



2027年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2026年8月7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

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. 2027年3月期第1四半期の連結業績(2026年4月1日～2026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	%
2027年3月期第1四半期	9,021	76.2	488	—	289	—	189	—
2026年3月期第1四半期	5,119	49.2	303	—	469	—	335	—

(注) 包括利益 2027年3月期第1四半期 239百万円 (—%) 2026年3月期第1四半期 341百万円 (—%)

	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
2027年3月期第1四半期	19.74	—
2026年3月期第1四半期	34.95	—

(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	%
2027年3月期第1四半期	44,718	10,493	23.5
2026年3月期	46,101	10,302	22.3

(参考) 自己資本 2027年3月期第1四半期 10,493百万円 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	—	—	—	—	—
2027年3月期(予想)	—	0.00	—	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、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)	21,000	90.4	600	—	190	—	100	—	10.40
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)

2027年3月期1Q	9,681,600 株	2026年3月期	9,681,600 株
2027年3月期1Q	67,982 株	2026年3月期	67,982 株
2027年3月期1Q	9,613,618 株	2026年3月期1Q	9,591,146 株

期末自己株式数

期中平均株式数 (四半期累計)

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、企業収益、雇用情勢に改善の動きがみられるなど景気は緩やかな回復基調にある一方、先行きは、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果による景気の下支えが期待されるものの、中東情勢や金融資本市場の変動の影響に注意を要する状況が依然として続いております。

当社グループの属する不動産業界では、首都圏における2026年上半年期(1～6月)の新築分譲マンションの発売戸数は、前年同期比0.8%減の7,989戸と上半期としては5年連続で減少となる一方、平均価格は前年同期比13.1%増の1億135万円と上半期の過去最高値を更新するなど(㈱不動産経済研究所調査)、継続的な建築費の上昇により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。

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。

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、安定収益源の拡充等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」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9,021百万円(前年同期比76.2%増)、営業利益は488百万円(前年同期は営業損失303百万円)、経常利益は289百万円(前年同期は経常損失469百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は189百万円(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。

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、当第1四半期連結累計期間においては「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)」が竣工・引渡しとなりました。

また、資産ポートフォリオの最適化を目的として、当第1四半期連結累計期間に賃貸マンション3物件の売却を行いました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は7,925百万円(前年同期比92.7%増)、セグメント利益(営業利益)は662百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)169百万円)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)

2026年6月の東京都心5区のオフィスビル賃貸市況では、新築ビルにおいて既存ビルへのシフトがみられたものの、既存ビルの成約が進んだことから、平均空室率は1.99%と前月比0.08ポイント改善し、2020年6月以来の1%台となりました。また、賃料は新築・既存ビルの平均月額賃料が6月時点で22,993円/坪と29ヶ月続けて上昇しております(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であると認識しております。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さま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、引き続き管理組合並びにご入居者様にご満足いただけるよう、共用部分及び専有部分設備に関するリニューアル工事の提案による受託物件の良好な居住空間や資産価値の維持向上、管理組合運営の品質向上など専門性の高いサービスの提供に努めてまいります。

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1,084百万円(前年同期比9.6%増)、セグメント利益(営業利益)は137百万円(同2.2%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1,382百万円減少し44,718百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で物件の引渡し等が進捗したこと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1,573百万円減少し34,224百万円となりました。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190百万円増加し10,493百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する四半期純利益を計上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 (2026年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,092,352	1,425,037
受取手形及び売掛金	267,960	208,059
販売用不動産	13,564,988	13,426,723
不動産事業支出金	18,360,472	16,857,648
貯蔵品	8,082	5,705
その他	1,213,456	1,114,742
貸倒引当金	△1,862	△1,960
流動資産合計	34,505,451	33,035,955
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,653,337	2,631,531
機械装置及び運搬具（純額）	4,488	4,263
土地	6,955,265	6,955,265
リース資産（純額）	2,246	1,933
建設仮勘定	820,494	905,614
その他（純額）	28,437	27,080
有形固定資産合計	10,464,270	10,525,689
無形固定資産	196,341	187,952
投資その他の資産		
投資有価証券	241,163	310,251
繰延税金資産	29,538	11,196
その他	710,019	692,983
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	935,071	968,781
固定資産合計	11,595,683	11,682,423
資産合計	46,101,134	44,718,379

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2026年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	746,273	559,253
短期借入金	18,137,945	17,954,348
未払法人税等	52,286	84,383
不動産事業受入金	1,322,785	1,411,855
賞与引当金	117,063	59,740
役員賞与引当金	600	225
その他	933,848	678,943
流動負債合計	21,310,802	20,748,749
固定負債		
長期借入金	13,093,941	12,223,035
長期末払金	155,274	—
繰延税金負債	—	23,939
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	10,467
その他	361,613	351,521
固定負債合計	14,487,506	13,475,828
負債合計	35,798,309	34,224,577
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	7,231,799
自己株式	△27,417	△27,417
株主資本合計	9,442,176	9,583,938
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	169,165
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	860,648	909,863
純資産合計	10,302,825	10,493,801
負債純資産合計	46,101,134	44,718,379

(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 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)
売上高	5,119,951	9,021,429
売上原価	4,195,480	7,202,413
売上総利益	924,471	1,819,015
販売費及び一般管理費	1,228,393	1,330,325
営業利益又は営業損失(△)	△303,922	488,689
営業外収益		
受取利息	—	1
受取配当金	3,595	2,877
受取賃貸料	3,346	3,320
受取保険金	—	290
その他	189	317
営業外収益合計	7,130	6,805
営業外費用		
支払利息	150,103	175,054
支払手数料	20,897	29,095
その他	1,917	1,912
営業外費用合計	172,918	206,062
経常利益又は経常損失(△)	△469,709	289,433
特別損失		
固定資産除却損	600	217
特別損失合計	600	217
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(△)	△470,310	289,216
法人税等	△135,031	99,385
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△335,279	189,830
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(△)	△335,279	189,830

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 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△335,279	189,830
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,157	49,214
その他の包括利益合計	△6,157	49,214
四半期包括利益	△341,436	239,044
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△341,436	239,044

(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 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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2026年4月1日 至 2026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	7,925,246	891,538	8,816,785	14,076	8,830,862
その他の収益	—	190,567	190,567	—	190,567
外部顧客への売上高	7,925,246	1,082,105	9,007,352	14,076	9,021,429
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	2,716	2,716	—	2,716
計	7,925,246	1,084,822	9,010,068	14,076	9,024,145
セグメント利益	662,123	137,589	799,713	5,834	805,548

(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	799,713
「その他」の区分の利益	5,834
全社費用(注)	△316,858
四半期連結損益計算書の営業利益	488,689

(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 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)
減価償却費	46,808千円	39,212千円