



2021年1月期 決算短信(日本基準)(連結)

2021年3月12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

定時株主総会開催予定日 2021年4月27日 配当支払開始予定日 2021年4月28日

有価証券報告書提出予定日 2021年4月28日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年1月期の連結業績(2020年2月1日～2021年1月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年1月期	9,375	3.5	754	20.8	839	30.5	580	36.4
2020年1月期	9,055	25.5	624	59.7	643	58.3	425	58.2

(注) 包括利益 2021年1月期 569百万円 (35.8%) 2020年1月期 419百万円 (59.6%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2021年1月期	57.18		7.9	4.4	8.0
2020年1月期	41.91		6.0	3.9	6.9

(参考) 持分法投資損益 2021年1月期 百万円 2020年1月期 百万円

(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	20,859	7,661	36.4	748.48
2020年1月期	16,953	7,225	42.2	704.76

(参考) 自己資本 2021年1月期 7,602百万円 2020年1月期 7,158百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年1月期	2,049	373	3,583	3,352
2020年1月期	1,756	17	930	2,192

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
2020年1月期		0.00		13.00	13.00	132	31.0	1.9
2021年1月期		0.00		15.00	15.00	152	26.2	2.1
2022年1月期(予想)		0.00		23.00	23.00			

3. 2022年1月期の連結業績予想(2021年2月1日～2022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)	7,690	99.9	685	150.5	775	140.7	528	160.3	51.99
通期	11,230	19.8	892	18.3	1,072	27.7	753	29.7	74.14

注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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	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	211,233 株	2020年1月期	211,200 株
期中平均株式数	2021年1月期	10,156,772 株	2020年1月期	10,156,800 株

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュフローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	12
(連結貸借対照表関係)	13
(連結損益計算書関係)	13
(連結包括利益計算書関係)	14
(連結株主資本等変動計算書関係)	14
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	15
(開示の省略)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19
4. その他	20
(1) 生産、受注及び販売の状況	20
(2) 役員の異動	21

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症に対してのワクチン接種が始まり、景気を持ち直しが期待されるものの、感染拡大の影響は大きく、依然として企業活動や消費行動が抑制されており、先行き不透明な状況です。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、モデルルームの来場者の制限や出張の抑制、ローン締結の際の面談の制限など様々な制約が生じ、感染拡大の動向によっては消費マインドや建築資材の調達に大きな影響を受けることから、引き続き予断を許さない状況にあります。一方、土地や建築コストは依然として高止まりの傾向にあります。

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、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 9,375,168千円（前期比3.5%増）、営業利益 754,281千円（前期比20.8%増）、経常利益 839,738千円（前期比30.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 580,720千円（前期比36.4%増）となりました。

セグメント別の業績の概要は次のとおりであります。

(ファミリーマンション販売事業)

福岡市に2棟（グランフォーレ大橋サウステラス、グランフォーレ百道アクアフロント）、長崎県長崎市で1棟（グランフォーレ五島町レジデンス）を完成させ、東京都立川市で1棟（グランフォーレ立川）、福岡県春日市で1棟（グランフォーレ春日宝町）を全戸引渡しを完了したほか、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古物件を含む110戸（前年同期は87戸）を引渡しました。また、新たに福岡市で1棟（グランフォーレ西新パサージュ）の販売を開始したほか、福岡市で1棟（グランフォーレ平尾四丁目レジデンス）の販売を継続し、順調に契約高を積み上げました。この結果売上高 4,152,586千円（前期比49.5%増）となり、セグメント利益 234,772千円（前期はセグメント損失 29,963千円）となりました。

(資産運用型マンション販売事業)

福岡市で4棟（グランフォーレ博多駅プレミア、グランフォーレ千早マークスクエア ウェストウイング、グランフォーレ千早マークスクエア イーストウイング、グランフォーレ小倉シティタワー）を完成させ、繰越在庫を含む238戸を引渡ししたほか、中古物件30戸を引渡し、合計268戸（前期は301戸）を引渡しました。この結果、売上高 4,328,226千円（前期比9.8%減）、セグメント利益 611,071千円（前期比5.0%増）となりました。

(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等に伴い管理戸数は3,980戸（前期は3,443戸）となり、売上高 418,233千円（前期比1.4%増）、セグメント利益 148,593千円（前期比8.9%減）となりました。

(ビルメンテナンス事業)

マンション管理業、保守・点検業、工事請負業を継続して行い、売上高 221,137千円（前期比10.6%増）、セグメント利益 21,428千円（前期比28.2%増）となりました。

(その他の事業)

不動産売買の仲介業に加え、販売用土地（熊本市）を売却しました。この結果、売上高 254,984千円（前期比70.6%減）、セグメント利益 76,878千円（前期比60.4%減）となりました。なお、前期比の変動は、前期に商業用施設用地売却があったためであります。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末に比べ 3,905,488千円増加し 20,859,378千円となりました。これは主として、工事、土地建物仕入の進捗により、前渡金が 2,115,492千円減少したものの、販売用不動産が 4,797,214千円増加したことに加え、完成物件の引渡しなどにより現金及び預金が 1,540,962千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べ 3,468,793千円増加し、13,197,664千円となりました。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 2,874,656千円減少したものの、短期借入金が 5,766,200千円、長期借入金が 834,456千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ 436,695千円増加し 7,661,713千円となりました。これは主として、利益剰余金が 448,681千円増加したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末に比べ 1,159,420千円増加し、 3,352,355千円となりました。

当連結会計年度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）

営業活動の結果使用した資金は 2,049,975千円（前期比16.7%増）となりました。これは主として、プロジェクトの進捗に伴い前渡金の減少額 2,115,492千円となったものの、たな卸資産の増加額 4,453,164千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 373,868千円（前期は 17,873千円の使用）となりました。これは主として、定期預金の払戻による収入が 141,616千円あったものの、定期預金の預入による支出 523,157千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）

財務活動の結果獲得した資金は 3,583,264千円（前期比284.9%増）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、長期借入金の返済による支出 4,779,400千円となったものの、短期借入金の純増額 5,766,000千円となったことに加え、長期借入れによる収入 2,739,200千円となったことによるものであります。

キャッシュ・フロー指標の推移は、次のとおりであります。

	2019年1月期	2020年1月期	2021年1月期
自己資本比率（%）	43.2	42.2	36.4
時価ベースの自己資本比率（%）	48.2	38.2	29.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	△1,517.0	△464.1	△579.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	△3.1	△11.6	△13.1

（注）1. 各指標の算出は以下の算式を使用し、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

当社グループが属する分譲マンション業界においては、低金利政策の下支えはあるものの、建築費コスト等の上昇に伴って販売価格も高止まりしており、需給バランスが崩れることが懸念されます。また、当社は現時点で新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う大きな影響は受けておりませんが、収束に時間が掛かった場合、工事の進捗の遅れや購入者層の収入の減少などが懸念事項として挙げられます。

このような環境のもと、当社グループは、中期経営計画（注）に基づくファミリーマンション及び資産運用型マンションの開発・販売を進めるとともに、事業効率の高い新規プロジェクトの確保に努めてまいります。

また、不動産賃貸管理事業並びにビルメンテナンス事業においては、サービス品質の向上に努め、業績の安定的伸長を図ってまいります。

次期（2022年1月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高 11,230百万円、営業利益 892百万円、経常利益 1,072百万円、親会社株主に帰属する当期純利益 753百万円を見込んでおります。

（注）当社グループは、2021年1月期から2023年1月期までの3ヵ年にわたる中期経営計画を策定し、2020年3月12日付で公表しております。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の配当政策は、コーポレート・ガバナンス基準（注）により、「連結配当性向30%を重要な指針とし、株主資本の水準を勘案して決定する」ことを基本方針としております。

当期（2021年1月期）の期末配当につきましては、上記配当政策を踏まえ、1株当たり普通配当金15円を予定しております。

上記期末配当に係る年間配当金総額を当期の親会社株主に帰属する当期純利益で除して算定した配当性向は26.2%（前期は31.0%）となります。

次期（2022年1月期）の配当につきましては、上記配当政策を踏まえ、1株当たり年間配当金23円（配当性向31.0%）を予定しております。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款により定めております。

（注）当社のコーポレート・ガバナンス基準は、以下の当社ウェブサイトからご覧いただくことができます。

<https://www.kose-re.jp/stockholder>

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、当面の経営環境における連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を勘案し、従来どおり日本基準を適用する方針であります。

なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、経営環境の変化、海外取引の可能性並びに株主構成の動向等を総合的に判断し、合理性を踏まえたうえで適切に対応してまいります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年1月31日)	当連結会計年度 (2021年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,459,801	5,000,763
売掛金	15,152	10,275
販売用不動産	4,052,148	8,849,363
仕掛販売用不動産	5,444,566	5,101,654
前渡金	2,115,492	-
その他	101,212	174,858
流動資産合計	15,188,374	19,136,916
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	821,393	819,509
減価償却累計額	△201,211	△228,662
減損損失累計額	△772	△772
建物及び構築物（純額）	619,409	590,074
土地	1,017,561	1,017,561
リース資産	53,813	47,043
減価償却累計額	△20,466	△23,784
リース資産（純額）	33,347	23,259
その他	16,246	17,272
減価償却累計額	△13,052	△14,918
その他（純額）	3,193	2,353
有形固定資産合計	1,673,511	1,633,248
無形固定資産	6,549	11,397
投資その他の資産		
投資その他の資産	95,032	82,768
貸倒引当金	△9,577	△4,953
投資その他の資産合計	85,454	77,815
固定資産合計	1,765,515	1,722,461
資産合計	16,953,889	20,859,378

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2020年1月31日)	当連結会計年度 (2021年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	451,005	216,086
電子記録債務	423,360	238,975
短期借入金	2,281,000	8,047,200
1年内返済予定の長期借入金	3,370,460	495,804
未払法人税等	17,494	222,167
前受金	63,875	38,611
賞与引当金	15,959	15,696
その他の引当金	39,123	36,994
その他	388,292	359,636
流動負債合計	7,050,569	9,671,171
固定負債		
長期借入金	2,499,309	3,333,765
長期預り敷金	156,223	174,730
その他	22,769	17,997
固定負債合計	2,678,301	3,526,492
負債合計	9,728,871	13,197,664
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	4,610,786
自己株式	△15,117	△15,133
株主資本合計	7,153,470	7,602,135
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	-
その他の包括利益累計額合計	4,624	-
非支配株主持分	66,923	59,577
純資産合計	7,225,017	7,661,713
負債純資産合計	16,953,889	20,859,378

（2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書
（連結損益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 2019年2月1日 至 2020年1月31日）	当連結会計年度 （自 2020年2月1日 至 2021年1月31日）
売上高	9,055,069	9,375,168
売上原価	6,570,312	6,805,251
売上総利益	2,484,756	2,569,917
販売費及び一般管理費	1,860,377	1,815,635
営業利益	624,379	754,281
営業外収益		
受取家賃	128,865	207,206
受取手数料	24,548	21,632
受取賃貸料	12,400	17,762
違約金収入	2,887	4,650
その他	10,923	8,875
営業外収益合計	179,624	260,128
営業外費用		
支払利息	151,064	156,281
融資手数料	610	2,267
その他	8,780	16,122
営業外費用合計	160,455	174,671
経常利益	643,547	839,738
税金等調整前当期純利益	643,547	839,738
法人税、住民税及び事業税	200,319	278,473
法人税等調整額	26,913	△12,109
法人税等合計	227,232	266,364
当期純利益	416,315	573,374
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失（△）	△9,343	△7,345
親会社株主に帰属する当期純利益	425,658	580,720

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
当期純利益	416,315	573,374
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,271	△4,624
その他の包括利益合計	3,271	△4,624
包括利益	419,587	568,750
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	428,930	576,095
非支配株主に係る包括利益	△9,343	△7,345

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,562,450	1,444,032	4,071,620	△15,117	7,062,986
当期変動額					
剰余金の配当			△335,174		△335,174
親会社株主に帰属する当期純利益			425,658		425,658
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	90,484	—	90,484
当期末残高	1,562,450	1,444,032	4,162,105	△15,117	7,153,470

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,352	1,352	93,766	7,158,105
当期変動額				
剰余金の配当				△335,174
親会社株主に帰属する当期純利益				425,658
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,271	3,271	△26,843	△23,571
当期変動額合計	3,271	3,271	△26,843	66,912
当期末残高	4,624	4,624	66,923	7,225,017

当連結会計年度(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,562,450	1,444,032	4,162,105	△15,117	7,153,470
当期変動額					
剰余金の配当			△132,038		△132,038
親会社株主に帰属する当期純利益			580,720		580,720
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△16	△16
当期変動額合計	—	—	448,681	△16	448,665
当期末残高	1,562,450	1,444,032	4,610,786	△15,133	7,602,135

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	4,624	4,624	66,923	7,225,017
当期変動額				
剰余金の配当				△132,038
親会社株主に帰属する当期純利益				580,720
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4,624	△4,624	△7,345	△11,985
当期変動額合計	△4,624	△4,624	△7,345	436,695
当期末残高	—	—	59,577	7,661,713

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	643,547	839,738
減価償却費	40,337	40,593
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△808	△4,624
賞与引当金の増減額(△は減少)	3,042	△262
その他の引当金の増減額(△は減少)	△13,703	△2,129
受取利息及び受取配当金	△733	△867
支払利息	151,064	156,281
売上債権の増減額(△は増加)	△6,433	4,876
たな卸資産の増減額(△は増加)	516,859	△4,453,164
前渡金の増減額(△は増加)	△2,115,492	2,115,492
前払費用の増減額(△は増加)	△1,080	3,341
仕入債務の増減額(△は減少)	△629,207	△419,304
前受金の増減額(△は減少)	34,289	△25,263
未払消費税等の増減額(△は減少)	36,783	△31,072
未払金の増減額(△は減少)	27,862	△15,625
預り金の増減額(△は減少)	△2,890	18,189
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	13,147	18,506
その他	162,851	△124,855
小計	△1,140,564	△1,880,148
利息及び配当金の受取額	788	866
利息の支払額	△152,500	△161,256
法人税等の支払額	△463,937	△9,436
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,756,213	△2,049,975
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	△124,601	△523,157
定期預金の払戻による収入	119,300	141,616
固定資産の取得による支出	△8,268	△8,965
投資有価証券の取得による支出	△624	△473
投資有価証券の売却による収入	—	12,427
敷金及び保証金の差入による支出	△5,250	△357
敷金及び保証金の回収による収入	1,570	5,041
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,873	△373,868
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)	430,800	5,766,200
長期借入れによる収入	5,652,000	2,739,200
長期借入金の返済による支出	△4,788,360	△4,779,400
配当金の支払額	△334,825	△131,767
非支配株主への配当金の支払額	△17,500	—
その他	△11,210	△10,968
財務活動によるキャッシュ・フロー	930,904	3,583,264
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△843,182	1,159,420
現金及び現金同等物の期首残高	3,036,117	2,192,934
現金及び現金同等物の期末残高	2,192,934	3,352,355

（5）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。

（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

1. 連結の範囲に関する事項

- （1）連結子会社の数 2社
- （2）連結子会社の名称
株式会社コーセーアセットプラン
株式会社アールメンテナンス

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

（1）重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

（2）重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	10年～50年
構築物	10年
工具器具備品	4年～8年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

（3）重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案して回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員への賞与の支給に備えるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

③ 家賃保証引当金

一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払に備えるため、翌連結会計年度以降の支払見積額を計上しております。

なお、表示につきましては、流動負債の「その他の引当金」としております。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

(連結貸借対照表関係)

※ 担保資産及び担保付債務

* 1. 担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年1月31日)	当連結会計年度 (2021年1月31日)
現金及び預金	一千円	1,300,000千円
販売用不動産	1,796,361千円	7,992,804千円
仕掛販売用不動産	1,551,802	3,890,195
建物	601,726	588,934
土地	1,007,999	1,007,999
計	4,957,889	14,779,935

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年1月31日)	当連結会計年度 (2021年1月31日)
短期借入金	1,635,000千円	8,015,200千円
1年内返済予定の長期借入金	651,204	495,804
長期借入金	1,834,769	3,173,765
計	4,120,973	11,684,769

* 2. 保証債務

2019年12月に、当社の連結子会社である株式会社コーセーアセットプランにおいて、顧客マンションを販売する際、銀行へ提出する書類を書き換えた行為が発覚いたしました。

当社は、本事案に関連して、顧客の住宅ローン 190,398千円(前連結会計年度：一千円)に対して、債務保証を行っております。

(連結損益計算書関係)

※ 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
広告宣伝費	364,880千円	365,320千円
販売促進費	257,206	282,598
家賃保証引当金繰入額	9,954	7,576
役員報酬	135,640	131,130
給与・賞与	474,003	478,469
賞与引当金繰入額	15,959	15,010
福利厚生費	98,556	82,531
減価償却費	15,562	15,590

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	4,704千円	△6,649千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	4,704	△6,649
税効果額	△1,433	2,025
その他有価証券評価差額金	3,271	△4,624
その他の包括利益合計	3,271	△4,624

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	10,368,000	—	—	10,368,000
合計	10,368,000	—	—	10,368,000
自己株式				
普通株式	211,200	—	—	211,200
合計	211,200	—	—	211,200

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年4月25日 定時株主総会	普通株式	335,174	利益剰余金	33	2019年1月31日	2019年4月26日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年4月23日 定時株主総会	普通株式	132,038	利益剰余金	13	2020年1月31日	2020年4月24日

当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数 (株)	当連結会計年度増 加株式数 (株)	当連結会計年度減 少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	10,368,000			10,368,000
合計	10,368,000			10,368,000
自己株式				
普通株式	211,200	33		211,233
合計	211,200	33		211,233

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年4月23日 定時株主総会	普通株式	132,038	利益剰余金	13	2020年1月31日	2020年4月24日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年4月27日 定時株主総会	普通株式	152,351	利益剰余金	15	2021年1月31日	2021年4月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
現金及び預金勘定	3,459,801千円	5,000,763千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,266,866	△1,648,408
現金及び現金同等物	2,192,934	3,352,355

(開示の省略)

リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、関連当事者情報、賃貸等不動産関係に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられたため、開示を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業目的又は販売・サービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「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」の4つに集約し、それぞれ専門組織を構成して事業活動を展開していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
ファミリーマンション販売事業	ファミリーマンションの企画・販売
資産運用型マンション販売事業	資産運用型マンションの企画・販売
不動産賃貸管理事業	資産運用型マンション等の賃貸管理及び賃貸
ビルメンテナンス事業	マンション等の管理及びメンテナンス

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2019年2月1日 至 2020年1月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (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	2,777,104	4,798,759	412,394	200,026	8,188,284	866,784	9,055,069	—	9,055,069
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	581	17,445	18,027	—	18,027	△18,027	—
計	2,777,104	4,798,759	412,975	217,472	8,206,312	866,784	9,073,096	△18,027	9,055,069
セグメント利益又は損失(△)	△29,963	581,851	163,165	16,714	731,766	194,188	925,555	△301,576	624,379
セグメント資産	6,858,613	5,183,509	1,857,055	95,738	13,994,916	—	13,994,916	2,958,973	16,953,889
セグメント負債	4,051,220	4,085,267	1,384,359	22,309	9,543,157	—	9,543,157	185,714	9,728,871
その他の項目									
減価償却費	39	3,421	24,924	1,060	29,445	—	29,445	10,891	40,337
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	2,233	3,810	230	6,273	—	6,273	1,995	8,268

(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. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額△301,576千円には、セグメント間取引消去△1,519千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△300,056千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。

(2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2020年2月1日 至 2021年1月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (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	4,152,586	4,328,226	418,233	221,137	9,120,184	254,984	9,375,168	—	9,375,168
(2) セグメント 間の内部売上 高又は振替高	—	—	132	27,268	27,401	—	27,401	△27,401	—
計	4,152,586	4,328,226	418,366	248,406	9,147,585	254,984	9,402,570	△27,401	9,375,168
セグメント利益 又は損失 (△)	234,772	611,071	148,593	21,428	1,015,865	76,878	1,092,744	△338,462	754,281
セグメント資産	6,113,866	8,145,226	1,867,535	114,215	16,240,844	—	16,240,844	4,618,533	20,859,378
セグメント負債	3,328,390	7,912,506	1,340,877	31,525	12,613,300	—	12,623,300	584,364	13,197,664
その他の項目									
減価償却費	—	396	25,275	915	26,587	—	26,587	14,005	40,593
有形固定資 産及び無形 固定資産の 増加額	—	—	640	—	640	—	640	24,631	25,271

(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. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失の調整額△338,462千円には、セグメント間取引消去△981千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△337,480千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。
- (2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客が存在しないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客が存在しないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 2019年2月1日 至 2020年1月31日）	当連結会計年度 （自 2020年2月1日 至 2021年1月31日）
1株当たり純資産額	704.76円	748.48円
1株当たり当期純利益	41.91円	57.18円

- （注）1. 潜在株式調整後1株当たり当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. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 2019年2月1日 至 2020年1月31日）	当連結会計年度 （自 2020年2月1日 至 2021年1月31日）
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 （千円）	425,658	580,720
普通株主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当 期純利益（千円）	425,658	580,720
普通株式の期中平均株式数（株）	10,156,800	10,156,772

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

4. その他

(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

当連結会計年度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	当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)					
	期中契約高			年度末契約残高		
	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	95	3,597,988	110.9	3	101,770	15.5
資産運用型マンション販売事業	487	7,898,200	147.7	269	4,343,455	559.2
合計	582	11,496,188	133.8	272	4,445,225	310.2

(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

当連結会計年度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	当連結会計年度 (自 2020年2月1日 至 2021年1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	110	4,152,586	149.5
資産運用型マンション販売事業	268	4,328,226	90.2
不動産賃貸管理事業		418,233	101.4
ビルメンテナンス事業		221,137	110.6
報告セグメント計	378	9,120,184	111.4
その他の事業		254,984	29.4
合計	378	9,375,168	103.5

(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、仲介業及び土地売却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。

(2) 役員の変動

① 代表者の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

・新任取締役候補(監査等委員就任予定)

社外取締役 森川康朗(現 ふくおかフィナンシャルグループ取締役執行役員、福岡銀行代表取締役副頭取、十八親和銀行非業務執行取締役)

・退任予定取締役(監査等委員)

社外取締役 吉戒 孝

③ 就任・退任予定日

2021年4月27日