



2021年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021年2月12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
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役経理本部長
 四半期報告書提出予定日 2021年2月12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
 (氏名) 田中 洋一
 (氏名) 秋草 威之
 TEL 03-3239-3611

(百万円未満切捨て)

1. 2021年3月期第3四半期の連結業績(2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第3四半期	18,328	4.2	728	44.4	499	56.9	324	59.0
2020年3月期第3四半期	17,582	63.3	1,309		1,160		791	

(注) 包括利益 2021年3月期第3四半期 329百万円 (59.5%) 2020年3月期第3四半期 815百万円 (%)

	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3四半期	41.98	
2020年3月期第3四半期	102.32	

(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3四半期	29,942	6,895	23.0
2020年3月期	24,809	6,658	26.8

(参考) 自己資本 2021年3月期第3四半期 6,895百万円 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3Q	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3Q	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3Q	7,739,959 株	2020年3月期3Q	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3四半期連結累計期間における我が国経済は、一部の企業の業況判断や生産に改善の動きがみられたものの、新型コロナウイルス感染症の影響下、依然として予断を許さない厳しい状況にあります。

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2020年(1月～12月)の発売戸数は、春の緊急事態宣言で各社が営業を一時自粛したことが響き、前年比12.8%減の27,228戸と1992年以来28年ぶりに3万戸を下回りました。一方、首都圏での年間平均価格は、都心23区のシェアが増加したことにより、前年比1.7%増の6,084万円と2年連続で上昇し、1990年の6,123万円に次ぐ過去2番目の高水準となっております。また、初月契約率の平均は、66.0%と好不調の目安とされる70%を5年連続で下回りましたが、平均価格が高水準で続いている中であっても、前年比では3.4ポイント改善しております(㈱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、①新型コロナウイルス感染症の拡大防止策として広がったテレワーク(在宅勤務)に代表されるような生活様式の変化や、②コンパクトシティ化の流れの中で、より利便性の高い地域への住み替えニーズ等に即応する形で、様々な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、以下の施策を継続して実施しております。

分譲マンションの立地面では、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、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、地域ごとにお客様の「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、近年の家族構成の少人数化はもとより、新型コロナウイルス感染症対策によって加速化されつつある暮らし方・住まい方のより一層の多様化に対応した間取り・仕様の導入等、物件ごとにその地域性・立地等を念頭に置き一つ一つ手作りする中で、お客様に選ばれる商品を企画し、ご提案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3四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は18,328百万円(前年同期比4.2%増)、営業利益728百万円(同44.4%減)、経常利益499百万円(同56.9%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益324百万円(同59.0%減)となりました。

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、「クレアホームズ グラン岩崎 ザ・プレミアム(愛媛県松山市)」、「クレアホームズ南常三島 ザ・レジデンス(徳島県徳島市)」、「クレアホームズ喜多見(東京都狛江市)」、「クレアホームズ南仙台駅前(宮城県仙台市太白区)」、「クレアホームズ祇園 ザ・レジデンス(広島県広島市安佐南区)」、「クレアホームズ糸島 ザ・レジデンス(福岡県糸島市)」、「シーズ大手前(大阪府大阪市中央区)」、「クレアホームズ大川筋 ザ・レジデンス(高知県高知市)」の8物件が予定どおりに竣工・引渡しとなりました。これにより、当連結会計年度に竣工・引渡しを予定している12物件のうち、10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15,835百万円(前年同期比4.8%増)、セグメント利益(営業利益)は993百万円(同37.4%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、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、次年度以降における事業用地の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、テレワーク等の広がりにより、オフィスの集約や縮小移転の動きがみられたことから、首都圏(都心5区)の12月時点の平均空室率が4.49%と10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5ヶ月連続で下落しており(三鬼商事(株)調査)、引き続き今後の動向について注視する必要があります。

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。

なお、この度、賃貸コンパクトマンションのブランド「クレアグレイス」を立ち上げることにいたしました。お客様の居住形態の変化に柔軟に対応するべく、当社の主力事業である新築分譲マンション事業に加え、賃貸マンション事業にも今後注力してまいり所存であります。オフィス賃貸が中心であった不動産賃貸事業に「クレアグレイス」を加えることにより、優良賃貸資産の積み上げを図ってまいります。その第1弾として「クレアグレイス荒田(鹿児島県鹿児島市)」が2021年2月に竣工し、3月より入居開始となります。

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3四半期連結累計期間の売上高は2,469百万円(前年同期比1.2%増)、セグメント利益(営業利益)は344百万円(同5.0%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5,133百万円増加し29,942百万円となりました。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4,896百万円増加し23,046百万円となりました。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237百万円増加し6,895百万円となりました。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

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3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,660,419	1,044,313
受取手形及び売掛金	180,846	1,014,806
販売用不動産	1,125,620	3,194,935
不動産事業支出金	13,240,330	15,764,649
貯蔵品	3,757	4,763
その他	525,222	633,037
貸倒引当金	△1,069	△2,573
流動資産合計	16,735,127	21,653,933
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	895,136	870,340
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	712,022
その他（純額）	5,741	4,928
有形固定資産合計	7,410,736	7,652,642
無形固定資産		
投資その他の資産	11,000	9,604
投資有価証券	107,651	104,747
繰延税金資産	66,612	19,543
退職給付に係る資産	14,273	12,495
その他	510,244	536,192
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	652,183	626,378
固定資産合計	8,073,919	8,288,625
資産合計	24,809,047	29,942,558

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	419,303	636,940
短期借入金	6,513,761	7,752,466
未払法人税等	258,985	5,802
不動産事業受入金	1,080,016	1,136,188
賞与引当金	103,722	39,568
役員賞与引当金	12,981	—
その他	409,132	401,641
流動負債合計	8,797,902	9,972,606
固定負債		
長期借入金	8,230,294	11,978,755
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	2,376
その他	278,143	250,987
固定負債合計	9,352,543	13,074,232
負債合計	18,150,445	23,046,838
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	4,472,372
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	5,914,372	6,146,452
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	△16,182
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	749,267
純資産合計	6,658,601	6,895,719
負債純資産合計	24,809,047	29,942,558

(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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
売上高	17,582,446	18,328,367
売上原価	14,038,732	15,089,790
売上総利益	3,543,714	3,238,576
販売費及び一般管理費	2,234,623	2,510,213
営業利益	1,309,090	728,362
営業外収益		
受取利息	10	22
受取配当金	4,576	4,454
受取賃貸料	10,077	10,146
その他	2,648	2,375
営業外収益合計	17,313	16,998
営業外費用		
支払利息	159,378	217,392
その他	6,083	28,128
営業外費用合計	165,461	245,521
経常利益	1,160,942	499,840
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	27,402	7,942
特別損失合計	27,410	7,942
税金等調整前四半期純利益	1,133,532	491,899
法人税等	341,551	166,940
四半期純利益	791,980	324,959
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	791,980	324,959

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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
四半期純利益	791,980	324,959
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23,344	5,038
その他の包括利益合計	23,344	5,038
四半期包括利益	815,324	329,998
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	815,324	329,998
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。