



平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年11月8日

上場取引所 東

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 <http://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) 経理部長

(氏名) 田村 徹

TEL 03-3239-3611

四半期報告書提出予定日 平成25年11月8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 : 有 (証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期第2四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期第2四半期	6,860	71.9	45	—	△113	—	△139	—
25年3月期第2四半期	3,991	△48.0	△789	—	△975	—	△1,075	—

(注) 包括利益 26年3月期第2四半期 △150百万円 (—%) 25年3月期第2四半期 △1,050百万円 (—%)

	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
26年3月期第2四半期	△17.98	—
25年3月期第2四半期	△138.98	—

(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	%
26年3月期第2四半期	18,682	2,851	15.3
25年3月期	18,107	3,017	16.7

(参考) 自己資本 26年3月期第2四半期 2,851百万円 25年3月期 3,017百万円

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
25年3月期	—	0.00	—	2.00	2.00
26年3月期	—	0.00	—	—	—
26年3月期(予想)	—	—	—	2.00	2.00

(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. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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		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	19,000	18.8	850	2.0	480	5.2	400	21.9	51.67

(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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 - ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	26年3月期2Q	7,747,000 株	25年3月期	7,747,000 株
② 期末自己株式数	26年3月期2Q	6,924 株	25年3月期	6,875 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年3月期2Q	7,740,097 株	25年3月期2Q	7,740,125 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

・この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であります。なお、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了しております。

※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等については、添付資料P. 3「連結業績予想に関する定性的情報」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. サマリー情報(注記事項)に関する事項	P. 3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	P. 3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	P. 3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	P. 3
3. 四半期連結財務諸表	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
四半期連結損益計算書	P. 6
四半期連結包括利益計算書	P. 7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	P. 8
(継続企業的前提に関する注記)	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2四半期連結累計期間における我が国経済は、日本銀行による金融緩和や政府による各種経済政策を背景とした円安・株高に加え、平成32年の東京オリンピック開催も決定され、企業の業況判断並びに雇用情勢が改善し、個人消費にも持ち直しの傾向が見られるなど、景気回復への動きが現れてきております。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、景気が回復傾向にある中、住宅ローン金利の先高懸念や消費税増税前の需要への対応により、マンション供給増の動きが続いており、首都圏では発売戸数が5ヶ月連続で前年同期比増を示しました。特に9月における発売戸数は、首都圏で前年同月比77.3%増、近畿圏でも同85.3%増と大幅な増加となりました。また、成約状況につきましても首都圏では8ヶ月連続、近畿圏においては19ヶ月連続で好調ラインとされる70%を上回って推移しております(株不動産経済研究所調査)。

しかしながら、震災復興需要や政府による公共事業拡大施策を背景に、建築資機材の価格上昇や人手不足による建設費のコストアップが顕在化してきており、消費税率8%への引き上げ決定に伴う今後の需要動向と併せて引き続き注視する必要があると考えております。

このような事業環境下、当社企業グループの業績の根幹をなす不動産販売事業におきましては、①仕入れ面では、用地取得の競争が激化する中、全国に展開する拠点ポートフォリオを上手く活かし、相対を基本とした新規プロジェクト用地の仕入れの継続、②建設コスト面では、各拠点において信頼できる請負先との安定的な取引と緊密な連携強化を図りながらの対応、③販売面では、組織改編した販売体制の下、収益性・立地エリアを勘案しつつ、お客様重視の商品企画を行い、緻密な販売戦略を策定し、販売の促進につながるよう注力しております。

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6,860百万円(前年同四半期比71.9%増)、営業利益は45百万円(前年同期は営業損失789百万円)、経常損失は113百万円(前年同期は経常損失975百万円)、四半期純損失は139百万円(前年同期は四半期純損失1,075百万円)となり、ほぼ当初予想したとおりの結果となりました。

なお、お客様への物件引渡しを基準として売上計上を行っている関係上、今期売上に寄与する各プロジェクトの竣工・引渡し時期が下半期に集中することから、四半期ごとの業績が大きく変動する傾向にあります。

セグメントの業績を示すと、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中において、第1四半期中の「クリアホームズ平井」(東京都江戸川区)、「クリアホームズ川口芝三丁目」(埼玉県川口市)、「クリアホームズみなと大通り公園」(鹿児島県鹿児島市)の3棟、及び第2四半期中の「クリアホームズ琴似駅前」(北海道札幌市西区)1棟の計4棟が予定したとおりに竣工・引渡しとなりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は5,414百万円(前年同四半期比126.0%増)、セグメント利益(営業利益)は119百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)766百万円)となりました。

なお、当連結会計年度に竣工・引渡しを予定している12プロジェクト中、7プロジェクトが既に完売となっており、他のプロジェクトの販売についても順調な推移を見せております。

また、当第2四半期中に「クリアホームズ柏中央町」(千葉県柏市)、「クリアホームズ松山湊町パサージュ」(愛媛県松山市)、「クリアホームズ宮千代」(宮城県仙台市宮城野区)、「クリアホームズ発寒南」(北海道札幌市西区)を順次販売開始いたしました。

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適応した用地取得や商品企画を行うことにより、当社の「クリア」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、新築ビルの供給が一巡したことに加え、企業業績の回復を受けてオフィス需要が増加し、首都圏（都心5区）での平均空室率が3ヶ月連続で改善、9月末時点の空室率は7.9%となり、3年10ヶ月ぶりに7%台となりました。しかし、既存ビルの賃料に関しては、条件面で柔軟な対応を求められる等、依然として借り手優位の状況であり、緩やかな下落が続いております（三鬼商事(株)調査）。

このような環境下、既存テナントの確保と空室の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、テナント流出防止に努めるとともに、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の営業強化を図ってまいりました。

ビル管理事業におきましては、引き続き原価の圧縮に努めるとともに、原状復旧、入居工事及び防災対策等のスポット工事受注による収益向上を図ってまいりました。

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からのニーズに即応するべく、引き続き専門性の高いサービスの提供や情報の発信を行ってまいります。

当第2四半期連結累計期間の売上高は1,423百万円（前年同四半期比10.0%減）、セグメント利益（営業利益）は233百万円（同15.7%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べて574百万円増加し、18,682百万円（前連結会計年度末比3.2%増）となりました。この主な要因は、新規プロジェクトの用地取得等に伴う不動産事業支出金の増加によるものであります。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて740百万円増加し、15,830百万円（前連結会計年度末比4.9%増）となりました。この主な要因は、マンション建設工事進捗に伴う支払手形及び買掛金の増加によるものと、新規プロジェクト用地取得に伴う借入金の増加によるものであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べて166百万円減少し、2,851百万円（前連結会計年度末比5.5%減）となりました。この主な要因は、四半期純損失139百万円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

平成25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. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,686,097	1,455,824
受取手形及び売掛金	427,406	165,836
販売用不動産	763,766	713,649
不動産事業支出金	7,629,059	8,795,744
貯蔵品	2,212	5,905
繰延税金資産	4,699	4,638
その他	242,163	223,170
貸倒引当金	△1,420	△792
流動資産合計	10,753,984	11,363,976
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,076,440	1,046,265
機械装置及び運搬具(純額)	2,089	2,009
土地	5,626,519	5,626,519
その他(純額)	3,769	4,635
有形固定資産合計	6,708,819	6,679,430
無形固定資産	25,199	22,838
投資その他の資産		
投資有価証券	230,606	215,336
その他	435,804	447,344
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	619,811	616,080
固定資産合計	7,353,830	7,318,349
資産合計	18,107,814	18,682,326
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	358,433	833,652
短期借入金	8,377,354	9,106,696
未払法人税等	34,384	28,240
賞与引当金	50,627	56,501
その他	992,140	904,798
流動負債合計	9,812,940	10,929,889
固定負債		
長期借入金	4,016,066	3,642,118
繰延税金負債	15,735	12,107
再評価に係る繰延税金負債	980,173	980,173
退職給付引当金	28,770	19,395
その他	236,350	247,306
固定負債合計	5,277,096	4,901,101
負債合計	15,090,036	15,830,990

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
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	692,061	537,381
自己株式	△7,488	△7,507
株主資本合計	2,366,194	2,211,495
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	24,195	12,450
土地再評価差額金	627,389	627,389
その他の包括利益累計額合計	651,584	639,840
純資産合計	3,017,778	2,851,335
負債純資産合計	18,107,814	18,682,326

(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 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
売上高	3,991,146	6,860,282
売上原価	3,647,111	5,476,916
売上総利益	344,035	1,383,365
販売費及び一般管理費	1,133,533	1,337,662
営業利益又は営業損失(△)	△789,497	45,702
営業外収益		
受取利息	304	183
受取配当金	2,696	3,026
受取賃貸料	4,232	4,124
還付加算金	2,653	13
その他	350	998
営業外収益合計	10,238	8,345
営業外費用		
支払利息	189,482	157,414
その他	6,851	10,443
営業外費用合計	196,333	167,858
経常損失(△)	△975,593	△113,809
特別損失		
固定資産除却損	2	—
投資有価証券評価損	56,309	—
損害賠償金	15,313	—
特別損失合計	71,625	—
税金等調整前四半期純損失(△)	△1,047,218	△113,809
法人税等	28,580	25,389
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△1,075,799	△139,199
少数株主利益	—	—
四半期純損失(△)	△1,075,799	△139,199

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 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△1,075,799	△139,199
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	25,407	△11,744
その他の包括利益合計	25,407	△11,744
四半期包括利益	△1,050,392	△150,943
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,050,392	△150,943
少数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)

当第2四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

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)

当第2四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

株主資本の金額は、前連結会計年度末日と比較して著しい変動がありません。