



## 2022年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021年11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>

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 2021年11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 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2022年3月期第2四半期の連結業績(2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第2四半期	9,255	72.3	376		509		362	
2021年3月期第2四半期	5,372	43.0	608		755		560	

(注) 包括利益 2022年3月期第2四半期 370百万円 ( %) 2021年3月期第2四半期 546百万円 ( %)

	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
2022年3月期第2四半期	43.72	
2021年3月期第2四半期	72.37	

#### (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	%
2022年3月期第2四半期	28,793	7,386	25.7
2021年3月期	28,117	7,160	25.5

(参考) 自己資本 2022年3月期第2四半期 7,386百万円 2021年3月期 7,160百万円

### 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
2021年3月期		0.00		12.00	12.00
2022年3月期		0.00			
2022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. 2022年3月期の連結業績予想(2021年4月1日～2022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	29,500	13.3	1,150	0.6	850	0.3	550	4.3	61.58

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

2022年3月期の1株当たり当期純利益は、2021年8月3日に払込が完了した第三者割当増資による新株式発行数(1,934,600株)を含めた期中平均発行済株式数により算出しております。

#### 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 : 有  
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)	2022年3月期2Q	9,681,600 株	2021年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	2022年3月期2Q	7,041 株	2021年3月期	7,041 株
期中平均株式数(四半期累計)	2022年3月期2Q	8,292,702 株	2021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
(会計方針の変更)	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、依然として厳しい状況にあります。9月30日をもって緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置が全て解除となりましたが、今後の状況改善が期待されるところであります。

当社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2021年度上半期(4～9月)の発売戸数が前年同期比44.7%増の12,809戸となりました。これは、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う営業自粛で大幅な供給減となった昨年度の反動に加え、テレワーク(在宅勤務)の広がりにより住環境の改善を望むファミリー層を中心に需要が回復したことが主な要因とされております。新築分譲マンションの首都圏での平均価格は前年同期比10.1%増の6,702万円と年度上半期では過去最高となりました。これは、都心の1億円を超えるマンションの販売が好調であったことが主な要因とされております。また、初月契約率の平均は70.6%と好調の目安とされる70%を年度上半期では2期連続で上回る結果となりました(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社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、これまで供給実績のある地域でのファミリータイプのマンション供給に加え、①供給実績のない地方都市圏への進出を図ることによる新たな需要の掘り起こしと、②少子高齢化に伴うシルバー・シングル・DINKs世帯の増加という時代背景の中で、少人数世帯向けのコンパクトなマンションの開発という2点に注力しております。特に当社は、全国的な高齢化の進展とコンパクトシティ化の流れを主因とした「各地域の郊外から、利便性の高い中心部への住み替えニーズ」に応えるべく地方都市圏での展開を推進しており、当連結会計年度には岩手県盛岡市・富山県富山市・長崎県長崎市・大分県大分市の各市、翌連結会計年度には長野県上田市・栃木県宇都宮市・香川県高松市の各市へ初進出(竣工・引渡しベース)の予定であります。また、コンパクトタイプの分譲マンションにつきましても実需向けの商品企画を首都圏・関西圏をはじめ、地方大都市圏においても取り組みを開始しており、当連結会計年度に東京都台東区・宮城県仙台市、翌連結会計年度に大阪府大阪市・愛媛県松山市の計4物件の竣工・引渡しを予定しております。

また、不動産賃貸・管理事業におきましては、賃貸コンパクトマンションの新ブランド「クレアグレイス」を立ち上げております。この「クレアグレイス」は、首都圏をはじめとする大都市圏ばかりではなく、当社が推進する地方中核都市の利便性の高い場所における開発等、特徴ある展開を目論んでおり、第1弾となる「クレアグレイス 荒田(鹿児島県鹿児島市、36戸、2021年2月竣工済み)」をはじめとし、他に5物件の土地を取得済みであります。収益の安定化に資する事業として、既存のオフィスビルの賃貸事業やオフィス・マンションの管理事業に加え、賃貸マンション事業にも注力してまいります。

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9,255百万円(前年同期比72.3%増)、営業損失は376百万円(前年同期は営業損失608百万円)、経常損失は509百万円(前年同期は経常損失755百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は362百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失560百万円)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、各損益の全てにおいて予想を上回る結果となりました。これは、お客様との売買契約が計画より早く好調に進捗したこと及び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物件の竣工時期により大きく変動する傾向にあります。

また、先般締結いたしました株式会社九電工との資本業務提携契約に関しましては、両社で取り組みを開始したところであり、再開発・大規模開発案件等への協力と参画、省エネルギー・エコ対策等を通じて、シナジーを發揮しながら、両社の企業価値向上に取り組んでまいります。

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、当連結会計年度における分譲マンションの竣工・引渡しは、地方の物件を中心に14物件(このうち10物件は下期の引渡し)を予定しており、当第2四半期連結累計期間においては、第1四半期連結会計期間中の「クレアホームズ朝霞本町(埼玉県朝霞市)」、「クレアホームズ鷹匠公園前ザ・プレミアム(高知県高知市)」に加え、第2四半期連結会計期間中の「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 フラン仙台五橋(宮城県仙台市青葉区)」の計4物件が予定どおりに竣工・引渡しとなりました(前年同期は2物件の竣工・引渡し)。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は7,492百万円(前年同期比102.5%増)、セグメント損失(営業損失)は62百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)459百万円)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、地域特性や様々な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、当社ブランドの価値を高めてまいります。

#### (不動産賃貸・管理事業)

ビル賃貸市場におきましては、テレワークの広がり等により、オフィスの集約や縮小移転の動きが止まらず、首都圏(都心5区)の9月時点での平均空室率が6.43%となり、19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14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が必要であります。

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。

また、賃貸コンパクトマンションブランド「クレアグレイス」につきましては、当連結会計年度に2物件の竣工を予定しております。

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、良好な居住空間及び管理組合運営の維持向上のサポート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1,749百万円(前年同期比5.7%増)、セグメント利益(営業利益)は233百万円(同5.3%減)となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ675百万円増加し28,793百万円となりました。これは、主に不動産販売事業において計画どおり順調に引渡しが進捗し棚卸資産が減少した一方で、賃貸用住居の建設計画に伴う固定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450百万円増加し21,406百万円となりました。これは、主に不動産販売事業における契約の進捗により不動産事業受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225百万円増加し7,386百万円となりました。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一方で、第三者割当増資により資本金及び資本剰余金がそれぞれ344百万円増加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

2021年5月7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 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,298,860	1,675,711
受取手形及び売掛金	174,280	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	163,255
販売用不動産	1,500,717	1,094,058
不動産事業支出金	16,032,080	16,116,056
貯蔵品	3,560	4,437
その他	447,110	591,832
貸倒引当金	△1,023	△984
流動資産合計	19,455,586	19,644,367
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,161,802	1,159,554
機械装置及び運搬具（純額）	0	0
土地	6,209,446	6,209,446
建設仮勘定	568,776	895,196
その他（純額）	5,773	5,355
有形固定資産合計	7,945,799	8,269,553
無形固定資産	11,247	9,967
投資その他の資産		
投資有価証券	122,092	113,251
繰延税金資産	47,292	213,793
退職給付に係る資産	10,411	9,385
その他	571,264	578,399
貸倒引当金	△46,220	△45,650
投資その他の資産合計	704,840	869,180
固定資産合計	8,661,887	9,148,701
資産合計	28,117,473	28,793,068

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	408,810	604,637
短期借入金	6,767,219	8,189,467
未払法人税等	67,560	23,571
不動産事業受入金	1,338,655	1,748,360
賞与引当金	107,041	103,022
役員賞与引当金	9,420	—
その他	500,341	313,415
流動負債合計	9,199,048	10,982,474
固定負債		
長期借入金	10,662,016	9,293,890
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	2,492	2,754
その他	250,962	285,492
固定負債合計	11,757,584	10,424,250
負債合計	20,956,633	21,406,724
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,352,702
資本剰余金	673,277	1,017,635
利益剰余金	4,722,138	4,266,689
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	6,396,219	6,629,487
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△828	△8,593
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	764,621	756,856
純資産合計	7,160,840	7,386,343
負債純資産合計	28,117,473	28,793,068

(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2020年4月1日 至2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
売上高	5,372,749	9,255,584
売上原価	4,423,348	7,744,144
売上総利益	949,400	1,511,440
販売費及び一般管理費	1,557,421	1,888,406
営業損失(△)	△608,020	△376,966
営業外収益		
受取利息	14	7
受取配当金	2,519	2,455
受取賃貸料	6,764	8,230
その他	1,498	1,227
営業外収益合計	10,796	11,919
営業外費用		
支払利息	136,492	134,190
その他	21,972	9,810
営業外費用合計	158,465	144,001
経常損失(△)	△755,688	△509,047
特別利益		
固定資産売却益	2	236
特別利益合計	2	236
特別損失		
固定資産除却損	—	147
投資有価証券評価損	7,377	—
特別損失合計	7,377	147
税金等調整前四半期純損失(△)	△763,063	△508,959
法人税等	△202,915	△146,389
四半期純損失(△)	△560,148	△362,569
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損失(△)	△560,148	△362,569

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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
四半期純損失(△)	△560,148	△362,569
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13,964	△7,765
その他の包括利益合計	13,964	△7,765
四半期包括利益	△546,183	△370,334
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△546,183	△370,334
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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準等」といいます。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。

これによる当第2四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書及び利益剰余金期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載していません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」といいます。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる影響はありません。

(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。