



2020年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年8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 <https://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) 常務取締役経理本部長 (氏名) 秋草 威之
 四半期報告書提出予定日 2019年8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

上場取引所 東
 TEL 03-3239-3611

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期第1四半期の連結業績(2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第1四半期	5,746	54.2	263		219		135	
2019年3月期第1四半期	3,726	135.5	173		238		280	

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 145百万円 (%) 2019年3月期第1四半期 272百万円 (%)

	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
2020年3月期第1四半期	17.51	
2019年3月期第1四半期	36.24	

(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	%
2020年3月期第1四半期	22,070	5,815	26.3
2019年3月期	22,226	5,747	25.9

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 5,815百万円 2019年3月期 5,747百万円

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
2019年3月期		0.00		10.00	10.00
2020年3月期					
2020年3月期(予想)		0.00		12.00	12.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

2019年3月期 期末配当金の内訳 普通配当 8円00銭 第60期記念配当 2円00銭

3. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日～2020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)	9,100	52.5	20		120		140		18.08
通期	24,000	19.1	1,350	2.1	1,100	6.3	750	1.9	96.89

(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)	2020年3月期1Q	7,747,000 株	2019年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	2020年3月期1Q	7,041 株	2019年3月期	7,041 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年3月期1Q	7,739,959 株	2019年3月期1Q	7,739,959 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

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、製造業で輸出や生産の弱さが続いているものの、雇用情勢は着実に改善しており景気は緩やかに回復しております。ただし、通商問題の動向が世界経済に与える影響、海外経済の動向と政策に関する不確実性等について留意が必要な状況にあります。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、首都圏における新築分譲マンションの2019年上半期(1月～6月)の平均価格は前年同期比2.9%増の6,137万円と7年連続で上昇しました。一方、発売戸数は前年同期比13.3%減の1万3,436戸と上半期としては3年ぶりに減少し、1992年以来27年ぶりの低水準となりました。これは、販売価格の高騰が続く中、購入検討者が時間をかけて物件を選別する傾向が強まっている一方、各社が需要に合わせる形で新規発売を抑制したことが主な要因であるといわれております(株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4点を最重要課題と捉えております。

- ①激化する新築分譲マンション事業用地獲得競争への対応。
- ②地価上昇や高止まりする建設費を要因とするマンション販売価格上昇への対応。
- ③多様化するお客様ニーズへの対応。
- ④10月に予定されている消費税増税後のお客様動向の把握および対応。

これらの課題に対して、次の施策を引き続き実施しております。

- ①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に活かし、これまで供給実績のある地域に加え、各支社支店でカバーできるエリアに土地情報収集の活動範囲を拡げ、新規エリアの開拓を推進しております。
- ②原価コストを意識し、事業用地の仕入れ段階から建設会社と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・安全を最優先にした上で極力原価を抑え、お客様の手に届く範囲の価格設定を行うことに注力しております。
- ③画一的な商品供給を行うのではなく、エリアマーケットの状況を的確に把握し、単身者やDINKS等の小世帯化に対応するコンパクトな間取りを採用する等、エリアごと、物件ごとにお客様ニーズに合った商品を企画しております。
- ④消費税増税後のお客様動向については、随時情報収集に努め、変化の兆候があれば即時対応できる体制を構築しております。

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5,746百万円(前年同期比54.2%増)、営業利益は263百万円(前年同期は営業損失173百万円)、経常利益は219百万円(前年同期は経常損失238百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は135百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失280百万円)となりました。

なお、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1四半期連結累計期間において、「クレアホームズ幕張駅前(千葉県千葉市花見川区)」および「クレアホームズ琴似パークサイド(北海道札幌市西区)」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4,941百万円(前年同期比69.9%増)、セグメント利益(営業利益)は354百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)97百万円)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)の6月末時点での平均空室率は1.72%と前月比0.08ポイント上昇したものの引き続き1%台をキープしており、オフィス需要は活況を呈している状況となっております。また、賃料につきましては、既存ビルの平均賃料が29ヶ月連続で前月を上回っており(三鬼商事(株)調査)、緩やかな上昇が続いております。

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早期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を行う等、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・入居工事や空調設備・受電設備改修等のスポット工事の受注にも注力しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は788百万円(前年同期比2.4%減)、セグメント利益(営業利益)は109百万円(同2.6%増)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156百万円減少し22,070百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で物件の引渡しが進捗したことでたな卸資産が減少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224百万円減少し16,254百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で支払手形及び買掛金が219百万円減少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68百万円増加し5,815百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する四半期純利益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

2019年5月10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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,310,973	2,797,079
受取手形及び売掛金	202,592	150,773
販売用不動産	685,909	144,556
不動産事業支出金	10,913,960	10,950,173
貯蔵品	3,713	2,971
その他	317,894	296,181
貸倒引当金	△1,146	△901
流動資産合計	14,433,896	14,340,835
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	919,596	908,224
機械装置及び運搬具（純額）	0	0
土地	6,065,349	6,065,349
その他（純額）	6,082	5,718
有形固定資産合計	6,991,028	6,979,292
無形固定資産	12,595	12,051
投資その他の資産		
投資有価証券	139,481	121,543
繰延税金資産	184,226	146,565
退職給付に係る資産	6,055	13,640
その他	506,085	503,011
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	789,248	738,161
固定資産合計	7,792,872	7,729,505
資産合計	22,226,769	22,070,340

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	566,710	347,628
短期借入金	7,660,094	7,690,214
未払法人税等	104,383	23,200
不動産事業受入金	1,011,310	1,023,492
賞与引当金	85,654	37,652
その他	476,187	499,805
流動負債合計	9,904,340	9,621,993
固定負債		
長期借入金	5,488,700	5,518,261
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	1,545	1,624
その他	242,960	270,830
固定負債合計	6,575,320	6,632,829
負債合計	16,479,660	16,254,822
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	3,337,229	3,395,407
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	5,011,309	5,069,487
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△29,649	△19,418
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	735,799	746,030
純資産合計	5,747,109	5,815,517
負債純資産合計	22,226,769	22,070,340

(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2018年4月1日 至2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年6月30日)
売上高	3,726,253	5,746,308
売上原価	3,172,890	4,717,508
売上総利益	553,362	1,028,800
販売費及び一般管理費	726,772	765,032
営業利益又は営業損失(△)	△173,409	263,767
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	2,763	2,754
受取賃貸料	16	3,205
その他	121	146
営業外収益合計	2,901	6,106
営業外費用		
支払利息	67,529	48,569
その他	651	1,773
営業外費用合計	68,181	50,342
経常利益又は経常損失(△)	△238,689	219,530
特別損失		
固定資産除却損	86	—
投資有価証券評価損	14,193	28,168
本社移転費用	4,185	—
特別損失合計	18,465	28,168
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(△)	△257,154	191,362
法人税等	23,403	55,785
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△280,557	135,577
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(△)	△280,557	135,577

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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△280,557	135,577
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,038	10,230
その他の包括利益合計	8,038	10,230
四半期包括利益	△272,519	145,808
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△272,519	145,808
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。