2027年3月期 第2四半期(中間期)決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年11月13日

上場会社名　セントラル総合開発株式会社　　上場取引所　東
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　TEL 03-3239-3611

半期報告書提出予定日　2026年11月13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)

(百万円未満切捨て)

1. 2027年3月期第2四半期(中間期)の連結業績(2026年4月1日～2026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	%
2027年3月期中間期	18,346	66.3	407	―	11	―	△7	―
2026年3月期中間期	11,029	96.3	△895	―	△1,230	―	△871	―

(注) 包括利益　2027年3月期中間期　85百万円　(―%)　2026年3月期中間期　△837百万円　(―%)

	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
2027年3月期中間期	△0.77	―
2026年3月期中間期	△90.82	―

(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	%
2027年3月期中間期	44,209	10,340	23.4
2026年3月期	46,101	10,302	22.3

(参考) 自己資本　2027年3月期中間期　10,340百万円　2026年3月期　10,302百万円

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
2026年3月期	―	0.00	―	5.00	5.00
2027年3月期	―	0.00			
2027年3月期(予想)			―	13.00	13.00

(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. 2027年 3月期の連結業績予想(2026年 4月 1日～2027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	45,000	17.0	1,350	50.2	650	113.8	400	171.0	41.60

(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)	2027年3月期中間期	9,681,600 株	2026年3月期	9,681,600 株
② 期末自己株式数	2027年3月期中間期	67,982 株	2026年3月期	67,982 株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2027年3月期中間期	9,613,618 株	2026年3月期中間期	9,600,993 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、企業収益・雇用情勢に改善の動きがみられるとともに、個人消費も持ち直すなど景気は緩やかな回復基調を維持する一方、中東情勢の不安定化、自然災害、金融資本市場の変動が経済活動に与える影響等、様々な要因により先行きは不透明な状況で推移いたしました。

当社グループの属する不動産業界につきましては、首都圏における2026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6.0％減の8,601戸と年度上期としては２年ぶりの減少となりました。新築分譲マンションの平均価格は、建築費などの高騰から、前年同期比21.1％増の１億1,494万円と４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。

（ⅰ） 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。

（ⅱ） 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。

（ⅲ） 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の提案を一つ一つ物件ごとに行うことにより画一的ではない手づくりの価値観を大切にするとともに、常にお客様目線で企画を行う「ＯＷＮＥＲＳ ＦＩＲＳＴ(オーナーズ・ファースト)」の精神でこだわり抜いた設備仕様を採用するなど、商品企画の充実に注力しております。

（ⅳ） 賃貸資産ポートフォリオの最適化

賃貸マンションブランドの「クレアグレイス」は、大都市圏のみならず、地方中核都市の利便性の高い場所において特徴ある展開を推進しております。

今後も長期保有を前提に厳選した案件の発掘に努めるとともに、保有による安定収益源を確保しつつ、資産効率や市場動向に応じた入れ替えにより、賃貸資産ポートフォリオの最適化を推進してまいります。

（ⅴ） 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認識しており、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」「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とは、今後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３物件に対し、当中間連結会計期間は６物件の竣工・引渡しとなりました。

当中間連結会計期間の業績につきましては、売上高は18,346百万円(前年同期比66.3％増)、営業利益は407百万円(前年同期は営業損失895百万円)、経常利益は11百万円(前年同期は経常損失1,230百万円)、親会社株主に帰属する中間純損失は７百万円(前年同期は親会社株主に帰属する中間純損失871百万円)となっております。全体として前年同期と比べ業績は改善となったものの、今年度当初に発表した中間連結会計期間の業績予想対比では予想を下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)

不動産販売事業につきましては、当連結会計年度に地方圏を中心に15物件(地方圏13物件、首都圏２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「クレアホームズ志木 ザ・プレミアム(埼玉県新座市)」「クレアホームズ幕張本郷 ザ・テラス(千葉県千葉市花見川区)」「クレアホームズ鷹匠公園 ザ・タワー(高知県高知市)」「クレアホームズ フラン仙台 ＭＩＤ ＡＲＥＮＡ(宮城県仙台市宮城野区)」「クレアホームズ三国ヶ丘駅前(大阪府堺市堺区)」「クレアネクスト別府四丁目(福岡県福岡市城南区)」の６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16,199百万円(前年同期比79.6%増)、セグメント利益(営業利益)は736百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)596百万円)となりました。

今後も全国に展開する各営業拠点において立地に優れた事業用地の取得を推進するとともに、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)

2026年９月の都心５区のオフィスビル賃貸市況は、新築ビルの満室・高稼働での竣工、既存ビル内での増床や拡張に伴う成約により、平均空室率は1.85%と前月から0.02ポイントの改善となりました。また、賃料については平均賃料が32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、ビル賃貸事業につきましては、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つきましては、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。

ビル管理事業につきましては、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に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2,130百万円(前年同期比6.9%増)、セグメント利益(営業利益)は276百万円(同8.5%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1,891百万円減少し44,209百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で棚卸資産が減少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1,929百万円減少し33,869百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連の棚卸資産の減少に伴い借入金を返済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37百万円増加し10,340百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する中間純損失の計上及び配当金の支払いにより利益剰余金が減少した一方、その他有価証券評価差額金が増加し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

2026年５月８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 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,092,352	1,365,772
受取手形及び売掛金	267,960	153,651
販売用不動産	13,564,988	12,855,713
不動産事業支出金	18,360,472	16,448,004
貯蔵品	8,082	4,408
その他	1,213,456	1,503,474
貸倒引当金	△1,862	△2,175
流動資産合計	34,505,451	32,328,849
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,653,337	2,596,396
機械装置及び運搬具（純額）	4,488	4,039
土地	6,955,265	6,946,573
リース資産（純額）	2,246	1,619
建設仮勘定	820,494	1,098,554
その他（純額）	28,437	26,648
有形固定資産合計	10,464,270	10,673,830
無形固定資産	196,341	179,563
投資その他の資産		
投資有価証券	241,163	374,235
繰延税金資産	29,538	7,177
その他	710,019	691,352
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	935,071	1,027,115
固定資産合計	11,595,683	11,880,510
資産合計	46,101,134	44,209,359

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	746,273	561,426
短期借入金	18,137,945	18,209,828
未払法人税等	52,286	37,341
不動産事業受入金	1,322,785	1,207,753
賞与引当金	117,063	123,216
役員賞与引当金	600	450
その他	933,848	1,086,391
流動負債合計	21,310,802	21,226,407
固定負債		
長期借入金	13,093,941	11,407,906
長期未払金	155,274	―
繰延税金負債	―	8,374
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	9,811	11,365
その他	361,613	348,112
固定負債合計	14,487,506	12,642,624
負債合計	35,798,309	33,869,032
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金	1,026,854	1,026,854
利益剰余金	7,090,036	7,027,103
自己株式	△27,417	△27,417
株主資本合計	9,442,176	9,379,242
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	119,951	212,981
土地再評価差額金	740,697	748,102
その他の包括利益累計額合計	860,648	961,084
純資産合計	10,302,825	10,340,326
負債純資産合計	46,101,134	44,209,359

（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 2025年４月１日 至 2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自 2026年４月１日 至 2026年９月30日）
売上高	11,029,898	18,346,480
売上原価	9,380,128	15,230,671
売上総利益	1,649,769	3,115,808
販売費及び一般管理費	2,544,965	2,708,076
営業利益又は営業損失（△）	△895,195	407,731
営業外収益		
受取利息	1,403	2,024
受取配当金	3,595	2,877
受取賃貸料	6,692	6,666
受取保険金	―	381
その他	576	644
営業外収益合計	12,267	12,594
営業外費用		
支払利息	309,853	352,223
その他	37,844	56,554
営業外費用合計	347,698	408,778
経常利益又は経常損失（△）	△1,230,625	11,547
特別損失		
固定資産売却損	―	2,736
固定資産除却損	2,159	229
特別損失合計	2,159	2,966
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失（△）	△1,232,784	8,580
法人税等	△360,791	16,041
中間純損失（△）	△871,993	△7,461
親会社株主に帰属する中間純損失（△）	△871,993	△7,461

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 2025年４月１日 至 2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自 2026年４月１日 至 2026年９月30日）
中間純損失（△）	△871,993	△7,461
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	34,685	93,030
その他の包括利益合計	34,685	93,030
中間包括利益	△837,308	85,569
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	△837,308	85,569

（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 2025年４月１日 至 2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自 2026年４月１日 至 2026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利益又は税金等調整前中間純損失（△）	△1,232,784	8,580
減価償却費	93,715	78,508
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△459	313
賞与引当金の増減額（△は減少）	△18,056	6,153
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	△8,630	△150
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	1,654	1,553
受取利息及び受取配当金	△4,998	△4,901
支払利息	309,853	352,223
有形固定資産売却損益（△は益）	―	2,736
受取保険金	―	△381
売上債権の増減額（△は増加）	96,301	114,308
棚卸資産の増減額（△は増加）	△2,757,296	2,613,277
仕入債務の増減額（△は減少）	△100,161	△184,847
その他の流動資産の増減額（△は増加）	57,534	△287,325
その他の固定資産の増減額（△は増加）	29,458	18,666
その他の流動負債の増減額（△は減少）	164,350	54,633
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	1,843	△14,873
その他	△1,816	14,616
小計	△3,369,493	2,773,093
利息及び配当金の受取額	4,998	4,901
利息の支払額	△316,135	△361,321
法人税等の支払額	△41,705	△40,027
保険金の受取額	―	1,045
補修費用に伴う支払額	―	△664
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,722,336	2,377,028
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	△304,408	△295,584
有形固定資産の売却による収入	―	14,202
有形固定資産の除却による支出	△950	△210
無形固定資産の取得による支出	△64,985	―
投資活動によるキャッシュ・フロー	△370,344	△281,592
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）	1,077,900	△916,963
長期借入れによる収入	4,923,600	6,688,100
長期借入金の返済による支出	△1,530,144	△7,385,289
長期未払金の返済による支出	―	△150,700
リース債務の返済による支出	△698	△9,033
配当金の支払額	△134,277	△48,130
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,336,380	△1,822,016
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	243,699	273,419
現金及び現金同等物の期首残高	978,251	1,092,352
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,221,951	1,365,772

（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　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。

Ⅱ　当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026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）	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）	（注）	
売上高					
顧客との契約から生じる収益	16,199,231	1,775,795	17,975,027	22,444	17,997,471
その他の収益	―	349,008	349,008	―	349,008
外部顧客への売上高	16,199,231	2,124,803	18,324,035	22,444	18,346,480
セグメント間の内部売上高又は振替高	―	5,432	5,432	―	5,432
計	16,199,231	2,130,236	18,329,468	22,444	18,351,913
セグメント利益	736,511	276,361	1,012,873	5,815	1,018,688

（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	1,012,873
「その他」の区分の利益	5,815
全社費用(注)	△610,956
中間連結損益計算書の営業利益	407,731

（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。