



2025年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2025年5月9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/>
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
定時株主総会開催予定日 2025年6月26日 配当支払開始予定日 2025年6月27日
有価証券報告書提出予定日 2025年6月25日
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト向け)

上場取引所 東

TEL 03-3239-3611

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期の連結業績(2024年4月1日～2025年3月31日)

(1) 連結経営成績 (％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	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2025年3月期	30,883	3.3	1,245	27.0	765	43.6	497	45.0
2024年3月期	31,925	5.0	1,706	10.9	1,356	7.6	904	7.0

(注) 包括利益 2025年3月期 469百万円 (52.4％) 2024年3月期 984百万円 (13.3％)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	％	％	％
2025年3月期	51.90	—	4.9	1.9	4.0
2024年3月期	94.70	—	9.5	4.1	5.3

(参考) 持分法投資損益 2025年3月期 ー百万円 2024年3月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	％	円 銭
2025年3月期	45,415	10,256	22.6	1,069.37
2024年3月期	36,590	9,943	27.2	1,040.10

(参考) 自己資本 2025年3月期 10,256百万円 2024年3月期 9,943百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年3月期	7,610	969	8,142	978
2024年3月期	6,847	1,245	6,977	1,415

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	％	％
2024年3月期	—	0.00	—	18.00	18.00	172	19.0	1.8
2025年3月期	—	0.00	—	14.00	14.00	134	27.0	1.3
2026年3月期(予想)	—	0.00	—	16.00	16.00		30.7	

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、通期は対前期、四半期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 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
第2四半期(累計)	12,500	122.5	900	—	1,200	—	900	—	93.83
通期	46,000	48.9	1,500	20.4	800	4.5	500	0.5	52.13

注記事項

(1) 期中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) 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 : 有
 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

(3) 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)	2025年3月期	9,681,600 株	2024年3月期	9,681,600 株
期末自己株式数	2025年3月期	90,454 株	2024年3月期	121,197 株
期中平均株式数	2025年3月期	9,581,687 株	2024年3月期	9,551,569 株

(参考) 個別業績の概要

2025年3月期の個別業績 (2024年4月1日 ~ 2025年3月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期	27,728	3.7	1,056	31.2	713	46.3	518	45.2
2024年3月期	28,798	5.3	1,534	17.4	1,328	13.3	946	12.4

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期	54.12	—
2024年3月期	99.07	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年3月期	45,022	9,719	21.6	1,013.35
2024年3月期	36,087	9,385	26.0	981.67

(参考) 自己資本 2025年3月期 9,719百万円 2024年3月期 9,385百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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. 4「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」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) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(会計方針の変更)	12
(追加情報)	12
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、雇用や所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって緩やかな回復が続くことが期待されております。ただし、物価上昇の継続による消費者マインドの下振れや、通商政策などアメリカの政策動向による影響などが、我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、金融資本市場の変動等の影響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では、2025年1月1日時点の公示地価について、住宅地や商業地といった全用途の全国平均が前年比2.7%増と4年連続で上昇しております。

新築分譲マンション市場においては、2024年1月～12月の全国で発売された分譲マンションの平均価格は前年より2.9%上昇の6,082万円と8年連続で過去最高値を更新しました。一方、全国における発売戸数は前年比8.6%減の5万9,467戸と3年連続の減少となりました。これは、東北、四国は増加したものの、首都圏での3,870戸減、九州・沖縄での1,008戸減をはじめとしたその他のエリアが減少した結果によるものであります(㈱不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社の主力事業である新築分譲マンション事業におきましては、当初の計画どおり16物件(地方圏13物件・首都圏3物件)を竣工・引渡しいたしました。

この結果、当連結会計年度の業績におきましては、売上高は前年度より1,041百万円下回る30,883百万円(前期比3.3%減)、営業利益は1,245百万円(同27.0%減)、経常利益は765百万円(同43.6%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は497百万円(同45.0%減)と前期比減収減益となりました。

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)

当連結会計年度における竣工物件は下記の16物件(地方圏13物件、首都圏3物件)で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。なお、3物件が初進出の都市であります。

クレアホームズ越谷大袋 (埼玉県越谷市) ※初進出	クレアホームズ仙台荒井駅前Ⅱ (宮城県仙台市若林区)
クレアホームズ朝霞台 (埼玉県朝霞市)	クレアホームズ万代町 アクアスクエア (徳島県徳島市)
クレアホームズ北上尾 (埼玉県上尾市) ※初進出	クレアホームズ長束 ザ・レジデンス (広島県広島市安佐南区)
クレアホームズ富山白銀町 グランビュー (富山県富山市)	クレアホームズ米子駅 ザ・レジデンス (鳥取県米子市) ※初進出
クレアホームズ札幌区大南 (北海道札幌市中央区)	クレアホームズ松山東高前 (愛媛県松山市)
クレアホームズ二十四軒 (北海道札幌市西区)	クレアホームズ道後上市 ザ・プレミアム (愛媛県松山市)
クレアホームズびりりが丘駅前 (北海道札幌市厚別区)	ザ・レジデンス高松 パークフロントタワー (香川県高松市)
クレアホームズ上の橋 (岩手県盛岡市)	クレアネクスト尾ノ上 レジデンス (熊本県熊本市東区)

この結果、売上高は26,937百万円(前期比3.9%減)、セグメント利益(営業利益)は1,856百万円(同19.3%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)

東京都心5区のビル賃貸市場におきましては、立地改善や拡張による成約があったものの、3月に大規模な解約の動きがみられたことにより、2025年3月時点の平均空室率が3.86%と前月比0.08ポイント下げました。また、賃料につきましては新築・既存ビルの平均月額賃料が3月時点で20,641円/坪と14ヶ月続けて上昇しております(三鬼商事㈱調査)。

このような環境下、当社は、ビル賃貸事業におきましては、既存テナントの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「クレアグレイス」シリーズとして、「クレアグレイス岸里(大阪府大阪市西成区、36戸)」「クレアグレイス鴨池(鹿児島県鹿児島市、32戸)」の2物件が竣工・賃貸開始となりました。

マンション管理事業におきましては、当連結会計年度中に管理戸数588戸を加え、総管理戸数は14,618戸となりました。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、売上高は3,913百万円(前期比1.5%増)、セグメント利益(営業利益)は512百万円(同0.2%減)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ8,825百万円増加し45,415百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で分譲マンションの事業用地仕入れ等が進捗したことにより棚卸資産が増加したこと及び不動産賃貸事業で賃貸マンションの建設状況等が進捗したことにより有形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8,512百万円増加し35,159百万円となりました。これは、不動産販売事業関連で事業用地仕入れ等が進捗したことに伴い借入金が8,316百万円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312百万円増加し10,256百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益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) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高(以下「資金」という。)につきましては、前連結会計年度末に比べ436百万円減少して978百万円となりました。

当連結会計年度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で、分譲マンションの事業用地仕入れ等が進捗したことによる支出があった結果使用した資金は7,610百万円(前期は6,847百万円の使用)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の建設状況等が進捗したことによる支出があった結果使用した資金は969百万円(前期は1,245百万円の使用)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に棚卸資産の増加による支出を借入れによって賄った結果獲得した資金は8,142百万円(前期比16.7%増)となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
自己資本比率(%)	25.5	28.6	31.4	27.2	22.6
時価ベースの自己資本比率(%)	9.6	12.2	18.7	14.8	9.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	7.0	5.7	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	8.7	9.9	—	—

(注) 1 各指標はいずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- 2 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。
- 3 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー及び利息の支払額を用いております。また、有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。
- 4 2021年3月期、2024年3月期及び2025年3月期におけるキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスとなったため、記載しておりません。

(4) 今後の見通し

2025年の全国における新築分譲マンションの年間供給戸数は6.2万戸(前年比4.3%増)の予想となっております。地域別では、首都圏2.6万戸(同13.0%増)、近畿圏1.55万戸(同2.4%増)、東海・中京圏0.6万戸(同1.3%減)、九州・沖縄地区0.7万戸(同1.5%減)、中国地区0.22万戸(同2.5%減)と首都圏と近畿圏での供給が増加に転じる見込みとなっております(㈱不動産経済研究所調査)。当社では、2026年3月期に地方圏を中心に18物件(首都圏3物件、地方圏15物件)の竣工・引渡しを予定しております。

新築分譲マンション市場では、2024年の全国における発売戸数が3年連続で減少し、一方で、平均価格が8年連続で最高値を更新しております。これは、資材や人件費の高騰で建設費に見合う物件開発が難しい状況が続いていることが要因とされています。これに対し当社では、全国に展開する拠点ポートフォリオを最大限活かし、地域ごとのお客様の「価格吸収力・追随性」を慎重に見極めた上で事業展開を図るとともに、建設会社とは事業用地取得時からリレーションを深め、安心・安全を最優先にした上で極力原価を抑えることに協働して取り組んでおります。

また、コンパクトマンションやZEHマンションの供給など、お客様ニーズの多様化や環境問題に対応する取り組みを継続的に実施しております。

2026年3月期の通期連結業績につきましては、売上高は46,000百万円(当期比48.9%増)、営業利益は1,500百万円(同20.4%増)、経常利益は800百万円(同4.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は500百万円(同0.5%増)と予想しております。

同日に公表いたしました「グループ中期経営計画(2025～2027年度)」につきましては、その達成に向け邁進してまいります。

なお、セグメントの通期業績予想は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	2025年3月期		2026年3月期(予想)		増減	
	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益
不動産販売事業	26,937	1,856	41,965	2,297	15,027	440
不動産賃貸・管理事業	3,903	512	3,990	445	86	△67
その他	42	18	45	20	2	1
全社費用	—	△1,142	—	△1,262	—	△119
合計	30,883	1,245	46,000	1,500	15,116	254

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,415,144	978,251
受取手形	54,026	48,625
売掛金	295,055	189,219
販売用不動産	2,738,000	6,824,867
不動産事業支出金	19,363,137	23,436,912
貯蔵品	7,062	6,417
その他	794,850	1,141,835
貸倒引当金	△2,106	△1,520
流動資産合計	24,665,170	32,624,609
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,796,269	6,524,951
減価償却累計額	△2,518,920	△2,661,387
建物及び構築物（純額）	3,277,349	3,863,564
機械装置及び運搬具	9,065	6,454
減価償却累計額	△8,192	△843
機械装置及び運搬具（純額）	872	5,610
土地	7,019,950	7,419,372
リース資産	6,821	6,821
減価償却累計額	△2,062	△3,318
リース資産（純額）	4,758	3,502
建設仮勘定	489,096	306,659
その他	66,677	76,726
減価償却累計額	△33,680	△41,162
その他（純額）	32,996	35,563
有形固定資産合計	10,825,024	11,634,273
無形固定資産	83,841	159,307
投資その他の資産		
投資有価証券	264,525	232,198
繰延税金資産	53,674	46,332
その他	744,165	764,868
貸倒引当金	△45,650	△45,650
投資その他の資産合計	1,016,715	997,748
固定資産合計	11,925,581	12,791,330
資産合計	36,590,751	45,415,939

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	654,423	800,082
短期借入金	5,510,810	12,306,008
リース債務	1,370	1,405
未払法人税等	269,090	61,516
不動産事業受入金	1,230,697	991,743
賞与引当金	136,766	138,885
役員賞与引当金	22,147	9,080
その他	834,803	1,160,032
流動負債合計	8,660,107	15,468,755
固定負債		
長期借入金	16,870,161	18,390,971
リース債務	4,012	2,606
長期未払金	—	151,660
再評価に係る繰延税金負債	842,113	866,865
退職給付に係る負債	4,187	9,805
その他	266,351	268,733
固定負債合計	17,986,826	19,690,642
負債合計	26,646,934	35,159,397
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	7,076,715
自己株式	△49,173	△36,700
株主資本合計	9,078,122	9,418,968
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	96,875
土地再評価差額金	765,449	740,697
その他の包括利益累計額合計	865,695	837,573
純資産合計	9,943,817	10,256,542
負債純資産合計	36,590,751	45,415,939

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高	31,925,070	30,883,220
売上原価	25,825,139	25,122,558
売上総利益	6,099,931	5,760,661
販売費及び一般管理費	4,392,975	4,515,172
営業利益	1,706,955	1,245,489
営業外収益		
受取利息	16	692
受取配当金	6,133	7,759
受取賃貸料	2,404	10,639
雇用調整助成金	972	1,044
受取保険金	153	20,687
投資有価証券売却益	—	39,408
その他	149	569
営業外収益合計	9,830	80,801
営業外費用		
支払利息	351,999	503,540
その他	8,219	57,467
営業外費用合計	360,218	561,007
経常利益	1,356,566	765,283
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	—
税金等調整前当期純利益	1,356,533	765,604
法人税、住民税及び事業税	466,457	261,766
法人税等調整額	△14,489	6,491
法人税等合計	451,967	268,257
当期純利益	904,566	497,346
親会社株主に帰属する当期純利益	904,566	497,346

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	904,566	497,346
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	80,275	△3,369
土地再評価差額金	—	△24,751
その他の包括利益合計	80,275	△28,121
包括利益	984,841	469,225
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	984,841	469,225

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,352,702	1,019,339	5,989,865	△60,821	8,301,086
当期変動額					
剰余金の配当			△142,975		△142,975
親会社株主に帰属する 当期純利益			904,566		904,566
自己株式の処分		3,797		11,648	15,445
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	3,797	761,590	11,648	777,036
当期末残高	1,352,702	1,023,137	6,751,455	△49,173	9,078,122

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	19,970	765,449	785,419	9,086,505
当期変動額				
剰余金の配当				△142,975
親会社株主に帰属する 当期純利益				904,566
自己株式の処分				15,445
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	80,275	—	80,275	80,275
当期変動額合計	80,275	—	80,275	857,311
当期末残高	100,245	765,449	865,695	9,943,817

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,352,702	1,023,137	6,751,455	△49,173	9,078,122
当期変動額					
剰余金の配当			△172,087		△172,087
親会社株主に帰属する 当期純利益			497,346		497,346
自己株式の処分		3,113		12,473	15,586
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	3,113	325,259	12,473	340,846
当期末残高	1,352,702	1,026,250	7,076,715	△36,700	9,418,968

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	100,245	765,449	865,695	9,943,817
当期変動額				
剰余金の配当				△172,087
親会社株主に帰属する 当期純利益				497,346
自己株式の処分				15,586
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△3,369	△24,751	△28,121	△28,121
当期変動額合計	△3,369	△24,751	△28,121	312,724
当期末残高	96,875	740,697	837,573	10,256,542

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,356,533	765,604
減価償却費	128,793	162,475
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	976	△585
賞与引当金の増減額 (△は減少)	22,395	2,119
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	9,077	△13,067
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	3,007	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,213	5,617
受取利息及び受取配当金	△6,150	△8,452
支払利息	351,999	503,540
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	△320
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△39,408
受取保険金	△153	△20,687
売上債権の増減額 (△は増加)	△162,550	111,237
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△7,009,484	△8,009,297
仕入債務の増減額 (△は減少)	206,483	145,659
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△324,368	△325,991
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△47,662	△19,827
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△560,465	59,636
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△22,620	2,388
その他	13,978	17,430
小計	△6,038,996	△6,661,929
利息及び配当金の受取額	6,150	8,452
利息の支払額	△361,058	△512,006
法人税等の支払額	△453,934	△470,908
保険金の受取額	1,204	58,269
補修費用に伴う支払額	△1,055	△32,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,847,689	△7,610,171
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	△1,174,254	△990,664
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	△31	—
無形固定資産の取得による支出	△71,068	△48,537
無形固定資産の売却による収入	—	72
投資有価証券の売却による収入	—	69,589
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,245,353	△969,218
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)	1,423,034	4,535,036
長期借入れによる収入	13,360,000	10,291,000
長期借入金の返済による支出	△7,661,268	△6,510,028
リース債務の返済による支出	△1,335	△1,370
配当金の支払額	△142,909	△172,139
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,977,520	8,142,497
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,115,521	△436,892
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期末残高	1,415,144	978,251

(5) 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。

(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。)等を当連結会計年度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連結会計年度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、前連結会計年度については遡及適用後の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連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

(法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正)

税法の改正に伴い、2026年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

この変更により、当連結会計年度の繰延税金資産(繰延税金負債の金額を控除した金額)が552千円減少し、その他有価証券評価差額金が1,235千円減少し、法人税等調整額683千円増加しております。また、再評価に係る繰延税金負債は24,751千円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、マンション分譲等のデベロッパー事業を主力に、それに関連する事業を行っております。主にマンション・戸建住宅等の販売関連事業とオフィスビル・マンション等不動産の賃貸及び管理関連事業を行い、その他主力事業等に付随する関連事業として保険代理事業を展開しております。

したがって、当社グループは、事業部門を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」及び「不動産賃貸・管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

	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	28,020,491	3,206,289	31,226,781	52,402	31,279,183
その他の収益	6,866	639,020	645,886	—	645,886
外部顧客への売上高	28,027,357	3,845,310	31,872,668	52,402	31,925,070
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,271	9,271	—	9,271
計	28,027,357	3,854,581	31,881,939	52,402	31,934,341
セグメント利益	2,300,185	513,979	2,814,165	29,207	2,843,373
セグメント資産	24,592,497	10,699,020	35,291,518	63,140	35,354,658
その他の項目					
減価償却費	4,424	108,760	113,184	320	113,505
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	9,851	1,139,843	1,149,695	2,147	1,151,843

(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。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

	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	26,932,306	3,238,554	30,170,860	42,071	30,212,932
その他の収益	5,447	664,840	670,287	—	670,287
外部顧客への売上高	26,937,753	3,903,394	30,841,148	42,071	30,883,220
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,928	9,928	—	9,928
計	26,937,753	3,913,322	30,851,076	42,071	30,893,148
セグメント利益	1,856,915	512,787	2,369,703	18,643	2,388,346
セグメント資産	32,491,040	11,385,407	43,876,447	44,024	43,920,471
その他の項目					
減価償却費	6,181	138,289	144,471	442	144,913
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5,318	961,408	966,727	201	966,929

(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。

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表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)

売上高	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	31,881,939	30,851,076
「その他」の区分の売上高	52,402	42,071
セグメント間取引消去	△9,271	△9,928
連結財務諸表の売上高	31,925,070	30,883,220

利益	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	2,814,165	2,369,703
「その他」の区分の利益	29,207	18,643
全社費用(注)	△1,136,418	△1,142,857
連結財務諸表の営業利益	1,706,955	1,245,489

(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。

資産	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	35,291,518	43,876,447
「その他」の区分の資産	63,140	44,024
全社資産(注)	1,236,092	1,495,467
連結財務諸表の資産合計	36,590,751	45,415,939

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない提出会社での長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)
減価償却費	113,184	144,471	320	442	15,287	17,562	128,793	162,475
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,149,695	966,727	2,147	201	79,415	91,545	1,231,258	1,058,475

【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	1,040円10銭	1,069円37銭
1株当たり当期純利益	94円70銭	51円90銭

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり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 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	904,566	497,346
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当期純利益(千円)	904,566	497,346
普通株式の期中平均株式数(千株)	9,551	9,581

(重要な後発事象)

該当事項はありません。