



平成27年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月13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27年2月13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27年3月期第3四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期第3四半期	9,630	△21.0	△252	—	△477	—	△514	—
26年3月期第3四半期	12,187	70.1	317	—	74	—	32	—

(注) 包括利益 27年3月期第3四半期 △483百万円 (—%) 26年3月期第3四半期 19百万円 (—%)

	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3四半期	△66.43	—
26年3月期第3四半期	4.25	—

(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3四半期	18,655	2,796	15.0
26年3月期	17,205	3,295	19.2

(参考) 自己資本 27年3月期第3四半期 2,796百万円 26年3月期 3,295百万円

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
26年3月期	—	0.00	—	2.00	2.00
27年3月期	—	0.00	—	—	—
27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3Q	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3Q	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3Q	7,740,076 株	26年3月期3Q	7,740,091 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、消費税増税や円安による物価上昇により、個人消費は弱含みであるものの、企業収益や雇用情勢は引き続き改善傾向にあり、景気は緩やかな回復基調にあります。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、平成26年1月～12月における分譲マンションの発売戸数が、全国的な建設費の高騰により各社が着工や発売を一時見合わせる動きがあったことや、平成26年4月の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動により、首都圏・近畿圏とも前年に比べ減少（首都圏：前年比20.5%減の44,913戸、近畿圏：同23.8%減の18,814戸）となりました。平成27年の見込みにつきましては、首都圏が前年比0.2%増の4万5千戸、近畿圏で同11.6%増の2万1千戸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、販売価格上昇等のマーケット環境を踏まえ、「中堅企業ならではの機動力を活かした安定的な利益の確保と財務体質の更なる強化」に注力しております。

具体的には、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マンション開発すべく、親密な関係先との情報交換の強化を図り、機動力を最大限活かしながら、迅速な意思決定を行っております。

また、各拠点で取引のある建設会社とも、早い段階から緊密な連携・情報交換を行うことで、分業・流れ作業ではない関係構築を図っております。

マーケット環境の変化に対しては、外部委託先とも連携を図りながら、お客様のニーズに合った商品企画・価格設定や効率的な広告宣伝等に注力しております。

なお、全国的な販売価格の上昇、及び消費税率10%への再増税の延期が決定したこともあり、お客様が購入の意思決定に時間を要する傾向が出てきております。

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9,630百万円（前年同四半期比21.0%減）、営業損失は252百万円（前年同期は営業利益317百万円）、経常損失は477百万円（前年同期は経常利益74百万円）、四半期純損失は514百万円（前年同期は四半期純利益32百万円）となりました。

これは、第4四半期会計期間の竣工・引渡しは7物件と集中し、当第3四半期には新たな竣工・引渡し物件がなかったことが、前年同期と比べ大幅な減収・減益となった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、平成26年10月にクリアホームズ武蔵浦和（埼玉県さいたま市南区）の販売をマンション建設地の棟内モデルルームにて開始し、当連結会計年度の売上に寄与する全物件の販売体制が整いました。

当第3四半期連結累計期間の売上高は7,373百万円（前年同四半期比26.4%減）、セグメント損失（営業損失）は144百万円（前年同期はセグメント利益（営業利益）413百万円）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、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」ブランドの販売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27年度に竣工・引渡しを予定している全11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、企業業績の回復を背景にオフィス需要が堅調に推移し、首都圏（都心5区）での平均空室率が18ヶ月連続で改善、12月末時点での平均空室率は5.47%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11ヶ月連続で前月を上回っており、小幅ながら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。

また、平成27年8月より宮城県仙台市においてマンション管理事業を開始する予定であり、これにより当社企業グループの全拠点をカバーすることになります。

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3四半期連結累計期間の売上高は2,235百万円（前年同四半期比4.5%増）、セグメント利益(営業利益)は377百万円（同5.0%増）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1,449百万円増加し18,655百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連でたな卸資産が1,632百万円増加したこと及び現金及び預金を283百万円圧縮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1,948百万円増加し15,858百万円となりました。これは、主に借入金が1,436百万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603百万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498百万円減少し2,796百万円となりました。これは、主に四半期純損失を514百万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3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,340,158	1,056,825
受取手形及び売掛金	137,927	153,512
販売用不動産	1,094,355	1,062,803
不動産事業支出金	7,173,796	8,838,074
貯蔵品	4,518	2,879
繰延税金資産	4,226	2,054
その他	146,129	241,399
貸倒引当金	△768	△888
流動資産合計	9,900,345	11,356,660
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,035,042	984,128
機械装置及び運搬具（純額）	1,487	1,176
土地	5,626,519	5,626,509
リース資産（純額）	5,026	4,246
その他（純額）	4,003	3,289
有形固定資産合計	6,672,078	6,619,350
無形固定資産	24,023	20,501
投資その他の資産		
投資有価証券	201,451	241,784
その他	453,895	463,441
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	608,747	658,626
固定資産合計	7,304,849	7,298,477
資産合計	17,205,195	18,655,138

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	353,082	255,284
短期借入金	6,977,356	8,900,756
未払法人税等	32,407	11,499
賞与引当金	58,308	24,209
その他	641,151	1,301,555
流動負債合計	8,062,304	10,493,304
固定負債		
長期借入金	4,590,630	4,104,146
繰延税金負債	9,112	18,245
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	10,322
その他	257,108	252,431
固定負債合計	5,847,651	5,365,319
負債合計	13,909,956	15,858,623
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	462,551
自己株式	△7,507	△7,507
株主資本合計	2,666,392	2,136,664
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	32,460
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	659,849
純資産合計	3,295,238	2,796,514
負債純資産合計	17,205,195	18,655,138

(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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第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)
売上高	12,187,422	9,630,454
売上原価	9,908,452	8,050,191
売上総利益	2,278,969	1,580,262
販売費及び一般管理費	1,961,472	1,832,489
営業利益又は営業損失(△)	317,497	△252,226
営業外収益		
受取利息	221	109
受取配当金	4,113	4,884
受取賃貸料	6,324	1,563
その他	1,020	948
営業外収益合計	11,680	7,506
営業外費用		
支払利息	241,063	226,767
その他	13,133	5,617
営業外費用合計	254,197	232,385
経常利益又は経常損失(△)	74,980	△477,105
特別損失		
固定資産除却損	3,496	—
特別損失合計	3,496	—
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(△)	71,484	△477,105
法人税等	38,553	37,141
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株 主損益調整前四半期純損失(△)	32,931	△514,247
少数株主利益	—	—
四半期純利益又は四半期純損失(△)	32,931	△514,247

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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株 主損益調整前四半期純損失(△)	32,931	△514,247
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△13,030	31,002
その他の包括利益合計	△13,030	31,002
四半期包括利益	19,900	△483,244
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	19,900	△483,244
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)

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26年4月1日 至 平成26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。