



平成29年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年11月11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

TEL 03-3239-3611

四半期報告書提出予定日 平成28年11月11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29年3月期第2四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第2四半期	7,976	67.5	△354	—	△550	—	△338	—
28年3月期第2四半期	4,761	△41.4	△372	△487.2	△550	—	△572	—

(注) 包括利益 29年3月期第2四半期 △336百万円 (—%) 28年3月期第2四半期 △575百万円 (—%)

	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2四半期	△43.76	—
28年3月期第2四半期	△73.90	—

(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2四半期	25,681	3,691	14.4
28年3月期	24,632	4,058	16.5

(参考) 自己資本 29年3月期第2四半期 3,691百万円 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	—	0.00	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	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、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	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 : 有
 - 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)	29年3月期2Q	7,747,000 株	28年3月期	7,747,000 株
② 期末自己株式数	29年3月期2Q	7,004 株	28年3月期	7,004 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年3月期2Q	7,739,996 株	28年3月期2Q	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2四半期連結累計期間における我が国経済は、企業収益においては、高い水準にあるものの、改善に足踏み傾向があり、企業の業況判断には慎重さがみられることから、このところ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首都圏における発売戸数は、販売価格の高い水準が続いたことにより8月までは前年同月比9ヶ月連続の減少、初月契約率も3ヶ月連続で好調ラインの70%を割り込んでおりましたが、9月に入り初月契約率が72.0%と回復を示しました。一方、近畿圏では、9月の発売戸数は、前年同月比4.0%増と3ヶ月連続増加したものの、初月契約率は68.1%と4ヶ月ぶりに70%を割る結果となりました。

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ます。当社の強みである「全国に展開する拠点ポートフォリオ」を活用し、当社の「クレア」ブランドの認知度が高く当社の得意とする地域、また、供給が数年行われていない地域等で一次取得者層の需要が見込める地点でのマンション開発に加え、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、各拠点において建設会社とのリレーションを高めるべく、これまでお取引のある建設会社はもとより、新規開拓を行うことで情報交換先の拡充を図り、各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。

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(首都圏5物件、地方圏7物件)を予定しておりますが、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2四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は7,976百万円(前年同期比67.5%増)、営業損失は354百万円(前年同期は営業損失372百万円)、経常損失は550百万円(前年同期は経常損失550百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は338百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失572百万円)となりました。

売上高および営業損益・親会社株主に帰属する四半期純損益は、前年同期比では増収・増益となりましたが、今年度当初の連結業績予想からは、親会社株主に帰属する四半期純損益を除き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が主な要因であります。

また、期首より「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)を適用した結果、親会社株主に帰属する四半期純損失につきましては、今年度当初の連結業績予想540百万円から338百万円となりました。

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2四半期連結累計期間において、第1四半期連結会計期間の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)と第2四半期連結会計期間のクレアホームズ南町ザ・レジデンス(愛媛県松山市)の合計3物件が竣工・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6,441百万円(前年同期比99.1%増)、セグメント損失(営業損失)は244百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)276百万円)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58期)竣工・引渡し予定のクレアホームズ千葉松波(千葉県千葉市中央区)、クレアホームズ平岸中央(北海道札幌市豊平区)、クレアホームズ北浦和楓雅の邸(埼玉県さいたま市中央区)、クレアホームズ榴ヶ岡公園パークゲート(宮城県仙台市宮城野区)および次期(第59期)竣工・引渡し予定のクレアホームズ一番町プレステージ(宮城県仙台市青葉区)、ザ・グランリバーフォート高砂(東京都葛飾区)、クレアホームズ新町一丁目(大阪府大阪市西区)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並びに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、企業の移転や増床需要が好調で9月末時点での首都圏(都心5区)における平均空室率は3.7%と3ヶ月連続で改善しております。また、賃料につきましても既存ビルの平均賃料が32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るべく、専門性の高いサービスの提供に努め、駐車場の空き台数増加に対する改善の提案、電力の一括受電や共用部照明のLEDへの変更による経費削減の提案、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圧縮に努めるとともに、原状復旧・入居工事や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1,521百万円(前年同期比0.7%増)、セグメント利益(営業利益)は268百万円(同10.8%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1,048百万円増加し25,681百万円(前期比4.3%増)となりました。これは、主にたな卸資産が1,099百万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1,415百万円増加し21,989百万円(前期比6.9%増)となりました。これは、主に借入金金が933百万円、支払手形及び買掛金が209百万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367百万円減少し3,691百万円(前期比9.0%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

(会計上の見積りの変更)

(耐用年数の変更)

当第2四半期連結会計期間において、事業所等の移転計画に伴い利用不能となる固定資産について耐用年数を短縮し、将来にわたり変更しております。

これによる損益に与える影響は軽微であります。

(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2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,169,826	973,260
受取手形及び売掛金	386,291	416,718
販売用不動産	2,020,100	1,961,152
不動産事業支出金	11,900,980	13,059,303
貯蔵品	1,913	2,163
繰延税金資産	146,269	171,915
その他	1,266,210	1,216,330
貸倒引当金	△2,377	△2,472
流動資産合計	16,889,216	17,798,372
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,027,765	1,002,471
機械装置及び運搬具（純額）	580	436
土地	6,065,349	6,065,349
リース資産（純額）	2,946	2,426
その他（純額）	2,748	2,595
有形固定資産合計	7,099,390	7,073,280
無形固定資産	15,063	14,117
投資その他の資産		
投資有価証券	177,251	179,883
繰延税金資産	464	206,036
その他	498,059	456,399
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	629,175	795,719
固定資産合計	7,743,629	7,883,117
資産合計	24,632,846	25,681,490

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	550,746	760,601
短期借入金	10,783,806	11,463,998
未払法人税等	33,194	24,337
賞与引当金	69,221	74,599
その他	835,947	1,107,340
流動負債合計	12,272,915	13,430,877
固定負債		
長期借入金	7,172,868	7,426,448
繰延税金負債	2,188	—
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	2,714
その他	280,128	287,767
固定負債合計	8,301,325	8,559,044
負債合計	20,574,240	21,989,921
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	1,265,954
自己株式	△7,526	△7,526
株主資本合計	3,309,718	2,940,049
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	△13,930
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	751,519
純資産合計	4,058,605	3,691,568
負債純資産合計	24,632,846	25,681,490

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
売上高	4,761,175	7,976,370
売上原価	4,016,554	6,731,352
売上総利益	744,621	1,245,017
販売費及び一般管理費	1,117,376	1,599,484
営業損失(△)	△372,755	△354,467
営業外収益		
受取利息	123	16
受取配当金	3,430	2,750
還付加算金	—	1,996
その他	978	521
営業外収益合計	4,532	5,285
営業外費用		
支払利息	167,365	189,536
その他	14,668	12,041
営業外費用合計	182,034	201,578
経常損失(△)	△550,256	△550,759
特別損失		
固定資産除却損	—	52
特別損失合計	—	52
税金等調整前四半期純損失(△)	△550,256	△550,812
法人税等	21,762	△212,103
四半期純損失(△)	△572,019	△338,709
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(△)	△572,019	△338,709

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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
四半期純損失(△)	△572,019	△338,709
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,942	2,632
土地再評価差額金	1,100	—
その他の包括利益合計	△3,841	2,632
四半期包括利益	△575,860	△336,076
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△575,860	△336,076
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28年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成28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。