



平成23年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年2月14日

上場会社名 セントラル総合開発株式会社

上場取引所 東

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) 福本 統一

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23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

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第3四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期第3四半期	22,724	△17.2	1,117	174.7	814	—	143	—
22年3月期第3四半期	27,432	△20.7	406	—	△456	—	△374	—

	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
23年3月期第3四半期	18.50	—
22年3月期第3四半期	△48.38	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
23年3月期第3四半期	29,202	2,061	7.1	266.31
22年3月期	45,444	1,952	4.3	252.20

(参考) 自己資本 23年3月期第3四半期 2,061百万円 22年3月期 1,952百万円

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
22年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
23年3月期	—	0.00	—		
23年3月期 (予想)				0.00	0.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 有

3. 平成23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23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	32,500	△22.2	1,500	12.4	1,000	344.6	400	29.5	51.67

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、【添付資料】P.4「その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無

（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有

（注）簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 有

（注）「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(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）	23年3月期3Q	7,747,000株	22年3月期	7,747,000株
---------------------	----------	------------	--------	------------

② 期末自己株式数	23年3月期3Q	6,875株	22年3月期	6,875株
-----------	----------	--------	--------	--------

③ 期中平均株式数（四半期累計）	23年3月期3Q	7,740,125株	22年3月期3Q	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、この四半期決算手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については、四半期決算短信（添付資料）3ページ「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. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報	P. 2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	P. 2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	P. 3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	P. 3
2. その他の情報	P. 4
(1) 重要な子会社の異動の概要	P. 4
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	P. 4
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	P. 4
3. 四半期連結財務諸表	P. 5
(1) 四半期連結貸借対照表	P. 5
(2) 四半期連結損益計算書	P. 7
【第3四半期連結累計期間】	P. 7
(3) 継続企業の前提に関する注記	P. 8
(4) 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. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、緩やかな回復基調にあるものの、政策効果の弱まりと海外経済の減速、為替円高やデフレの長期化により、一部企業の業況判断には慎重さが見られる状態にあります。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、在庫や価格の調整が進んだことを基盤として、過去最大の住宅ローン減税、生前贈与の非課税枠の拡大などの税制措置、住宅エコポイント制度の導入等各種政策の実施、住宅金融支援機構のフラット35Sの金利引下げの適用期間延長等の追い風もあり、首都圏を中心に、新規発売戸数及び契約率の改善が見られる等、市況の回復傾向が窺えます。しかしながら失業率をはじめ、いまだに雇用・所得環境の厳しさが残るなか、住宅投資への本格的回復が明確化するには時間を要するものと思われます。

このような事業環境下、当社企業グループは、平成20年11月に策定いたしました「リエンジニアリングプラン2010」の仕上げの年度として、目標達成に向け、自社販売体制、経費削減、完成在庫の縮小及び財務体質の改善等を継続して行っておりまゐりました。

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、前年同四半期より4,708百万円下回る22,724百万円（前年同四半期比17.2%減）、営業利益は、1,117百万円（前年同四半期比174.7%増）、経常利益は、814百万円（前年同四半期は経常損失456百万円）、四半期純利益は、143百万円（前年同四半期は四半期純損失374百万円）となりました。

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）

分譲マンション市場は、前述の在庫・価格調整等を背景に回復傾向にあり、首都圏、近畿圏とも新規発売戸数は前年度を上回っております。

当社企業グループにおきましては、環境配慮型マンション（共用部にLED照明、高効率ガス給湯器「エコジョーズ」、節水型トイレ「エコ6」を採用）の「クレアホームズ国分寺」他5棟が当第3四半期連結累計期間において竣工・引渡しとなりました。繰越在庫につきましては自社販売を中心に引き続き在庫の圧縮に努めております。

この結果、売上高は20,211百万円、営業利益は1,174百万円となりました。

なお、新規用地仕入れにつきましては、当第3四半期連結累計期間において各取引銀行のご協力を得て複数物件の取得を決定いたしました。

（不動産賃貸・管理事業）

不動産賃貸事業におきましては、賃貸市場は首都圏のオフィスビルにおいて平成22年12月末時点の空室率が8.91%（前年同月比0.82ポイント増、三鬼商事㈱調査）と上昇傾向に鈍化の兆しは見てきたものの、依然として高止まりしており、ビルオーナーにとっては厳しい状況が続いております。

当社企業グループにおきましては、既存テナントの確保を重点課題とした施策を実施し、テナント流出防止に努めております。

100%子会社であるセントラルライフ㈱に分割承継したビル管理事業におきましては、管理の効率化及び原価の圧縮は当然として、スポット工事の受注による収益の向上を図ってまいりました。

同じく分割承継いたしましたマンション管理事業におきましては、管理戸数が前連結会計年度末より227戸増加し、総管理戸数8,132戸となりました。引き続きマンション管理事業として専門性の高いサービスの提供を図ってまいります。

この結果、売上高は2,474百万円、営業利益は400百万円となりました。

（その他）

その他（保険代理事業）は、売上高37百万円、営業利益は14百万円となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報**(資産)**

総資産は、前連結会計年度末に比べて16,242百万円減少し、29,202百万円（前期比35.7%減）となりました。これは、主として不動産販売事業における繰越在庫の販売促進等に努めた結果、たな卸資産が10,447百万円減少したこと、有形固定資産が売却等により4,580百万円減少したこと、並びに、借入金の返済及び仕入債務の決済等のため現金及び預金が800百万円減少したことなど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16,351百万円減少し、27,140百万円（前期比37.6%減）となりました。これは、主として固定資産等の資産を譲渡したことにより借入金が12,214百万円、再評価に係る繰延税金負債が634百万円、長期預り敷金保証金が666百万円減少したこと、並びに当第3四半期連結累計期間に竣工した物件等に対する支払手形及び買掛金が2,632百万円減少したことなど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109百万円増加し、2,061百万円（前期比5.6%増）となりました。これは、主として当第3四半期連結累計期間において143百万円の四半期純利益を計上し利益剰余金が増加したことなどによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成23年3月期の業績は、平成22年11月5日に発表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」の数値に対し、概ね計画通りに推移する見通しであります。

なお、当期末の配当につきましては、財務体質の強化と事業展開に必要な内部留保を優先し、今後の収益基盤の強化を図りたく、誠に遺憾ではございますが、見送らせていただきます。

詳細につきましては、本日(平成23年2月14日)別途開示いたしました「期末配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

①簡便な会計処理

(たな卸資産の評価方法)

当第3四半期連結会計期間末のたな卸高の算出に関しては、実地たな卸を省略し、前連結会計年度末の実地たな卸高を基礎として合理的な方法により算定する方法によっております。

また、たな卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

(固定資産の減価償却費の算定方法)

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

①会計処理基準に関する事項の変更

(「資産除去債務に関する会計基準」等の適用)

第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

(「企業結合に関する会計基準」等の適用)

第2四半期連結会計期間より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。

②法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

前第3四半期連結累計期間においては、前第3四半期連結累計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて算定しておりましたが、当第3四半期連結累計期間を含む連結会計年度より連結納税制度を適用することとなったことから、課税所得に対応する税金費用の算出を合理的かつ正確に行うため、四半期連結累計期間を含む年度の法人税等の計算に適用される税率に基づき、年度と同様の方法によって算定しております。

これによる四半期純利益に与える影響は軽微であります。

③表示方法の変更

(四半期連結損益計算書関係)

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用に伴い、当第3四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目を表示しております。

④追加情報

(連結納税制度の適用)

第1四半期連結会計期間より、連結納税制度を適用しております。

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)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,880,413	3,680,757
受取手形及び売掛金	296,088	446,510
販売用不動産	10,327,252	18,686,035
不動産事業支出金	9,890,724	11,981,813
貯蔵品	5,080	3,189
繰延税金資産	3,020	7,300
その他	311,649	407,518
貸倒引当金	△1,081	△962
流動資産合計	23,713,147	35,212,163
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	621,849	1,541,257
機械装置及び運搬具（純額）	6,377	9,107
土地	4,256,227	7,906,227
その他（純額）	5,104	13,798
有形固定資産合計	4,889,559	9,470,390
無形固定資産	11,586	13,380
投資その他の資産		
投資有価証券	169,363	328,953
繰延税金資産	116	269
その他	464,874	484,974
貸倒引当金	△46,600	△65,437
投資その他の資産合計	587,754	748,761
固定資産合計	5,488,900	10,232,532
資産合計	29,202,048	45,444,696
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,003,501	4,635,702
短期借入金	19,600,980	29,796,012
未払法人税等	37,944	23,109
賞与引当金	13,067	34,465
その他	805,419	990,736
流動負債合計	22,460,914	35,480,026
固定負債		
長期借入金	3,001,000	5,020,800
繰延税金負債	11	15
再評価に係る繰延税金負債	1,119,059	1,753,417
退職給付引当金	70,871	83,056
長期預り敷金保証金	488,889	1,155,318
固定負債合計	4,679,832	8,012,608
負債合計	27,140,746	43,492,635

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31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	41,275	△786,363
自己株式	△7,488	△7,488
株主資本合計	1,715,407	887,769
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△39,649	△5,655
土地再評価差額金	385,543	1,069,947
評価・換算差額等合計	345,894	1,064,292
純資産合計	2,061,301	1,952,061
負債純資産合計	29,202,048	45,444,696

(2) 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 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31日)
売上高	27,432,594	22,724,122
売上原価	23,741,362	19,459,235
売上総利益	3,691,232	3,264,886
販売費及び一般管理費	3,284,471	2,147,601
営業利益	406,761	1,117,285
営業外収益		
受取利息	1,735	838
受取配当金	5,212	4,807
還付加算金	1,429	—
受取賃貸料	141,489	518,001
その他	520	883
営業外収益合計	150,387	524,531
営業外費用		
支払利息	925,799	619,133
その他	88,162	207,770
営業外費用合計	1,013,961	826,904
経常利益又は経常損失(△)	△456,812	814,911
特別利益		
固定資産売却益	—	967
投資有価証券売却益	457	—
貸倒引当金戻入額	1,210	—
賞与引当金戻入額	40,972	—
償却債権取立益	8,571	—
会員権売却益	6,079	—
その他	285	3
特別利益合計	57,578	971
特別損失		
減損損失	—	1,244,403
固定資産売却損	233	—
固定資産除却損	1,055	54
投資有価証券評価損	68,170	19,746
会員権売却損	6,309	—
会員権処分損	1,500	—
ゴルフ会員権貸倒引当金繰入額	1,000	—
訴訟関連損失	—	7,890
特別損失合計	78,268	1,272,095
税金等調整前四半期純損失(△)	△477,503	△456,211
法人税等	△103,001	△599,446
少数株主損益調整前四半期純利益	—	143,234
少数株主利益	—	—
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△374,502	143,234

(3) 継続企業の前提に関する注記

当第3四半期連結会計期間(自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31日)

該当事項はありません。

(4) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第3四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31日)

(単位：千円)

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
前連結会計年度末残高	1,008,344	673,277	△786,363	△7,488	887,769
当第3四半期連結会計期間末までの 変動額					
四半期純利益			143,234		143,234
土地再評価差額金の取崩 ※			684,403		684,403
当第3四半期連結会計期間末までの 変動額合計	—	—	827,638	—	827,638
当第3四半期連結会計期間末残高	1,008,344	673,277	41,275	△7,488	1,715,407

※土地再評価した資産について減損損失を計上したこと、及び売却したことに伴う土地再評価差額金からの振替による
ものであります。