

2025年3月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2025年5月13日

上場会社名 株式会社グローバルス 上場取引所 東
 コード番号 193A URL https://gro-bels.co.jp
 代表者 (役職名)代表取締役 (氏名)藤田 賢一
 問合せ先責任者 (役職名)執行役員経営管理部長 (氏名)竹谷 治郎 (TEL) 03-5720-7250
 定時株主総会開催予定日 2025年6月26日 配当支払開始予定日 —
 発行者情報提出予定日 2025年6月26日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期の業績(2024年4月1日~2025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	%
2025年3月期	6,764	△6.0	405	△56.9	186	△70.8	124	△73.7
2024年3月期	7,196	19.2	941	66.3	637	88.7	473	124.7

	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	%	%	%
2025年3月期	62.32	—	4.2	1.3	6.0
2024年3月期	236.99	—	17.6	4.7	13.1

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。
 2. 2024年1月18日付で普通株式1株につき100株の株式分割、2024年3月1日付で普通株式1株につき10株の株式分割が行われ、発行済株式総数は2,000,000株となっております。なお、2024年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

(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
2025年3月期	13,828	3,048	22.0	1,524.48
2024年3月期	14,064	2,924	20.8	1,462.16

(参考) 自己資本 2025年3月期 3,048百万円 2024年3月期 2,924百万円

(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
2025年3月期	△305	△8	△27	889
2024年3月期	△576	△15	△11	1,230

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	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	%	%
2024年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2025年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2026年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 2026年3月期の業績予想(2025年4月1日~2026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	8,928	32.0	393	△3.0	208	11.8	136	9.4	68.18

※ 注記事項

(1) 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 |

(2) 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3月期	2,000,000株	2024年3月期	2,000,000株
② 期末自己株式数	2025年3月期	—株	2024年3月期	—株
③ 期中平均株式数	2025年3月期	2,000,000株	2024年3月期	2,000,000株

(注) 2024年1月18日付で普通株式1株につき100株の割合で、2024年3月1日付で普通株式1株につき10株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、2024年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際に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条件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、決算短信（添付資料）3ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 財務諸表及び主な注記	4
(1) 貸借対照表	4
(2) 損益計算書	6
(3) 株主資本等変動計算書	7
(4) キャッシュ・フロー計算書	8
(5) 財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	9
(持分法損益等)	10
(1株当たり情報)	11
(重要な後発事象)	11

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度(2024年4月1日～2025年3月31日)におけるわが国経済は、緩やかな回復傾向にあるものの、総じて一進一退の状況が続きました。企業業績は堅調であり、設備投資が進むほか、引続き好調なインバウンド需要による景気回復の動きがありました。一方で、物価高が個人消費に影響を及ぼしており、2025年1月の日本銀行による政策金利引上げや追加利上げ観測もあることや、米国の新政権による通商政策の影響等については、引き続き注視が必要な状況です。

当社が属する不動産業界においては、土地価格の高止まりはもとより住設機器や関連資材価格の高騰が続いており、それらを受けて住宅価格は依然として高水準(首都圏・1都3県の新築分譲マンションの当事業年度の年間平均価格は8,135万円で最高値を更新。ご参考:前年度は7,820万円。)にある状況です。一方で、首都圏分譲マンションの発売戸数は年間22,239戸の前年比17.0%減となり、1973年度以降で最少の供給となりました。加えて初月契約率は66.8%と概ね好不調の分かれ目とされる70%を下回りました。さらに、今後は分譲価格が高止まりしていることによる買い控えに加えて、住宅ローン金利の上昇による住宅購入検討者のマインドの低下への影響が懸念されます。一方で価格上昇期には住宅購入を諦めて賃貸を選択するケースが増加したため、首都圏の2024年の賃貸成約件数は135千件となり、前年の125千件から大幅に増加しました。

このような状況下において、当社の不動産開発事業は、新築分譲マンション「グローバル国立ザ・スイート(東京都国立市・35戸)」、「グローバル国立ザ・プレイス(東京都国立市・28戸)」の竣工・引渡しを行いました。更に、賃貸マンション(東京都品川区、千代田区)、戸建て住宅(東京都葛飾区、江戸川区、目黒区)、所有区分マンション(東京都新宿区、江戸川区、杉並区)、及び土地(東京都港区、目黒区、品川区、新宿区、世田谷区、中野区、墨田区、国分寺市)の販売の契約・引渡し、並びに仲介契約(神奈川県横浜市)を行いました。また並行して、売上物件としてマンション事業(東京都北区、埼玉県草加市)の用地取得、アパート(東京都品川区)、保有賃貸ビル(東京都府中市)、区分所有マンション(東京都千代田区)の取得を行いました。

ソリューション事業においては、賃貸管理戸数が前事業年度末から9棟29戸増加し22棟166戸となりました。また、保有賃貸ビルの貸主指定工事及び退去時の原状回復工事、入居時のレイアウト工事、不動産売買仲介手数料などが利益に寄与いたしました。

不動産投資型クラウドファンディング「大家どっとこむ」においては自社ファンド10件、他社ファンド(2号事業)4件の募集を行いました。また、運用中であった自社ファンド19件については運用を終了し償還を行っております。2020年12月よりスタートをして以後、累計で90件を償還いたしました。「大家どっとこむ」は不動産投資の新しいカタチとしてオンラインで提供しておりますが、今後も運用実績の拡大を図るとともに、利益最大化のために着実に売却を実行してオンライン投資家にリターンを提供してまいります。

以上の結果、当事業年度における売上高は6,764百万円(前期比6.0%減)、営業利益は405百万円(前期比56.9%減)、経常利益は186百万円(前期比70.8%減)、当期純利益は124百万円(前期比73.7%減)となりました。

また当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の業績は記載しておりません。

(2) 当期の財政状態の概況

当事業年度末の資産合計は13,828百万円となり、前事業年度末に比べ、236百万円減少いたしました。

流動資産合計は12,281百万円となり、前事業年度末に比べ1,506百万円減少いたしました。これは主に、現金及び預金が338百万円、販売用不動産が1,905百万円、前渡金が33百万円減少したものの、仕掛販売用不動産が503百万円、流動資産その他に含まれている未収入金が182百万円、前払費用が85百万円増加したことによるものです。

固定資産合計は1,546百万円となり、前事業年度末に比べ1,270百万円増加いたしました。これは主に保有目的の変更により販売用不動産から振替えたため建物が479百万円、借地権が799百万円増加したものの、繰延税金資産が21百万円、ソフトウェアが5百万円減少したことによるものです。

負債合計は10,779百万円となり、前事業年度末に比べ360百万円減少いたしました。

流動負債合計は3,643百万円となり、前事業年度末に比べ2,006百万円減少いたしました。これは主に不動産特定共同事業出資受入金が26百万円増加したものの、短期借入金が962百万円、1年内返済予定の長期借入金が398百万円、関係会社短期借入金が300百万円、未払法人税等が155百万円、契約負債が210百万円減少したことによるものです。

固定負債合計は7,135百万円となり、前事業年度末に比べ1,645百万円増加いたしました。これは主に長期借入金が1,612百万円、固定負債その他に含まれている預り保証金が28百万円、退職給付引当金が4百万円増加したことによるものです。

純資産合計は3,048百万円となり、前事業年度末に比べて124百万円増加いたしました。これは当期純利益124百万円の計上により利益剰余金が増加したことによるものです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度における現金及び現金同等物の残高は889百万円であり、前事業年度末に比べ341百万円減少しました。各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における営業活動によるキャッシュ・フローは305百万円の支出（前事業年度は576百万円の支出）となりました。これは主に税引前当期純利益を186百万円計上したものの、契約負債が210百万円減少したこと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)

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは8百万円の支出（前事業年度は15百万円の支出）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入6百万円増加したものの、定期預金の預入れによる支出8百万円、無形固定資産の取得による支出5百万円により減少したこと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)

当事業年度における財務活動によるキャッシュ・フローは27百万円の支出（前事業年度は11百万円の支出）となりました。これは主に長期借入れによる収入3,483百万円及び不動産特定共同事業出資受入による収入641百万円により増加したものの、短期借入金の純減少額1,262百万円、長期借入金の返済による支出2,269百万円及び不動産特定共同事業出資の返還による支出615百万円により減少したことによるものであります。

(4) 今後の見通し

当社が属する不動産業界においては、シングル・ディンクス層及び国内外の投資家の購入意欲が旺盛であるため、需要は堅調に推移することが期待される一方で、海外経済の不確実性及び為替の変動の影響、地価の高止まり、建築費や人件費等のさらなる高騰が懸念されます。

このように依然として先行き不透明な状況が続くことが見込まれていますが、当社の主力であるマンション分譲においては3事業年度連続で竣工時完売を継続しております。今後も顧客のニーズに応えられる商品のご提供に取り組んでまいります。

このような環境の中、翌事業年度（2026年3月期）の業績見通しにつきましては、売上高8,928百万円（前期比32.0%増）、営業利益393百万円（前期比3.0%減）、経常利益208百万円（前期比11.8%増）、当期純利益136百万円（前期比9.4%増）を予想しております。

また、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、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、連結財務諸表を作成していないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担等を考慮し、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,241,778	902,822
売掛金	1,075	1,487
販売用不動産	8,127,017	6,221,530
仕掛販売用不動産	4,240,489	4,744,313
前渡金	40,500	7,100
前払費用	104,640	189,839
その他	33,122	214,638
流動資産合計	13,788,623	12,281,732
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	10,078	488,366
車両運搬具(純額)	497	0
工具、器具及び備品(純額)	2,060	1,543
有形固定資産合計	12,636	489,909
無形固定資産		
借地権	—	799,471
ソフトウェア	20,089	14,551
無形固定資産合計	20,089	814,022
投資その他の資産		
出資金	21,070	22,080
長期前払費用	1,608	3,383
繰延税金資産	99,620	77,643
その他	121,499	140,344
貸倒引当金	△892	△892
投資その他の資産合計	242,907	242,559
固定資産合計	275,633	1,546,491
資産合計	14,064,256	13,828,224

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	39,789	87,678
短期借入金	1,011,668	49,000
関係会社短期借入金	1,900,000	1,600,000
1年内返済予定の長期借入金	1,349,369	951,323
1年内償還予定の社債	5,000	—
未払金	81,422	53,378
未払費用	50,020	40,798
未払法人税等	156,121	202
契約負債	413,941	203,871
前受金	53,585	53,785
預り金	51,256	39,472
不動産特定共同事業出資受入金	538,090	564,230
その他	—	176
流動負債合計	5,650,263	3,643,918
固定負債		
長期借入金	5,129,263	6,741,314
退職給付引当金	141,668	146,454
その他	218,731	247,574
固定負債合計	5,489,663	7,135,343
負債合計	11,139,927	10,779,262
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金		
利益準備金	7,500	7,500
その他利益剰余金		
別途積立金	475,000	475,000
繰越利益剰余金	2,341,829	2,466,462
利益剰余金合計	2,824,329	2,948,962
株主資本合計	2,924,329	3,048,962
純資産合計	2,924,329	3,048,962
負債純資産合計	14,064,256	13,828,224

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高	7,196,733	6,764,280
売上原価	5,460,214	5,508,273
売上総利益	1,736,518	1,256,006
販売費及び一般管理費	795,152	850,295
営業利益	941,366	405,711
営業外収益		
受取利息及び配当金	369	833
助成金収入	2,213	1,252
解約手付金収入	12,000	—
その他	2,009	685
営業外収益合計	16,591	2,771
営業外費用		
支払利息	206,661	179,662
支払手数料	70,283	10,100
不動産特定共同事業分配金	25,383	21,398
その他	17,803	10,840
営業外費用合計	320,132	222,002
経常利益	637,826	186,480
特別利益		
固定資産売却益	382	—
特別利益合計	382	—
特別損失		
固定資産除却損	1,090	23
特別損失合計	1,090	23
税引前当期純利益	637,118	186,457
法人税、住民税及び事業税	254,439	39,847
法人税等調整額	△91,308	21,976
法人税等合計	163,131	61,824
当期純利益	473,987	124,632

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本						純資産合計
	資本金	利益剰余金				株主資本 合計	
		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計		
			別途 積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	100,000	7,500	475,000	1,867,841	2,350,341	2,450,341	2,450,341
当期変動額							
当期純利益				473,987	473,987	473,987	473,987
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	473,987	473,987	473,987	473,987
当期末残高	100,000	7,500	475,000	2,341,829	2,824,329	2,924,329	2,924,329

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本						純資産合計
	資本金	利益剰余金				株主資本 合計	
		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計		
			別途 積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	100,000	7,500	475,000	2,341,829	2,824,329	2,924,329	2,924,329
当期変動額							
当期純利益				124,632	124,632	124,632	124,632
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	124,632	124,632	124,632	124,632
当期末残高	100,000	7,500	475,000	2,466,462	2,948,962	3,048,962	3,048,962

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	637,118	186,457
減価償却費	10,423	12,855
受取利息及び受取配当金	△369	△833
支払利息	206,661	179,662
不動産特定共同事業分配金	25,383	21,398
固定資産売却損益(△は益)	△382	—
固定資産除却損	1,090	23
売上債権の増減額(△は増加)	7,398	△412
棚卸資産の増減額(△は増加)	△1,366,365	123,016
仕入債務の増減額(△は減少)	△60,569	47,889
契約負債の増減額(△は減少)	332,758	△210,069
退職給付引当金の増減額(△は減少)	5,775	4,785
その他	16,410	△124,239
小計	△184,666	240,533
利息及び配当金の受取額	369	833
利息の支払額	△199,821	△189,097
不動産特定共同事業分配金の支払額	△22,929	△20,647
法人税等の支払額	△169,435	△336,865
営業活動によるキャッシュ・フロー	△576,484	△305,243
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入れによる支出	△12,200	△8,200
定期預金の払戻による収入	11,200	6,100
有形固定資産の取得による支出	△10,259	△328
有形固定資産の売却による収入	398	—
無形固定資産の取得による支出	△3,847	△5,110
その他	△730	△750
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,438	△8,289
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	511,668	△1,262,668
長期借入れによる収入	5,912,100	3,483,600
長期借入金の返済による支出	△6,110,754	△2,269,594
社債の償還による支出	△30,000	△5,000
不動産特定共同事業出資受入による収入	885,100	641,630
不動産特定共同事業出資の返還による支出	△1,179,400	△615,490
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,286	△27,522
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△603,208	△341,055
現金及び現金同等物の期首残高	1,833,886	1,230,678
現金及び現金同等物の期末残高	1,230,678	889,622

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(販売用不動産から固定資産への振替)

保有目的変更により、販売用不動産から有形固定資産（建物）へ479,174千円、無形固定資産（借地権）へ799,471千円を振替えております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社の事業セグメントは、不動産事業のみの単一セグメントであるため、セグメント情報の記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高
渡辺パイプ株式会社	1,221,714

(注) 当社は単一セグメントであるため、関連するセグメント名は記載を省略しております。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高
株式会社 グローバル・リンク・マネジメント	780,000

(注) 当社は単一セグメントであるため、関連するセグメント名は記載を省略しております。

【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】

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025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のれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025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】

前事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

(持分法損益等)

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	1,462円16銭	1,524円48銭
1株当たり当期純利益	236円99銭	62円32銭

- (注) 1. 2024年1月18日付で普通株式1株につき100株の株式分割、2024年3月1日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。なお、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 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。
3. 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。

項目	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	473,987	124,632
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)	473,987	124,632
普通株式の期中平均株式数(株)	2,000,000	2,000,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。