



2024年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023年11月10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 2023年11月10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. 2024年3月期第2四半期の連結業績(2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第2四半期	9,907	0.8	128		282		210	
2023年3月期第2四半期	9,831	6.2	52		189		150	

(注) 包括利益 2024年3月期第2四半期 159百万円 (%) 2023年3月期第2四半期 146百万円 (%)

	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
2024年3月期第2四半期	22.07	
2023年3月期第2四半期	15.75	

(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	%
2024年3月期第2四半期	37,409	8,799	23.5
2023年3月期	28,963	9,086	31.4

(参考) 自己資本 2024年3月期第2四半期 8,799百万円 2023年3月期 9,086百万円

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
2023年3月期		0.00		15.00	15.00
2024年3月期		0.00			
2024年3月期(予想)				18.00	18.00

(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. 2024年3月期の連結業績予想(2023年4月1日～2024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	31,800	4.6	1,650	7.2	1,300	3.2	850	0.5	89.10

(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)	2024年3月期2Q	9,681,600 株	2023年3月期	9,681,600 株
期末自己株式数	2024年3月期2Q	121,197 株	2023年3月期	149,906 株
期中平均株式数(四半期累計)	2024年3月期2Q	9,543,998 株	2023年3月期2Q	9,537,212 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

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、ポストコロナ下で社会経済活動の正常化が進み、個人消費、設備投資、生産が持ち直し企業収益が改善に向かうなど、景気は緩やかな回復基調にあります。一方、長期化する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に伴う影響、中国経済の先行き懸念、エネルギーや食品等の値上げによる国内物価の上昇、金融資本市場の変動等、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2023年度上半期(4～9月)の新築分譲マンションの平均価格が前年同期比23.7%増の7,836万円となり価格の上昇が続いております。初月契約率の平均も前年同期比3.7ポイント上昇の71.4%となりました。特に東京23区では4～9月の平均価格が前年同期比36.1%増の1億572万円、初月契約率の平均が前年同期比5.2ポイント上昇の74.0%となっております。これは、国内や海外の投資家及び高所得者の需要が堅調であったことが主な要因とされております。一方、首都圏における4～9月の発売戸数は11,712戸と前年同期比4.6%減の結果となりました。これは、価格上昇により新築分譲マンションの供給戸数が減少していることが主な要因とされております(㈱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賃貸マンション事業において、次の施策を継続して実施しております。

- ①新築分譲マンション価格の上昇に対しては、事業用地の仕入れ段階から建設会社と連携をとり、積極的に情報交換を行うことで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及び地域ごとのお客様の「価格吸収力・追随性」を慎重に見極め、お客様にご納得いただける価格設定を行うことに注力しております。
- ②少子高齢化が進む中で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、地方中核都市での新築分譲マンションの展開を推し進めております。需給バランスを見極めた上で、既に供給実績のある都市に加え、これまで供給実績のない都市への進出・展開を図り新たな需要の掘り起こしに注力しております。
- ③多様化するライフスタイルに対しては、少子高齢化、シングル・デュクス世帯の増加という社会的背景の中で少人数向けのコンパクト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展開しております。また、ファミリー向けの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・仕様の採用等、統一された商品の供給ではなく地域ごと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企画を心掛けております。また、ライフスタイルの多様性に鑑み立ち上げた賃貸コンパクトマンションブランドの「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、当社が推し進める地方中核都市の利便性の高い場所での潜在需要の掘り起こしを狙った開発等、特徴ある展開を推進しており、竣工済みの5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ビルの賃貸事業に加え、安定収益源の拡充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おります。

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9,907百万円(前年同期比0.8%増)、営業損失128百万円(前年同期は営業損失52百万円)、経常損失282百万円(前年同期は経常損失189百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失210百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失150百万円)となっております。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、売上高は下回ったものの、各損益においては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。

株式会社九電工との資本業務提携に関連して、新築分譲マンションの共同事業ブランド「クレアネクスト」を立ち上げており、その第3弾の物件として「クレアネクスト尾ノ上 レジデンス(熊本県熊本市東区、地上14階建、79戸、2025年3月引渡し予定、共同事業主：株式会社九電工)」を2023年9月下旬から販売開始しております。当物件は「ZEH-M Oriented(省エネルギー)」「免震構造」「オール電化」を兼ね備えた先進的なマンションとなっております。今後も継続して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・エコ対策等の施策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。

当社グループは、SDGs等「持続可能な社会の実現への取り組み」についても継続課題として捉えており、環境に配慮した物件や多様な付加価値へのさらなる取り組みを進めてまいります。

以上の取り組み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歩み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、当連結会計年度に地方圏を中心に17物件(地方圏13物件、首都圏4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「クレアホームズ月寒中央駅前(北海道札幌市豊平区)」「クレアホームズ山鼻レジデンス(北海道札幌市中央区)」に加え、第2四半期連結会計期間中の「クレアホームズ番町レジデンス(香川県高松市)」「クレアホームズフラン東京三ノ輪Ⅱ(東京都台東区)」「クレアホームズ浦和辻緑道(埼玉県さいたま市南区)」の計5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8,046百万円(前年同期比0.5%増)、セグメント利益(営業利益)は161百万円(同3.4%減)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、9月は解約の影響が少なく、新築ビルで大型成約が見られたことに加え拡張移転の動きも出たことから平均空室率は6.15%と前月比0.25ポイント改善しました。一方、賃料につきましては新築・既存ビルの平均賃料が38ヶ月連続で下落しており(三鬼商事㈱調査)、今後の動向を引き続き注視する必要があります。

このような環境下、既存テナントの継続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1物件の竣工・賃貸開始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・管理組合運営の維持向上など、お客様にとって価値あるサービスをご提供できるよう注力しております。

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・電気設備の更新工事及び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1,837百万円(前年同期比1.6%増)、セグメント利益(営業利益)は237百万円(同11.2%減)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8,446百万円増加し37,409百万円となりました。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で棚卸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8,733百万円増加し28,610百万円となりました。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287百万円減少し8,799百万円となりました。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

2023年5月12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 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,530,665	1,345,827
受取手形及び売掛金	186,531	147,057
販売用不動産	1,215,760	1,169,324
不動産事業支出金	13,877,621	22,880,214
貯蔵品	5,334	4,759
その他	459,352	805,344
貸倒引当金	△1,129	△869
流動資産合計	18,274,137	26,351,659
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,658,659	2,637,692
機械装置及び運搬具（純額）	1,090	981
土地	6,803,067	6,803,067
リース資産（純額）	6,014	5,386
建設仮勘定	297,727	529,654
その他（純額）	13,043	14,447
有形固定資産合計	9,779,603	9,991,229
無形固定資産	32,283	45,790
投資その他の資産		
投資有価証券	153,423	224,335
繰延税金資産	70,010	138,459
退職給付に係る資産	3,007	3,182
その他	696,503	700,841
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	877,295	1,021,168
固定資産合計	10,689,182	11,058,188
資産合計	28,963,319	37,409,847

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	447,939	667,341
短期借入金	5,236,268	10,277,268
未払法人税等	257,010	21,751
不動産事業受入金	2,091,275	1,288,211
賞与引当金	114,371	109,870
役員賞与引当金	13,070	225
その他	574,646	420,649
流動負債合計	8,734,580	12,785,317
固定負債		
長期借入金	10,022,937	14,714,303
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	2,974	3,176
その他	274,207	265,436
固定負債合計	11,142,233	15,825,029
負債合計	19,876,813	28,610,347
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金	1,019,339	1,023,137
利益剰余金	5,989,865	5,636,165
自己株式	△60,821	△49,173
株主資本合計	8,301,086	7,962,831
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	19,970	71,218
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	785,419	836,668
純資産合計	9,086,505	8,799,499
負債純資産合計	28,963,319	37,409,847

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	9,831,155	9,907,408
売上原価	8,179,639	8,052,497
売上総利益	1,651,516	1,854,911
販売費及び一般管理費	1,704,368	1,983,813
営業損失(△)	△52,852	△128,901
営業外収益		
受取利息	8	10
受取配当金	3,092	3,237
受取賃貸料	1,124	1,202
その他	169	251
営業外収益合計	4,394	4,700
営業外費用		
支払利息	131,020	155,410
その他	9,650	3,195
営業外費用合計	140,671	158,606
経常損失(△)	△189,128	△282,807
特別損失		
固定資産除却損	175	33
特別損失合計	175	33
税金等調整前四半期純損失(△)	△189,304	△282,840
法人税等	△39,004	△72,115
四半期純損失(△)	△150,299	△210,724
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△150,299	△210,724

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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純損失(△)	△150,299	△210,724
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,944	51,248
その他の包括利益合計	3,944	51,248
四半期包括利益	△146,355	△159,476
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△146,355	△159,476

(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。