



2027年1月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2026年6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

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. 2027年1月期第1四半期の連結業績(2026年2月1日～2026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	%
2027年1月期第1四半期	1,755	81.7	35		8		1	
2026年1月期第1四半期	965	24.0	179		137		100	

(注) 包括利益 2027年1月期第1四半期 1百万円 (%) 2026年1月期第1四半期 100百万円 (%)

	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
2027年1月期第1四半期	0.17	
2026年1月期第1四半期	9.85	

(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
2027年1月期第1四半期	19,063	10,414	54.6	1,025.40
2026年1月期	19,773	10,660	53.9	1,049.57

(参考) 自己資本 2027年1月期第1四半期 10,414百万円 2026年1月期 10,660百万円

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
2026年1月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2027年1月期		0.00		24.00	24.00
2027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. 2027年1月期の連結業績予想(2026年2月1日～2027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	10,350	3.0	545	29.1	664	32.4	440	36.8	43.32

(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連結範囲の重要な変更 : 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)	2027年1月期1Q	10,368,000 株	2026年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2027年1月期1Q	211,287 株	2026年1月期	211,287 株
期中平均株式数 (四半期累計)	2027年1月期1Q	10,156,713 株	2026年1月期1Q	10,156,713 株

添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

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	4
四半期連結包括利益計算書	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
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	6
(セグメント情報等の注記)	7
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、雇用・所得環境の改善を背景に回復基調が見られるものの、物価上昇が家計や企業活動に影響を及ぼすなか、中東情勢の緊迫化や海外経済の減速懸念により、先行きは依然として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、これまでの人件費や金利の上昇の影響による調達コストの増加に加え、中東情勢の緊迫化による原材料の調達不安やさらなる価格の値上がり懸念されます。また、マンション販売価格の高騰と住宅ローン金利の上昇により、住宅取得の際の顧客の負担が重くなるため、需要と供給のミスマッチが生じないよう、開発に十分な検討が必要になります。

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 1,755,386千円（前年同期比81.7%増）、営業損失 35,101千円（前年同期は営業損失 179,380千円）、経常利益 8,007千円（前年同期は経常損失 137,620千円）、親会社株主に帰属する四半期純損失 1,696千円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失 100,040千円）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

鹿児島県鹿児島市で1棟（グランフォーレ天文館プライム）を完成させ、前期繰越在庫を含む28戸（前年同期は8戸）を引渡しました。また、福岡県大野城市で1棟（グランフォーレ白木原レジデンス）の販売を開始したほか、福岡県福岡市で1棟、福岡県春日市で1棟、福岡県久留米市で1棟、鹿児島県鹿児島市で1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 1,089,250千円（前年同期比149.8%増）、セグメント利益 64,041千円（前年同期はセグメント損失 84,811千円）となりました。

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、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古物件を含む25戸（前年同期は17戸）を引渡しました。この結果、売上高 478,452千円（前年同期比44.4%増）、セグメント利益 6,937千円（前年同期はセグメント損失 23,148千円）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

前年同期から資産運用型マンション新規物件は2棟が完成しましたが、物件の売却等に伴う管理会社の変更等により、管理戸数は3,312戸（前年同期は3,468戸）と減少し、売上高 75,948千円（前年同期比16.8%減）、セグメント損失 5,357千円（前年同期はセグメント利益 26,262千円）となりました。なお、セグメント損失は前期末に完成した新築倉庫の減価償却費の増加による影響です。

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 96,212千円（前年同期比1.4%増）、セグメント利益 18,756千円（前年同期比8.1%減）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 15,523千円（前年同期比24.9%増）、セグメント利益 10,141千円（前年同期比394.1%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709,837千円減少し、19,063,988千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い販売用不動産が1,096,143千円増加したものの、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1,736,415千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464,379千円減少し、8,649,299千円となりました。これは主として、プロジェクトの進捗に伴い、長期借入金が419,556千円増加したものの、期日決済により電子記録債務が521,400千円、法人税等の納付により未払法人税等が216,304千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245,457千円減少し、10,414,689千円となりました。これは主として、親会社株主に帰属する四半期純損失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

2027年1月期の連結業績予想につきましては、2026年3月12日に公表いたしました「2026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 (2026年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,883,213	3,146,798
売掛金(純額)	8,953	12,787
販売用不動産	3,537,724	4,633,867
仕掛販売用不動産	8,640,404	8,504,044
その他	213,613	253,959
流動資産合計	17,283,909	16,551,456
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,168,292	1,153,283
土地	1,181,001	1,181,001
その他(純額)	25,232	64,142
有形固定資産合計	2,374,526	2,398,428
無形固定資産	18,259	16,886
投資その他の資産	97,129	97,216
固定資産合計	2,489,915	2,512,531
資産合計	19,773,825	19,063,988
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	40,406	49,148
電子記録債務	861,432	340,032
短期借入金	1,347,000	1,347,000
1年内返済予定の長期借入金	598,114	478,732
未払法人税等	230,554	14,250
未払消費税等	4,754	4,429
賞与引当金	16,646	33,886
その他	544,543	456,852
流動負債合計	3,643,451	2,724,332
固定負債		
長期借入金	5,308,102	5,727,658
長期預り敷金	155,736	157,223
その他	6,388	40,084
固定負債合計	5,470,227	5,924,966
負債合計	9,113,678	8,649,299
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	7,668,847	7,423,389
自己株式	△15,182	△15,182
株主資本合計	10,660,146	10,414,689
純資産合計	10,660,146	10,414,689
負債純資産合計	19,773,825	19,063,988

(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)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年2月1日 至 2026年4月30日)
売上高	965,953	1,755,386
売上原価	728,496	1,360,932
売上総利益	237,456	394,454
販売費及び一般管理費	416,836	429,555
営業損失(△)	△179,380	△35,101
営業外収益		
受取家賃	50,173	58,647
受取手数料	7,456	8,993
その他	11,767	9,309
営業外収益合計	69,398	76,950
営業外費用		
支払利息	22,086	32,666
その他	5,551	1,175
営業外費用合計	27,638	33,841
経常利益又は経常損失(△)	△137,620	8,007
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期 純損失(△)	△137,620	8,007
法人税、住民税及び事業税	9,887	9,724
法人税等調整額	△47,264	△20
法人税等合計	△37,377	9,703
四半期純損失(△)	△100,242	△1,696
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△202	—
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△100,040	△1,696

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年2月1日 至 2026年4月30日)
四半期純損失(△)	△100,242	△1,696
四半期包括利益	△100,242	△1,696
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△100,040	△1,696
非支配株主に係る四半期包括利益	△202	—

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成していません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年2月1日 至 2026年4月30日)
減価償却費	7,695千円	19,663千円

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2025年2月1日 至 2025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	436,086	331,329	62,635	94,860	924,911	12,425	937,336	—	937,336
その他の収益 (注)4	—	—	28,617	—	28,617	—	28,617	—	28,617
外部顧客への売上高	436,086	331,329	91,252	94,860	953,528	12,425	965,953	—	965,953
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	3,334	3,334	—	3,334	△3,334	—
計	436,086	331,329	91,252	98,194	956,862	12,425	969,287	△3,334	965,953
セグメント利益 又は損失(△)	△84,811	△23,148	26,262	20,404	△61,293	2,052	△59,241	△120,138	△179,380

(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△120,138千円には、セグメント間取引消去△346千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△119,792千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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2026年2月1日 至 2026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	1,089,250	478,452	47,372	96,212	1,711,287	15,523	1,726,810	—	1,726,810
その他の収益 (注)4	—	—	28,576	—	28,576	—	28,576	—	28,576
外部顧客への売上高	1,089,250	478,452	75,948	96,212	1,739,863	15,523	1,755,386	—	1,755,386
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	7,122	7,122	—	7,122	△7,122	—
計	1,089,250	478,452	75,948	103,335	1,746,986	15,523	1,762,509	△7,122	1,755,386
セグメント利益 又は損失(△)	64,041	6,937	△5,357	18,756	84,378	10,141	94,520	△129,621	△35,101

(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△129,621千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△129,621千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。

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 2026年2月1日 至 2026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	23	893,150	37.0	64	2,577,370	79.0
資産運用型マンション販売事業	59	1,157,317	119.6	54	1,064,582	117.3
合計	82	2,050,468	60.6	118	3,641,953	87.4

(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 2026年2月1日 至 2026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	28	1,089,250	249.8
資産運用型マンション販売事業	25	478,452	144.4
不動産賃貸管理事業	—	75,948	83.2
ビルメンテナンス事業	—	96,212	101.4
報告セグメント計	53	1,739,863	182.5
その他の事業	—	15,523	124.9
合計	53	1,755,386	181.7

(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、仲介業が含まれております。