



## 2025年1月期 第2四半期(中間期)決算短信(日本基準)(連結)

2024年9月12日

上場会社名 株式会社コーセーアールイー  
コード番号 3246 URL <https://www.kose-re.jp>

上場取引所 東 福

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 諸藤敏一

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 土橋一仁

TEL 092-722-6677

半期報告書提出予定日 2024年9月13日

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. 2025年1月期第2四半期(中間期)の連結業績(2024年2月1日～2024年7月31日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年1月期中間期	3,512	50.7	163	88.6	246	84.2	174	83.6
2024年1月期中間期	7,127	192.3	1,434	1,647.6	1,557	646.3	1,065	689.3

(注) 包括利益 2025年1月期中間期 174百万円 (83.7%) 2024年1月期中間期 1,065百万円 (690.8%)

	1株当たり中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年1月期中間期	17.18	
2024年1月期中間期	104.89	

#### (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	%
2025年1月期中間期	14,033	10,097	71.6
2024年1月期	14,676	10,289	69.7

(参考) 自己資本 2025年1月期中間期 10,041百万円 2024年1月期 10,232百万円

### 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
2024年1月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年1月期		0.00		36.00	36.00
2025年1月期(予想)				24.00	24.00

(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. 2025年1月期の連結業績予想(2024年2月1日～2025年1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	9,200	9.5	304	81.2	413	77.4	279	77.9	27.47

(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) 当中間期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) 中間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)	2025年1月期中間期	10,368,000 株	2024年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2025年1月期中間期	211,285 株	2024年1月期	211,280 株
期中平均株式数 (中間期)	2025年1月期中間期	10,156,718 株	2024年1月期中間期	10,156,767 株

第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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. 2「1. 当中間決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想など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. 当中間決算に関する定性的情報 .....	2
(1) 経営成績に関する説明 .....	2
(2) 財政状態に関する説明 .....	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. 中間連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 中間連結貸借対照表 .....	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 .....	5
中間連結損益計算書	
中間連結会計期間 .....	5
中間連結包括利益計算書	
中間連結会計期間 .....	6
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書 .....	7
(4) 中間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) .....	9
3. 補足情報 .....	10
(1) 生産、受注及び販売の状況 .....	10

## 1. 当中間決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間における我が国経済は、雇用・所得環境の改善や好調なインバウンド需要のもと、景気の緩やかな回復が期待されるものの、急激な物価上昇や為替相場の変動など、依然として先行きは不透明な状況です。

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、土地や建築コストは依然として高止まりの傾向にあり、金利上昇による事業用資金の調達コスト上昇や、購入者の住宅ローンへの影響が懸念されます。

このような事業環境のもと、当社グループは、ファミリーマンション及び資産運用型マンションの販売を継続して行うとともに、新規物件の開発に取り組みました。

この結果、売上高 3,512,340千円(前年同期比50.7%減)、営業利益 163,647千円(前年同期比88.6%減)、経常利益 246,553千円(前年同期比84.2%減)、親会社株主に帰属する中間純利益 174,444千円(前年同期比83.6%減)となりました。

なお、前年同期比の変動は、2022年3月7日公表の「販売用不動産の売却に関するお知らせ」に記載のとおり、前中間連結会計期間に販売用不動産を売却したことによるものであります。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

#### ① ファミリーマンション販売事業

鹿児島県鹿児島市の1棟(グランフォーレ高見馬場)を完成させ、前期繰越在庫を含む39戸(前年同期は27戸)を引渡しました。また、福岡県福岡市で1棟(グランフォーレ百道三丁目レジデンス)、福岡県春日市で1棟(グランフォーレ春日原駅前レジデンス)の販売を開始したほか、前述の鹿児島県鹿児島市で1棟(グランフォーレ高見馬場)、山口県下関市で1棟(グランフォーレ長府侍町)、栃木県小山市で1棟(グランフォーレ小山城山町)の販売を継続し、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 1,564,160千円(前年同期比41.8%増)、セグメント利益 86,122千円(前年同期はセグメント損失 38,422千円)となりました。

#### ② 資産運用型マンション販売事業

当中間連結会計期間において完成する物件がなかったため、2024年1月17日公表の「販売用不動産「ジェノヴィア綾瀬Ⅱ」60戸の取得のお知らせ」に記載の物件の引渡しを開始し、前期繰越在庫を含む63戸(前年同期は350戸)を引渡しました。この結果、売上高 1,128,566千円(前年同期比80.1%減)、セグメント利益 15,991千円(前年同期比99.0%減)となりました。

なお、前年同期比の変動は、2022年3月7日公表の「販売用不動産の売却に関するお知らせ」に記載のとおり、前中間連結会計期間において販売用不動産(グランフォーレ博多ウォーターフロント)247戸を売却したことによるものであります。

#### ③ 不動産賃貸管理事業

前年同期からの資産運用型マンション新規物件の完成がなく、物件の売却等に伴う管理会社の変更により、管理戸数は3,540戸(前年同期は3,735戸)と減少し、売上高 169,038千円(前年同期比6.3%減)、セグメント利益 29,612千円(前年同期比35.3%減)となりました。

なお、前年同期比の利益の変動は、2024年1月29日公表の「物流倉庫(固定資産)取得に関するお知らせ」に記載の物流倉庫取得関連費用の計上によるものです。

#### ④ ビルメンテナンス事業

マンション管理業、保守・点検業等を継続して行い、売上高 178,466千円(前年同期比16.4%増)、セグメント利益 31,407千円(前年同期比41.8%増)となりました。

#### ⑤ その他の事業

不動産売買の仲介業に加え、販売用土地(福岡市)の売却を行い、売上高 472,108千円(前年同期比1,864.6%増)、セグメント利益 182,608千円(前年同期比2,582.0%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

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 642,762千円減少し、14,033,478千円となりました。これは主として、物流倉庫取得により土地が 852,727千円増加し、マンションの完成に伴い販売用不動産が 1,043,190千円増加したものの、マンション用地・物流倉庫の取得や、電子記録債務の期日決済、配当金・法人税等の支払いにより現金及び預金が 2,616,101千円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 451,257千円減少し、3,935,701千円となりました。これは主として、プロジェクトの進捗や物流倉庫取得に伴い、長期借入金が 556,285千円、1年内返済予定の長期借入金が 538,476千円それぞれ増加したものの、完成物件の引渡しに伴い、短期借入金が 826,000千円減少したことに加え、期日決済により電子記録債務が 447,095千円減少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 191,504千円減少し、10,097,777千円となりました。これは主として、親会社株主に帰属する中間純利益及び剰余金の配当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末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末残高より 2,616,402千円減少し 1,883,565千円となりました。

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)

営業活動の結果使用した資金は 1,645,766千円(前年同期は 2,731,484千円の獲得)となりました。これは主として、税金等調整前中間純利益 246,553千円となったものの、棚卸資産の増加額が 1,109,861千円となったことに加え、仕入債務の減少額が 475,231千円となったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は 863,435千円(前年同期は 494,973千円の獲得)となりました。これは主として、固定資産の取得による支出 854,078千円があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は 107,200千円(前年同期は 1,842,312千円の使用)となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗及び固定資産の取得に伴い、長期借入れによる収入が 1,200,000千円あったものの、長期借入金の返済による支出 110,044千円、短期借入金の減少額 827,000千円に加え、配当金の支払額が 365,001千円とな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1月期の連結業績予想につきましては、2024年3月14日に公表いたしました「2024年1月期決算短信」における業績予想に変更はありません。

実際の業績等は、今後の様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。業績の大幅な修正が生じた場合は速やかに開示いたします。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年1月31日)	当中間連結会計期間 (2024年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,638,976	3,022,874
売掛金(純額)	8,512	12,631
販売用不動産	1,386,798	2,429,989
仕掛販売用不動産	6,802,985	6,869,544
その他	150,256	175,053
流動資産合計	13,987,529	12,510,093
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	109,758	181,533
土地	328,274	1,181,001
建設仮勘定	87,748	866
その他(純額)	37,168	33,503
有形固定資産合計	562,950	1,396,904
無形固定資産	6,160	27,318
投資その他の資産	119,600	99,162
固定資産合計	688,711	1,523,385
資産合計	14,676,241	14,033,478
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	66,610	38,473
電子記録債務	447,095	—
短期借入金	1,315,000	489,000
1年内返済予定の長期借入金	200,748	739,224
未払法人税等	312,736	68,212
未払消費税等	26,491	4,175
賞与引当金	16,507	15,733
その他	330,057	349,615
流動負債合計	2,715,246	1,704,434
固定負債		
長期借入金	1,509,543	2,065,828
長期預り敷金	139,865	141,237
その他	22,304	24,200
固定負債合計	1,671,713	2,231,266
負債合計	4,386,959	3,935,701
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,562,450	1,562,450
資本剰余金	1,444,032	1,444,032
利益剰余金	7,241,431	7,050,233
自己株式	△15,177	△15,181
株主資本合計	10,232,735	10,041,534
非支配株主持分	56,546	56,243
純資産合計	10,289,282	10,097,777
負債純資産合計	14,676,241	14,033,478

(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)  
 (中間連結会計期間)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
売上高	7,127,727	3,512,340
売上原価	4,890,544	2,599,664
売上総利益	2,237,182	912,676
販売費及び一般管理費	802,562	749,028
営業利益	1,434,620	163,647
営業外収益		
受取家賃	125,981	82,139
受取手数料	18,283	15,585
その他	13,669	13,418
営業外収益合計	157,935	111,143
営業外費用		
支払利息	33,524	25,952
その他	1,054	2,284
営業外費用合計	34,579	28,237
経常利益	1,557,976	246,553
税金等調整前中間純利益	1,557,976	246,553
法人税、住民税及び事業税	511,680	56,409
法人税等調整額	△18,788	16,002
法人税等合計	492,892	72,412
中間純利益	1,065,083	174,141
非支配株主に帰属する中間純損失 (△)	△302	△303
親会社株主に帰属する中間純利益	1,065,386	174,444

(中間連結包括利益計算書)  
(中間連結会計期間)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
中間純利益	1,065,083	174,141
中間包括利益	1,065,083	174,141
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,065,386	174,444
非支配株主に係る中間包括利益	△302	△303

(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 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	1,557,976	246,553
減価償却費	9,091	16,874
貸倒引当金の増減額(△は減少)	30	234
賞与引当金の増減額(△は減少)	△215	△773
受取利息及び受取配当金	△650	△91
支払利息	33,524	25,952
売上債権の増減額(△は増加)	△2,244	△3,451
棚卸資産の増減額(△は増加)	1,830,384	△1,109,861
前渡金の増減額(△は増加)	△44,055	10,879
仕入債務の増減額(△は減少)	△324,859	△475,231
前受金の増減額(△は減少)	△220,806	8,412
未払消費税等の増減額(△は減少)	98,927	△22,317
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△3,466	1,372
その他	224,627	△26,026
小計	3,158,264	△1,327,474
利息及び配当金の受取額	334	88
利息の支払額	△31,210	△25,972
法人税等の支払額	△395,903	△292,407
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,731,484	△1,645,766
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△4,500	△4,500
定期預金の払戻による収入	504,200	4,200
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による支出	—	△13,468
固定資産の取得による支出	△585	△854,078
敷金及び保証金の差入による支出	△4,342	△2,720
敷金及び保証金の回収による収入	200	7,131
投資活動によるキャッシュ・フロー	494,973	△863,435
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△1,607,000	△827,000
長期借入れによる収入	231,000	1,200,000
長期借入金の返済による支出	△97,512	△110,044
配当金の支払額	△364,980	△365,001
その他の支出	△3,820	△5,154
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,842,312	△107,200
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,384,144	△2,616,402
現金及び現金同等物の期首残高	4,038,938	4,499,967
現金及び現金同等物の中間期末残高	5,423,083	1,883,565

(4) 中間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 前中間連結会計期間（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

（単位：千円）

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	ファミリー マンション 販売事業	資産運用型 マンション 販売事業	不動産賃貸 管理事業	ビルメンテ ナンス事業	計				
売上高									
顧客との契約から生じる収益	1,103,338	5,666,571	129,153	153,362	7,052,425	24,031	7,076,456	—	7,076,456
その他の収益 (注) 4	—	—	51,270	—	51,270	—	51,270	—	51,270
外部顧客への売上高	1,103,338	5,666,571	180,423	153,362	7,103,696	24,031	7,127,727	—	7,127,727
セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	—	—	7,289	7,289	—	7,289	△7,289	—
計	1,103,338	5,666,571	180,423	160,651	7,110,985	24,031	7,135,016	△7,289	7,127,727
セグメント利益 又は損失（△）	△38,422	1,598,383	45,752	22,144	1,627,856	6,808	1,634,665	△200,045	1,434,620

- (注) 1. 「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、仲介業を含んでおります。  
 2. セグメント利益又は損失の調整額△200,045千円には、セグメント間取引消去△1,230千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△198,814千円が含まれております。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. セグメント利益又は損失は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。  
 4. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）の範囲に含まれる不動産賃貸収入等であります。

II 当中間連結会計期間（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

（単位：千円）

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	ファミリー マンション 販売事業	資産運用型 マンション 販売事業	不動産賃貸 管理事業	ビルメンテ ナンス事業	計				
売上高									
顧客との契約から生じる収益	1,564,160	1,128,566	117,498	178,466	2,988,692	472,108	3,460,801	—	3,460,801
その他の収益 (注) 4	—	—	51,539	—	51,539	—	51,539	—	51,539
外部顧客への売上高	1,564,160	1,128,566	169,038	178,466	3,040,232	472,108	3,512,340	—	3,512,340
セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	—	—	10,749	10,749	—	10,749	△10,749	—
計	1,564,160	1,128,566	169,038	189,215	3,050,981	472,108	3,523,089	△10,749	3,512,340
セグメント利益	86,122	15,991	29,612	31,407	163,134	182,608	345,742	△182,094	163,647

- (注) 1. 「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、仲介業及び土地売却を含んでおります。  
 2. セグメント利益の調整額△182,094千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△182,094千円が含まれております。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. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。  
 4. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）の範囲に含まれる不動産賃貸収入等であります。

### 3. 補足情報

#### (1) 生産、受注及び販売の状況

##### ① 生産実績

該当事項はありません。

##### ② 契約実績

当中間連結会計期間における契約実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)					
	期中契約高			中間期末契約残高		
	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
ファミリーマンション販売事業	34	1,698,096	125.8	33	1,712,806	62.9
資産運用型マンション販売事業	56	1,104,763	65.5	15	284,926	79.6
合計	90	2,802,860	92.3	48	1,997,732	64.8

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 不動産賃貸管理事業、ビルメンテナンス事業及びその他の事業については、事業の性質上、契約実績の表示が馴染まないため記載しておりません。

##### ③ 販売実績

当中間連結会計期間における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)		
	戸数(戸)	金額(千円)	前年同期比(%)
ファミリーマンション販売事業	39	1,564,160	141.8
資産運用型マンション販売事業	63	1,128,566	19.9
不動産賃貸管理事業	—	169,038	93.7
ビルメンテナンス事業	—	178,466	116.4
報告セグメント計	102	3,040,232	42.8
その他の事業	—	472,108	1,964.6
合計	102	3,512,340	49.3

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

3. その他の事業は、仲介業及び土地売却が含まれております。