



2024年1月期 決算短信(日本基準)(連結)

2024年3月14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 2024年4月25日

配当支払開始予定日

2024年4月26日

有価証券報告書提出予定日 2024年4月26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. 2024年1月期の連結業績(2023年2月1日～2024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	%
2024年1月期	10,162	7.6	1,618	0.8	1,829	0.8	1,262	0.2
2023年1月期	10,995	2.6	1,630	42.8	1,843	45.1	1,259	43.2

(注) 包括利益 2024年1月期 1,262百万円 (0.2%) 2023年1月期 1,260百万円 (43.6%)

	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	%	%	%
2024年1月期	124.31		12.9	12.1	15.9
2023年1月期	124.05		14.3	11.2	14.8

(参考) 持分法投資損益 2024年1月期 百万円 2023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
2024年1月期	14,676	10,289	69.7	1,007.48
2023年1月期	15,476	9,392	60.3	919.17

(参考) 自己資本 2024年1月期 10,232百万円 2023年1月期 9,335百万円

(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
2024年1月期	1,218	897	1,654	4,499
2023年1月期	2,945	497	3,281	4,038

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	%	%
2023年1月期		0.00		36.00	36.00	365	29.0	4.1
2024年1月期		0.00		36.00	36.00	365	29.0	3.7
2025年1月期(予想)		0.00		24.00	24.00			

3. 2025年1月期の連結業績予想(2024年2月1日～2025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	9,200	9.5	304	81.2	413	77.4	279	77.9	27.47

注記事項

(1) 期中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) 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

(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)	2024年1月期	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	211,280 株	2023年1月期	211,233 株
期中平均株式数	2024年1月期	10,156,753 株	2023年1月期	10,156,767 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. 4「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. 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
(会計方針の変更)	13
(連結貸借対照表関係)	13
(連結損益計算書関係)	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)	16
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20
4. その他	21
(1) 生産、受注及び販売の状況	21
(2) 役員の異動	21

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、新型コロナウイルス感染症が5類感染症に移行し、インバウンド需要、雇用・所得環境などの国内経済活動の正常化が進んでいるものの、世界的な金融の引き締め、エネルギー価格の高騰、各国における紛争の長期化、物価上昇による個人消費への影響など、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、建築コストは高止まりしており、住宅ローン金利も含め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生じないよう、開発・販売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 10,162,858千円（前期比7.6%減）、営業利益 1,618,095千円（前期比0.8%減）、経常利益 1,829,351千円（前期比0.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,262,618千円（前期比0.2%増）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（グランフォーレ箱崎九大前駅レジデンス）、山口県下関市で1棟（グランフォーレ長府侍町）を完成させ、前述のマンションを含む福岡県福岡市の2棟（グランフォーレ大橋駅前レジデンス、グランフォーレ箱崎九大前駅レジデンス）の引渡しを完了し、中古物件を含む78戸（前年同期は181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、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 3,084,258千円（前期比49.9%減）となり、セグメント利益 249,901千円（前期比71.9%減）となりました。

(資産運用型マンション販売事業)

福岡県福岡市の3棟（グランフォーレ博多マークプレイス、グランフォーレ博多ウォーターフロント、グランフォーレ千早マークスクエア イーストウイング）、福岡県北九州市の1棟（グランフォーレ小倉シティタワー）の引渡しを完了し、前期繰越在庫を含む396戸（前年同期は197戸）を引渡しました。この結果、売上高 6,373,032千円（前期比52.7%増）、セグメント利益 1,584,256千円（前期比74.7%増）となりました。

(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3,572戸（前期は3,643戸）となり、売上高 338,317千円（前期比4.6%増）、セグメント利益 89,881千円（前期比19.5%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 319,057千円（前期比19.5%増）、セグメント利益 50,049千円（前期比84.5%増）となりました。

(その他の事業)

不動産売買の仲介業を行い、売上高 48,193千円（前期比35.5%減）、セグメント利益 30,420千円（前期比49.7%減）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 799,934千円減少し 14,676,241千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い仕掛販売用不動産が 1,040,599千円増加したものの、完成物件の引渡しにより販売用不動産が 1,230,947千円減少したことに加え、建設用地の取得などにより現金及び預金が 536,871千円減少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 1,696,285千円減少し、4,386,959千円となりました。これは主として、マンションの完成に伴い借入金を返済したため、短期借入金が 1,041,000千円、1年内返済予定の長期借入金が 247,138千円減少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 896,350千円増加し 10,289,282千円となりました。これは主として、利益剰余金が 896,975千円増加したこと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461,028千円増加し、4,499,967千円となりました。

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）

営業活動の結果獲得した資金は 1,218,081千円（前期は2,945,916千円の獲得）となりました。これは主として、法人税等の支払額が 692,559千円となったものの、税金等調整前当期純利益が 1,829,351千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 897,423千円（前期は 497,275千円の使用）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 88,737千円となったものの、定期預金の払戻による収入 1,025,300千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 1,654,476千円（前期は3,281,042千円の使用）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、長期借入れによる収入 487,000千円となったものの、短期借入金の純減額 1,041,000千円となったことに加え、長期借入金の返済による支出 726,886千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。

	2022年1月期	2023年1月期	2024年1月期
自己資本比率 (%)	47.8	60.3	69.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	36.5	50.1	69.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	117.6	146.2	248.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	38.8	26.6	21.7

(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、現時点では低金利政策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（2025年1月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高 9,200百万円、営業利益 304百万円、経常利益 413百万円、親会社株主に帰属する当期純利益 279百万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。

当期（2024年1月期）の期末配当につきましては、上記配当政策を踏まえ、1株当たり普通配当金36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29.0%（前期は29.0%）となります。

次期（2025年1月期）の配当につきましては、上記配当政策を踏まえ、1株当たり年間配当金24円（配当性向87.4%）を予定しております。次期の配当性向が高い要因といたしましては、2026年1月期以降の売上となる実需マンション販売を例年より多く開始するため、2025年1月期の会計期間中に売上を伴わない広告費の支出が前倒しで発生し、当該連結会計年度における利益率が大きく低下することが予想されます。そのため、2024年1月期の配当金36円を参考に、利益の減少を鑑み、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。

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 (2023年1月31日)	当連結会計年度 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,175,847	5,638,976
売掛金	9,043	8,512
販売用不動産	2,617,745	1,386,798
仕掛販売用不動産	5,762,386	6,802,985
その他	344,810	150,256
流動資産合計	14,909,833	13,987,529
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	224,894	225,096
減価償却累計額	△107,414	△114,564
減損損失累計額	△772	△772
建物及び構築物 (純額)	116,707	109,758
土地	328,072	328,274
リース資産	39,578	58,684
減価償却累計額	△15,290	△23,533
リース資産 (純額)	24,287	35,151
建設仮勘定	—	87,748
その他	13,125	13,360
減価償却累計額	△10,454	△11,343
その他 (純額)	2,671	2,017
有形固定資産合計	471,737	562,950
無形固定資産	8,370	6,160
投資その他の資産		
投資その他の資産	91,360	125,011
貸倒引当金	△5,127	△5,411
投資その他の資産合計	86,233	119,600
固定資産合計	566,342	688,711
資産合計	15,476,175	14,676,241

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年1月31日)	当連結会計年度 (2024年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	39,167	66,610
電子記録債務	398,860	447,095
短期借入金	2,356,000	1,315,000
1年内返済予定の長期借入金	447,886	200,748
未払法人税等	421,917	312,736
未払消費税等	3,377	26,491
前受金	415,517	91,105
賞与引当金	15,597	16,507
その他	312,883	238,952
流動負債合計	4,411,206	2,715,246
固定負債		
長期借入金	1,502,291	1,509,543
長期預り敷金	152,496	139,865
その他	17,249	22,304
固定負債合計	1,672,037	1,671,713
負債合計	6,083,244	4,386,959
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	6,344,455	7,241,431
自己株式	△15,133	△15,177
株主資本合計	9,335,804	10,232,735
非支配株主持分	57,126	56,546
純資産合計	9,392,931	10,289,282
負債純資産合計	15,476,175	14,676,241

(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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
売上高	10,995,723	10,162,858
売上原価	7,939,136	7,083,473
売上総利益	3,056,587	3,079,385
販売費及び一般管理費	1,425,717	1,461,290
営業利益	1,630,870	1,618,095
営業外収益		
受取家賃	272,681	207,538
受取手数料	23,975	32,828
受取賃貸料	18,125	17,866
違約金収入	4,356	1,572
その他	12,656	8,963
営業外収益合計	331,795	268,768
営業外費用		
支払利息	110,920	56,178
融資手数料	130	50
その他	7,700	1,284
営業外費用合計	118,750	57,512
経常利益	1,843,914	1,829,351
税金等調整前当期純利益	1,843,914	1,829,351
法人税、住民税及び事業税	594,382	589,042
法人税等調整額	△10,522	△21,730
法人税等合計	583,860	567,312
当期純利益	1,260,054	1,262,038
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(△)	121	△580
親会社株主に帰属する当期純利益	1,259,933	1,262,618

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
当期純利益	1,260,054	1,262,038
包括利益	1,260,054	1,262,038
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,259,933	1,262,618
非支配株主に係る包括利益	121	△580

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023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	5,338,441	△15,133	8,329,790
当期変動額					
剰余金の配当			△253,919		△253,919
親会社株主に帰属する当期純利益			1,259,933		1,259,933
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	1,006,014	—	1,006,014
当期末残高	1,562,450	1,444,032	6,344,455	△15,133	9,335,804

	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	57,005	8,386,796
当期変動額		
剰余金の配当		△253,919
親会社株主に帰属する当期純利益		1,259,933
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	121	121
当期変動額合計	121	1,006,135
当期末残高	57,126	9,392,931

当連結会計年度 (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
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△44	△44
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
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△580	△624
当期変動額合計	△580	896,350
当期末残高	56,546	10,289,282

(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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024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	1,843,914	1,829,351
減価償却費	17,453	18,841
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△71	284
賞与引当金の増減額 (△は減少)	227	910
受取利息及び受取配当金	△189	△810
支払利息	110,920	56,178
売上債権の増減額 (△は増加)	3,865	531
棚卸資産の増減額 (△は増加)	1,841,883	190,077
前渡金の増減額 (△は増加)	△24,278	△11,536
仕入債務の増減額 (△は減少)	399,820	75,677
前受金の増減額 (△は減少)	113,992	△324,411
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△562,746	23,113
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△18,011	△12,630
その他	△222,857	118,437
小計	3,503,925	1,964,011
利息及び配当金の受取額	132	874
利息の支払額	△108,904	△54,244
法人税等の支払額	△449,237	△692,559
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,945,916	1,218,081
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	△1,028,600	△27,400
定期預金の払戻による収入	541,500	1,025,300
固定資産の取得による支出	△5,184	△88,737
敷金及び保証金の差入による支出	△8,507	△11,988
敷金及び保証金の回収による収入	3,516	250
投資活動によるキャッシュ・フロー	△497,275	897,423
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)	△978,500	△1,041,000
長期借入れによる収入	2,327,400	487,000
長期借入金の返済による支出	△4,369,318	△726,886
配当金の支払額	△253,472	△365,303
その他	△7,152	△8,286
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,281,042	△1,654,476
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△832,401	461,028
現金及び現金同等物の期首残高	4,871,340	4,038,938
現金及び現金同等物の期末残高	4,038,938	4,499,967

(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 2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

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。

(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。)を当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。これによる連結財務諸表への影響はありません。

(連結貸借対照表関係)

※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 (2023年1月31日)	当連結会計年度 (2024年1月31日)
販売用不動産	—千円	794,500千円
仕掛販売用不動産	4,512,463	2,746,047
建物	103,500	97,083
土地	318,510	318,510
計	4,934,475	3,956,141

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年1月31日)	当連結会計年度 (2024年1月31日)
短期借入金	2,356,000千円	1,315,000千円
1年内返済予定の長期借入金	390,004	140,004
長期借入金	1,264,357	1,332,353
計	4,010,361	2,787,357

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 (2023年1月31日)	当連結会計年度 (2024年1月31日)
顧客が利用する住宅ローン	156,161千円	99,116千円

(連結損益計算書関係)

※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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
広告宣伝費	269,614千円	281,778千円
販売促進費	23,682	35,634
役員報酬	129,404	119,700
給与・賞与	465,295	447,555
賞与引当金繰入額	15,597	16,507
福利厚生費	81,379	94,543
減価償却費	12,381	13,769

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年2月1日 至 2023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	211,233	—	—	211,233
合計	211,233	—	—	211,233

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
2022年4月27日 定時株主総会	普通株式	253,919	利益剰余金	25	2022年1月31日	2022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
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

当連結会計年度（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	211,233	47	—	211,280
合計	211,233	47	—	211,280

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

(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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
現金及び預金勘定	6,175,847千円	5,638,976千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,136,908	△1,139,009
現金及び現金同等物	4,038,938	4,499,967

(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め、開示を省略しております。

(セグメント情報等)

【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 2022年2月1日 至 2023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	6,158,014	4,172,554	221,320	267,038	10,818,928	74,703	10,893,632	—	10,893,632	
その他の収益 (注) 4	—	—	102,091	—	102,091	—	102,091	—	102,091	
外部顧客への売 上高	6,158,014	4,172,554	323,411	267,038	10,921,019	74,703	10,995,723	—	10,995,723	
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	16,356	16,356	—	16,356	△16,356	—	
計	6,158,014	4,172,554	323,411	283,394	10,937,375	74,703	11,012,079	△16,356	10,995,723	
セグメント利益	889,923	906,633	111,660	27,123	1,935,339	60,434	1,995,774	△364,904	1,630,870	
セグメント資産	4,815,385	3,854,672	667,282	163,012	9,500,353	—	9,500,353	5,975,822	15,476,175	
セグメント負債	2,555,179	2,257,986	261,772	24,400	5,099,339	—	5,099,339	983,904	6,083,244	
その他の項目										
減価償却費	—	—	5,448	282	5,731	—	5,731	11,722	17,453	
有形固定資 産及び無形 固定資産の 増加額	—	—	970	560	1,530	—	1,530	3,654	5,184	

(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△364,904千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△364,904千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 2023年2月1日 至 2024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	3,084,258	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	—	—	350	—	350	—	350	639	989	

(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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年2月1日 至 2023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
今泉プロパティ合同会社	1,348,270	資産運用型マンション販売事業

当連結会計年度（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

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

【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 2022年2月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年2月1日 至 2024年1月31日）

該当事項はありません。

【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 2022年2月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年2月1日 至 2024年1月31日）

該当事項はありません。

【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 2022年2月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年2月1日 至 2024年1月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
1株当たり純資産額	919.17円	1007.48円
1株当たり当期純利益	124.05円	124.31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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	当連結会計年度 (自 2023年2月1日 至 2024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)	1,259,933	1,262,618
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)	1,259,933	1,262,618
普通株式の期中平均株式数(株)	10,156,767	10,156,753

(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 2023年2月1日 至 2024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	58	2,204,177	49.1	38	1,581,584	64.0
資産運用型マンション販売事業	145	2,400,953	28.8	22	341,053	7.7
合計	203	4,605,131	35.9	60	1,922,637	28.0

(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 2023年2月1日 至 2024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	78	3,084,258	50.1
資産運用型マンション販売事業	396	6,373,032	152.7
不動産賃貸管理事業		338,317	104.6
ビルメンテナンス事業		319,057	119.5
報告セグメント計	474	10,114,665	92.6
その他の事業		48,193	64.5
合計	474	10,162,858	92.4

(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。

(2) 役員の異動

該当事項はありません。