

【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】 2025年11月14日

【中間会計期間】 第67期中(自 2025年4月1日 至 2025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66期 中間連結会計期間	第67期 中間連結会計期間	第66期
会計期間	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2025年4月1日 至 2025年9月30日	自 2024年4月1日 至 2025年3月31日
売上高 (千円)	5,618,768	11,029,898	30,883,220
経常利益又は経常損失(△) (千円)	△1,302,146	△1,230,625	765,283
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)	△918,598	△871,993	497,346
中間包括利益又は包括利益 (千円)	△935,580	△837,308	469,225
純資産額 (千円)	8,851,736	9,294,883	10,256,542
総資産額 (千円)	43,999,791	48,894,884	45,415,939
1株当たり当期純利益又は 1株当たり中間純損失(△) (円)	△95.95	△90.82	51.90
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 (%)	20.1	19.0	22.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	△8,468,101	△3,722,336	△7,610,171
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△286,882	△370,344	△969,218
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	8,592,075	4,336,380	8,142,497
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	1,252,236	1,221,951	978,251

- (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。

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

① 経営成績

当中間連結会計期間における我が国経済は、雇用・所得環境の改善により個人消費に持ち直しの動きがみられるとともに、各種政策の効果もあり景気は緩やかな回復基調で推移する一方、アメリカの通商政策による企業収益への影響や物価上昇の継続、金融資本市場の変動等、様々なリスク要因が存在しており依然として先行きが不透明な状況が継続しております。

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2025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11.1%増の9,150戸と2021年度上半期以来の増加となりました。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19.3%増の9,489万円と3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。

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・仕様の提案を一つ一つ物件ごとに行うなど、画一的ではない手づくりの価値観を大切にした商品企画を行うことでお客様に選ばれる商品の開発を心掛けております。

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

S D G s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、新築分譲マンションへの「Z E H-M 0riented」「Z E H-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(旧：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、前年同期の竣工・引渡し2物件に対し、当中間連結会計期間は、予定どおりの3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11,029百万円(前年同期比96.3%増)、営業損失は895百万円(前年同期は営業損失1,053百万円)、経常損失は1,230百万円(前年同期は経常損失1,302百万円)、親会社株主に帰属する中間純損失は871百万円(前年同期は親会社株主に帰属する中間純損失918百万円)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、売上高と経常損益は予想を下回ったものの、営業損益と親会社株主に帰属する中間純損益は予想を若干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。

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18物件(地方圏15物件、首都圏3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「クレアホームズ矢賀 ザ・レジデンス(広島県広島市東区)」「クレアホームズ天竜川駅前(静岡県浜松市中央区)」「クレアホームズ掛川(静岡県掛川市)」の3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9,017百万円(前年同期比144.3%増)、セグメント損失(営業損失)は596百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)765百万円)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)

2025年9月の都心5区のオフィスビル賃貸市況はテナント企業の組織再編に伴う解約等があったものの、ビル内の増床や同じく組織再編に伴う成約の動きがみられたことから、新築及び既存ビルの平均空室率は2.68%と前月から0.17ポイント低下しました。また、賃料については平均賃料が20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、ビル賃貸事業におきましては、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おきましては、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に転嫁するため管理委託費の改定に努めております。

ビル管理事業におきましては、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とともに、従来スポットで受注していた点検業務等を定期契約とするなど安定収益の確保にも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1,991百万円(前年同期比4.4%増)、セグメント利益(営業利益)は254百万円(同1.6%増)となりました。

② 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3,478百万円増加し48,894百万円となりました。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4,440百万円増加し39,600百万円となりました。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961百万円減少し9,294百万円となりました。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で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243百万円増加し、1,221百万円となりました。

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3,722百万円(前年同期は8,468百万円の使用)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に賃貸マンション事業の用地仕入れ及び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370百万円(前年同期は286百万円の使用)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4,336百万円(前年同期は8,592百万円の獲得)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

① 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。

② 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 【重要な契約等】

当中間連結会計期間において、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】

① 【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

② 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2025年11月14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】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【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)
2025年4月1日～ 2025年9月30日	—	9,681	—	1,352,702	—	1,017,635

(5) 【大株主の状況】

2025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	福岡県福岡市中央区天神一丁目11-1	2,910	30.3
田中 美津子	東京都世田谷区	474	4.9
三好 俊男	岡山県岡山市北区	389	4.0
田中 洋一	東京都世田谷区	307	3.2
田中 エリカ	神奈川県川崎市宮前区	287	3.0
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	255	2.7
渡部 文悟	愛媛県松山市	235	2.4
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
東海東京証券(株)	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7-1	208	2.2
計	—	5,523	57.4

(注) (株)九電工は、2025年10月1日付で(株)クラフティアに商号変更しております。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025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 67,400	—	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 9,609,900	96,099	同上
単元未満株式	普通株式 4,300	—	同上
発行済株式総数	9,681,600	—	—
総株主の議決権	—	96,099	—

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式78株が含まれております。

② 【自己株式等】

2025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	67,400	—	67,400	0.7
計	—	67,400	—	67,400	0.7

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

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(2025年4月1日から2025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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	978,251	1,221,951
受取手形及び売掛金	237,844	141,542
販売用不動産	6,824,867	5,698,723
不動産事業支出金	23,436,912	27,318,455
貯蔵品	6,417	8,316
その他	1,141,835	1,088,260
貸倒引当金	△1,520	△1,061
流動資産合計	32,624,609	35,476,187
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	3,863,564	3,812,208
機械装置及び運搬具（純額）	5,610	5,049
土地	7,419,372	7,419,372
リース資産（純額）	3,502	2,874
建設仮勘定	306,659	587,250
その他（純額）	35,563	34,580
有形固定資産合計	11,634,273	11,861,337
無形固定資産	159,307	176,024
投資その他の資産		
投資有価証券	232,198	281,393
繰延税金資産	46,332	410,181
その他	764,868	735,409
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	997,748	1,381,335
固定資産合計	12,791,330	13,418,697
資産合計	45,415,939	48,894,884

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	800,082	699,920
短期借入金	※2 12,306,008	※2 19,984,208
未払法人税等	61,516	20,541
不動産事業受入金	991,743	1,920,870
賞与引当金	138,885	120,829
役員賞与引当金	9,080	450
その他	1,161,438	364,144
流動負債合計	15,468,755	23,110,963
固定負債		
長期借入金	※2 18,390,971	※2 15,184,127
長期未払金	151,660	153,472
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	9,805	11,459
その他	271,339	273,113
固定負債合計	19,690,642	16,489,037
負債合計	35,159,397	39,600,001
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金	1,026,250	1,026,854
利益剰余金	7,076,715	6,070,445
自己株式	△36,700	△27,377
株主資本合計	9,418,968	8,422,624
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	96,875	131,561
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	837,573	872,258
純資産合計	10,256,542	9,294,883
負債純資産合計	45,415,939	48,894,884

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
売上高	5,618,768	11,029,898
売上原価	4,651,562	9,380,128
売上総利益	967,205	1,649,769
販売費及び一般管理費	※ 2,020,452	※ 2,544,965
営業損失 (△)	△1,053,246	△895,195
営業外収益		
受取利息	110	1,403
受取配当金	4,166	3,595
受取賃貸料	3,947	6,692
受取保険金	6,678	—
その他	418	576
営業外収益合計	15,321	12,267
営業外費用		
支払利息	221,904	309,853
その他	42,316	37,844
営業外費用合計	264,220	347,698
経常損失 (△)	△1,302,146	△1,230,625
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	—	2,159
特別損失合計	—	2,159
税金等調整前中間純損失 (△)	△1,301,825	△1,232,784
法人税等	△383,226	△360,791
中間純損失 (△)	△918,598	△871,993
親会社株主に帰属する中間純損失 (△)	△918,598	△871,993

【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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
中間純損失 (△)	△918,598	△871,993
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△16,981	34,685
その他の包括利益合計	△16,981	34,685
中間包括利益	△935,580	△837,308
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	△935,580	△837,308

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025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 (△)	△1,301,825	△1,232,784
減価償却費	77,704	93,715
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,273	△459
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△23,690	△18,056
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△21,772	△8,630
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,815	1,654
受取利息及び受取配当金	△4,276	△4,998
支払利息	221,904	309,853
有形固定資産売却損益 (△は益)	△320	—
受取保険金	△6,678	—
売上債権の増減額 (△は増加)	213,825	96,301
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△7,008,568	△2,757,296
仕入債務の増減額 (△は減少)	△95,982	△100,161
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△209,369	57,534
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	26,768	29,458
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	141,674	164,350
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	1,720	1,843
その他	△11,227	△1,816
小計	△7,999,570	△3,369,493
利息及び配当金の受取額	4,276	4,998
利息の支払額	△237,045	△316,135
法人税等の支払額	△247,983	△41,705
保険金の受取額	37,494	—
補修費用に伴う支払額	△25,272	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,468,101	△3,722,336
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	△270,070	△304,408
有形固定資産の売却による収入	320	—
有形固定資産の除却による支出	—	△950
無形固定資産の取得による支出	△17,205	△64,985
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	△286,882	△370,344
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)	3,364,223	1,077,900
長期借入れによる収入	6,482,000	4,923,600
長期借入金の返済による支出	△1,081,388	△1,530,144
リース債務の返済による支出	△680	△698
配当金の支払額	△172,078	△134,277
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,592,075	4,336,380
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△162,907	243,699
現金及び現金同等物の期首残高	1,415,144	978,251
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 1,252,236	※ 1,221,951

【注記事項】

(中間連結貸借対照表関係)

1 保証債務

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025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	5,293,125千円	571,640千円

※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14行(前連結会計年度は13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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
契約による総額	13,716,000千円	14,955,000千円
借入実行残高	10,757,000千円	11,455,000千円
差引額	2,959,000千円	3,500,000千円

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
給与手当	366,237千円	354,671千円
広告宣伝費	609,801千円	880,378千円
賞与引当金繰入額	90,712千円	93,021千円
退職給付費用	18,741千円	19,229千円

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
現金及び預金	1,252,236千円	1,221,951千円
現金及び現金同等物	1,252,236千円	1,221,951千円

(株主資本等関係)
前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025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
2025年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	134,276	14.00	2025年3月31日	2025年6月27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】
I 前中間連結会計期間(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	△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。

Ⅱ 当中間連結会計期間(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。

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
1株当たり中間純損失(△)	△95円95銭	△90円82銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純損失(△)(千円)	△918,598	△871,993
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)	△918,598	△871,993
普通株式の期中平均株式数(千株)	9,573	9,600

(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

2025年11月13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2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間(2025年4月1日から2025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2025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(社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。)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。

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、継続企業の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、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、継続企業の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。