



2022年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021年8月6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8月6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

(百万円未満切捨て)

1. 2022年3月期第1四半期の連結業績(2021年4月1日～2021年6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1四半期	3,748	2.8	305		369		264	
2021年3月期第1四半期	3,855	32.9	13	94.9	44		49	

(注) 包括利益 2022年3月期第1四半期 271百万円 (%) 2021年3月期第1四半期 41百万円 (%)

	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1四半期	34.16	
2021年3月期第1四半期	6.45	

(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1四半期	28,909	6,796	23.5
2021年3月期	28,117	7,160	25.5

(参考) 自己資本 2022年3月期第1四半期 6,796百万円 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					
2022年3月期(予想)		0.00		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、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	8,500	58.2	550		700		500		64.59
通期	29,500	13.3	1,150	0.6	850	0.3	550	4.3	71.05

(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 : 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1Q	7,747,000 株	2021年3月期	7,747,000 株
期末自己株式数	2022年3月期1Q	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1Q	7,739,959 株	2021年3月期1Q	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
(重要な後発事象)	P. 9

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1四半期連結累計期間における我が国経済は、生産・輸出・設備投資に持ち直しの動きがあるものの、長引く新型コロナウイルス感染症の影響により、個人消費に弱さがみられる等、依然として厳しい状況にあります。今後のワクチン接種の促進等による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年上半年(1月～6月)の発売戸数が前年同期比77.3%増の1万3,277戸と3年ぶりに増加に転じました。これは、新型コロナウイルスの影響により各社が新規供給を絞った昨年の反動に加え、テレワーク(在宅勤務)の広がりにより郊外物件の需要が高まったことによる供給増が主な要因とされております。一方、首都圏の上半期における新築分譲マンション平均価格は6,414万円と前年同期比3.9%減と9年ぶりに下落となりましたが、これは、郊外物件の供給戸数割合が増え、全体の水準を押し下げたことによるものであります。また、初月契約率の平均が前年同期比4.2ポイント増の72.5%となり、好調の目安とされる70%を上半期としては6年ぶりに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、従来から供給実績のある地域でのファミリータイプマンションの供給に加え、①供給実績のない地方都市圏への進出・展開と、②少子高齢化、シングル・ディンクス世帯の増加という時代背景の中で、小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地方自治体のコンパクトシティ化の流れを主因とした「地域郊外から中心部への住み替えニーズ」をサポートす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、少子化・世帯構成人数の減少による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ます。

また、不動産賃貸・管理事業においては、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、各地域における隠れた需要の掘り起こしに注力する等、特徴ある展開を目論んでいるところであり、鹿児島県鹿児島市の第1弾となる「クレアグレイス荒田(36戸)」は2021年3月に入居開始をしておりますが、他に4物件の土地を取得済みであり、2025年度までに約300戸の賃貸マンションの供給を計画しております。

既に保有済みのオフィスビルの賃貸事業に加え、安定収益の確保に資する事業として、賃貸マンション事業にも今後継続的に取り組んでまいります。

当第1四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は3,748百万円(前年同期比2.8%減)、営業損失305百万円(前年同期は営業利益13百万円)、経常損失369百万円(前年同期は経常損失44百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失264百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失49百万円)と予定どおりの進捗となりました。

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、物件の竣工時期により、四半期ごとの業績は大きく変動する傾向にあります。

また、2021年6月25日に発表いたしました株式会社九電工との資本業務提携の締結に関しましては、同年8月3日に同社への第三者割当増資が完了し、同社が当社の筆頭株主(議決権比率20%)となりました。今後、当社は同社の持分法適用会社として同社とのシナジーを発揮しながら、再開発・大規模開発案件等に注力し、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14物件の竣工・引渡しを予定しておりますが、当第1四半期連結累計期間においては「クレアホームズ朝霞本町(埼玉県朝霞市)」及び「クレアホームズ鷹匠公園前ザ・プレミアム(高知県高知市)」の2物件が予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は2,894百万円(前年同期比4.9%減)、セグメント損失(営業損失)は143百万円(前年同期はセグメント利益(営業利益)81百万円)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、当社の「クレア」ブランドの価値を高めてまいります。

なお、次年度以降における物件の用地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依然として続いており、首都圏(都心5区)の6月時点での平均空室率が6.19%となり、16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11ヶ月連続で下落しており(三鬼商事㈱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1四半期連結累計期間の売上高は844百万円(前年同期比5.6%増)、セグメント利益(営業利益)は104百万円(同16.5%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四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791百万円増加し28,909百万円となりました。これは、主に賃貸マンション事業関連で事業用地の仕入れ等が順調に進捗したことで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1,156百万円増加し22,113百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連及び賃貸マンション事業関連で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364百万円減少し6,796百万円となりました。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と配当金の支払いを行っ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第2四半期連結累計期間及び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1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,298,860	1,649,905
受取手形及び売掛金	174,280	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	157,037
販売用不動産	1,500,717	1,480,670
不動産事業支出金	16,032,080	16,036,383
貯蔵品	3,560	4,659
その他	447,110	543,425
貸倒引当金	△1,023	△944
流動資産合計	19,455,586	19,871,138
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,161,802	1,159,718
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	829,945
その他（純額）	5,773	5,570
有形固定資産合計	7,945,799	8,204,681
無形固定資産	11,247	10,576
投資その他の資産		
投資有価証券	122,092	107,857
繰延税金資産	47,292	166,103
退職給付に係る資産	10,411	10,114
その他	571,264	584,286
貸倒引当金	△46,220	△45,650
投資その他の資産合計	704,840	822,712
固定資産合計	8,661,887	9,037,970
資産合計	28,117,473	28,909,109

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	408,810	574,935
短期借入金	6,767,219	8,243,596
未払法人税等	67,560	8,047
不動産事業受入金	1,338,655	1,600,442
賞与引当金	107,041	41,873
役員賞与引当金	9,420	—
その他	500,341	546,696
流動負債合計	9,199,048	11,015,590
固定負債		
長期借入金	10,662,016	9,967,453
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	2,637
その他	250,962	285,234
固定負債合計	11,757,584	11,097,438
負債合計	20,956,633	22,113,028
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	4,722,138	4,364,809
自己株式	△7,540	△7,540
株主資本合計	6,396,219	6,038,889
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△828	△8,258
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	757,191
純資産合計	7,160,840	6,796,080
負債純資産合計	28,117,473	28,909,109

(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1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年6月30日)
売上高	3,855,267	3,748,471
売上原価	3,154,773	3,214,703
売上総利益	700,494	533,768
販売費及び一般管理費	687,007	839,620
営業利益又は営業損失(△)	13,486	△305,852
営業外収益		
受取配当金	2,519	2,455
受取賃貸料	3,382	4,145
その他	428	864
営業外収益合計	6,330	7,465
営業外費用		
支払利息	62,077	67,474
その他	2,402	3,246
営業外費用合計	64,479	70,721
経常損失(△)	△44,663	△369,108
特別利益		
固定資産売却益	—	145
特別利益合計	—	145
特別損失		
固定資産除却損	—	44
投資有価証券評価損	7,000	6,031
特別損失合計	7,000	6,075
税金等調整前四半期純損失(△)	△51,663	△375,039
法人税等	△1,704	△110,589
四半期純損失(△)	△49,959	△264,450
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(△)	△49,959	△264,450

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
四半期純損失(△)	△49,959	△264,450
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,919	△7,430
その他の包括利益合計	8,919	△7,430
四半期包括利益	△41,039	△271,880
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△41,039	△271,880
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。)を当第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、当第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、当第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、当第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おりません。

これによる当第1四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、当第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1四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おりません。

(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。)等を当第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。

(重要な後発事象)

当社は、2021年6月25日開催の取締役会において、株式会社九電工(以下、「九電工」といいます。)との間で資本業務提携に関する契約(以下、「本資本業務提携契約」といいます。)を締結し、これに基づき、九電工を割当先として、当社の普通株式を第三者割当の方法により発行(以下、「本第三者割当増資」といいます。)を行うことを決議し、同日付で本資本業務提携契約を締結し、2021年8月3日に払込みが完了いたしました。

I 本資本業務提携の概要

1 資本業務提携の目的及び理由

当社において、①分譲マンション事業における大規模複合開発事業や大型分譲マンション事業への取組みを可能とするための自己資金の強化及びパートナーの確保、②賃貸マンション事業における優良物件の積み上げを実現するための自己資金の強化、③今後より競争激化が予想される地方中核都市での分譲・賃貸マンションの供給における地域との連携強化、④環境・防災・ポストコロナに対応するノウハウ・商品開発力の強化が、喫緊の課題であり、特に①及び②の課題に対応しうる、新規に当社に自己資金を注入することができる資金力を有するとともに、大規模複合開発事業及び大型分譲マンション事業でのJVパートナーをはじめ、各課題に対応した形で協業することができるパートナーが必要であるとの認識に至りました。

従って、九電工と本資本業務提携を実施することが、新規資金調達の必要性に対応するとともに、当社の経営課題の解決に資する協業パートナーとの関係性構築につながり、当社の企業価値向上に大きく寄与するものであると判断いたしました。

また、当社は九電工と本資本業務提携を実施することで、双方にとって、主に以下のような5つの視点でシナジー効果の発現を想定しております。

- ① 九州エリアでの再開発・大規模開発案件への参画に係る効果
- ② 用地情報取得、施工及び販売に係る連携効果
- ③ その他のエリアへの事業機会拡大・商品企画力の向上に伴う派生事業機会獲得
- ④ 不動産管理・修繕に係る連携効果
- ⑤ 人材に係る効果

以上のことから、当社と九電工との間における本資本業務提携を実施することにより、当社グループと九電工グループの結びつきを強め、また、九電工が当社の中長期的な成長及び企業価値の向上に貢献することのインセンティブを持つことにより、九電工との間の本資本業務提携によるシナジーの発現をより確実にでき、これらのシナジーを最大化及び当社グループの企業価値の向上に寄与することを見込んでおります。

2 資本業務提携の内容

(1) 業務提携の内容

- ① 再開発・大規模開発案件への協力と参画
- ② マンション分譲事業における用地情報取得、施工及び販売分野における連携
- ③ 商品企画分野におけるノウハウの活用(分譲・賃貸マンションにおける環境に配慮した新規設備導入提案等)
- ④ 不動産管理及び修繕分野におけるノウハウの活用(既存マンションの修繕時期に合わせた改修・修繕提案等)
- ⑤ 人材交流

(2) 資本提携の内容

当社は、第三者割当増資の方法により、新株式1,934,600株を割り当て、九電工はこれを取得しております。

II 第三者割当増資による新株式発行の概要

1 募集の概要

(1) 払込期日	2021年8月3日
(2) 発行新株式数	普通株式 1,934,600株
(3) 発行価額	1株につき356円
(4) 調達資金の額	688,717,600円
(5) 募集又は割当方法(割当予定先)	第三者割当の方法により株式会社九電工に全株式を割り当てます。
(6) その他	本普通株式の発行については、金融商品取引法による届出の効力が発生していること、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第10条第2項に基づく公正取引委員会への届出の受理及び待機期間の満了等が条件となります。

2 第三者割当増資による資本金の額及び発行株式数の推移

(1) 本第三者割当増資による資本金の額の推移

増資前の資本金の額	1,008,344,000円
増加する資本金の額	344,358,800円
増資後の資本金の額	1,352,702,800円

(2) 本第三者割当増資による発行株式数の推移

増資前の発行済株式総数	7,747,000株
増加する株式の数	1,934,600株
増資後の発行済株式総数	9,681,600株

3 資金調達の使途

本第三者割当増資は、JVによる大型の分譲マンションのデベロッパー事業の実施及び賃貸マンション事業の拡大を目的としており、手取金の使途としては、当該目的に対して充当する予定であります。