



2026年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2025年8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
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. 2026年3月期第1四半期の連結業績(2025年4月1日～2025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	%
2026年3月期第1四半期	5,119	49.2	303		469		335	
2025年3月期第1四半期	3,431	35.6	357		475		335	

(注) 包括利益 2026年3月期第1四半期 341百万円 (%) 2025年3月期第1四半期 328百万円 (%)

	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
2026年3月期第1四半期	34.95	
2025年3月期第1四半期	35.11	

(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月期第1四半期	47,044	9,780	20.8
2025年3月期	45,415	10,256	22.6

(参考) 自己資本 2026年3月期第1四半期 9,780百万円 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					
2026年3月期(予想)		0.00		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、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)	12,500	122.5	900		1,200		900		93.83
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 : 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)	2026年3月期1Q	9,681,600 株	2025年3月期	9,681,600 株
期末自己株式数	2026年3月期1Q	90,454 株	2025年3月期	90,454 株
期中平均株式数 (四半期累計)	2026年3月期1Q	9,591,146 株	2025年3月期1Q	9,560,403 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
(セグメント情報等の注記)	8
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9

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、個人消費や輸出において持ち直しの動きがみられるとともに、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果も相まって、景気は緩やかな回復基調にあります。その一方、アメリカの通商政策等の影響、物価上昇の継続による消費者マインドの冷え込みなど、景気を下押しするリスク要因により先行きは不透明な状況が続いております。

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年上半期(1～6月)の新築分譲マンションの発売戸数は、前年同期比11.2%減の8,053戸と上半期としては2022年以降4年連続で減少となる一方、平均価格は前年同期比16.7%増の8,958万円と上半期としては過去最高値だった2023年を上回りました。これは、事業に適した用地の不足に加え、建設費の上昇が需給逼迫と販売価格の高騰を招いた結果、デベロッパーが供給を絞る傾向が継続していることが主な要因とされており、東京23区の平均価格が1億3,000万円台となるなど、マンション価格は依然として高値圏で推移しております。(株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新たな需要の掘り起こし

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商品企画の多様化

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。

④安定収益源の拡充

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における開発、各地域におけ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、8物件328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。

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「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更なる取り組みを進めてまいります。

当第1四半期連結累計期間の業績につきましては、売上高は5,119百万円(前年同期比49.2%増)、営業損失は303百万円(前年同期は営業損失357百万円)、経常損失は469百万円(前年同期は経常損失475百万円)、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損失335百万円)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。

当社グループは、上記の取り組みを継続実施していくことで「グループ中期経営計画(2025～2027年度)」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、当第1四半期連結累計期間においては「クレアホームズ矢賀 ザ・レジデンス(広島県広島市東区)」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4,113百万円(前年同期比67.2%増)、セグメント損失(営業損失)は169百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)225百万円)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や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)

都心5区のビル賃貸市場におきましては、6月は募集開始や自社ビルへの移転による解約があった一方、大規模ビルでの成約、人員増・事業拡大を背景とした増床や分室の設置などの動きがみられ、平均空室率は3.37%と前月比0.19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は、17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。

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989百万円(前年同期比3.6%増)、セグメント利益(営業利益)は134百万円(同5.6%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1,628百万円増加し47,044百万円となりました。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2,103百万円増加し37,263百万円となりました。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475百万円減少し9,780百万円となりました。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

2025年5月9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 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	978,251	1,045,486
受取手形及び売掛金	237,844	196,406
販売用不動産	6,824,867	5,413,486
不動産事業支出金	23,436,912	26,437,117
貯蔵品	6,417	10,530
その他	1,141,835	961,317
貸倒引当金	△1,520	△1,364
流動資産合計	32,624,609	34,062,980
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	3,863,564	3,842,053
機械装置及び運搬具（純額）	5,610	5,329
土地	7,419,372	7,419,372
リース資産（純額）	3,502	3,188
建設仮勘定	306,659	388,553
その他（純額）	35,563	33,606
有形固定資産合計	11,634,273	11,692,104
無形固定資産	159,307	166,460
投資その他の資産		
投資有価証券	232,198	223,860
繰延税金資産	46,332	191,664
その他	764,868	752,650
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	997,748	1,122,525
固定資産合計	12,791,330	12,981,090
資産合計	45,415,939	47,044,070

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	800,082	554,924
短期借入金	12,306,008	13,852,758
未払法人税等	61,516	8,052
不動産事業受入金	991,743	1,498,522
賞与引当金	138,885	66,727
役員賞与引当金	9,080	225
その他	1,161,438	604,763
流動負債合計	15,468,755	16,585,973
固定負債		
長期借入金	18,390,971	19,377,249
長期未払金	151,660	152,561
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	10,596
その他	271,339	269,996
固定負債合計	19,690,642	20,677,268
負債合計	35,159,397	37,263,241
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	1,026,250
利益剰余金	7,076,715	6,607,159
自己株式	△36,700	△36,700
株主資本合計	9,418,968	8,949,413
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	90,718
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	831,416
純資産合計	10,256,542	9,780,829
負債純資産合計	45,415,939	47,044,070

(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 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
売上高	3,431,560	5,119,951
売上原価	2,807,041	4,195,480
売上総利益	624,518	924,471
販売費及び一般管理費	982,336	1,228,393
営業損失(△)	△357,817	△303,922
営業外収益		
受取配当金	4,166	3,595
受取賃貸料	601	3,346
その他	389	189
営業外収益合計	5,157	7,130
営業外費用		
支払利息	104,981	150,103
その他	17,955	22,814
営業外費用合計	122,937	172,918
経常損失(△)	△475,597	△469,709
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	—	600
特別損失合計	—	600
税金等調整前四半期純損失(△)	△475,276	△470,310
法人税等	△139,535	△135,031
四半期純損失(△)	△335,741	△335,279
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△335,741	△335,279

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 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
四半期純損失(△)	△335,741	△335,279
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,577	△6,157
その他の包括利益合計	7,577	△6,157
四半期包括利益	△328,164	△341,436
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△328,164	△341,436

(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。

(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 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2025年4月1日 至 2025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	4,112,749	801,169	4,913,918	19,675	4,933,593
その他の収益	630	185,728	186,358	—	186,358
外部顧客への売上高	4,113,379	986,897	5,100,276	19,675	5,119,951
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	2,493	2,493	—	2,493
計	4,113,379	989,390	5,102,769	19,675	5,122,444
セグメント利益又は損失(△)	△169,159	134,616	△34,543	13,125	△21,417

(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	△34,543
「その他」の区分の利益	13,125
全社費用(注)	△282,504
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△303,922

(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 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
減価償却費	38,799千円	46,808千円