



## 平成27年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年8月8日

上場会社名 セントラル総合開発株式会社  
 コード番号 3238 URL <http://www.central-gd.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 洋一  
 問合せ先責任者 (役職名) 経理部長 (氏名) 田村 徹  
 四半期報告書提出予定日 平成26年8月8日  
 配当支払開始予定日 —  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東

TEL 03-3239-3611

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成27年3月期第1四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26年6月30日)

#### (1) 連結経営成績(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	%
27年3月期第1四半期	2,018	△59.4	△171	—	△240	—	△253	—
26年3月期第1四半期	4,975	201.7	381	—	304	—	273	—

(注) 包括利益 27年3月期第1四半期 △238百万円 (—%) 26年3月期第1四半期 261百万円 (—%)

	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
27年3月期第1四半期	△32.76	—
26年3月期第1四半期	35.38	—

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
27年3月期第1四半期	17,987	3,040	16.9
26年3月期	17,205	3,295	19.2

(参考) 自己資本 27年3月期第1四半期 3,040百万円 26年3月期 3,295百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
26年3月期	—	0.00	—	2.00	2.00
27年3月期	—	—	—	—	—
27年3月期(予想)	—	0.00	—	2.00	2.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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)	8,200	19.5	120	162.6	△30	—	△50	—	△6.45
通期	19,500	2.1	650	△9.0	350	△10.9	280	△11.3	36.17

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 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

(4) 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)	27年3月期1Q	7,747,000 株	26年3月期	7,747,000 株
② 期末自己株式数	27年3月期1Q	6,924 株	26年3月期	6,924 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年3月期1Q	7,740,076 株	26年3月期1Q	7,740,113 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

・この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であります。なお、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了しております。

※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、添付資料P. 3「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	P. 2
(1) 経営成績に関する説明 .....	P. 2
(2) 財政状態に関する説明 .....	P. 3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	P. 3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 .....	P. 3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 .....	P. 3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 .....	P. 3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 .....	P. 3
3. 四半期連結財務諸表 .....	P. 4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	P. 4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	P. 6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	P. 8
(継続企業の前提に関する注記) .....	P. 8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	P. 8

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、日本銀行による金融緩和や政府による各種経済政策を背景に、企業収益や雇用情勢は引き続き改善傾向にあり、景気は緩やかな回復基調が続いておりますが、足元は4月の消費税増税にともなう駆け込み需要の反動により、弱含みの動きも見られております。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、分譲マンションの発売戸数が首都圏、近畿圏とも前年同月に比べ減少する傾向が続いております(株不動産経済研究所調査)。これは各社が、消費税増税前に前倒しをして発売を行った反動と、昨夏以降、建築資機材の価格上昇や人手不足による建設費のコストアップが全国的に顕著になってきているため、発売を控えていることが主な要因であると認識しております。

また、一方では、発売戸数は減少したものの初月契約率は、好不調の分かれ目とされる70%を首都圏で17ヶ月連続、近畿圏で5ヶ月連続して上回っており、需要については底堅さが窺えます。

このような状況下、当社といたしましては、首都圏を中心とした用地獲得競争の一層の激化及び建設費の高止まり並びに消費税増税後に懸念されるマーケット環境変動の可能性を視野に、「安定的利益の確保と財務体質強化、その両面でバランスのとれた中堅企業ならではの機動力を活かした経営」に邁進しております。

当連結会計年度(通期)におけるマンションの竣工・引渡物件は、12プロジェクトを予定しており、このうち11プロジェクトにつきましては、既に販売活動を開始し(平成26年8月8日時点)、計画に沿って進捗しておりますが、竣工・引渡時期が下半期に偏重しており、当第1四半期連結累計期間においては、1プロジェクトのみが売上計上対象となっております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は2,018百万円(前年同四半期比59.4%減)、営業損失は171百万円(前年同期は営業利益381百万円)、経常損失は240百万円(前年同期は経常利益304百万円)、四半期純損失は253百万円(前年同期は四半期純利益273百万円)と、ほぼ当初予想したとおりの結果となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

#### (不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、当第1四半期連結累計期間において、クレアホームズ宮千代(宮城県仙台市宮城野区)の1棟が竣工・引渡しとなりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は1,287百万円(前年同四半期比69.8%減)、セグメント損失(営業損失)は142百万円(前年同期はセグメント利益(営業利益)403百万円)となりました。

今後とも、全国に展開する各営業拠点において、その地域特性やお客ニーズに即した事業用地の取得や商品企画を行うことにより、当社の「クレア」ブランドの価値を高めてまいります。

なお、次年度以降の事業用地の取得につきましては、地方圏を中心に順調に進捗しております。

#### (不動産賃貸・管理事業)

ビル賃貸市場におきましては、企業業績の回復を受けてオフィス需要が堅調に推移し、首都圏(都心5区)での平均空室率が12ヶ月連続で改善、6月末時点での平均空室率は6.45%となりました。また、賃料につきましても既存ビルの平均賃料が緩やかではありますが、5ヶ月連続で前月を上回っており、空室率の改善とあわせ今後の動向が注目されます(三鬼商事株調査)。

このような環境下、空室の解消と既存テナントの確保を最重要課題と捉え、テナント企業のニーズを早期に把握し対応することで、お客様満足度の向上に努めるとともに、当社所有ビルの立地優位性を活かした新規テナント獲得営業に注力しております。

マンション管理事業におきましては、引き続き管理組合並びにご入居者からのニーズに即応するべく、専門性の高いサービスの提供や情報の発信に注力しております。

ビル管理事業におきましては、引き続き新規事業機会獲得及び原価の圧縮に努めるとともに、原状復旧・入居工事並びに防災対策等のスポット工事受注に注力しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は720百万円(前年同四半期比2.2%増)、セグメント利益(営業利益)は124百万円(同1.2%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

総資産につきましては、前連結会計年度末に比べ782百万円増加し17,987百万円（前期比4.5%増）となりました。これは、主に不動産販売事業で事業用地の取得が順調に進捗したこと等により不動産事業支出金が1,378百万円増加したこと、販売進捗により販売用不動産が335百万円減少したこと、並びに現金及び預金を279百万円圧縮したことによるものであります。

(負債)

負債につきましては、前連結会計年度末に比べ1,036百万円増加し14,946百万円（前期比7.5%増）となりました。これは、主に借入金が902百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ254百万円減少し3,040百万円（前期比7.7%減）となりました。これは、主に四半期純損失を253百万円計上したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年5月9日に発表いたしました第2四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想につきましては、現時点において変更はありません。今後、何らかの変化がある場合には適時開示してまいります。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

## 3. 四半期連結財務諸表

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,340,158	1,060,755
受取手形及び売掛金	137,927	143,603
販売用不動産	1,094,355	759,213
不動産事業支出金	7,173,796	8,552,483
貯蔵品	4,518	4,080
繰延税金資産	4,226	2,000
その他	146,129	162,653
貸倒引当金	△768	△805
流動資産合計	9,900,345	10,683,984
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,035,042	1,017,612
機械装置及び運搬具(純額)	1,487	1,383
土地	5,626,519	5,626,519
リース資産(純額)	5,026	4,766
その他(純額)	4,003	3,762
有形固定資産合計	6,672,078	6,654,044
無形固定資産	24,023	22,828
投資その他の資産		
投資有価証券	201,451	220,192
その他	453,895	453,179
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	608,747	626,772
固定資産合計	7,304,849	7,303,645
資産合計	17,205,195	17,987,630

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	353,082	235,379
短期借入金	6,977,356	7,813,756
未払法人税等	32,407	11,310
賞与引当金	58,308	26,938
その他	641,151	950,487
流動負債合計	8,062,304	9,037,872
固定負債		
長期借入金	4,590,630	4,656,316
繰延税金負債	9,112	13,202
再評価に係る繰延税金負債	980,173	980,173
退職給付に係る負債	10,626	10,578
その他	257,108	248,707
固定負債合計	5,847,651	5,908,978
負債合計	13,909,956	14,946,850
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金	673,277	673,277
利益剰余金	992,278	723,214
自己株式	△7,507	△7,507
株主資本合計	2,666,392	2,397,327
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,457	16,062
土地再評価差額金	627,389	627,389
その他の包括利益累計額合計	628,846	643,451
純資産合計	3,295,238	3,040,779
負債純資産合計	17,205,195	17,987,630

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
売上高	4,975,762	2,018,807
売上原価	3,941,226	1,644,011
売上総利益	1,034,536	374,795
販売費及び一般管理費	653,516	545,936
営業利益又は営業損失(△)	381,019	△171,140
営業外収益		
受取利息	43	-
受取配当金	2,726	2,927
受取賃貸料	2,039	990
その他	25	272
営業外収益合計	4,835	4,189
営業外費用		
支払利息	77,649	73,063
その他	3,590	943
営業外費用合計	81,240	74,006
経常利益又は経常損失(△)	304,614	△240,957
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前 四半期純損失(△)	304,614	△240,957
法人税等	30,760	12,627
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株 主損益調整前四半期純損失(△)	273,854	△253,584
少数株主利益	-	-
四半期純利益又は四半期純損失(△)	273,854	△253,584



四半期連結包括利益計算書  
第1四半期連結累計期間

	(単位：千円)	
	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失(△)	273,854	△253,584
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△12,512	14,605
その他の包括利益合計	△12,512	14,605
四半期包括利益	261,341	△238,979
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	261,341	△238,979
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

当第1四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当第1四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)

株主資本の金額は、前連結会計年度末日と比較して著しい変動がありません。