



## 平成30年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30年2月9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) 執行役員経理本部長 (氏名) 秋草 威之

TEL 03-3239-3611

四半期報告書提出予定日 平成30年2月9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3四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第3四半期	17,679	35.0	736		447		343	
29年3月期第3四半期	13,100	28.1	221		487		299	

(注) 包括利益 30年3月期第3四半期 342百万円 ( %) 29年3月期第3四半期 257百万円 ( %)

	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3四半期	44.37	
29年3月期第3四半期	38.69	

#### (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3四半期	24,527	4,910	20.0
29年3月期	26,783	4,606	17.2

(参考) 自己資本 30年3月期第3四半期 4,910百万円 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		0.00			
30年3月期(予想)				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、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	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3Q	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3Q	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3Q	7,739,996 株	29年3月期3Q	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3四半期連結累計期間における我が国経済は、企業収益や業況判断の改善が続いており、有効求人倍率も着実な上昇を示しております。また、個人消費も持ち直し傾向にあり、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1月～12月における発売戸数が、首都圏で3万5,898戸(前年比0.4%増)、近畿圏で1万9,560戸(同4.7%増)と両地域とも前年より増加となりました。一方、初月契約率の月間平均においては、首都圏で68.1%(同0.7%減)、近畿圏で76.1%(同4.2%増)となり、首都圏においては好調の目安とされる70%を2年連続で下回る結果となりました。また、平均価格においては、首都圏で5,908万円(同7.6%増)、近畿圏で3,836万円(同2.1%減)となり、首都圏では平成2年の6,123万円以来、過去2番目の高値となりました(㈱不動産経済研究所調査)。

当社企業グループでは、高止まりする建設費を主因とする新築マンション価格の上昇、事業用地獲得競争の激化、多様化するマーケットといった事業環境に適切に対応するべく、次の5点を軸にお客様に選んでいただける商品開発・提供に取り組んでおります。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。

また、「全国に展開する拠点ポートフォリオ」を活かして、その周辺の中堅都市への新規進出や地域銀行・地域建設会社とのリレーションシップの深耕を重点的に推し進め、常に情報収集を図る等、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。

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17,679百万円(前年同期比35.0%増)、営業利益は736百万円(前年同期は営業損失221百万円)、経常利益は447百万円(前年同期は経常損失487百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は343百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失299百万円)となりました。

なお、当連結会計年度におけるマンションの竣工・引渡しは13物件を予定しております。このうち、第4四半期連結会計期間に6物件の竣工・引渡しを予定しており、引き続き販売に注力してまいります。

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3四半期連結会計期間において、「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)」、「クレアホームズ南与野駅前(埼玉県さいたま市中央区)」、「クレアホームズ千葉ザ・フロント(千葉県千葉市中央区)」、「クレアホームズ新町一丁目(大阪府大阪市西区)」、「クレアホームズ上安駅前ザ・レジデンス(広島県広島市安佐南区)」の6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15,301百万円(前年同期比41.7%増)、セグメント利益(営業利益)は901百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)57百万円)となりました。

なお、当第3四半期連結会計期間において、翌連結会計年度に竣工・引渡し予定の「クレアホームズ升形ザ・レジデンス(高知県高知市)」、「クレアホームズ武蔵浦和サザンアリーナ(埼玉県さいたま市南区)」の販売を開始いたしました。

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、首都圏(都心5区)における12月末時点の平均空室率は前月比0.09%上昇の3.12%となりましたが、平成28年7月より18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12月末時点の平均賃料が前月比0.58%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3四半期連結累計期間の売上高は2,360百万円(前年同期比3.5%増)、セグメント利益(営業利益)は399百万円(同1.8%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2,255百万円減少し24,527百万円となりました。これは、主に受取手形及び売掛金が600百万円減少し、たな卸資産が870百万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2,559百万円減少し19,616百万円となりました。これは、主に借入金が1,752百万円、支払手形及び買掛金が1,070百万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303百万円増加し4,910百万円となりました。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成29年5月12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. 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3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,263,144	1,121,060
受取手形及び売掛金	1,008,683	407,793
販売用不動産	2,695,333	2,175,995
不動産事業支出金	12,853,791	12,501,861
貯蔵品	2,106	3,211
繰延税金資産	166,962	165,423
その他	948,405	332,922
貸倒引当金	△3,738	△1,383
流動資産合計	18,934,690	16,706,884
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	967,953	933,311
機械装置及び運搬具（純額）	293	102
土地	6,065,349	6,065,349
リース資産（純額）	1,906	1,126
その他（純額）	5,044	3,670
有形固定資産合計	7,040,547	7,003,560
無形固定資産	20,565	16,182
投資その他の資産		
投資有価証券	210,090	209,326
繰延税金資産	158,962	168,851
退職給付に係る資産	675	6,114
その他	464,411	463,078
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	787,541	800,770
固定資産合計	7,848,653	7,820,513
資産合計	26,783,343	24,527,397

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,452,120	381,334
短期借入金	11,602,658	9,606,426
未払法人税等	55,725	50,146
賞与引当金	71,011	29,697
その他	1,095,792	1,427,412
流動負債合計	14,277,308	11,495,016
固定負債		
長期借入金	6,788,670	7,032,353
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	1,201
その他	267,473	246,300
固定負債合計	7,899,332	8,121,967
負債合計	22,176,640	19,616,984
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	2,460,591
自己株式	△7,526	△7,526
株主資本合計	3,829,901	4,134,686
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	10,276
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	775,726
純資産合計	4,606,702	4,910,412
負債純資産合計	26,783,343	24,527,397

(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28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
売上高	13,100,739	17,679,793
売上原価	10,968,519	14,426,815
売上総利益	2,132,220	3,252,978
販売費及び一般管理費	2,353,858	2,516,893
営業利益又は営業損失(△)	△221,637	736,084
営業外収益		
受取利息	16	5
受取配当金	4,919	4,877
還付加算金	1,996	18
その他	1,565	1,014
営業外収益合計	8,497	5,915
営業外費用		
支払利息	260,552	269,007
その他	13,914	25,248
営業外費用合計	274,466	294,256
経常利益又は経常損失(△)	△487,607	447,744
特別損失		
固定資産売却損	—	15
固定資産除却損	52	0
立退費用	—	35,000
特別損失合計	52	35,015
税金等調整前四半期純利益又は 税金等調整前四半期純損失(△)	△487,659	412,728
法人税等	△188,160	69,244
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△299,498	343,484
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(△)	△299,498	343,484

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28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△299,498	343,484
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	41,944	△1,074
その他の包括利益合計	41,944	△1,074
四半期包括利益	△257,553	342,409
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△257,553	342,409
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。