



2023年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023年2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 <https://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) 常務取締役経理本部長 (氏名) 秋草 威之
 四半期報告書提出予定日 2023年2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 : 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. 2023年3月期第3四半期の連結業績(2022年4月1日～2022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	%
2023年3月期第3四半期	20,030	85.9	893		682		452	
2022年3月期第3四半期	10,772	41.2	904		1,102		797	

(注) 包括利益 2023年3月期第3四半期 476百万円 (%) 2022年3月期第3四半期 804百万円 (%)

	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
2023年3月期第3四半期	47.46	
2022年3月期第3四半期	91.60	

(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	%
2023年3月期第3四半期	30,513	8,693	28.5
2022年3月期	29,242	8,350	28.6

(参考) 自己資本 2023年3月期第3四半期 8,693百万円 2022年3月期 8,350百万円

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
2022年3月期		0.00		12.00	12.00
2023年3月期		0.00			
2023年3月期(予想)				15.00	15.00

(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. 2023年3月期の連結業績予想(2022年4月1日～2023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	30,200	3.0	1,400	18.0	1,100	18.8	700	11.1	73.07

(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)	2023年3月期3Q	9,681,600 株	2022年3月期	9,681,600 株
期末自己株式数	2023年3月期3Q	149,906 株	2022年3月期	102,579 株
期中平均株式数(四半期累計)	2023年3月期3Q	9,535,565 株	2022年3月期3Q	8,707,259 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3四半期連結累計期間における我が国経済は、ウクライナ情勢等の地政学的リスクの増大や世界的な金融引き締めが続く一方、ウィズコロナの新たな段階への移行が進められる中、個人消費や設備投資、雇用情勢が改善する傾向を示し景気は緩やかに持ち直す動きがみられました。ただし、先行きについては、海外の景気下振れが我が国へ与える影響や国内の物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等、景気の下振れリスクが強まっている状況にあります。

当社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2022年(1月～12月)の新築分譲マンションの平均価格は、建築資材や人件費の上昇が中長期的に続いていることが主な要因となり、前年比0.4%増の6,288万円と4年連続で上がり、過去最高値を2年連続で更新しました。一方、発売戸数は建築資材の調達等、施工の先行き不透明感から新規供給が抑制されたことにより、前年比12.1%減の29,569戸となりました。初月契約率の平均については70.4%と前年の73.3%から2.9ポイントダウンしたものの好調の目安である70%台を2年連続でキープしております(梼不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社グループといたしましては、新築分譲マンション事業及び不動産賃貸事業において、次の施策を継続して実施しております。

- ①全国的に高齢化が進む中、コンパクトシティ化の流れによる「各地域の郊外から中心部への住み替えニーズ」等に応えるべく、地方中核都市での新築マンション分譲の展開を推し進めており、これまで供給実績のある都市に加え、供給実績のない地方都市への進出・展開による新たな需要の掘り起こしに注力しております。
- ②ライフスタイルの多様化に対応するべく商品企画面では、少子高齢化、シングル・ディンクス世帯の増加という時代背景の中で、少人数世帯向けのコンパクトなマンションの開発を首都圏・関西圏をはじめ、地方中核都市においても取り組みを開始しております。また、ファミリーマンションにおいても世代や家族構成を考慮した間取り・仕様の採用や働き方改革浸透によるテレワーク(在宅勤務)を考慮した仕様の提案を行うなど、画一的な商品供給を行うのではなく物件ごとに一つ一つ手づくりすることでお客様に選ばれる商品の供給を心掛けております。
- ③地価の値上がりや一段と高くなった建設費を主因とする販売原価の上昇に対しては、事業用地仕入れ時より建設会社と連携を取り情報交換を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極力原価を抑えることと、お客様ニーズに合致した「間取り・仕様」の企画や地域ごとのお客様の「価格吸収力・追随性」を慎重に見極め、手に届く範囲の価格設定を行うことに注力しております。
- ④不動産賃貸事業においては、賃貸コンパクトマンションの新ブランド「クレアグレイス」を立ち上げております。この「クレアグレイス」は首都圏・関西圏をはじめとする大都市圏ばかりではなく、当社が推進する地方中核都市の利便性の高い場所における開発、各地域における潜在需要の掘り起こしなど、特徴ある展開を目論んでいるところであり、竣工済みの3物件の他に当事業年度の第4四半期連結会計期間には2物件の竣工・賃貸開始を予定しております。既に保有済みのオフィスビルの賃貸事業に加え、安定収益源の確保に資する事業として賃貸マンション事業にも積極的に取り組んでまいります。

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20,030百万円(前年同期比85.9%増)、営業利益は893百万円(前年同期は営業損失904百万円)、経常利益は682百万円(前年同期は経常損失1,102百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は452百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失797百万円)となりました。なお、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、物件の竣工時期により四半期ごとの業績は大きく変動する傾向にあります。

また、株式会社九電工との資本業務提携に関連して、新築分譲マンションの共同事業ブランド「クレアネクスト」を立ち上げておりますが、今般、その第2弾として「クレアネクスト糸島 ソレイユ(福岡県糸島市、地上12階建、44戸、2024年3月引渡し予定、共同事業主：株式会社九電工ホーム)」の販売を1月下旬から開始しました。今後とも両社によるマンション共同開発、再開発・大規模開発案件等への協力と参画、省エネルギー・エコ対策等の施策を通じてシナジーを発揮しながら企業価値向上に取り組んでまいります。

以上の取り組みを継続実施することで長期経営計画「PLAN2030-C L A R E C H A L L E N G E -」の実現に向けて着実に歩みを積み重ねてまいります。

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3四半期連結会計期間において「クリアホームズ赤迫 ザ・タワー(長崎県長崎市)」「クリアホームズ戸田公園(埼玉県戸田市)」「クリアホームズ府中西府スカイビュー(東京都府中市)」「クリアホームズ道後南 ザ・レジデンス(愛媛県松山市)」「クリアホームズ フラン本町橋(大阪府大阪市中央区)」の5物件が予定どおりに竣工・引渡しとなりました。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12物件のうち、9物件が竣工・引渡しとなりました(前第3四半期連結累計期間の売上高に寄与した竣工・引渡し物件は4物件)。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は17,302百万円(前年同期比113.4%増)、セグメント利益(営業利益)は1,235百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)512百万円)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、地域特性や様々なお客様ニーズに合致した用地取得や商品企画を行うことにより、当社ブランドの価値を高めてまいります。

(不動産賃貸・管理事業)

東京都心5区のビル賃貸市場におきましては、12月の平均空室率が6.47%と前月比0.09ポイント上がり、4ヶ月ぶりに上昇に転じました。これは、退去に伴う大型の空室が出たことに加え、成約が小規模にとどまったことが主な要因とされております。また、賃料につきましても新築・既存ビルの平均賃料が29ヶ月連続で下落しており(三鬼商事(株)調査)、引き続き今後の市場動向を注視する必要があります。

このような環境下、既存テナントの確保と空室の早期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さま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。

また、賃貸コンパクトマンションにつきましては、当連結会計年度に2物件の竣工・賃貸開始を予定しております。

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るべく、専門性の高いサービスの提供に努めてまいります。具体的には、共用部分及び専有部分の設備に関するリニューアル工事のご提案、災害発生時におけるご入居者様同士のコミュニケーションツールのご提案等を行い、良好な居住空間及び管理組合運営の維持向上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・入居工事や空調設備・給排水設備改修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3四半期連結累計期間の売上高は2,708百万円(前年同期比2.5%増)、セグメント利益(営業利益)は386百万円(同5.5%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四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1,271百万円増加し30,513百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で事業用地の仕入れ等が進捗したことで棚卸資産が増加したこと及び賃貸用住居の建設計画に伴う固定資産が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928百万円増加し21,820百万円となりました。これは、主に「未払法人税等」及び「不動産事業受入金」等の減少があったものの、不動産販売事業関連で事業用地の仕入れ等が進捗したことに伴う借入金が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342百万円増加し8,693百万円となりました。これは、主に配当金を支払ったものの、親会社株主に帰属する四半期純利益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

2022年5月13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 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,036,367	1,560,604
受取手形及び売掛金	213,967	131,241
販売用不動産	1,413,937	1,892,944
不動産事業支出金	15,172,184	16,065,431
貯蔵品	5,226	4,912
その他	467,755	524,656
貸倒引当金	△1,229	△785
流動資産合計	19,308,208	20,179,006
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,075,085	2,019,329
機械装置及び運搬具（純額）	0	1,155
土地	6,557,534	6,557,534
リース資産（純額）	—	3,114
建設仮勘定	463,198	934,901
その他（純額）	8,941	9,348
有形固定資産合計	9,104,760	9,525,383
無形固定資産	8,900	15,241
投資その他の資産		
投資有価証券	118,311	151,956
繰延税金資産	75,664	25,012
退職給付に係る資産	6,902	5,469
その他	665,264	657,311
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	820,492	794,100
固定資産合計	9,934,153	10,334,725
資産合計	29,242,362	30,513,731

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	605,930	455,388
短期借入金	4,824,588	7,284,768
未払法人税等	216,851	28,186
不動産事業受入金	1,818,452	1,524,908
賞与引当金	111,403	43,312
役員賞与引当金	10,640	—
その他	500,635	421,201
流動負債合計	8,088,500	9,757,764
固定負債		
長期借入金	11,674,455	10,924,629
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	3,106	3,590
その他	283,966	292,485
固定負債合計	12,803,641	12,062,818
負債合計	20,892,141	21,820,583
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金	1,017,635	1,019,339
利益剰余金	5,259,334	5,596,954
自己株式	△40,759	△60,821
株主資本合計	7,588,913	7,908,176
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△4,143	19,522
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	761,306	784,972
純資産合計	8,350,220	8,693,148
負債純資産合計	29,242,362	30,513,731

(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2021年4月1日 至2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年12月31日)
売上高	10,772,653	20,030,486
売上原価	9,009,512	16,404,413
売上総利益	1,763,141	3,626,073
販売費及び一般管理費	2,667,844	2,732,834
営業利益又は営業損失(△)	△904,703	893,238
営業外収益		
受取利息	7	8
受取配当金	4,421	5,456
受取賃貸料	11,740	1,738
その他	2,208	3,336
営業外収益合計	18,378	10,540
営業外費用		
支払利息	202,434	208,630
その他	13,685	12,201
営業外費用合計	216,120	220,832
経常利益又は経常損失(△)	△1,102,445	682,946
特別利益		
固定資産売却益	236	—
特別利益合計	236	—
特別損失		
固定資産除却損	405	175
特別損失合計	405	175
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(△)	△1,102,614	682,771
法人税等	△305,006	230,202
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△797,608	452,568
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△797,608	452,568

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 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△797,608	452,568
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,746	23,665
その他の包括利益合計	△6,746	23,665
四半期包括利益	△804,354	476,234
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△804,354	476,234

(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)

(グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

当社及び連結子会社は、第1四半期連結会計期間から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日。以下「実務対応報告第42号」という。)に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

(新型コロナウイルス感染症の影響に関する一定の仮定について)

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の影響については、前連結会計年度末時点の仮定に重要な変更は行っておりません。

ただし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う影響は不確実性が高く、今後の感染拡大の影響により、会計上の見積りに影響を与える可能性があります。