



平成 20 年 3 月期 決算短信 (非連結)

平成 20 年 5 月 15 日

上場会社名 株式会社グローバルス
 コード番号 3528
 代表者 役職名 代表取締役社長
 問合せ先責任者 役職名 取締役執行役員経理部長
 定時株主総会開催予定日 平成 20 年 6 月 25 日
 有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 6 月 26 日

上場取引所 東証二部
 (URL <http://www.gro-bels.co.jp>)
 氏名 久永 真一
 氏名 牛川 好明 TEL (03)3470-8411
 配当支払開始予定日 平成 20 年 6 月 26 日

(百万円未満切捨て)

1. 20 年 3 月期の業績(平成 19 年 4 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日)

(1) 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 %
20 年 3 月期	14,160 (15.9)	969 (32.2)	696 (41.7)	73 (93.8)
19 年 3 月期	16,847 (1.2)	1,430 (19.0)	1,193 (23.6)	1,186 (16.9)

	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	%	%	%
20 年 3 月期	1 26	-	0.7	2.3	6.8
19 年 3 月期	20 41	-	12.1	4.3	8.5

(参考) 持分法投資損益 20 年 3 月期 - 百万円 19 年 3 月期 - 百万円

(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
20 年 3 月期	30,894	10,230	33.1	175 97
19 年 3 月期	30,173	10,332	34.2	177 72

(参考) 自己資本 20 年 3 月期 10,230 百万円 19 年 3 月期 10,332 百万円

(3) 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
20 年 3 月期	3,642	198	2,356	5,914
19 年 3 月期	5,595	53	4,629	7,002

2. 配当の状況

(基準日)	1 株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	純資産 配当率
	中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19 年 3 月期	-	3 00	3 00	174	14.7	1.8
20 年 3 月期	-	6 00	6 00	348	476.2	3.4
21 年 3 月期 (予想)	-	2 00	2 00		58.1	

3. 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、通期は対前期、第 2 四半期累計期間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 四半期累計期間	3,300 (59.6)	260 (138.2)	400 (172.1)	410 (173.9)	7 5
通 期	14,000 (1.1)	500 (48.4)	220 (68.4)	200 (173.0)	3 44

4. その他

(1) 重要な会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	有
以外の変更	有

〔(注) 詳細は、13～14 ページ「重要な会計方針の変更」および「表示方法の変更」をご覧ください。〕

(2) 発行済株式総数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	20年3月期	59,000,000株	19年3月期	59,000,000株
期末自己株式数	20年3月期	862,360株	19年3月期	858,929株

(注) 1株当たり当期純利益の算定の基礎となる株式数については、18 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の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、上記予想に関する事項は、添付資料の3ページをご参照ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当期の経営成績

当不動産業界の首都圏分譲マンション市場は、地価や建築費の上昇に伴う販売価格の高騰、米国におけるサブプライムローン問題、原油価格の高騰に伴う物価の上昇など、さまざまなマイナス要因が絡み合い、購入者の購入意欲が減退し、販売状況は昨年後半から急激に厳しくなっております。

このような状況のもと、当社は、「グローバルマンション」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」の基本方針のもと、「好企画・高品質」マンションを追求し、「価格・立地・間取り」のみならず、「環境共生・健康・子育て・情報・防犯・地震」などに配慮した商品づくりを進めてまいりました。また、昨年5月から筆頭株主の異動により、大京グループを離れ、自主独立経営を進めることにより、事業基盤の更なる強化に取り組んでまいりました。

しかしながら、当期における売上高は141億60百万円(前年同期比15.9%減)、営業利益は9億69百万円(前年同期比32.2%減)、経常利益は6億96百万円(前年同期比41.7%減)となりました。

当期純利益につきましては、当面の厳しい不動産市場環境下における繰延税金資産の回収可能性を慎重に判断し、当期において同資産を一部取崩したことなどにより、73百万円(前年同期比93.8%減)となりました。

これを部門別に見ますと、次のとおりであります。

(不動産販売部門)

主力のマンション分譲事業におきましては、当期に竣工を予定していた1物件が翌期にずれしたことにより当期は、「グランレグナス」を含めた「グローバルマンション」8棟385戸(前年同期12棟563戸)の竣工となりました。また、マンション価格の高騰や物価の上昇により、購入者の買い控えがおり、マンション契約高は276戸、94億59百万円(前年同期497戸156億20百万円)となりました。この結果、当期末における契約済未引渡残高は、19戸、7億51百万円(前年同期89戸、29億78百万円)にとどまりました。また、販売用不動産の土地売却におきましては、2物件23億50百万円を売上に計上いたしました。

これらの結果、当期の不動産販売部門における売上高は、マンション分譲の売上高および販売用不動産の土地売却140億37百万円(前年同期比15.9%減)に不動産販売関連の手数料収入20百万円(前年同期比35.5%減)を加えた計140億57百万円(前年同期比15.9%減)となりました。

(不動産賃貸部門)

不動産賃貸事業におきましては、主力のマンション分譲事業への経営資源の集中を図るため、継続して賃貸マンションの適時売却を進めてまいりました。

その結果、当期の賃貸収入は1億3百万円(前年同期比16.3%減)となりました。

部門別売上高

区 分	前事業年度 〔平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで〕		当事業年度 〔平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで〕	
	金額	構成比	金額	構成比
不 動 産 販 売	16,723,592	99.3	14,057,378	99.3
不 動 産 賃 貸	123,533	0.7	103,395	0.7
合 計	16,847,126	100	14,160,773	100

次期の見通し

首都圏分譲マンション市場におきましては、地価や建築費の高騰に伴いマンション価格が上昇するなか、個人所得の伸び悩みや物価の上昇等により、購入者の買い控えが当面続くことが予想されます。

このような事業環境のもと、販売期間の長期化等が懸念されることや、販売競争激化による売上総利益率の低下等が見込まれることから、次期の見通しにつきましては、営業収入140億円(前年同期比1.1%減)、営業利益5億円(前年同期比48.4%減)、経常利益2億20百万円(前年同期比68.4%減)、当期純利益2億円(前年同期比173.0%増)を予想しております。

次期における自社開発マンションの新規竣工予定は次のとおりであります。

上半期： 2棟、125戸 下半期： 3棟、260戸 通 期： 5棟、385戸

(2) 財政状態に関する分析

資産、負債、純資産及びキャッシュ・フローの状況に関する分析

(単位 千円)

	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
当事業年度	3,642,332	198,047	2,356,830	5,914,980
前事業年度	5,595,577	53,054	4,629,115	7,002,434
増減額	1,953,244	144,992	2,272,285	1,087,454

当期末における「現金及び現金同等物」(以下「資金」という。)は、前期末に比べ1,087,454千円減少し、5,914,980千円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による資金の減少は、3,642,332千円(前期は5,595,577千円の減少)となりました。これは、税引前当期純利益などの増加要因があったものの、前事業年度に竣工した物件の建築工事代金等の支払により仕入債務が減少したことや、次期以降の売上に対応すべく商品準備を推進した結果、たな卸資産が増加したことを主因とするものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金の増加は、198,047千円(前期は53,054千円の増加)となりました。これは、賃貸マンションの売却による収入を主因とするものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金の増加は、2,356,830千円(前期は4,629,115千円の増加)となりました。これは、新規物件に対する事業資金の借入れが返済支出を上回ったことを主因とするものであります。

キャッシュ・フロー関連指標の推移

	第104期 平成17年3月期	第105期 平成18年3月期	第106期 平成19年3月期	第107期 平成20年3月期
自己資本比率(%)	38.8	37.2	34.2	33.1
時価ベースの株主資本比率(%)	46.0	57.1	32.9	20.3
債務償還年数(年)	2.5	-	-	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	19.1	-	-	-

(注) 自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの株主資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

株式時価総額は、期末日の株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

営業キャッシュ・フローは「営業活動によるキャッシュ・フロー」を使用しております。有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、当期以降5年間における配当性向を50%以上とし、毎年配当を実施する方針を採用の上、株主重視の経営を実現することを目指しております。

繰延税金資産の一部取崩しにより、当期純利益は73百万円になりましたが、当期の期末配当金につきましては、平成20年2月5日に公表いたしましたとおり、1株につき6円を予定しております。また、次期の期末配当金につきましては、1株につき2円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

当社の経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性のある事項のうち、当期末現在で重要と思われる事項を記載しております。このため、今後の経済状況および経営状況によっては、現在重要なリスク要因ではないと判断される事項が相対的に重要度を増すことや、想定していない新たなリスク要因が発生する可能性があります。

また、将来に関する記載は、当期末現在において判断したものであり、今後の経済状況および経営状況によっては、異なる状況になる可能性があります。

当社は、これらの発生する恐れのあるリスクを識別・評価し、管理することにより、最適なリスク管理体制の構築に取り組んでまいります。

不動産市場リスク

当社の主力事業であるマンション分譲事業は、地価動向や建築コスト動向および競合他社の供給動向・価格動向の影響を受けやすく、また、景気停滞やそれに伴う企業収益および個人消費の悪化、金利上昇、不動産関連税制の変更など経済情勢の変化があった場合には、住宅購入顧客の購買意欲の減退や商品・保有資産の価値が減少する可能性があります。これらは当社の業績に影響を与える可能性があります。

その他の市場リスク(金利)

当社の主力事業であるマンション分譲事業の事業資金は、主に金融機関からの借入れにより調達しており、現行の金利水準が想定を上回って大幅に変動した場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

信用リスク

当社の主力事業であるマンション分譲事業は、施工会社との間で工事請負契約を締結して建物の建設工事を行っており、建設会社が信用不安に陥った場合には工期遅延等の問題が発生し、当社の業績に影響を与える可能性があります。

事業リスク

当社の主力事業であるマンション分譲事業は、開発用地の調査・取得から商品設計、建築、販売活動を経て売上代金の回収に至るまで長期間にわたるプロジェクトであり、かつ建築確認等の開発に必要な許認可の取得や近隣にお住まいの方々へのご説明をはじめ様々な手続を必要とするため、以下に記載するリスク要因が想定され、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(イ) 近隣住民との紛争

マンションの開発に際しては、建築基準法、都市計画法その他関係する法令および行政の指導要綱等開発に必要な許認可を取得することに加えて、周辺地域の暮らしや景観との調和、自然環境の保護などに十分配慮し、近隣にお住まいの方々のご意見、ご要望を反映することに努めております。

しかしながら、近隣にお住まいの方々との協議の結果によっては、開発に必要な許認可を取得している場合においても、当初の開発・販売計画に変更が生じることも想定され、その場合、事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 地中障害、土壌汚染等による開発計画の変更、遅延、コストの増加

マンション事業用地の取得にあたっては、あらかじめ対象用地の地中埋設物や、生活環境にふさわしくない化学物質等の汚染の有無について可能な範囲で調査を実施しております。

また、開発用地の売買契約締結においては、当該リスクを排除するために売主へ瑕疵担保責任を負担させるなど、事業上のリスク回避に努めております。

しかしながら、予想外の損害が発生する場合や、発生した場合に売主の損害賠償責任の負担能力が欠落する等により、当初の開発計画の工程遅延、コストの増加等、事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 瑕疵等の発生

マンションの建築工事については、当社の基準により十分な建築技術を有する施工会社に発注を行うとともに、国の定める第三者機関による「住宅性能評価書」を全物件に取得するなど、分譲するマンションの品質や安全の確保に十分な対応を行っております。

しかしながら、設計・施工不良等の瑕疵を起因とした不測の事態が発生し、当社の責任が問われた場合、補修工事や補償費等の負担が発生し、その内容や負担規模によっては、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(ニ) 不動産関連法制の変更

将来において、建築基準法、都市計画法その他不動産関連法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加等により、当社の業績に影響を与える可能性があります。

法務リスク(個人情報の管理)

当社は、マンション購入顧客ならびに購入検討顧客の多くの個人情報を保有しております。個人情報保護法にしたがって、個人情報の取扱いに関するルールを設けるなど体制の整備に取り組んでおりますが、不測の事態により、万が一、個人情報が外部へ流出、漏洩するような事態が発生した場合、当社の信用失墜による売上の減少、損害賠償の発生など、当社の業績に影響を与える可能性があります。

システムリスク

コンピュータシステムについては、データのバックアップ確保等の安全対策を講じ万全を期しておりますが、不測のトラブルにより、システムが停止するといった障害が発生した場合には、当社の業務処理、営業活動に大きな影響を及ぼし、当社の業績に影響を与える可能性があります。

災害リスク

地震、風水害等の自然災害、事故、火災、テロ等の人的災害が発生した場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

繰延税金資産

当社は、税務上の繰越欠損金が発生しており、当該繰越欠損金に対して繰延税金資産を計上しております。繰延税金資産につきましては、将来の課税所得に関する予測に基づき回収可能性を慎重に検討したうえで計上しておりますが、今後の事業環境等により、計上額の見直しが必要となった場合には、当社の当期純利益に影響を与える可能性があります。

なお、当該繰越欠損金が消滅した段階においては通常の税率に基づく法人税等の税金が発生し、当社の当期純利益およびキャッシュ・フローに影響を与えることとなります。

2. 企業集団の状況

当社は、首都圏を中心に自社開発「グローバルマンション」の分譲を主力とした不動産販売事業を行っております。昨年 5 月、筆頭株主の異動により、大京グループを離れて、自主独立経営を進めております。

なお、当社の企業集団を構成する関係会社はありません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「・・・すべてはお客様の夢と感動のために・・・お客様の望まれる最高・最良の生活舞台を私たちは提供し続けてまいります。」という経営理念のもと、徹底した「お客様第一主義」と「品質性能ism」を基本方針に掲げ、「好企画・高品質」の「グローバルマンション」の提供を通じて社会に貢献するとともに、企業価値の最大化を図っております。

(2) 目標とする経営指標

当社では、高収益体質の確立を目指して売上高営業利益率を、また、自己資本の運用効率を高めるべく利益を重視し ROE(自己資本利益率)を経営指標として採用しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

都市生活における住まいとしてのマンションは、生活の基盤として、また個人資産や社会的資本の蓄積目的として、その重要度がさらに高まりつつあります。

当社は、主力のマンション分譲事業において「人・物・金」の事業基盤を堅実に固めつつ、事業の伸展を目指すとともに、収益力の向上を図り、併せて社会に貢献し、企業価値の最大化を図ってまいります。

また、主力のマンション分譲事業に経営資源を集中し、経営基盤をより強固なものにしていくため、賃貸マンションを中心とする不動産賃貸事業は、今後適時整理縮小していく方針であります。

(4) 会社の対処すべき課題

米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的金融不安などを背景に、景気に対する不透明感は益々深刻化し、当社を取り巻く経営環境は一段と厳しさを増しております。当不動産業界の首都圏分譲マンション市場におきましては、地価や建築費の高騰に伴いマンション価格が上昇し、その結果、購入者の買い控えがおこり、販売活動は苦戦を強いられており、当社の事業推進に大きな影響を及ぼすものと考えております。

このような事業環境の中、当社は、「ライオンズモリスマンション」、「ライオンズグローバルマンション」(平成 13 年 3 月より)に続く「グローバルマンション」シリーズの提供を通じてお客さまからいただいた様々なニーズを活かし、マンション市場における当社の基盤をなお一層確固たるものにしたいと考えております。

当社といたしましては、基本方針である「お客様第一主義」と「品質性能ism」に基づき、このような厳しい事業環境に打ち勝つため、「営業力」、「商品企画力」、「仕入力」の更なる強化に努め、多様化するお客さまのニーズに合った商品の提供に注力し、事業基盤の一段の強化ならびに拡大を目指してまいります。

4. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位 千円)

期 別 科 目	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		増 減()
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(資産の部)		%		%	
. 流動資産	26,882,274	89.1	28,348,902	91.8	1,466,628
現金及び預金	7,002,434		5,914,980		1,087,454
売掛金	35,952		19,760		16,192
販売用不動産	3,180,666		4,857,910		1,677,243
仕掛販売用不動産	8,067,028		10,669,593		2,602,565
開発用不動産	8,095,029		6,487,215		1,607,813
前渡金	204,247		-		204,247
前払費用	115,126		123,160		8,033
繰延税金資産	132,000		56,000		76,000
未収入金	-		186,608		186,608
その他	50,545		39,215		11,329
貸倒引当金	757		5,542		4,785
. 固定資産	3,291,249	10.9	2,545,281	8.2	745,967
1. 有形固定資産	1,291,579	4.3	1,066,760	3.4	224,819
建物	779,896		646,748		133,148
工具器具及び備品	518		1,076		557
土地	511,164		418,935		92,228
2. 無形固定資産	4,332	0.0	4,332	0.0	-
3. 投資その他の資産	1,995,336	6.6	1,474,188	4.8	521,147
投資有価証券	23,936		22,528		1,407
出資金	1,000		1,000		-
繰延税金資産	1,897,855		1,369,276		528,578
その他	72,586		81,445		8,858
貸倒引当金	41		62		20
資産合計	30,173,523	100	30,894,184	100	720,660

(単位 千円)

期 別 科 目	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		増 減()
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(負債の部)		%		%	
・流動負債	8,875,696	29.4	11,880,503	38.4	3,004,807
支払手形	4,789,620		2,537,917		2,251,703
買掛金	50,000		-		50,000
工事未払金	722,003		1,556,740		834,736
一年内返済予定の長期借入金	2,712,000		7,442,500		4,730,500
未払金	18,693		3,652		15,040
未払費用	91,353		80,287		11,065
未払法人税等	10,185		15,196		5,010
前受金	183,615		51,885		131,730
預り金	153,121		67,262		85,858
賞与引当金	18,385		9,310		9,074
役員賞与引当金	9,380		-		9,380
その他	117,338		115,750		1,588
・固定負債	10,964,997	36.4	8,783,221	28.5	2,181,776
長期借入金	10,868,000		8,669,000		2,199,000
退職給付引当金	35,520		39,952		4,432
役員退職慰労引当金	41,881		57,045		15,163
預り保証金	19,596		17,224		2,372
負債合計	19,840,694	65.8	20,663,725	66.9	823,030
(純資産の部)		%		%	
・株主資本	10,329,703	34.2	10,227,947	33.1	101,755
資本金	1,000,000	3.3	1,000,000	3.2	-
資本剰余金	6,987,456	23.1	6,987,456	22.6	-
その他資本剰余金	6,987,456		6,987,456		-
利益剰余金	2,433,265	8.1	2,332,095	7.5	101,169
利益準備金	18,100		35,542		17,442
その他利益剰余金	2,415,165		2,296,553		118,612
別途積立金	1,100,000		2,100,000		1,000,000
繰越利益剰余金	1,315,165		196,553		1,118,612
自己株式	91,019	0.3	91,605	0.2	585
・評価・換算差額等	3,126	0.0	2,511	0.0	614
その他有価証券評価差額金	3,126		2,511		614
純資産合計	10,332,829	34.2	10,230,459	33.1	102,370
負債純資産合計	30,173,523	100	30,894,184	100	720,660

(2) 損益計算書

(単位 千円)

期 別 科 目	前事業年度 自平成18年4月1日 至平成19年3月31日		当事業年度 自平成19年4月1日 至平成20年3月31日		増 減()	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率
. 売 上 高	16,847,126	% 100	14,160,773	% 100	2,686,352	% 15.9
. 売 上 原 価	13,605,142	80.8	11,588,900	81.8	2,016,242	14.8
売 上 総 利 益	3,241,983	19.2	2,571,873	18.2	670,110	20.7
. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	1,811,934	10.7	1,602,266	11.3	209,667	11.6
営 業 利 益	1,430,049	8.5	969,606	6.9	460,442	32.2
. 営 業 外 収 益	39,406	0.2	30,565	0.2	8,840	22.4
受 取 利 息 及 び 配 当 金	299		327		28	
そ の 他	39,107		30,238		8,869	
. 営 業 外 費 用	275,860	1.6	304,154	2.2	28,294	10.3
支 払 利 息	185,059		269,755		84,695	
補 修 工 事 費	68,745		-		68,745	
そ の 他	22,055		34,399		12,343	
経 常 利 益	1,193,595	7.1	696,017	4.9	497,577	41.7
. 特 別 利 益	3,480	0.0	22,286	0.2	18,806	540.4
固 定 資 産 売 却 益	3,480		22,286		18,806	
. 特 別 損 失	2,776	0.0	36,250	0.3	33,474	-
固 定 資 産 売 却 損	2,776		36,033		33,257	
固 定 資 産 除 却 損	-		217		217	
税 引 前 当 期 純 利 益	1,194,299	7.1	682,053	4.8	512,246	42.9
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	3,800	0.1	3,800	0.0	-	-
法 人 税 等 調 整 額	3,720	0.0	605,000	4.3	601,279	-
当 期 純 利 益	1,186,778	7.0	73,253	0.5	1,113,525	93.8

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自平成 18 年 4 月 1 日 至平成 19 年 4 月 31 日)

	株 主 資 本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合 計
		その他資本 剰 余 金	資本剰余金 合 計		別途積立金	繰越利益 剰 余 金	
平成 18 年 3 月 31 日残高(千円)	1,000,000	6,987,456	6,987,456	-	-	1,427,419	1,427,419
事業年度中の変動額							
利益処分による剰余金の配当						174,432	174,432
利益処分による役員賞与						6,500	6,500
利益処分による利益準備金の積立				18,100		18,100	-
利益処分による別途積立金の積立					1,100,000	1,100,000	-
当期純利益						1,186,778	1,186,778
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)							
事業年度中の変動額合計(千円)	-	-	-	18,100	1,100,000	112,253	1,005,846
平成 19 年 3 月 31 日残高(千円)	1,000,000	6,987,456	6,987,456	18,100	1,100,000	1,315,165	2,433,265

	株 主 資 本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本 合 計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成 18 年 3 月 31 日残高(千円)	90,458	9,324,418	8,207	8,207	9,332,625
事業年度中の変動額					
利益処分による剰余金の配当		174,432			174,432
利益処分による役員賞与		6,500			6,500
利益処分による利益準備金の積立		-			-
利益処分による別途積立金の積立		-			-
当期純利益		1,186,778			1,186,778
自己株式の取得	561	561			561
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)			5,081	5,081	5,081
事業年度中の変動額合計(千円)	561	1,005,284	5,081	5,081	1,000,203
平成 19 年 3 月 31 日残高(千円)	91,019	10,329,703	3,126	3,126	10,332,829

当事業年度(自平成 19 年 4 月 1 日 至平成 20 年 3 月 31 日)

	株 主 資 本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合 計
		その他資本 剰 余 金	資本剰余金 合 計		別途積立金	繰越利益 剰 余 金	
平成 19 年 3 月 31 日残高(千円)	1,000,000	6,987,456	6,987,456	18,100	1,100,000	1,315,165	2,433,265
事業年度中の変動額							
剰余金の配当						174,423	174,423
利益準備金の積立				17,442		17,442	-
別途積立金の積立					1,000,000	1,000,000	-
当期純利益						73,253	73,253
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)							
事業年度中の変動額合計(千円)	-	-	-	17,442	1,000,000	1,118,612	101,169
平成 20 年 3 月 31 日残高(千円)	1,000,000	6,987,456	6,987,456	35,542	2,100,000	196,553	2,332,095

	株 主 資 本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本 合 計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成 19 年 3 月 31 日残高(千円)	91,019	10,329,703	3,126	3,126	10,332,829
事業年度中の変動額					
剰余金の配当		174,423			174,423
利益準備金の積立		-			-
別途積立金の積立		-			-
当期純利益		73,253			73,253
自己株式の取得	585	585			585
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)			614	614	614
事業年度中の変動額合計(千円)	585	101,755	614	614	102,370
平成 20 年 3 月 31 日残高(千円)	91,605	10,227,947	2,511	2,511	10,230,459

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位 千円)

科 目	期 別	前事業年度	当事業年度
		自平成18年4月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
		金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1. 税引前当期純利益		1,194,299	682,053
2. 減価償却費		14,898	12,753
3. 貸倒引当金の増減額		9,586	4,806
4. 賞与引当金の増減額		10,589	9,074
5. 役員賞与引当金の増減額		9,380	9,380
6. 退職給付引当金の増減額		8,976	4,432
7. 役員退職慰労引当金の増減額		41,881	15,163
8. 受取利息及び受取配当金		299	327
9. 支払利息		185,059	269,755
10. 固定資産の売却損益		704	13,746
11. 固定資産の除却損		-	217
12. 売上債権及び前受金の増減額		56,637	115,537
13. たな卸資産の増減額		6,204,121	2,467,747
14. 仕入債務の増減額		410,178	1,466,966
15. 前払費用の増減額		54,894	2,552
16. 役員賞与の支払額		6,500	-
17. その他		224,133	297,931
小計		5,413,361	3,361,484
18. 利息及び配当金の受取額		244	272
19. 利息の支払額		180,559	277,320
20. 法人税等の支払額		1,900	3,800
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,595,577	3,642,332
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		574	3,325
2. 有形固定資産の売却による収入		54,799	201,427
3. 貸付による支出		2,300	3,890
4. 貸付金の回収による収入		1,128	3,835
投資活動によるキャッシュ・フロー		53,054	198,047
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		63,500	-
2. 短期借入金の返済による支出		106,500	-
3. 長期借入れによる収入		10,796,000	7,753,500
4. 長期借入金の返済による支出		5,951,426	5,222,000
5. 自己株式の取得による支出		561	585
6. 配当金の支払額		171,897	174,083
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,629,115	2,356,830
現金及び現金同等物の増減額		913,407	1,087,454
現金及び現金同等物の期首残高		7,915,841	7,002,434
現金及び現金同等物の期末残高		7,002,434	5,914,980

(5) 重要な会計方針

有価証券の評価基準および評価方法

満期保有目的の債券……………償却原価法(定額法)

その他有価証券

時価のあるもの……………決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

たな卸資産の評価基準および評価方法

販売用不動産、仕掛販売用……………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
不動産および開発用不動産 下げの方法により算定)

固定資産の減価償却の方法

有形固定資産……………定率法を採用しております。

ただし、賃貸用建物については、定額法を採用しております。

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。

引当金の計上基準

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。

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。

役員賞与引当金……………役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。

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見込額に基づき、当期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。

役員退職慰労引当金……………役員および執行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。

リース取引の処理方法

リース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。

キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金および随時引き出し可能な預金からなっております。

消費税等の会計処理方法

税抜きの会計処理をおこなっております。

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) 重要な会計方針の変更

(有形固定資産の減価償却方法)

法人税法の改正に伴い、当期より、平成 19 年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による損益に与える影響は軽微であります。

(7) 追加情報

(有形固定資産の減価償却方法)

法人税法の改正に伴い、平成 19 年 3 月 31 日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の 5% に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の 5% 相当額と備忘価額との差額を 5 年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。なお、この変更による損益に与える影響はありません。

(8) 表示方法の変更

(貸借対照表)

前期において流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「未収入金」については、当期において金額的重要性が増したため区分掲記しております。

なお、前期の流動資産の「その他」に含まれる「未収入金」は8,921千円であります。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

	前事業年度 (平成19年3月31日) (千円)	当事業年度 (平成20年3月31日) (千円)
1.有形固定資産の減価償却累計額	889,686	720,484
2.担保資産および担保付債務		
担保に供している資産		
仕掛販売用不動産	7,555,440	10,356,693
開発用不動産	6,644,599	6,487,215
計	14,200,039	16,843,909
上記に対する担保付債務		
一年内返済予定の長期借入金	2,068,000	6,347,500
長期借入金	10,868,000	8,669,000
計	12,936,000	15,016,500
(注)上記以外に差入れている営業保証供託金		
投資有価証券	9,863	9,917
3.保証債務	2,691,000	1,149,333
4.自己株式の数	858,929 (株)	862,360 (株)

(損益計算書関係)

1.固定資産売却益の内訳

	前事業年度 自平成18年4月1日 至平成19年3月31日 (千円)	当事業年度 自平成19年4月1日 至平成20年3月31日 (千円)
建物	2,413	5,402
土地	1,066	16,883
計	3,480	22,286

2.固定資産売却損の内訳

	前事業年度 自平成18年4月1日 至平成19年3月31日 (千円)	当事業年度 自平成19年4月1日 至平成20年3月31日 (千円)
建物等	1,962	16,803
土地	813	18,981
工具器具及び備品	-	248
計	2,776	36,033

3. 固定資産除却損の内訳

	前事業年度	当事業年度
	自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日	自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日
建 物	-	217

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成 18 年 4 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(千株)	59,000	-	-	59,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(千株)	855	3	-	858

(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 3千株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成 18 年 6 月 28 日 定時株主総会	普通株式	174,432	3.00	平成 18 年 3 月 31 日	平成 18 年 6 月 29 日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成 19 年 6 月 26 日 定時株主総会	普通株式	174,423	利益剰余金	3.00	平成 19 年 3 月 31 日	平成 19 年 6 月 27 日

当事業年度(自平成 19 年 4 月 1 日 至平成 20 年 3 月 31 日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(千株)	59,000	-	-	59,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(千株)	858	3	-	862

(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 3千株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成 19 年 6 月 26 日 定時株主総会	普通株式	174,423	3.00	平成 19 年 3 月 31 日	平成 19 年 6 月 27 日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

平成 20 年 6 月 25 日開催の定時株主総会において、次の議案を付議いたします。

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1 株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成 20 年 6 月 25 日 定時株主総会	普通株式	348,825	利益剰余金	6.00	平成 20 年 3 月 31 日	平成 20 年 6 月 26 日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (平成 19 年 3 月 31 日) (千円)	当事業年度 (平成 20 年 3 月 31 日) (千円)
現金及び預金勘定	7,002,434	5,914,980
現金及び現金同等物	7,002,434	5,914,980

(有価証券関係)

前事業年度(平成 19 年 3 月 31 日)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位 千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
国債・地方債等	9,863	9,788	75
合計	9,863	9,788	75

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 千円)

	取得原価	貸借対照表計上額	差 額
株式	8,802	14,073	5,270
合計	8,802	14,073	5,270

当事業年度(平成 20 年 3 月 31 日)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位 千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
国債・地方債等	9,917	9,916	1
合計	9,917	9,916	1

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 千円)

	取得原価	貸借対照表計上額	差 額
株式	8,375	12,611	4,236
合計	8,375	12,611	4,236

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は確定給付型の制度として、社内積立による退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項

	前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
	(千円)	(千円)
(1) 退職給付債務	35,520	39,952
(2) 退職給付引当金	35,520	39,952

(注) 退職給付債務の算定にあたり、期末自己都合要支給額を退職給付債務とする簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
	(千円)	(千円)
(1) 勤務費用	9,587	19,378
(2) 退職給付費用	9,587	19,378

(注) 当社は簡便法を採用しているため退職給付費用はすべて勤務費用としております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
	(千円)	(千円)
繰延税金資産		
繰越欠損金	817,170	947,593
固定資産減損損失	1,825,786	1,395,889
未払事業税	2,598	4,637
賞与引当金繰入額否認	7,481	3,788
退職給付引当金繰入額否認	14,453	16,258
役員退職慰労引当金繰入額否認	17,041	23,211
補償損失負担金	47,098	47,098
その他	6,128	6,456
繰延税金資産小計	2,737,758	2,444,934
評価性引当額	705,758	1,017,934
繰延税金資産合計	2,032,000	1,427,000
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,144	1,723
繰延税金負債合計	2,144	1,723
繰延税金資産の純額	2,029,855	1,425,276

なお、当期末残高1,425,276千円は、流動資産「繰延税金資産」に56,000千円および固定資産「繰延税金資産」に1,369,276千円計上しております。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
	%	%
法定実効税率 (調整)	40.7	40.7
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6	2.2
住民税均等割	0.3	0.6
評価性引当金	42.0	45.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.6	89.3

(1株当たり情報)

前事業年度 自 平成18年4月 1日 至 平成19年3月31日		当事業年度 自 平成19年4月 1日 至 平成20年3月31日	
1株当たり純資産額	177円 72銭	1株当たり純資産額	175円 97銭
1株当たり当期純利益	20円 41銭	1株当たり当期純利益	1円 26銭

(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

1. 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。(単位 千円)

	前事業年度 自 平成18年4月 1日 至 平成19年3月31日	当事業年度 自 平成19年4月 1日 至 平成20年3月31日
純資産の部の合計額	-	10,230,459
普通株主に係る純資産額	-	10,230,459
普通株式の発行済株式数	-	59,000,000株
普通株式の自己株式数	-	862,360株
1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数	-	58,137,640株

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。(単位 千円)

	前事業年度 自 平成18年4月 1日 至 平成19年3月31日	当事業年度 自 平成19年4月 1日 至 平成20年3月31日
当期純利益	1,186,778	73,253
普通株主に帰属しない金額	-	-
普通株式に係る当期純利益	1,186,778	73,253
普通株式の期中平均株式数	58,142,720株	58,139,294株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引関係、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略しております。

5. 役員の変動

(1) 代表者の変動

該当事項はありません。

(2) 取締役の変動(平成 20 年 6 月 25 日付)

新任取締役候補者

取 締 役 営業一部長 中村 安信 [現 執行役員 営業部長]

取 締 役 営業二部長 飯田 光晴 [現 執行役員 営業部長]

昇任取締役

常務取締役 総務部、事業部、建築部担当

遠藤 一也 [現 取締役執行役員 事業部、建築部担当]

退任予定取締役

取 締 役 川崎 喬史

(3) 監査役の変動(平成 20 年 6 月 25 日付)

新任監査役候補者

監 査 役 内山 裕 [現 税理士]

(注) 新任監査役候補者は、会社法第 2 条第 16 号に定める社外監査役の候補者であります。

退任予定監査役

監 査 役 仲野 勝

6. 組織の一部変更および執行役員制度の廃止

(1) 組織の一部変更

平成 20 年 6 月 1 日付をもって、現営業部を営業一部、営業二部、営業三部とし、3 部体制といたします。

(2) 執行役員制度の廃止

平成 20 年 6 月 25 日付をもって、当社の業態、経営環境の変化に適した経営体制の再構築を図るため、執行役員制度を廃止いたします。

【決算概要】

1. 売上高は、販売用不動産の土地売却があったものの、昨年後半からのマンション販売の不振により、前期比26億86百万円減収の141億60百万円を計上。
2. 利益面においては、販管費を削減したものの売上高の減収により、営業利益は前期比4億60百万円減益の9億69百万円を計上。経常利益はマンション事業用地の取得に伴う支払利息の増加等で前期比4億97百万円減益の6億96百万円を計上。
3. 当期純利益においては、繰延税金資産の一部取崩しによる法人税等調整額 6 億 5 百万円の計上により前期比11億13百万円減益の73百万円を計上。

【主要計数】

・売上高	141億60百万円	(前期比)	26億86百万円	(計画比)	1億60百万円
・経常利益	6億96百万円	(前期比)	4億97百万円	(計画比)	76百万円
・当期純利益	73百万円	(前期比)	11億13百万円	(計画比)	5億26百万円

1. 損益計算書

	前 期 実 績	当 期 実 績	前期比	計 画	計 画 比	(単位：百万円) 来期予想
売上高	16,847	14,160	2,686	14,000	160	14,000
売上総利益	3,241	2,571	670	2,540	31	
販管費	1,811	1,602	209	1,640	37	
営業利益	1,430	969	460	900	69	500
営業利益率	8.6%	6.8%	1.8p	6.4%	0.4p	3.6%
営業外収益	39	30	8	23	7	
営業外費用	275	304	28	303	1	
支払利息	185	269	84	270	0	
経常利益	1,193	696	497	620	76	220
経常利益率	7.1%	4.9%	2.2p	4.4%	0.5p	1.6%
特別損益	1	13	14	16	2	
税引前当期純利益	1,194	682	512	604	78	
法人税、法人税等調整額	7	608	601	4	604	
当期純利益	1,186	73	1,113	600	526	200

(1) マンションの売上高について

マンション売上高は前期比50億5百万円減収(30.0%減)となる116億87百万円(345戸)を計上。計画比においては、2億46百万円の下振れ。粗利益額においては、前期比9億94百万円減益となる21億58百万円を計上。計画比においては、7百万円の上振れ。

【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 期	当 期	前期比	計 画	計 画 比
戸数	541戸	345戸	196戸	354戸	9戸
売上高	16,692	11,687	5,005	11,934	246
粗利益	3,153	2,158	994	2,151	7
粗利益率	18.9%	18.5%	0.4p	18.0%	0.5p

【マンション契約高の推移】 (単位：百万円)

	前 期	当 期	前期比
戸数	497戸	276戸	221戸
契約高	15,620	9,459	6,161

(2) 販管費について

前期比においては、人件費、広告宣伝費、物件費とも減少。販管費全体で前期比2億9百万円の削減(11.6%減)。人件費は役員退職慰労引当金、役員賞与引当金繰入額の減少により5.6%、広告宣伝費は当期竣工物件が前期比4棟42億34百万円減少による販売促進費の減少により21.6%、物件費は販売代理手数料等の減少により8.9%それぞれ減少。

	前 期	当 期	前期比	増減率
人件費	691	653	38	5.6%
広告宣伝費	563	441	121	21.6%
物件費	557	507	49	8.9%
計	1,811	1,602	209	11.6%

2. 貸借対照表

	(単位：百万円)		
	前 期 末	当 期 末	前 期 末 比
流動資産	26,882	28,348	1,466
現金・預金	7,002	5,914	1,087
たな卸資産	19,546	22,014	2,467
繰延税金資産	132	56	76
その他	200	363	162
固定資産	3,291	2,545	745
有形・無形固定資産	1,295	1,071	224
繰延税金資産	1,897	1,369	528
その他	97	103	7
資産合計	30,173	30,894	720
負債	19,840	20,663	823
支払手形等	5,561	4,094	1,466
有利子負債	13,580	16,111	2,531
その他	699	457	241
純資産	10,332	10,230	102
株主資本	10,329	10,227	101
資本金等	7,987	7,987	-
利益剰余金	2,433	2,332	101
自己株式	91	91	0
評価・換算差額等	3	2	0
負債および純資産合計	30,173	30,894	720
自己資本比率	34.2%	33.1%	1.1p

3. キャッシュ・フロー

	(単位：百万円)	
	前 期	当 期
営業キャッシュ・フロー	5,595	3,642
投資キャッシュ・フロー	53	198
財務キャッシュ・フロー	4,629	2,356
増減額	913	1,087
期首残高	7,915	7,002
期末残高	7,002	5,914

(2-1) たな卸資産 (単位：百万円)

	前 期 末	当 期 末	前 期 末 比
販売用不動産	3,180	4,857	1,677
仕掛用不動産	8,067	10,669	2,602
開発用不動産等	8,299	6,487	1,812
計	19,546	22,014	2,467

(2-2) マンション未契約完成商品 (単位：百万円)

	前 期 末	当 期 末	前 期 末 比
戸数	104戸	147戸	43戸
簿価	2,864	4,418	1,554

(2-3) マンション既契約残高推移 (単位：百万円)

	前 期 末	当 期 末	前 期 末 比
戸数	89戸	19戸	70戸
金額	2,978	751	2,227

営業CF 前期に竣工した物件の建築工事代金の支払いや次期以降の売上に対応する商品準備によるたな卸資産の増加による減少
財務CF マンション事業用地の取得などに伴う資金調達により増加。