



平成30年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29年11月10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/>

上場取引所 東

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) 執行役員経理本部長 (氏名) 秋草 威之

TEL 03-3239-3611

四半期報告書提出予定日 平成29年11月10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 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年3月期第2四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29年9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		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	%
30年3月期第2四半期	3,634	54.4	1,022		1,223		1,227	
29年3月期第2四半期	7,976	67.5	354		550		338	

(注) 包括利益 30年3月期第2四半期 1,227百万円 (%) 29年3月期第2四半期 336百万円 (%)

	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
30年3月期第2四半期	158.58	
29年3月期第2四半期	43.76	

(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	%
30年3月期第2四半期	29,879	3,340	11.2
29年3月期	26,783	4,606	17.2

(参考) 自己資本 30年3月期第2四半期 3,340百万円 29年3月期 4,606百万円

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
29年3月期		0.00		5.00	5.00
30年3月期		0.00			
30年3月期(予想)				6.00	6.00

(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30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30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	27,000	7.7	1,000	25.2	650	51.4	400	27.4	51.67

(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 社 (社名) 、 除外 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
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
以外の会計方針の変更 : 無
会計上の見積りの変更 : 無
修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	30年3月期2Q	7,747,000 株	29年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	30年3月期2Q	7,004 株	29年3月期	7,004 株
期中平均株式数(四半期累計)	30年3月期2Q	7,739,996 株	29年3月期2Q	7,739,996 株

四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

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、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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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2四半期連結累計期間における我が国経済は、企業収益や業況判断および雇用情勢の改善が続き、個人消費も徐々に持ち直すなど、景気は緩やかな回復基調が続いております。

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上半期(平成29年4月～9月)の発売戸数が、首都圏では前年同期比3.6%減の1万6,133戸となりました。地域別では、東京都区部(23区)7,910戸(前年同期比15.9%増)、都下1,742戸(同7.0%減)、神奈川県3,692戸(同17.2%減)、埼玉県1,688戸(同6.6%減)、千葉県1,101戸(同37.8%減)と、首都圏中心部である東京都区部(23区)以外についてはいずれも減少となっております。平均価格につきましては、5,993万円(同5.9%増)と年度上半期としては5年連続で上昇しております。また、初月契約率の平均は68.6%と2年連続で好不調の目安とされる70%を下回る結果となりました(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社企業グループは、新築マンションの販売価格が全国的に上昇し、お客様の志向も多様化しているなか、次の5点を軸に「お客様に選んでいただける」商品を開発・提供することを主眼に置き「全国に展開する拠点ポートフォリオ」と中堅企業ならではの機動力を活かした事業展開を進めております。①エリアマーケットの状況を的確に把握し、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のマンション開発、②エリア特性に見合った商品企画、③構造面を中心に安心・安全を最優先すること、④その上で建設費をはじめ各原価・費用を極力抑制し、手の届く価格設定を行うこと、⑤一歩あるいは半歩先に行くSomething Newを提案すること。

当連結会計年度におけるマンションの竣工・引渡しは、13物件を予定しておりますが、当第2四半期連結累計期間における新規の竣工・引渡し物件が1物件であり、ほとんどが第3四半期連結会計期間以降に集中しております。当社では、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大きく変動する傾向にあります。

この結果、当第2四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は3,634百万円(前年同期比54.4%減)、営業損失は1,022百万円(前年同期は営業損失354百万円)、経常損失は1,223百万円(前年同期は経常損失550百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は1,227百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失338百万円)となりました。

営業損益・経常損益・親会社株主に帰属する四半期純損益は、今年度当初の連結業績予想を達成いたしました。売上高につきましては若干下回る結果となりました。これは、マンションの引渡し戸数が未達であったことが主な要因であります。

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2四半期連結累計期間において、「クレアホームズ円山<西28丁目駅前>(北海道札幌市中央区)」が竣工・引渡しとなりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は2,064百万円(前年同期比67.9%減)、セグメント損失(営業損失)は914百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)244百万円)となりました。

なお、当第2四半期連結会計期間において、当連結会計年度竣工・引渡し予定の「クレアホームズ新町レジデンス(熊本県熊本市中央区)」および翌連結会計年度竣工・引渡し予定の「クレアホームズ武蔵浦和パークフィールズ(埼玉県さいたま市南区)」、「クレアホームズ町田(神奈川県相模原市南区)」、「クレアホームズ高知駅前 ザ・レジデンス(高知県高知市)」の販売を順次開始いたしました。

「クレアホームズ新町レジデンス(熊本県熊本市中央区)」および「クレアホームズ高知駅前 ザ・レジデンス(高知県高知市)」におきましては、従来の供給地域に加え周辺都市に有望な市場を開拓する方針により取得した物件であります。

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「クレア」ブランドの浸透・向上に注力してまいります。

(不動産賃貸・管理事業)

ビル賃貸市場におきましては、首都圏(都心5区)における9月末時点の平均空室率は前月比0.18%改善の3.17%となり、平成28年7月より15ヶ月連続で3%台の平均空室率を維持しております。

また、賃料につきましても、既存ビルの9月末時点の平均賃料が前年同月比3.53%改善しており、緩やかな上昇傾向が続いております(三鬼商事㈱調査)。

このような環境の下、空室の解消と既存テナントの確保を最重要課題と捉え、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努めるとともに、テナント企業のニーズを早期に把握し即応することでお客様満足度の向上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、管理組合並びにご入居者様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に努め、駐車場の空き台数増加に対する改善策、電力の一括受電や共用部照明のLEDへの変更による経費削減等の提案を継続して行っております。

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およ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2四半期連結累計期間の売上高は1,558百万円(前年同期比2.4%増)、セグメント利益(営業利益)は259百万円(同3.3%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3,096百万円増加し29,879百万円(前期比11.6%増)となりました。これは、主に受取手形及び売掛金が854百万円減少し、たな卸資産が3,859百万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4,362百万円増加し26,539百万円(前期比19.7%増)となりました。これは、主に借入金が2,679百万円、支払手形及び買掛金が918百万円、不動産事業受入金(流動負債・その他)が866百万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1,266百万円減少し3,340百万円(前期比27.5%減)となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成29年5月12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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,263,144	1,103,022
受取手形及び売掛金	1,008,683	154,263
販売用不動産	2,695,333	2,123,951
不動産事業支出金	12,853,791	17,283,093
貯蔵品	2,106	4,035
繰延税金資産	166,962	173,572
その他	948,405	1,208,417
貸倒引当金	△3,738	△2,015
流動資産合計	18,934,690	22,048,342
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	967,953	943,526
機械装置及び運搬具(純額)	293	176
土地	6,065,349	6,065,349
リース資産(純額)	1,906	1,386
その他(純額)	5,044	4,125
有形固定資産合計	7,040,547	7,014,564
無形固定資産	20,565	17,388
投資その他の資産		
投資有価証券	210,090	208,383
繰延税金資産	158,962	167,558
退職給付に係る資産	675	2,737
その他	464,411	466,995
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	787,541	799,073
固定資産合計	7,848,653	7,831,026
資産合計	26,783,343	29,879,368

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,452,120	2,370,620
短期借入金	11,602,658	14,691,066
未払法人税等	55,725	21,114
賞与引当金	71,011	77,805
その他	1,095,792	1,890,776
流動負債合計	14,277,308	19,051,382
固定負債		
長期借入金	6,788,670	6,379,792
再評価に係る繰延税金負債	842,113	842,113
退職給付に係る負債	1,075	1,157
その他	267,473	264,779
固定負債合計	7,899,332	7,487,842
負債合計	22,176,640	26,539,225
純資産の部		
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	2,155,807	889,678
自己株式	△7,526	△7,526
株主資本合計	3,829,901	2,563,773
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,351	10,920
土地再評価差額金	765,449	765,449
その他の包括利益累計額合計	776,801	776,369
純資産合計	4,606,702	3,340,142
負債純資産合計	26,783,343	29,879,368

(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
売上高	7,976,370	3,634,328
売上原価	6,731,352	3,076,775
売上総利益	1,245,017	557,553
販売費及び一般管理費	1,599,484	1,580,041
営業損失(△)	△354,467	△1,022,488
営業外収益		
受取利息	16	5
受取配当金	2,750	2,751
還付加算金	1,996	18
その他	521	846
営業外収益合計	5,285	3,621
営業外費用		
支払利息	189,536	180,896
その他	12,041	23,947
営業外費用合計	201,578	204,844
経常損失(△)	△550,759	△1,223,711
特別損失		
固定資産除却損	52	—
特別損失合計	52	—
税金等調整前四半期純損失(△)	△550,812	△1,223,711
法人税等	△212,103	3,717
四半期純損失(△)	△338,709	△1,227,428
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(△)	△338,709	△1,227,428

四半期連結包括利益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
四半期純損失(△)	△338,709	△1,227,428
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,632	△431
その他の包括利益合計	2,632	△431
四半期包括利益	△336,076	△1,227,860
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△336,076	△1,227,860
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)

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)

該当事項はありません。