



2021年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年8月7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 2020年8月7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. 2021年3月期第1四半期の連結業績(2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第1四半期	3,855	32.9	13	94.9	44		49	
2020年3月期第1四半期	5,746	54.2	263		219		135	

(注) 包括利益 2021年3月期第1四半期 41百万円 (%) 2020年3月期第1四半期 145百万円 (%)

	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
2021年3月期第1四半期	6.45	
2020年3月期第1四半期	17.51	

(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	%
2021年3月期第1四半期	26,712	6,524	24.4
2020年3月期	24,809	6,658	26.8

(参考) 自己資本 2021年3月期第1四半期 6,524百万円 2020年3月期 6,658百万円

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
2020年3月期		0.00		12.00	12.00
2021年3月期					
2021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

3. 2021年3月期の連結業績予想(2020年4月1日～2021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)	5,400	42.7	750		850		600		77.51
通期	26,000	7.8	1,100	34.5	800	45.5	500	49.0	64.59

(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)	2021年3月期1Q	7,747,000 株	2020年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	2021年3月期1Q	7,041 株	2020年3月期	7,041 株
期中平均株式数(四半期累計)	2021年3月期1Q	7,739,959 株	2020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
(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、新型コロナウイルス感染症の影響により極めて厳しい状況にあるものの、個人消費に持ち直しの動きや企業の業況判断に改善の兆しがみられる等、下げ止まる傾向が出てきております。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、首都圏における新築分譲マンションの2020年上半期(1月～6月)の発売戸数が前年同期比44.2%減の7,497戸となり、1973年の調査開始以来、上半期で初めて1万戸を割り込む状況となりました。これは、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、各社がモデルルームの営業を自粛し来場者も減少したことから、新規供給を絞ったことが主な要因であります。一方、首都圏における上半期の新築分譲マンション平均価格は6,668万円と前年同期比8.7%増となり、過去最高値を更新しております。また、初月契約率の平均が前年同期比1.8ポイント増の68.3%となり、上半期においては60%台が5年連続する結果となりました(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、分譲マンション事業において、お客様ニーズにマッチした商品をご納得いただける価格でご提供することが最大の課題であると認識しており、次の施策を継続して実施しております。

- ①分譲マンションの立地面では、全国に展開する拠点ポートフォリオを活かして、地域ごとにお客様の「価格吸収力・追随性」を見極めながら需要の見込める場所を求めて、開発実績のある地域に加え、各拠点の周辺都市にも新たな需要の掘り起こしを推進しております。
- ②商品企画に関しましては、家族構成の少人数化・多様化に合わせる形で都心部でのコンパクトマンションの開発や、ファミリーマンションにおいても世代や家族構成を考慮した間取り・仕様の採用、新型コロナウイルス感染症拡大防止をきっかけに広がった在宅勤務や置き配等を考慮した仕様の検討等、物件ごとに一つ一つ手作りすることでお客様に選ばれる商品企画を心掛けております。
- ③販売価格面では、事業用地仕入れ時より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。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響により、モデルルームへの来場者数が一時減少いたしました。徐々に戻りつつあり、従業員の体調管理・マスクの着用・手指消毒の徹底、モデルルーム等の定期的な換気や同時にご案内する組数を制限する等の措置を講じ、お客様がよりご安心いただける環境作り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業績におきましては、売上高は3,855百万円(前年同期比32.9%減)、営業利益は13百万円(同94.9%減)、経常損失は44百万円(前年同期は経常利益219百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は49百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益135百万円)とほぼ予定どおりの進捗となりました。

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、当連結会計年度に12物件の竣工・引渡しを予定しておりますが、当第1四半期連結累計期間においては「クレアホームズ伏見(北海道札幌市中央区)」及び「クレアホームズ宮崎台(神奈川県川崎市宮前区)」の2物件が予定どおりに竣工・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3,043百万円(前年同期比38.4%減)、セグメント利益(営業利益)は81百万円(同77.0%減)となりました。

今後とも、全国に展開する各営業拠点において、地域特性やお客様ニーズに合致した用地取得や商品企画を行うことにより、当社の「クレア」ブランドの価値を高めてまいります。

なお、次年度以降における物件の用地取得につきましては、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月時点の平均空室率が1.97%となり、4月の1.56%から3ヶ月連続で上昇しております。また、賃料につきましては、既存ビルの平均賃料が4月から6月にかけてほぼ横ばいで推移しており、緩やかな上昇傾向がストップしている状況となっております(三鬼商事㈱調査)。

このような環境下、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、引き続き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、共用部分および専有部分の設備に関するリニューアル工事のご提案、災害発生時におけるご入居者様同士のコミュニケーションツールのご提案等を行い、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・入居工事や空調設備・受電設備改修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799百万円(前年同期比1.4%増)、セグメント利益(営業利益)は124百万円(同14.0%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1,903百万円増加し26,712百万円となりました。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2,037百万円増加し20,188百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で借入金が2,347百万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133百万円減少し6,524百万円となりました。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

2020年5月8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 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,660,419	1,742,806
受取手形及び売掛金	180,846	145,433
販売用不動産	1,125,620	968,647
不動産事業支出金	13,240,330	15,201,531
貯蔵品	3,757	2,782
その他	525,222	528,871
貸倒引当金	△1,069	△882
流動資産合計	16,735,127	18,589,191
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	895,136	886,788
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	444,507	472,877
その他（純額）	5,741	5,351
有形固定資産合計	7,410,736	7,430,367
無形固定資産		
投資その他の資産	11,000	10,432
投資有価証券	107,651	109,570
繰延税金資産	66,612	76,295
退職給付に係る資産	14,273	13,638
その他	510,244	529,985
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	652,183	682,890
固定資産合計	8,073,919	8,123,691
資産合計	24,809,047	26,712,882

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	419,303	349,592
短期借入金	6,513,761	8,009,856
未払法人税等	258,985	9,097
不動産事業受入金	1,080,016	1,111,998
賞与引当金	103,722	40,020
役員賞与引当金	12,981	—
その他	409,132	469,317
流動負債合計	8,797,902	9,989,882
固定負債		
長期借入金	8,230,294	9,081,585
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	1,992	2,144
その他	278,143	272,475
固定負債合計	9,352,543	10,198,318
負債合計	18,150,445	20,188,200
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	4,240,292	4,097,453
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	5,914,372	5,771,533
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△21,220	△12,301
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	744,228	753,148
純資産合計	6,658,601	6,524,682
負債純資産合計	24,809,047	26,712,882

(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2019年4月1日 至2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年6月30日)
売上高	5,746,308	3,855,267
売上原価	4,717,508	3,154,773
売上総利益	1,028,800	700,494
販売費及び一般管理費	765,032	687,007
営業利益	263,767	13,486
営業外収益		
受取利息	0	—
受取配当金	2,754	2,519
受取賃貸料	3,205	3,382
その他	146	428
営業外収益合計	6,106	6,330
営業外費用		
支払利息	48,569	62,077
その他	1,773	2,402
営業外費用合計	50,342	64,479
経常利益又は経常損失(△)	219,530	△44,663
特別損失		
投資有価証券評価損	28,168	7,000
特別損失合計	28,168	7,000
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(△)	191,362	△51,663
法人税等	55,785	△1,704
四半期純利益又は四半期純損失(△)	135,577	△49,959
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(△)	135,577	△49,959

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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	135,577	△49,959
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,230	8,919
その他の包括利益合計	10,230	8,919
四半期包括利益	145,808	△41,039
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	145,808	△41,039
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)

(新型コロナウイルス感染症の影響に関する一定の仮定について)

当社企業グループでは、新型コロナウイルス感染症の影響については、前連結会計年度末時点の仮定に重要な変更は行っておりません。

ただし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う影響は不確実性が高く、今後の感染拡大の影響により、会計上の見積りに影響を与える可能性があります。

(連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用)

当社及び連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。