



2020年1月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年6月10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

四半期報告書提出予定日 2019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

(百万円未満切捨て)

1. 2020年1月期第1四半期の連結業績(2019年2月1日～2019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	%
2020年1月期第1四半期	2,148	62.7	187	539.2	204	707.5	130	
2019年1月期第1四半期	1,320	79.1	29	97.5	25	97.9	4	99.3

(注) 包括利益 2020年1月期第1四半期 135百万円 (%) 2019年1月期第1四半期 10百万円 (98.6%)

	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
2020年1月期第1四半期	12.81	
2019年1月期第1四半期	0.48	

(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
2020年1月期第1四半期	16,031	6,940	42.8	675.36
2019年1月期	16,347	7,158	43.2	695.53

(参考) 自己資本 2020年1月期第1四半期 6,859百万円 2019年1月期 7,064百万円

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
2019年1月期		0.00		33.00	33.00
2020年1月期					
2020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. 2020年1月期の連結業績予想(2019年2月1日～2020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)	4,108	21.0	121	55.8	138	48.5	84	50.7	8.27
通期	12,100	0.4	1,423	8.1	1,412	8.6	920	9.8	90.58

(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 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)	2020年1月期1Q	10,368,000 株	2019年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2020年1月期1Q	211,200 株	2019年1月期	211,200 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年1月期1Q	10,156,800 株	2019年1月期1Q	10,156,800 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
(追加情報)	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が続く中で、緩やかな景気回復基調が続いているものの、通商問題の動向が世界経済に大きな影響を与えており、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は上昇しており、消費税増税の影響も合わせて、今後、販売価格の上昇と需要の減速も懸念されます。

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 2,148,867千円（前年同期比62.7%増）、営業利益 187,948千円（前年同期比539.2%増）、経常利益 204,452千円（前年同期比707.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 130,075千円（前年同期比2588.3%増）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での引渡し可能な完成在庫が少なく、売上が少なかったためであります。

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

4棟（グランフォーレ諏訪野プレミアム、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、Jワザック押上エクセレント）の販売を継続し、順調に契約高を積み上げました。また、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、計画どおり中古を含む繰越在庫25戸（前年同期は3戸）を引渡しました。この結果、売上高 742,308千円（前年同期比485.2%増）、セグメント利益 19,871千円（前年同期はセグメント損失 67,230千円）となりました。

② 資産運用型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56戸を引渡したほか、中古物件9戸を引渡し、合計65戸（前年同期は69戸）を引渡しました。この結果、売上高 1,228,121千円（前年同期比18.6%増）、セグメント利益 201,478千円（前年同期比54.3%増）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増加に伴い管理戸数は 3,192戸（前年同期は 2,936戸）と伸長し、売上高 116,667千円（前年同期比15.3%増）、セグメント利益 44,705千円（前年同期比1.4%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 47,520千円（前年同期比9.3%増）、セグメント利益 5,838千円（前年同期比 82.5%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 14,249千円（前年同期比2.9%増）、セグメント利益 11,764千円（前年同期比56.3%増）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 315,775千円減少し、16,031,657千円となりました。これは主として、土地建物仕入の手付金として、その他が 878,606千円増加したものの、完成物件の引渡しにより販売用不動産が 670,430千円、配当金の支払いに伴い現金及び預金が 476,819千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 98,563千円減少し、9,090,764千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、1年内返済予定の長期借入金が 1,124,100千円増加、短期借入金が 442,500千円減少と増減したことと、期日が到来したことにより電子記録債務が 819,720千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 217,212千円減少し、6,940,892千円となりました。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

2020年1月期の連結業績予想につきましては、商業施設用地の売却に伴い売上、利益ともに計画に対し増加する見込みとなったため、2019年3月12日公表の「2019年1月期決算短信」における第2四半期（累計）連結業績予想を上方修正いたしました。詳細につきましては、2019年6月10日公表の「第2四半期（累計）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、通期業績予想につきましては、前期同様物件の完成及び完成に伴う引渡が第4四半期に集中しており、現時点では前回公表予想を据え置いております。

また、通期と比較して、第2四半期（累計）の売上が少ない理由についても、完成が第4四半期に集中していることによるものであります。

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
2019年1月期 (前期実績)	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	—	274	331
	合 計	39	43	20	415	517
2020年1月期 (当期実績及び計画)	ファミリーマンション	—	—	42	57	99
	資産運用型マンション	—	—	—	344	344
	合 計	—	—	42	401	443

(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 (2019年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,297,683	3,820,863
売掛金(純額)	8,718	8,260
販売用不動産	2,426,087	1,755,656
仕掛販売用不動産	7,586,018	7,556,011
その他	212,012	1,090,619
流動資産合計	14,530,520	14,231,412
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	644,943	639,450
土地	1,017,561	1,017,561
その他(純額)	45,459	42,547
有形固定資産合計	1,707,964	1,699,558
無形固定資産	3,869	4,223
投資その他の資産	105,078	96,462
固定資産合計	1,816,912	1,800,244
資産合計	16,347,433	16,031,657
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	82,995	325,116
電子記録債務	1,420,578	600,858
短期借入金	1,850,200	1,407,700
1年内返済予定の長期借入金	170,360	1,294,460
未払法人税等	226,301	52,530
賞与引当金	12,916	27,975
その他の引当金	52,826	53,216
その他	360,958	392,446
流動負債合計	4,177,135	4,154,302
固定負債		
長期借入金	4,835,769	4,754,988
長期預り敷金	143,076	150,929
その他	33,347	30,544
固定負債合計	5,012,192	4,936,462
負債合計	9,189,328	9,090,764
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	4,071,620	3,866,522
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	7,062,986	6,857,887
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,352	1,618
その他の包括利益累計額合計	1,352	1,618
非支配株主持分	93,766	81,386
純資産合計	7,158,105	6,940,892
負債純資産合計	16,347,433	16,031,657

(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 2018年2月1日 至 2018年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年4月30日)
売上高	1,320,589	2,148,867
売上原価	874,641	1,495,135
売上総利益	445,948	653,732
販売費及び一般管理費	416,543	465,784
営業利益	29,404	187,948
営業外収益		
受取家賃	24,442	36,706
受取手数料	2,699	6,583
その他	5,150	6,280
営業外収益合計	32,293	49,570
営業外費用		
支払利息	32,127	30,204
融資手数料	690	98
その他	3,559	2,763
営業外費用合計	36,378	33,065
経常利益	25,319	204,452
税金等調整前四半期純利益	25,319	204,452
法人税、住民税及び事業税	17,927	57,319
法人税等調整額	△4,080	11,937
法人税等合計	13,846	69,256
四半期純利益	11,473	135,195
非支配株主に帰属する四半期純利益	6,634	5,119
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,838	130,075

(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 2018年2月1日 至 2018年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年4月30日)
四半期純利益	11,473	135,195
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,321	266
その他の包括利益合計	△1,321	266
四半期包括利益	10,152	135,462
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,517	130,342
非支配株主に係る四半期包括利益	6,634	5,119

(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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(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 2018年2月1日 至 2018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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2019年2月1日 至 2019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	742,308	1,228,121	116,667	47,520	2,134,618	14,249	2,148,867	—	2,148,867
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	155	4,138	4,294	—	4,294	△4,294	—
計	742,308	1,228,121	116,823	51,659	2,138,912	14,249	2,153,161	△4,294	2,148,867
セグメント利益	19,871	201,478	44,705	5,838	271,894	11,764	283,658	△95,710	187,948

(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△95,710千円には、セグメント間取引消去1,279千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△96,989千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。

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 2019年2月1日 至 2019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	25	743,213	67.4	6	188,885	8.5
資産運用型マンション販売事業	68	1,269,648	129.6	15	270,215	38.4
合計	93	2,012,861	96.7	21	459,101	15.7

(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。なお、土地売却に関する四半期末契約残高 811,200千円があります。

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、当社及び他1社で構成する共同企業体による契約実績があり、当社の出資割合52%にあたる金額が含まれております。

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 2019年2月1日 至 2019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	25	742,308	585.2
資産運用型マンション販売事業	65	1,228,121	118.6
不動産賃貸管理事業	—	116,667	115.3
ビルメンテナンス事業	—	47,520	109.3
報告セグメント計	90	2,134,618	163.4
その他の事業	—	14,249	102.9
合計	90	2,148,867	162.7

(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。