



2026年3月期 第2四半期 (中間期) 決算短信 (日本基準) (連結)

2025年11月14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
問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役経理本部長
半期報告書提出予定日 2025年11月14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
(氏名) 田中 洋一
(氏名) 秋草 威之

(百万円未満切捨て)

1. 2026年3月期第2四半期 (中間期) の連結業績 (2025年4月1日～2025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	%
2026年3月期中間期	11,029	96.3	△895	—	△1,230	—	△871	—
2025年3月期中間期	5,618	△43.3	△1,053	—	△1,302	—	△918	—

(注) 包括利益 2026年3月期中間期 △837百万円 (—%) 2025年3月期中間期 △935百万円 (—%)

	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
2026年3月期中間期	△90.82	—
2025年3月期中間期	△95.95	—

(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	%
2026年3月期中間期	48,894	9,294	19.0
2025年3月期	45,415	10,256	22.6

(参考) 自己資本 2026年3月期中間期 9,294百万円 2025年3月期 10,256百万円

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
2025年3月期	—	0.00	—	14.00	14.00
2026年3月期	—	0.00			
2026年3月期 (予想)			—	16.00	16.00

(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. 2026年3月期の連結業績予想 (2025年4月1日～2026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	46,000	48.9	1,500	20.4	800	4.5	500	0.5
								52.13

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

(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)	2026年3月期中間期	9,681,600 株	2025年3月期	9,681,600 株
② 期末自己株式数	2026年3月期中間期	67,478 株	2025年3月期	90,454 株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2026年3月期中間期	9,600,993 株	2025年3月期中間期	9,573,579 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
(セグメント情報等の注記)	9

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、雇用・所得環境の改善により個人消費に持ち直しの動きがみられるとともに、各種政策の効果もあり景気は緩やかな回復基調で推移する一方、アメリカの通商政策による企業収益への影響や物価上昇の継続、金融資本市場の変動等、様々なリスク要因が存在しており依然として先行きが不透明な状況が継続しております。

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2025年度上半期(4～9月)の新築分譲マンションの発売戸数は前年同期比11.1%増の9,150戸と2021年度上半期以来の増加となりました。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19.3%増の9,489万円と3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建設会社との連携等による原価抑制

事業用地の仕入れ段階から建設会社と連携し、構造面の「安心・安全」を確保した上で極力原価を抑えることに協働して取り組むとともに、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。

また、事業環境の変化に柔軟に対応できるよう新たなパートナー建設会社の開拓を図っております。

②新たな需要の掘り起こし

シニア世代を中心とする郊外から中心部への住み替えニーズ等に応えるべく、地方中核都市において新築分譲マンションの展開を推進しております。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商品企画の充実

少子高齢化、シングル・ディンクス世帯の増加といった社会的背景の中、多様化するお客様のライフスタイルに対応するべく、コンパクトマンションブランド「クレアホームズ フラン」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推進しております。また、ファミリー向けのマンションでは、世代・家族構成・地域特性を考慮した間取り・仕様の提案を一つ一つ物件ごとに行うなど、画一的ではない手づくりの価値観を大切に商品企画を行うことでお客様に選ばれる商品の開発を心掛けております。

④安定収益源の拡充

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のみならず、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。

⑤持続可能な社会の実現への取り組み

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、新築分譲マンションへの「ZEH-M Oriented」「ZEH-M Ready」や「低炭素建築物」の採用を積極的に進めております。

資本業務提携先である株式会社クラフティア(旧: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創造への取り組みとして新築分譲マンションブランド「クレアネクスト」の開発を協働して進めてまいります。

当社グループの主力事業である新築分譲マンション事業では、前年同期の竣工・引渡し2物件に対し、当中間連結会計期間は、予定どおりの3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11,029百万円(前年同期比96.3%増)、営業損失は895百万円(前年同期は営業損失1,053百万円)、経常損失は1,230百万円(前年同期は経常損失1,302百万円)、親会社株主に帰属する中間純損失は871百万円(前年同期は親会社株主に帰属する中間純損失918百万円)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、売上高と経常損益は予想を下回ったものの、営業損益と親会社株主に帰属する中間純損益は予想を若干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。

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18物件(地方圏15物件、首都圏3物件)の竣工・引渡しを予定しております。当中間連結会計期間は、予定どおり「クレアホームズ矢賀ザ・レジデンス(広島県広島市東区)」「クレアホームズ天竜川駅前(静岡県浜松市中央区)」「クレアホームズ掛川(静岡県掛川市)」の3物件が竣工・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9,017百万円(前年同期比144.3%増)、セグメント損失(営業損失)は596百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)765百万円)となりました。

今後も全国に展開する各営業拠点における立地に優れた事業用地の取得並びに地域特性や様々なお客様ニーズに合致した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。

(不動産賃貸・管理事業)

2025年9月の都心5区のオフィスビル賃貸市況はテナント企業の組織再編に伴う解約等があったものの、ビル内の増床や同じく組織再編に伴う成約の動きがみられたことから、新築及び既存ビルの平均空室率は2.68%と前月から0.17ポイント低下しました。また、賃料については平均賃料が20ヶ月連続で上昇となっております(三鬼商事㈱調査)。

このような環境の下、ビル賃貸事業におきましては、高水準で安定した稼働率の確保が最重要課題と捉えております。既存テナント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繋げるとともに、立地優位性を活かした新規テナントの獲得営業に注力しております。

マンション管理事業におきましては、共用部分及び専有部分設備に関するリニューアル工事やコミュニケーションツールを用いた防災対策導入などの提案により、受託物件の良好な居住空間や資産価値の維持向上に注力するとともに、人件費等のコスト上昇分を適切に価格に転嫁するため管理委託費の改定に努めております。

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ております。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とともに、従来スポットで受注していた点検業務等を定期契約とするなど安定収益の確保にも取り組んでおります。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は1,991百万円(前年同期比4.4%増)、セグメント利益(営業利益)は254百万円(同1.6%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3,478百万円増加し48,894百万円となりました。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4,440百万円増加し39,600百万円となりました。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961百万円減少し9,294百万円となりました。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で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

2025年5月9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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	978,251	1,221,951
受取手形及び売掛金	237,844	141,542
販売用不動産	6,824,867	5,698,723
不動産事業支出金	23,436,912	27,318,455
貯蔵品	6,417	8,316
その他	1,141,835	1,088,260
貸倒引当金	△1,520	△1,061
流動資産合計	32,624,609	35,476,187
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,863,564	3,812,208
機械装置及び運搬具(純額)	5,610	5,049
土地	7,419,372	7,419,372
リース資産(純額)	3,502	2,874
建設仮勘定	306,659	587,250
その他(純額)	35,563	34,580
有形固定資産合計	11,634,273	11,861,337
無形固定資産	159,307	176,024
投資その他の資産		
投資有価証券	232,198	281,393
繰延税金資産	46,332	410,181
その他	764,868	735,409
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	997,748	1,381,335
固定資産合計	12,791,330	13,418,697
資産合計	45,415,939	48,894,884

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	800,082	699,920
短期借入金	12,306,008	19,984,208
未払法人税等	61,516	20,541
不動産事業受入金	991,743	1,920,870
賞与引当金	138,885	120,829
役員賞与引当金	9,080	450
その他	1,161,438	364,144
流動負債合計	15,468,755	23,110,963
固定負債		
長期借入金	18,390,971	15,184,127
長期末払金	151,660	153,472
再評価に係る繰延税金負債	866,865	866,865
退職給付に係る負債	9,805	11,459
その他	271,339	273,113
固定負債合計	19,690,642	16,489,037
負債合計	35,159,397	39,600,001
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金	1,026,250	1,026,854
利益剰余金	7,076,715	6,070,445
自己株式	△36,700	△27,377
株主資本合計	9,418,968	8,422,624
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	96,875	131,561
土地再評価差額金	740,697	740,697
その他の包括利益累計額合計	837,573	872,258
純資産合計	10,256,542	9,294,883
負債純資産合計	45,415,939	48,894,884

(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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
売上高	5,618,768	11,029,898
売上原価	4,651,562	9,380,128
売上総利益	967,205	1,649,769
販売費及び一般管理費	2,020,452	2,544,965
営業損失 (△)	△1,053,246	△895,195
営業外収益		
受取利息	110	1,403
受取配当金	4,166	3,595
受取賃貸料	3,947	6,692
受取保険金	6,678	—
その他	418	576
営業外収益合計	15,321	12,267
営業外費用		
支払利息	221,904	309,853
その他	42,316	37,844
営業外費用合計	264,220	347,698
経常損失 (△)	△1,302,146	△1,230,625
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	—	2,159
特別損失合計	—	2,159
税金等調整前中間純損失 (△)	△1,301,825	△1,232,784
法人税等	△383,226	△360,791
中間純損失 (△)	△918,598	△871,993
親会社株主に帰属する中間純損失 (△)	△918,598	△871,993

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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
中間純損失（△）	△918,598	△871,993
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△16,981	34,685
その他の包括利益合計	△16,981	34,685
中間包括利益	△935,580	△837,308
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	△935,580	△837,308

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025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(△)	△1,301,825	△1,232,784
減価償却費	77,704	93,715
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1,273	△459
賞与引当金の増減額(△は減少)	△23,690	△18,056
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△21,772	△8,630
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	1,815	1,654
受取利息及び受取配当金	△4,276	△4,998
支払利息	221,904	309,853
有形固定資産売却損益(△は益)	△320	—
受取保険金	△6,678	—
売上債権の増減額(△は増加)	213,825	96,301
棚卸資産の増減額(△は増加)	△7,008,568	△2,757,296
仕入債務の増減額(△は減少)	△95,982	△100,161
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△209,369	57,534
その他の固定資産の増減額(△は増加)	26,768	29,458
その他の流動負債の増減額(△は減少)	141,674	164,350
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	1,720	1,843
その他	△11,227	△1,816
小計	△7,999,570	△3,369,493
利息及び配当金の受取額	4,276	4,998
利息の支払額	△237,045	△316,135
法人税等の支払額	△247,983	△41,705
保険金の受取額	37,494	—
補修費用に伴う支払額	△25,272	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,468,101	△3,722,336
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	△270,070	△304,408
有形固定資産の売却による収入	320	—
有形固定資産の除却による支出	—	△950
無形固定資産の取得による支出	△17,205	△64,985
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	△286,882	△370,344
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)	3,364,223	1,077,900
長期借入れによる収入	6,482,000	4,923,600
長期借入金の返済による支出	△1,081,388	△1,530,144
リース債務の返済による支出	△680	△698
配当金の支払額	△172,078	△134,277
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,592,075	4,336,380
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△162,907	243,699
現金及び現金同等物の期首残高	1,415,144	978,251
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,252,236	1,221,951

(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。

(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 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。

Ⅱ 当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025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	9,016,600	1,618,409	10,635,010	25,624	10,660,634
その他の収益	740	368,523	369,263	—	369,263
外部顧客への売上高	9,017,340	1,986,932	11,004,273	25,624	11,029,898
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	4,986	4,986	—	4,986
計	9,017,340	1,991,919	11,009,259	25,624	11,034,884
セグメント利益又は損失(△)	△596,230	254,722	△341,507	10,335	△331,172

(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	△341,507
「その他」の区分の利益	10,335
全社費用(注)	△564,022
中間連結損益計算書の営業損失(△)	△895,195

(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。