



平成25年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年11月9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) 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24年11月9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25年3月期第2四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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	%
25年3月期第2四半期	3,991	△48.0	△789	—	△975	—	△1,075	—
24年3月期第2四半期	7,672	△54.8	632	△55.5	492	△60.0	452	△22.4

(注) 包括利益 25年3月期第2四半期 △1,050百万円 (—%) 24年3月期第2四半期 460百万円 (△15.6%)

	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
25年3月期第2四半期	△138.98	—
24年3月期第2四半期	58.43	—

(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	%
25年3月期第2四半期	18,362	1,576	8.6
24年3月期	19,089	2,626	13.8

(参考) 自己資本 25年3月期第2四半期 1,576百万円 24年3月期 2,626百万円

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
24年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
25年3月期	—	0.00	—	—	—
25年3月期(予想)	—	—	—	—	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

平成25年3月期の期末配当予想金額は、未定であります。

3. 平成25年 3月期の連結業績予想(平成24年 4月 1日～平成25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	15,500	△4.5	900	51.6	450	49.7	300	33.0	38.75

(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

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

(注) 第1四半期より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、添付資料P. 3「2.サマリー情報(注記事項)に関する事項(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)	25年3月期2Q	7,747,000 株	24年3月期	7,747,000 株
② 期末自己株式数	25年3月期2Q	6,875 株	24年3月期	6,875 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	25年3月期2Q	7,740,125 株	24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) 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. 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) 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. 当四半期決算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2四半期連結累計期間における我が国経済は、ヨーロッパ経済への不安感や中国景気の急激な減速により生産や輸出が低迷し、堅調に推移していた国内経済も足踏み状態に入っております。

また、長引く円高に加え、最大貿易国である中国との関係悪化による日本経済への影響が懸念されており、今後の景気動向や企業収益などについては、先行きに不透明感を残しております。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、年間の供給戸数が東日本大震災のあった前年と比べて首都圏で前年比19.1%増の5万3千戸、全国でも同15.5%増の10万戸と見込まれており（㈱不動産経済研究所調査）、経済情勢や雇用状況に先行きの不透明感が残るものの、不動産市況は堅実に回復に向かっていることが伺われます。

また、建設費のコストアップにつきましては、東日本大震災の復興需要の増加により建築資機材や人手の不足が顕著に現れてきており、消費税増税に関する今後の動向とともに、引き続き注視する必要があります。

このような事業環境下、当社企業グループは、新しい基盤の上に安定した業績を積み重ねることを目標とし、今後の業績の根幹となる不動産販売事業においては、仕入れ再開後に新規取得したプロジェクトの発売を順次開始しておりますが、今年度に竣工する物件の契約率は77.0%（平成24年9月30日現在）と順調に推移しております。また、各取引銀行のご協力を得て各営業拠点において更なる新規用地の仕入れに注力しております。

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・引渡時期が下半期に集中することから、四半期ごとの業績が変動する傾向にあります。

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3,991百万円（前年同四半期比48.0%減）、営業損失は789百万円（前年同期は営業利益632百万円）、経常損失は975百万円（前年同期は経常利益492百万円）、四半期純損失は1,075百万円（前年同期は四半期純利益452百万円）となり、契約住戸の引渡しの一部ずれ込んだものの、ほぼ当初予想した業績にて推移いたしました。

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)

不動産販売事業におきましては、新規プロジェクトについて自社販売を主軸に推進しており、「クレアホームズ船橋」、「ザ・ミレニアムフォート府中御殿坂」、「クレアホームズ新宿百人町」を既に販売開始し、いずれも好評で順調にご契約を頂いております。

また、当第2四半期中に「クレアホームズ小岩」・「クレアホームズ平井」（東京都江戸川区）、「クレアホームズ南仙台」（宮城県仙台市太白区）、「クレアホームズ松山三番町センターストリート」（愛媛県松山市）を順次販売開始いたしました。特に、当社において東北エリアでは震災後初となる新規プロジェクトの「クレアホームズ南仙台」では、その地域性を考慮し、10階建ての高層棟に免震構造、4階建ての低層棟に高耐震設計（建築基準法の1.25倍）を採り入れました。また、屋上にはソーラーパネルを設置、リチウムイオン蓄電池と合わせて共用部の照明等の電力供給源の一部として、停電時にも活用でき、東北エリアにおいては初導入（パナソニック㈱調査）となるシステムを採用しており、ご好評を頂いております。

このようにお客様にご評価いただける新規用地の取得を図り、地域性や消費者ニーズに対応した商品企画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2,396百万円（前年同四半期比60.6%減）、セグメント損失（営業損失）は766百万円（前年同期はセグメント利益（営業利益）681百万円）となりました。

(不動産賃貸・管理事業)

賃貸市場におきましては、平成24年9月末時点での空室率が首都圏（都心5区）で8.90%、福岡市においては12.09%（三鬼商事㈱調査）と3ヶ月連続で改善いたしました。依然として高い水準であり、借り手優位の状況は続いております。

このような環境下、既存テナントの確保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、テナント流失防止に取り組むとともに、当社所有ビルの立地優位性を活かした新規テナントの獲得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、防災対策や設備更新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、管理組合ならびにお客様からのニーズに応えるべく専門性の高いサービスの提供を行ってまいりました。

当第2四半期連結累計期間の売上高は1,582百万円（前年同四半期比0.0%増）、セグメント利益(営業利益)は276百万円（同10.7%増）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727百万円減少し、18,362百万円(前期比3.8%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たな卸資産が200百万円減少したことによるものであります。なお、たな卸資産減少の要因は、新規用地の仕入れが本格化したため、不動産事業支出金が1,477百万円増加する一方で、在庫物件の販売進捗により販売用不動産が1,677百万円減少したこと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323百万円増加し、16,785百万円(前期比2.0%増)となりました。これは、主として不動産販売事業において新規に発売した物件の契約が順調に進捗したことで、不動産事業受入金(流動負債・その他)が443百万円増加したこと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1,050百万円減少し、1,576百万円(前期比40.0%減)となりました。これは、主として当第2四半期連結累計期間において1,075百万円の四半期純損失を計上し利益剰余金が減少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24年5月11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

（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これによる損益に与える影響は軽微であります。

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)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,018,407	1,762,333
受取手形及び売掛金	305,113	210,689
販売用不動産	3,394,094	1,716,743
不動産事業支出金	5,705,350	7,182,551
貯蔵品	4,998	4,413
繰延税金資産	6,138	4,755
その他	365,973	237,505
貸倒引当金	△1,202	△948
流動資産合計	11,798,873	11,118,044
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,085,339	1,045,864
機械装置及び運搬具（純額）	3,516	2,738
土地	5,565,927	5,565,927
その他（純額）	3,700	3,990
有形固定資産合計	6,658,484	6,618,520
無形固定資産	10,420	27,388
投資その他の資産		
投資有価証券	171,493	140,591
その他	496,663	504,183
貸倒引当金	△46,600	△46,600
投資その他の資産合計	621,557	598,174
固定資産合計	7,290,461	7,244,083
資産合計	19,089,335	18,362,128
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	479,796	320,646
短期借入金	11,481,580	10,886,454
未払法人税等	48,754	29,010
賞与引当金	33,187	40,545
その他	687,861	1,086,083
流動負債合計	12,731,180	12,362,739
固定負債		
長期借入金	2,403,420	3,094,014
繰延税金負債	3,306	3,220
再評価に係る繰延税金負債	980,173	980,173
退職給付引当金	49,775	39,144
その他	294,694	306,442
固定負債合計	3,731,369	4,422,995
負債合計	16,462,550	16,785,735

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24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	363,789	△712,010
自己株式	△7,488	△7,488
株主資本合計	2,037,921	962,122
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△38,525	△13,118
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	588,863	614,270
純資産合計	2,626,785	1,576,392
負債純資産合計	19,089,335	18,362,128

(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23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第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)
売上高	7,672,461	3,991,146
売上原価	5,903,973	3,647,111
売上総利益	1,768,487	344,035
販売費及び一般管理費	1,136,253	1,133,533
営業利益又は営業損失(△)	632,234	△789,497
営業外収益		
受取利息	402	304
受取配当金	3,014	2,696
受取賃貸料	181,551	4,232
還付加算金	—	2,653
その他	1,026	350
営業外収益合計	185,995	10,238
営業外費用		
支払利息	266,492	189,482
その他	59,302	6,851
営業外費用合計	325,794	196,333
経常利益又は経常損失(△)	492,435	△975,593
特別損失		
固定資産除却損	1,254	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	1,254	71,625
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(△)	491,180	△1,047,218
法人税等	38,848	28,580
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失(△)	452,332	△1,075,799
少数株主利益	—	—
四半期純利益又は四半期純損失(△)	452,332	△1,075,799

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23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失(△)	452,332	△1,075,799
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,552	25,407
その他の包括利益合計	8,552	25,407
四半期包括利益	460,884	△1,050,392
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	460,884	△1,050,392
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 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24年4月1日 至 平成24年9月30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)

該当事項はありません。