



2025年1月期 決算短信(日本基準)(連結)

2025年3月13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

定時株主総会開催予定日 2025年4月24日

配当支払開始予定日

2025年4月25日

有価証券報告書提出予定日 2025年4月25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 : 有

(百万円未満切捨て)

1. 2025年1月期の連結業績(2024年2月1日～2025年1月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年1月期	7,648	24.7	321	80.1	501	72.6	341	73.0
2024年1月期	10,162	7.6	1,618	0.8	1,829	0.8	1,262	0.2

(注) 包括利益 2025年1月期 342百万円 (72.9%) 2024年1月期 1,262百万円 (0.2%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2025年1月期	33.59		3.3	3.2	4.2
2024年1月期	124.31		12.9	12.1	15.9

(参考) 持分法投資損益 2025年1月期 百万円 2024年1月期 百万円

(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	17,021	10,265	60.0	1,005.07
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 10,208百万円 2024年1月期 10,232百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年1月期	1,136	842	1,718	4,239
2024年1月期	1,218	897	1,654	4,499

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2024年1月期		0.00		36.00	36.00	365	29.0	3.7
2025年1月期		0.00		24.00	24.00	243	71.5	2.4
2026年1月期(予想)		0.00		24.00	24.00			

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

注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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	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	211,286 株	2024年1月期	211,280 株
----------	-----------	----------	-----------

期中平均株式数

2025年1月期	10,156,716 株	2024年1月期	10,156,753 株
----------	--------------	----------	--------------

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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. 3「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュフローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	12
(連結貸借対照表に関する注記)	13
(連結損益計算書に関する注記)	14
(連結株主資本等変動計算書関係)	14
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	15
(開示の省略)	15
(セグメント情報等の注記)	16
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19
4. その他	20
(1) 生産、受注及び販売の状況	20
(2) 役員の異動	20

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要などの影響により緩やかに回復しているものの、世界的な物価上昇や地政学的リスクの影響で海外景気の下振れが国内の景気を下押しするリスクとなるなど、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いては、地価の高止まりに加え、建築資材の値上がりと人手不足により、建築コストは急騰しており、住宅ローン金利の上昇による住宅取得費用の値上がりも懸念されることから、顧客のマンション購入可能価格とのミスマッチが生じないよう、開発に十分な検討が必要となります。

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 7,648,834千円（前期比24.7%減）、営業利益 321,826千円（前期比80.1%減）、経常利益 501,134千円（前期比72.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益 341,114千円（前期比73.0%減）となりました。

セグメント別の業績の概要は次のとおりであります。

(ファミリーマンション販売事業)

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）、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77戸（前期は78戸）を引渡しました。また、福岡県福岡市で1棟（グランフォーレ西新ナチュリア）、鹿児島市で1棟（グランフォーレ天文館プライム）の販売を開始したほか、前述の完成した3棟に加え山口県下関市で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 3,652,668千円（前期比18.4%増）となり、セグメント利益 128,179千円（前期比48.7%減）となりました。

(資産運用型マンション販売事業)

当連結会計年度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124戸（前期は396戸）を引渡しました。この結果、売上高 2,292,241千円（前期比64.0%減）、セグメント利益 16,339千円（前期比99.0%減）となりました。なお、前期比の変動は、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、前期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。

(不動産賃貸管理事業)

当連結会計年度は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3,502戸（前期は3,572戸）となり、売上高 324,364千円（前期比4.1%減）、セグメント利益 63,833千円（前期比29.0%減）となりました。

(ビルメンテナンス事業)

マンション管理業、保守・点検業、工事請負業を継続して行い、売上高 344,036千円（前期比7.8%増）、セグメント利益 55,257千円（前期比10.4%増）となりました。

(その他の事業)

不動産売買の仲介業に加え、事業用地（福岡市）の売却を行い、売上高 1,035,523千円（前期比2,048.7%増）、セグメント利益 442,461千円（前期比1,354.5%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末に比べ 2,345,526千円増加し 17,021,767千円となりました。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、開発の進捗に伴い販売用不動産が1,627,442千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べ 2,368,968千円増加し、6,755,927千円となりました。これは主として、完成物件の引渡しに伴い、短期借入金 が 892,000千円減少したものの、電子記録債務が 428,835千円増加し、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 2,599,273千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ 23,441千円減少し 10,265,840千円となりました。これは主として、親会社株主に帰属する当期純利益及び剰余金の配当によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末に比べ260,714千円減少し、4,239,252千円となりました。

当連結会計年度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1,136,820千円（前期は1,218,081千円の獲得）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益が501,134千円となったものの、棚卸資産の増加額が1,692,852千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842,871千円（前期は897,423千円の獲得）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858,265千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1,718,977千円（前期は1,654,476千円の使用）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、長期借入金の返済による支出1,354,056千円、短期借入金の減少額893,000千円となったものの、長期借入れによる収入が4,341,000千円となったことによるものであります。

キャッシュ・フロー指標の推移は、次のとおりであります。

	2023年1月期	2024年1月期	2025年1月期
自己資本比率 (%)	60.3	69.7	60.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	50.1	69.1	39.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	146.2	248.4	△450.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	26.6	21.7	△19.9

(注) 1. 各指標の算出は以下の算式を使用し、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

当社グループが属する分譲マンション業界においては、物価の上昇・人手不足などの要因により建築コストは依然として高止まりの傾向にあり、政策金利の段階的な引き上げに伴い、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ます。

このような環境のもと、当社グループは、中期経営計画に基づくファミリーマンション及び資産運用型マンションの開発・販売を進めるとともに、事業効率の高い新規プロジェクトの確保に努めてまいります。

また、不動産賃貸管理事業並びにビルメンテナンス事業においては、サービス品質の向上に努め、業績の安定的伸長を図ってまいります。

次期（2026年1月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高10,310百万円、営業利益507百万円、経常利益584百万円、親会社株主に帰属する当期純利益380百万円を見込んでおります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の配当政策は、コーポレート・ガバナンス基準（注）により、「連結配当性向30%を重要な指針とし、株主資本の水準を勘案して決定する」ことを基本方針としておりますが、2024年3月14日公表の「2024年1月期決算短信」に記載のとおり、2024年1月期の配当金36円を参考に、利益の減少を鑑み、配当性向30%の方針を排除し、当期（2025年1月期）の期末配当につきましては、計画どおり1株当たり普通配当金24円を予定しております。

上記期末配当に係る年間配当金総額を当期の親会社株主に帰属する当期純利益で除して算定した配当性向は71.5%（前期は29.0%）となります。

次期（2026年1月期）の配当につきましては、1株当たり年間配当金24円（配当性向64.1%）を予定しております。連結配当性向30%を大きく超える配当となりますが、継続的かつ安定的な配当の実施を行い、株主還元を充実させるため、2025年1月期の配当金24円を参考に、次期に関しては配当性向30%の方針を排除した配当を予定しております。今後も継続的に新規マンション開発をすすめるとともに、効果的な広告活用や経費の削減に努め、利益を確保することで、安定的な配当及び株主還元に取り組んでまいります。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款により定めております。

（注）当社のコーポレート・ガバナンス基準は、以下の当社ウェブサイトからご覧いただくことができます。

<https://www.kose-re.jp/stockholder>

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、当面の経営環境における連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を勘案し、従来どおり日本基準を適用する方針であります。

なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、経営環境の変化、海外取引の可能性並びに株主構成の動向等を総合的に判断し、合理性を踏まえたうえで適切に対応してまいります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年1月31日)	当連結会計年度 (2025年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,638,976	5,353,761
売掛金	8,512	16,320
販売用不動産	1,386,798	3,014,240
仕掛販売用不動産	6,802,985	6,868,316
その他	150,256	262,083
流動資産合計	13,987,529	15,514,722
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	225,096	307,066
減価償却累計額	△114,564	△134,492
減損損失累計額	△772	—
建物及び構築物 (純額)	109,758	172,573
土地	328,274	1,181,001
リース資産	58,684	68,578
減価償却累計額	△23,533	△42,564
リース資産 (純額)	35,151	26,013
建設仮勘定	87,748	1,798
その他	13,360	15,220
減価償却累計額	△11,343	△12,226
その他 (純額)	2,017	2,994
有形固定資産合計	562,950	1,384,382
無形固定資産	6,160	26,154
投資その他の資産		
投資その他の資産	125,011	101,575
貸倒引当金	△5,411	△5,067
投資その他の資産合計	119,600	96,508
固定資産合計	688,711	1,507,045
資産合計	14,676,241	17,021,767

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年1月31日)	当連結会計年度 (2025年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	66,610	69,267
電子記録債務	447,095	875,930
短期借入金	1,315,000	423,000
1年内返済予定の長期借入金	200,748	593,224
未払法人税等	312,736	91,698
未払消費税等	26,491	19,036
前受金	91,105	72,792
賞与引当金	16,507	15,966
その他	238,952	329,414
流動負債合計	2,715,246	2,490,329
固定負債		
長期借入金	1,509,543	4,108,816
長期預り敷金	139,865	137,731
その他	22,304	19,050
固定負債合計	1,671,713	4,265,597
負債合計	4,386,959	6,755,927
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	7,216,903
自己株式	△15,177	△15,182
株主資本合計	10,232,735	10,208,203
非支配株主持分	56,546	57,637
純資産合計	10,289,282	10,265,840
負債純資産合計	14,676,241	17,021,767

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
売上高	10,162,858	7,648,834
売上原価	7,083,473	5,737,075
売上総利益	3,079,385	1,911,759
販売費及び一般管理費	1,461,290	1,589,932
営業利益	1,618,095	321,826
営業外収益		
受取家賃	207,538	175,449
受取手数料	32,828	29,546
受取賃貸料	17,866	10,067
違約金収入	1,572	3,977
その他	8,963	19,958
営業外収益合計	268,768	238,999
営業外費用		
支払利息	56,178	57,029
その他	1,334	2,662
営業外費用合計	57,512	59,691
経常利益	1,829,351	501,134
税金等調整前当期純利益	1,829,351	501,134
法人税、住民税及び事業税	589,042	140,222
法人税等調整額	△21,730	18,706
法人税等合計	567,312	158,929
当期純利益	1,262,038	342,204
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△580	1,090
親会社株主に帰属する当期純利益	1,262,618	341,114

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
当期純利益	1,262,038	342,204
包括利益	1,262,038	342,204
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,262,618	341,114
非支配株主に係る包括利益	△580	1,090

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,562,450	1,444,032	6,344,455	△15,133	9,335,804
当期変動額					
剰余金の配当			△365,643		△365,643
親会社株主に帰属する当期純利益			1,262,618		1,262,618
自己株式の取得				△44	△44
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	896,975	△44	896,930
当期末残高	1,562,450	1,444,032	7,241,431	△15,177	10,232,735

	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	57,126	9,392,931
当期変動額		
剰余金の配当		△365,643
親会社株主に帰属する当期純利益		1,262,618
自己株式の取得		△44
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△580	△580
当期変動額合計	△580	896,350
当期末残高	56,546	10,289,282

当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,562,450	1,444,032	7,241,431	△15,177	10,232,735
当期変動額					
剰余金の配当			△365,641		△365,641
親会社株主に帰属する当期純利益			341,114		341,114
自己株式の取得				△4	△4
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△24,527	△4	△24,531
当期末残高	1,562,450	1,444,032	7,216,903	△15,182	10,208,203

	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	56,546	10,289,282
当期変動額		
剰余金の配当		△365,641
親会社株主に帰属する当期純利益		341,114
自己株式の取得		△4
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,090	1,090
当期変動額合計	1,090	△23,441
当期末残高	57,637	10,265,840

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,829,351	501,134
減価償却費	18,841	33,444
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	284	13
賞与引当金の増減額 (△は減少)	910	△540
受取利息及び受取配当金	△810	△921
支払利息	56,178	57,029
売上債権の増減額 (△は増加)	531	△7,139
棚卸資産の増減額 (△は増加)	190,077	△1,692,852
前渡金の増減額 (△は増加)	△11,536	7,711
仕入債務の増減額 (△は減少)	75,677	431,492
前受金の増減額 (△は減少)	△324,411	△18,312
未払消費税等の増減額 (△は減少)	23,113	△7,456
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△12,630	△2,134
その他	118,437	△27,096
小計	1,964,011	△725,629
利息及び配当金の受取額	874	463
利息の支払額	△54,244	△57,909
法人税等の支払額	△692,559	△353,745
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,218,081	△1,136,820
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	△27,400	△1,106,000
定期預金の払戻による収入	1,025,300	1,130,500
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	△88,737	△858,265
敷金及び保証金の差入による支出	△11,988	△2,939
敷金及び保証金の回収による収入	250	7,301
投資活動によるキャッシュ・フロー	897,423	△842,871
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)	△1,041,000	△893,000
長期借入れによる収入	487,000	4,341,000
長期借入金の返済による支出	△726,886	△1,354,056
配当金の支払額	△365,303	△365,352
その他	△8,286	△9,614
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,654,476	1,718,977
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	461,028	△260,714
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期末残高	4,499,967	4,239,252

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 3社
- (2) 連結子会社の名称
株式会社コーセーアセットプラン
株式会社アールメンテナンス
みらい保証株式会社

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

② 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	10年～50年
構築物	10年
工具器具備品	4年～8年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案して回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員への賞与の支給に備えるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(マンション販売事業)

ファミリーマンション及び資産運用型マンションの企画・開発・販売を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は、物件の引渡しを行うことにより、顧客に当該物件に対する支配が移転し履行義務が充

足されると判断し、引渡しを行った一時点において収益を認識しております。

(不動産賃貸管理事業)

オーナー所有物件の賃貸管理、建物管理等を行っており、顧客との管理委託契約に基づきこれらのサービスを提供する義務を負っております。

当該履行義務は契約期間における時の経過により履行義務が充足されると判断し、顧客との契約に従い一定の期間にわたって収益を認識しております。

(ビルメンテナンス事業)

マンションの事務管理業務、管理員業務、清掃・設備管理・保全の各業務、管理組合の決算等マンションの総合管理業務を提供する義務を負っております。

当該履行義務は契約期間における時の経過により履行義務が充足されると判断し、顧客との契約に従い一定の期間にわたって収益を認識しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

(連結貸借対照表に関する注記)

※1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年1月31日)	当連結会計年度 (2025年1月31日)
販売用不動産	794,500千円	1,250,823千円
仕掛販売用不動産	2,746,047	5,013,855
建物	97,083	159,106
土地	318,510	1,171,237
計	3,956,141	7,595,024

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年1月31日)	当連結会計年度 (2025年1月31日)
短期借入金	1,315,000千円	423,000千円
1年内返済予定の長期借入金	140,004	532,480
長期借入金	1,332,353	3,992,370
計	2,787,357	4,947,850

2. 保証債務

金融機関からの借入金等に対する保証

	前連結会計年度 (2024年1月31日)	当連結会計年度 (2025年1月31日)
顧客が利用する住宅ローン	99,116千円	73,980千円

3. 偶発債務

当社の連結子会社は、賃貸住宅の賃貸人に対して、家賃等の支払いを保証しており、賃借人からの家賃等の未払が生じた場合、賃貸人に保証債務を履行する義務を負っております。全ての保証契約から家賃の未払が発生した場合の月額金額は56,312千円(前事業年度末は一千円)であります。

(連結損益計算書に関する注記)

※1. 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（セグメント情報等）」に記載しております。

※2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
広告宣伝費	281,778千円	447,090千円
販売促進費	35,634	18,430
役員報酬	119,700	128,855
給与・賞与	447,555	426,150
賞与引当金繰入額	16,507	15,966
福利厚生費	94,543	79,489
減価償却費	13,769	16,109

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 2023年2月1日 至 2024年1月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数 (株)	当連結会計年度増 加株式数 (株)	当連結会計年度減 少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	10,368,000	—	—	10,368,000
合計	10,368,000	—	—	10,368,000
自己株式				
普通株式 (注)	211,233	47	—	211,280
合計	211,233	47	—	211,280

(注) 普通株式の自己株式の増加47株は、単元未満株式の買取りによる増加によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年4月27日 定時株主総会	普通株式	365,643	利益剰余金	36	2023年1月31日	2023年4月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年4月25日 定時株主総会	普通株式	365,641	利益剰余金	36	2024年1月31日	2024年4月26日

当連結会計年度（自 2024年2月1日 至 2025年1月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数 (株)	当連結会計年度増 加株式数 (株)	当連結会計年度減 少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	10,368,000	—	—	10,368,000
合計	10,368,000	—	—	10,368,000
自己株式				
普通株式 (注)	211,280	6	—	211,286
合計	211,280	6	—	211,286

(注) 普通株式の自己株式の増加6株は、単元未満株式の買取りによる増加によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年4月25日 定時株主総会	普通株式	365,641	利益剰余金	36	2024年1月31日	2024年4月26日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年4月24日 定時株主総会	普通株式	243,761	利益剰余金	24	2025年1月31日	2025年4月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
現金及び預金勘定	5,638,976千円	5,353,761千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,139,009	△1,114,509
現金及び現金同等物	4,499,967	4,239,252

(開示の省略)

リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、関連当事者情報、賃貸等不動産関係に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられたため、開示を省略しております。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業目的又は販売・サービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「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」の4つに集約し、それぞれ専門組織を構成して事業活動を展開していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
ファミリーマンション販売事業	ファミリーマンションの企画・販売
資産運用型マンション販売事業	資産運用型マンションの企画・販売
不動産賃貸管理事業	資産運用型マンション等の賃貸管理及び賃貸
ビルメンテナンス事業	マンション等の管理及びメンテナンス

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前連結会計年度(自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (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	3,084,258	6,373,032	238,225	319,057	10,014,573	48,193	10,062,766	—	10,062,766
その他の収益 (注) 4	—	—	100,091	—	100,091	—	100,091	—	100,091
外部顧客への売上高	3,084,258	6,373,032	338,317	319,057	10,114,665	48,193	10,162,858	—	10,162,858
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	13,604	13,604	—	13,604	△13,604	—
計	3,084,258	6,373,032	338,317	332,661	10,128,269	48,193	10,176,463	△13,604	10,162,858
セグメント利益	249,901	1,584,256	89,881	50,049	1,974,088	30,420	2,004,509	△386,413	1,618,095
セグメント資産	6,914,616	1,627,576	730,488	202,602	9,475,284	—	9,475,284	5,200,956	14,676,241
セグメント負債	3,110,723	203,281	379,397	33,832	3,727,233	—	3,727,233	659,725	4,386,959
その他の項目									
減価償却費	—	—	5,616	177	5,793	—	5,793	13,048	18,841
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	88,098	—	88,098	—	88,098	639	88,737

(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. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△386,413千円には、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△385,183千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。

- (2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
3. セグメント利益は、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。

当連結会計年度(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					計	その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (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						
売上高										
顧客との契約から生じる収益	3,652,668	2,292,241	216,978	344,036	6,505,924	1,035,523	7,541,448	—	7,541,448	
その他の収益 (注) 4	—	—	107,386	—	107,386	—	107,386	—	107,386	
外部顧客への売上高	3,652,668	2,292,241	324,364	344,036	6,613,310	1,035,523	7,648,834	—	7,648,834	
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	15	27,455	27,470	—	27,470	△27,470	—	
計	3,652,668	2,292,241	324,380	371,491	6,640,781	1,035,523	7,676,305	△27,470	7,648,834	
セグメント利益	128,179	16,339	63,833	55,257	263,610	442,461	706,071	△384,245	321,826	
セグメント資産	7,910,931	2,326,784	1,601,092	238,049	12,076,858	—	12,076,858	4,944,909	17,021,767	
セグメント負債	5,011,083	626,849	712,391	35,138	6,385,462	—	6,385,462	370,464	6,755,927	
その他の項目										
減価償却費	191	137	6,167	177	6,673	—	6,673	26,770	33,444	
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	245	—	935,173	996	936,415	—	936,415	9,599	946,014	

- (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、仲介業及び事業用地売却を含んでおります。
2. 調整額は以下のとおりであります。
- (1) セグメント利益の調整額△384,245千円には、セグメント間取引消去△361千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△383,883千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。
- (2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
3. セグメント利益は、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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年2月1日 至 2024年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
クリスタルレジデンス特定目的会社	3,999,793	資産運用型マンション販売事業

当連結会計年度（自 2024年2月1日 至 2025年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客が存在しないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年2月1日 至 2024年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年2月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年2月1日 至 2024年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年2月1日 至 2025年1月31日）

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年2月1日 至 2024年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年2月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
1株当たり純資産額	1,007.48円	1,005.07円
1株当たり当期純利益	124.31円	33.59円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり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. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,262,618	341,114
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当 期純利益(千円)	1,262,618	341,114
普通株式の期中平均株式数(株)	10,156,753	10,156,716

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

(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

当連結会計年度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	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)					
	期中契約高			年度末契約残高		
	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	68	3,364,839	152.7	29	1,282,174	81.1
資産運用型マンション販売事業	116	2,274,787	94.7	14	273,434	80.2
合計	184	5,639,626	122.5	43	1,555,608	80.9

(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

当連結会計年度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	当連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1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	77	3,652,668	118.4
資産運用型マンション販売事業	124	2,292,241	36.0
不動産賃貸管理事業		324,364	95.9
ビルメンテナンス事業		344,036	107.8
報告セグメント計	201	6,613,310	65.4
その他の事業		1,035,523	2,148.7
合計	201	7,648,834	75.3

(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。

(2) 役員の異動

該当事項はありません。