



2025年3月期 第2四半期(中間期)決算短信(日本基準)(連結)

2024年11月8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/>
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
半期報告書提出予定日 2024年11月8日
配当支払開始予定日
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト向け)

上場取引所 東
TEL 03-3239-3611

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第2四半期(中間期)の連結業績(2024年4月1日～2024年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	5,618	43.3	1,053		1,302		918	
2024年3月期中間期	9,907	0.8	128		282		210	

(注) 包括利益 2025年3月期中間期 935百万円 (%) 2024年3月期中間期 159百万円 (%)

	1株当たり中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期中間期	95.95	
2024年3月期中間期	22.07	

(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	%
2025年3月期中間期	43,999	8,851	20.1
2024年3月期	36,590	9,943	27.2

(参考) 自己資本 2025年3月期中間期 8,851百万円 2024年3月期 9,943百万円

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
2024年3月期		0.00		18.00	18.00
2025年3月期		0.00			
2025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. 2025年3月期の連結業績予想(2024年4月1日～2025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	37,000	15.9	1,650	3.3	1,150	15.2	750	17.1	78.28

(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) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無

新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)

(2) 中間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)	2025年3月期中間期	9,681,600 株	2024年3月期	9,681,600 株
期末自己株式数	2025年3月期中間期	90,454 株	2024年3月期	121,197 株
期中平均株式数 (中間期)	2025年3月期中間期	9,573,579 株	2024年3月期中間期	9,543,998 株

第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更に関する注記)	9
(セグメント情報等の注記)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結会計期間における我が国経済は、個人消費において、一部に足跡が残るものの、雇用・所得環境の改善、各種政策の効果もあって、景気は緩やかな回復基調にあります。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞など、海外景気の下振れが我が国へ与える影響、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等に十分注意する必要があります。

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2024年度上半期(4～9月)の発売戸数が前年同期比29.7%減の8,238戸とコロナ禍の2020年を下回り過去最少となりました。一方、首都圏における4～9月の新築分譲マンションの平均価格は、施工費や用地費の高騰などから、前年同期比1.5%増の7,953万円と価格の上昇が続いており、2年連続で最高値を更新しております(㈱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においては、次の施策を継続して実施しております。

- ①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も進出・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ライフスタイルの多様化に対しては、少子高齢化、シングル・ディン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を開始しております。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・仕様の採用やコロナ禍を経て働き方改革により浸透した「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、賃貸マンション事業においては、ライフスタイルの多様性を鑑み立ち上げた賃貸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開発による潜在需要の掘り起こしなど、特徴ある展開を推進しており、2021年2月の第一弾物件の竣工以来、6物件260戸が賃貸開始となっております。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まいります。

当社グループの主事業である分譲マンション事業では、前年同期の竣工・引渡し5物件に対し、当中間連結会計期間は、予定どおりの2物件となりました。

当中間連結会計期間の業績につきましては、売上高は5,618百万円(前年同期比43.3%減)、営業損失1,053百万円(前年同期は営業損失128百万円)、経常損失1,302百万円(前年同期は経常損失282百万円)、親会社株主に帰属する中間純損失918百万円(前年同期は親会社株主に帰属する中間純損失210百万円)となっております。今年度当初に発表しております中間連結会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。

また、SDGs等「持続可能な社会の実現への取り組み」につきましても重要な継続課題として捉えており、脱炭素社会の実現に向けた取り組みとして「ZEH-M Oriented」や「低炭素住宅」の採用を積極的に進めてまいります。

資本業務提携先である株式会社九電工とは、今後とも連携を強化しつつ、環境に配慮した物件や多様な付加価値への取り組みを協働して進めてまいります。

以上の取り組みを継続実施していくことで長期経営計画「PLAN 2030 - CLARE CHALLENGE -」の達成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16物件(地方圏13物件、首都圏3物件)の竣工・引渡しを予定しておりますが、当中間連結会計期間においては、予定どおり「クレアホームズ朝霞台(埼玉県朝霞市)」「クレアホームズ富山白銀町グランビュー(富山県富山市)」の2物件のみ竣工・引渡しとなっております。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は3,690百万円(前年同期比54.1%減)、セグメント損失(営業損失)は765百万円(前年同期はセグメント利益(営業利益)161百万円)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並びに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、次年度以降に竣工す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)

都心5区のビル賃貸市場におきましては、9月は、前月に続き解約の動きが少なく、竣工1年未満のビルの成約が進み、既存ビルでも大型成約がみられたことから、平均空室率は4.61%と前月比0.15ポイント改善しました。また、賃料については新築・既存ビルの平均賃料が8ヶ月連続で上昇しております(三鬼商事(株)調査)。

このような環境下、ビル賃貸事業におきましては、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、賃貸マンション事業につきましては、当連結会計年度に「クレアグレイス」シリーズとして、新たに2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、当中間連結会計期間の売上高は1,908百万円(前年同期比3.9%増)、セグメント利益(営業利益)は250百万円(同5.6%増)となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

当中間連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ7,409百万円増加し43,999百万円となりました。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8,501百万円増加し35,148百万円となりました。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1,092百万円減少し8,851百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する中間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

2024年5月10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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,415,144	1,252,236
受取手形及び売掛金	349,081	135,256
販売用不動産	2,738,000	2,459,522
不動産事業支出金	19,363,137	26,650,148
貯蔵品	7,062	7,097
その他	794,850	1,025,314
貸倒引当金	△2,106	△833
流動資産合計	24,665,170	31,528,742
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,277,349	3,220,422
機械装置及び運搬具(純額)	872	785
土地	7,019,950	7,019,950
リース資産(純額)	4,758	4,130
建設仮勘定	489,096	731,744
その他(純額)	32,996	30,420
有形固定資産合計	10,825,024	11,007,454
無形固定資産	83,841	91,544
投資その他の資産		
投資有価証券	264,525	240,905
繰延税金資産	53,674	459,398
その他	744,165	717,397
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	1,016,715	1,372,050
固定資産合計	11,925,581	12,471,049
資産合計	36,590,751	43,999,791

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	654,423	558,440
短期借入金	5,510,810	13,033,033
未払法人税等	269,090	21,697
不動産事業受入金	1,230,697	1,885,366
賞与引当金	136,766	113,075
役員賞与引当金	22,147	375
その他	836,173	301,341
流動負債合計	8,660,107	15,913,330
固定負債		
長期借入金	16,870,161	18,112,773
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	4,187	6,003
その他	270,364	273,834
固定負債合計	17,986,826	19,234,724
負債合計	26,646,934	35,148,055
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金	1,023,137	1,026,250
利益剰余金	6,751,455	5,660,770
自己株式	△49,173	△36,700
株主資本合計	9,078,122	8,003,023
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	100,245	83,263
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	865,695	848,713
純資産合計	9,943,817	8,851,736
負債純資産合計	36,590,751	43,999,791

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
売上高	9,907,408	5,618,768
売上原価	8,052,497	4,651,562
売上総利益	1,854,911	967,205
販売費及び一般管理費	1,983,813	2,020,452
営業損失(△)	△128,901	△1,053,246
営業外収益		
受取利息	10	110
受取配当金	3,237	4,166
受取賃貸料	1,202	3,947
受取保険金	153	6,678
その他	97	418
営業外収益合計	4,700	15,321
営業外費用		
支払利息	155,410	221,904
その他	3,195	42,316
営業外費用合計	158,606	264,220
経常損失(△)	△282,807	△1,302,146
特別利益		
固定資産売却益	—	320
特別利益合計	—	320
特別損失		
固定資産除却損	33	—
特別損失合計	33	—
税金等調整前中間純損失(△)	△282,840	△1,301,825
法人税等	△72,115	△383,226
中間純損失(△)	△210,724	△918,598
親会社株主に帰属する中間純損失(△)	△210,724	△918,598

中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純損失(△)	△210,724	△918,598
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	51,248	△16,981
その他の包括利益合計	51,248	△16,981
中間包括利益	△159,476	△935,580
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	△159,476	△935,580

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純損失(△)	△282,840	△1,301,825
減価償却費	61,995	77,704
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△260	△1,273
賞与引当金の増減額(△は減少)	△4,500	△23,690
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△12,845	△21,772
退職給付に係る資産の増減額(△は増加)	△174	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	202	1,815
受取利息及び受取配当金	△3,247	△4,276
支払利息	155,410	221,904
有形固定資産売却損益(△は益)	—	△320
受取保険金	△153	△6,678
売上債権の増減額(△は増加)	39,474	213,825
棚卸資産の増減額(△は増加)	△8,955,582	△7,008,568
仕入債務の増減額(△は減少)	219,401	△95,982
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△319,418	△209,369
その他の固定資産の増減額(△は増加)	△4,337	26,768
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△954,379	141,674
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	1,607	1,720
その他	△7,707	△11,227
小計	△10,067,357	△7,999,570
利息及び配当金の受取額	3,247	4,276
利息の支払額	△170,639	△237,045
法人税等の支払額	△238,791	△247,983
保険金の受取額	1,153	37,494
補修費用に伴う支払額	△100	△25,272
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,472,486	△8,468,101
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△266,469	△270,070
有形固定資産の売却による収入	—	320
無形固定資産の取得による支出	△34,683	△17,205
無形固定資産の売却による収入	—	72
投資活動によるキャッシュ・フロー	△301,152	△286,882
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	1,749,000	3,364,223
長期借入れによる収入	9,951,000	6,482,000
長期借入金の返済による支出	△1,967,634	△1,081,388
リース債務の返済による支出	△663	△680
配当金の支払額	△142,901	△172,078
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,588,801	8,592,075
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,184,838	△162,907
現金及び現金同等物の期首残高	2,530,665	1,415,144
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,345,827	1,252,236

(4) 中間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。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「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 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間に係る中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	8,045,247	1,506,559	9,551,806	27,776	9,579,583
その他の収益	1,586	326,238	327,825	—	327,825
外部顧客への売上高	8,046,834	1,832,797	9,879,632	27,776	9,907,408
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	4,635	4,635	—	4,635
計	8,046,834	1,837,433	9,884,267	27,776	9,912,044
セグメント利益	161,559	237,274	398,834	16,303	415,138

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、保険代理事業等を含んでおります。

2 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と中間連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

利益又は損失	金額 (千円)
報告セグメント計	398,834
「その他」の区分の利益	16,303
全社費用(注)	△544,040
中間連結損益計算書の営業損失(△)	△128,901

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	3,687,743	1,571,652	5,259,396	24,557	5,283,953
その他の収益	3,008	331,806	334,814	—	334,814
外部顧客への売上高	3,690,752	1,903,458	5,594,211	24,557	5,618,768
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	4,964	4,964	—	4,964
計	3,690,752	1,908,422	5,599,175	24,557	5,623,732
セグメント利益又は損失(△)	△765,382	250,594	△514,788	13,067	△501,721

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、保険代理事業等を含んでおります。

2 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と中間連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

利益又は損失	金額 (千円)
報告セグメント計	△514,788
「その他」の区分の利益	13,067
全社費用(注)	△551,525
中間連結損益計算書の営業損失(△)	△1,053,246

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。