



## 2024年1月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023年12月11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>  
代表者 (役職名) 代表取締役社長  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長  
四半期報告書提出予定日 2023年12月12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

上場取引所 東 福  
TEL 092-722-6677

(百万円未満切捨て)

### 1. 2024年1月期第3四半期の連結業績(2023年2月1日～2023年10月31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	%
2024年1月期第3四半期	7,959	47.5	1,299	95.4	1,470	74.5	998	73.5
2023年1月期第3四半期	5,396	39.5	665	25.9	842	15.2	575	16.5

(注) 包括利益 2024年1月期第3四半期 997百万円 (73.6%) 2023年1月期第3四半期 574百万円 (16.3%)

	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
2024年1月期第3四半期	98.27	
2023年1月期第3四半期	56.63	

#### (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
2024年1月期第3四半期	14,223	10,024	70.1	981.44
2023年1月期	15,476	9,392	60.3	919.17

(参考) 自己資本 2024年1月期第3四半期 9,968百万円 2023年1月期 9,335百万円

### 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
2023年1月期		0.00		36.00	36.00
2024年1月期		0.00			
2024年1月期(予想)				36.00	36.00

(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. 2024年1月期の連結業績予想(2023年2月1日～2024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	10,780	2.0	1,500	8.0	1,670	9.4	1,140	9.5	112.24

(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 : 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)	2024年1月期3Q	10,368,000 株	2023年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2024年1月期3Q	211,280 株	2023年1月期	211,233 株
期中平均株式数(四半期累計)	2024年1月期3Q	10,156,764 株	2023年1月期3Q	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情報(3)連結業績予想などの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	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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	7
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報等)	8
3. 補足情報	9
(1) 生産、受注及び販売の状況	9

## 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3四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の影響は収束しつつあり、インバウンド需要や雇用・所得環境が改善し、経済社会活動の正常化が進むことで、今後は景気の回復が期待されます。しかし、物価上昇、世界的な金融の引き締め、ウクライナ情勢の長期化に伴う原材料・エネルギー価格の高騰など、様々なリスクが顕在化しており、先行きは依然として先行きは不透明です。

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、金融緩和の継続によりマンションの購入の下支えがあるものの、物価の上昇・人手不足などの要因により建築コストは高止まりの傾向にあり、住宅ローン金利も含めたマンション購入費用の値上がりも懸念されることから、顧客の購入可能価格とのミスマッチが懸念されます。

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 7,959,134千円（前年同期比47.5%増）、営業利益 1,299,474千円（前年同期比95.4%増）、経常利益 1,470,796千円（前年同期比74.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 998,138千円（前年同期比73.5%増）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、当第3四半期連結累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

当第3四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、福岡県福岡市の1棟（グランフォーレ大橋駅前レジデンス）の引渡しを完了し、中古物件を含む31戸（前年同期は47戸）を引渡しました。また、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）の販売を開始したほか、福岡県福岡市で1棟（グランフォーレ箱崎九大前駅レジデンス）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 1,190,055千円（前年同期比8.9%増）、セグメント損失 158,600千円（前年同期はセグメント損失 124,319千円）となりました。

なお、前年同期に比べ売上高が増加したものの、セグメント損失が増加した要因は、鹿児島県、山口県及び栃木県にて新たにマンションの販売を開始したため、売上を伴わない販売広告費等が発生したことによるものであります。

## ② 資産運用型マンション販売事業

福岡県福岡市の1棟（グランフォーレ博多マークプレイス）の引渡しを開始したことに加え、福岡県福岡市の1棟（グランフォーレ博多ウォーターフロント）の引渡しを完了し、前期繰越在庫を含む386戸（前年同期は174戸）を引渡しました。この結果、売上高 6,233,391千円（前年同期比64.0%増）、セグメント利益 1,636,424千円（前年同期比79.6%増）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、当第3四半期連結累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

資産運用型マンション新規物件が完成したものの、物件の売却等に伴う管理会社の変更により、管理戸数は3,644戸（前年同期は3,621戸）と微増にとどまり、売上高 261,879千円（前年同期比8.1%増）、セグメント利益 66,108千円（前年同期比19.3%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 240,028千円（前年同期比20.6%増）、セグメント利益 38,429千円（前年同期比102.8%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 33,780千円（前年同期比45.2%減）、セグメント利益 20,569千円（前年同期比60.6%減）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

当第3四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1,252,325千円減少し、14,223,849千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い仕掛販売用不動産が1,502,209千円増加したものの、完成物件の引渡しにより販売用不動産が2,073,958千円減少したことに加え、建設用地の取得や電子記録債務の支払いにより現金及び預金が425,836千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1,884,334千円減少し、4,198,909千円となりました。これは主として、完成物件の引渡しに伴い、短期借入金が1,433,000千円減少したことに加え、電子記録債務が期日が到来したことにより398,860千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632,009千円増加し、10,024,940千円となりました。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

2024年1月期の連結業績予想につきましては、2023年3月13日に公表いたしました「2023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。

また、通期業績予想と比較して、第3四半期（累計）の売上高が大きい理由については、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、当第3四半期連結累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。当第3四半期連結累計期間末の契約残高（受注済・完成引渡待ち）につきましては、「3. 補足情報（1）生産、受注及び販売の状況②契約実績」をご参照ください。

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 (2023年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,175,847	5,750,010
売掛金(純額)	9,043	13,228
販売用不動産	2,617,745	543,787
仕掛販売用不動産	5,762,386	7,264,595
その他	344,810	82,981
流動資産合計	14,909,833	13,654,603
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	116,707	111,549
土地	328,072	328,274
その他(純額)	26,958	25,482
有形固定資産合計	471,737	465,306
無形固定資産	8,370	6,806
投資その他の資産	86,233	97,133
固定資産合計	566,342	569,246
資産合計	15,476,175	14,223,849
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	39,167	68,263
電子記録債務	398,860	—
短期借入金	2,356,000	923,000
1年内返済予定の長期借入金	447,886	731,748
未払法人税等	421,917	194,550
未払消費税等	3,377	61,223
賞与引当金	15,597	31,245
その他	728,400	467,759
流動負債合計	4,411,206	2,477,790
固定負債		
長期借入金	1,502,291	1,559,730
長期預り敷金	152,496	145,649
その他	17,249	15,739
固定負債合計	1,672,037	1,721,118
負債合計	6,083,244	4,198,909
<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	6,344,455	6,976,950
自己株式	△15,133	△15,177
株主資本合計	9,335,804	9,968,254
非支配株主持分	57,126	56,685
純資産合計	9,392,931	10,024,940
負債純資産合計	15,476,175	14,223,849

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年2月1日 至 2022年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年10月31日)
売上高	5,396,552	7,959,134
売上原価	3,719,727	5,529,295
売上総利益	1,676,824	2,429,839
販売費及び一般管理費	1,011,668	1,130,365
営業利益	665,156	1,299,474
営業外収益		
受取家賃	225,051	168,938
受取手数料	17,142	25,556
その他	24,168	22,866
営業外収益合計	266,363	217,361
営業外費用		
支払利息	84,485	44,935
融資手数料	130	50
その他	3,909	1,054
営業外費用合計	88,524	46,039
経常利益	842,994	1,470,796
税金等調整前四半期純利益	842,994	1,470,796
法人税、住民税及び事業税	266,527	479,743
法人税等調整額	1,712	△6,643
法人税等合計	268,239	473,099
四半期純利益	574,755	997,697
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△439	△441
親会社株主に帰属する四半期純利益	575,195	998,138

(四半期連結包括利益計算書)  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年2月1日 至 2022年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年10月31日)
四半期純利益	574,755	997,697
四半期包括利益	574,755	997,697
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	575,195	998,138
非支配株主に係る四半期包括利益	△439	△441



(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自2022年2月1日至2022年10月31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

(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	1,092,517	3,801,114	165,917	199,037	5,258,586	61,667	5,320,254	—	5,320,254
その他の収益 (注)4	—	—	76,298	—	76,298	—	76,298	—	76,298
外部顧客への売上高	1,092,517	3,801,114	242,215	199,037	5,334,884	61,667	5,396,552	—	5,396,552
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	13,154	13,154	—	13,154	△13,154	—
計	1,092,517	3,801,114	242,215	212,191	5,348,039	61,667	5,409,706	△13,154	5,396,552
セグメント利益 又は損失(△)	△124,319	911,310	81,875	18,952	887,818	52,156	939,975	△274,819	665,156

- (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△274,819千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△274,819千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3四半期連結累計期間(自2023年2月1日至2023年10月31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

(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	1,190,055	6,233,391	186,018	240,028	7,849,493	33,780	7,883,273	—	7,883,273
その他の収益 (注)4	—	—	75,861	—	75,861	—	75,861	—	75,861
外部顧客への売上高	1,190,055	6,233,391	261,879	240,028	7,925,354	33,780	7,959,134	—	7,959,134
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	9,758	9,758	—	9,758	△9,758	—
計	1,190,055	6,233,391	261,879	249,786	7,935,112	33,780	7,968,893	△9,758	7,959,134
セグメント利益 又は損失(△)	△158,600	1,636,424	66,108	38,429	1,582,361	20,569	1,602,931	△303,457	1,299,474

- (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△303,457千円には、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△302,226千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

当第3四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3四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年10月31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	51	1,964,292	74.1	78	3,237,052	56.8
資産運用型マンション販売事業	123	2,057,130	53.2	10	142,583	44.9
合計	174	4,021,423	61.7	88	3,379,636	56.2

(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

当第3四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3四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年10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	31	1,190,055	108.9
資産運用型マンション販売事業	386	6,233,391	164.0
不動産賃貸管理事業	—	261,879	108.1
ビルメンテナンス事業	—	240,028	120.6
報告セグメント計	417	7,925,354	148.6
その他の事業	—	33,780	54.8
合計	417	7,959,134	147.5

(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。