

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年11月8日

【中間会計期間】 第66期中(自 2024年4月1日 至 2024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65期 中間連結会計期間	第66期 中間連結会計期間	第65期
会計期間	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2023年4月1日 至 2024年3月31日
売上高 (千円)	9,907,408	5,618,768	31,925,070
経常利益又は経常損失() (千円)	282,807	1,302,146	1,356,566
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 中間純損失() (千円)	210,724	918,598	904,566
中間包括利益又は包括利益 (千円)	159,476	935,580	984,841
純資産額 (千円)	8,799,499	8,851,736	9,943,817
総資産額 (千円)	37,409,847	43,999,791	36,590,751
1株当たり当期純利益又は 1株当たり中間純損失() (円)	22.07	95.95	94.70
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)			
自己資本比率 (%)	23.5	20.1	27.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	10,472,486	8,468,101	6,847,689
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	301,152	286,882	1,245,353
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	9,588,801	8,592,075	6,977,520
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	1,345,827	1,252,236	1,415,144

(注) 1 当社は中間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株当たり中間(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。

3 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を第66期中間連結会計期間の期首から適用しており、第65期中間連結会計期間及び第65期連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20 - 3項ただし書きに定める経過措置を適用し、「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 2022年10月28日)については第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過措置を適用しております。この結果、第66期中間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等となっております。

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間において、当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、当中間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

当中間連結会計期間における我が国経済は、個人消費において、一部に足踏みが残るものの、雇用・所得環境の改善、各種政策の効果もあって、景気は緩やかな回復基調にあります。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞など、海外景気の下振れが我が国へ与える影響、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等に十分注意する必要があります。

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2024年度上半期(4～9月)の発売戸数が前年同期比29.7%減の8,238戸とコロナ禍の2020年を下回り過去最少となりました。一方、首都圏における4～9月の新築分譲マンションの平均価格は、施工費や用地費の高騰などから、前年同期比1.5%増の7,953万円と価格の上昇が続いており、2年連続で最高値を更新しております(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においては、次の施策を継続して実施しております。

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。

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。

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・仕様の採用やコロナ禍を経て働き方改革により浸透した「在宅勤務」を考慮した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。

また、賃貸マンション事業においては、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、2021年2月の第一弾物件の竣工以来、6物件260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。

当社グループの主事業である分譲マンション事業では、前年同期の竣工・引渡し5物件に対し、当中間連結会計期間は、予定どおりの2物件となりました。

当中間連結会計期間の業績につきましては、売上高は5,618百万円(前年同期比43.3%減)、営業損失1,053百万円(前年同期は営業損失128百万円)、経常損失1,302百万円(前年同期は経常損失282百万円)、親会社株主に帰属する中間純損失918百万円(前年同期は親会社株主に帰属する中間純損失210百万円)となっております。今年度当初に発表しております中間連結会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。

また、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取り組みを協働して進めてまいります。

以上の取り組みを継続実施していくことで長期経営計画「PLAN 2030 - CLARE CHALLENGE -」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16物件(地方圏13物件、首都圏3物件)の竣工・引渡しを予定しておりますが、当中間連結会計期間においては、予定どおり「クリアホームズ朝霞台(埼玉県朝霞市)」「クリアホームズ富山白銀町グランビュー(富山県富山市)」の2物件のみ竣工・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3,690百万円(前年同期比54.1%減)、セグメント損失(営業損失)は765百万円(前年同期はセグメント利益(営業利益)161百万円)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並びに商品企画を行うことにより、当社の「クリア」ブランドの価値を高めてまいります。

なお、次年度以降に竣工する物件の用地取得につきましては、順調に進捗しております。

(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、9月は、前月に続き解約の動きが少なく、竣工1年未満のビルの成約が進み、既存ビルでも大型成約がみられたことから、平均空室率は4.61%と前月比0.15ポイント改善しました。また、賃料については新築・既存ビルの平均賃料が8ヶ月連続で上昇しております(三鬼商事㈱調査)。

このような環境下、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。

また、賃貸マンション事業につきましては、当連結会計年度に「クリアグレイス」シリーズとして、新たに2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、当中間連結会計期間の売上高は1,908百万円(前年同期比3.9%増)、セグメント利益(営業利益)は250百万円(同5.6%増)となりました。

財政状態

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7,409百万円増加し43,999百万円となりました。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8,501百万円増加し35,148百万円となりました。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1,092百万円減少し8,851百万円となりました。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

当中間連結会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162百万円減少し、1,252百万円となりました。

当中間連結会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8,468百万円(前年同期は10,472百万円の使用)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286百万円(前年同期は301百万円の使用)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8,592百万円(前年同期は9,588百万円の獲得)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

当中間連結会計期間において、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

当中間連結会計期間において、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

当中間会計期間において、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

当中間連結会計期間において、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

当中間連結会計期間において、主要な設備の著しい変動及び主要な設備の前連結会計年度末における計画の著しい変動はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当中間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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年11月8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)
2024年4月1日～ 2024年9月30日		9,681		1,352,702		1,017,635

(5) 【大株主の状況】

2024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	2,910	30.3
田中 哲	東京都世田谷区	1,049	10.9
三好 俊男	岡山県岡山市北区	385	4.0
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	268	2.8
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	2.1
(株)四国銀行 (常任代理人 (株)日本カストディ銀行)	高知県高知市南はりまや町一丁目1 - 1 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	170	1.8
損害保険ジャパン(株)	東京都新宿区西新宿一丁目26 - 1	132	1.4
計		5,813	60.6

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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 90,400		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 9,587,300	95,873	同上
単元未満株式	普通株式 3,900		同上
発行済株式総数	9,681,600		
総株主の議決権		95,873	

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式54株が含まれております。

【自己株式等】

2024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	90,400		90,400	0.9
計		90,400		90,400	0.9

2 【役員】の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当中間会計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 退任役員

役職名	氏名	退任年月日
常務取締役 関西支店担当	寺本 大介	2024年6月30日

(2) 異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

男性9名 女性1名 (役員のうち女性の比率10.0%)

(3) 新任執行役員

役職名	氏名	就任年月日
執行役員 財務部長	紺野 拓史	2024年7月29日

第4 【経理の状況】

1 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間(2024年4月1日から2024年9月30日まで)に係る中間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期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,415,144	1,252,236
受取手形及び売掛金	349,081	135,256
販売用不動産	2,738,000	2,459,522
不動産事業支出金	19,363,137	26,650,148
貯蔵品	7,062	7,097
その他	794,850	1,025,314
貸倒引当金	2,106	833
流動資産合計	24,665,170	31,528,742
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	3,277,349	3,220,422
機械装置及び運搬具（純額）	872	785
土地	7,019,950	7,019,950
リース資産（純額）	4,758	4,130
建設仮勘定	489,096	731,744
その他（純額）	32,996	30,420
有形固定資産合計	10,825,024	11,007,454
無形固定資産	83,841	91,544
投資その他の資産		
投資有価証券	264,525	240,905
繰延税金資産	53,674	459,398
その他	744,165	717,397
貸倒引当金	45,650	45,650
投資その他の資産合計	1,016,715	1,372,050
固定資産合計	11,925,581	12,471,049
資産合計	36,590,751	43,999,791

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	654,423	558,440
短期借入金	² 5,510,810	² 13,033,033
未払法人税等	269,090	21,697
不動産事業受入金	1,230,697	1,885,366
賞与引当金	136,766	113,075
役員賞与引当金	22,147	375
その他	836,173	301,341
流動負債合計	8,660,107	15,913,330
固定負債		
長期借入金	² 16,870,161	² 18,112,773
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	4,187	6,003
その他	270,364	273,834
固定負債合計	17,986,826	19,234,724
負債合計	26,646,934	35,148,055
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金	1,023,137	1,026,250
利益剰余金	6,751,455	5,660,770
自己株式	49,173	36,700
株主資本合計	9,078,122	8,003,023
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	100,245	83,263
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	865,695	848,713
純資産合計	9,943,817	8,851,736
負債純資産合計	36,590,751	43,999,791

(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 2023年 4月 1日 至 2023年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月 30日)
売上高	9,907,408	5,618,768
売上原価	8,052,497	4,651,562
売上総利益	1,854,911	967,205
販売費及び一般管理費	1,983,813	2,020,452
営業損失()	128,901	1,053,246
営業外収益		
受取利息	10	110
受取配当金	3,237	4,166
受取賃貸料	1,202	3,947
受取保険金	153	6,678
その他	97	418
営業外収益合計	4,700	15,321
営業外費用		
支払利息	155,410	221,904
その他	3,195	42,316
営業外費用合計	158,606	264,220
経常損失()	282,807	1,302,146
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	33	
特別損失合計	33	
税金等調整前中間純損失()	282,840	1,301,825
法人税等	72,115	383,226
中間純損失()	210,724	918,598
親会社株主に帰属する中間純損失()	210,724	918,598

【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 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
中間純損失()	210,724	918,598
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	51,248	16,981
その他の包括利益合計	51,248	16,981
中間包括利益	159,476	935,580
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	159,476	935,580

(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 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024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損失()	282,840	1,301,825
減価償却費	61,995	77,704
貸倒引当金の増減額(は減少)	260	1,273
賞与引当金の増減額(は減少)	4,500	23,690
役員賞与引当金の増減額(は減少)	12,845	21,772
退職給付に係る資産の増減額(は増加)	174	
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	202	1,815
受取利息及び受取配当金	3,247	4,276
支払利息	155,410	221,904
有形固定資産売却損益(は益)		320
受取保険金	153	6,678
売上債権の増減額(は増加)	39,474	213,825
棚卸資産の増減額(は増加)	8,955,582	7,008,568
仕入債務の増減額(は減少)	219,401	95,982
その他の流動資産の増減額(は増加)	319,418	209,369
その他の固定資産の増減額(は増加)	4,337	26,768
その他の流動負債の増減額(は減少)	954,379	141,674
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	1,607	1,720
その他	7,707	11,227
小計	10,067,357	7,999,570
利息及び配当金の受取額	3,247	4,276
利息の支払額	170,639	237,045
法人税等の支払額	238,791	247,983
保険金の受取額	1,153	37,494
補修費用に伴う支払額	100	25,272
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,472,486	8,468,101
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	266,469	270,070
有形固定資産の売却による収入		320
無形固定資産の取得による支出	34,683	17,205
無形固定資産の売却による収入		72
投資活動によるキャッシュ・フロー	301,152	286,882
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)	1,749,000	3,364,223
長期借入れによる収入	9,951,000	6,482,000
長期借入金の返済による支出	1,967,634	1,081,388
リース債務の返済による支出	663	680
配当金の支払額	142,901	172,078
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,588,801	8,592,075
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,184,838	162,907
現金及び現金同等物の期首残高	2,530,665	1,415,144
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,345,827	1,252,236

【注記事項】

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「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 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間に係る中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(中間連結貸借対照表関係)

1 保証債務

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024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	3,422,022千円	222,000千円

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13行(前連結会計年度は9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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
契約による総額	8,514,000千円	12,642,000千円
借入実行残高	4,035,000千円	9,827,000千円
差引額	4,479,000千円	2,815,000千円

(中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
給与手当	377,768千円	366,237千円
広告宣伝費	592,825千円	609,801千円
賞与引当金繰入額	86,336千円	90,712千円
退職給付費用	21,656千円	18,741千円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金	1,345,827千円	1,252,236千円
現金及び現金同等物	1,345,827千円	1,252,236千円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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
2024年6月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	172,087	18.00	2024年3月31日	2024年6月24日

2 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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】

前中間連結会計期間(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	398,834
「その他」の区分の利益	16,303
全社費用(注)	544,040
中間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。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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	3,687,743	1,571,652	5,259,396	24,557	5,283,953
その他の収益	3,008	331,806	334,814		334,814
外部顧客への売上高	3,690,752	1,903,458	5,594,211	24,557	5,618,768
セグメント間の内部売上高 又は振替高		4,964	4,964		4,964
計	3,690,752	1,908,422	5,599,175	24,557	5,623,732
セグメント利益又は損失()	765,382	250,594	514,788	13,067	501,721

(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	514,788
「その他」の区分の利益	13,067
全社費用(注)	551,525
中間連結損益計算書の営業損失()	1,053,246

(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株当たり中間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	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり中間純損失()	22円07銭	95円95銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純損失()(千円)	210,724	918,598
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中間純損失() (千円)	210,724	918,598
普通株式の期中平均株式数(千株)	9,543	9,573

(注) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11月7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2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間(2024年4月1日から2024年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の2024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中間連結会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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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すると判断している。

中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき中間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企業会計の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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。
- ・ 中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2 XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。