



# 平成29年1月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年12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12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

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成29年1月期第3四半期の連結業績(平成28年2月1日～平成28年10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3四半期	7,338	51.8	805	133.0	818	198.6	460	104.6
28年1月期第3四半期	4,834	△10.4	345	△53.8	274	△62.0	224	△49.9

(注) 包括利益 29年1月期第3四半期 495百万円 (105.2%) 28年1月期第3四半期 241百万円 (△47.6%)

	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	円 銭	円 銭
29年1月期第3四半期	112.82	—	—	—
28年1月期第3四半期	55.61	—	—	—

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
29年1月期第3四半期	11,649	2,835	2,835	2,450	23.7	677.89	677.89	
28年1月期	10,505	2,450	2,450	2,450	22.9	590.02	590.02	

(参考) 自己資本 29年1月期第3四半期 2,764百万円 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	%	円 銭
通期	10,030	26.7	1,062	36.2	1,040	50.5	591	20.3	145.08

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年1月期3Q	4,184,000 株	28年1月期	4,184,000 株
29年1月期3Q	105,600 株	28年1月期	105,600 株
29年1月期3Q	4,078,400 株	28年1月期3Q	4,043,616 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測情報に関する説明」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3四半期連結累計期間 .....	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	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3四半期連結累計期間における我が国経済は、景気回復基調を維持しているものの、世界経済の動向が不確実な中、政府の経済政策や日銀の金融政策への期待感は後退しつつあり、先行き不透明な状況が続いております。

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、ローン金利の低下が住宅取得や不動産投資の需要を押し上げ、市況は堅調に推移しているものの、土地代、建築費の上昇も伴っており、仕入・開発における将来の需給動向の見極めはいっそう困難な状況となっております。

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 7,338,684千円（前年同期比51.8%増）、営業利益 805,826千円（前年同期比133.0%増）、経常利益 818,714千円（前年同期比198.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 460,127千円（前年同期比104.6%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

熊本市及び福岡県久留米市で2棟（グランフォーレ京町レジデンス、グランフォーレ日吉プレミアム）を完成させたほか、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古、戸建分譲地を含み88戸を引渡しました。また、当期完成予定の福岡市の1棟（レジア赤坂テラス）を完売させたほか、次期完成予定物件3棟（グランフォーレ大橋南、グランフォーレ春日原、グランフォーレ西新レジデンス）の販売を行い、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 2,778,135千円（前年同期比127.2%増）、セグメント利益 221,355千円（前年同期は販売費の使用が先行し、セグメント損失111,610千円）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、福岡市で1棟（グランフォーレプライム六本松）を完成させ、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）と合わせ197戸を引渡したほか、中古物件82戸を引渡し、合計279戸（前年同期は192戸）と伸長いたしました。この結果、売上高 4,181,199千円（前年同期比43.2%増）、セグメント利益 675,478千円（前年同期比62.1%増）となりました。

## ③ 不動産賃貸管理事業

管理戸数は2,333戸となり、売上高 234,618千円（前年同期比0.8%減）、セグメント利益 98,032千円（前年同期比19.7%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 110,545千円（前年同期比30.6%増）、セグメント利益 10,827千円（前年同期比431.4%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 34,185千円（前年同期比90.8%減）、セグメント利益 27,964千円（前年同期比80.2%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3四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 1,143,891千円増加し、11,649,735千円となりました。これは主として、販売とプロジェクト開発の進捗に伴い、現金及び預金が 472,290千円、仕掛販売用不動産が 683,426千円それぞれ増加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 759,328千円増加し、8,814,436千円となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗に伴い、1年内返済予定の長期借入金 が 459,384千円、長期借入金 が 523,886千円それぞれ減少したものの、支払手形及び買掛金が 448,605千円、短期借入金 が 1,445,140千円それぞれ増加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 384,563千円増加し、2,835,299千円となりました。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

通期（平成29年1月期）の連結業績予想につきましては、主に資産運用型マンション販売事業において、新規仕入物件の販売開始及び中古マンションの仕入販売増により、当期中の引渡戸数が増加する見込みとなったため、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を上方修正いたしました。

詳細につきましては、平成28年12月8日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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3四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3四半期連結会計期間 (平成28年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,264,907	2,737,198
売掛金（純額）	6,210	8,970
販売用不動産	2,343,247	2,385,848
仕掛販売用不動産	3,909,739	4,593,166
その他	165,550	133,480
流動資産合計	8,689,656	9,858,664
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	709,120	690,680
土地	1,014,341	1,014,341
その他（純額）	23,082	16,102
有形固定資産合計	1,746,543	1,721,123
無形固定資産	8,608	6,315
投資その他の資産	61,035	63,632
固定資産合計	1,816,187	1,791,071
資産合計	10,505,843	11,649,735
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	31,878	480,483
電子記録債務	237,600	—
短期借入金	3,843,260	5,288,400
1年内返済予定の長期借入金	657,418	198,034
未払法人税等	218,839	138,304
賞与引当金	11,142	24,313
その他の引当金	32,435	39,168
その他	383,964	531,686
流動負債合計	5,416,537	6,700,389
固定負債		
長期借入金	2,537,172	2,013,286
長期預り敷金	84,649	92,979
その他	16,748	7,780
固定負債合計	2,638,570	2,114,046
負債合計	8,055,108	8,814,436
<b>純資産の部</b>		
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	2,219,780
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	2,404,078	2,762,246
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	2,447
その他の包括利益累計額合計	2,271	2,447
非支配株主持分	44,386	70,605
純資産合計	2,450,735	2,835,299
負債純資産合計	10,505,843	11,649,735

## (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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年2月1日 至平成27年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年2月1日 至平成28年10月31日)
売上高	4,834,836	7,338,684
売上原価	3,346,158	5,157,567
売上総利益	1,488,678	2,181,116
販売費及び一般管理費	1,142,786	1,375,290
営業利益	345,891	805,826
営業外収益		
受取家賃	17,418	36,160
受取手数料	9,771	32,362
受取賃貸料	9,823	3,691
違約金収入	3,668	59,091
その他	6,993	13,735
営業外収益合計	47,673	145,041
営業外費用		
支払利息	111,283	110,395
融資手数料	1,815	720
その他	6,238	21,037
営業外費用合計	119,336	132,153
経常利益	274,228	818,714
特別利益		
固定資産売却益	139,133	—
特別利益合計	139,133	—
税金等調整前四半期純利益	413,362	818,714
法人税、住民税及び事業税	157,664	301,579
法人税等調整額	12,108	22,037
法人税等合計	169,773	323,617
四半期純利益	243,588	495,096
非支配株主に帰属する四半期純利益	18,716	34,969
親会社株主に帰属する四半期純利益	224,872	460,127

（四半期連結包括利益計算書）  
（第3四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第3四半期連結累計期間 （自 平成27年2月1日 至 平成27年10月31日）	当第3四半期連結累計期間 （自 平成28年2月1日 至 平成28年10月31日）
四半期純利益	243,588	495,096
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,188	176
その他の包括利益合計	△2,188	176
四半期包括利益	241,400	495,273
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	222,684	460,304
非支配株主に係る四半期包括利益	18,716	34,969



## (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3四半期連結累計期間（自平成27年2月1日至平成27年10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	1,222,874	2,919,347	236,540	84,623	4,463,386	371,450	4,834,836	—	4,834,836
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	490	—	490	—	490	△490	—
計	1,222,874	2,919,347	237,030	84,623	4,463,876	371,450	4,835,326	△490	4,834,836
セグメント利益又は損失(△)	△111,610	416,829	81,922	2,037	389,179	141,176	530,356	△184,464	345,891

(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△184,464千円には、セグメント間取引消去△490千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△183,974千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。

## 2. 報告セグメントごとの資産に関する情報

当第3四半期連結累計期間において、商用及び住居用の賃貸ビル1棟を売却いたしました。

これにより、当第3四半期連結会計期間末において、「不動産賃貸管理事業」のセグメント資産の金額は、前連結会計年度末に比べて、359,833千円減少しております。

## II 当第3四半期連結累計期間（自平成28年2月1日至平成28年10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	2,778,135	4,181,199	234,618	110,545	7,304,498	34,185	7,338,684	—	7,338,684
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	391	—	391	—	391	△391	—
計	2,778,135	4,181,199	235,010	110,545	7,304,890	34,185	7,339,075	△391	7,338,684
セグメント利益	221,355	675,478	98,032	10,827	1,005,693	27,964	1,033,658	△227,831	805,826

(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. セグメント利益の調整額△227,831千円には、セグメント間取引消去△391千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△227,440千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。

## 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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成28年2月1日 至 平成28年10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	123	4,084,661	143.6	103	3,666,782	151.5
資産運用型マンション販売事業	269	4,153,963	150.2	23	452,317	187.6
合計	392	8,238,625	146.8	126	4,119,100	154.8

(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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成28年2月1日 至 平成28年10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	88	2,778,135	227.2
資産運用型マンション販売事業	279	4,181,199	143.2
不動産賃貸管理事業	—	234,618	99.2
ビルメンテナンス事業	—	110,545	130.6
報告セグメント計	367	7,304,498	163.7
その他の事業	—	34,185	9.2
合計	367	7,338,684	151.8

(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。