャッシュ・フロー	△886
投資キャッシュ・フロー	365
財務キャッシュ・フロー	391
増減額	△129
期首残高	1,290
期末残高	1,161

営業 C F：「たな卸資産」の増加（プロジェクト用地の新規仕入 6物件）9億28百万円、税金等調整前当期純利益の計上 1億21百万円等により、8億86百万円の減少。

投資 C F：投資有価証券の売却 3億10百万円、賃貸マンションの売却 56百万円等により、3億65百万円の増加。

財務 C F：第三者割当増資の実施による収入 2億77百万円、プロジェクト資金等の新規借入 57億66百万円、返済 57億39百万円等により、3億91百万円の増加。

3. 参考：前期末に係る(個別)財務諸表等

■ 損益計算書

項目	前期末
売上高	8,925
マンション分譲	8,758
土地建物	111
その他	55
売上原価	7,500
マンション分譲	7,359
土地建物	114
その他	26
売上総利益	1,424
マンション分譲	1,398
土地建物	△2
その他	29
販売費及び一般管理費	1,214
人件費	500
広告宣伝費	321
物件費	391
営業利益	210
営業外収益	19
営業外費用	128
経常利益	101
特別利益	60
特別損失	47
税引前当期純利益	113
法人税、住民税及び事業税	3
法人税等調整額	2
当期純利益	107

■ 貸借対照表

項目	前期末
流動資産	7,748
現金及び預金	1,290
売掛金	5
たな卸資産	6,025
前渡金	147
前払費用	148
繰延税金資産	109
その他	20
固定資産	811
有形固定資産	355
無形固定資産	1
投資その他の資産	454
資産合計	8,560
負債	5,065
支払手形	161
工事未払金	165
有利子負債	4,067
前受金	359
その他	311
純資産	3,494
株主資本	3,494
資本金等	3,407
利益剰余金	178
自己株式	△91
評価・換算差額等	-
負債純資産合計	8,560

■ たな卸資産について

項目	前期末
販売用不動産	593
仕掛販売用不動産	4,642
開発用不動産	790
計	6,025

(マンション未契約完成商品)

項目	前期末
戸数	14戸
売上高	591

(マンション契約済未引渡商品)

項目	前期末
戸数	166戸
売上高	5,263

■ 有利子負債について

項目	前期末
短期	450
一年内返済	2,877
長期	740
社債	-
計	4,067

■ マンション分譲について

項目	前期末	
	売上高	契約高
戸数	273戸	345戸
金額	8,758	11,202
利益	1,398	
利益率	16.0%	

■ キャッシュ・フローについて

項目	前期末
営業キャッシュ・フロー	727
投資キャッシュ・フロー	5
財務キャッシュ・フロー	△365
増減額	368
期首残高	922
期末残高	1,290