



2023年1月期 決算短信(日本基準)(連結)

2023年3月13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 2023年4月27日

配当支払開始予定日

2023年4月28日

有価証券報告書提出予定日 2023年4月28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. 2023年1月期の連結業績(2022年2月1日～2023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	%
2023年1月期	10,995	2.6	1,630	42.8	1,843	45.1	1,259	43.2
2022年1月期	11,288	20.4	1,141	51.4	1,270	51.3	880	51.5

(注) 包括利益 2023年1月期 1,260百万円 (43.6%) 2022年1月期 877百万円 (54.3%)

	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	%	%	%
2023年1月期	124.05		14.3	11.2	14.8
2022年1月期	86.64		11.0	7.2	10.1

(参考) 持分法投資損益 2023年1月期 百万円 2022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
2023年1月期	15,476	9,392	60.3	919.17
2022年1月期	17,417	8,386	47.8	820.12

(参考) 自己資本 2023年1月期 9,335百万円 2022年1月期 8,329百万円

(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
2023年1月期	2,945	497	3,281	4,038
2022年1月期	6,230	2	4,708	4,871

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	%	%
2022年1月期		0.00		25.00	25.00	253	28.9	3.0
2023年1月期		0.00		36.00	36.00	365	29.0	4.1
2024年1月期(予想)		0.00		36.00	36.00			

3. 2024年1月期の連結業績予想(2023年2月1日～2024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	10,780	2.0	1,500	8.0	1,670	9.4	1,140	9.5	112.24

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)

期末自己株式数

期中平均株式数

2023年1月期	10,368,000 株	2022年1月期	10,368,000 株
2023年1月期	211,233 株	2022年1月期	211,233 株
2023年1月期	10,156,767 株	2022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	3
(3) 当期のキャッシュフローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(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)	14
(連結損益計算書関係)	14
(連結株主資本等変動計算書関係)	15
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	16
(開示の省略)	16
(セグメント情報等)	17
(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

当連結会計期間の期首より、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を適用しており、当連結累計期間に係る各金額については、収益認識会計基準等を適用した後の金額となっております。なお、経営成績の状況については、従来の前連結累計期間と比較した増減額及び前期比(%)を記載しております。詳細につきましては、「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項」に記載しております。

(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の感染拡大の影響は収まりつつあるものの、ロシアのウクライナ侵攻が続き、エネルギー価格の高騰や物価高など様々な影響が出ており、日米金利差による円安も進行し、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、これまで住宅購入意欲の下支えとなっていた大規模金融緩和の修正が懸念されます。土地や建築費の上昇に加え、金利が上昇した場合には、顧客のマンション購入可能額へ影響を与えることから、今後はより慎重に開発・販売を行う必要があります。

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 10,995,723千円(前期比2.6%減)、営業利益 1,630,870千円(前期比42.8%増)、経常利益 1,843,914千円(前期比45.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益 1,259,933千円(前期比43.2%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(グランフォーレ大橋駅前レジデンス)、福岡県久留米市で1棟(グランフォーレ日吉レジデンス)を完成させ、埼玉県さいたま市で1棟(グランフォーレ南浦和)、福岡県福岡市で1棟(グランフォーレ西新パサージュ)及び前述のグランフォーレ日吉レジデンスの全戸引渡しを完了し、中古物件を含む181戸(前期は81戸)を引渡しました。また、福岡県福岡市で新たに1棟(グランフォーレ箱崎九大前駅レジデンス)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 6,158,014千円(前期比145.5%増)となり、セグメント利益 889,923千円(前期はセグメント損失 32,424千円)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(グランフォーレ博多マークプレイス)を完成させ、福岡県福岡市で1棟(グランフォーレ県庁前アネックス)の全戸引渡しを完了し、繰越在庫を含む197戸(前期は468戸)を引渡しました。この結果、売上高 4,172,554千円(前期比47.9%減)、セグメント利益 906,633千円(前期比30.6%減)となりました。なお、前期比の変動は、2020年12月14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、前期に販売用不動産(グランフォーレ千早マークスクエア ウェストウイング)を売却したことによるものであります。

(不動産賃貸管理事業)

前期からの資産運用型マンション新規物件は1棟66戸にとどまり、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3,643戸(前期は3,818戸)となり、売上高 323,411千円(前期比25.3%減)、セグメント利益 111,660千円(前期比14.0%減)となりました。なお、前期において、有形固定資産(1棟 1,131,393千円)を保有目的の変更により、流動資産の「販売用不動産」に振替えたことにより、当該家賃収入が当セグメントから営業外収益へ変わったため、売上高及びセグメント利益が減少しております。

(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 267,038千円(前期比3.9%増)、セグメント利益 27,123千円(前期比3.9%増)となりました。

(その他の事業)

不動産売買の仲介業及び販売代理業を行い、売上高 74,703千円(前期比8.4%減)、セグメント利益 60,434千円(前期比2.6%増)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 1,941,051千円減少し 15,476,175千円となりました。これは主として、マンションの完成により仕掛販売用不動産が 548,203千円減少したことに加え、完成物件の引渡しにより販売用不動産が 1,293,868千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 2,947,186千円減少し、6,083,244千円となりました。これは主として、工事の進捗に伴い電子記録債務が 398,860千円増加したものの、マンションの完成に伴い借入金を返済したため、長期借入金が 1,922,286千円、短期借入金が 978,500千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 1,006,135千円増加し 9,392,931千円となりました。これは主として、利益剰余金が 1,006,014千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 832,401千円減少し、4,038,938千円となりました。

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 2,945,916千円（前期は6,230,428千円の獲得）となりました。これは主として、税金の納付により未払消費税等の減少額が 562,746千円となったものの、税金等調整前当期純利益 1,843,914千円、完成物件の引渡しに伴うたな卸資産の減少額 1,841,883千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 497,275千円（前期は2,458千円の使用）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 541,500千円があったものの、定期預金の預入による支出 1,028,600千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 3,281,042千円（前期は4,708,985千円の使用）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 2,327,400千円となったものの、長期借入金の返済による支出 4,369,318千円となったことに加え、短期借入金の純減額 978,500千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。

	2021年1月期	2022年1月期	2023年1月期
自己資本比率 (%)	36.4	47.8	60.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	29.9	36.5	50.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	△579.4	117.6	146.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	△13.1	38.8	26.6

(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、ロシアのウクライナ侵攻は収束しておらず、物価も上昇も続いているため、地価の高騰に加え今後は資材や人件費等を含む建築費のさらなる上昇が懸念されます。

このような環境のもと、当社グループは、中期経営計画（注）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（2024年1月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高 10,780百万円、営業利益 1,500百万円、経常利益 1,670百万円、親会社株主に帰属する当期純利益 1,140百万円を見込んでおります。

（注）当社グループは、2024年1月期から2026年1月期までの3カ年にわたる中期経営計画を策定し、2023年3月13日付で公表しております。

(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（2023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28.9%）となります。

次期（2024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36円（配当性向32.1%）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 (2022年1月31日)	当連結会計年度 (2023年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,521,148	6,175,847
売掛金	12,909	9,043
販売用不動産	3,911,613	2,617,745
仕掛販売用不動産	6,310,589	5,762,386
その他	94,838	344,810
流動資産合計	16,851,100	14,909,833
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	223,677	224,894
減価償却累計額	△99,438	△107,414
減損損失累計額	△772	△772
建物及び構築物 (純額)	123,467	116,707
土地	328,072	328,072
リース資産	42,794	39,578
減価償却累計額	△11,354	△15,290
リース資産 (純額)	31,439	24,287
その他	10,857	13,125
減価償却累計額	△9,729	△10,454
その他 (純額)	1,128	2,671
有形固定資産合計	484,106	471,737
無形固定資産	11,386	8,370
投資その他の資産		
投資その他の資産	75,831	91,360
貸倒引当金	△5,198	△5,127
投資その他の資産合計	70,633	86,233
固定資産合計	566,126	566,342
資産合計	17,417,226	15,476,175

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年1月31日)	当連結会計年度 (2023年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	38,207	39,167
電子記録債務	-	398,860
短期借入金	3,334,500	2,356,000
1年内返済予定の長期借入金	567,518	447,886
未払法人税等	271,896	421,917
未払消費税等	566,124	3,377
前受金	301,524	415,517
賞与引当金	15,369	15,597
その他	315,918	312,883
流動負債合計	5,411,058	4,411,206
固定負債		
長期借入金	3,424,577	1,502,291
長期預り敷金	170,507	152,496
その他	24,287	17,249
固定負債合計	3,619,371	1,672,037
負債合計	9,030,430	6,083,244
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	5,338,441	6,344,455
自己株式	△15,133	△15,133
株主資本合計	8,329,790	9,335,804
非支配株主持分	57,005	57,126
純資産合計	8,386,796	9,392,931
負債純資産合計	17,417,226	15,476,175

(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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
売上高	11,288,896	10,995,723
売上原価	8,474,075	7,939,136
売上総利益	2,814,820	3,056,587
販売費及び一般管理費	1,672,917	1,425,717
営業利益	1,141,903	1,630,870
営業外収益		
受取家賃	259,341	272,681
受取手数料	24,186	23,975
受取賃貸料	16,309	18,125
違約金収入	1,865	4,356
その他	8,371	12,656
営業外収益合計	310,073	331,795
営業外費用		
支払利息	160,632	110,920
融資手数料	2,159	130
その他	18,407	7,700
営業外費用合計	181,199	118,750
経常利益	1,270,778	1,843,914
税金等調整前当期純利益	1,270,778	1,843,914
法人税、住民税及び事業税	395,254	594,382
法人税等調整額	△1,909	△10,522
法人税等合計	393,344	583,860
当期純利益	877,433	1,260,054
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△2,572	121
親会社株主に帰属する当期純利益	880,006	1,259,933

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
当期純利益	877,433	1,260,054
包括利益	877,433	1,260,054
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	880,006	1,259,933
非支配株主に係る包括利益	△2,572	121

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2021年2月1日 至 2022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	4,610,786	△15,133	7,602,135
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,562,450	1,444,032	4,610,786	△15,133	7,602,135
当期変動額					
剰余金の配当			△152,351		△152,351
親会社株主に帰属する当期純利益			880,006		880,006
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	727,654	—	727,654
当期末残高	1,562,450	1,444,032	5,338,441	△15,133	8,329,790

	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	59,577	7,661,713
会計方針の変更による累積的影響額		—
会計方針の変更を反映した当期首残高	59,577	7,661,713
当期変動額		
剰余金の配当		△152,351
親会社株主に帰属する当期純利益		880,006
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△2,572	△2,572
当期変動額合計	△2,572	725,082
当期末残高	57,005	8,386,796

当連結会計年度 (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
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	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
会計方針の変更による累積的影響額		—
会計方針の変更を反映した当期首残高	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

(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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023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	1,270,778	1,843,914
減価償却費	39,672	17,453
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	245	△71
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△326	227
受取利息及び受取配当金	△142	△189
支払利息	160,632	110,920
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,633	3,865
棚卸資産の増減額 (△は増加)	4,860,558	1,841,883
前渡金の増減額 (△は増加)	△18,485	△24,278
仕入債務の増減額 (△は減少)	△416,854	399,820
前受金の増減額 (△は減少)	262,913	113,992
未払消費税等の増減額 (△は減少)	558,061	△562,746
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△4,223	△18,011
その他	21,354	△222,857
小計	6,731,549	3,503,925
利息及び配当金の受取額	174	132
利息の支払額	△154,280	△108,904
法人税等の支払額	△347,015	△449,237
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,230,428	2,945,916
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	△24,300	△1,028,600
定期預金の払戻による収入	22,900	541,500
固定資産の取得による支出	△14,246	△5,184
固定資産の売却による収入	7,150	—
敷金及び保証金の差入による支出	△2,071	△8,507
敷金及び保証金の回収による収入	8,109	3,516
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,458	△497,275
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)	△4,712,700	△978,500
長期借入れによる収入	2,489,024	2,327,400
長期借入金の返済による支出	△2,326,498	△4,369,318
配当金の支払額	△152,175	△253,472
その他	△6,636	△7,152
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,708,985	△3,281,042
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,518,984	△832,401
現金及び現金同等物の期首残高	3,352,355	4,871,340
現金及び現金同等物の期末残高	4,871,340	4,038,938

(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

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

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）は以下の通りであります。

(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り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

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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。収益認識会計基準等の適用による主な変更点は、これまで販売費及び一般管理費に計上していた、顧客に支払われる対価の一部を売上高から控除して表示するものであります。

この結果、当連結累計期間の売上高は 153,758千円減少し、販売費一般管理費は 153,758千円減少しておりますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益へ与える影響はありません。また、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。

なお、収益認識基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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 (2022年1月31日)	当連結会計年度 (2023年1月31日)
販売用不動産	3,481,711千円	一千円
仕掛販売用不動産	5,061,590	4,512,463
建物	109,946	103,500
土地	318,510	318,510
計	8,971,758	4,934,475

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年1月31日)	当連結会計年度 (2023年1月31日)
短期借入金	3,334,500千円	2,356,000千円
1年内返済予定の長期借入金	520,004	390,004
長期借入金	3,128,761	1,264,357
計	6,983,265	4,010,361

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 (2022年1月31日)	当連結会計年度 (2023年1月31日)
顧客が利用する住宅ローン	185,223千円	156,161千円

(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。

	前連結会計年度 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
広告宣伝費	281,318千円	269,614千円
販売促進費	247,519	23,682
役員報酬	130,024	129,404
給与・賞与	452,520	465,295
賞与引当金繰入額	15,369	15,597
福利厚生費	79,573	81,379
減価償却費	14,972	12,381

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年2月1日 至 2022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
2021年4月27日 定時株主総会	普通株式	152,351	利益剰余金	15	2021年1月31日	2021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
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

当連結会計年度（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

(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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
現金及び預金勘定	6,521,148千円	6,175,847千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,649,808	△2,136,908
現金及び現金同等物	4,871,340	4,038,938

2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
保有目的の変更による有形固定資産から販売用不動産への振替額	1,131,393千円	—千円

(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)

【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

前連結会計年度（自 2021年2月1日 至 2022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									
外部顧客への売上高	2,508,651	8,008,646	432,942	257,131	11,207,371	81,524	11,288,896	—	11,288,896
セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	—	—	17,442	17,442	—	17,442	△17,442	—
計	2,508,651	8,008,646	432,942	274,573	11,224,814	81,524	11,306,339	△17,442	11,288,896
セグメント利益	△32,424	1,305,729	129,767	26,100	1,429,173	58,896	1,488,069	△346,165	1,141,903
セグメント資産	5,779,382	4,758,045	702,291	145,711	11,385,430	—	11,385,430	6,031,796	17,417,226
セグメント負債	3,804,327	3,584,705	300,869	30,385	7,720,288	—	7,720,288	1,310,142	9,030,430
その他の項目									
減価償却費	—	—	24,911	795	25,707	—	25,707	13,965	39,672
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	—	—	284	284	—	284	28,426	28,710

(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、仲介業及び販売代理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) セグメント利益又は損失の調整額△346,165千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△346,165千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. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度 (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、仲介業及を含んでおります。

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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年2月1日 至 2022年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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. 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
ヴィーナスGFC特定目的会社	4,050,000	資産運用型マンション販売事業

当連結会計年度（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

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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. 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

【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 2021年2月1日 至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年2月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

【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 2021年2月1日 至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年2月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

【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 2021年2月1日 至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年2月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
1株当たり純資産額	820.12円	919.17円
1株当たり当期純利益	86.64円	124.05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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当連結会計年度 (自 2022年2月1日 至 2023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)	880,006	1,259,933
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)	880,006	1,259,933
普通株式の期中平均株式数(株)	10,156,767	10,156,767

(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 2022年2月1日 至 2023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	123	4,490,696	68.4	58	2,470,260	59.4
資産運用型マンション販売事業	450	8,348,518	207.7	273	4,404,642	1243.8
合計	573	12,839,214	121.3	331	6,874,902	152.5

(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 2022年2月1日 至 2023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	181	6,158,014	245.5
資産運用型マンション販売事業	197	4,172,554	52.1
不動産賃貸管理事業		323,411	74.7
ビルメンテナンス事業		267,038	103.9
報告セグメント計	378	10,921,019	97.4
その他の事業		74,703	91.6
合計	378	10,995,723	97.4

(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。