



平成31年1月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30年6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 (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) 國分正剛
 四半期報告書提出予定日 平成30年6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

上場取引所 東 福
 TEL 092-722-6677

(百万円未満切捨て)

1. 平成31年1月期第1四半期の連結業績(平成30年2月1日～平成30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	%
31年1月期第1四半期	1,320	79.1	29	97.5	25	97.9	4	99.3
30年1月期第1四半期	6,318	188.0	1,190	378.1	1,189	397.9	709	457.6

(注) 包括利益 31年1月期第1四半期 10百万円 (98.6%) 30年1月期第1四半期 726百万円 (404.7%)

	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
31年1月期第1四半期	0.48	
30年1月期第1四半期	86.95	

(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
31年1月期第1四半期	14,428	6,129	41.9	595.89
30年1月期	14,821	6,474	43.1	628.55

(参考) 自己資本 31年1月期第1四半期 6,052百万円 30年1月期 6,384百万円

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
30年1月期		0.00		33.00	33.00
31年1月期					
31年1月期(予想)		0.00		33.00	33.00

(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31年1月期の連結業績予想(平成30年2月1日～平成31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)	2,755	66.9	40	97.1	21	98.5	10	98.8	0.98
通期	12,600	2.2	1,650	7.5	1,600	8.6	1,053	8.8	103.67

(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 社 (社名) 、 除外 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
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
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

(4) 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)	31年1月期1Q	10,368,000 株	30年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	31年1月期1Q	211,200 株	30年1月期	211,200 株
期中平均株式数(四半期累計)	31年1月期1Q	10,156,800 株	30年1月期1Q	8,156,800 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

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. 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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
3. 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、雇用や所得環境の改善により、緩やかな景気回復基調が続いているものの、地政学的リスクへの懸念は依然として高く、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いては、金融緩和政策による低金利等により、市況は堅調に推移しておりますが、土地価格や建築コストの上昇の影響を受け、顧客ニーズにマッチする価格での物件開発にはより一層の企業努力が必要となっております。

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 1,320,589千円（前年同期比79.1%減）、営業利益 29,404千円（前年同期比97.5%減）、経常利益 25,319千円（前年同期比97.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益 4,838千円（前年同期比99.3%減）となりました。

なお、前年同期比の変動は、前第1四半期連結累計期間に物件の完成引渡が集中したためであり、当第1四半期連結累計期間における物件の完成引渡は計画どおりであります。

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

当第1四半期連結累計期間において完成する物件がなかったため、計画どおり繰越在庫3戸（前年同期は41戸）を引渡しました。また、当期完成予定物件のうち1棟（グランフォーレ大橋テラス）は販売が完了しており、4棟（グランフォーレ諏訪野プレミアム、グランフォーレ大濠西、グランフォーレ南福岡レジデンス、グランフォーレ西田エムディア）は販売を継続し、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 126,839千円（前年同期比95.1%減）、セグメント損失 67,230千円（前年同期はセグメント利益 547,306千円）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

福岡市で1棟39戸（グランフォーレ高宮プレミア）を完成させ、全戸を引渡したほか、中古物件30戸を引渡し、合計69戸（前年同期は258戸）を引渡しました。この結果、売上高 1,035,180千円（前年同期比71.0%減）、セグメント利益 130,594千円（前年同期比81.1%減）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

資産運用型マンション新規物件の完成に伴い管理戸数は 2,936戸（前年同期は 2,792戸）と伸長し、売上高 101,225千円（前年同期比6.2%減）、セグメント利益 44,097千円（前年同期比4.6%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・点検業等を継続して行い、売上高 43,493千円（前年同期比17.2%増）、セグメント利益 3,198千円（前年同期比 13.2%減）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 13,850千円（前年同期比7.5%増）、セグメント利益 7,527千円（前年同期比1.7%減）となりました。

(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 393,324千円減少し、14,428,395千円となりました。これは主として、土地仕入や開発の進捗に伴い、仕掛販売用不動産が 2,289,894千円増加したものの、土地仕入や配当金の支払いに伴い現金及び預金が 2,536,847千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 48,352千円減少し、8,299,346千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、短期借入金が 503,000千円増加、1年内返済予定の長期借入金が 127,968千円減少と増減したことと、法人税等の納付により未払法人税等が 396,745千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 344,972千円減少し、6,129,049千円となりました。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

平成31年1月期の連結業績予想につきましては、平成30年3月12日に公表いたしました「平成30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、当期の四半期毎の業績につきましては、物件の完成及び完成に伴う引渡が第4四半期に集中し、第3四半期までの業績の前年同期比は大幅な減少で推移する見込みであります。

また、当第1四半期連結累計期間末の契約残高（受注済・完成引渡待ち）につきましては、「3. 補足情報（1）生産、受注及び販売の状況②契約実績」をご参照ください。

[四半期毎のファミリーマンション及び資産運用型マンション新築物件完成戸数]

	区 分	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
平成30年1月期 (前期実績)	ファミリーマンション	41	—	61	—	102
	資産運用型マンション	227	104	—	—	331
	合 計	268	104	61	—	433
平成31年1月期 (当期実績及び計画)	ファミリーマンション	—	25	20	141	186
	資産運用型マンション	39	18	—	273	330
	合 計	39	43	20	414	516

（注）当期第1四半期までの戸数は実績値であり、第2四半期以降の戸数は計画値であります。

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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成30年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,497,096	2,960,248
売掛金（純額）	6,307	10,229
販売用不動産	278,519	196,620
仕掛販売用不動産	7,081,457	9,371,352
その他	190,504	134,252
流動資産合計	13,053,885	12,672,703
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	670,444	663,776
土地	1,017,561	1,017,561
その他（純額）	7,746	6,698
有形固定資産合計	1,695,752	1,688,036
無形固定資産	5,092	4,178
投資その他の資産	66,989	63,477
固定資産合計	1,767,834	1,755,691
資産合計	14,821,720	14,428,395
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	43,894	51,385
電子記録債務	79,110	-
短期借入金	3,332,920	3,835,920
1年内返済予定の長期借入金	2,126,004	1,998,036
未払法人税等	418,209	21,464
賞与引当金	15,118	29,191
その他の引当金	46,421	44,166
その他	392,270	380,114
流動負債合計	6,453,947	6,360,277
固定負債		
長期借入金	1,773,801	1,808,788
長期預り敷金	117,291	128,038
その他	2,658	2,243
固定負債合計	1,893,751	1,939,069
負債合計	8,347,699	8,299,346
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	3,387,386	3,057,050
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	6,378,751	6,048,416
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,255	3,934
その他の包括利益累計額合計	5,255	3,934
非支配株主持分	90,013	76,698
純資産合計	6,474,021	6,129,049
負債純資産合計	14,821,720	14,428,395

(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29年2月1日 至平成29年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成30年2月1日 至平成30年4月30日)
売上高	6,318,649	1,320,589
売上原価	4,535,086	874,641
売上総利益	1,783,562	445,948
販売費及び一般管理費	593,461	416,543
営業利益	1,190,101	29,404
営業外収益		
受取家賃	27,792	24,442
受取手数料	13,772	2,699
その他	6,622	5,150
営業外収益合計	48,187	32,293
営業外費用		
支払利息	43,367	32,127
融資手数料	520	690
その他	4,855	3,559
営業外費用合計	48,744	36,378
経常利益	1,189,544	25,319
税金等調整前四半期純利益	1,189,544	25,319
法人税、住民税及び事業税	477,478	17,927
法人税等調整額	△15,523	△4,080
法人税等合計	461,955	13,846
四半期純利益	727,589	11,473
非支配株主に帰属する四半期純利益	18,330	6,634
親会社株主に帰属する四半期純利益	709,258	4,838

(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29年2月1日 至 平成29年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成30年2月1日 至 平成30年4月30日)
四半期純利益	727,589	11,473
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△621	△1,321
その他の包括利益合計	△621	△1,321
四半期包括利益	726,967	10,152
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	708,637	3,517
非支配株主に係る四半期包括利益	18,330	6,634

(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29年2月1日 至 平成29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	2,595,766	3,564,917	107,960	37,116	6,305,760	12,889	6,318,649	—	6,318,649
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	108	—	108	—	108	△108	—
計	2,595,766	3,564,917	108,068	37,116	6,305,869	12,889	6,318,758	△108	6,318,649
セグメント利益	547,306	692,793	42,157	3,685	1,285,943	7,660	1,293,604	△103,502	1,190,101

(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△103,502千円には、セグメント間取引消去△108千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△103,394千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30年2月1日 至 平成30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	126,839	1,035,180	101,225	43,493	1,306,739	13,850	1,320,589	—	1,320,589
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	65	1,427	1,493	—	1,493	△1,493	—
計	126,839	1,035,180	101,291	44,920	1,308,232	13,850	1,322,083	△1,493	1,320,589
セグメント利益又は損失(△)	△67,230	130,594	44,097	3,198	110,660	7,527	118,188	△88,783	29,404

(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△88,783千円には、セグメント間取引消去△342千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△88,440千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。

3. 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30年2月1日 至 平成30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	35	1,102,151	82.6	70	2,219,479	108.3
資産運用型マンション販売事業	60	979,574	66.5	39	703,709	273.5
合計	95	2,081,726	74.1	109	2,923,188	126.7

(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. ファミリーマンション販売事業の期中契約高及び四半期末契約残高は、上記のほか、当社及び他1社で構成する共同企業体による契約実績（契約戸数19戸、契約金額808,520千円）があり、当社持分の期中契約高は11戸、263,165千円、四半期末契約残高は19戸、420,430千円であります。

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30年2月1日 至 平成30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	3	126,839	4.9
資産運用型マンション販売事業	69	1,035,180	29.0
不動産賃貸管理事業	—	101,225	93.8
ビルメンテナンス事業	—	43,493	117.2
報告セグメント計	72	1,306,739	20.7
その他の事業	—	13,850	107.5
合計	72	1,320,589	20.9

(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。