



平成31年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成31年2月8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31年2月8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31年3月期第3四半期の連結業績(平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第3四半期	10,769	39.1	883		1,100		1,196	
30年3月期第3四半期	17,679	35.0	736		447		343	

(注) 包括利益 31年3月期第3四半期 1,214百万円 (%) 30年3月期第3四半期 342百万円 (%)

	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3四半期	154.57	
30年3月期第3四半期	44.37	

(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3四半期	27,881	3,819	13.7
30年3月期	23,994	5,080	21.2

(参考) 自己資本 31年3月期第3四半期 3,819百万円 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		0.00			
31年3月期(予想)				10.00	10.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

・31年3月期期末配当金(予想)の内訳 普通配当8円 記念配当2円

・詳細は、本日公表いたしました「2019年3月期 第60期記念配当に関するお知らせ」をご覧ください。

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、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	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3Q	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3Q	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3Q	7,739,959 株	30年3月期3Q	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3四半期連結累計期間における我が国経済は、国際情勢に不透明感があるものの、企業の設備投資が増加し、企業収益や雇用情勢の改善も続いております。また、個人消費も持ち直しており、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、平成30年1月～12月における首都圏での新築分譲マンションの発売戸数が3万7,132戸(前年比3.4%増)で、都県ごとにばらつきがあるものの、2年連続で増加となりました。一方、年間の平均価格につきましては、首都圏で5,871万円(同0.6%減)と前年より微減となりましたが、㎡単価は各都県ともに総じて上昇しており、販売価格の高止まり状態が続いております。また、初月契約率の月間平均は、首都圏で62.1%(同6.0%減)となり、3年連続で60%台と低調な水準が続く結果となりました(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社企業グループは、激化するマンション事業用地の獲得競争において、当社の強みである「全国展開する拠点ポートフォリオ」を最大限活用し、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土地情報収集の活動範囲を拡げております。具体的には、高知市において初進出となる「クリアホームズ高知駅前ザ・レジデンス」が当第3四半期連結会計期間中に竣工・引渡しとなった他、高知市で2棟目となる「クリアホームズ升形ザ・レジデンス」も平成31年2月に竣工し、当連結会計年度の売上に寄与する予定であります。更に3棟目の「クリアホームズ高知ザ・ステーションフロント」が次年度に竣工・引渡し予定となっております。新規進出エリアにおきましても、継続取り組みを行うことで着実に地歩を固めております。

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(首都圏5物件、地方圏8物件)を予定しておりますが、当第3四半期連結累計期間までに計画どおり4物件が竣工・引渡しとなりました。残る9物件は、第4四半期連結会計期間に竣工・引渡しを予定しており、第4四半期に売上が偏重することとなります(前連結会計年度は13物件中、第3四半期連結累計期間までに7物件、第4四半期連結会計期間に6物件の竣工・引渡しをいたしました)。

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おります関係上、四半期ごとの業績は大きく変動する傾向にあり、当連結会計年度はその傾向が大きく出現いたします。

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10,769百万円(前年同期比39.1%減)、営業損失は883百万円(前年同期は営業利益736百万円)、経常損失は1,100百万円(前年同期は経常利益447百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は1,196百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益343百万円)となりました。

なお、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。

セグメントごとの経営成績は、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、「クリアホームズ高知駅前ザ・レジデンス(高知県高知市)」、「クリアホームズ町田(神奈川県相模原市南区)」の2物件が竣工・引渡しとなりました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は8,374百万円(前年同期比45.3%減)、セグメント損失(営業損失)は616百万円(前年同期はセグメント利益(営業利益)901百万円)となりました。

今後、第4四半期連結会計期間に9物件の竣工・引渡しを予定しております。

なお、当第3四半期連結会計期間において、次年度竣工・引渡し予定の「クリアホームズ高知ザ・ステーションフロント(高知県高知市)」、「クリアホームズ鶴見緑地公園(大阪府大阪市鶴見区)」、「クリアホームズ保土ヶ谷(神奈川県横浜市保土ヶ谷区)」、「クリアホームズ武蔵浦和プレミアムフォート(埼玉県さいたま市南区)」の販売を順次開始しております。

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「クリア」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)において、12月末時点での平均空室率は前月比0.10ポイント改善の1.88%となりました。また、賃料につきましても、既存ビルの平均賃料が23ヶ月連続で前月を上回っており、緩やかな上昇が続いております(三鬼商事㈱調査)。

このような環境の下、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るべく、専門性の高いサービスの提供に引き続き努めてまいります。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3四半期連結累計期間の売上高は2,370百万円(前年同期比0.4%増)、セグメント利益(営業利益)は298百万円(同25.3%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ3,887百万円増加し27,881百万円となりました。これは、主にたな卸資産が3,280百万円増加したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ5,149百万円増加し24,062百万円となりました。これは、主に借入金が増加したことが3,704百万円、不動産事業受入金が1,938百万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1,261百万円減少し3,819百万円となりました。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3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,693,714	2,253,905
受取手形及び売掛金	423,723	134,313
販売用不動産	1,926,986	1,007,630
不動産事業支出金	11,756,199	15,965,673
未成工事支出金	10,010	—
貯蔵品	4,277	5,005
その他	275,840	658,178
貸倒引当金	△1,586	△810
流動資産合計	16,089,166	20,023,897
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	920,587	930,207
機械装置及び運搬具（純額）	58	14
土地	6,065,349	6,065,349
リース資産（純額）	866	86
その他（純額）	3,215	6,569
有形固定資産合計	6,990,078	7,002,228
無形固定資産	15,463	13,256
投資その他の資産		
投資有価証券	186,711	147,248
繰延税金資産	270,734	245,861
退職給付に係る資産	6,107	6,371
その他	482,390	489,698
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	899,344	842,579
固定資産合計	7,904,886	7,858,064
資産合計	23,994,053	27,881,961

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	504,683	344,132
短期借入金	7,268,586	12,637,045
未払法人税等	94,314	2,285
不動産事業受入金	1,004,261	2,942,335
賞与引当金	74,262	33,399
その他	516,722	304,377
流動負債合計	9,462,831	16,263,575
固定負債		
長期借入金	8,383,914	6,719,597
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	1,450
その他	223,508	236,153
固定負債合計	9,450,827	7,799,314
負債合計	18,913,659	24,062,889
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	1,405,129
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	4,322,044	3,079,209
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	△25,587
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	739,862
純資産合計	5,080,393	3,819,071
負債純資産合計	23,994,053	27,881,961

(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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
売上高	17,679,793	10,769,550
売上原価	14,426,815	9,292,251
売上総利益	3,252,978	1,477,298
販売費及び一般管理費	2,516,893	2,361,072
営業利益又は営業損失(△)	736,084	△883,773
営業外収益		
受取利息	5	6
受取配当金	4,877	4,964
還付加算金	18	—
その他	1,014	1,176
営業外収益合計	5,915	6,147
営業外費用		
支払利息	269,007	215,010
その他	25,248	8,070
営業外費用合計	294,256	223,081
経常利益又は経常損失(△)	447,744	△1,100,707
特別損失		
固定資産売却損	15	—
固定資産除却損	0	143
投資有価証券評価損	—	20,976
立退費用	35,000	—
本社移転費用	—	27,500
特別損失合計	35,015	48,619
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(△)	412,728	△1,149,326
法人税等	69,244	47,068
四半期純利益又は四半期純損失(△)	343,484	△1,196,395
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(△)	343,484	△1,196,395

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29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	343,484	△1,196,395
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,074	△18,487
その他の包括利益合計	△1,074	△18,487
四半期包括利益	342,409	△1,214,882
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	342,409	△1,214,882
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。