【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】	2026年11月13日
【中間会計期間】	第68期中(自　2026年４月１日　至　2026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67期 中間連結会計期間	第68期 中間連結会計期間	第67期
会計期間		自 2025年４月１日 至 2025年９月30日	自 2026年４月１日 至 2026年９月30日	自 2025年４月１日 至 2026年３月31日
売上高	(千円)	11,029,898	18,346,480	38,450,695
経常利益又は経常損失(△)	(千円)	△1,230,625	11,547	304,043
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)	△871,993	△7,461	147,597
中間包括利益又は包括利益	(千円)	△837,308	85,569	170,672
純資産額	(千円)	9,294,883	10,340,326	10,302,825
総資産額	(千円)	48,894,884	44,209,359	46,101,134
１株当たり当期純利益又は１株当たり中間純損失(△)	(円)	△90.82	△0.77	15.36
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	(%)	19.0	23.4	22.3
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△3,722,336	2,377,028	178,036
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△370,344	△281,592	△545,128
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	4,336,380	△1,822,016	481,192
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	(千円)	1,221,951	1,365,772	1,092,352

(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おりません。

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、企業収益・雇用情勢に改善の動きがみられるとともに、個人消費も持ち直すなど景気は緩やかな回復基調を維持する一方、中東情勢の不安定化、自然災害、金融資本市場の変動が経済活動に与える影響等、様々な要因により先行きは不透明な状況で推移いたしました。

当社グループの属する不動産業界につきましては、首都圏における2026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6.0%減の8,601戸と年度上期としては２年ぶりの減少となりました。新築分譲マンションの平均価格は、建築費などの高騰から、前年同期比21.1%増の１億1,494万円と４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。

(ⅰ) 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。

(ⅱ) 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。

(ⅲ) 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。

(ⅳ) 賃貸資産ポートフォリオの最適化

賃貸マンションブランドの「クレアグレイス」は、大都市圏のみならず、地方中核都市の利便性の高い場所において特徴ある展開を推進しております。

今後も長期保有を前提に厳選した案件の発掘に努めるとともに、保有による安定収益源を確保しつつ、資産効率や市場動向に応じた入れ替えにより、賃貸資産ポートフォリオの最適化を推進してまいります。

(ⅴ) 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」「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３物件に対し、当中間連結会計期間は６物件の竣工・引渡しとなりました。

当中間連結会計期間の業績につきましては、売上高は18,346百万円(前年同期比66.3%増)、営業利益は407百万円(前年同期は営業損失895百万円)、経常利益は11百万円(前年同期は経常損失1,230百万円)、親会社株主に帰属する中間純損失は７百万円(前年同期は親会社株主に帰属する中間純損失871百万円)となっております。全体として前年同期と比べ業績は改善となったものの、今年度当初に発表した中間連結会計期間の業績予想対比では予想を下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ます。当中間連結会計期間は、予定どおり「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)」「クレアホームズ フラン仙台 ＭＩＤ ＡＲＥＮＡ(宮城県仙台市宮城野区)」「クレアホームズ三国ヶ丘駅前(大阪府堺市堺区)」「クレアネクスト別府四丁目(福岡県福岡市城南区)」の６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16,199百万円(前年同期比79.6%増)、セグメント利益(営業利益)は736百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)596百万円)となりました。

今後も全国に展開する各営業拠点において立地に優れた事業用地の取得を推進するとともに、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９月の都心５区のオフィスビル賃貸市況は、新築ビルの満室・高稼働での竣工、既存ビル内での増床や拡張に伴う成約により、平均空室率は1.85%と前月から0.02ポイントの改善となりました。また、賃料については平均賃料が32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つきましては、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2,130百万円(前年同期比6.9%増)、セグメント利益(営業利益)は276百万円(同8.5%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1,891百万円減少し44,209百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連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1,929百万円減少し33,869百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連の棚卸資産の減少に伴い借入金を返済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37百万円増加し10,340百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する中間純損失の計上及び配当金の支払いにより利益剰余金が減少した一方、その他有価証券評価差額金が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273百万円増加し、1,365百万円となりました。

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減少により獲得した資金は2,377百万円(前年同期は3,722百万円の使用)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に賃貸用不動産の建設に伴う支出により使用した資金は281百万円(前年同期は370百万円の使用)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係る借入金の返済による支出により使用した資金は1,822百万円(前年同期は4,336百万円の獲得)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、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。

2026年９月30日現在

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
(仮称)南郷通２丁目北プロジェクト	北海道札幌市白石区	賃貸用住居	630,226	330,434	自己資金及び借入金	2026年５月	2027年12月
(仮称)前橋市大手町プロジェクト	群馬県前橋市	賃貸用住居	779,761	203,915	自己資金及び借入金	2026年８月	2028年１月
(仮称)岡山プロジェクト	岡山県岡山市北区	賃貸用住居	1,029,612	322,612	自己資金及び借入金	2026年４月	2028年１月

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) (2026年９月30日)	提出日現在発行数(株) (2026年11月13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)
2026年４月１日～ 2026年９月30日	―	9,681	―	1,352,702	―	1,017,635

(5) 【大株主の状況】

2026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(%)
㈱クラフティア	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
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
㈱SBI証券	東京都港区六本木一丁目６－１	246	2.6
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
三好　俊男	岡山県岡山市北区	222	2.3
㈱広島銀行 (常任代理人　㈱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	―	5,375	55.9

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026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 67,900	―	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 9,609,100	96,091	同上
単元未満株式	普通株式 4,600	―	同上
発行済株式総数	9,681,600	―	―
総株主の議決権	―	96,091	―

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式82株が含まれております。

② 【自己株式等】

2026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㈱	東京都千代田区飯田橋三丁目３番７号	67,900	―	67,900	0.7
計	―	67,900	―	67,900	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(2026年４月１日から2026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 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,092,352	1,365,772
受取手形及び売掛金	267,960	153,651
販売用不動産	13,564,988	12,855,713
不動産事業支出金	18,360,472	16,448,004
貯蔵品	8,082	4,408
その他	1,213,456	1,503,474
貸倒引当金	△1,862	△2,175
流動資産合計	34,505,451	32,328,849
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,653,337	2,596,396
機械装置及び運搬具（純額）	4,488	4,039
土地	6,955,265	6,946,573
リース資産（純額）	2,246	1,619
建設仮勘定	820,494	1,098,554
その他（純額）	28,437	26,648
有形固定資産合計	10,464,270	10,673,830
無形固定資産	196,341	179,563
投資その他の資産		
投資有価証券	241,163	374,235
繰延税金資産	29,538	7,177
その他	710,019	691,352
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	935,071	1,027,115
固定資産合計	11,595,683	11,880,510
資産合計	46,101,134	44,209,359

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	746,273	561,426
短期借入金	※2 18,137,945	※2 18,209,828
未払法人税等	52,286	37,341
不動産事業受入金	1,322,785	1,207,753
賞与引当金	117,063	123,216
役員賞与引当金	600	450
その他	933,848	1,086,391
流動負債合計	21,310,802	21,226,407
固定負債		
長期借入金	※2 13,093,941	※2 11,407,906
長期未払金	155,274	―
繰延税金負債	―	8,374
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	11,365
その他	361,613	348,112
固定負債合計	14,487,506	12,642,624
負債合計	35,798,309	33,869,032
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	7,027,103
自己株式	△27,417	△27,417
株主資本合計	9,442,176	9,379,242
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	212,981
土地再評価差額金	740,697	748,102
その他の包括利益累計額合計	860,648	961,084
純資産合計	10,302,825	10,340,326
負債純資産合計	46,101,134	44,209,359

(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 2025年４月１日 至 2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年４月１日 至 2026年９月30日)
売上高	11,029,898	18,346,480
売上原価	9,380,128	15,230,671
売上総利益	1,649,769	3,115,808
販売費及び一般管理費	※ 2,544,965	※ 2,708,076
営業利益又は営業損失（△）	△895,195	407,731
営業外収益		
受取利息	1,403	2,024
受取配当金	3,595	2,877
受取賃貸料	6,692	6,666
受取保険金	―	381
その他	576	644
営業外収益合計	12,267	12,594
営業外費用		
支払利息	309,853	352,223
その他	37,844	56,554
営業外費用合計	347,698	408,778
経常利益又は経常損失（△）	△1,230,625	11,547
特別損失		
固定資産売却損	―	2,736
固定資産除却損	2,159	229
特別損失合計	2,159	2,966
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失（△）	△1,232,784	8,580
法人税等	△360,791	16,041
中間純損失（△）	△871,993	△7,461
親会社株主に帰属する中間純損失（△）	△871,993	△7,461

【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 2025年４月１日 至 2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年４月１日 至 2026年９月30日)
中間純損失（△）	△871,993	△7,461
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	34,685	93,030
その他の包括利益合計	34,685	93,030
中間包括利益	△837,308	85,569
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	△837,308	85,569

(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 2025年４月１日 至 2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年４月１日 至 2026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利益又は税金等調整前中間純損失（△）	△1,232,784	8,580
減価償却費	93,715	78,508
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△459	313
賞与引当金の増減額（△は減少）	△18,056	6,153
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	△8,630	△150
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	1,654	1,553
受取利息及び受取配当金	△4,998	△4,901
支払利息	309,853	352,223
有形固定資産売却損益（△は益）	―	2,736
受取保険金	―	△381
売上債権の増減額（△は増加）	96,301	114,308
棚卸資産の増減額（△は増加）	△2,757,296	2,613,277
仕入債務の増減額（△は減少）	△100,161	△184,847
その他の流動資産の増減額（△は増加）	57,534	△287,325
その他の固定資産の増減額（△は増加）	29,458	18,666
その他の流動負債の増減額（△は減少）	164,350	54,633
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	1,843	△14,873
その他	△1,816	14,616
小計	△3,369,493	2,773,093
利息及び配当金の受取額	4,998	4,901
利息の支払額	△316,135	△361,321
法人税等の支払額	△41,705	△40,027
保険金の受取額	―	1,045
補修費用に伴う支払額	―	△664
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,722,336	2,377,028
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	△304,408	△295,584
有形固定資産の売却による収入	―	14,202
有形固定資産の除却による支出	△950	△210
無形固定資産の取得による支出	△64,985	―
投資活動によるキャッシュ・フロー	△370,344	△281,592
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）	1,077,900	△916,963
長期借入れによる収入	4,923,600	6,688,100
長期借入金の返済による支出	△1,530,144	△7,385,289
長期未払金の返済による支出	―	△150,700
リース債務の返済による支出	△698	△9,033
配当金の支払額	△134,277	△48,130
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,336,380	△1,822,016
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	243,699	273,419
現金及び現金同等物の期首残高	978,251	1,092,352
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 1,221,951	※ 1,365,772

【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 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026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	5,883,065千円	1,915,801千円

※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16行(前連結会計年度は17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 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
契約による総額	14,778,000千円	13,105,000千円
借入実行残高	12,013,000千円	10,425,060千円
差引額	2,765,000千円	2,679,940千円

(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　2025年４月１日 至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日 至　2026年９月30日)
給与手当	354,671千円	349,801千円
広告宣伝費	880,378千円	777,315千円
賞与引当金繰入額	93,021千円	93,302千円
退職給付費用	19,229千円	19,985千円

(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　2025年４月１日 至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日 至　2026年９月30日)
現金及び預金	1,221,951千円	1,365,772千円
現金及び現金同等物	1,221,951千円	1,365,772千円

（株主資本等関係）

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026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
2026年６月24日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	48,068	5.00	2026年３月31日	2026年６月25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　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。

Ⅱ　当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026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)	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)	(注)	
売上高					
顧客との契約から生じる収益	16,199,231	1,775,795	17,975,027	22,444	17,997,471
その他の収益	―	349,008	349,008	―	349,008
外部顧客への売上高	16,199,231	2,124,803	18,324,035	22,444	18,346,480
セグメント間の内部売上高又は振替高	―	5,432	5,432	―	5,432
計	16,199,231	2,130,236	18,329,468	22,444	18,351,913
セグメント利益	736,511	276,361	1,012,873	5,815	1,018,688

(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	1,012,873
「その他」の区分の利益	5,815
全社費用(注)	△610,956
中間連結損益計算書の営業利益	407,731

(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　2025年４月１日 至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日 至　2026年９月30日)
１株当たり中間純損失(△)	△90円82銭	△0円77銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純損失(△)(千円)	△871,993	△7,461
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)	△871,993	△7,461
普通株式の期中平均株式数(千株)	9,600	9,613

(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

2026年11月12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2026年４月１日から2027年３月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間(2026年４月１日から2026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、期中連結財務諸表に係る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2026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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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、期中連結財務諸表に係る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。