

## 【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2021年11月12日

【四半期会計期間】 第63期第2四半期(自 2021年7月1日 至 2021年9月30日)

【会社名】 セントラル総合開発株式会社

【英訳名】 CENTRAL GENERAL DEVELOPMENT CO.,LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 田 中 洋 一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号

【電話番号】 (03)3239 - 3611 (代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役経理本部長 秋 草 威 之

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号

【電話番号】 (03)3239 - 3611 (代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役経理本部長 秋 草 威 之

【縦覧に供する場所】 セントラル総合開発株式会社 関西支店  
(大阪府大阪市中央区内平野町二丁目1番9号)  
セントラル総合開発株式会社 中四国支店  
(広島県広島市中区八丁堀15番10号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 印は金融商品取引法の規定による縦覧に供する場所ではありませんが、  
投資家の便宜のため縦覧に供する場所としております。

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

回次		第62期 第2四半期 連結累計期間	第63期 第2四半期 連結累計期間	第62期
会計期間		自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	自 2020年4月1日 至 2021年3月31日
売上高	(千円)	5,372,749	9,255,584	26,029,672
経常利益又は経常損失( )	(千円)	755,688	509,047	852,410
親会社株主に帰属する当期純利益 又は親会社株主に帰属する 四半期純損失( )	(千円)	560,148	362,569	574,725
四半期包括利益又は包括利益	(千円)	546,183	370,334	595,118
純資産額	(千円)	6,019,538	7,386,343	7,160,840
総資産額	(千円)	30,974,136	28,793,068	28,117,473
1株当たり当期純利益又は 1株当たり四半期純損失( )	(円)	72.37	43.72	74.25
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)			
自己資本比率	(%)	19.4	25.7	25.5
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	6,209,951	107,421	2,347,599
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	228,992	377,451	606,222
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	6,503,040	646,881	2,592,263
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円)	1,724,515	1,675,711	1,298,860

回次		第62期 第2四半期 連結会計期間	第63期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2020年7月1日 至 2020年9月30日	自 2021年7月1日 至 2021年9月30日
1株当たり四半期純損失( )	(円)	65.91	11.26

- (注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第2四半期連結累計期間及び当第2四半期連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標となっております。
- 3 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 4 第63期第2四半期連結会計期間において、2021年8月3日を払込期日として、(株)九電工を割当先とする普通株式1,934,600株の第三者割当増資を実施しております。

#### 2 【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクの発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

なお、重要事象等は存在していません。

### 2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

##### 経営成績

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあります。9月30日をもって緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置が全て解除となりましたが、今後の状況改善が期待されるところであります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、首都圏における新築分譲マンションの2021年度上半期(4～9月)の発売戸数が前年同期比44.7%増の12,809戸となりました。これは、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う営業自粛で大幅な供給減となった昨年度の反動に加え、テレワーク(在宅勤務)の広がりにより住環境の改善を望むファミリー層を中心に需要が回復したことが主な要因とされております。新築分譲マンションの首都圏での平均価格は前年同期比10.1%増の6,702万円と年度上半期では過去最高となりました。これは、都心の1億円を超えるマンションの販売が好調であったことが主な要因とされております。また、初月契約率の平均は70.6%と好調の目安とされる70%を年度上半期では2期連続で上回る結果となりました(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、分譲マンション事業において、これまで供給実績のある地域でのファミリータイプのマンション供給に加え、供給実績のない地方都市圏への進出を図ることによる新たな需要の掘り起こしと、少子高齢化に伴うシルバー・シングル・DINKs世帯の増加という時代背景の中で、少人数世帯向けのコンパクトなマンションの開発という2点に注力しております。特に当社は、全国的な高齢化の進展とコンパクトシティ化の流れを主因とした「各地域の郊外から、利便性の高い中心部への住み替えニーズ」に応えるべく地方都市圏での展開を推進しており、当連結会計年度には岩手県盛岡市・富山県富山市・長崎県長崎市・大分県大分市の各市、翌連結会計年度には長野県上田市・栃木県宇都宮市・香川県高松市の各市へ初進出(竣工・引渡しベース)の予定であります。また、コンパクトタイプの分譲マンションにつきましても実需向けの商品企画を首都圏・関西圏をはじめ、地方大都市圏においても取り組みを開始しており、当連結会計年度に東京都台東区・宮城県仙台市、翌連結会計年度に大阪府大阪市・愛媛県松山市の計4物件の竣工・引渡しを予定しております。

また、不動産賃貸・管理事業におきましては、賃貸コンパクトマンションの新ブランド「クリアグレイス」を立ち上げております。この「クリアグレイス」は、首都圏をはじめとする大都市圏ばかりではなく、当社が推進する地方中核都市の利便性の高い場所における開発等、特徴ある展開を目論んでおり、第1弾となる「クリアグレイス 荒田(鹿児島県鹿児島市、36戸、2021年2月竣工済み)」をはじめとし、他に5物件の土地を取得済みであります。収益の安定化に資する事業として、既存のオフィスビルの賃貸事業やオフィス・マンションの管理事業に加え、賃貸マンション事業にも注力してまいります。

この結果、当第2四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は9,255百万円(前年同期比72.3%増)、営業損失は376百万円(前年同期は営業損失608百万円)、経常損失は509百万円(前年同期は経常損失755百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は362百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失560百万円)となりました。なお、今年度当初に発表しております第2四半期連結累計期間の業績予想対比では、売上高、各損益の全てにおいて予想を上回る結果となりました。これは、お客様との売買契約が計画より早く好調に進捗したこと及び経費が抑制できたこと等によるものであります。

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、四半期ごとの業績は物件の竣工時期により大きく変動する傾向にあります。

また、先般締結いたしました株式会社九電工との資本業務提携契約に関しましては、両社で取り組みを開始したところであり、再開発・大規模開発案件等への協力と参画、省エネルギー・エコ対策等を通じて、シナジーを發揮しながら、両社の企業価値向上に取り組んでまいります。

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、当連結会計年度における分譲マンションの竣工・引渡しは、地方の物件を中心に14物件(このうち10物件は下期の引渡し)を予定しており、当第2四半期連結累計期間においては、第1四半期連結会計期間中の「クリアホームズ朝霞本町(埼玉県朝霞市)」、「クリアホームズ鷹匠公園前ザ・プレミアム(高知県高知市)」に加え、第2四半期連結会計期間中の「クリアホームズ道後緑台ザ・レジデンス(愛媛県松山市)」、「クリアホームズ フラン仙台五橋(宮城県仙台市青葉区)」の計4物件が予定どおりに竣工・引渡しとなりました(前年同期は2物件の竣工・引渡し)。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は7,492百万円(前年同期比102.5%増)、セグメント損失(営業損失)は62百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)459百万円)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)

ビル賃貸市場におきましては、テレワークの広がり等により、オフィスの集約や縮小移転の動きが止まらず、首都圏(都心5区)の9月時点での平均空室率が6.43%となり、19ヶ月連続で上昇しております。また、賃料につきましても既存ビルの平均賃料が14ヶ月連続で下落しており(三鬼商事㈱調査)、引き続き今後の動向について注視が必要であります。

このような環境下、既存テナントの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、賃貸コンパクトマンションブランド「クリアグレイス」につきましては、当連結会計年度に2物件の竣工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、良好な居住空間及び管理組合運営の維持向上のサポートに注力しております。

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・入居工事や空調設備・受電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2四半期連結累計期間の売上高は1,749百万円(前年同期比5.7%増)、セグメント利益(営業利益)は233百万円(同5.3%減)となりました。

#### 財政状態

当第2四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675百万円増加し28,793百万円となりました。これは、主に不動産販売事業において計画どおり順調に引渡しが進捗し棚卸資産が減少した一方で、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450百万円増加し21,406百万円となりました。これは、主に不動産販売事業における契約の進捗により不動産事業受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225百万円増加し7,386百万円となりました。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一方で、第三者割当増資により資本金及び資本剰余金がそれぞれ344百万円増加したことによるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物(以下、「資金」といいます。)は、前連結会計年度末に比べて376百万円増加し、1,675百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に不動産販売事業における棚卸資産の減少による収入があった結果獲得した資金は107百万円(前年同期は6,209百万円の使用)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に賃貸用住居の建設計画に伴う支出があった結果使用した資金は377百万円(前年同期は228百万円の使用)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に第三者割当増資により株式の発行による収入があった結果獲得した資金は646百万円(前年同期は6,503百万円の獲得)となりました。

(3) 経営方針・経営戦略等及び対処すべき課題

当第2四半期連結累計期間において、当社グループにおける経営方針・経営戦略等及び対処すべき課題に重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 従業員数

連結会社の状況

当第2四半期連結累計期間において、当社グループの従業員数に著しい変動はありません。

提出会社の状況

当第2四半期累計期間において、当社の従業員数に著しい変動はありません。

(6) 生産、受注及び販売の実績

当第2四半期連結累計期間において、生産、受注及び販売の実績に著しい変動はありません。

(7) 主要な設備

当第2四半期連結累計期間において、新たに確定した重要な設備の新設計画は、以下のとおりであります。

会社名	名称	所在地	用途	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月	
				総額(千円)	既支払額(千円)		着手	完了
提出会社	(仮称)新森古市プロジェクト	大阪府大阪市城東区	賃貸用住居	463,646	122,116	自己資金及び借入金	2021年4月	2023年1月
提出会社	(仮称)クレアグレイス荒田プロジェクト	鹿児島県鹿児島市	賃貸用住居	445,981	131,644	自己資金及び借入金	2021年4月	2023年1月
提出会社	(仮称)水戸プロジェクト	茨城県水戸市	賃貸用住居	853,573	67,336	自己資金及び借入金	2021年5月	2024年2月

3 【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	20,000,000
計	20,000,000

###### 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2021年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2021年11月12日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	9,681,600	9,681,600	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数は100株 であります。
計	9,681,600	9,681,600		

(注) 2021年8月3日を払込期日とする第三者割当増資により発行済株式総数が1,934,600株増加しております。

##### (2) 【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2021年8月3日 (注)	1,934	9,681	344,358	1,352,702	344,358	1,017,635

(注) 有償第三者割当 割当先 (株)九電工  
 発行価格 356円 資本組入額 178円

## (5) 【大株主の状況】

2021年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
(株)九電工	福岡県福岡市南区那の川一丁目23 - 35	1,934	20.0
田中 哲	東京都世田谷区	1,049	10.8
(株)みずほ銀行 (常任代理人 (株)日本カストディ銀行)	東京都千代田区大手町一丁目5 - 5 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	332	3.4
(株)SBI証券	東京都港区六本木一丁目6 - 1	272	2.8
(株)りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2 - 1	266	2.7
セントラル総合開発社員持株会	東京都千代田区飯田橋三丁目3 - 7	261	2.7
三好 俊男	岡山県岡山市北区	242	2.5
福本 統一	東京都府中市	229	2.4
東京海上日動火災保険(株)	東京都千代田区丸の内一丁目2 - 1	226	2.3
(株)広島銀行 (常任代理人 (株)日本カストディ銀行)	広島県広島市中区紙屋町一丁目3 - 8 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	206	2.1
計		5,019	51.9

(注) (株)九電工は、2021年8月3日に当社が第三者割当増資のため発行した株式を100%引受けたことにより、主要株主になっております。

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2021年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 7,000		株主としての権利内容に制限のない、標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 9,672,600	96,726	同上
単元未満株式	普通株式 2,000		同上
発行済株式総数	9,681,600		
総株主の議決権		96,726	

(注) 1 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式41株が含まれております。

2 2021年8月3日を払込期日とする第三者割当増資により発行済株式総数が1,934,600株増加し、9,681,600株となっております。

## 【自己株式等】

2021年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) セントラル総合開発(株)	東京都千代田区飯田橋三 丁目3番7号	7,000		7,000	0.1
計		7,000		7,000	0.1

## 2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4 【経理の状況】

### 1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間(2021年7月1日から2021年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2021年4月1日から2021年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

## 1 【四半期連結財務諸表】

## (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,298,860	1,675,711
受取手形及び売掛金	174,280	
受取手形、売掛金及び契約資産		163,255
販売用不動産	1,500,717	1,094,058
不動産事業支出金	16,032,080	16,116,056
貯蔵品	3,560	4,437
その他	447,110	591,832
貸倒引当金	1,023	984
<b>流動資産合計</b>	<b>19,455,586</b>	<b>19,644,367</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物（純額）	1,161,802	1,159,554
機械装置及び運搬具（純額）	0	0
土地	6,209,446	6,209,446
建設仮勘定	568,776	895,196
その他（純額）	5,773	5,355
<b>有形固定資産合計</b>	<b>7,945,799</b>	<b>8,269,553</b>
<b>無形固定資産</b>	<b>11,247</b>	<b>9,967</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	122,092	113,251
繰延税金資産	47,292	213,793
退職給付に係る資産	10,411	9,385
その他	571,264	578,399
貸倒引当金	46,220	45,650
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>704,840</b>	<b>869,180</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>8,661,887</b>	<b>9,148,701</b>
<b>資産合計</b>	<b>28,117,473</b>	<b>28,793,068</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	408,810	604,637
短期借入金	2 6,767,219	2 8,189,467
未払法人税等	67,560	23,571
不動産事業受入金	1,338,655	1,748,360
賞与引当金	107,041	103,022
役員賞与引当金	9,420	
その他	500,341	313,415
流動負債合計	9,199,048	10,982,474
<b>固定負債</b>		
長期借入金	2 10,662,016	2 9,293,890
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	2,492	2,754
その他	250,962	285,492
固定負債合計	11,757,584	10,424,250
負債合計	20,956,633	21,406,724
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	1,008,344	1,352,702
資本剰余金	673,277	1,017,635
利益剰余金	4,722,138	4,266,689
自己株式	7,540	7,540
株主資本合計	6,396,219	6,629,487
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	828	8,593
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	764,621	756,856
純資産合計	7,160,840	7,386,343
負債純資産合計	28,117,473	28,793,068

## (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2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
売上高	5,372,749	9,255,584
売上原価	4,423,348	7,744,144
売上総利益	949,400	1,511,440
販売費及び一般管理費	1,557,421	1,888,406
営業損失( )	608,020	376,966
営業外収益		
受取利息	14	7
受取配当金	2,519	2,455
受取賃貸料	6,764	8,230
その他	1,498	1,227
営業外収益合計	10,796	11,919
営業外費用		
支払利息	136,492	134,190
その他	21,972	9,810
営業外費用合計	158,465	144,001
経常損失( )	755,688	509,047
特別利益		
固定資産売却益	2	236
特別利益合計	2	236
特別損失		
固定資産除却損		147
投資有価証券評価損	7,377	
特別損失合計	7,377	147
税金等調整前四半期純損失( )	763,063	508,959
法人税等	202,915	146,389
四半期純損失( )	560,148	362,569
非支配株主に帰属する四半期純利益		
親会社株主に帰属する四半期純損失( )	560,148	362,569

## 【四半期連結包括利益計算書】

## 【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
四半期純損失( )	560,148	362,569
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13,964	7,765
その他の包括利益合計	13,964	7,765
四半期包括利益	546,183	370,334
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	546,183	370,334
非支配株主に係る四半期包括利益		

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純損失( )	763,063	508,959
減価償却費	24,516	29,469
貸倒引当金の増減額( は減少)	76	609
賞与引当金の増減額( は減少)	5,333	4,019
役員賞与引当金の増減額( は減少)	12,981	9,420
退職給付に係る資産の増減額( は増加)	1,102	1,025
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	268	262
受取利息及び受取配当金	2,533	2,462
支払利息	136,492	134,190
有形固定資産売却損益( は益)	2	236
投資有価証券評価損益( は益)	7,377	
売上債権の増減額( は増加)	15,436	11,025
棚卸資産の増減額( は増加)	5,414,139	321,805
仕入債務の増減額( は減少)	22,882	195,827
その他の流動資産の増減額( は増加)	202,830	148,031
その他の固定資産の増減額( は増加)	31,261	7,974
その他の流動負債の増減額( は減少)	415,313	256,279
預り敷金及び保証金の増減額( は減少)	2,694	29,281
その他	16,788	2,009
小計	5,822,925	295,445
利息及び配当金の受取額	2,533	2,462
利息の支払額	150,205	132,890
法人税等の支払額	239,353	57,595
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,209,951	107,421
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	228,992	376,165
有形固定資産の売却による収入		236
有形固定資産の除却による支出		112
無形固定資産の取得による支出		2,250
その他		840
投資活動によるキャッシュ・フロー	228,992	377,451
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額( は減少)	1,153,779	632,500
長期借入れによる収入	5,945,000	1,576,000
長期借入金の返済による支出	502,878	2,154,378
株式の発行による収入		685,607
配当金の支払額	92,860	92,847
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,503,040	646,881
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	64,095	376,850
現金及び現金同等物の期首残高	1,660,419	1,298,860
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,724,515	1,675,711

## 【注記事項】

### (会計方針の変更)

#### (収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準等」といいます。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。

これによる当第2四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書及び利益剰余金期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28 - 15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載していません。

#### (時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」といいます。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる影響はありません。

### (追加情報)

#### (新型コロナウイルス感染症の影響に関する一定の仮定について)

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の影響については、前連結会計年度末時点の仮定に重要な変更は行っておりません。

ただし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う影響は不確実性が高く、今後の感染拡大の影響により、会計上の見積りに影響を与える可能性があります。

#### (連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用)

当社及び連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「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 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 保証債務

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関等 に対する連帯保証債務	2,191,600千円	136,170千円

2 特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社グループにおいては運転資金等の効率的な調達を行うため取引銀行8行(前連結会計年度は7行)と特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。

この契約に基づく借入未実行残高は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
契約による総額	8,364,000千円	9,274,000千円
借入実行残高	3,219,000千円	3,979,000千円
差引額	5,145,000千円	5,295,000千円

(四半期連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
給与手当	362,805千円	360,088千円
広告宣伝費	454,905千円	539,131千円
賞与引当金繰入額	77,726千円	80,269千円
退職給付費用	15,832千円	16,853千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
現金及び預金	1,724,515千円	1,675,711千円
現金及び現金同等物	1,724,515千円	1,675,711千円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

## 1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	92,879	12.00	2020年3月31日	2020年6月26日

2 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日  
後となるもの

該当事項はありません。

## 3 株主資本の著しい変動

株主資本の金額は、前連結会計年度末日と比較して著しい変動がありません。

当第2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

## 1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	92,879	12.00	2021年3月31日	2021年6月25日

2 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日  
後となるもの

該当事項はありません。

## 3 株主資本の著しい変動

当社は、2021年8月3日に第三者割当による新株式発行の払込みが完了したことにより、当第2四半期連結累計  
期間において、資本金及び資本準備金がそれぞれ344,358千円増加しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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

	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					
外部顧客への売上高	3,699,941	1,650,622	5,350,563	22,185	5,372,749
セグメント間の内部売上高 又は振替高		4,480	4,480		4,480
計	3,699,941	1,655,102	5,355,043	22,185	5,377,229
セグメント利益又は損失( )	459,142	246,504	212,638	10,222	202,415

(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	212,638
「その他」の区分の利益	10,222
全社費用(注)	405,605
四半期連結損益計算書の営業損失( )	608,020

(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。

当第2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021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	7,489,663	1,513,271	9,002,935	18,184	9,021,120
その他の収益	2,350	232,114	234,464		234,464
外部顧客への売上高	7,492,013	1,745,386	9,237,400	18,184	9,255,584
セグメント間の内部売上高 又は振替高		4,187	4,187		4,187
計	7,492,013	1,749,573	9,241,587	18,184	9,259,772
セグメント利益又は損失( )	62,611	233,393	170,781	7,544	178,325

(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	170,781
「その他」の区分の利益	7,544
全社費用(注)	555,292
四半期連結損益計算書の営業損失( )	376,966

(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 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

4 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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

## (1株当たり情報)

1株当たり四半期純損失及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
1株当たり四半期純損失( )	72円37銭	43円72銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純損失( )(千円)	560,148	362,569
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純損失( ) (千円)	560,148	362,569
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,739	8,292

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2 【その他】

該当事項はありません。

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

2021年11月11日

セントラル総合開発株式会社  
取締役会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

#### 東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 佐藤 秀明

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 山本 高揮

#### 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間(2021年7月1日から2021年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2021年4月1日から2021年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の2021年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

#### 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

#### 四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業的前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

(注) 1 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2 XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。