



## 2021年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年11月13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 2020年11月13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 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年3月期第2四半期の連結業績(2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第2四半期	5,372	43.0	608		755		560	
2020年3月期第2四半期	9,419	57.9	194		100		44	

(注) 包括利益 2021年3月期第2四半期 546百万円 ( %) 2020年3月期第2四半期 56百万円 ( %)

	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2四半期	72.37	
2020年3月期第2四半期	5.73	

#### (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2四半期	30,974	6,019	19.4
2020年3月期	24,809	6,658	26.8

(参考) 自己資本 2021年3月期第2四半期 6,019百万円 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		0.00			
2021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

### 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、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	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2Q	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2Q	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2Q	7,739,959 株	2020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
(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2四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厳しい状況にあり、一部の企業の業況判断や生産に改善の動きが出てきているものの、依然として予断を許さない状態にあります。

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2020年度上半期(4～9月)の発売戸数が前年同期比26.2%減の8,851戸となり、1973年の調査開始後、年度上半期で初めて1万戸を下回りました。これは、各社が新型コロナウイルス感染症拡大防止措置により4～5月の供給戸数を大きく絞ったことが主な要因であります。ただし、現状では足元の需要は回復しており、発売戸数も前年実績を上回りはじめております。一方、首都圏での平均価格は前年同期比1.3%増の6,085万円と2年連続で上昇し、依然として高水準で推移しております。また、初月契約率の平均が70.2%と年度上半期では5年ぶりに好不調の目安とされる70%を超えており(㈱不動産経済研究所調査)、需要回復の傾向が現れております。なお、昨今のお客様動向として、新型コロナウイルス感染症の拡大防止を背景にテレワーク(在宅勤務)等、働き方が変化している中、住宅に対するニーズがより一層多様化する状況となっております。

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、多様化するお客様ニーズに上手く合致する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、以下の施策の深耕を引き続き図っております。

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、地方中核都市の利便性の高い場所での開発をはじめとして、地域ごとのお客様の「ニーズ・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し進めております。

商品企画面では、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、テレワークを考慮した仕様の検討等、物件ごとにその地域性をみながら一つ一つ手作りですることで、お客様に選ばれる商品を企画することに注力しております。

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、お客様の手が届く範囲の価格設定を行うことに注力しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は5,372百万円(前年同期比43.0%減)、営業損失は608百万円(前年同期は営業利益194百万円)、経常損失は755百万円(前年同期は経常利益100百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は560百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益44百万円)となりました。なお、今年度当初に発表しております第2四半期連結累計期間の業績予想対比では、売上高は27百万円減(予想数値5,400百万円)と若干の未達ですが、営業損益は141百万円増(予想数値△750百万円)、経常損益は94百万円増(予想数値△850百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は39百万円増(予想数値△600百万円)となっております。

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ける分譲マンションの竣工・引渡しは、12物件(このうち10物件は下期の引渡し)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。今後もお客様ニーズの把握に注力し、当社商品の魅力・コンセプト・付加価値等を十分訴求し販売活動を推進してまいります。また、マーケット環境の変化にも適時適切に対応する体制を整えており、通期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、通期の売上に寄与する「クリアホームズ喜多見(東京都狛江市)」の販売を開始いたしました。これにより通期に竣工・引渡しを予定している12物件全てが販売開始済みとなりました。また、当第2四半期連結累計期間における竣工・引渡し物件は、第1四半期連結会計期間の2物件でした。今後、第3四半期連結会計期間に8物件、第4四半期連結会計期間に2物件の竣工・引渡しを予定しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は3,699百万円(前年同期比52.4%減)、セグメント損失(営業損失)は459百万円(前年同期はセグメント利益(営業利益)380百万円)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「クレアホームズ道後緑台 ザ・レジデンス(愛媛県松山市)」、「クレアホームズ朝霞本町(埼玉県朝霞市)」、「クレアホームズ徳島末広 ザ・リバーレジデンス(徳島県徳島市)」、「クレアホームズ鴨池一丁目(鹿児島県鹿児島市)」、「クレアホームズフラン仙台五橋(宮城県仙台市青葉区)」の販売を順次開始しております。

また、次年度以降の事業用地の取得につきましても順調に進捗しております。

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、新型コロナウイルス禍の影響もあり、首都圏(都心5区)の9月時点の平均空室率が3.43%となり、7ヶ月連続で上昇しております。また、賃料につきましても、既存ビルの平均賃料が7月から2ヶ月連続で下落しており(三鬼商事㈱調査)、今後の動向について注視する必要があると考えております。

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、共用部分及び専有部分の設備に関するリニューアル工事のご提案、災害発生時に備えた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、良好な居住空間及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2四半期連結累計期間の売上高は1,655百万円(前年同期比1.7%増)、セグメント利益(営業利益)は246百万円(同12.2%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6,165百万円増加し30,974百万円となりました。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6,804百万円増加し24,954百万円となりました。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639百万円減少し6,019百万円となりました。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

2020年5月8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 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,660,419	1,724,515
受取手形及び売掛金	180,846	165,409
販売用不動産	1,125,620	413,152
不動産事業支出金	13,240,330	19,365,713
貯蔵品	3,757	4,982
その他	525,222	744,233
貸倒引当金	△1,069	△992
流動資産合計	16,735,127	22,417,014
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	895,136	879,550
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	684,744
その他（純額）	5,741	5,352
有形固定資産合計	7,410,736	7,634,997
無形固定資産		
投資その他の資産	11,000	9,877
投資有価証券	107,651	114,238
繰延税金資産	66,612	289,930
退職給付に係る資産	14,273	13,171
その他	510,244	541,506
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	652,183	912,246
固定資産合計	8,073,919	8,557,122
資産合計	24,809,047	30,974,136

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	419,303	442,186
短期借入金	6,513,761	11,000,086
未払法人税等	258,985	23,082
不動産事業受入金	1,080,016	1,542,755
賞与引当金	103,722	98,388
役員賞与引当金	12,981	—
その他	409,132	415,700
流動負債合計	8,797,902	13,522,200
固定負債		
長期借入金	8,230,294	10,339,870
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	2,260
その他	278,143	248,154
固定負債合計	9,352,543	11,432,398
負債合計	18,150,445	24,954,598
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	3,587,265
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	5,914,372	5,261,345
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	△7,256
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	758,193
純資産合計	6,658,601	6,019,538
負債純資産合計	24,809,047	30,974,136

(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2019年4月1日 至2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年9月30日)
売上高	9,419,682	5,372,749
売上原価	7,714,656	4,423,348
売上総利益	1,705,025	949,400
販売費及び一般管理費	1,510,368	1,557,421
営業利益又は営業損失(△)	194,657	△608,020
営業外収益		
受取利息	10	14
受取配当金	2,754	2,519
受取賃貸料	6,631	6,764
その他	1,658	1,498
営業外収益合計	11,055	10,796
営業外費用		
支払利息	101,030	136,492
その他	4,104	21,972
営業外費用合計	105,135	158,465
経常利益又は経常損失(△)	100,577	△755,688
特別利益		
固定資産売却益	0	2
特別利益合計	0	2
特別損失		
固定資産除却損	8	—
投資有価証券評価損	29,189	7,377
特別損失合計	29,198	7,377
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(△)	71,380	△763,063
法人税等	26,981	△202,915
四半期純利益又は四半期純損失(△)	44,398	△560,148
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(△)	44,398	△560,148

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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	44,398	△560,148
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11,981	13,964
その他の包括利益合計	11,981	13,964
四半期包括利益	56,379	△546,183
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	56,379	△546,183
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。