



2020年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年2月14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2月14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. 2020年3月期第3四半期の連結業績(2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第3四半期	17,582	63.3	1,309		1,160		791	
2019年3月期第3四半期	10,769	39.1	883		1,100		1,196	

(注) 包括利益 2020年3月期第3四半期 815百万円 (%) 2019年3月期第3四半期 1,214百万円 (%)

	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3四半期	102.32	
2019年3月期第3四半期	154.57	

(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3四半期	23,363	6,485	27.8
2019年3月期	22,226	5,747	25.9

(参考) 自己資本 2020年3月期第3四半期 6,485百万円 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3Q	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3Q	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3Q	7,739,959 株	2019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

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、通商問題等による海外経済減速の動きを背景に、製造業を中心に弱さが一段と増しているものの、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。

当社企業グループの属する不動産業界におきまして、首都圏における新築分譲マンションは、2019年(1月～12月)の平均価格が前年比1.9%増の5,980万円と2年ぶりに上昇して1990年の6,123万円以来の高水準となり、販売価格の高止まり状態が続いております。一方、発売戸数は、前年比15.9%減の3万1,238戸と3年ぶりに減少となりました。また、初月契約率の月間平均は、62.6%と前年比0.5ポイントアップしたものの、4年連続で60%台となり好不調の目安となる70%を下回る状況が続いております。これは、販売価格上昇により購入検討者の慎重姿勢がより強まっている中、各社が在庫の圧縮を優先したことが主な要因であるといわれております(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社企業グループは、激化する新築分譲マンション事業用地獲得競争、地価上昇や建設費の高止まりを主因とするマンション販売価格の上昇、お客様ニーズの多様化といった課題に適切に対応するべく、以下の施策を引き続き行っております。

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、これまでの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、事業エリアの拡大を図っております。また、建設会社との情報交換を事業用地の仕入れ段階から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原価を極力抑制すること等でお客様の手に届く範囲の価格設定に注力しております。商品企画につきましては、多様なお客様ニーズに対応するべく、世代別のお客様を想定した間取り構成や小世帯化に対応するコンパクトな間取りを採用する等、エリアマーケットの状況を的確に把握し、地域ごと、物件ごとに一つ一つ手作りでお客様に選ばれる商品を企画しております。

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17,582百万円(前年同期比63.3%増)、営業利益は1,309百万円(前年同期は営業損失883百万円)、経常利益は1,160百万円(前年同期は経常損失1,100百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は791百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失1,196百万円)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、当第3四半期連結会計期間において、「クレアホームズ道後湯之町ザ・プレミアム(愛媛県松山市)」、「クレアホームズ上之園 杜の邸(鹿児島県鹿児島市)」、「クレアホームズ山鼻テラス(北海道札幌市中央区)」の3物件が竣工・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10物件のうち、7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15,112百万円(前年同期比80.5%増)、セグメント利益(営業利益)は1,587百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)616百万円)となりました。

なお、当第3四半期連結会計期間において、次年度竣工・引渡し予定の「クレアホームズ南常三島(徳島県徳島市)」の販売を開始いたしました。これは、従来の供給エリアに加え周辺都市に有望な市場を開拓する方針により取得した物件であります。

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12月末時点での平均空室率は前月比0.01ポイント改善の1.55%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35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。また、前述のとおり平均賃料の上昇が続いていることから賃料の見直しを行っております。

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おります。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3四半期連結累計期間の売上高は2,440百万円(前年同期比3.0%増)、セグメント利益(営業利益)は327百万円(同9.7%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四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1,136百万円増加し23,363百万円となりました。これは、主に不動産事業支出金が1,487百万円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398百万円増加し16,878百万円となりました。これは、主に借入金が478百万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737百万円増加し6,485百万円となりました。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

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3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,310,973	1,851,450
受取手形及び売掛金	202,592	158,885
販売用不動産	685,909	737,783
不動産事業支出金	10,913,960	12,401,404
貯蔵品	3,713	2,762
その他	317,894	375,674
貸倒引当金	△1,146	△958
流動資産合計	14,433,896	15,527,003
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	919,596	889,284
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	—	190,265
その他（純額）	6,082	5,950
有形固定資産合計	6,991,028	7,150,849
無形固定資産		
投資その他の資産	12,595	11,544
投資有価証券	139,481	135,423
繰延税金資産	184,226	59,524
退職給付に係る資産	6,055	15,643
その他	506,085	510,236
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	789,248	674,228
固定資産合計	7,792,872	7,836,622
資産合計	22,226,769	23,363,625

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	566,710	452,540
短期借入金	7,660,094	5,402,974
未払法人税等	104,383	148,788
不動産事業受入金	1,011,310	1,164,551
賞与引当金	85,654	35,487
その他	476,187	326,811
流動負債合計	9,904,340	7,531,153
固定負債		
長期借入金	5,488,700	8,223,841
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	1,877
その他	242,960	279,604
固定負債合計	6,575,320	9,347,437
負債合計	16,479,660	16,878,590
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	4,051,810
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	5,011,309	5,725,890
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	△6,305
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	759,144
純資産合計	5,747,109	6,485,034
負債純資産合計	22,226,769	23,363,625

(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2018年4月1日 至2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年12月31日)
売上高	10,769,550	17,582,446
売上原価	9,292,251	14,038,732
売上総利益	1,477,298	3,543,714
販売費及び一般管理費	2,361,072	2,234,623
営業利益又は営業損失(△)	△883,773	1,309,090
営業外収益		
受取利息	6	10
受取配当金	4,964	4,576
受取賃貸料	658	10,077
その他	518	2,648
営業外収益合計	6,147	17,313
営業外費用		
支払利息	215,010	159,378
その他	8,070	6,083
営業外費用合計	223,081	165,461
経常利益又は経常損失(△)	△1,100,707	1,160,942
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	20,976	27,402
本社移転費用	27,500	—
特別損失合計	48,619	27,410
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(△)	△1,149,326	1,133,532
法人税等	47,068	341,551
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△1,196,395	791,980
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(△)	△1,196,395	791,980

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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△1,196,395	791,980
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△18,487	23,344
その他の包括利益合計	△18,487	23,344
四半期包括利益	△1,214,882	815,324
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,214,882	815,324
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。