



2021年1月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020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 <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 2020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. 2021年1月期第1四半期の連結業績(2020年2月1日～2020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	%
2021年1月期第1四半期	2,125	1.1	126	32.9	152	25.5	83	35.6
2020年1月期第1四半期	2,148	62.7	187	539.2	204	707.5	130	

(注) 包括利益 2021年1月期第1四半期 77百万円 (42.8%) 2020年1月期第1四半期 135百万円 (%)

	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
2021年1月期第1四半期	8.25	
2020年1月期第1四半期	12.81	

(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
2021年1月期第1四半期	15,940	7,170	44.6	699.65
2020年1月期	16,953	7,225	42.2	704.76

(参考) 自己資本 2021年1月期第1四半期 7,106百万円 2020年1月期 7,158百万円

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
2020年1月期		0.00		13.00	13.00
2021年1月期					
2021年1月期(予想)		0.00		15.00	15.00

(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. 2021年1月期の連結業績予想(2020年2月1日～2021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)	4,486	6.3	348	49.5	363	44.2	252	66.1	24.81
通期	9,300	2.7	670	7.3	652	1.3	485	13.9	47.75

(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)	2021年1月期1Q	10,368,000 株	2020年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2021年1月期1Q	211,233 株	2020年1月期	211,200 株
期中平均株式数(四半期累計)	2021年1月期1Q	10,156,789 株	2020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
(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、新型コロナウイルス感染症の影響が、世界的な拡大を見せており、内外経済をさらに下振れさせるリスクに注意が必要であり、感染拡大の終息の見通しがたっていないことから、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の下支えはあるものの、土地価格や建築コストは高止まりしており、新型コロナウイルス感染症の影響がサプライチェーンや工期の長期化、消費者の購買意欲などの点で影響を与えることが懸念されます。

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 2,125,706千円（前年同期比1.1%減）、営業利益 126,156千円（前年同期比32.9%減）、経常利益 152,246千円（前年同期比25.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益 83,783千円（前年同期比35.6%減）となりました。

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

福岡市に1棟（グランフォーレ大橋サウステラス）を完成させ、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古物件を含む28戸（前年同期は25戸）を引渡しました。また、福岡県で2棟（グランフォーレ平尾四丁目レジデンス、グランフォーレ春日宝町）、長崎県長崎市で1棟（グランフォーレ五島町レジデンス）、東京都で1棟（グランフォーレ立川）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 1,029,631千円（前年同期比38.7%増）、セグメント利益 27,063千円（前年同期比36.2%増）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58戸を引渡したほか、中古物件2戸を引渡し、合計60戸（前年同期は65戸）を引渡しました。この結果、売上高 921,542千円（前年同期比25.0%減）、セグメント利益 164,454千円（前年同期比18.4%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増加に伴い管理戸数は 3,440戸（前年同期は 3,192戸）と伸長し、売上高 115,497千円（前年同期比1.0%減）、セグメント利益 31,966千円（前年同期比28.5%減）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 49,927千円（前年同期比5.1%増）、セグメント利益 3,120千円（前年同期比 46.5%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 9,108千円（前年同期比36.1%減）、セグメント利益 7,878千円（前年同期比33.0%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 1,012,986千円減少し、15,940,902千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、仕掛販売用不動産が 535,712千円増加したものの、完成物件の引渡しにより販売用不動産が 518,321千円、電子記録債務や配当金の支払いに伴い現金及び預金が 996,987千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 958,353千円減少し、8,770,517千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、長期借入金が 854,959千円増加したものの、1年内返済予定の長期借入金が 800,456千円、短期借入金が 399,300千円減少と増減したことに加え、支払手形及び買掛金を決済したことにより 429,927千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 54,632千円減少し、7,170,385千円となりました。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、2020年3月12日に公表いたしました「2021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。

今後の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染症の影響により景気は極めて厳しい状況が続くことが見込まれます。当社グループにおきましても、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う影響により、顧客との交渉予定の延期や、顧客のローン契約のための銀行訪問ができない案件の発生などに伴い、売上計上時期がずれ込む可能性があります。

なお、現時点においては、業績が開示基準を上回る水準は見込んでおりませんが、数値の確定が困難であることから、業績予想には影響を織り込んでおらず、予想を据え置いております。今後、業績の大幅な修正が生じた場合は速やかに開示いたします。

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 (2020年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,459,801	2,462,814
売掛金(純額)	15,152	7,764
販売用不動産	4,052,148	3,533,826
仕掛販売用不動産	5,444,566	5,980,278
前渡金	2,115,492	2,095,286
その他	101,212	98,451
流動資産合計	15,188,374	14,178,422
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	619,409	611,411
土地	1,017,561	1,017,561
その他(純額)	36,540	38,170
有形固定資産合計	1,673,511	1,667,142
無形固定資産	6,549	6,474
投資その他の資産	85,454	88,863
固定資産合計	1,765,515	1,762,480
資産合計	16,953,889	15,940,902
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	451,005	21,078
電子記録債務	423,360	241,920
短期借入金	2,281,000	1,881,700
1年内返済予定の長期借入金	3,370,460	2,570,004
未払法人税等	17,494	86,573
賞与引当金	15,959	31,238
その他の引当金	39,123	38,290
その他	452,167	358,218
流動負債合計	7,050,569	5,229,024
固定負債		
長期借入金	2,499,309	3,354,268
長期預り敷金	156,223	164,279
その他	22,769	22,946
固定負債合計	2,678,301	3,541,493
負債合計	9,728,871	8,770,517
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	4,162,105	4,113,850
自己株式	△15,117	△15,133
株主資本合計	7,153,470	7,105,199
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,624	996
その他の包括利益累計額合計	4,624	996
非支配株主持分	66,923	64,188
純資産合計	7,225,017	7,170,385
負債純資産合計	16,953,889	15,940,902

(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 2019年2月1日 至 2019年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年4月30日)
売上高	2,148,867	2,125,706
売上原価	1,495,135	1,512,588
売上総利益	653,732	613,118
販売費及び一般管理費	465,784	486,961
営業利益	187,948	126,156
営業外収益		
受取家賃	36,706	52,216
受取手数料	6,583	5,774
その他	6,280	7,251
営業外収益合計	49,570	65,242
営業外費用		
支払利息	30,204	33,686
融資手数料	98	1,190
その他	2,763	4,275
営業外費用合計	33,065	39,152
経常利益	204,452	152,246
税金等調整前四半期純利益	204,452	152,246
法人税、住民税及び事業税	57,319	78,115
法人税等調整額	11,937	△6,917
法人税等合計	69,256	71,197
四半期純利益	135,195	81,049
非支配株主に帰属する四半期純利益	5,119	△2,734
親会社株主に帰属する四半期純利益	130,075	83,783

(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 2019年2月1日 至 2019年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年4月30日)
四半期純利益	135,195	81,049
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	266	△3,627
その他の包括利益合計	266	△3,627
四半期包括利益	135,462	77,422
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	130,342	80,156
非支配株主に係る四半期包括利益	5,119	△2,734

(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。

II 当第1四半期連結累計期間(自2020年2月1日至2020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	1,029,631	921,542	115,497	49,927	2,116,598	9,108	2,125,706	—	2,125,706
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	56	3,337	3,393	—	3,393	△3,393	—
計	1,029,631	921,542	115,553	53,265	2,119,992	9,108	2,129,100	△3,393	2,125,706
セグメント利益	27,063	164,454	31,966	3,120	226,604	7,878	234,483	△108,326	126,156

(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△108,326千円には、セグメント間取引消去△443千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△107,883千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 2020年2月1日 至 2020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	22	835,239	112.4	12	461,976	244.6
資産運用型マンション販売事業	60	891,804	70.2	50	746,960	276.4
合計	82	1,727,043	85.8	62	1,208,936	263.3

(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. ファミリーマンション販売事業の期中契約高及び年度末契約残高は、当社及び他1社で構成する共同事業による契約実績があり、当社の事業比率95%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 2020年2月1日 至 2020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	28	1,029,631	138.7
資産運用型マンション販売事業	60	921,542	75.0
不動産賃貸管理事業	—	115,497	99.0
ビルメンテナンス事業	—	49,927	105.1
報告セグメント計	88	2,116,598	99.2
その他の事業	—	9,108	63.9
合計	88	2,125,706	98.9

(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。

4. ファミリーマンション販売事業の戸数及び金額には、当社及び他1社で構成する共同事業による販売実績があり、当社の事業比率95%にあたる金額が含まれております。