



# 2025年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2024年8月9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  
配当支払開始予定日  
決算補足説明資料作成の有無 : 無  
決算説明会開催の有無 : 無

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1四半期の連結業績(2024年4月1日～2024年6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	%
2025年3月期第1四半期	3,431	35.6	357		475		335	
2024年3月期第1四半期	5,328	17.7	95		28		12	

(注) 包括利益 2025年3月期第1四半期 328百万円 ( %) 2024年3月期第1四半期 25百万円 ( %)

	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
2025年3月期第1四半期	35.11	
2024年3月期第1四半期	1.31	

### (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月期第1四半期	40,785	9,443	23.2
2024年3月期	36,590	9,943	27.2

(参考) 自己資本 2025年3月期第1四半期 9,443百万円 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					
2025年3月期(予想)		0.00		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、通期は対前期、四半期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 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
第2四半期(累計)	6,400	35.4	1,200		1,450		1,050		109.68
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) 当四半期連結累計期間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) 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 : 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1Q	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1Q	121,197 株	2024年3月期	121,197 株
期中平均株式数 (四半期累計)	2025年3月期1Q	9,560,403 株	2024年3月期1Q	9,531,694 株

添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

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) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	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	6
四半期連結損益計算書	6
四半期連結包括利益計算書	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(会計方針の変更に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	9
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	10

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当四半期の経営成績の概況

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、個人消費や輸出の持ち直しの動きに足踏みがみられるが、雇用・所得環境、企業収益が改善に向かうなど、各種政策の効果もあって景気は緩やかに回復する動きがみられました。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国へ与える影響、国内の物価上昇、金融資本市場の変動等の影響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年上半年(1～6月)の新築分譲マンションの平均価格が前年同期比13.5%減の7,677万円と上半期としては過去最高値だった前年同期から3年ぶりに大幅減少となりました。これは、東京23区以外は引き続き価格上昇しておりますが、東京23区については、前年に全住戸1億円以上とされる大型物件の販売があった反動及び供給戸数が前年同期比32.3%減となり、供給シェアが36.6%と上半期のシェアとしては16年ぶりに40%を下回ったことが主な要因とされております。また、初月契約率の平均も好調の目安とされる70%を上半期としては4年ぶりに下回る67.0%となりました。さらに首都圏の上半期における発売戸数は前年同期比13.7%減の9,066戸と上半期としては4年ぶりに1万戸を下回りました。これは、建設費の上昇により不動産デベロッパーが採算を見極めており、供給が減ったことが主な要因とされております。なお下半期の供給見込みは、前年同期比16.1%増の19,000戸であり、年間では前年比4.2%増の約28,000戸の予想となっております(㈱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、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。

当第1四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は3,431百万円(前年同期比35.6%減)、営業損失は357百万円(前年同期は営業利益95百万円)、経常損失は475百万円(前年同期は経常利益28百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は335百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益12百万円)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おります。

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「PLAN2030-C L A R E C H A L L E N G E」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、当第1四半期連結累計期間においては「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 グランビュウ(富山県富山市)」の2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1四半期連結累計期間の売上高は2,459百万円(前年同期比44.1%減)、セグメント損失(営業損失)は225百万円(前年同期はセグメント利益(営業利益)226百万円)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、6月は既存ビルで大型の募集開始があった一方、新築ビルに中規模の成約が進んだことや、既存ビルでも大型成約がみられたことにより、平均空室率は5.15%と前月比0.33ポイント下げました。また、賃料については新築・既存ビルの平均賃料が5ヶ月連続で上昇しております(三鬼商事㈱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おきましては、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、当第1四半期連結累計期間の売上高は955百万円(前年同期比4.4%増)、セグメント利益(営業利益)は127百万円(同6.5%増)となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

当第1四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4,195百万円増加し40,785百万円となりました。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4,695百万円増加し31,342百万円となりました。これは、主に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500百万円減少し9,443百万円となりました。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

2024年5月10日に発表いたしました第2四半期連結累計期間及び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 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,415,144	999,155
受取手形及び売掛金	349,081	213,110
販売用不動産	2,738,000	3,478,191
不動産事業支出金	19,363,137	23,098,073
貯蔵品	7,062	5,696
その他	794,850	820,362
貸倒引当金	△2,106	△1,274
流動資産合計	24,665,170	28,613,315
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	3,277,349	3,254,746
機械装置及び運搬具（純額）	872	829
土地	7,019,950	7,019,950
リース資産（純額）	4,758	4,444
建設仮勘定	489,096	615,829
その他（純額）	32,996	32,175
有形固定資産合計	10,825,024	10,927,977
無形固定資産	83,841	88,724
投資その他の資産		
投資有価証券	264,525	273,875
繰延税金資産	53,674	196,034
その他	744,165	731,710
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	1,016,715	1,155,970
固定資産合計	11,925,581	12,172,672
資産合計	36,590,751	40,785,987

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	654,423	563,677
短期借入金	5,510,810	7,355,194
未払法人税等	269,090	7,396
不動産事業受入金	1,230,697	1,281,385
賞与引当金	136,766	45,412
役員賞与引当金	22,147	150
その他	836,173	557,984
流動負債合計	8,660,107	9,811,200
固定負債		
長期借入金	16,870,161	20,411,967
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	5,271
その他	270,364	271,868
固定負債合計	17,986,826	21,531,221
負債合計	26,646,934	31,342,421
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	1,023,137
利益剰余金	6,751,455	6,243,626
自己株式	△49,173	△49,173
株主資本合計	9,078,122	8,570,293
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	107,823
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	873,272
純資産合計	9,943,817	9,443,566
負債純資産合計	36,590,751	40,785,987

(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1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
売上高	5,328,517	3,431,560
売上原価	4,314,726	2,807,041
売上総利益	1,013,791	624,518
販売費及び一般管理費	918,425	982,336
営業利益又は営業損失(△)	95,365	△357,817
営業外収益		
受取配当金	3,237	4,166
受取賃貸料	601	601
その他	90	389
営業外収益合計	3,928	5,157
営業外費用		
支払利息	69,512	104,981
その他	1,347	17,955
営業外費用合計	70,860	122,937
経常利益又は経常損失(△)	28,434	△475,597
特別利益		
固定資産売却益	—	320
特別利益合計	—	320
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(△)	28,434	△475,276
法人税等	15,919	△139,535
四半期純利益又は四半期純損失(△)	12,514	△335,741
親会社株主に帰属する四半期純利益又は 親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	12,514	△335,741



四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	12,514	△335,741
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13,369	7,577
その他の包括利益合計	13,369	7,577
四半期包括利益	25,884	△328,164
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	25,884	△328,164

(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。

(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。)等を当第1四半期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四半期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第1四半期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、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期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年四半期の四半期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 前第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6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	4,396,601	748,944	5,145,546	19,150	5,164,696
その他の収益	—	163,821	163,821	—	163,821
外部顧客への売上高	4,396,601	912,765	5,309,367	19,150	5,328,517
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	2,317	2,317	—	2,317
計	4,396,601	915,083	5,311,685	19,150	5,330,835
セグメント利益	226,691	119,639	346,330	13,722	360,053

(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四半期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	346,330
「その他」の区分の利益	13,722
全社費用(注)	△264,687
四半期連結損益計算書の営業利益	95,365

(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 当第1四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年6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	2,457,928	784,551	3,242,480	19,095	3,261,576
その他の収益	1,605	168,378	169,983	—	169,983
外部顧客への売上高	2,459,534	952,930	3,412,464	19,095	3,431,560
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	2,482	2,482	—	2,482
計	2,459,534	955,412	3,414,946	19,095	3,434,042
セグメント利益又は損失(△)	△225,465	127,451	△98,013	13,300	△84,713

(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四半期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	△98,013
「その他」の区分の利益	13,300
全社費用(注)	△273,104
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△357,817

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	30,442千円	38,799千円