



平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年11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11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 : 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28年3月期第2四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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	%
28年3月期第2四半期	4,761	△41.4	△372	△487.2	△550	—	△572	—
27年3月期第2四半期	8,119	18.3	96	110.7	△53	—	△77	—

(注)包括利益 28年3月期第2四半期 △575百万円 (—%) 27年3月期第2四半期 △53百万円 (—%)

	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2四半期	△73.90	—
27年3月期第2四半期	△10.00	—

(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2四半期	22,220	—	3,033	—	—	13.7
27年3月期	19,786	—	3,624	—	—	18.3

(参考)自己資本 28年3月期第2四半期 3,033百万円 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	—	0.00	—	—	—
28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、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	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2Q	7,747,000 株	27年3月期	7,747,000 株
28年3月期2Q	7,004 株	27年3月期	7,004 株
28年3月期2Q	7,739,996 株	27年3月期2Q	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2四半期連結累計期間における我が国経済は、引き続き企業収益や雇用情勢が改善傾向にあり、景気は緩やかな回復基調が続いております。しかし、中国を始めとするアジア新興国等の景気に不透明な部分があり、今後の動向が注目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初月契約率が、首都圏で平成27年1月より8ヶ月連続、近畿圏で同年3月より6ヶ月連続して好調ラインの70%台以上をキープしておりましたが、9月に入り同契約率が首都圏66.0%、近畿圏67.9%となりました(㈱不動産経済研究所調査)。これは、消費者の注目度が高い大型物件の供給が少なかったことが主因であるといわれておりますが、今後の動向について注視する必要がありますと考えております。

このような事業環境下、当社は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、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行い、迅速な意思決定をもって事業用地を取得しております。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。

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ますが、竣工・引渡し時期が下半期に偏重しているため、お客様への物件引渡しを基準に売上計上を行っている関係上、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2四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は4,761百万円(前年同四半期比41.4%減)、営業損失は372百万円(前年同期は営業利益96百万円)、経常損失は550百万円(前年同期は経常損失53百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は572百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失77百万円)となりました。

なお、期初に発表しております第2四半期(累計)の連結業績予想対比では、売上高は△138百万円(予想数値4,900百万円)と若干の未達ですが、営業損益は+157百万円(予想数値△530百万円)、経常損益は+149百万円(予想数値△700百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損益は+147百万円(予想数値△720百万円)となっております。

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、クレアホームズ泉八乙女(宮城県仙台市泉区)、クレアホームズ北綾瀬(東京都足立区)の2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3,235百万円(前年同四半期比51.2%減)、セグメント損失(営業損失)は276百万円(前年同期はセグメント利益(営業利益)182百万円)となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間において、今期(第57期)竣工・引渡し予定のクレアホームズ南郷18丁目駅前(北海道札幌市白石区)、クレアホームズ札幌医大前プレステージ(北海道札幌市中央区)、クレアホームズ札幌大通東エスシート(北海道札幌市中央区)、及び次期(第58期)竣工・引渡し予定のクレアホームズ大町ザ・レジデンス(広島県広島市安佐南区)、クレアホームズ南町ザ・レジデンス(愛媛県松山市)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、オフィス需要が引き続き底堅く推移しております。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は4.53%(前年同月より1.12ポイント改善)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。

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1,510百万円(前年同四半期比2.3%増)、セグメント利益(営業利益)は242百万円(同0.9%減)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2,433百万円増加し22,220百万円(前期比12.3%増)となりました。これは、主に不動産販売事業での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2,706百万円増加したこと、販売の進捗により販売用不動産が583百万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3,025百万円増加し19,187百万円(前期比18.7%増)となりました。これは、主に事業用地の取得が順調に進捗したことにより借入金が増加したこと、支払手形及び買掛金が86百万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591百万円減少し3,033百万円(前期比16.3%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572百万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、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2四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2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,270,692	978,986
受取手形及び売掛金	190,455	174,907
販売用不動産	1,943,072	1,359,187
不動産事業支出金	8,869,107	11,575,282
貯蔵品	1,924	2,771
繰延税金資産	4,630	4,297
その他	220,586	870,120
貸倒引当金	△1,077	△1,145
流動資産合計	12,499,392	14,964,407
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	967,279	940,765
機械装置及び運搬具(純額)	1,072	894
土地	5,626,509	5,626,509
リース資産(純額)	3,986	3,466
その他(純額)	3,057	2,974
有形固定資産合計	6,601,905	6,574,610
無形固定資産	19,353	17,394
投資その他の資産		
投資有価証券	243,687	237,962
その他	468,794	472,581
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	665,881	663,944
固定資産合計	7,287,140	7,255,949
資産合計	19,786,532	22,220,356

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	443,498	357,207
短期借入金	7,216,986	12,216,990
未払法人税等	33,185	22,421
賞与引当金	60,542	70,537
その他	1,210,591	1,259,339
流動負債合計	8,964,803	13,926,495
固定負債		
長期借入金	6,031,374	4,096,746
繰延税金負債	16,734	15,866
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	6,303
その他	253,625	254,582
固定負債合計	7,197,242	5,260,716
負債合計	16,162,046	19,187,211
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	608,003
自己株式	△7,526	△7,526
株主資本合計	2,869,597	2,282,098
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	30,700
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	751,047
純資産合計	3,624,486	3,033,145
負債純資産合計	19,786,532	22,220,356

(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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
売上高	8,119,129	4,761,175
売上原価	6,782,901	4,016,554
売上総利益	1,336,228	744,621
販売費及び一般管理費	1,239,947	1,117,376
営業利益又は営業損失(△)	96,280	△372,755
営業外収益		
受取利息	109	123
受取配当金	3,498	3,430
受取賃貸料	1,547	32
その他	940	945
営業外収益合計	6,095	4,532
営業外費用		
支払利息	149,816	167,365
その他	5,583	14,668
営業外費用合計	155,400	182,034
経常損失(△)	△53,023	△550,256
税金等調整前四半期純損失(△)	△53,023	△550,256
法人税等	24,420	21,762
四半期純損失(△)	△77,443	△572,019
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(△)	△77,443	△572,019

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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
四半期純損失(△)	△77,443	△572,019
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23,827	△4,942
土地再評価差額金	—	1,100
その他の包括利益合計	23,827	△3,841
四半期包括利益	△53,616	△575,860
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△53,616	△575,860
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2四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27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27年4月1日 至 平成27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。