



2027年1月期 第2四半期(中間期)決算短信(日本基準)(連結)

2026年9月10日

上場会社名 株式会社コーセーアールイー

上場取引所 東 福

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 (氏名) 諸藤敏一

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理部長 (氏名) 土橋一仁

TEL 092-722-6677

半期報告書提出予定日 2026年9月11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. 2027年1月期第2四半期(中間期)の連結業績(2026年2月1日～2026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	%
2027年1月期中間期	2,807	4.2	114	—	23	—	24	—
2026年1月期中間期	2,930	16.6	52	—	26	89.3	11	93.1

(注) 包括利益 2027年1月期中間期 24百万円 (—%) 2026年1月期中間期 11百万円 (93.3%)

	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
2027年1月期中間期	2.37	—
2026年1月期中間期	1.18	—

(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	%
2027年1月期中間期	19,148	10,392	54.3
2026年1月期	19,773	10,660	53.9

(参考) 自己資本 2027年1月期中間期 10,392百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2026年1月期	—	0.00	—	24.00	24.00
2027年1月期	—	0.00	—	—	—
2027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. 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：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月期中間期	10,368,000 株	2026年1月期	10,368,000 株
2027年1月期中間期	211,287 株	2026年1月期	211,287 株
2027年1月期中間期	10,156,713 株	2026年1月期中間期	10,156,713 株

期末自己株式数

期中平均株式数（中間期）

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. 3「1. 当中間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
(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・所得環境の改善に支えられ緩やかな回復が続いているものの、継続する物価上昇や金利上昇の影響に加え、米国を中心とした通商政策の変化、為替相場の変動、中東をはじめとする地域情勢の緊迫化など、世界経済への影響が懸念される要因も多く、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、土地価格の上昇や建築資材価格、人件費の高止まりを背景として建築コストが高水準で推移しており、マンション販売価格の上昇傾向が続いております。一方で、住宅ローン金利の上昇や物価高による家計負担の増加などから、顧客の購入判断は慎重さを増しており、市場環境を注視すべき状況が続いております。

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 2,807,041千円(前年同期比4.2%減)、営業損失 114,808千円(前年同期は営業損失 52,361千円)、経常損失 23,762千円(前年同期は経常利益 26,321千円)、親会社株主に帰属する中間純損失 24,101千円(前年同期は親会社株主に帰属する中間純利益 11,953千円)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

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42戸(前年同期は41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 1,628,870千円(前年同期比11.4%減)、セグメント利益 33,650千円(前年同期比52.1%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43戸(前年同期は37戸)を引渡しました。この結果、売上高 804,101千円(前年同期比14.8%増)、セグメント損失 9,906千円(前年同期はセグメント損失 40,608千円)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3,208戸(前年同期は3,375戸)と減少し、売上高 147,878千円(前年同期比17.6%減)、セグメント損失 3,613千円(前年同期はセグメント利益 49,419千円)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 192,461千円(前年同期比5.8%増)、セグメント利益 36,200千円(前年同期比5.3%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 33,729千円(前年同期比11.0%増)、セグメント利益 19,780千円(前年同期比172.0%増)となりました。

(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 625,182千円減少し、19,148,643千円となりました。開発の進捗に伴い仕掛販売用不動産が 1,441,454千円、販売用不動産が 586,141千円増加したものの、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 2,619,331千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 357,319千円減少し、8,756,359千円となりました。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 1,084,422千円増加したものの、期日決済により電子記録債務が 861,432千円、借入金の返済により短期借入金が 308,000千円、1年内返済予定の長期借入金が 253,284千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 267,862千円減少し、10,392,284千円となりました。これは主として、親会社株主に帰属する中間純損失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 2,623,548千円減少し 2,049,144千円となりました。

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 2,902,447千円(前年同期は 2,198,777千円の使用)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 2,027,540千円となったことに加え、仕入債務の減少額が 690,941千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 5,194千円(前年同期は 439,097千円の獲得)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 8,520千円があったものの、固定資産の売却による収入 18,000千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 273,703千円(前年同期は 1,575,140千円の獲得)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、長期借入金の返済による支出 388,862千円、短期借入金の純減額 308,000千円があったものの、長期借入れによる収入が 1,220,000千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

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. 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 (2026年1月31日)	当中間連結会計期間 (2026年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,883,213	2,263,882
売掛金(純額)	8,953	10,790
販売用不動産	3,537,724	4,123,866
仕掛販売用不動産	8,640,404	10,081,859
その他	213,613	164,756
流動資産合計	17,283,909	16,645,155
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,168,292	1,138,274
土地	1,181,001	1,181,001
その他(純額)	25,232	55,880
有形固定資産合計	2,374,526	2,375,156
無形固定資産	18,259	15,514
投資その他の資産	97,129	112,818
固定資産合計	2,489,915	2,503,488
資産合計	19,773,825	19,148,643
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	40,406	210,896
電子記録債務	861,432	—
短期借入金	1,347,000	1,039,000
1年内返済予定の長期借入金	598,114	344,830
未払法人税等	230,554	25,955
未払消費税等	4,754	4,811
賞与引当金	16,646	16,928
その他	544,543	530,954
流動負債合計	3,643,451	2,173,375
固定負債		
長期借入金	5,308,102	6,392,524
長期預り敷金	155,736	150,914
その他	6,388	39,545
固定負債合計	5,470,227	6,582,983
負債合計	9,113,678	8,756,359
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	7,400,985
自己株式	△15,182	△15,182
株主資本合計	10,660,146	10,392,284
純資産合計	10,660,146	10,392,284
負債純資産合計	19,773,825	19,148,643

(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 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
売上高	2,930,840	2,807,041
売上原価	2,219,568	2,146,573
売上総利益	711,272	660,467
販売費及び一般管理費	763,634	775,276
営業損失(△)	△52,361	△114,808
営業外収益		
受取家賃	100,132	117,000
受取手数料	16,860	19,618
その他	16,395	24,257
営業外収益合計	133,388	160,876
営業外費用		
支払利息	49,051	67,465
その他	5,653	2,364
営業外費用合計	54,704	69,829
経常利益又は経常損失(△)	26,321	△23,762
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失(△)	26,321	△23,762
法人税、住民税及び事業税	16,351	15,959
法人税等調整額	△1,671	△15,621
法人税等合計	14,679	338
中間純利益又は中間純損失(△)	11,641	△24,101
非支配株主に帰属する中間純損失(△)	△311	—
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に帰属する中間純損失(△)	11,953	△24,101

(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 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
中間純利益又は中間純損失(△)	11,641	△24,101
中間包括利益	11,641	△24,101
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	11,953	△24,101
非支配株主に係る中間包括利益	△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 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年2月1日 至 2026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又は税金等調整前中間純損失(△)	26,321	△23,762
減価償却費	15,390	39,168
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△97	256
賞与引当金の増減額(△は減少)	3	281
受取利息及び受取配当金	△2,859	△4,791
支払利息	49,051	67,465
売上債権の増減額(△は増加)	1,246	△1,836
棚卸資産の増減額(△は増加)	△1,702,693	△2,027,540
前渡金の増減額(△は増加)	16,508	68,583
仕入債務の増減額(△は減少)	△908,423	△690,941
前受金の増減額(△は減少)	161,201	53,378
未払消費税等の増減額(△は減少)	△14,426	57
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△2,923	△4,822
その他	291,054	△102,623
小計	△2,070,645	△2,627,128
利息及び配当金の受取額	3,256	4,599
利息の支払額	△51,569	△68,680
法人税等の支払額	△79,818	△211,238
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,198,777	△2,902,447
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	△4,501	△4,817
定期預金の払戻による収入	1,005,600	600
固定資産の取得による支出	△562,107	△8,520
固定資産の売却による収入	—	18,000
敷金及び保証金の差入による支出	△96	△123
敷金及び保証金の回収による収入	203	56
投資活動によるキャッシュ・フロー	439,097	5,194
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)	397,000	△308,000
長期借入れによる収入	1,668,800	1,220,000
長期借入金の返済による支出	△243,612	△388,862
配当金の支払額	△243,425	△243,454
その他の支出	△3,621	△5,979
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,575,140	273,703
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△184,539	△2,623,548
現金及び現金同等物の期首残高	4,239,252	4,672,693
現金及び現金同等物の中間期末残高	4,054,713	2,049,144

(4) 中間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。

(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 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。

Ⅱ 当中間連結会計期間(自 2026年2月1日 至 2026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	1,628,870	804,101	91,130	192,461	2,716,564	33,729	2,750,293	—	2,750,293
その他の収益 (注) 4	—	—	56,747	—	56,747	—	56,747	—	56,747
外部顧客への売上高	1,628,870	804,101	147,878	192,461	2,773,311	33,729	2,807,041	—	2,807,041
セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	—	—	12,015	12,015	—	12,015	△12,015	—
計	1,628,870	804,101	147,878	204,477	2,785,327	33,729	2,819,056	△12,015	2,807,041
セグメント利益 又は損失(△)	33,650	△9,906	△3,613	36,200	56,330	19,780	76,111	△190,920	△114,808

- (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△190,920千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△190,920千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 2026年2月1日 至 2026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	52	2,073,105	48.8	79	3,214,590	87.2
資産運用型マンション販売事業	102	1,970,371	101.4	79	1,544,593	102.3
合計	154	4,043,476	65.3	158	4,759,184	91.6

(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 2026年2月1日 至 2026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	42	1,628,870	88.6
資産運用型マンション販売事業	43	804,101	114.8
不動産賃貸管理事業	—	147,878	82.4
ビルメンテナンス事業	—	192,461	105.8
報告セグメント計	85	2,773,311	95.6
その他の事業	—	33,729	111.0
合計	85	2,807,041	95.8

(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。