



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2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29年2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3四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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		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3四半期	13,100	28.1	△221	—	△487	—	△299	—
28年3月期第3四半期	10,228	6.2	△225	—	△501	—	△532	—

(注) 包括利益 29年3月期第3四半期 △257百万円 (—%) 28年3月期第3四半期 △533百万円 (—%)

	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3四半期	△38.69	—
28年3月期第3四半期	△68.84	—

(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3四半期	27,200	3,770	13.9
28年3月期	24,632	4,058	16.5

(参考) 自己資本 29年3月期第3四半期 3,770百万円 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

(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3Q	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3Q	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3Q	7,739,996 株	28年3月期3Q	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3四半期連結累計期間における我が国経済は、企業収益において一部に改善の遅れがみられるものの依然高い水準にあり、企業の業況判断は改善の方向を示しております。また、消費者マインドにも持ち直しの動きがみられることから景気は緩やかな回復傾向がみられます。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、昨年(平成28年1月～12月)における新築分譲マンションの発売戸数が、首都圏では前年比11.6%減の3万5,772戸と3年連続で減少となり、近畿圏では前年比1.3%減の1万8,676戸となりました。また、初月契約率の月間平均においては、首都圏で68.8%、近畿圏で71.9%となり、好調の目安とされる70%を首都圏では7年ぶりに下回る結果となりました。

これは、販売価格上昇による影響が大きな要因であるといわれており、首都圏での発売戸数が4万戸を下回るのは、平成21年の3万6,376戸以来7年ぶりとなります(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境下、当社は次の3点を重要施策と捉え、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。

①競争激化する事業用地仕入れでは、全国に展開する拠点ポートフォリオを最大限活用し、各拠点での綿密なマーケット調査により需給バランスを見極めるとともに、仕入れ間口の拡充を図るべく、従来の供給地域の周辺都市にも活動範囲を拡げ、新規進出を図っております。

②高止まりする建設コストへの対応では、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、新規開拓を行うことで情報交換先の拡充を図り、より多くの建設会社とのリレーションを高め更なる連携強化に注力しております。

③販売面では、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、外部委託先との連携も図りながら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・引渡しは12物件を予定しております。このうち6物件が当第3四半期連結累計期間に竣工・引渡しとなりましたが、販売価格上昇を背景に引渡しの進捗にやや遅れがみられております。

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13,100百万円(前年同期比28.1%増)、営業損失は221百万円(前年同期は営業損失225百万円)、経常損失は487百万円(前年同期は経常損失501百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は299百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失532百万円)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、第3四半期連結会計期間において、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)、クレアホームズ榴ヶ岡公園テラス(宮城県仙台市宮城野区)、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)の3物件が竣工・引渡しとなりました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は10,801百万円(前年同期比35.8%増)、セグメント損失(営業損失)は57百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)87百万円)となりました。

販売価格上昇を受け、お客様が慎重に検討する傾向が強く購入まで時間がかかることに加え、昨今の住宅ローン金利状況及び消費税増税の延期等により買い急ぎしないという姿勢が現れてきております。

なお、次年度以降の事業用地の取得につきましては、平成29年度は既に完了し、平成30年度につきまして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)において、解約の動きが少なく小規模ながらも成約が順調に推移したことから、12月末時点での平均空室率は前月比0.14%改善の3.61%となり、平成28年7月より6ヶ月連続で3%台の平均空室率を維持しております。また、賃料につきましても、既存ビルの平均賃料が35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策、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策等の提案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3四半期連結累計期間の売上高は2,281百万円(前年同期比1.2%増)、セグメント利益(営業利益)は392百万円(同7.1%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2,567百万円増加し27,200百万円となりました。これは、主にたな卸資産が2,618百万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2,856百万円増加し23,430百万円となりました。これは、主に借入金が2,035百万円、支払手形及び買掛金が429百万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288百万円減少し3,770百万円となりました。

(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)

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3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,169,826	989,535
受取手形及び売掛金	386,291	409,911
販売用不動産	2,020,100	2,405,613
不動産事業支出金	11,900,980	14,132,171
貯蔵品	1,913	4,160
繰延税金資産	146,269	150,739
その他	1,266,210	1,218,686
貸倒引当金	△2,377	△2,495
流動資産合計	16,889,216	19,308,324
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,027,765	984,523
機械装置及び運搬具（純額）	580	364
土地	6,065,349	6,065,349
リース資産（純額）	2,946	2,166
その他（純額）	2,748	2,379
有形固定資産合計	7,099,390	7,054,784
無形固定資産	15,063	12,878
投資その他の資産		
投資有価証券	177,251	227,067
繰延税金資産	464	201,234
その他	498,059	443,043
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	629,175	824,745
固定資産合計	7,743,629	7,892,409
資産合計	24,632,846	27,200,733

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	550,746	980,537
短期借入金	10,783,806	13,287,506
未払法人税等	33,194	9,317
賞与引当金	69,221	28,840
その他	835,947	1,295,630
流動負債合計	12,272,915	15,601,830
固定負債		
長期借入金	7,172,868	6,704,609
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	2,813
その他	280,128	279,275
固定負債合計	8,301,325	7,828,811
負債合計	20,574,240	23,430,641
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	1,305,164
自己株式	△7,526	△7,526
株主資本合計	3,309,718	2,979,259
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	25,382
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	790,832
純資産合計	4,058,605	3,770,091
負債純資産合計	24,632,846	27,200,733

(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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
売上高	10,228,324	13,100,739
売上原価	8,710,450	10,968,519
売上総利益	1,517,874	2,132,220
販売費及び一般管理費	1,743,515	2,353,858
営業損失(△)	△225,641	△221,637
営業外収益		
受取利息	123	16
受取配当金	5,774	4,919
還付加算金	—	1,996
その他	1,091	1,565
営業外収益合計	6,989	8,497
営業外費用		
支払利息	265,415	260,552
その他	17,165	13,914
営業外費用合計	282,581	274,466
経常損失(△)	△501,232	△487,607
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(△)	△501,232	△487,659
法人税等	31,614	△188,160
四半期純損失(△)	△532,847	△299,498
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(△)	△532,847	△299,498

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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
四半期純損失(△)	△532,847	△299,498
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,703	41,944
土地再評価差額金	1,100	—
その他の包括利益合計	△602	41,944
四半期包括利益	△533,450	△257,553
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△533,450	△257,553
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3四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28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28年4月1日 至 平成28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。