



2020年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年11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 <https://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) 常務取締役経理本部長 (氏名) 秋草 威之

TEL 03-3239-3611

四半期報告書提出予定日 2019年11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 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期第2四半期の連結業績(2019年4月1日～2019年9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2四半期	9,419	57.9	194		100		44	
2019年3月期第2四半期	5,966	64.2	789		931		973	

(注) 包括利益 2020年3月期第2四半期 56百万円 (%) 2019年3月期第2四半期 974百万円 (%)

	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2四半期	5.73	
2019年3月期第2四半期	125.75	

(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2四半期	23,582	5,726	24.3
2019年3月期	22,226	5,747	25.9

(参考) 自己資本 2020年3月期第2四半期 5,726百万円 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		0.00			
2020年3月期(予想)				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、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	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2Q	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2Q	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2Q	7,739,959 株	2019年3月期2Q	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2四半期連結累計期間における我が国経済は、製造業において輸出や生産に依然と弱さがあるものの、雇用情勢の改善が続いており景気は緩やかに回復しております。ただし、通商問題に端を発する海外経済減速の動き等により、国内経済の先行きに対する不透明感が強まっている状況にあります。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、2019年度上半期(4～9月)の首都圏における新築分譲マンションの平均価格が、前年同期比4.2%増の6,006万円と1991年度上半期以来28年ぶりに6,000万円を突破しました。一方、発売戸数は、前年同期比21.7%減の11,996戸となり6年連続で前年同期を下回る結果となりました(㈱不動産経済研究所調査)。これは、地価の上昇と建設費の高止まりによりマンション販売価格が上昇を続ける中、購入検討者の慎重な姿勢が強まっており、各社が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。

このような事業環境の下、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、次の施策を継続して推し進めております。

- ①激化する新築分譲マンション事業用地の獲得競争に対しては、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、これまで供給実績のある地域に加え、各拠点でカバーできる周辺都市にも活動範囲を拡げ、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の上昇に対しては、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多様化するお客様ニーズに対しては、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したコンパクトな間取り・仕様を採用する等、お客様に選ばれる商品をエリアごと、物件ごとに企画しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は9,419百万円(前年同期比57.9%増)、営業利益は194百万円(前年同期は営業損失789百万円)、経常利益は100百万円(前年同期は経常損失931百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は44百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失973百万円)となり、今年度当初に発表した連結業績予想を上回る結果となりました。これは、当連結会計年度に竣工・引渡しを予定している物件において、お客様との売買契約が予定より早く好調に進捗したことにより経費が抑制できたこと等によるものであります。

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。

当連結会計年度におきましては、10物件の竣工・引渡しを予定しており、お客様との売買契約は順調に進捗しております。今後も消費税増税後のお客様マインドの変化やマンション市場動向の変化に適切に対応すべく、常にアンテナを高くして情報収集に努め、変化の兆しがあれば即時対応する等、時勢に応じた対策を講じ、連結業績予想の達成に向け事業を推進してまいります。

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2四半期連結累計期間において、第1四半期連結会計期間中の「クリアホーム幕張駅前(千葉県千葉市花見川区)」、「クリアホームズ琴似パークサイド(北海道札幌市西区)」および第2四半期連結会計期間中の「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)」、「クリアホームズ保土ヶ谷(神奈川県横浜市保土ヶ谷区)」の4物件が竣工・引渡しとなりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は7,770百万円(前年同期比78.4%増)、セグメント利益(営業利益)は380百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)595百万円)となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間において、次年度竣工・引渡し予定の「クリアホームズ南仙台駅前(宮城県仙台市太白区)」、「クリアホームズ糸島ザ・レジデンス(福岡県糸島市)」、「クリアホームズ祇園ザ・レジデンス(広島県広島市安佐南区)」、「シーンズ大手前(大阪府大阪市中央区)」、「クリアホームズ伏見(北海道札幌市中央区)」、「クリアホームズグラン岩崎ザ・プレミアム/ザ・レジデンス(愛媛県松山市)」、「クリアホームズ大川筋ザ・レジデンス(高知県高知市)」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「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)の9月末時点での平均空室率は前月比0.07ポイント改善の1.64%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32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・改善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2四半期連結累計期間の売上高は1,628百万円(前年同期比1.9%増)、セグメント利益(営業利益)は219百万円(同7.0%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1,355百万円増加し23,582百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で事業用地の仕入れ等が順調に進捗したこととたな卸資産が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1,376百万円増加し17,856百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で事業用地の仕入れが順調に進捗したことに伴う借入金が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21百万円減少し5,726百万円となりました。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と配当金の支払いを行っ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2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,310,973	2,678,451
受取手形及び売掛金	202,592	163,376
販売用不動産	685,909	767,121
不動産事業支出金	10,913,960	11,599,517
貯蔵品	3,713	2,198
その他	317,894	462,937
貸倒引当金	△1,146	△959
流動資産合計	14,433,896	15,672,644
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	919,596	900,063
機械装置及び運搬具（純額）	0	0
土地	6,065,349	6,065,349
建設仮勘定	—	145,515
その他（純額）	6,082	5,973
有形固定資産合計	6,991,028	7,116,901
無形固定資産	12,595	11,507
投資その他の資産		
投資有価証券	139,481	122,273
繰延税金資産	184,226	180,147
退職給付に係る資産	6,055	16,286
その他	506,085	509,467
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	789,248	781,574
固定資産合計	7,792,872	7,909,983
資産合計	22,226,769	23,582,628

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	566,710	369,027
短期借入金	7,660,094	8,236,876
未払法人税等	104,383	29,000
不動産事業受入金	1,011,310	1,613,775
賞与引当金	85,654	92,048
その他	476,187	338,097
流動負債合計	9,904,340	10,678,824
固定負債		
長期借入金	5,488,700	6,062,822
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	1,717
その他	242,960	271,060
固定負債合計	6,575,320	7,177,713
負債合計	16,479,660	17,856,538
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	3,304,228
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	5,011,309	4,978,308
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	△17,668
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	747,781
純資産合計	5,747,109	5,726,089
負債純資産合計	22,226,769	23,582,628

(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2018年4月1日 至2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)
売上高	5,966,810	9,419,682
売上原価	5,116,032	7,714,656
売上総利益	850,777	1,705,025
販売費及び一般管理費	1,640,620	1,510,368
営業利益又は営業損失(△)	△789,842	194,657
営業外収益		
受取利息	6	10
受取配当金	2,763	2,754
受取賃貸料	276	6,631
その他	509	1,658
営業外収益合計	3,555	11,055
営業外費用		
支払利息	139,207	101,030
その他	5,746	4,104
営業外費用合計	144,954	105,135
経常利益又は経常損失(△)	△931,241	100,577
特別利益		
固定資産売却益	—	0
特別利益合計	—	0
特別損失		
固定資産除却損	143	8
投資有価証券評価損	—	29,189
本社移転費用	27,500	—
特別損失合計	27,643	29,198
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(△)	△958,885	71,380
法人税等	14,479	26,981
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△973,365	44,398
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(△)	△973,365	44,398

四半期連結包括利益計算書

第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△973,365	44,398
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△668	11,981
その他の包括利益合計	△668	11,981
四半期包括利益	△974,034	56,379
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△974,034	56,379
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。