



平成28年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年8月7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8月7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28年3月期第1四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27年6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	%
28年3月期第1四半期	1,957	△3.1	△331	—	△418	—	△430	—
27年3月期第1四半期	2,018	△59.4	△171	—	△240	—	△253	—

(注)包括利益 28年3月期第1四半期 △410百万円 (—%) 27年3月期第1四半期 △238百万円 (—%)

	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
28年3月期第1四半期	△55.61	—
27年3月期第1四半期	△32.76	—

(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	%	百万円	%
28年3月期第1四半期	21,733	14.7	3,198	14.7	—	—
27年3月期	19,786	18.3	3,624	18.3	—	—

(参考)自己資本 28年3月期第1四半期 3,198百万円 27年3月期 3,624百万円

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
27年3月期	—	0.00	—	2.00	2.00
28年3月期	—	—	—	—	—
28年3月期(予想)	—	0.00	—	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28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	4,900	△39.6	△530	—	△700	—	△720	—	△93.02
通期	21,500	8.3	650	9.5	280	0.6	210	△4.0	27.13

(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 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 : 有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 3「会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

28年3月期1Q	7,747,000 株	27年3月期	7,747,000 株
28年3月期1Q	7,004 株	27年3月期	7,004 株
28年3月期1Q	7,739,996 株	27年3月期1Q	7,740,076 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1四半期連結累計期間における我が国経済は、企業収益や雇用情勢は引き続き改善傾向にあり、また、個人消費にも持ち直しの兆しがみられ、景気は緩やかな回復基調が続いております。しかし、ギリシャや中国経済の先行きには不透明な部分が残っており、今後懸念されるところであります。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、新築分譲マンションの発売戸数の増減は、地域によりばらつきがあるものの、平成27年1月～6月の平均価格は、首都圏・近畿圏とも前年同期に比べ上昇しております(首都圏：前年同期比4.9%増の5,256万円、近畿圏：同2.4%増の3,634万円、(株)不動産経済研究所調査)。これは、全国的な建設費の高止まりが主な要因ではありますが、東京都心の高額物件を中心に投資目的の購入や富裕層の相続税対策としての購入が旺盛となっており、価格上昇に拍車をかけている面があります。

このような事業環境下、当社は、一般のお客様の実需を販売対象とすることに引き続き主眼を置いて取り組んでおります。その上で当社の強みである「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、地域特性に合った商品企画を策定し、迅速な意思決定をもって事業用地の取得を行い、また、販売面では自社販売部と外部委託先との連携を図りながら、エリアごと・物件ごとにお客様のニーズにあった商品企画・価格設定等を行い販売促進に注力しております。

昨今、地方のポートフォリオが高まっており、従来の供給地域に加え、周辺部にも事業展開を図ることを明確にするため、平成27年7月1日をもって営業エリアを冠した支店名称に変更いたしました。

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、10物件を予定しており、このうち9物件につきましては、既に販売活動を開始し(平成27年8月7日時点)、計画に沿って進捗しておりますが、竣工・引渡し時期が下半期に偏重しており、四半期ごとの業績は変動する傾向にあります。

この結果、当第1四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は1,957百万円(前年同四半期比3.1%減)、営業損失は331百万円(前年同期は営業損失171百万円)、経常損失は418百万円(前年同期は経常損失240百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は430百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失253百万円)と、ほぼ当初予想したとおりの結果となりました。

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1四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「クリアホームズ北綾瀬(東京都足立区)」の発売を平成27年6月に開始いたしました。

当第1四半期連結累計期間には、マンションの竣工物件がなかったため、同期間の売上高は1,203百万円(前年同四半期比6.5%減)、セグメント損失(営業損失)は290百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)142百万円)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」ブランドの浸透・向上に注力してまいります。

なお、竣工年度が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ます。

(不動産賃貸・管理事業)

ビル賃貸市場におきましては、オフィス需要が引き続き底堅く推移しており、首都圏(都心5区)での平均空室率は6月時点で5.12%となり、2年間にわたり改善傾向を重ねております。また、賃料につきましても既存ビルの平均賃料が緩やかではありますが、17ヶ月連続で前月を上回っており、上昇傾向が続いております(三鬼商事(株)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。

ビル管理事業におきましては、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1四半期連結累計期間の売上高は745百万円(前年同四半期比3.5%増)、セグメント利益(営業利益)は126百万円(同1.4%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1,947百万円増加し21,733百万円(前期比9.8%増)となりました。これは、主に不動産販売事業で事業用地の取得が順調に進捗したこと等により不動産事業支出金が2,935百万円増加したこと、販売進捗により販売用不動産が1,060百万円減少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2,372百万円増加し18,534百万円(前期比14.7%増)となりました。これは、主に借入金が2,694百万円増加したこと、支払手形及び買掛金が164百万円減少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425百万円減少し3,198百万円(前期比11.7%減)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430百万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27年5月11日に発表いたしました第2四半期連結累計期間及び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

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を、当第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

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27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,270,692	971,241
受取手形及び売掛金	190,455	147,682
販売用不動産	1,943,072	882,342
不動産事業支出金	8,869,107	11,804,882
貯蔵品	1,924	3,793
繰延税金資産	4,630	1,735
その他	220,586	624,633
貸倒引当金	△1,077	△843
流動資産合計	12,499,392	14,435,467
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	967,279	952,135
機械装置及び運搬具(純額)	1,072	983
土地	5,626,509	5,626,509
リース資産(純額)	3,986	3,726
その他(純額)	3,057	3,185
有形固定資産合計	6,601,905	6,586,540
無形固定資産	19,353	18,560
投資その他の資産		
投資有価証券	243,687	270,735
その他	468,794	469,054
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	665,881	693,189
固定資産合計	7,287,140	7,298,289
資産合計	19,786,532	21,733,756

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	443,498	279,426
短期借入金	7,216,986	8,978,878
未払法人税等	33,185	9,824
賞与引当金	60,542	28,098
その他	1,210,591	1,103,174
流動負債合計	8,964,803	10,399,401
固定負債		
長期借入金	6,031,374	6,964,060
繰延税金負債	16,734	24,474
再評価に係る繰延税金負債	888,316	887,216
退職給付に係る負債	7,191	6,378
その他	253,625	253,328
固定負債合計	7,197,242	8,135,458
負債合計	16,162,046	18,534,860
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	1,195,502	749,549
自己株式	△7,526	△7,526
株主資本合計	2,869,597	2,423,644
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	35,642	54,906
土地再評価差額金	719,246	720,346
その他の包括利益累計額合計	754,889	775,252
純資産合計	3,624,486	3,198,896
負債純資産合計	19,786,532	21,733,756

(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1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
売上高	2,018,807	1,957,072
売上原価	1,644,011	1,697,209
売上総利益	374,795	259,862
販売費及び一般管理費	545,936	590,889
営業損失(△)	△171,140	△331,026
営業外収益		
受取配当金	2,927	3,430
受取賃貸料	990	16
その他	272	0
営業外収益合計	4,189	3,446
営業外費用		
支払利息	73,063	79,342
その他	943	11,414
営業外費用合計	74,006	90,757
経常損失(△)	△240,957	△418,337
税金等調整前四半期純損失(△)	△240,957	△418,337
法人税等	12,627	12,135
四半期純損失(△)	△253,584	△430,472
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(△)	△253,584	△430,472

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
四半期純損失(△)	△253,584	△430,472
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14,605	19,263
土地再評価差額金	—	1,100
その他の包括利益合計	14,605	20,363
四半期包括利益	△238,979	△410,109
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△238,979	△410,109
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)

当第1四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年6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1四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年6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。