



2025年1月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2025年6月10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

四半期報告書提出予定日 2025年6月11日

配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期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1四半期の連結業績(2024年2月1日～2024年4月30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	%
2025年1月期第1四半期	1,271	38.2	33	115.0	8	97.2	0	99.7
2024年1月期第1四半期	2,058	52.0	223	251.4	287	123.6	195	133.0

(注) 包括利益 2025年1月期第1四半期 0百万円 (99.8%) 2024年1月期第1四半期 195百万円 (133.2%)

	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
2025年1月期第1四半期	0.06	
2024年1月期第1四半期	19.22	

(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1月期第1四半期	14,625	9,924	67.5	971.54
2024年1月期	14,676	10,289	69.7	1,007.48

(参考) 自己資本 2025年1月期第1四半期 9,867百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年1月期		0.00		36.00	36.00
2025年1月期					
2025年1月期(予想)		0.00		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) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 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)	2025年1月期1Q	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1Q	211,280 株	2024年1月期	211,280 株
期中平均株式数(四半期累計)	2025年1月期1Q	10,156,720 株	2024年1月期1Q	10,156,767 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期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. 当四半期決算に関する定性的な情報(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. 当四半期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	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	4
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	4
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(セグメント情報等)	7
(収益認識関係)	8
3. 補足情報	8
(1) 生産、受注及び販売の状況	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症対策の緩和によりインバウンド需要が増加し、雇用・所得環境が改善する中で、景気の緩やかな回復基調が見られます。しかしながら、世界的な金融引締めや中国経済の先行きへの懸念などの下振れ要因が我が国経済を押下げるリスクとなっております。また、急激な物価上昇、中東地域を巡る情勢、金融資本市場の変動など、先行き不透明な状況となっております。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、建築コストは依然として高く、マンション販売価格の値上がりに加え、住宅ローン金利の上昇や事業資金の調達コストの上昇が懸念されます。

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 1,271,744千円（前年同期比38.2%減）、営業損失 33,590千円（前年同期は営業利益223,692千円）、経常利益 8,063千円（前年同期比97.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益 578千円（前年同期比99.7%減）となりました。

セグメント別の業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

前期繰越在庫の引渡しを進め、その結果、新築物件2戸（前年同期は24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、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 70,045千円（前年同期比92.7%減）、セグメント損失 148,269千円（前年同期はセグメント利益 103,997千円）となりました。なお、セグメント損失に関しては今後完成する物件の販売開始により、売上と販売費の使用にズレが生じているためであります。

② 資産運用型マンション販売事業

当第1四半期連結累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、中古物件を含む35戸（前年同期は57戸）を引渡しました。この結果、売上高 574,848千円（前年同期比36.9%減）、セグメント利益 18,654千円（前年同期比90.6%減）となりました。

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3,539戸（前年同期は3,789戸）と減少し、売上高 86,789千円（前年同期比9.5%減）、セグメント利益 18,181千円（前年同期比32.3%減）となりました。

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 81,729千円（前年同期比7.0%増）、セグメント利益 15,319千円（前年同期比66.0%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 458,331千円（前年同期比4,185.9%増）、セグメント利益 182,547千円（前年同期比3,921.8%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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50,974千円減少し、14,625,266千円となりました。これは主として、物流倉庫取得により土地が824,727千円増加し、マンション用地等の取得に伴い仕掛販売用不動産が638,514千円増加したものの、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1,318,136千円減少し、マンションの引渡しに伴い販売用不動産が146,400千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314,227千円増加し、4,701,186千円となりました。これは主として、期日決済により電子記録債務が447,095千円減少し、前期末で確定した税金の納付により未払法人税等が301,927千円減少したものの、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1,070,191千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365,201千円減少し、9,924,080千円となりました。これは主として、親会社株主に帰属する四半期純利益及び剰余金の配当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。

なお、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. 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 (2024年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,638,976	4,320,839
売掛金(純額)	8,512	12,374
販売用不動産	1,386,798	1,240,397
仕掛販売用不動産	6,802,985	7,441,500
その他	150,256	99,555
流動資産合計	13,987,529	13,114,668
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	109,758	178,719
土地	328,274	1,153,001
建設仮勘定	87,748	—
その他(純額)	37,168	34,440
有形固定資産合計	562,950	1,366,161
無形固定資産	6,160	24,381
投資その他の資産	119,600	120,054
固定資産合計	688,711	1,510,597
資産合計	14,676,241	14,625,266
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	66,610	83,191
電子記録債務	447,095	—
短期借入金	1,315,000	1,249,000
1年内返済予定の長期借入金	200,748	212,424
未払法人税等	312,736	10,809
未払消費税等	26,491	18,523
賞与引当金	16,507	31,303
その他	330,057	347,576
流動負債合計	2,715,246	1,952,827
固定負債		
長期借入金	1,509,543	2,579,734
長期預り敷金	139,865	143,297
その他	22,304	25,327
固定負債合計	1,671,713	2,748,358
負債合計	4,386,959	4,701,186
純資産の部		
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	6,876,367
自己株式	△15,177	△15,177
株主資本合計	10,232,735	9,867,672
非支配株主持分	56,546	56,408
純資産合計	10,289,282	9,924,080
負債純資産合計	14,676,241	14,625,266

(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 2023年2月1日 至 2023年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年4月30日)
売上高	2,058,547	1,271,744
売上原価	1,455,113	892,905
売上総利益	603,433	378,838
販売費及び一般管理費	379,741	412,428
営業利益又は営業損失(△)	223,692	△33,590
営業外収益		
受取家賃	67,876	37,616
受取手数料	10,095	6,880
その他	6,895	9,304
営業外収益合計	84,867	53,801
営業外費用		
支払利息	20,493	11,972
その他	586	175
営業外費用合計	21,080	12,148
経常利益	287,479	8,063
税金等調整前四半期純利益	287,479	8,063
法人税、住民税及び事業税	89,066	6,221
法人税等調整額	3,310	1,402
法人税等合計	92,376	7,623
四半期純利益	195,103	440
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△138	△138
親会社株主に帰属する四半期純利益	195,241	578

(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 2023年2月1日 至 2023年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年4月30日)
四半期純利益	195,103	440
四半期包括利益	195,103	440
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	195,241	578
非支配株主に係る四半期包括利益	△138	△138

(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)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2023年2月1日至2023年4月30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	四半期連結 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	964,953	910,580	69,954	76,406	2,021,894	10,694	2,032,588	—	2,032,588
その他の収益 (注)4	—	—	25,958	—	25,958	—	25,958	—	25,958
外部顧客への売上高	964,953	910,580	95,912	76,406	2,047,853	10,694	2,058,547	—	2,058,547
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	2,790	2,790	—	2,790	△2,790	—
計	964,953	910,580	95,912	79,196	2,050,643	10,694	2,061,337	△2,790	2,058,547
セグメント利益	103,997	197,621	26,875	9,226	337,720	4,538	342,259	△118,566	223,692

- (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. セグメント利益の調整額△118,566千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△118,566千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、四半期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 当第1四半期連結累計期間(自2024年2月1日至2024年4月30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	四半期連結 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	70,045	574,848	60,803	81,729	787,427	458,331	1,245,758	—	1,245,758
その他の収益 (注)4	—	—	25,985	—	25,985	—	25,985	—	25,985
外部顧客への売上高	70,045	574,848	86,789	81,729	813,413	458,331	1,271,744	—	1,271,744
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	6,507	6,507	—	6,507	△6,507	—
計	70,045	574,848	86,789	88,236	819,920	458,331	1,278,251	△6,507	1,271,744
セグメント利益 又は損失(△)	△148,269	18,654	18,181	15,319	△96,115	182,547	86,432	△120,022	△33,590

- (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. セグメント利益又は損失の調整額△120,022千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△120,022千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、四半期連結損益計算書の営業損失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。

(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。

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

当第1四半期連結累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	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年4月30日)					
	期中契約高			四半期末契約残高		
	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	19	992,260	121.4	55	2,503,424	107.9
資産運用型マンション販売事業	31	632,989	52.7	18	380,095	8.2
合計	50	1,625,249	80.5	73	2,883,519	41.3

(注) 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

当第1四半期連結累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	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年4月30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	2	70,045	7.3
資産運用型マンション販売事業	35	574,848	63.1
不動産賃貸管理事業	—	86,789	90.5
ビルメンテナンス事業	—	81,729	107.0
報告セグメント計	37	813,413	39.7
その他の事業	—	458,331	4,285.9
合計	37	1,271,744	61.8

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。
2. 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。