



2025年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2025年2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/>

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

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

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第3四半期の連結業績(2024年4月1日～2024年12月31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3四半期	8,530	46.6	1,516		1,885		1,332	
2024年3月期第3四半期	15,978	20.2	172	80.6	74		75	

(注) 包括利益 2025年3月期第3四半期 1,311百万円 (%) 2024年3月期第3四半期 31百万円 (%)

	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3四半期	139.09	
2024年3月期第3四半期	7.87	

(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3四半期	48,147	8,475	17.6
2024年3月期	36,590	9,943	27.2

(参考) 自己資本 2025年3月期第3四半期 8,475百万円 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3Q	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3Q	90,454 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3Q	9,578,849 株	2024年3月期3Q	9,548,919 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3四半期連結累計期間における我が国経済は、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあり、景気は緩やかな回復が続くことが期待されます。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の継続などの海外景気の下振れが、我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、アメリカの今後の政策動向、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、首都圏の新築分譲マンションの2024年(1月～12月)の発売戸数が前年比14.4%減の23,003戸と1973年以降で最少になりました。これは、東京都を中心とする着工数の減少、工期の延長などによる影響が主たる要因とされています。需給の引き締めを受け、首都圏の新築分譲マンションの平均価格は、7,820万円と前年比では3.5%下落しましたが、東京23区の平均価格が2年連続で1億1,000万円台となるなど高値圏で推移しています(㈱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。

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に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、7物件296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3四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は8,530百万円(前年同期比46.6%減)、営業損失は1,516百万円(前年同期は営業利益172百万円)、経常損失は1,885百万円(前年同期は経常損失74百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は1,332百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失75百万円)となっております。

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「PLAN2030 - 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、当第3四半期連結会計期間においては、予定どおり「クレアホームズ万代町アークスクエア(徳島県徳島市)」の1物件が竣工・引渡しとなりました。

これにより、当連結会計年度に竣工・引渡しを予定しております16物件のうち3物件が竣工・引渡しとなりました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は5,632百万円(前年同期比57.3%減)、セグメント損失(営業損失)は1,085百万円(前年同期はセグメント利益(営業利益)604百万円)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、12月は大規模ビルに複数の大型成約が見られたことや竣工1年未満のビルにも成約が進んだことから、平均空室率は4.00%と前月比0.16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11ヶ月連続で上昇しております(三鬼商事(株)調査)。

このような環境の下、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、当3四半期連結会計期間に1物件が竣工・賃貸開始をしており、第4四半期連結会計期間にもう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3四半期連結累計期間の売上高は2,871百万円(前年同期比4.8%増)、セグメント利益(営業利益)は359百万円(同2.4%増)となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

当第3四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11,556百万円増加し48,147百万円となりました。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及び賃貸用住居の建設計画に伴う固定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13,024百万円増加し39,671百万円となりました。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1,468百万円減少し8,475百万円となりました。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及び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. 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3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,415,144	1,142,870
受取手形及び売掛金	349,081	124,327
販売用不動産	2,738,000	2,209,048
不動産事業支出金	19,363,137	29,871,748
貯蔵品	7,062	7,439
その他	794,850	1,523,469
貸倒引当金	△2,106	△760
流動資産合計	24,665,170	34,878,142
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	3,277,349	3,549,495
機械装置及び運搬具（純額）	872	741
土地	7,019,950	7,129,106
リース資産（純額）	4,758	3,816
建設仮勘定	489,096	827,730
その他（純額）	32,996	32,415
有形固定資産合計	10,825,024	11,543,306
無形固定資産	83,841	114,250
投資その他の資産		
投資有価証券	264,525	294,373
繰延税金資産	53,674	616,555
その他	744,165	746,314
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	1,016,715	1,611,592
固定資産合計	11,925,581	13,269,149
資産合計	36,590,751	48,147,292

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	654,423	363,614
短期借入金	5,510,810	16,657,726
未払法人税等	269,090	1,756
不動産事業受入金	1,230,697	2,270,693
賞与引当金	136,766	42,484
役員賞与引当金	22,147	150
その他	836,173	361,033
流動負債合計	8,660,107	19,697,457
固定負債		
長期借入金	16,870,161	18,700,579
長期未払金	—	150,769
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	6,746
その他	270,364	274,091
固定負債合計	17,986,826	19,974,299
負債合計	26,646,934	39,671,757
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	5,246,988
自己株式	△49,173	△36,700
株主資本合計	9,078,122	7,589,241
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	120,843
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	886,293
純資産合計	9,943,817	8,475,535
負債純資産合計	36,590,751	48,147,292

(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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
売上高	15,978,817	8,530,155
売上原価	12,767,995	7,110,360
売上総利益	3,210,821	1,419,795
販売費及び一般管理費	3,037,829	2,936,611
営業利益又は営業損失(△)	172,992	△1,516,815
営業外収益		
受取利息	10	110
受取配当金	6,133	7,759
受取賃貸料	1,803	7,267
受取保険金	153	20,832
その他	1,103	1,478
営業外収益合計	9,205	37,448
営業外費用		
支払利息	252,199	357,009
その他	4,663	48,929
営業外費用合計	256,863	405,938
経常損失(△)	△74,666	△1,885,305
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	—
税金等調整前四半期純損失(△)	△74,699	△1,884,984
法人税等	479	△552,604
四半期純損失(△)	△75,178	△1,332,379
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△75,178	△1,332,379

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
四半期純損失(△)	△75,178	△1,332,379
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	43,402	20,598
その他の包括利益合計	43,402	20,598
四半期包括利益	△31,776	△1,311,781
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△31,776	△1,311,781

(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3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	13,199,128	2,251,145	15,450,273	41,473	15,491,747
その他の収益	6,265	480,804	487,070	—	487,070
外部顧客への売上高	13,205,393	2,731,949	15,937,343	41,473	15,978,817
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	6,953	6,953	—	6,953
計	13,205,393	2,738,903	15,944,297	41,473	15,985,770
セグメント利益	604,708	350,627	955,335	24,252	979,588

(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	955,335
「その他」の区分の利益	24,252
全社費用(注)	△806,595
四半期連結損益計算書の営業利益	172,992

(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3四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年12月31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	5,628,326	2,365,985	7,994,312	33,493	8,027,805
その他の収益	4,471	497,878	502,349	—	502,349
外部顧客への売上高	5,632,798	2,863,863	8,496,662	33,493	8,530,155
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	7,446	7,446	—	7,446
計	5,632,798	2,871,309	8,504,108	33,493	8,537,601
セグメント利益又は損失(△)	△1,085,741	359,014	△726,727	16,141	△710,585

(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	△726,727
「その他」の区分の利益	16,141
全社費用(注)	△806,229
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△1,516,815

(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3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
減価償却費	94,072千円	117,787千円