



2023年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2022年11月11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 2022年11月11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 : 有 (証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期第2四半期の連結業績(2022年4月1日～2022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	%
2023年3月期第2四半期	9,831	6.2	52		189		150	
2022年3月期第2四半期	9,255	72.3	376		509		362	

(注) 包括利益 2023年3月期第2四半期 146百万円 (%) 2022年3月期第2四半期 370百万円 (%)

	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
2023年3月期第2四半期	15.75	
2022年3月期第2四半期	43.72	

(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	%
2023年3月期第2四半期	32,519	8,070	24.8
2022年3月期	29,242	8,350	28.6

(参考) 自己資本 2023年3月期第2四半期 8,070百万円 2022年3月期 8,350百万円

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
2022年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年3月期		0.00		12.00	12.00
2023年3月期(予想)				15.00	15.00

(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. 2023年3月期の連結業績予想(2022年4月1日～2023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	30,200	3.0	1,400	18.0	1,100	18.8	700	11.1	73.07

(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)	2023年3月期2Q	9,681,600 株	2022年3月期	9,681,600 株
期末自己株式数	2023年3月期2Q	149,866 株	2022年3月期	102,579 株
期中平均株式数(四半期累計)	2023年3月期2Q	9,537,212 株	2022年3月期2Q	8,292,702 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が第7波に入ったもののウィズコロナの新たな段階への移行が進められる中、個人消費や設備投資、生産、雇用情勢が改善する傾向を示し景気は緩やかに持ち直す動きがみられました。一方、ウクライナ情勢等の地政学的リスクの増大や世界的な金融引き締めが続く中、海外の景気下振れが我が国へ与える影響や円安等に伴う物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等もあり、景気の下振れリスクが強まっている状況にあります。

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2022年度上半期(4月～9月)の新築分譲マンションの発売戸数が前年同期比4.2%減の12,271戸となりました。これは、建築資材の高騰等による先行き不透明感で新規供給が伸び悩んだことが主な要因とされております。また、平均価格については前年同期より5.5%減の6,333万円となりましたが、前年同期の最高値に次ぐ過去2番目の水準であり、依然として高値圏にあります。かかる状況下、初月契約率の平均については67.7%と好調の目安である70%を今回下回る結果となりました(株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、新築分譲マンション事業及び不動産賃貸事業において、次の施策を継続して実施しております。

- ①全国的に高齢化が進む中、コンパクトシティ化の流れによる「各地域の郊外から中心部への住み替えニーズ」等に応えるべく、地方中核都市での展開を推し進めており、これまで供給実績のある都市に加え、供給実績のない地方都市にも進出・展開を図ることによる新たな需要の掘り起こしに注力しております。
- ②ライフスタイルの多様化に対応するべく商品企画面では、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、少人数世帯向けのコンパクトなマンションの開発を首都圏・関西圏をはじめ、地方中核都市においても取り組みを開始しております。また、ファミリーマンションにおいても世代や家族構成を考慮した間取り・仕様の採用や働き方改革浸透によるテレワーク(在宅勤務)を考慮した仕様の提案を行うなど、画一的な商品供給を行うのではなく物件ごとに一つ一つ手づくりすることでお客様に選ばれる商品の供給を心掛けております。
- ③地価の値上がりや一段と高くなった建設費を主因とする販売原価の上昇に対しては、事業用地仕入れ時より建設会社と連携を取り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ることと、地域ごとのお客様の「価格吸収力・追従性」を慎重に見極め、手に届く範囲の価格設定を行うことに注力しております。
- ④不動産賃貸事業においては、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・関西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、各地域における潜在需要の掘り起こしなど、特徴ある展開を目論んでいるところであり、竣工済みの3物件の他に3物件の土地を取得済みであります。既に保有済みのオフィスの賃貸事業に加え、安定収益源の確保に資する事業として、賃貸マンション事業にも積極的に取り組んでまいります。

当第2四半期連結累計期間の業績につきましては、売上高は9,831百万円(前年同期比6.2%増)、営業損失52百万円(前年同期は営業損失376百万円)、経常損失189百万円(前年同期は経常損失509百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失150百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失362百万円)となり、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。

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、株式会社九電工との資本業務提携におきましては、新築分譲マンションの共同事業ブランドとして「クレアネクスト」を立ち上げ、その第1弾として「クレアネクスト古国府 ザ・タワー(大分県大分市、地上18階建、68戸、2024年2月引渡し予定)」を7月下旬から発売を開始し、第1期分は完売となりました。今後とも両社によるマンション共同開発、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発揮しながら、企業価値向上に取り組んでまいります。

以上の施策等を継続実施することで長期経営計画「PLAN2030-CLARE CHALLENGE」の実現に向け、着実に一步一步を積み重ねてまいります。

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12物件の竣工・引渡しを予定しておりますが、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「クリアホームズ高知本町 ザ・パークフロント(高知県高知市)」に加え、第2四半期連結会計期間中の「クリアホームズ上田中央(長野県上田市)」、「クリアホームズ牛田中 ザ・プレミアム(広島県広島市東区)」、「クリアホームズ フラン北持田(愛媛県松山市)」の計4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2四半期連結累計期間の売上高は8,007百万円(前年同期比6.9%増)、セグメント利益(営業利益)は167百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)62百万円)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)

東京都心5区のビル賃貸市場におきましては、オフィス規模縮小による解約の影響がみられたものの、中規模のオフィスでは成約が進み、9月の平均空室率は6.49%と前月比横ばいで推移しましたが、好不調の目安とされる5%を20ヶ月連続で上回っております。また、賃料につきましても新築・既存ビルの平均賃料が26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を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。

また、賃貸コンパクトマンションブランド「クリアグレイス」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・給排水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1,808百万円(前年同期比3.4%増)、セグメント利益(営業利益)は267百万円(同14.5%増)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3,277百万円増加し32,519百万円となりました。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進捗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3,556百万円増加し24,448百万円となりました。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279百万円減少し8,070百万円となりました。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

2022年5月13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 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,036,367	1,199,250
受取手形及び売掛金	213,967	167,734
販売用不動産	1,413,937	1,386,160
不動産事業支出金	15,172,184	18,860,955
貯蔵品	5,226	2,302
その他	467,755	645,595
貸倒引当金	△1,229	△993
流動資産合計	19,308,208	22,261,005
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,075,085	2,041,212
機械装置及び運搬具（純額）	0	1,219
土地	6,557,534	6,557,534
建設仮勘定	463,198	758,126
その他（純額）	8,941	9,739
有形固定資産合計	9,104,760	9,367,831
無形固定資産		
投資その他の資産	8,900	9,417
投資有価証券	118,311	124,337
繰延税金資産	75,664	131,949
退職給付に係る資産	6,902	6,231
その他	665,264	664,375
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	820,492	881,243
固定資産合計	9,934,153	10,258,493
資産合計	29,242,362	32,519,498

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	605,930	520,319
短期借入金	4,824,588	10,319,968
未払法人税等	216,851	26,814
不動産事業受入金	1,818,452	1,715,663
賞与引当金	111,403	111,561
役員賞与引当金	10,640	—
その他	500,635	310,257
流動負債合計	8,088,500	13,004,584
固定負債		
長期借入金	11,674,455	10,309,571
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	3,106	3,433
その他	283,966	289,217
固定負債合計	12,803,641	11,444,334
負債合計	20,892,141	24,448,919
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金	1,017,635	1,019,339
利益剰余金	5,259,334	4,994,086
自己株式	△40,759	△60,800
株主資本合計	7,588,913	7,305,328
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△4,143	△198
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	761,306	765,250
純資産合計	8,350,220	8,070,579
負債純資産合計	29,242,362	32,519,498

(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2021年4月1日 至2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年9月30日)
売上高	9,255,584	9,831,155
売上原価	7,744,144	8,179,639
売上総利益	1,511,440	1,651,516
販売費及び一般管理費	1,888,406	1,704,368
営業損失(△)	△376,966	△52,852
営業外収益		
受取利息	7	8
受取配当金	2,455	3,092
受取賃貸料	8,230	1,124
その他	1,227	169
営業外収益合計	11,919	4,394
営業外費用		
支払利息	134,190	131,020
その他	9,810	9,650
営業外費用合計	144,001	140,671
経常損失(△)	△509,047	△189,128
特別利益		
固定資産売却益	236	—
特別利益合計	236	—
特別損失		
固定資産除却損	147	175
特別損失合計	147	175
税金等調整前四半期純損失(△)	△508,959	△189,304
法人税等	△146,389	△39,004
四半期純損失(△)	△362,569	△150,299
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△362,569	△150,299

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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
四半期純損失(△)	△362,569	△150,299
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△7,765	3,944
その他の包括利益合計	△7,765	3,944
四半期包括利益	△370,334	△146,355
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△370,334	△146,355

(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)

(グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

当社及び連結子会社は、第1四半期連結会計期間から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日。以下「実務対応報告第42号」という。)に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

(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。