

半期報告書

(第35期中)

自 2024年2月1日

至 2024年7月31日

株式会社コーセーアールイー

福岡市中央区赤坂一丁目15番30号

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

- 1 主要な経営指標等の推移 1
- 2 事業の内容 1

第2 事業の状況

- 1 事業等のリスク 2
- 2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 2
- 3 経営上の重要な契約等 3

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況

- (1) 株式の総数等 4
- (2) 新株予約権等の状況 4
- (3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等 4
- (4) 発行済株式総数、資本金等の推移 4
- (5) 大株主の状況 5
- (6) 議決権の状況 5

2 役員の状況 5

第4 経理の状況 6

1 中間連結財務諸表

- (1) 中間連結貸借対照表 7
- (2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 8
 - 中間連結損益計算書 8
 - 中間連結包括利益計算書 9
- (3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書 10

2 その他 14

第二部 提出会社の保証会社等の情報 15

[期中レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	福岡財務支局長
【提出日】	2024年9月13日
【中間会計期間】	第35期中（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）
【会社名】	株式会社コーセーアールイー
【英訳名】	KOSE R.E. Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 諸藤 敏一
【本店の所在の場所】	福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
【電話番号】	092-722-6677（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 土橋 一仁
【最寄りの連絡場所】	福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
【電話番号】	092-722-6677（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 土橋 一仁
【縦覧に供する場所】	株式会社コーセーアールイー東京支店 （東京都千代田区神田淡路町2丁目105番地） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番2号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第34期 中間連結会計期間	第35期 中間連結会計期間	第34期
会計期間	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2023年2月1日 至 2024年1月31日
売上高 (千円)	7,127,727	3,512,340	10,162,858
経常利益 (千円)	1,557,976	246,553	1,829,351
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益 (千円)	1,065,386	174,444	1,262,618
中間包括利益又は包括利益 (千円)	1,065,083	174,141	1,262,038
純資産額 (千円)	10,092,371	10,097,777	10,289,282
総資産額 (千円)	14,335,587	14,033,478	14,676,241
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	104.89	17.18	124.31
潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	70.0	71.6	69.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,731,484	△1,645,766	1,218,081
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	494,973	△863,435	897,423
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△1,842,312	△107,200	△1,654,476
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高 (千円)	5,423,083	1,883,565	4,499,967

- (注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり中間（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【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社における異動もありません。

なお、株式会社コーセーアセットプランは、2020年4月17日をもって解散を決議し、清算手続き中であります。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。

また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態及び経営成績の状況

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くとともに、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。

財政状態の状況は次のとおりであります。

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) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(4) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	32,000,000
計	32,000,000

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年7月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年9月13日)	上場金融商品取引所名又は登録 認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	10,368,000	10,368,000	東京証券取引所 (スタンダード市場) 福岡証券取引所	単元株式数100株
計	10,368,000	10,368,000	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金 残高(千円)
2024年2月1日～ 2024年7月31日	—	10,368,000	—	1,562,450	—	1,431,450

(5) 【大株主の状況】

2024年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
諸藤 敏一	福岡市中央区	2,504,000	24.65
株式会社TMI トラスト	福岡市中央区平尾浄水町13-19	2,100,000	20.68
グランフォーレ会	福岡市中央区赤坂1-15-30	276,600	2.72
日本マスタートラスト信託銀行株 式会社(信託口)	東京都港区赤坂1-8-1 赤坂イン ターシティAIR	159,933	1.57
株式会社合人社計画研究所	広島市中区袋町4-31	120,000	1.18
株式会社旭工務店	福岡市博多区博多駅南5-10-13	96,000	0.95
コーセーアールイー役員持株会	福岡市中央区赤坂1-15-30	81,900	0.81
九州建設株式会社	福岡市博多区博多駅南1-8-31	80,000	0.79
株式会社三広	福岡市中央区天神4-6-3	64,000	0.63
株式会社ウェルホールディングス	福岡市中央区天神2-14-2	60,000	0.59
計	—	5,542,433	54.57

(注) 上記のほか、自己株式が 211,285株あります。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 211,200	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 10,138,200	101,382	—
単元未満株式	普通株式 18,600	—	—
発行済株式総数	10,368,000	—	—
総株主の議決権	—	101,382	—

(注) 「単元未満株式」欄には、当社所有の自己株式が 85株が含まれております。

② 【自己株式等】

2024年7月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社コーセー アールイー	福岡市中央区赤坂 1丁目15-30	211,200	—	211,200	2.04
計	—	211,200	—	211,200	2.04

(注) 上記のほか、当社所有の単元未満株式 85株があります。

2 【役員状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、連結財務諸表規則第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2024年2月1日から2024年7月31日まで）に係る中間連結財務諸表について有限責任監査法人トーマツによる期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(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)
資産の部		
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	※1 175,053
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	※1 119,600	※1 99,162
固定資産合計	688,711	1,523,385
資産合計	14,676,241	14,033,478
負債の部		
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
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	7,050,233
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)
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	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
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	△4,500
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
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)	△1,607,000	△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

【注記事項】

(中間連結貸借対照表関係)

※1 資産の金額から直接控除している貸倒引当金の額

	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)
流動資産	一千円	1,970千円
投資その他の資産	5,411千円	5,145千円

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)	当中間連結会計期間 (2024年7月31日)
顧客が利用する住宅ローン	99,116千円	75,100千円

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44,617千円（前事業年度末は一千円）であります。

(中間連結損益計算書関係)

※ 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)
広告宣伝費	155,331千円	185,916千円
販売促進費	27,201	10,243
給与・賞与	216,254	200,303
福利厚生費	41,234	39,626

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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)
現金及び預金勘定	7,060,292千円	3,022,874千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,637,208	△1,139,309
現金及び現金同等物	5,423,083	1,883,565

(株主資本等関係)

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

配当金支払額

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

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

配当金支払額

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

(セグメント情報等)

【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。

(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。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、次のとおりであります。

	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)
1株当たり中間純利益	104円89銭	17円18銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (千円)	1,065,386	174,444
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 中間純利益(千円)	1,065,386	174,444
普通株式の期中平均株式数(株)	10,156,767	10,156,718

(注) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年9月13日

株式会社コーセーアールイー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

福岡事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 野澤 啓

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 窪田 真

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社コーセーアールイーの2024年2月1日から2025年1月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年2月1日から2024年7月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社コーセーアールイー及び連結子会社の2024年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBR Lデータは期中レビューの対象には含まれておりません。