

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2021年8月6日

【四半期会計期間】 第63期第1四半期(自 2021年4月1日 至 2021年6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 中四国支店
(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62期 第1四半期 連結累計期間	第63期 第1四半期 連結累計期間	第62期
会計期間	自 2020年4月1日 至 2020年6月30日	自 2021年4月1日 至 2021年6月30日	自 2020年4月1日 至 2021年3月31日
売上高 (千円)	3,855,267	3,748,471	26,029,672
経常利益又は経常損失() (千円)	44,663	369,108	852,410
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 四半期純損失() (千円)	49,959	264,450	574,725
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	41,039	271,880	595,118
純資産額 (千円)	6,524,682	6,796,080	7,160,840
総資産額 (千円)	26,712,882	28,909,109	28,117,473
1株当たり当期純利益又は 1株当たり四半期純損失() (円)	6.45	34.16	74.25
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)			
自己資本比率 (%)	24.4	23.5	25.5

(注) 1 当社は四半期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 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第1四半期連結累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となっております。

3 潜在株式調整後1株当たり四半期(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】

当第1四半期連結累計期間において、当社企業グループ(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】

当第1四半期連結累計期間において、当四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、当四半期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

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、生産・輸出・設備投資に持ち直しの動きがあるものの、長引く新型コロナウイルス感染症の影響により、個人消費に弱さがみられる等、依然として厳しい状況にあります。今後のワクチン接種の促進等による状況改善が期待されるところであります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、首都圏における新築分譲マンションの2021年上半年(1月～6月)の発売戸数が前年同期比77.3%増の1万3,277戸と3年ぶりに増加に転じました。これは、新型コロナウイルスの影響により各社が新規供給を絞った昨年の反動に加え、テレワーク(在宅勤務)の広がりにより郊外物件の需要が高まったことによる供給増が主な要因とされております。一方、首都圏の上半期における新築分譲マンション平均価格は6,414万円と前年同期比3.9%減と9年ぶりに下落となりましたが、これは、郊外物件の供給戸数割合が増え、全体の水準を押し下げたことによるものであります。また、初月契約率の平均が前年同期比4.2ポイント増の72.5%となり、好調の目安とされる70%を上半期としては6年ぶりに上回る結果となりました(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、分譲マンション事業において、従来から供給実績のある地域でのファミリータイプマンションの供給に加え、供給実績のない地方都市圏への進出・展開と、少子高齢化、シングル・ディンクス世帯の増加という時代背景の中で、小人数世帯向けのコンパクトなマンションの開発という2点に注力しております。特に当社は、全国的な高齢化の進展と地方自治体のコンパクトシティ化の流れを主因とした「地域郊外から中心部への住み替えニーズ」をサポートするべく地方都市圏での展開を推進しており、当連結会計年度には岩手県盛岡市・富山県富山市・長崎県長崎市・大分県大分市の各市、翌連結会計年度には長野県上田市・栃木県宇都宮市・香川県高松市の各市へ初進出(竣工・引渡しベース)の予定であります。また、コンパクトタイプの分譲マンションにつきましても、少子化・世帯構成人数の減少による実需向けの商品企画を首都圏・関西圏をはじめ、地方大都市圏においても取り組みを開始しております。

また、不動産賃貸・管理事業においては、賃貸コンパクトマンションの新ブランド「クレアグレイス」を立ち上げております。この「クレアグレイス」は、首都圏をはじめとする大都市圏ばかりではなく、当社が推進する地方中核都市の利便性の高い場所における開発等、各地域における隠れた需要の掘り起こしに注力する等、特徴ある展開を目論んでいるところであり、鹿児島県鹿児島市の第1弾となる「クレアグレイス荒田(36戸)」は2021年3月に入居開始をしておりますが、他に4物件の土地を取得済みであり、2025年度までに約300戸の賃貸マンションの供給を計画しております。

既に保有済みのオフィスビルの賃貸事業に加え、安定収益の確保に資する事業として、賃貸マンション事業にも今後継続的に取り組んでまいります。

当第1四半期連結累計期間の業績におきましては、売上高は3,748百万円(前年同期比2.8%減)、営業損失305百万円(前年同期は営業利益13百万円)、経常損失369百万円(前年同期は経常損失44百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失264百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失49百万円)と予定どおりの進捗となりました。

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、2021年6月25日に発表いたしました株式会社九電工との資本業務提携の締結に関しましては、同年8月3日に同社への第三者割当増資が完了し、同社が当社の筆頭株主(議決権比率20%)となりました。今後、当社は同社の持分法適用会社として同社とのシナジーを発揮しながら、再開発・大規模開発案件等に注力し、両社の企業価値向上に取り組んでまいります。

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14物件の竣工・引渡しを予定しておりますが、当第1四半期連結累計期間においては「クレアホームズ朝霞本町(埼玉県朝霞市)」及び「クレアホームズ鷹匠公園前ザ・プレミアム(高知県高知市)」の2物件が予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は2,894百万円(前年同期比4.9%減)、セグメント損失(営業損失)は143百万円(前年同期はセグメント利益(営業利益)81百万円)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。

なお、次年度以降におけ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)

ビル賃貸市場におきましては、テレワーク等の広がりにより、オフィスの集約や縮小移転の動きが依然として続いており、首都圏(都心5区)の6月時点での平均空室率が6.19%となり、16ヶ月連続で上昇しております。また、賃料につきましても既存ビルの平均賃料が11ヶ月連続で下落しており(三鬼商事㈱調査)、引き続き今後の動向について注視が必要であります。

このような環境下、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、賃貸コンパクトマンションブランド「クレアグレイス」につきましては、当連結会計年度に2物件の竣工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、良好な居住空間及び管理組合運営の維持向上に注力しております。

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・入居工事や空調設備・受電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、当第1四半期連結累計期間の売上高は844百万円(前年同期比5.6%増)、セグメント利益(営業利益)は104百万円(同16.5%減)となりました。

財政状態

当第1四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791百万円増加し28,909百万円となりました。これは、主に賃貸マンション事業関連で事業用地の仕入れ等が順調に進捗したことで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1,156百万円増加し22,113百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連及び賃貸マンション事業関連で借入金が781百万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364百万円減少し6,796百万円となりました。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) 経営方針・経営戦略等及び対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、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。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

(4) 従業員数

連結会社の状況

当第1四半期連結累計期間において、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

当第1四半期累計期間において、当社の従業員数に著しい変動はありません。

(5) 生産、受注及び販売の実績

当第1四半期連結累計期間において、生産、受注及び販売の実績に著しい変動はありません。

(6) 主要な設備

当第1四半期連結累計期間において、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。

会社名	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
提出会社	(仮称)新森古市プロジェクト	大阪府 大阪市 城東区	賃貸用 住居	462,436	119,571	自己資金 及び借入金	2021年4月	2023年1月
提出会社	(仮称)クレア グレイス荒田 プロジェクト	鹿 児 島 県 鹿 児 島 市	賃貸用 住居	446,139	131,444	自己資金 及び借入金	2021年4月	2023年1月
提出会社	(仮称)水戸 プロジェクト	茨城県 水戸市	賃貸用 住居	853,573	10,015	自己資金 及び借入金	2021年5月	2024年2月

3 【経営上の重要な契約等】

(資本業務提携契約の締結及び第三者割当による普通株式の発行)

当社は、2021年6月25日開催の取締役会において、株式会社九電工(以下、「九電工」といいます。)との間で資本業務提携に関する契約(以下、「本資本業務提携契約」といいます。)を締結し、これに基づき、九電工を割当先として、当社の普通株式を第三者割当の方法により発行を行うことを決議し、同日付で本資本業務提携契約を締結いたしました。

なお、詳細につきましては、「注記事項(重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

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	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2021年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2021年8月6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	7,747,000	7,747,000	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数は100株 であります。
計	7,747,000	7,747,000		

(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)
2021年4月1日～ 2021年6月30日		7,747		1,008,344		673,277

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年6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 7,000		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 7,738,300	77,383	同上
単元未満株式	普通株式 1,700		同上
発行済株式総数	7,747,000		
総株主の議決権		77,383	

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式41株が含まれております。

【自己株式等】

2021年6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	7,000		7,000	0.1
計		7,000		7,000	0.1

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

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、第1四半期連結会計期間(2021年4月1日から2021年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(2021年4月1日から2021年6月30日まで)に係る四半期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四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,298,860	1,649,905
受取手形及び売掛金	174,280	
受取手形、売掛金及び契約資産		157,037
販売用不動産	1,500,717	1,480,670
不動産事業支出金	16,032,080	16,036,383
貯蔵品	3,560	4,659
その他	447,110	543,425
貸倒引当金	1,023	944
流動資産合計	19,455,586	19,871,138
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,161,802	1,159,718
機械装置及び運搬具(純額)	0	0
土地	6,209,446	6,209,446
建設仮勘定	568,776	829,945
その他(純額)	5,773	5,570
有形固定資産合計	7,945,799	8,204,681
無形固定資産	11,247	10,576
投資その他の資産		
投資有価証券	122,092	107,857
繰延税金資産	47,292	166,103
退職給付に係る資産	10,411	10,114
その他	571,264	584,286
貸倒引当金	46,220	45,650
投資その他の資産合計	704,840	822,712
固定資産合計	8,661,887	9,037,970
資産合計	28,117,473	28,909,109

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	408,810	574,935
短期借入金	2 6,767,219	2 8,243,596
未払法人税等	67,560	8,047
不動産事業受入金	1,338,655	1,600,442
賞与引当金	107,041	41,873
役員賞与引当金	9,420	
その他	500,341	546,696
流動負債合計	9,199,048	11,015,590
固定負債		
長期借入金	10,662,016	9,967,453
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	2,492	2,637
その他	250,962	285,234
固定負債合計	11,757,584	11,097,438
負債合計	20,956,633	22,113,028
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金	673,277	673,277
利益剰余金	4,722,138	4,364,809
自己株式	7,540	7,540
株主資本合計	6,396,219	6,038,889
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	828	8,258
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	764,621	757,191
純資産合計	7,160,840	6,796,080
負債純資産合計	28,117,473	28,909,109

(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1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年6月30日)
売上高	3,855,267	3,748,471
売上原価	3,154,773	3,214,703
売上総利益	700,494	533,768
販売費及び一般管理費	687,007	839,620
営業利益又は営業損失()	13,486	305,852
営業外収益		
受取配当金	2,519	2,455
受取賃貸料	3,382	4,145
その他	428	864
営業外収益合計	6,330	7,465
営業外費用		
支払利息	62,077	67,474
その他	2,402	3,246
営業外費用合計	64,479	70,721
経常損失()	44,663	369,108
特別利益		
固定資産売却益		145
特別利益合計		145
特別損失		
固定資産除却損		44
投資有価証券評価損	7,000	6,031
特別損失合計	7,000	6,075
税金等調整前四半期純損失()	51,663	375,039
法人税等	1,704	110,589
四半期純損失()	49,959	264,450
非支配株主に帰属する四半期純利益		
親会社株主に帰属する四半期純損失()	49,959	264,450

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
四半期純損失()	49,959	264,450
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,919	7,430
その他の包括利益合計	8,919	7,430
四半期包括利益	41,039	271,880
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	41,039	271,880
非支配株主に係る四半期包括利益		

【注記事項】

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準等」といいます。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。

これによる当第1四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書及び利益剰余金期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28 - 15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載していません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」といいます。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる影響はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響に関する一定の仮定について)

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症の影響については、前連結会計年度末時点の仮定に重要な変更は行っておりません。

ただし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う影響は不確実性が高く、今後の感染拡大の影響により、会計上の見積りに影響を与える可能性があります。

(連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用)

当社及び連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「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 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 保証債務

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6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	2,191,600千円	296,445千円

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8行(前連結会計年度は7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 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
契約による総額	8,364,000千円	8,684,000千円
借入実行残高	3,219,000千円	4,429,000千円
差引額	5,145,000千円	4,255,000千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
減価償却費	12,216千円	14,686千円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年6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
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	92,879	12.00	2020年3月31日	2020年6月26日

2 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期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。

当第1四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年6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
2021年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	92,879	12.00	2021年3月31日	2021年6月25日

2 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期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】

前第1四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年6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

	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					
外部顧客への売上高	3,043,324	797,284	3,840,608	14,659	3,855,267
セグメント間の内部売上高 又は振替高		2,012	2,012		2,012
計	3,043,324	799,296	3,842,621	14,659	3,857,280
セグメント利益	81,669	124,646	206,315	8,263	214,579

(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内容
 (差異調整に関する事項)

利益	金額 (千円)
報告セグメント計	206,315
「その他」の区分の利益	8,263
全社費用(注)	201,092
四半期連結損益計算書の営業利益	13,486

(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。

当第1四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年6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	2,893,755	731,348	3,625,104	11,192	3,636,296
その他の収益	1,170	111,005	112,175		112,175
外部顧客への売上高	2,894,925	842,353	3,737,279	11,192	3,748,471
セグメント間の内部売上高 又は振替高		2,093	2,093		2,093
計	2,894,925	844,447	3,739,372	11,192	3,750,565
セグメント利益又は損失()	143,167	104,099	39,068	5,967	33,100

(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	39,068
「その他」の区分の利益	5,967
全社費用(注)	272,752
四半期連結損益計算書の営業損失()	305,852

(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 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

4 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株当たり四半期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	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
1株当たり四半期純損失()	6円45銭	34円16銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純損失()(千円)	49,959	264,450
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四半期純損失 ()(千円)	49,959	264,450
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,739	7,739

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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。

(重要な後発事象)

当社は、2021年6月25日開催の取締役会において、株式会社九電工(以下、「九電工」といいます。)との間で資本業務提携に関する契約(以下、「本資本業務提携契約」といいます。)を締結し、これに基づき、九電工を割当先として、当社の普通株式を第三者割当の方法により発行(以下、「本第三者割当増資」といいます。)を行うことを決議し、同日付で本資本業務提携契約を締結し、2021年8月3日に払込みが完了いたしました。

本資本業務提携の概要

1 資本業務提携の目的及び理由

当社において、分譲マンション事業における大規模複合開発事業や大型分譲マンション事業への取組みを可能とするための自己資金の強化及びパートナーの確保、賃貸マンション事業における優良物件の積み上げを実現するための自己資金の強化、今後より競争激化が予想される地方中核都市での分譲・賃貸マンションの供給における地域との連携強化、環境・防災・ポストコロナに対応するノウハウ・商品開発力の強化が、喫緊の課題であり、特に及びの課題に対応しうる、新規に当社に自己資金を注入することができる資金力を有するとともに、大規模複合開発事業及び大型分譲マンション事業でのJVパートナーをはじめ、各課題に対応した形で協業することができるパートナーが必要であるとの認識に至りました。

従って、九電工と本資本業務提携を実施することが、新規資金調達の必要性に対応するとともに、当社の経営課題の解決に資する協業パートナーとの関係性構築につながり、当社の企業価値向上に大きく寄与するものであると判断いたしました。

また、当社は九電工と本資本業務提携を実施することで、双方にとって、主に以下のような5つの視点でシナジー効果の発現を想定しております。

九州エリアでの再開発・大規模開発案件への参画に係る効果

用地情報取得、施工及び販売に係る連携効果

その他のエリアへの事業機会拡大・商品企画力の向上に伴う派生事業機会獲得

不動産管理・修繕に係る連携効果

人材に係る効果

以上のことから、当社と九電工との間における本資本業務提携を実施することにより、当社グループと九電工グループの結びつきを強め、また、九電工が当社の中長期的な成長及び企業価値の向上に貢献することのインセンティブを持つことにより、九電工との間の本資本業務提携によるシナジーの発現をより確実にでき、これらのシナジーを最大化及び当社グループの企業価値の向上に寄与することを見込んでおります。

2 資本業務提携の内容

(1) 業務提携の内容

再開発・大規模開発案件への協力と参画

マンション分譲事業における用地情報取得、施工及び販売分野における連携

商品企画分野におけるノウハウの活用(分譲・賃貸マンションにおける環境に配慮した新規設備導入提案等)

不動産管理及び修繕分野におけるノウハウの活用(既存マンションの修繕時期に合わせた改修・修繕提案等)

人材交流

(2) 資本提携の内容

当社は、第三者割当増資の方法により、新株式1,934,600株を割り当て、九電工はこれを取得しております。

第三者割当増資による新株式発行の概要

1 募集の概要

(1)払込期日	2021年8月3日
(2)発行新株式数	普通株式 1,934,600株
(3)発行価額	1株につき356円
(4)調達資金の額	688,717,600円
(5)募集又は割当方法(割当予定先)	第三者割当の方法により株式会社九電工に全株式を割り当てます。
(6)その他	本普通株式の発行については、金融商品取引法による届出の効力が発生していること、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第10条第2項に基づく公正取引委員会への届出の受理及び待機期間の満了等が条件となります。

2 第三者割当増資による資本金の額及び発行株式数の推移

(1)本第三者割当増資による資本金の額の推移

増資前の資本金の額	1,008,344,000円
増加する資本金の額	344,358,800円
増資後の資本金の額	1,352,702,800円

(2)本第三者割当増資による発行株式数の推移

増資前の発行済株式総数	7,747,000株
増加する株式の数	1,934,600株
増資後の発行済株式総数	9,681,600株

3 資金調達の使途

本第三者割当増資は、JVによる大型の分譲マンションのデベロッパー事業の実施及び賃貸マンション事業の拡大を目的としており、手取金の使途としては、当該目的に対して充当する予定であります。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2021年8月5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 佐藤 秀明 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山本 高揮 印

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2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(2021年4月1日から2021年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(2021年4月1日から2021年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の2021年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期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したと判断している。

四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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。

四半期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四半期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四半期連結財務諸表の作成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。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期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四半期レビューの基準に従って、四半期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四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、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、四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、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、四半期レビュー報告書において四半期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四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期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、四半期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。
- ・ 四半期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四半期連結財務諸表の作成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四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期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。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、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、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施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、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期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又は軽減するためにセーフガードを講じ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 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2 XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。