



# 平成30年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29年8月10日

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/>

上場取引所 東

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) 経理本部長 (氏名) 秋草 威之

TEL 03-3239-3611

四半期報告書提出予定日 平成29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

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成30年3月期第1四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第1四半期	1,582	56.9	511		604		629	
29年3月期第1四半期	3,669	87.5	81		171		33	

(注) 包括利益 30年3月期第1四半期 625百万円 ( %) 29年3月期第1四半期 12百万円 ( %)

	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
30年3月期第1四半期	81.34	
29年3月期第1四半期	4.26	

### (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	%
30年3月期第1四半期	26,881	3,942	14.7
29年3月期	26,783	4,606	17.2

(参考) 自己資本 30年3月期第1四半期 3,942百万円 29年3月期 4,606百万円

## 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
29年3月期		0.00		5.00	5.00
30年3月期					
30年3月期(予想)		0.00		6.00	6.00

(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30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30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)	4,000	49.9	1,100		1,300		1,300		167.95
通期	27,000	7.7	1,000	25.2	650	51.4	400	27.4	51.67

(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 社 (社名) 、 除外 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  
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
以外の会計方針の変更 : 無  
会計上の見積りの変更 : 無  
修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	30年3月期1Q	7,747,000 株	29年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	30年3月期1Q	7,004 株	29年3月期	7,004 株
期中平均株式数(四半期累計)	30年3月期1Q	7,739,996 株	29年3月期1Q	7,739,996 株

四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

#### 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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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、企業収益や企業の業況判断が引き続き改善しており、また、個人消費も緩やかに持ち直していることから、景気は緩やかな回復基調が続いております。

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29年上半年(1月～6月)の発売戸数が、首都圏では前年同期比1.9%増の1万4,730戸と4年ぶりに増加に転じましたが、初月契約率の平均は67.3%と好不調の目安とされる70%を下回っており、お客様の慎重姿勢が継続していることが窺われます(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社企業グループといたしましては、全国的に不動産価格が上昇し、お客様の志向も多様化しているなか、画一的な商品供給ではなく、地域特性に合った「お客様に選んでいただける」商品を開発・提供することを主眼に「全国に展開する拠点ポートフォリオ」と中堅ならではの機動力を活かして事業展開を行っております。具体的には、①エリアマーケットの状況を的確に把握し、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、②エリア特性に見合った商品企画、③構造面を中心に安心・安全を最優先すること、④その上で建設費をはじめ各原価・費用を極力抑制し手の届く価格設定を行うこと、⑤一歩あるいは半歩先を行くSomething Newを提案すること、この5点を軸に各支店周辺の中堅都市への新規進出、大規模都市圏での重点エリアでのブランド化、大地震を経験した地域および想定される地域での免震構造をはじめとする各種耐震対策、世代別のお客様を想定した間取り構成、世帯人数の減少に対応するコンパクトな間取りの積極採用、地域銀行・地域建設会社とのリレーションシップの深耕、竣工後の管理・サービスの充実、将来の大規模修繕の提案等、総合的な取り組みをより一層強化・推進してまいります。

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13物件(首都圏3物件、地方圏10物件)を予定しておりますが、当第1四半期連結累計期間は竣工・引渡し物件が無く、ほとんどが第3四半期連結累計期間以降に集中しております。当社では、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大きく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1,582百万円(前年同期比56.9%減)、営業損失は511百万円(前年同期は営業損失81百万円)、経常損失は604百万円(前年同期は経常損失171百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は629百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益33百万円)となりました。

なお、当連結会計年度(通期)に竣工・引渡しを予定している物件のお客様との売買契約につきましては、順調に進捗しております。

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1四半期連結累計期間において、当連結会計年度(通期)の売上に寄与する「クリアホームズ円山<西28丁目駅前>(北海道札幌市中央区)」および「クリアホームズ山鼻行啓通(北海道札幌市中央区)」の販売を開始いたしました。これにより当連結会計年度(通期)に竣工・引渡しを予定している13物件のうち、既に12物件の販売を開始済みで、残る1物件も7月に販売開始をいたしました。

当第1四半期連結累計期間には、マンションの新規竣工・引渡し物件が無かったため、同期間の売上高は804百万円(前年同期比72.3%減)、セグメント損失(営業損失)は473百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)41百万円)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「クリア」ブランドの浸透・向上に注力してまいります。

なお、次年度以降の事業用地の取得につきましては、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)における6月末時点の平均空室率は前月比0.15%改善の3.26%となり、平成28年7月より12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6月末時点の平均賃料が前年同月比4.01%改善しており、緩やかな上昇傾向が続いております(三鬼商事㈱調査)。

このような環境の下、空室の解消と既存テナントの確保を最重要課題と捉え、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努めるとともに、テナント企業のニーズを早期に把握し即応することでお客様満足度の向上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、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769百万円(前年同期比1.9%増)、セグメント利益(営業利益)は135百万円(同2.8%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98百万円増加し26,881百万円(前期比0.4%増)となりました。

### (負債)

負債は、前連結会計年度末に比べ763百万円増加し22,939百万円(前期比3.4%増)となりました。これは、主に支払手形及び買掛金が242百万円増加したこと、不動産販売事業における契約の進捗に伴う不動産事業受入金(流動負債・その他)が473百万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664百万円減少し3,942百万円(前期比14.4%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29年5月12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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,263,144	1,061,201
受取手形及び売掛金	1,008,683	154,968
販売用不動産	2,695,333	2,046,513
不動産事業支出金	12,853,791	14,609,333
貯蔵品	2,106	4,999
繰延税金資産	166,962	145,005
その他	948,405	1,023,243
貸倒引当金	△3,738	△2,009
流動資産合計	18,934,690	19,043,256
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	967,953	955,219
機械装置及び運搬具（純額）	293	234
土地	6,065,349	6,065,349
リース資産（純額）	1,906	1,646
その他（純額）	5,044	4,585
有形固定資産合計	7,040,547	7,027,036
無形固定資産	20,565	18,948
投資その他の資産		
投資有価証券	210,090	213,395
繰延税金資産	158,962	163,165
退職給付に係る資産	675	1,228
その他	464,411	461,559
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	787,541	792,750
固定資産合計	7,848,653	7,838,735
資産合計	26,783,343	26,881,991

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,452,120	1,694,949
短期借入金	11,602,658	11,635,388
未払法人税等	55,725	8,647
賞与引当金	71,011	31,049
その他	1,095,792	1,628,013
流動負債合計	14,277,308	14,998,047
固定負債		
長期借入金	6,788,670	6,831,231
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	1,075	1,128
その他	267,473	267,412
固定負債合計	7,899,332	7,941,884
負債合計	22,176,640	22,939,931
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	2,155,807	1,487,514
自己株式	△7,526	△7,526
株主資本合計	3,829,901	3,161,608
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,351	15,001
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	776,801	780,451
純資産合計	4,606,702	3,942,060
負債純資産合計	26,783,343	26,881,991

(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28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
売上高	3,669,628	1,582,055
売上原価	3,002,402	1,302,914
売上総利益	667,225	279,140
販売費及び一般管理費	748,468	790,712
営業損失(△)	△81,242	△511,571
営業外収益		
受取利息	1	—
受取配当金	2,750	2,751
還付加算金	1,996	18
その他	102	331
営業外収益合計	4,850	3,101
営業外費用		
支払利息	93,302	87,783
その他	2,125	8,326
営業外費用合計	95,427	96,110
経常損失(△)	△171,819	△604,580
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(△)	△171,849	△604,580
法人税等	△204,881	25,012
四半期純利益又は四半期純損失(△)	33,032	△629,592
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(△)	33,032	△629,592



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28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	33,032	△629,592
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△20,251	3,650
その他の包括利益合計	△20,251	3,650
四半期包括利益	12,781	△625,942
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	12,781	△625,942
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)

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)

該当事項はありません。