



2026年1月期 第2四半期(中間期)決算短信(日本基準)(連結)

2025年9月8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 2025年9月9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. 2026年1月期第2四半期(中間期)の連結業績(2025年2月1日～2025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	%
2026年1月期中間期	2,930	16.6	52		26	89.3	11	93.1
2025年1月期中間期	3,512	50.7	163	88.6	246	84.2	174	83.6

(注) 包括利益 2026年1月期中間期 11百万円 (93.3%) 2025年1月期中間期 174百万円 (83.7%)

	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
2026年1月期中間期	1.18	
2025年1月期中間期	17.18	

(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1月期中間期	17,959	10,033	55.5
2025年1月期	17,021	10,265	60.0

(参考) 自己資本 2026年1月期中間期 9,976百万円 2025年1月期 10,208百万円

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1月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2026年1月期		0.00		24.00	24.00
2026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. 2026年1月期の連結業績予想(2025年2月1日～2026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	10,310	34.8	507	57.5	584	16.5	380	11.4	37.41

(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 : 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

(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1月期中間期	10,368,000 株	2025年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	211,287 株	2025年1月期	211,286 株
期中平均株式数(中間期)	10,156,713 株	2025年1月期中間期	10,156,718 株

2026年1月期中間期

211,287 株

2025年1月期

211,286 株

2026年1月期中間期

10,156,713 株

2025年1月期中間期

10,156,718 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	5
中間連結包括利益計算書	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
(会計方針の変更に関する注記)	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、米国の通商政策等による影響や、物価上昇に伴う個人の消費マインドの低下による景気の下振れリスクなど、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、土地の価格高騰に加えて、建築資材や人件費といった建築コストは依然として高止まりの傾向にあり、マンション販売価格の上昇につながっております。また、日本銀行の金融政策転換に伴い住宅ローン金利も緩やかに上昇しており、顧客の負担増や購入マインド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 2,930,840千円(前年同期比16.6%減)、営業損失 52,361千円(前年同期は営業利益163,647千円)、経常利益 26,321千円(前年同期比89.3%減)、親会社株主に帰属する中間純利益 11,953千円(前年同期比93.1%減)となりました。

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

栃木県小山市の1棟(グランフォーレ小山城山町)を完成させ、鹿児島県鹿児島市で1棟(グランフォーレ高見馬場)、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)の引渡しを完了し、前期繰越在庫を含む41戸(前年同期は39戸)を引渡しました。また、福岡県福岡市で2棟(グランフォーレ姪浜駅南レジデンス、グランフォーレ室見レジデンス)、福岡県久留米市で1棟(グランフォーレ日吉プレシャス)の販売を開始したほか、完売した2棟を含めた、福岡県福岡市で2棟、福岡県春日市で1棟、鹿児島県鹿児島市で2棟、山口県下関市で1棟、栃木県小山市で1棟の販売を継続し、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 1,838,735千円(前年同期比17.6%増)、セグメント利益 70,270千円(前年同期比18.4%減)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、前期繰越在庫を含む37戸(前年同期は63戸)を引渡しました。この結果、売上高 700,401千円(前年同期比37.9%減)、セグメント損失 40,608千円(前年同期はセグメント利益 15,991千円)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3,375戸(前年同期は3,540戸)と減少し、売上高 179,438千円(前年同期比6.2%増)、セグメント利益 49,419千円(前年同期比66.9%増)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を前期に計上したことによるものです。

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 181,877千円(前年同期比1.9%増)、セグメント利益 38,244千円(前年同期比21.8%増)となりました。

⑤ その他の事業

不動産売買の仲介業を行い、売上高 30,387千円(前年同期比93.6%減)、セグメント利益 7,271千円(前年同期比96.0%減)となりました。なお、前年同期比の変動は、前年に販売用土地(福岡市)の売却があったためであります。

(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 937,718千円増加し、17,959,486千円となりました。これは主として、マンション用地の仕入や剰余金の配当、電子記録債務の期日決済により現金及び預金が 1,185,637千円減少したものの、開発の進捗に伴い仕掛販売用不動産が 1,485,787千円増加し、物流倉庫建設に伴い建設仮勘定が 562,107千円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 1,169,838千円増加し、7,925,765千円となりました。これは主として、期日決済により電子記録債務が 875,930千円減少したものの、プロジェクトの進捗に伴い、短期借入金が 397,000千円、長期借入金が 1,542,788千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 232,120千円減少し、10,033,720千円となりました。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 184,539千円減少し 4,054,713千円となりました。

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 2,198,777千円(前年同期は 1,645,766千円の使用)となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗に伴い棚卸資産の増加額が 1,702,693千円となったことに加え、仕入債務の減少額が 908,423千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)

投資活動の結果獲得した資金は 439,097千円(前年同期は 863,435千円の使用)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 562,107千円があったものの、定期預金の払戻による収入 1,005,600千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)

財務活動の結果獲得した資金は 1,575,140千円(前年同期は 107,200千円の使用)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 1,668,800千円あ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

2026年1月期の連結業績予想につきましては、2025年3月13日に公表いたしました「2025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. 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 (2025年1月31日)	当中間連結会計期間 (2025年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,353,761	4,168,124
売掛金(純額)	16,320	15,073
販売用不動産	3,014,240	3,230,977
仕掛販売用不動産	6,868,316	8,354,104
その他	262,083	139,188
流動資産合計	15,514,722	15,907,467
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	172,573	162,594
土地	1,181,001	1,181,001
建設仮勘定	1,798	563,906
その他(純額)	29,008	25,003
有形固定資産合計	1,384,382	1,932,505
無形固定資産	26,154	21,439
投資その他の資産	96,508	98,073
固定資産合計	1,507,045	2,052,018
資産合計	17,021,767	17,959,486
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	69,267	36,774
電子記録債務	875,930	—
短期借入金	423,000	820,000
1年内返済予定の長期借入金	593,224	475,624
未払法人税等	91,698	25,701
未払消費税等	19,036	4,609
賞与引当金	15,966	15,969
その他	402,206	744,911
流動負債合計	2,490,329	2,123,590
固定負債		
長期借入金	4,108,816	5,651,604
長期預り敷金	137,731	134,807
その他	19,050	15,763
固定負債合計	4,265,597	5,802,175
負債合計	6,755,927	7,925,765
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	7,216,903	6,985,095
自己株式	△15,182	△15,182
株主資本合計	10,208,203	9,976,394
非支配株主持分	57,637	57,325
純資産合計	10,265,840	10,033,720
負債純資産合計	17,021,767	17,959,486

(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)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
売上高	3,512,340	2,930,840
売上原価	2,599,664	2,219,568
売上総利益	912,676	711,272
販売費及び一般管理費	749,028	763,634
営業利益又は営業損失(△)	163,647	△52,361
営業外収益		
受取家賃	82,139	100,132
受取手数料	15,585	16,860
その他	13,418	16,395
営業外収益合計	111,143	133,388
営業外費用		
支払利息	25,952	49,051
その他	2,284	5,653
営業外費用合計	28,237	54,704
経常利益	246,553	26,321
税金等調整前中間純利益	246,553	26,321
法人税、住民税及び事業税	56,409	16,351
法人税等調整額	16,002	△1,671
法人税等合計	72,412	14,679
中間純利益	174,141	11,641
非支配株主に帰属する中間純損失(△)	△303	△311
親会社株主に帰属する中間純利益	174,444	11,953

(中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
中間純利益	174,141	11,641
中間包括利益	174,141	11,641
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	174,444	11,953
非支配株主に係る中間包括利益	△303	△311

(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 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	246,553	26,321
減価償却費	16,874	15,390
貸倒引当金の増減額(△は減少)	234	△97
賞与引当金の増減額(△は減少)	△773	3
受取利息及び受取配当金	△91	△2,859
支払利息	25,952	49,051
売上債権の増減額(△は増加)	△3,451	1,246
棚卸資産の増減額(△は増加)	△1,109,861	△1,702,693
前渡金の増減額(△は増加)	10,879	16,508
仕入債務の増減額(△は減少)	△475,231	△908,423
前受金の増減額(△は減少)	8,412	161,201
未払消費税等の増減額(△は減少)	△22,317	△14,426
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	1,372	△2,923
その他	△26,026	291,054
小計	△1,327,474	△2,070,645
利息及び配当金の受取額	88	3,256
利息の支払額	△25,972	△51,569
法人税等の支払額	△292,407	△79,818
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,645,766	△2,198,777
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△4,500	△4,501
定期預金の払戻による収入	4,200	1,005,600
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	△854,078	△562,107
敷金及び保証金の差入による支出	△2,720	△96
敷金及び保証金の回収による収入	7,131	203
投資活動によるキャッシュ・フロー	△863,435	439,097
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)	△827,000	397,000
長期借入れによる収入	1,200,000	1,668,800
長期借入金の返済による支出	△110,044	△243,612
配当金の支払額	△365,001	△243,425
その他の支出	△5,154	△3,621
財務活動によるキャッシュ・フロー	△107,200	1,575,140
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,616,402	△184,539
現金及び現金同等物の期首残高	4,499,967	4,239,252
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,883,565	4,054,713

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(会計方針の変更に関する注記)

(「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)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。これによる中間連結財務諸表に与える影響はありません。

(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 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。

II 当中間連結会計期間(自 2025年2月1日 至 2025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	1,838,735	700,401	120,821	181,877	2,841,835	30,387	2,872,223	-	2,872,223
その他の収益 (注) 4	-	-	58,617	-	58,617	-	58,617	-	58,617
外部顧客への売上高	1,838,735	700,401	179,438	181,877	2,900,452	30,387	2,930,840	-	2,930,840
セグメント間の 内部売上高又は振替高	-	-	-	7,673	7,673	-	7,673	△7,673	-
計	1,838,735	700,401	179,438	189,550	2,908,125	30,387	2,938,513	△7,673	2,930,840
セグメント利益 又は損失(△)	70,270	△40,608	49,419	38,244	117,324	7,271	124,595	△176,957	△52,361

- (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△176,957千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△176,957千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。

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 2025年2月1日 至 2025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	87	4,249,820	250.3	75	3,688,400	215.3
資産運用型マンション販売事業	93	1,943,296	175.9	70	1,510,038	530.0
合計	180	6,193,116	221.0	145	5,198,438	260.2

(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 2025年2月1日 至 2025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	41	1,838,735	117.6
資産運用型マンション販売事業	37	700,401	62.1
不動産賃貸管理事業	—	179,438	106.2
ビルメンテナンス事業	—	181,877	101.9
報告セグメント計	78	2,900,452	95.4
その他の事業	—	30,387	6.4
合計	78	2,930,840	83.4

(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、仲介業が含まれております。