



平成29年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年8月10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) 専務取締役 (氏名) 久保 高起
 四半期報告書提出予定日 平成28年8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

TEL 03-3239-3611

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期第1四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第1四半期	3,669	87.5	△81	—	△171	—	33	—
28年3月期第1四半期	1,957	△3.1	△331	—	△418	—	△430	—

(注) 包括利益 29年3月期第1四半期 12百万円 (—%) 28年3月期第1四半期 △410百万円 (—%)

	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
29年3月期第1四半期	4.26	—
28年3月期第1四半期	△55.61	—

(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	%
29年3月期第1四半期	24,967	4,040	16.2
28年3月期	24,632	4,058	16.5

(参考) 自己資本 29年3月期第1四半期 4,040百万円 28年3月期 4,058百万円

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
28年3月期	—	0.00	—	4.00	4.00
29年3月期	—	—	—	—	—
29年3月期(予想)	—	0.00	—	5.00	5.00

(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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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)	8,800	84.8	△330	—	△520	—	△540	—	△69.76
通期	26,000	21.3	1,000	29.5	600	53.0	500	9.7	64.59

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年3月期1Q	7,747,000 株	28年3月期	7,747,000 株
29年3月期1Q	7,004 株	28年3月期	7,004 株
29年3月期1Q	7,739,996 株	28年3月期1Q	7,739,996 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
(4) 追加情報	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、改善傾向にあった企業収益の一部に足踏みがみられ、また、消費者マインドにも鈍い動きがみられることから、弱含みで推移しております。

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平成28年1月～6月の発売戸数が、首都圏で前年同期比19.8%減の1万4,454戸、近畿圏で同11.5%減の8,941戸と減少傾向が続いております。特に首都圏では東京都区部(前年同期比22.1%減)および都下(同29.4%減)が大きく減少し、近畿圏では大阪府下(同27.9%減)、兵庫県下(同36.1%減)等の減少が顕著となっております。これは、販売価格上昇による影響に加え、消費税増税が再延期されたことが主な要因であるといわれております。このことにより、首都圏における平成28年の年間供給戸数は昨年実績の4万449戸から3万7千戸に減少することが見込まれております(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境下、当社といたしましては、事業用地取得競争や建設費の高止まりおよび販売価格上昇に適切に対応することに主眼を置き、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のマンション開発、および従来の供給地域の周辺都市にも土地情報収集活動の範囲を拡げ、マーケット状況を精査した上で周辺都市への新規進出を図っております。また、各拠点においてこれまでお取引のある建設会社はもとより、新規に建設会社の開拓を行うことで情報交換先の拡充を図り、各建設会社との更なる連携強化に努めております。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。

なお、当連結会計年度(通期)におけるマンションの竣工・引渡し時期が第4四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1四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は3,669百万円(前年同四半期比87.5%増)、営業損失は81百万円(前年同期は営業損失331百万円)、経常損失は171百万円(前年同期は経常損失418百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は33百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失430百万円)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、クレアホームズ浦和常盤公園(埼玉県さいたま市浦和区)、クレアホームズ永福町耀の邸・蒼の邸(東京都杉並区)の2物件が竣工・引渡しとなりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は2,906百万円(前年同四半期比141.5%増)、セグメント損失(営業損失)は41百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)290百万円)となりました。

今後とも、全国に展開する各拠点において、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。

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、首都圏(都心5区)で6月に既存ビルの大型解約や新築ビルが募集面積を残して竣工したため、6月末時点における平均空室率が前月比0.02%上昇の4.07%となりました。しかしながら前年同月比からは1.05%の改善を示しており、引き続きオフィス需要が底堅く推移していることが窺えます。

また、賃料につきましても、既存ビルの平均賃料が29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に努め、各管理組合の課題となっている駐車場の空き台数増加による使用料収入の減少に対する改善の提案、LED照明への変更工事等による経費削減の提案、大規模修繕に向けての修繕委員会立ち上げの提案、等を継続して行っております。

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およ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755百万円(前年同四半期比1.3%増)、セグメント利益(営業利益)は139百万円(同10.4%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334百万円増加し24,967百万円(前期比1.4%増)となりました。これは、主に不動産販売事業でたな卸資産が431百万円増加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352百万円増加し20,926百万円(前期比1.7%増)となりました。これは、主に借入金金が540百万円増加したこと、支払手形及び買掛金が161百万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18百万円減少し4,040百万円(前期比0.4%減)となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成28年5月13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

該当事項はありません。

(4) 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

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28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,169,826	1,164,112
受取手形及び売掛金	386,291	222,706
販売用不動産	2,020,100	2,753,877
不動産事業支出金	11,900,980	11,598,455
貯蔵品	1,913	3,807
繰延税金資産	146,269	153,280
その他	1,266,210	1,150,337
貸倒引当金	△2,377	△2,101
流動資産合計	16,889,216	17,044,475
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,027,765	1,016,455
機械装置及び運搬具(純額)	580	508
土地	6,065,349	6,065,349
リース資産(純額)	2,946	2,686
その他(純額)	2,748	2,766
有形固定資産合計	7,099,390	7,087,766
無形固定資産	15,063	15,356
投資その他の資産		
投資有価証券	177,251	157,000
繰延税金資産	464	205,553
その他	498,059	503,568
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	629,175	819,521
固定資産合計	7,743,629	7,922,645
資産合計	24,632,846	24,967,120

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	550,746	389,719
短期借入金	10,783,806	11,786,496
未払法人税等	33,194	10,850
賞与引当金	69,221	30,116
その他	835,947	871,181
流動負債合計	12,272,915	13,088,364
固定負債		
長期借入金	7,172,868	6,710,329
繰延税金負債	2,188	72
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	4,027	4,021
その他	280,128	281,792
固定負債合計	8,301,325	7,838,328
負債合計	20,574,240	20,926,693
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	1,635,623	1,637,695
自己株式	△7,526	△7,526
株主資本合計	3,309,718	3,311,790
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△16,562	△36,813
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	748,887	728,636
純資産合計	4,058,605	4,040,426
負債純資産合計	24,632,846	24,967,120

(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27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
売上高	1,957,072	3,669,628
売上原価	1,697,209	3,002,402
売上総利益	259,862	667,225
販売費及び一般管理費	590,889	748,468
営業損失(△)	△331,026	△81,242
営業外収益		
受取利息	—	1
受取配当金	3,430	2,750
還付加算金	—	1,996
その他	16	102
営業外収益合計	3,446	4,850
営業外費用		
支払利息	79,342	93,302
その他	11,414	2,125
営業外費用合計	90,757	95,427
経常損失(△)	△418,337	△171,819
特別損失		
固定資産除却損	—	30
特別損失合計	—	30
税金等調整前四半期純損失(△)	△418,337	△171,849
法人税等	12,135	△204,881
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△430,472	33,032
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利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△430,472	33,032

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27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△430,472	33,032
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	19,263	△20,251
土地再評価差額金	1,100	—
その他の包括利益合計	20,363	△20,251
四半期包括利益	△410,109	12,781
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△410,109	12,781
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28年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成28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。