



平成27年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月14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) 経理部長

(氏名) 田村 徹

TEL 03-3239-3611

四半期報告書提出予定日 平成26年11月14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 : 有 (証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期第2四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期第2四半期	8,119	18.3	96	110.7	△53	—	△77	—
26年3月期第2四半期	6,860	71.9	45	—	△113	—	△139	—

(注) 包括利益 27年3月期第2四半期 △53百万円 (—%) 26年3月期第2四半期 △150百万円 (—%)

	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2四半期	△10.00	—
26年3月期第2四半期	△17.98	—

(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2四半期	18,309	—	3,226	—	17.6
26年3月期	17,205	—	3,295	—	19.2

(参考) 自己資本 27年3月期第2四半期 3,226百万円 26年3月期 3,295百万円

2. 配当の状況

	年間配当金					合計
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	円銭	
26年3月期	—	0.00	—	2.00	円銭	2.00
27年3月期	—	0.00	—	—	円銭	—
27年3月期(予想)	—	—	—	2.00	円銭	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、対前期増減率)

	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
通期	19,500	2.1	650	△9.0	350	△10.9	280	△11.3	36.17

(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 : 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2Q	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2Q	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2Q	7,740,076 株	26年3月期2Q	7,740,097 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2四半期連結累計期間における我が国経済は、4月の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動減も見受けられましたが、政府や日本銀行の経済政策等により、企業業績や雇用環境が改善される等、緩やかな回復基調にあります。ただし、一方で新興国の成長鈍化や政情不安等もあり、先行きは不透明な状況にあります。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、昨夏から続く建築資機材の価格上昇や人手不足による建設費の高止まりが全国的に顕著になっていることに伴い、マンションの販売価格は上昇しております。

また、昨年9月までにマンションの購入契約を締結すると引渡しは今年4月以降でも消費税率5%が適用される特例があったため、昨年はこの駆け込み需要を見込んでの大幅供給増がありました。

今年に入り、その反動減が発生しており、マンションの初月契約率は好調の目安とされる70%を超えた水準をほぼ維持しているものの、建設費高騰による着工見合わせの動きと併せ、分譲マンションの発売戸数は大幅に減少しております。

具体的には、今年度上半期の首都圏での発売戸数は3年ぶりに2万戸を切る水準（前年同期比32.1%減）にまで減少しております。また、近畿圏においても同様に前年同期比29.3%減の水準まで減少しております（㈱不動産経済研究所調査）。

このような状況下、当社企業グループの業績の根幹をなす不動産販売事業におきましては、高止まりしている建設費、用地獲得競争の一層の激化、マーケット環境の変動を見据え、「安定的な利益の確保と財務体質の更なる強化を図るべく、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。

具体的には、建設費については、各拠点において、これまでお取引いただいている建設会社との緊密な連携・情報交換を設計段階から行う等、より一層の関係強化を構築し、対応しております。

用地獲得競争の一層の激化については、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上手く活用し、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の事業機会を獲得すべく、仕入れ業務関連先との情報交換の強化を図り、スピーディーな意思決定を行っております。

また、マーケット環境の変動については、自社販売と外部委託先との連携強化により、常にアンテナを高くし、情報収集に努め、緻密な販売戦略を策定することにより、販売促進につながるよう注力しております。

なお、当連結会計年度（通期）におけるマンションの竣工・引渡しは、12物件を予定しておりますが、竣工・引渡し時期が下半期にやや偏重しており、当第2四半期連結累計期間の売上計上対象は、5物件となっております。

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8,119百万円（前年同四半期比18.3%増）、営業利益は96百万円（同110.7%増）、経常損失は53百万円（前年同期は経常損失113百万円）、四半期純損失は77百万円（前年同期は四半期純損失139百万円）となりました。

売上高及び利益額は、前年同四半期比では増収・増益となりましたが、今年度当初の連結業績予想から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目標に対し未達であったことと、広告宣伝費・外注費等の上昇による販売経費の増加が主因であります。

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、第1四半期中のクリアホームズ宮千代（宮城県仙台市宮城野区）の1棟、及び第2四半期中のクリアホームズ横浜根岸（神奈川県横浜市磯子区）、クリアホームズ高幡不動（東京都日野市）、クリアホームズ松山湊町パサージュ（愛媛県松山市）、クリアホームズ発寒南（北海道札幌市西区）の4棟、計5棟が竣工・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6,626百万円（前年同四半期比22.4%増）、セグメント利益（営業利益）は182百万円（同53.0%増）となりました。

また、当第2四半期連結累計期間において、次年度（平成27年度）に竣工・引渡しを予定しているクリアホームズ松山千舟町ザ・クラス（愛媛県松山市）、クリアホームズ榴ヶ岡公園（宮城県仙台市宮城野区）、クリアホームズ西田エクシブ（鹿児島県鹿児島市）の販売を順次開始いたしました。

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、首都圏（都心5区）において、新築・既存ビルともに大型成約の動きが見られ、9月末時点での平均空室率が5.65%と、5年7ヶ月ぶりに5%台となりました。また、既存ビルの平均賃料が小幅ながら8ヶ月連続で前月を上回っており、空室率の改善と併せ今後の動向が注目されます（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2四半期連結累計期間の売上高は1,475百万円（前年同四半期比3.7%増）、セグメント利益（営業利益）は244百万円（同4.8%増）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1,104百万円増加し18,309百万円（前期比6.4%増）となりました。これは、主に不動産販売事業関連でたな卸資産が1,245百万円増加したこと及び現金及び預金を235百万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1,173百万円増加し15,083百万円（前期比8.4%増）となりました。これは、主に借入金が816百万円増加したこと及び不動産事業受入金（流動負債・その他）が252百万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69百万円減少し3,226百万円（前期比2.1%減）となりました。これは、主に四半期純損失を77百万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2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,340,158	1,104,482
受取手形及び売掛金	137,927	158,721
販売用不動産	1,094,355	1,694,867
不動産事業支出金	7,173,796	7,818,488
貯蔵品	4,518	3,260
繰延税金資産	4,226	4,767
その他	146,129	219,514
貸倒引当金	△768	△851
流動資産合計	9,900,345	11,003,250
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,035,042	1,000,267
機械装置及び運搬具(純額)	1,487	1,279
土地	5,626,519	5,626,519
リース資産(純額)	5,026	4,506
その他(純額)	4,003	3,524
有形固定資産合計	6,672,078	6,636,098
無形固定資産	24,023	21,648
投資その他の資産		
投資有価証券	201,451	231,706
その他	453,895	463,258
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	608,747	648,365
固定資産合計	7,304,849	7,306,111
資産合計	17,205,195	18,309,362

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	353,082	401,185
短期借入金	6,977,356	8,620,636
未払法人税等	32,407	28,271
賞与引当金	58,308	66,602
その他	641,151	948,375
流動負債合計	8,062,304	10,065,070
固定負債		
長期借入金	4,590,630	3,764,002
繰延税金負債	9,112	15,450
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	10,495
その他	257,108	248,026
固定負債合計	5,847,651	5,018,148
負債合計	13,909,956	15,083,219
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	992,278	899,354
自己株式	△7,507	△7,507
株主資本合計	2,666,392	2,573,468
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	25,284
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	652,674
純資産合計	3,295,238	3,226,142
負債純資産合計	17,205,195	18,309,362

(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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
売上高	6,860,282	8,119,129
売上原価	5,476,916	6,782,901
売上総利益	1,383,365	1,336,228
販売費及び一般管理費	1,337,662	1,239,947
営業利益	45,702	96,280
営業外収益		
受取利息	183	109
受取配当金	3,026	3,498
受取賃貸料	4,124	1,547
その他	1,011	940
営業外収益合計	8,345	6,095
営業外費用		
支払利息	157,414	149,816
その他	10,443	5,583
営業外費用合計	167,858	155,400
経常損失(△)	△113,809	△53,023
税金等調整前四半期純損失(△)	△113,809	△53,023
法人税等	25,389	24,420
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△139,199	△77,443
少数株主利益	—	—
四半期純損失(△)	△139,199	△77,443

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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△139,199	△77,443
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,744	23,827
その他の包括利益合計	△11,744	23,827
四半期包括利益	△150,943	△53,616
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△150,943	△53,616
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2四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26年9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2四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26年9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。