



平成31年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30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/>
 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
 四半期報告書提出予定日 平成30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

上場取引所 東
 TEL 03-3239-3611

(百万円未満切捨て)

1. 平成31年3月期第1四半期の連結業績(平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第1四半期	3,726	135.5	173		238		280	
30年3月期第1四半期	1,582	56.9	511		604		629	

(注) 包括利益 31年3月期第1四半期 272百万円 (%) 30年3月期第1四半期 625百万円 (%)

	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
31年3月期第1四半期	36.24	
30年3月期第1四半期	81.34	

(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	%
31年3月期第1四半期	24,358	4,761	19.5
30年3月期	23,994	5,080	21.2

(参考) 自己資本 31年3月期第1四半期 4,761百万円 30年3月期 5,080百万円

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
30年3月期		0.00		6.00	6.00
31年3月期					
31年3月期(予想)		0.00		8.00	8.00

(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31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日～平成31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)	5,500	51.3	900		1,000		1,100		142.11
通期	28,000	3.9	1,000	10.2	700	7.1	450	15.2	58.13

(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)	31年3月期1Q	7,747,000 株	30年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	31年3月期1Q	7,041 株	30年3月期	7,041 株
期中平均株式数(四半期累計)	31年3月期1Q	7,739,959 株	30年3月期1Q	7,739,996 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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
(追加情報)	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、雇用情勢が着実に改善をしており、国際情勢に不透明感はあるものの企業収益や業況判断も引き続き改善傾向を示しております。また、設備投資も徐々に増加していることから、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30年上半期(1月～6月)の発売戸数が、首都圏では前年同期比5.3%増の1万5,504戸と上半期としては2年連続で増加しました。これは、郊外を含めた駅近立地等、利便性の高いマンションの発売が増加したことが主な要因であるといわれております。初月契約率の平均については、66.7%と好不調の目安とされる70%を上半期としては3年連続で下回っているものの、累積契約率は78.5%と前年同期より1.5%上昇する結果となりました(㈱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、次の3点を重要施策と捉え、これらの事業環境の変化に適切に対応することを主眼に置き事業展開を図っております。①新築分譲マンション事業の用地獲得競争の激化に対しましては、当社の強みである「全国に展開する拠点ポートフォリオ」を最大限活かし、従来の供給地域に加え、各拠点でカバーできる周辺都市にも事業エリアの拡大を図っております。②地価の上昇や高止まりする建設費を背景とするマンション価格の上昇に対しましては、従来からお取引のある建設会社はもとより、必要に応じて拡充を図りながら、事業用地の仕入れ段階から緊密な情報交換を行っております。この情報交換を積極的に行うことにより、構造面を中心に安心・安全を最優先した上で原価を極力抑制し、お客様の手に届く価格設定を行うことに注力しております。③商品企画につきましては、多様化するお客様ニーズに対応すべく、画一的な商品供給を行うのではなく、世代別のお客様を想定した間取り構成や小世帯化に対応するコンパクトな間取りを採用する等、エリアマーケットの状況を的確に把握し、物件ごとに商品を企画しております。

当社企業グループは、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、「土地の選定から、企画、施工管理、分譲、入居後の管理、将来の大規模修繕まで」、グループ一貫システムによりマンション事業を展開し、これにより事業環境の変化にも適切に対応してまいります。

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13物件(首都圏5物件、地方圏8物件)を予定しておりますが、そのほとんどが第4四半期連結累計期間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3,726百万円(前年同期比135.5%増)、営業損失は173百万円(前年同期は営業損失511百万円)、経常損失は238百万円(前年同期は経常損失604百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は280百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失629百万円)となりました。

なお、当社の本社及び東京支社並びにセントラルライフ㈱の本社は、当社が保有する秋穂セントラルビル(東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号)へ平成30年7月17日をもって移転いたしました。引き続き、業務効率の向上にも取り組んでまいります。

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1四半期連結累計期間において、「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)」および「クレアホームズ武蔵浦和パークフィールズ(埼玉県さいたま市南区)」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2,909百万円(前年同期比261.8%増)、セグメント損失(営業損失)は97百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)473百万円)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、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)において、新築ビル3棟が満室や高稼働で竣工したことに加え、竣工1年未満のビルや既存ビルの大型空室に成約があったことから、6月末時点での平均空室率は前月比0.11ポイント改善の2.57%となり、2%台の平均空室率をキープしております。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月比0.36%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)。

このような環境下、不動産賃貸事業におきましては、既存テナントの確保と空室の解消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、管理組合並びにご入居者様からのニーズに即応すべく、専門性の高いサービスの提供に努めてまいります。具体的には、設備に関するリニューアル工事のご提案、ご入居者様同士のコミュニティ形成を目的としたイベント開催についてのご提案等を行い、良好な居住空間および管理組合運営の維持に注力しております。

ビル管理事業におきましては、引き続き新規の受注獲得営業に努めるとともに、原状復旧・入居工事や外壁修繕・屋上防水等のスポット工事の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807百万円(前年同期比4.9%増)、セグメント利益(営業利益)は106百万円(同21.3%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

総資産は、前連結会計年度末に比べ364百万円増加し24,358百万円となりました。

負債は、前連結会計年度末に比べ683百万円増加し19,597百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で借入金が854百万円増加したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ318百万円減少し4,761百万円となりました。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30年5月11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30年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,693,714	1,190,937
受取手形及び売掛金	423,723	298,871
販売用不動産	1,926,986	2,486,350
不動産事業支出金	11,756,199	12,151,555
未成工事支出金	10,010	—
貯蔵品	4,277	3,759
その他	275,840	358,237
貸倒引当金	△1,586	△1,319
流動資産合計	16,089,166	16,488,391
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	920,587	910,642
機械装置及び運搬具（純額）	58	44
土地	6,065,349	6,065,349
リース資産（純額）	866	606
その他（純額）	3,215	3,129
有形固定資産合計	6,990,078	6,979,772
無形固定資産	15,463	14,744
投資その他の資産		
投資有価証券	186,711	184,978
繰延税金資産	270,734	249,706
退職給付に係る資産	6,107	6,148
その他	482,390	481,817
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	899,344	876,051
固定資産合計	7,904,886	7,870,567
資産合計	23,994,053	24,358,959

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	504,683	398,787
短期借入金	7,268,586	8,916,791
未払法人税等	94,314	8,745
賞与引当金	74,262	34,061
その他	1,520,984	1,574,768
流動負債合計	9,462,831	10,933,153
固定負債		
長期借入金	8,383,914	7,590,475
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	1,291	1,337
その他	223,508	230,444
固定負債合計	9,450,827	8,664,370
負債合計	18,913,659	19,597,524
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	2,647,964	2,320,966
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	4,322,044	3,995,046
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△7,099	938
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	758,349	766,388
純資産合計	5,080,393	4,761,435
負債純資産合計	23,994,053	24,358,959

(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29年4月1日 至平成29年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年6月30日)
売上高	1,582,055	3,726,253
売上原価	1,302,914	3,172,890
売上総利益	279,140	553,362
販売費及び一般管理費	790,712	726,772
営業損失(△)	△511,571	△173,409
営業外収益		
受取利息	—	0
受取配当金	2,751	2,763
還付加算金	18	—
その他	331	137
営業外収益合計	3,101	2,901
営業外費用		
支払利息	87,783	67,529
その他	8,326	651
営業外費用合計	96,110	68,181
経常損失(△)	△604,580	△238,689
特別損失		
固定資産除却損	—	86
投資有価証券評価損	—	14,193
本社移転費用	—	4,185
特別損失合計	—	18,465
税金等調整前四半期純損失(△)	△604,580	△257,154
法人税等	25,012	23,403
四半期純損失(△)	△629,592	△280,557
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(△)	△629,592	△280,557

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29年4月1日 至平成29年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年6月30日)
四半期純損失(△)	△629,592	△280,557
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,650	8,038
その他の包括利益合計	3,650	8,038
四半期包括利益	△625,942	△272,519
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△625,942	△272,519
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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。