



平成31年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30年11月9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30年11月9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31年3月期第2四半期の連結業績(平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第2四半期	5,966	64.2	789		931		973	
30年3月期第2四半期	3,634	54.4	1,022		1,223		1,227	

(注) 包括利益 31年3月期第2四半期 974百万円 (%) 30年3月期第2四半期 1,227百万円 (%)

	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
31年3月期第2四半期	125.75	
30年3月期第2四半期	158.58	

(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	%
31年3月期第2四半期	26,639	4,059	15.2
30年3月期	23,994	5,080	21.2

(参考) 自己資本 31年3月期第2四半期 4,059百万円 30年3月期 5,080百万円

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
30年3月期		0.00		6.00	6.00
31年3月期		0.00			
31年3月期(予想)				8.00	8.00

(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31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日～平成31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	28,000	3.9	1,000	10.2	700	7.1	450	15.2	58.13

(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 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)	31年3月期2Q	7,747,000 株	30年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	31年3月期2Q	7,041 株	30年3月期	7,041 株
期中平均株式数(四半期累計)	31年3月期2Q	7,739,959 株	30年3月期2Q	7,739,996 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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
(追加情報)	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、企業の設備投資が増加し、貿易摩擦等海外に不確定要因はあるものの企業収益や雇用情勢の改善が続いており、また、個人消費も持ち直す等、景気は緩やかな回復が続いております。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、首都圏における新築分譲マンションの平成30年度上半期(4～9月)の発売戸数が、前年同期比5.0%減の15,323戸と1992年に次ぐ低水準となりました。これは、高止まりしている販売価格の影響により、各社が発売時期を細かく区切り、売り出す戸数を減らす動きがあったことが主要因といわれております。一方、完成在庫は8月まで8ヶ月連続で減少しており、秋以降の発売戸数については、持ち直す見通しとされております(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社企業グループといたしましては、激化する新築分譲マンション事業用地獲得競争、高止まりしているマンション販売価格、お客様ニーズの多様化といった事業環境の変化に対し適切に対応するべく、以下の施策を引き続き行っております。

当社の強みである「全国に展開する拠点ポートフォリオ」を最大限活かし、これまでの供給地域に加え、各拠点でカバーできる周辺都市にも土地情報収集の活動範囲を拡げ、事業エリアの拡大を図っております。また、建設会社との情報交換を事業用地の仕入れ段階から積極的に行うことにより、構造面を中心に安心・安全を最優先にした上で原価を極力抑制し、お客様の手に届く価格設定を行うことに注力しております。商品企画につきましては、様々なお客様ニーズに対応するべく、画一的な商品供給を行うのではなく、世代別のお客様を想定した間取り構成や小世帯化に対応するコンパクトな間取りを採用する等、エリアマーケットの状況を的確に把握し、地域ごと、物件ごとに商品を企画しております。

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、そのうち9物件が第4四半期連結会計期間となっております。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おります関係上、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5,966百万円(前年同期比64.2%増)、営業損失は789百万円(前年同期は営業損失1,022百万円)、経常損失は931百万円(前年同期は経常損失1,223百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は973百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失1,227百万円)となりました。

セグメントごとの経営成績は、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、当連結会計年度の売上に寄与する「クレアホームズ上本町ザ・レジデンス(大阪府大阪市天王寺区)」および「クレアホームズ南16条(北海道札幌市中央区)」の販売を開始いたしました。これにより当連結会計年度に竣工・引渡しを予定している13物件のうち、12物件が販売開始済みで、残る1物件「クレアホームズ川崎ザ・フロント(神奈川県川崎市幸区)」も10月に販売を開始いたしました。また、当第2四半期連結累計期間における竣工・引渡し物件は、第1四半期連結会計期間の2物件でした。今後、第3四半期連結会計期間に2物件、第4四半期連結会計期間に9物件の竣工・引渡しを予定しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は4,355百万円(前年同期比111.0%増)、セグメント損失(営業損失)は595百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)914百万円)となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間において、次年度竣工・引渡し予定の「クレアホームズ琴似パークサイド(北海道札幌市西区)」、「クレアホームズ幕張駅前(千葉県千葉市花見川区)」、「クレアホームズ道後湯之町ザ・プレミアム(愛媛県松山市)」、「クレアホームズ上之園 杜の邸(鹿児島県鹿児島市)」の販売を順次開始しております。

また、次年度以降の事業用地の取得につきましても順調に進捗しております。

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「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)において、9月末時点での平均空室率は前月比0.12ポイント改善の2.33%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20ヶ月連続で前月を上回っており、緩やかな上昇が続いております(三鬼商事㈱調査)。

このような環境の下、不動産賃貸事業におきましては、既存テナントの確保と空室の解消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、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引き続き努めてまいります。具体的には、設備に関するリニューアル工事のご提案、ご入居者様同士のコミュニティ形成を目的としたイベント開催についてのご提案等を行い、良好な居住空間および管理組合運営の維持に注力しております。

ビル管理事業におきましては、引き続き新規の受注獲得営業に努めるとともに、原状復旧・入居工事や外壁修繕・屋上防水等のスポット工事の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1,597百万円(前年同期比2.5%増)、セグメント利益(営業利益)は205百万円(同21.0%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ2,645百万円増加し26,639百万円となりました。これは、主に不動産販売事業におけるたな卸資産が2,809百万円増加したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ3,665百万円増加し22,579百万円となりました。これは、主に借入金が2,279百万円、不動産事業受入金(流動負債・その他)が1,638百万円増加したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ1,020百万円減少し4,059百万円となりました。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30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. 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30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,693,714	1,362,112
受取手形及び売掛金	423,723	329,517
販売用不動産	1,926,986	1,247,372
不動産事業支出金	11,756,199	15,256,600
未成工事支出金	10,010	—
貯蔵品	4,277	3,296
その他	275,840	504,553
貸倒引当金	△1,586	△1,289
流動資産合計	16,089,166	18,702,163
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	920,587	940,289
機械装置及び運搬具（純額）	58	29
土地	6,065,349	6,065,349
リース資産（純額）	866	346
その他（純額）	3,215	7,056
有形固定資産合計	6,990,078	7,013,071
無形固定資産	15,463	13,975
投資その他の資産		
投資有価証券	186,711	186,657
繰延税金資産	270,734	273,486
退職給付に係る資産	6,107	6,305
その他	482,390	490,085
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	899,344	909,936
固定資産合計	7,904,886	7,936,983
資産合計	23,994,053	26,639,146

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	504,683	509,211
短期借入金	7,268,586	11,219,926
未払法人税等	94,314	21,747
賞与引当金	74,262	86,877
その他	1,520,984	2,952,607
流動負債合計	9,462,831	14,790,370
固定負債		
長期借入金	8,383,914	6,711,578
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	1,291	1,388
その他	223,508	233,777
固定負債合計	9,450,827	7,788,856
負債合計	18,913,659	22,579,226
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	2,647,964	1,628,159
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	4,322,044	3,302,239
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△7,099	△7,768
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	758,349	757,680
純資産合計	5,080,393	4,059,920
負債純資産合計	23,994,053	26,639,146

(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29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
売上高	3,634,328	5,966,810
売上原価	3,076,775	5,116,032
売上総利益	557,553	850,777
販売費及び一般管理費	1,580,041	1,640,620
営業損失(△)	△1,022,488	△789,842
営業外収益		
受取利息	5	6
受取配当金	2,751	2,763
還付加算金	18	—
その他	846	785
営業外収益合計	3,621	3,555
営業外費用		
支払利息	180,896	139,207
その他	23,947	5,746
営業外費用合計	204,844	144,954
経常損失(△)	△1,223,711	△931,241
特別損失		
固定資産除却損	—	143
本社移転費用	—	27,500
特別損失合計	—	27,643
税金等調整前四半期純損失(△)	△1,223,711	△958,885
法人税等	3,717	14,479
四半期純損失(△)	△1,227,428	△973,365
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(△)	△1,227,428	△973,365

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29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
四半期純損失(△)	△1,227,428	△973,365
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△431	△668
その他の包括利益合計	△431	△668
四半期包括利益	△1,227,860	△974,034
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,227,860	△974,034
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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。