

【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】 2023年11月10日

【四半期会計期間】 第65期第2四半期(自 2023年7月1日 至 2023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64期 第2四半期 連結累計期間	第65期 第2四半期 連結累計期間	第64期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
売上高 (千円)	9,831,155	9,907,408	30,391,720
経常利益又は経常損失() (千円)	189,128	282,807	1,260,262
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)	150,299	210,724	845,479
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	146,355	159,476	869,592
純資産額 (千円)	8,070,579	8,799,499	9,086,505
総資産額 (千円)	32,519,498	37,409,847	28,963,319
1株当たり当期純利益又は 1株当たり四半期純損失() (円)	15.75	22.07	88.67
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 (%)	24.8	23.5	31.4
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,511,931	10,472,486	2,664,303
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	316,354	301,152	789,675
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,991,168	9,588,801	1,380,330
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (千円)	1,199,250	1,345,827	2,530,665

回次	第64期 第2四半期 連結会計期間	第65期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年7月1日 至 2022年9月30日	自 2023年7月1日 至 2023年9月30日
1株当たり四半期純損失() (円)	4.43	23.36

- (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 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。

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、ポストコロナ下で社会経済活動の正常化が進み、個人消費、設備投資、生産が持ち直し企業収益が改善に向かうなど、景気は緩やかな回復基調にあります。一方、長期化するウクライナ情勢等の地政学的リスクの増大や世界的な金融引き締めに伴う影響、中国経済の先行き懸念、エネルギーや食品等の値上げによる国内物価の上昇、金融資本市場の変動等、景気の下振れリスクが強まっている状況にあります。

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2023年度上半期(4～9月)の新築分譲マンションの平均価格が前年同期比23.7%増の7,836万円となり価格の上昇が続いております。初月契約率の平均も前年同期比3.7ポイント上昇の71.4%となりました。特に東京23区では4～9月の平均価格が前年同期比36.1%増の1億572万円、初月契約率の平均が前年同期比5.2ポイント上昇の74.0%となっております。これは、国内や海外の投資家及び高所得者の需要が堅調であったことが主な要因とされております。一方、首都圏における4～9月の発売戸数は11,712戸と前年同期比4.6%減の結果となりました。これは、価格上昇により新築分譲マンションの供給戸数が減少していることが主な要因とされております(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。

新築分譲マンション価格の上昇に対しては、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・追従性」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。

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の進出・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。

多様化するライフスタイルに対しては、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・仕様の採用等、統一された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、ライフスタイルの多様性に鑑み立ち上げた賃貸コンパクト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潜在需要の掘り起こしを狙った開発等、特徴ある展開を推進しており、竣工済みの5物件の他に3物件の土地を取得済みであります。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おります。

当第2四半期連結累計期間の業績につきましては、売上高は9,907百万円(前年同期比0.8%増)、営業損失128百万円(前年同期は営業損失52百万円)、経常損失282百万円(前年同期は経常損失189百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失210百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失150百万円)となっております。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、売上高は下回ったものの、各損益においては予想を上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。

株式会社九電工との資本業務提携に関連して、新築分譲マンションの共同事業ブランド「クレアネクスト」を立ち上げており、その第3弾の物件として「クレアネクスト尾ノ上レジデンス(熊本県熊本市東区、地上14階建、79戸、2025年3月引渡し予定、共同事業主：株式会社九電工)」を2023年9月下旬から販売開始しております。当物件は「ZEH-M Oriented(省エネルギー)」「免震構造」「オール電化」を兼ね備えた先進的なマンションとなっております。今後も継続して両社によるマンション共同開発、再開発・大規模開発案件等への協力と参画、省エネルギー・エコ対策等の施策を通じてシナジーを発揮しながら企業価値向上に取り組んでまいります。

当社グループは、SDGs等「持続可能な社会の実現への取り組み」についても継続課題として捉えており、環境に配慮した物件や多様な付加価値へのさらなる取り組みを進めてまいります。

以上の取り組みを継続実施することで長期経営計画「PLAN2030 - CLARE CHALLENGE -」の実現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17物件(地方圏13物件、首都圏4物件)の竣工・引渡しを予定しておりますが、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「クレアホームズ月寒中央駅前(北海道札幌市豊平区)」「クレアホームズ山鼻レジデンス(北海道札幌市中央区)」に加え、第2四半期連結会計期間中の「クレアホームズ番町レジデンス(香川県高松市)」「クレアホームズフラン東京三ノ輪(東京都台東区)」「クレアホームズ浦和辻緑道(埼玉県さいたま市南区)」の計5物件が予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は8,046百万円(前年同期比0.5%増)、セグメント利益(営業利益)は161百万円(同3.4%減)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)

東京都心5区のビル賃貸市場におきましては、9月は解約の影響が少なく、新築ビルで大型成約が見られたことに加え拡張移転の動きも出たことから平均空室率は6.15%と前月比0.25ポイント改善しました。一方、賃料につきましては新築・既存ビルの平均賃料が38ヶ月連続で下落しており(三鬼商事㈱調査)、今後の動向を引き続き注視する必要があります。

このような環境下、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、賃貸コンパクトマンションブランド「クレアグレイス」につきましては、当連結会計年度に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2四半期連結累計期間の売上高は1,837百万円(前年同期比1.6%増)、セグメント利益(営業利益)は237百万円(同11.2%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8,446百万円増加し37,409百万円となりました。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8,733百万円増加し28,610百万円となりました。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に伴う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287百万円減少し8,799百万円となりました。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。

(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1,184百万円減少し、1,345百万円となりました。

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増加による支出があった結果使用した資金は10,472百万円(前年同期は4,511百万円の使用)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301百万円(前年同期は316百万円の使用)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に不動産販売事業における棚卸資産の増加による支出を借入金で賄った結果獲得した資金は9,588百万円(前年同期は3,991百万円の獲得)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)岸里プロジェクト	大阪府大阪市西成区	賃貸用住居	471,080	114,313	自己資金及び借入金	2023年4月	2024年12月
提出会社	(仮称)鴨池プロジェクト	鹿児島県鹿児島市	賃貸用住居	453,568	107,583	自己資金及び借入金	2023年4月	2025年1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) (2023年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2023年11月10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 スタンダード市場	単元株式数は100株 であります。
計	9,681,600	9,681,600		

(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)
2023年7月1日～ 2023年9月30日		9,681		1,352,702		1,017,635

(5) 【大株主の状況】

2023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	20.2
田中 哲	東京都世田谷区	1,049	11.0
(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	3.5
三好 俊男	岡山県岡山市北区	320	3.4
(株)りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2 - 1	266	2.8
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	251	2.6
渡部 文悟	愛媛県松山市	235	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)	東京都千代田区大手町二丁目6 - 4	226	2.4
(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	2.2
計		5,051	52.8

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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 121,100		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 9,557,500	95,575	同上
単元未満株式	普通株式 3,000		同上
発行済株式総数	9,681,600		
総株主の議決権		95,575	

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式97株が含まれております。

【自己株式等】

2023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	121,100		121,100	1.3
計		121,100		121,100	1.3

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(2023年7月1日から2023年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2023年4月1日から2023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 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,530,665	1,345,827
受取手形及び売掛金	186,531	147,057
販売用不動産	1,215,760	1,169,324
不動産事業支出金	13,877,621	22,880,214
貯蔵品	5,334	4,759
その他	459,352	805,344
貸倒引当金	1,129	869
流動資産合計	18,274,137	26,351,659
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,658,659	2,637,692
機械装置及び運搬具（純額）	1,090	981
土地	6,803,067	6,803,067
リース資産（純額）	6,014	5,386
建設仮勘定	297,727	529,654
その他（純額）	13,043	14,447
有形固定資産合計	9,779,603	9,991,229
無形固定資産	32,283	45,790
投資その他の資産		
投資有価証券	153,423	224,335
繰延税金資産	70,010	138,459
退職給付に係る資産	3,007	3,182
その他	696,503	700,841
貸倒引当金	45,650	45,650
投資その他の資産合計	877,295	1,021,168
固定資産合計	10,689,182	11,058,188
資産合計	28,963,319	37,409,847

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	447,939	667,341
短期借入金	² 5,236,268	² 10,277,268
未払法人税等	257,010	21,751
不動産事業受入金	2,091,275	1,288,211
賞与引当金	114,371	109,870
役員賞与引当金	13,070	225
その他	574,646	420,649
流動負債合計	8,734,580	12,785,317
固定負債		
長期借入金	² 10,022,937	² 14,714,303
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	2,974	3,176
その他	274,207	265,436
固定負債合計	11,142,233	15,825,029
負債合計	19,876,813	28,610,347
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金	1,019,339	1,023,137
利益剰余金	5,989,865	5,636,165
自己株式	60,821	49,173
株主資本合計	8,301,086	7,962,831
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	19,970	71,218
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	785,419	836,668
純資産合計	9,086,505	8,799,499
負債純資産合計	28,963,319	37,409,847

(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2022年4月1日 至2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年9月30日)
売上高	9,831,155	9,907,408
売上原価	8,179,639	8,052,497
売上総利益	1,651,516	1,854,911
販売費及び一般管理費	1,704,368	1,983,813
営業損失()	52,852	128,901
営業外収益		
受取利息	8	10
受取配当金	3,092	3,237
受取賃貸料	1,124	1,202
その他	169	251
営業外収益合計	4,394	4,700
営業外費用		
支払利息	131,020	155,410
その他	9,650	3,195
営業外費用合計	140,671	158,606
経常損失()	189,128	282,807
特別損失		
固定資産除却損	175	33
特別損失合計	175	33
税金等調整前四半期純損失()	189,304	282,840
法人税等	39,004	72,115
四半期純損失()	150,299	210,724
親会社株主に帰属する四半期純損失()	150,299	210,724

【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2022年4月1日 至2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年9月30日)
四半期純損失()	150,299	210,724
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,944	51,248
その他の包括利益合計	3,944	51,248
四半期包括利益	146,355	159,476
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	146,355	159,476

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純損失()	189,304	282,840
減価償却費	45,927	61,995
貸倒引当金の増減額(は減少)	236	260
賞与引当金の増減額(は減少)	158	4,500
役員賞与引当金の増減額(は減少)	10,640	12,845
退職給付に係る資産の増減額(は増加)	670	174
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	326	202
受取利息及び受取配当金	3,100	3,247
支払利息	131,020	155,410
売上債権の増減額(は増加)	46,233	39,474
棚卸資産の増減額(は増加)	3,658,070	8,955,582
仕入債務の増減額(は減少)	85,611	219,401
その他の流動資産の増減額(は増加)	160,646	319,418
その他の固定資産の増減額(は増加)	888	4,337
その他の流動負債の増減額(は減少)	279,576	954,379
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	969	1,607
その他	9,260	6,807
小計	4,170,250	10,066,303
利息及び配当金の受取額	3,100	3,247
利息の支払額	146,572	170,639
法人税等の支払額	198,208	238,791
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,511,931	10,472,486
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	315,278	266,469
有形固定資産の除却による支出	175	
無形固定資産の取得による支出	900	34,683
投資活動によるキャッシュ・フロー	316,354	301,152
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)	1,463,380	1,749,000
長期借入れによる収入	4,753,000	9,951,000
長期借入金の返済による支出	2,085,884	1,967,634
自己株式の取得による支出	24,672	
リース債務の返済による支出		663
配当金の支払額	114,655	142,901
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,991,168	9,588,801
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	837,116	1,184,838
現金及び現金同等物の期首残高	2,036,367	2,530,665
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,199,250	1,345,827

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

1 保証債務

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023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	476,356千円	587,200千円

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10行(前連結会計年度は6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 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
契約による総額	8,240,000千円	8,907,000千円
借入実行残高	2,514,000千円	4,338,000千円
差引額	5,726,000千円	4,569,000千円

(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2022年4月1日 至2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年9月30日)
給与手当	364,116千円	377,768千円
広告宣伝費	381,790千円	592,825千円
賞与引当金繰入額	88,687千円	86,336千円
退職給付費用	19,688千円	21,656千円

(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2022年4月1日 至2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年9月30日)
現金及び預金	1,199,250千円	1,345,827千円
現金及び現金同等物	1,199,250千円	1,345,827千円

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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
2022年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	114,948	12.00	2022年3月31日	2022年6月27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 2023年4月1日 至 2023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
2023年6月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	142,975	15.00	2023年3月31日	2023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。

(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 2022年4月1日 至 2022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	8,007,970	1,521,003	9,528,974	19,458	9,548,432
その他の収益		282,723	282,723		282,723
外部顧客への売上高	8,007,970	1,803,727	9,811,697	19,458	9,831,155
セグメント間の内部売上高 又は振替高		4,560	4,560		4,560
計	8,007,970	1,808,287	9,816,258	19,458	9,835,716
セグメント利益	167,206	267,262	434,468	7,367	441,835

(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	434,468
「その他」の区分の利益	7,367
全社費用(注)	494,687
四半期連結損益計算書の営業損失()	52,852

(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 2023年4月1日 至 2023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	8,045,247	1,506,559	9,551,806	27,776	9,579,583
その他の収益	1,586	326,238	327,825		327,825
外部顧客への売上高	8,046,834	1,832,797	9,879,632	27,776	9,907,408
セグメント間の内部売上高 又は振替高		4,635	4,635		4,635
計	8,046,834	1,837,433	9,884,267	27,776	9,912,044
セグメント利益	161,559	237,274	398,834	16,303	415,138

(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	398,834
「その他」の区分の利益	16,303
全社費用(注)	544,040
四半期連結損益計算書の営業損失()	128,901

(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。

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり四半期純損失()	15円75銭	22円07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)	150,299	210,724
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)	150,299	210,724
普通株式の期中平均株式数(千株)	9,537	9,543

(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

2023年11月9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 根 津 美 香

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 海 上 大 介

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2023年4月1日から2024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(2023年7月1日から2023年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(2023年4月1日から2023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2023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。
- ・ 継続企業の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、継続企業の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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(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。