



## 平成28年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年2月12日

上場取引所 東

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) 専務取締役 (氏名) 久保 高起

TEL 03-3239-3611

四半期報告書提出予定日 平成28年2月12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

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成28年3月期第3四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27年12月31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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期第3四半期	10,228	6.2	△225	—	△501	—	△532	—
27年3月期第3四半期	9,630	△21.0	△252	—	△477	—	△514	—

(注)包括利益 28年3月期第3四半期 △533百万円 (—%) 27年3月期第3四半期 △483百万円 (—%)

	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
28年3月期第3四半期	△68.84	—
27年3月期第3四半期	△66.43	—

#### (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	%	百万円	%
28年3月期第3四半期	25,005	12.3	3,075	12.3	3,075	12.3
27年3月期	19,786	18.3	3,624	18.3	3,624	18.3

(参考)自己資本 28年3月期第3四半期 3,075百万円 27年3月期 3,624百万円

### 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
27年3月期	—	0.00	—	2.00	2.00
28年3月期	—	0.00	—	—	—
28年3月期(予想)	—	—	—	2.00	2.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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		親会社株主に帰属する当期純利益		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	21,500	8.3	650	9.5	280	0.6	210	△4.0	27.13

(注)直近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 : 有

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

(注) 詳細は、添付資料P. 3「会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

28年3月期3Q	7,747,000 株	27年3月期	7,747,000 株
----------	-------------	--------	-------------

② 期末自己株式数

28年3月期3Q	7,004 株	27年3月期	7,004 株
----------	---------	--------	---------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

28年3月期3Q	7,739,996 株	27年3月期3Q	7,740,076 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3四半期連結累計期間における我が国経済は、生産や輸出等に弱さがみられますが、引き続き企業収益や雇用情勢が改善傾向にあり、景気は緩やかな回復基調が続いております。しかし、中国を始め世界経済の先行きに不透明な部分があり、加えて原油価格下落の影響にも留意する必要が出てきております。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、新築分譲マンションの平成27年1月～12月における発売戸数が、近畿圏では前年とほぼ横ばいの18,930戸(前年は18,814戸)となりましたが、首都圏では前年比9.9%減の40,449戸と2年連続減少となりました。これは販売価格上昇により各社が発売戸数を絞ったことが要因であるといわれております。また、平成27年12月の初月契約率が首都圏64.8%(前年同月比5.1%減)、近畿圏59.6%(同13.4%減)と好調の目安とされる70%を下回っており、今後の動向について引き続き注視する必要があると考えております。なお、平成28年の供給見込みにつきましては、首都圏が前年比6.3%増の43,000戸程度、近畿圏で同5.7%増の20,000戸程度の予測となっております(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境下、当社は、①事業用地取得面では、当社の強みである「全国に展開する拠点ポートフォリオ」を最大限活用し、需給バランスのとれた地域で、かつ需要の見込める地点でマンション開発すべく、地域特性に合った商品企画を行い、迅速な意思決定をもって業務推進、②高止まりしている建設コスト面では、各建設会社との連携・情報交換を緊密に行い対応、③販売面では、自社販売部と外部委託先との連携を図りながら、エリアごと・物件ごとにお客様のニーズにあった商品企画・価格設定等を行い販売促進に注力、この3点を軸に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。

なお、当連結会計年度におけるマンションの竣工・引渡し時期が第4四半期に偏重しているため、お客様への物件引渡しを基準に売上計上を行っている関係上、四半期ごとの業績は変動する傾向にあります。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は10,228百万円(前年同四半期比6.2%増)、営業損失は225百万円(前年同期は営業損失252百万円)、経常損失は501百万円(前年同期は経常損失477百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は532百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失514百万円)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3四半期連結累計期間において、クリアホームズ泉八乙女(宮城県仙台市泉区)、クリアホームズ北綾瀬(東京都足立区)、クリアホームズ千葉パークフィールズ(千葉県千葉市中央区)、クリアホームズ松山千舟町ザ・クラス(愛媛県松山市)の4棟が竣工・引渡しとなりました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は7,953百万円(前年同四半期比7.9%増)、セグメント損失(営業損失)は87百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)144百万円)となりました。

なお、第4四半期中にクリアホームズ南郷18丁目駅前(北海道札幌市白石区)、クリアホームズ札幌医大前プレステージ(北海道札幌市中央区)、クリアホームズ札幌大通東エスシート(北海道札幌市中央区)、クリアホームズ榴ヶ岡公園(宮城県仙台市宮城野区)、クリアホームズ朝潮橋アリーナ(大阪府大阪市港区)、クリアホームズ西田(鹿児島県鹿児島市)の6棟が竣工・引渡しの予定であります。

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様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「クリア」ブランドの浸透・向上に注力してまいります。

なお、次年度以降の事業用地の取得につきましては、首都圏・地方圏とも順調に進捗しており、平成28年度に竣工・引渡しを予定している全13物件については、既に工事着手し、販売を順次進めております。

#### (不動産賃貸・管理事業)

ビル賃貸市場におきましては、オフィス需要が引き続き底堅く推移しております。首都圏(都心5区)につきましては、12月は解約の動きが小規模にとどまり、新規供給もなかったことから、同月末時点での平均空室率は4.03%(前年同月より1.44ポイント改善)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23ヶ月連続で前月を上回っており、緩やかな上昇傾向が続いております(三鬼商事㈱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様からのニーズに即応すべく、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、新規事業機会獲得及び原価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3四半期連結累計期間の売上高は2,254百万円(前年同四半期比0.9%増)、セグメント利益(営業利益)は366百万円(同2.7%減)となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

### (資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べ5,219百万円増加し25,005百万円となりました。これは、主に不動産販売事業での事業用地の取得が順調に進捗し不動産事業支出金が4,862百万円増加したことによるものであります。

### (負債)

負債は、前連結会計年度末に比べ5,768百万円増加し21,930百万円となりました。これは、主に事業用地の取得が順調に進捗し借入金が5,899百万円増加したことによるものであります。

### (純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ548百万円減少し3,075百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する四半期純損失を532百万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27年5月11日に発表いたしました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

#### (企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を、第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

## 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27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,270,692	888,820
受取手形及び売掛金	190,455	160,448
販売用不動産	1,943,072	1,144,231
不動産事業支出金	8,869,107	13,732,015
貯蔵品	1,924	3,260
繰延税金資産	4,630	1,307
その他	220,586	1,270,829
貸倒引当金	△1,077	△1,791
流動資産合計	12,499,392	17,199,121
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	967,279	1,041,348
機械装置及び運搬具(純額)	1,072	805
土地	5,626,509	6,068,070
リース資産(純額)	3,986	3,206
その他(純額)	3,057	2,983
有形固定資産合計	6,601,905	7,116,414
無形固定資産	19,353	16,229
投資その他の資産		
投資有価証券	243,687	242,717
その他	468,794	477,854
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	665,881	673,972
固定資産合計	7,287,140	7,806,615
資産合計	19,786,532	25,005,737

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	443,498	442,981
短期借入金	7,216,986	11,933,951
未払法人税等	33,185	7,205
賞与引当金	60,542	27,867
その他	1,210,591	1,114,589
流動負債合計	8,964,803	13,526,594
固定負債		
長期借入金	6,031,374	7,213,865
繰延税金負債	16,734	17,342
再評価に係る繰延税金負債	888,316	887,216
退職給付に係る負債	7,191	6,242
その他	253,625	278,921
固定負債合計	7,197,242	8,403,587
負債合計	16,162,046	21,930,181
<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	1,195,502	647,175
自己株式	△7,526	△7,526
株主資本合計	2,869,597	2,321,269
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	35,642	33,939
土地再評価差額金	719,246	720,346
その他の包括利益累計額合計	754,889	754,286
純資産合計	3,624,486	3,075,555
負債純資産合計	19,786,532	25,005,737

## (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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
売上高	9,630,454	10,228,324
売上原価	8,050,191	8,710,450
売上総利益	1,580,262	1,517,874
販売費及び一般管理費	1,832,489	1,743,515
営業損失(△)	△252,226	△225,641
営業外収益		
受取利息	109	123
受取配当金	4,884	5,774
受取賃貸料	1,563	48
その他	948	1,042
営業外収益合計	7,506	6,989
営業外費用		
支払利息	226,767	265,415
その他	5,617	17,165
営業外費用合計	232,385	282,581
経常損失(△)	△477,105	△501,232
税金等調整前四半期純損失(△)	△477,105	△501,232
法人税等	37,141	31,614
四半期純損失(△)	△514,247	△532,847
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△514,247	△532,847



四半期連結包括利益計算書  
第3四半期連結累計期間

	(単位：千円)	
	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
四半期純損失(△)	△514,247	△532,847
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	31,002	△1,703
土地再評価差額金	—	1,100
その他の包括利益合計	31,002	△602
四半期包括利益	△483,244	△533,450
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△483,244	△533,450
非支配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3四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31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3四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31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。