



2026年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2026年2月12日

上場会社名 セントラル総合開発株式会社
コード番号 3238 URL <https://www.central-gd.co.jp/>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 洋一

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役経理本部長 (氏名) 秋草 威之

TEL 03-3239-3611

配当支払開始予定日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2026年3月期第3四半期の連結業績(2025年4月1日～2025年12月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期第3四半期	17,667	107.1	1,090		1,572		1,115	
2025年3月期第3四半期	8,530	46.6	1,516		1,885		1,332	

(注) 包括利益 2026年3月期第3四半期 1,071百万円 (%) 2025年3月期第3四半期 1,311百万円 (%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2026年3月期第3四半期	116.15	
2025年3月期第3四半期	139.09	

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2026年3月期第3四半期	49,243	9,060	18.4
2025年3月期	45,415	10,256	22.6

(参考) 自己資本 2026年3月期第3四半期 9,060百万円 2025年3月期 10,256百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
2025年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2026年3月期		0.00		14.00	14.00
2026年3月期(予想)				16.00	16.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2026年3月期の連結業績予想(2025年4月1日～2026年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	46,000	48.9	1,500	20.4	800	4.5	500	0.5	52.13

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 無
新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
以外の会計方針の変更 : 無
会計上の見積りの変更 : 無
修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2026年3月期3Q	9,681,600 株	2025年3月期	9,681,600 株
期末自己株式数	2026年3月期3Q	67,478 株	2025年3月期	90,454 株
期中平均株式数 (四半期累計)	2026年3月期3Q	9,604,932 株	2025年3月期3Q	9,578,849 株

添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料 P. 3「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	6
四半期連結包括利益計算書	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等の注記)	8
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、企業収益においてアメリカの通商政策による影響により改善に足踏みがみられるものの、雇用情勢・所得環境の改善、設備投資・個人消費の持ち直しにより、景気は緩やかな回復基調にあります。しかしながら、物価上昇の継続がもたらす消費者マインドへの影響や金融資本市場の変動等の影響などに注意を要する状況は継続しており、先行きは依然として不透明となっております。

当社グループの属する不動産業界では、首都圏の新築分譲マンションの2025年(1月～12月)の発売戸数は前年比4.5%減の21,962戸と4年連続の減少となりました。上昇を続ける建築コストや事業用地の不足による供給の減少等を背景に、首都圏の新築分譲マンションの平均価格は、9,182万円と前年比で17.4%上昇し、2023年の最高値を更新するとともに、東京23区の平均価格が1億3,000万円台となるなど高値圏で推移しております(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、常にお客様目線での企画を行う「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。

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

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」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。

当第3四半期連結累計期間の業績につきましては、売上高は17,667百万円(前年同期比107.1%増)、営業損失は1,090百万円(前年同期は営業損失1,516百万円)、経常損失は1,572百万円(前年同期は経常損失1,885百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は1,115百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失1,332百万円)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。当第3四半期連結累計期間においては、予定どおり「クリアホームズ矢賀 ザ・レジデンス(広島県広島市東区)」「クリアホームズ天竜川駅前(静岡県浜松市中央区)」「クリアホームズ掛川(静岡県掛川市)」「クリアホームズ住ノ江(大阪府大阪市住之江区)」「クリアホームズ川口 市役所前通り(埼玉県川口市)」「クリアホームズ フラン横浜戸塚(神奈川県横浜市戸塚区)」の6物件が竣工・引渡しとなっております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は14,665百万円(前年同期比160.4%増)、セグメント損失(営業損失)は647百万円(前年同期はセグメント損失(営業損失)1,085百万円)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「クリア」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12月の都心5区のオフィスビル賃貸市況は、中小規模の解約がみられたものの、竣工1年未満のビルにおける大規模成約や、既存ビルにおけるオフィス拡張及び分室に伴う成約があったことから、平均空室率は2.22%と前月から0.22ポイント改善しました。また、賃料については平均賃料が23ヶ月連続で上昇となっております(三鬼商事(株)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であると認識しております。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、当第3四半期連結累計期間の売上高は2,976百万円(前年同期比3.6%増)、セグメント利益(営業利益)は386百万円(同7.7%増)となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

当第3四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3,827百万円増加し49,243百万円となりました。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及び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5,023百万円増加し40,182百万円となりました。これは、主に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1,195百万円減少し9,060百万円となりました。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及び配当金の支払いを行ったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年5月9日に発表いたしました通期の連結業績予想につきましては、現時点において変更はありません。今後、何らかの変化がある場合には適時開示してまいります。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	978,251	1,286,331
受取手形及び売掛金	237,844	161,330
販売用不動産	6,824,867	6,949,993
不動産事業支出金	23,436,912	25,932,259
貯蔵品	6,417	6,690
その他	1,141,835	1,386,667
貸倒引当金	△1,520	△1,237
流動資産合計	32,624,609	35,722,035
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	3,863,564	3,771,378
機械装置及び運搬具（純額）	5,610	4,768
土地	7,419,372	7,419,372
リース資産（純額）	3,502	2,560
建設仮勘定	306,659	618,605
その他（純額）	35,563	33,082
有形固定資産合計	11,634,273	11,849,768
無形固定資産	159,307	204,805
投資その他の資産		
投資有価証券	232,198	287,742
繰延税金資産	46,332	510,520
その他	764,868	714,451
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	997,748	1,467,065
固定資産合計	12,791,330	13,521,640
資産合計	45,415,939	49,243,675

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	800,082	536,193
短期借入金	12,306,008	20,934,070
未払法人税等	61,516	50
不動産事業受入金	991,743	2,384,554
賞与引当金	138,885	61,352
役員賞与引当金	9,080	225
その他	1,161,438	521,238
流動負債合計	15,468,755	24,437,684
固定負債		
長期借入金	18,390,971	14,384,073
長期未払金	151,660	154,383
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	7,356
その他	271,339	332,447
固定負債合計	19,690,642	15,745,126
負債合計	35,159,397	40,182,810
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	5,826,816
自己株式	△36,700	△27,377
株主資本合計	9,418,968	8,178,995
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	141,171
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	881,869
純資産合計	10,256,542	9,060,864
負債純資産合計	45,415,939	49,243,675

(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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
売上高	8,530,155	17,667,521
売上原価	7,110,360	15,024,204
売上総利益	1,419,795	2,643,316
販売費及び一般管理費	2,936,611	3,734,130
営業損失(△)	△1,516,815	△1,090,814
営業外収益		
受取利息	110	1,403
受取配当金	7,759	6,346
受取賃貸料	7,267	10,038
受取保険金	20,832	—
投資有価証券売却益	—	22,436
その他	1,478	681
営業外収益合計	37,448	40,906
営業外費用		
支払利息	357,009	472,533
その他	48,929	49,858
営業外費用合計	405,938	522,392
経常損失(△)	△1,885,305	△1,572,299
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	—	2,348
特別損失合計	—	2,348
税金等調整前四半期純損失(△)	△1,884,984	△1,574,648
法人税等	△552,604	△459,026
四半期純損失(△)	△1,332,379	△1,115,622
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,332,379	△1,115,622

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
四半期純損失(△)	△1,332,379	△1,115,622
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	20,598	44,295
その他の包括利益合計	20,598	44,295
四半期包括利益	△1,311,781	△1,071,326
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,311,781	△1,071,326

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年12月31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	5,628,326	2,365,985	7,994,312	33,493	8,027,805
その他の収益	4,471	497,878	502,349	—	502,349
外部顧客への売上高	5,632,798	2,863,863	8,496,662	33,493	8,530,155
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	7,446	7,446	—	7,446
計	5,632,798	2,871,309	8,504,108	33,493	8,537,601
セグメント利益又は損失(△)	△1,085,741	359,014	△726,727	16,141	△710,585

(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	△726,727
「その他」の区分の利益	16,141
全社費用(注)	△806,229
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△1,516,815

(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 当第3四半期連結累計期間(自 2025年4月1日 至 2025年12月31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	14,665,222	2,418,280	17,083,502	33,006	17,116,509
その他の収益	740	550,271	551,011	—	551,011
外部顧客への売上高	14,665,962	2,968,551	17,634,514	33,006	17,667,521
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	7,479	7,479	—	7,479
計	14,665,962	2,976,030	17,641,993	33,006	17,675,000
セグメント利益又は損失(△)	△647,926	386,691	△261,235	9,416	△251,818

(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	△261,235
「その他」の区分の利益	9,416
全社費用(注)	△838,996
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△1,090,814

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。

なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
減価償却費	117,787千円	143,139千円