



平成29年1月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年6月8日

上場取引所 東 福

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 <http://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) 吉本晋治

TEL 092-722-6677

四半期報告書提出予定日 平成28年6月10日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年1月期第1四半期の連結業績(平成28年2月1日～平成28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 | % |
| 29年1月期第1四半期 | 2,193 | 21.4 | 248 | 13.9 | 238 | 18.5 | 127 | 15.1 |
| 28年1月期第1四半期 | 1,807 | △7.9 | 218 | △4.1 | 201 | △9.9 | 110 | △30.6 |

(注) 包括利益 29年1月期第1四半期 144百万円 (20.0%) 28年1月期第1四半期 120百万円 (△27.1%)

| | 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 |
| 29年1月期第1四半期 | 31.19 | — |
| 28年1月期第1四半期 | 27.53 | 27.21 |

(注) 29年1月期第1四半期の潜在株式調整後1株当たり四半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いません。

(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 |
| 29年1月期第1四半期 | 9,539 | 2,484 | 25.5 | 596.36 |
| 28年1月期 | 10,505 | 2,450 | 22.9 | 590.02 |

(参考) 自己資本 29年1月期第1四半期 2,432百万円 28年1月期 2,406百万円

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 |
| 28年1月期 | — | 0.00 | — | 25.00 | 25.00 |
| 29年1月期 | — | — | — | — | — |
| 29年1月期(予想) | — | 0.00 | — | 40.00 | 40.00 |

(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. 平成29年1月期の連結業績予想(平成28年2月1日～平成29年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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 |
| 第2四半期(累計) | 3,508 | 9.9 | 205 | △16.0 | 170 | △15.3 | 103 | △4.6 | 25.26 |
| 通期 | 8,759 | 10.6 | 948 | 21.6 | 847 | 22.5 | 513 | 4.3 | 125.78 |

(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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 - ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

| | | | | |
|---------------------|----------|-------------|----------|-------------|
| ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) | 29年1月期1Q | 4,184,000 株 | 28年1月期 | 4,184,000 株 |
| ② 期末自己株式数 | 29年1月期1Q | 105,600 株 | 28年1月期 | 105,600 株 |
| ③ 期中平均株式数(四半期累計) | 29年1月期1Q | 4,078,400 株 | 28年1月期1Q | 4,014,400 株 |

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表に対するレビュー手続は終了していません。

※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等については、添付資料P. 3「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予想情報に関する説明」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 | 3 |
| 2. サマリー情報（注記事項）に関する事項 | 3 |
| (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 | 3 |
| (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 | 3 |
| (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 | 3 |
| 3. 四半期連結財務諸表 | 4 |
| (1) 四半期連結貸借対照表 | 4 |
| (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 | 5 |
| 四半期連結損益計算書 | |
| 第1四半期連結累計期間 | 5 |
| 四半期連結包括利益計算書 | |
| 第1四半期連結累計期間 | 6 |
| (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 | 7 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 7 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) | 7 |
| (セグメント情報等) | 7 |
| 4. 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、米国の利上げ動向、原油安、中国経済の減速、円高進行などの影響で、政府が推進する景気対策への期待感は後退し、先行き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きましては、金融緩和政策を背景に、活発な不動産取引が継続しているものの、建築コストの上昇に伴って販売価格も上昇しており、需給の均衡に懸念が生じております。

また、本年4月に熊本地方において震災が発生し、当社グループは、開発中のファミリーマンション（グランフォーレ京町レジデンス）の販売活動を一時自粛したものの、物件自体に被害はなく、今後の熊本地方における住宅市況の動向を見極める必要があります。

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 2,193,830千円（前年同期比21.4%増）、営業利益 248,930千円（前年同期比13.9%増）、経常利益 238,895千円（前年同期比18.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 127,191千円（前年同期比15.1%増）となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、「四半期純利益」を「親会社株主に帰属する四半期純利益」としております。

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

前年からの繰越在庫の引渡しを進め、中古物件、戸建分譲地を含み13戸を引渡しました。また、当期完成予定の福岡市、久留米市、熊本市の3棟162戸（レジア赤坂テラス、グランフォーレ日吉プレミアム、グランフォーレ京町レジデンス）の販売を継続して行い、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 441,731千円（前年同期比16.3%減）となり、販売費を先行して使用したことから、セグメント損失 16,441千円（前年同期はセグメント利益12,581千円）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

不動産投資意欲が引き続き高い市況のもと、前年からの継続物件（グランフォーレプライム箱崎、グランフォーレ博多駅東プレミア）の販売を行い93戸を引渡したほか、中古物件18戸を引渡し、合計111戸（前年同期は56戸）と大幅に伸ばいたしました。この結果、売上高 1,617,592千円（前年同期比95.9%増）、セグメント利益 289,943千円（前年同期比132.1%増）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

管理戸数は 2,220戸となり、前年の自社保有賃貸物件売却により賃貸収入が減少したものの、資産運用型販売に伴う賃貸管理契約増等が寄与し、売上高 83,797千円（前年同期比2.3%減）、セグメント利益 34,369千円（前年同期比4.3%増）となりました。

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 35,148千円（前年同期比37.7%増）、セグメント利益 3,811千円（前年同期比 502.2%増）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 15,561千円（前年同期比95.5%減）、セグメント利益 13,356千円（前年同期比88.5%減）となりました。なお、前年同期比の変動は、前年に販売用土地売却があったためであります。

(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 966,456千円減少し、9,539,387千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、仕掛販売用不動産が 627,685千円増加したものの、販売の進捗に伴い、販売用不動産が 1,249,862千円減少し、前連結会計年度末に完成した物件の建築費に係る支出等に伴い、現金及び預金が 336,811千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 999,793千円減少し、7,055,314千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、短期借入金が 293,440千円増加したものの、販売の進捗に伴い、長期借入金が 1,132,451千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 33,337千円増加し、2,484,073千円となりました。これは主として、親会社株主に帰属する四半期純利益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

当社グループは、当第2四半期会計期間に熊本市でファミリーマンションの完成を予定しておりますが、平成28年4月15日及び同年4月18日に公表いたしました「熊本地震の影響に関するお知らせ」のとおり、現時点においても、当該物件の連結業績への重要な影響は認められないことから、当第2四半期連結累計期間並びに通期（平成29年1月期）の連結業績予想につきましては、平成28年3月11日に公表いたしました「平成28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。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

（企業結合に関する会計基準等の適用）

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を当第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (平成28年1月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (平成28年4月30日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 2,264,907 | 1,928,095 |
| 売掛金（純額） | 6,210 | 7,217 |
| 販売用不動産 | 2,343,247 | 1,093,385 |
| 仕掛販売用不動産 | 3,909,739 | 4,537,425 |
| その他 | 165,550 | 166,169 |
| 流動資産合計 | 8,689,656 | 7,732,294 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物（純額） | 709,120 | 702,496 |
| 土地 | 1,014,341 | 1,014,341 |
| その他（純額） | 23,082 | 20,668 |
| 有形固定資産合計 | 1,746,543 | 1,737,505 |
| 無形固定資産 | 8,608 | 7,844 |
| 投資その他の資産 | 61,035 | 61,743 |
| 固定資産合計 | 1,816,187 | 1,807,093 |
| 資産合計 | 10,505,843 | 9,539,387 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 31,878 | 8,919 |
| 電子記録債務 | 237,600 | 95,040 |
| 短期借入金 | 3,843,260 | 4,136,700 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 657,418 | 652,915 |
| 未払法人税等 | 218,839 | 66,626 |
| 賞与引当金 | 11,142 | 22,538 |
| その他の引当金 | 32,435 | 37,819 |
| その他 | 383,964 | 525,782 |
| 流動負債合計 | 5,416,537 | 5,546,341 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 2,537,172 | 1,404,721 |
| 長期預り敷金 | 84,649 | 90,493 |
| その他 | 16,748 | 13,758 |
| 固定負債合計 | 2,638,570 | 1,508,973 |
| 負債合計 | 8,055,108 | 7,055,314 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 338,000 | 338,000 |
| 資本剰余金 | 219,582 | 219,582 |
| 利益剰余金 | 1,861,613 | 1,886,845 |
| 自己株式 | △15,117 | △15,117 |
| 株主資本合計 | 2,404,078 | 2,429,310 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 2,271 | 2,882 |
| その他の包括利益累計額合計 | 2,271 | 2,882 |
| 非支配株主持分 | 44,386 | 51,880 |
| 純資産合計 | 2,450,735 | 2,484,073 |
| 負債純資産合計 | 10,505,843 | 9,539,387 |

(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)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自平成27年2月1日 至平成27年4月30日) | 当第1四半期連結累計期間 (自平成28年2月1日 至平成28年4月30日) |
|------------------|---|---|
| 売上高 | 1,807,561 | 2,193,830 |
| 売上原価 | 1,237,968 | 1,473,096 |
| 売上総利益 | 569,592 | 720,734 |
| 販売費及び一般管理費 | 351,104 | 471,803 |
| 営業利益 | 218,487 | 248,930 |
| 営業外収益 | | |
| 受取家賃 | 6,514 | 17,714 |
| 受取手数料 | 4,251 | 3,986 |
| その他 | 5,000 | 8,881 |
| 営業外収益合計 | 15,765 | 30,582 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 29,912 | 36,422 |
| 融資手数料 | 930 | 147 |
| その他 | 1,873 | 4,048 |
| 営業外費用合計 | 32,716 | 40,617 |
| 経常利益 | 201,536 | 238,895 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 201,536 | 238,895 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 71,575 | 70,668 |
| 法人税等調整額 | 11,990 | 24,791 |
| 法人税等合計 | 83,566 | 95,459 |
| 四半期純利益 | 117,970 | 143,435 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 7,441 | 16,243 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 110,528 | 127,191 |

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自 平成27年2月1日 至 平成27年4月30日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年2月1日 至 平成28年4月30日) |
|-----------------|---|---|
| 四半期純利益 | 117,970 | 143,435 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 2,116 | 611 |
| その他の包括利益合計 | 2,116 | 611 |
| 四半期包括利益 | 120,086 | 144,047 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 112,645 | 127,803 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 7,441 | 16,243 |

(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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間（自 平成27年2月1日 至 平成27年4月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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 | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客への売上高 | 527,798 | 825,532 | 85,771 | 25,533 | 1,464,636 | 342,925 | 1,807,561 | — | 1,807,561 |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振替高 | — | — | 274 | — | 274 | — | 274 | △274 | — |
| 計 | 527,798 | 825,532 | 86,045 | 25,533 | 1,464,910 | 342,925 | 1,807,835 | △274 | 1,807,561 |
| セグメント利益 | 12,581 | 124,899 | 32,943 | 632 | 171,057 | 116,614 | 287,672 | △69,184 | 218,487 |

(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、仲介業及び土地売却を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△69,184千円には、セグメント間取引消去△274千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△68,910千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. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第1四半期連結累計期間（自 平成28年2月1日 至 平成28年4月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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 | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客への売上高 | 441,731 | 1,617,592 | 83,797 | 35,148 | 2,178,269 | 15,561 | 2,193,830 | — | 2,193,830 |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振替高 | — | — | 203 | — | 203 | — | 203 | △203 | — |
| 計 | 441,731 | 1,617,592 | 84,000 | 35,148 | 2,178,472 | 15,561 | 2,194,033 | △203 | 2,193,830 |
| セグメント利益又は損失(△) | △16,441 | 289,943 | 34,369 | 3,811 | 311,683 | 13,356 | 325,040 | △76,109 | 248,930 |

(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△76,109千円には、セグメント間取引消去△203千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△75,906千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利益と調整を行っております。

4. 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 平成28年2月1日 至 平成28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 | 46 | 1,480,537 | 193.1 | 101 | 3,399,061 | 328.0 |
| 資産運用型マンション販売事業 | 89 | 1,303,516 | 163.6 | 11 | 165,477 | 45.3 |
| 合計 | 135 | 2,784,053 | 178.1 | 112 | 3,564,539 | 254.3 |

(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 平成28年2月1日 至 平成28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 | 13 | 441,731 | 83.7 |
| 資産運用型マンション販売事業 | 111 | 1,617,592 | 195.9 |
| 不動産賃貸管理事業 | — | 83,797 | 97.7 |
| ビルメンテナンス事業 | — | 35,148 | 137.7 |
| 報告セグメント計 | 124 | 2,178,269 | 148.7 |
| その他の事業 | — | 15,561 | 4.5 |
| 合計 | 124 | 2,193,830 | 121.4 |

(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。