



2026年1月期 決算短信(日本基準)(連結)

2026年3月12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 2026年4月23日

配当支払開始予定日

2026年4月24日

有価証券報告書提出予定日 2026年4月9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. 2026年1月期の連結業績(2025年2月1日～2026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	%
2026年1月期	10,045	31.3	768	138.9	982	96.0	695	104.0
2025年1月期	7,648	24.7	321	80.1	501	72.6	341	73.0

(注) 包括利益 2026年1月期 703百万円 (105.5%) 2025年1月期 342百万円 (72.9%)

	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	%	%	%
2026年1月期	68.50		6.7	5.3	7.7
2025年1月期	33.59		3.3	3.2	4.2

(参考) 持分法投資損益 2026年1月期 百万円 2025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
2026年1月期	19,773	10,660	53.9	1,049.57
2025年1月期	17,021	10,265	60.0	1,005.07

(参考) 自己資本 2026年1月期 10,660百万円 2025年1月期 10,208百万円

(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
2026年1月期	1,264	114	1,812	4,672
2025年1月期	1,136	842	1,718	4,239

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	%	%
2025年1月期		0.00		24.00	24.00	243	71.5	2.4
2026年1月期		0.00		24.00	24.00	243	35.0	2.3
2027年1月期(予想)		0.00		24.00	24.00			

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 : 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)

2026年1月期	10,368,000 株	2025年1月期	10,368,000 株
----------	--------------	----------	--------------

期末自己株式数

2026年1月期	211,287 株	2025年1月期	211,286 株
----------	-----------	----------	-----------

期中平均株式数

2026年1月期	10,156,713 株	2025年1月期	10,156,716 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予想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、個人消費の持ち直しや企業収益の改善を背景に、緩やかな回復基調が続いているものの、エネルギー価格の変動や物価上昇の影響に加え、海外経済の減速懸念や中東情勢を含めた地政学リスクの高まりなど、依然として先行きは不透明感が残っております。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、建築資材価格の高止まりに加え、人手不足による人件費の上昇が続いており、建築コストは依然として高く、販売価格も引き上げざるを得ない状況にあります。加えて、住宅ローン金利の上昇による顧客の住宅取得負担額の増加も懸念されることから、需要動向を注視しながら柔軟な商品企画・販売戦略が求められております。

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 10,045,621千円（前期比31.3%増）、営業利益 768,792千円（前期比138.9%増）、経常利益 982,294千円（前期比96.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 695,704千円（前期比104.0%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3棟（グランフォーレ姪浜駅南レジデンス、グランフォーレ室見レジデンス、グランフォーレ西新ナチュリア）、栃木県小山市で1棟（グランフォーレ小山城山町）を完成させ、鹿児島県鹿児島市で1棟、福岡県福岡市では3棟の引渡しを完了し、前期繰越在庫を含む128戸（前期は77戸）を引渡しました。また、福岡県久留米市で1棟（グランフォーレ日吉プレシヤス）の販売を開始したほか、完売した4棟を含めた、福岡県福岡市で4棟、福岡県春日市で1棟、鹿児島県鹿児島市で2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 6,287,001千円（前期比72.1%増）となり、セグメント利益 712,428千円（前期比455.8%増）となりました。

(資産運用型マンション販売事業)

福岡県福岡市で1棟（グランフォーレプライム千早）、福岡県久留米市で1棟（グランフォーレ久留米駅プレミア）を完成させ、前期繰越在庫を含む151戸（前期は124戸）を引渡しました。この結果、売上高 3,018,792千円（前期比31.7%増）、セグメント利益 239,314千円（前期比1,364.6%増）となりました。なお、前期比の利益変動は、前期はなかった新規物件の完成が、当連結会計年度では2棟あり、収益面での改善が見られたことによるものです。

(不動産賃貸管理事業)

当連結会計年度の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、物件の売却などに伴う管理会社の変更などにより、管理戸数は3,352戸（前期は3,502戸）となり、売上高 316,001千円（前期比2.6%減）、セグメント利益 63,253千円（前期比0.9%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 354,700千円（前期比3.1%増）、セグメント利益 64,079千円（前期比16.0%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 69,125千円（前期比93.3%減）、セグメント利益 47,373千円（前期比89.3%減）となりました。なお、前期比の変動は、前期に販売用土地（福岡市）の売却があったためであります。

(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 2,752,057千円増加し 19,773,825千円となりました。これは主として、自己資金による土地の取得や剰余金の配当により現預金が 470,548千円減少したものの、開発の進捗に伴い仕掛販売用不動産が 1,772,087千円、販売用不動産が 523,484千円増加し、また物流倉庫の建設により建物及び構築物（純額）が 995,718千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 2,357,751千円増加し、9,113,678千円となりました。これは主として、プロジェクトの進捗や物流倉庫新設に伴い長期借入金が 1,199,286千円、短期借入金が 924,000千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 394,306千円増加し 10,660,146千円となりました。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433,440千円増加し、4,672,693千円となりました。

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1,264,596千円（前期は1,136,820千円の使用）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982,294千円となったものの、棚卸資産の増加額が2,295,502千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114,088千円（前期は842,871千円の使用）となりました。これは主として、定期預金の払戻による収入が1,032,700千円となったものの、固定資産の取得による支出1,022,154千円、定期預金の預入による支出128,711千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1,812,125千円（前期は1,718,977千円の獲得）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3,955,624千円となったものの、長期借入れによる収入が5,159,800千円、短期借入金の増加額が924,000千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。

	2024年1月期	2025年1月期	2026年1月期
自己資本比率 (%)	69.7	60.0	53.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	69.1	39.1	34.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	248.4	△450.8	△573.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	21.7	△19.9	△11.0

(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全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、土地価格は高止まりしており、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水準で推移しております。また、住宅ローン金利も緩やかな上昇局面にあり、顧客の返済負担増への懸念や、将来的な金利動向を見極めたいという慎重姿勢が強まり、購入意欲への影響が懸念されます。

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（2027年1月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高 10,350百万円、営業利益 545百万円、経常利益 664百万円、親会社株主に帰属する当期純利益 440百万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、2025年3月13日公表の「2025年1月期決算短信」に記載のとおり、2025年1月期の配当金24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（2026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35.0%（前期は71.5%）となります。

次期（2027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55.4%）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、2026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進めるとともに、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 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,353,761	4,883,213
売掛金	16,320	8,953
販売用不動産	3,014,240	3,537,724
仕掛販売用不動産	6,868,316	8,640,404
その他	262,083	213,613
流動資産合計	15,514,722	17,283,909
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	307,066	1,318,855
減価償却累計額	△134,492	△150,562
建物及び構築物 (純額)	172,573	1,168,292
土地	1,181,001	1,181,001
リース資産	68,578	63,048
減価償却累計額	△42,564	△43,998
リース資産 (純額)	26,013	19,050
建設仮勘定	1,798	—
その他	15,220	20,154
減価償却累計額	△12,226	△13,972
その他 (純額)	2,994	6,181
有形固定資産合計	1,384,382	2,374,526
無形固定資産	26,154	18,259
投資その他の資産		
投資その他の資産	101,575	102,130
貸倒引当金	△5,067	△5,001
投資その他の資産合計	96,508	97,129
固定資産合計	1,507,045	2,489,915
資産合計	17,021,767	19,773,825

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	69,267	40,406
電子記録債務	875,930	861,432
短期借入金	423,000	1,347,000
1年内返済予定の長期借入金	593,224	598,114
未払法人税等	91,698	230,554
未払消費税等	19,036	4,754
前受金	72,792	181,760
賞与引当金	15,966	16,646
その他	329,414	362,782
流動負債合計	2,490,329	3,643,451
固定負債		
長期借入金	4,108,816	5,308,102
長期預り敷金	137,731	155,736
その他	19,050	6,388
固定負債合計	4,265,597	5,470,227
負債合計	6,755,927	9,113,678
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	7,216,903	7,668,847
自己株式	△15,182	△15,182
株主資本合計	10,208,203	10,660,146
非支配株主持分	57,637	—
純資産合計	10,265,840	10,660,146
負債純資産合計	17,021,767	19,773,825

(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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
売上高	7,648,834	10,045,621
売上原価	5,737,075	7,726,376
売上総利益	1,911,759	2,319,245
販売費及び一般管理費	1,589,932	1,550,452
営業利益	321,826	768,792
営業外収益		
受取家賃	175,449	209,403
受取手数料	29,546	29,896
受取賃貸料	10,067	10,721
違約金収入	3,977	8,251
受取和解金	—	60,000
その他	19,958	16,480
営業外収益合計	238,999	334,753
営業外費用		
支払利息	57,029	115,318
その他	2,662	5,933
営業外費用合計	59,691	121,252
経常利益	501,134	982,294
税金等調整前当期純利益	501,134	982,294
法人税、住民税及び事業税	140,222	283,725
法人税等調整額	18,706	△4,698
法人税等合計	158,929	279,027
当期純利益	342,204	703,266
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(△)	1,090	7,561
親会社株主に帰属する当期純利益	341,114	695,704

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
当期純利益	342,204	703,266
包括利益	342,204	703,266
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	341,114	695,704
非支配株主に係る包括利益	1,090	7,561

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026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	7,216,903	△15,182	10,208,203
当期変動額					
剰余金の配当			△243,761		△243,761
親会社株主に帰属する当期純利益			695,704		695,704
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	451,943	△0	451,943
当期末残高	1,562,450	1,444,032	7,668,847	△15,182	10,660,146

	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	57,637	10,265,840
当期変動額		
剰余金の配当		△243,761
親会社株主に帰属する当期純利益		695,704
自己株式の取得		△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△57,637	△57,637
当期変動額合計	△57,637	394,306
当期末残高	—	10,660,146

(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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026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	501,134	982,294
減価償却費	33,444	34,821
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	13	△843
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△540	679
受取利息及び受取配当金	△921	△7,002
支払利息	57,029	115,318
売上債権の増減額 (△は増加)	△7,139	7,366
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,692,852	△2,295,502
前渡金の増減額 (△は増加)	7,711	△22,074
仕入債務の増減額 (△は減少)	431,492	△43,359
前受金の増減額 (△は減少)	△18,312	108,967
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△7,456	△14,281
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△2,134	18,005
その他	△27,096	113,820
小計	△725,629	△1,001,789
利息及び配当金の受取額	463	7,350
利息の支払額	△57,909	△118,718
法人税等の支払額	△353,745	△151,439
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,136,820	△1,264,596
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	△1,106,000	△128,711
定期預金の払戻による収入	1,130,500	1,032,700
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	△858,265	△1,022,154
敷金及び保証金の差入による支出	△2,939	△168
敷金及び保証金の回収による収入	7,301	4,245
投資活動によるキャッシュ・フロー	△842,871	△114,088
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)	△893,000	924,000
長期借入れによる収入	4,341,000	5,159,800
長期借入金の返済による支出	△1,354,056	△3,955,624
配当金の支払額	△365,352	△243,539
非支配株主への払戻による支出	—	△65,545
その他	△9,614	△6,964
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,718,977	1,812,125
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△260,714	433,440
現金及び現金同等物の期首残高	4,499,967	4,239,252
現金及び現金同等物の期末残高	4,239,252	4,672,693

(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

株式会社アールメンテナンス

みらい保証株式会社

連結子会社であった株式会社コーセーアセットプランは、2025年11月28日をもって清算終了したため、連結の範囲から除外しております。なお、清算終了までの損益計算書については連結しております。

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 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
販売用不動産	1,250,823千円	1,110,336千円
仕掛販売用不動産	5,013,855	7,383,985
建物	159,106	1,094,311
土地	1,171,237	1,171,237
計	7,595,024	10,759,870

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
短期借入金	423,000千円	1,347,000千円
1年内返済予定の長期借入金	532,480	554,080
長期借入金	3,992,370	5,235,690
計	4,947,850	7,136,770

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 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
顧客が利用する住宅ローン	73,980千円	53,582千円

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69,162千円(前連結会計年度末は56,312千円)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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
広告宣伝費	447,090千円	384,574千円
販売促進費	18,430	20,677
役員報酬	128,855	127,874
給与・賞与	426,150	475,159
賞与引当金繰入額	15,966	16,646
福利厚生費	79,489	82,071
減価償却費	16,109	14,198

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 2025年2月1日 至 2026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)	211,286	1	—	211,287
合計	211,286	1	—	211,287

(注) 普通株式の自己株式の増加 1株は、単元未満株式の買取り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
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

(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
2026年4月23日 定時株主総会	普通株式	243,761	利益剰余金	24	2026年1月31日	2026年4月24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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
現金及び預金勘定	5,353,761千円	4,883,213千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,114,509	△210,520
現金及び現金同等物	4,239,252	4,672,693

(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 2024年2月1日 至 2025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	3,652,668	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。

当連結会計年度(自 2025年2月1日 至 2026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	6,287,001	3,018,792	197,830	354,700	9,858,325	69,125	9,927,450	—	9,927,450
その他の収益 (注) 4	—	—	118,170	—	118,170	—	118,170	—	118,170
外部顧客への売上高	6,287,001	3,018,792	316,001	354,700	9,976,496	69,125	10,045,621	—	10,045,621
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	17,995	17,995	—	17,995	△17,995	—
計	6,287,001	3,018,792	316,001	372,695	9,994,491	69,125	10,063,616	△17,995	10,045,621
セグメント利益	712,428	239,314	63,253	64,079	1,079,075	47,373	1,126,449	△357,656	768,792
セグメント資産	8,461,755	3,845,285	2,638,346	280,651	15,226,039	4,547,786	19,773,825	—	19,773,825
セグメント負債	5,237,797	1,592,951	1,783,790	41,815	8,656,353	457,324	9,113,678	—	9,113,678
その他の項目									
減価償却費	200	137	22,326	244	22,909	—	22,909	11,912	34,821
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	1,020,108	—	1,020,108	—	1,020,108	3,844	1,023,952

(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△357,656千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△357,656千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 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。

当連結会計年度（自 2025年2月1日 至 2026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 2024年2月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年2月1日 至 2026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 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及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。

当連結会計年度（自 2025年2月1日 至 2026年1月31日）

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 2024年2月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年2月1日 至 2026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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
1株当たり純資産額	1,005.07円	1,049.57円
1株当たり当期純利益	33.59円	68.50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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026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)	341,114	695,704
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)	341,114	695,704
普通株式の期中平均株式数(株)	10,156,716	10,156,713

(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 2025年2月1日 至 2026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	168	7,792,404	231.6	69	2,774,070	216.4
資産運用型マンション販売事業	157	3,209,157	141.1	20	394,603	144.3
合計	325	11,001,561	195.1	89	3,168,673	203.7

(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 2025年2月1日 至 2026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	128	6,287,001	172.1
資産運用型マンション販売事業	151	3,018,792	131.7
不動産賃貸管理事業		316,001	97.4
ビルメンテナンス事業		354,700	103.1
報告セグメント計	279	9,976,496	150.9
その他の事業		69,125	6.7
合計	279	10,045,621	131.3

(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。