



平成29年1月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年9月8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 <http://www.kose-re.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理部長
 四半期報告書提出予定日 平成28年9月12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

(氏名) 諸藤敏一
 (氏名) 吉本晋治

上場取引所 東 福
 TEL 092-722-6677

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年1月期第2四半期の連結業績(平成28年2月1日～平成28年7月31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2四半期	3,907	22.4	286	17.3	259	29.1	138	28.4
28年1月期第2四半期	3,193	△32.3	244	△68.9	200	△73.9	107	△77.2

(注) 包括利益 29年1月期第2四半期 158百万円 (32.8%) 28年1月期第2四半期 119百万円 (△75.2%)

	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2四半期	34.01	—
28年1月期第2四半期	26.82	—

(注) 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おりません。

(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2四半期	10,134	2,498	24.1	599.37
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2四半期 2,444百万円 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	—	0.00	—	—	—
29年1月期(予想)	—	—	—	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、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	%	
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2Q	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2Q	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2Q	4,078,400 株	28年1月期2Q	4,025,936 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	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. サマリー情報（注記事項）に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9
4. 補足情報	10
(1) 生産、受注及び販売の状況	10

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2四半期連結累計期間における我が国経済は、中国経済減速や英国EU離脱問題など世界経済の動向が、政府の進める景気対策や日銀の金融政策の有効性に大きく影響する状況が続き、依然先行き不透明であります。

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、土地代、建築費の上昇により仕入・開発が厳しくなっているものの、住宅ローン金利の低下がマンション販売価格の上昇を吸収し、市況は堅調に推移しております。

また、本年4月に発生した熊本地震の影響は限定的であり、当社物件（グランフォーレ京町レジデンス）の販売状況も復調しております。

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 3,907,620千円（前年同期比22.4%増）、営業利益 286,525千円（前年同期比17.3%増）、経常利益 259,395千円（前年同期比29.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 138,689千円（前年同期比28.4%増）となりました。

なお、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

熊本市で1棟（グランフォーレ京町レジデンス）が完成したほか前期繰越在庫の引渡しを進め、中古、戸建分譲地を含み33戸を引渡しました。また、当期完成予定の福岡市、久留米市の2棟（レジア赤坂テラス、グランフォーレ日吉プレミアム）の販売を継続するとともに、次期完成予定物件（グランフォーレ大橋南）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 1,007,722千円（前年同期比0.2%減）となり、販売費を先行して使用したこと、セグメント損失 36,841千円（前年同期はセグメント損失34,798千円）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131戸を引渡したほか、中古物件54戸を引渡し、合計185戸（前年同期は109戸）と伸ばいたしました。この結果、売上高 2,644,259千円（前年同期比64.2%増）、セグメント利益 365,201千円（前年同期比78.0%増）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

管理戸数は2,225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、賃貸管理契約増などが寄与し、売上高 156,909千円（前年同期比3.2%減）、セグメント利益 62,074千円（前年同期比0.6%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・点検業務を継続して行ったほか工事請負業が伸長し、売上高 72,680千円（前年同期比41.3%増）、セグメント利益 6,298千円（前年同期比47024.6%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 26,048千円（前年同期比92.8%減）、セグメント利益 21,048千円（前年同期比84.3%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

① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四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 371,289千円減少し、10,134,554千円となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗に伴い現金及び預金が 312,931千円減少し、仕掛販売用不動産が 263,771千円増加した一方、販売の進捗に伴い販売用不動産が 241,057千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 419,405千円減少し、7,635,702千円となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗に伴い短期借入金が 625,530千円増加したものの、資産運用型マンション販売の進捗に伴い1年内返済予定の長期借入金が 279,462千円、長期借入金が 971,302千円それぞれ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 48,115千円増加し、2,498,851千円となりました。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り利益剰余金が 36,729千円増加したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期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319,034千円減少し 1,204,402千円となりました。

当第2四半期連結累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）

営業活動の結果得られた資金は 430,841千円（前年同期は 951,970千円の使用）となりました。これは主として、法人税等の支払額221,406千円となったものの、販売及びプロジェクト開発の進捗に伴い、税金等調整前四半期純利益 259,395千円、仕入債務の増加額 141,282千円、前受金の増加額 90,601千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 8,332千円（前年同期は 159,102千円の獲得）となりました。これは主として、定期預金の預入による支出 7,903千円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 741,543千円（前年同期は 1,192,224千円の獲得）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、短期借入金の純増額 625,530千円、長期借入れによる収入 211,000千円となったものの、長期借入金の返済による支出 1,461,764千円とな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

当第2四半期連結累計期間の連結業績は、主に資産運用型マンションの販売が好調に推移し、顧客への引渡しを早期に進んだことから、平成28年3月11日公表の「平成28年1月期決算短信」における第2四半期（累計）業績予想を上回る進捗となりました。その内容につきましては、本資料と同日（平成28年9月8日）公表の「平成29年1月期第2四半期（連結）業績予想と実績の差異に関するお知らせ」をご参照ください。

通期（平成29年1月期）の連結業績予想につきましては、年間の主要な物件の引渡し戸数が、概ね計画通りに着地する見通しであることから、平成28年3月11日公表の「平成28年1月期決算短信」における通期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、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2四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、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。

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当第2四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる損益に与える影響は軽微であります。

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2四半期連結会計期間 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,264,907	1,951,976
売掛金（純額）	6,210	6,166
販売用不動産	2,343,247	2,102,190
仕掛販売用不動産	3,909,739	4,173,511
その他	165,550	101,344
流動資産合計	8,689,656	8,335,189
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	709,120	697,329
土地	1,014,341	1,014,341
その他（純額）	23,082	18,555
有形固定資産合計	1,746,543	1,730,226
無形固定資産	8,608	7,079
投資その他の資産	61,035	62,059
固定資産合計	1,816,187	1,799,364
資産合計	10,505,843	10,134,554
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	31,878	63,433
電子記録債務	237,600	347,328
短期借入金	3,843,260	4,468,790
1年内返済予定の長期借入金	657,418	377,956
未払法人税等	218,839	67,648
賞与引当金	11,142	11,980
その他の引当金	32,435	36,410
その他	383,964	595,087
流動負債合計	5,416,537	5,968,633
固定負債		
長期借入金	2,537,172	1,565,870
長期預り敷金	84,649	90,428
その他	16,748	10,769
固定負債合計	2,638,570	1,667,068
負債合計	8,055,108	7,635,702
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	1,898,343
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	2,404,078	2,440,808
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	3,641
その他の包括利益累計額合計	2,271	3,641
非支配株主持分	44,386	54,401
純資産合計	2,450,735	2,498,851
負債純資産合計	10,505,843	10,134,554

（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2四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第2四半期連結累計期間 （自平成27年2月1日 至平成27年7月31日）	当第2四半期連結累計期間 （自平成28年2月1日 至平成28年7月31日）
売上高	3,193,529	3,907,620
売上原価	2,232,238	2,705,497
売上総利益	961,291	1,202,122
販売費及び一般管理費	716,980	915,596
営業利益	244,311	286,525
営業外収益		
受取家賃	9,652	28,592
受取手数料	6,671	6,389
その他	13,474	18,367
営業外収益合計	29,797	53,349
営業外費用		
支払利息	69,366	73,403
融資手数料	1,299	347
その他	2,571	6,728
営業外費用合計	73,237	80,479
経常利益	200,871	259,395
税金等調整前四半期純利益	200,871	259,395
法人税、住民税及び事業税	67,656	70,605
法人税等調整額	14,461	31,334
法人税等合計	82,118	101,940
四半期純利益	118,753	157,455
非支配株主に帰属する四半期純利益	10,768	18,765
親会社株主に帰属する四半期純利益	107,984	138,689

（四半期連結包括利益計算書）
 （第2四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日）
四半期純利益	118,753	157,455
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	882	1,370
その他の包括利益合計	882	1,370
四半期包括利益	119,635	158,825
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	108,866	140,060
非支配株主に係る四半期包括利益	10,768	18,765

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	200,871	259,395
減価償却費	24,362	19,790
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	51	17
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△548	837
その他の引当金の増減額 (△は減少)	4,174	3,975
受取利息及び受取配当金	△544	△483
支払利息	69,366	73,403
売上債権の増減額 (△は増加)	3,289	44
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,447,927	△22,634
仕入債務の増減額 (△は減少)	290,898	141,282
前受金の増減額 (△は減少)	33,738	90,601
その他	84,713	158,458
小計	△737,554	724,689
利息及び配当金の受取額	552	478
利息の支払額	△74,503	△72,919
法人税等の支払額	△140,464	△221,406
営業活動によるキャッシュ・フロー	△951,970	430,841
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	△339,006	△7,903
定期預金の払戻による収入	503,600	1,800
有形固定資産の取得による支出	△3,105	△1,796
投資有価証券の取得による支出	△439	△449
敷金及び保証金の差入による支出	△1,945	△7,254
敷金及び保証金の回収による収入	—	7,271
投資活動によるキャッシュ・フロー	159,102	△8,332
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)	1,703,174	625,530
長期借入れによる収入	81,000	211,000
長期借入金の返済による支出	△314,162	△1,461,764
社債の償還による支出	△200,000	—
配当金の支払額	△80,108	△101,580
非支配株主への配当金の支払額	△7,700	△8,750
自己株式の売却による収入	16,000	—
その他の支出	△5,978	△5,978
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,192,224	△741,543
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	399,356	△319,034
現金及び現金同等物の期首残高	962,876	1,523,437
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,362,232	1,204,402

(4) 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2四半期連結累計期間（自平成27年2月1日 至 平成27年7月31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	1,009,522	1,610,420	162,045	51,447	2,833,436	360,093	3,193,529	—	3,193,529
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	406	—	406	—	406	△406	—
計	1,009,522	1,610,420	162,452	51,447	2,833,843	360,093	3,193,936	△406	3,193,529
セグメント利益又は損失(△)	△34,798	205,131	61,708	13	232,055	134,249	366,305	△121,994	244,311

(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. セグメント利益又は損失の調整額△121,994千円には、セグメント間取引消去△406千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△121,587千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。

II 当第2四半期連結累計期間（自平成28年2月1日 至 平成28年7月31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	1,007,722	2,644,259	156,909	72,680	3,881,571	26,048	3,907,620	—	3,907,620
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	316	—	316	—	316	△316	—
計	1,007,722	2,644,259	157,226	72,680	3,881,887	26,048	3,907,936	△316	3,907,620
セグメント利益又は損失(△)	△36,841	365,201	62,074	6,298	396,733	21,048	417,781	△131,256	286,525

(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△131,256千円には、セグメント間取引消去△316千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△130,939千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2四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2四半期連結累計期間 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31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	86	2,692,846	126.1	121	4,045,380	210.3
資産運用型マンション販売事業	206	3,085,207	181.7	54	920,502	191.0
合計	292	5,778,053	150.7	175	4,965,882	206.4

(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2四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2四半期連結累計期間 (自 平成28年2月1日 至 平成28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	33	1,007,722	99.8
資産運用型マンション販売事業	185	2,644,259	164.2
不動産賃貸管理事業	—	156,909	96.8
ビルメンテナンス事業	—	72,680	141.3
報告セグメント計	218	3,881,571	137.0
その他の事業	—	26,048	7.2
合計	218	3,907,620	122.4

(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。