



## 2022年1月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021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 2021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. 2022年1月期第1四半期の連結業績(2021年2月1日～2021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	%
2022年1月期第1四半期	5,780	171.9	758	501.5	799	425.0	549	556.2
2021年1月期第1四半期	2,125	1.1	126	32.9	152	25.5	83	35.6

(注) 包括利益 2022年1月期第1四半期 549百万円 (609.2%) 2021年1月期第1四半期 77百万円 (42.8%)

	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
2022年1月期第1四半期	54.13	
2021年1月期第1四半期	8.25	

#### (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
2022年1月期第1四半期	18,411	8,058	43.4	787.61
2021年1月期	20,859	7,661	36.4	748.48

(参考) 自己資本 2022年1月期第1四半期 7,999百万円 2021年1月期 7,602百万円

### 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
2021年1月期		0.00		15.00	15.00
2022年1月期					
2022年1月期(予想)		0.00		23.00	23.00

(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. 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) 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)	2022年1月期1Q	10,368,000 株	2021年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2022年1月期1Q	211,233 株	2021年1月期	211,233 株
期中平均株式数(四半期累計)	2022年1月期1Q	10,156,767 株	2021年1月期1Q	10,156,789 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

○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依然として大きく、国内外でのワクチン接種が始まったものの、感染が拡大している地域もあり、一部地域では緊急事態宣言が発出され、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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、緊急事態宣言が発出された場合は、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る上に、感染拡大の動向によっては消費マインドに大きな影響が与えることが懸念されます。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、新型コロナウイルス感染症の影響が建築資材の調達や工期の長期化などにも影響を与える懸念があります。

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て行くとともに、新規物件の開発に取り組みました。

この結果、売上高 5,780,135千円（前年同期比171.9%増）、営業利益 758,804千円（前年同期比501.5%増）、経常利益 799,235千円（前年同期比425.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 549,779千円（前年同期比556.2%増）となりました。

なお、前年同期比の変動は、2020年12月14日公表の「販売用不動産の売却に関するお知らせ」に記載のとおり、当第1四半期連結累計期間に販売用不動産を売却したことによるものであります。

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、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古物件を含む15戸（前年同期は28戸）を引渡しました。また、福岡県で4棟（グランフォーレ平尾四丁目レジデンス、グランフォーレ大橋サウステラス、グランフォーレ百道アクアフロント、グランフォーレ西新パサージュ）、長崎県長崎市で1棟（グランフォーレ五島町レジデンス）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 505,861千円（前年同期比50.9%減）、セグメント損失 34,550千円（前年同期はセグメント利益 27,063千円）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、計画どおり福岡市のマンション1棟（グランフォーレ千早マークスクエア ウェストウイング）252戸を含む繰越在庫299戸を引渡したほか、中古物件3戸を引渡し、合計302戸（前年同期は60戸）を引渡しました。この結果、売上高 5,073,631千円（前年同期比450.6%増）、セグメント利益 847,665千円（前年同期比415.4%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 3,935戸（前年同期は 3,440戸）と伸長し、売上高 120,106千円（前年同期比4.0%増）、セグメント利益 37,746千円（前年同期比18.1%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 59,781千円（前年同期比19.7%増）、セグメント利益 4,723千円（前年同期比 51.4%増）となりました。

## ⑤ その他の事業

不動産売買の仲介業及び販売代理業を行い、売上高 20,753千円（前年同期比127.9%増）、セグメント利益 16,908千円（前年同期比114.6%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 2,448,147千円減少し、18,411,230千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、仕掛販売用不動産が 1,375,009千円増加し、完成物件の引渡しに伴い、現金及び預金が 597,206千円増加したものの、同じく完成物件の引渡しにより販売用不動産が 4,393,337千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 2,844,867千円減少し、10,352,797千円となりました。これは主として、完成物件の引渡しに伴い、短期借入金 が 3,108,200千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 396,719千円増加し、8,058,433千円となりました。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

2022年1月期の連結業績予想につきましては、2021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出張の抑制、モデルルームの来場者制限などに伴い、売上計上時期がずれ込む可能性があります。

なお、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。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 (2021年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,000,763	5,597,970
売掛金(純額)	10,275	10,498
販売用不動産	8,849,363	4,456,026
仕掛販売用不動産	5,101,654	6,476,663
その他	174,858	155,193
流動資産合計	19,136,916	16,696,352
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	590,074	583,524
土地	1,017,561	1,017,561
その他(純額)	25,613	22,904
有形固定資産合計	1,633,248	1,623,990
無形固定資産	11,397	11,907
投資その他の資産	77,815	78,981
固定資産合計	1,722,461	1,714,878
資産合計	20,859,378	18,411,230
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	216,086	132,290
電子記録債務	238,975	—
短期借入金	8,047,200	4,939,000
1年内返済予定の長期借入金	495,804	737,604
未払法人税等	222,167	267,993
賞与引当金	15,696	30,511
その他の引当金	36,994	38,648
その他	398,247	715,012
流動負債合計	9,671,171	6,861,060
固定負債		
長期借入金	3,333,765	3,309,064
長期預り敷金	174,730	165,432
その他	17,997	17,239
固定負債合計	3,526,492	3,491,736
負債合計	13,197,664	10,352,797
<b>純資産の部</b>		
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	4,610,786	5,008,214
自己株式	△15,133	△15,133
株主資本合計	7,602,135	7,999,563
非支配株主持分	59,577	58,869
純資産合計	7,661,713	8,058,433
負債純資産合計	20,859,378	18,411,230

## (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 2020年2月1日 至 2020年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年4月30日)
売上高	2,125,706	5,780,135
売上原価	1,512,588	4,535,723
売上総利益	613,118	1,244,411
販売費及び一般管理費	486,961	485,607
営業利益	126,156	758,804
営業外収益		
受取家賃	52,216	83,484
受取手数料	5,774	7,357
その他	7,251	8,024
営業外収益合計	65,242	98,866
営業外費用		
支払利息	33,686	52,598
融資手数料	1,190	7
その他	4,275	5,829
営業外費用合計	39,152	58,435
経常利益	152,246	799,235
税金等調整前四半期純利益	152,246	799,235
法人税、住民税及び事業税	78,115	252,336
法人税等調整額	△6,917	△2,172
法人税等合計	71,197	250,163
四半期純利益	81,049	549,071
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△2,734	△708
親会社株主に帰属する四半期純利益	83,783	549,779

(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 2020年2月1日 至 2020年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年4月30日)
四半期純利益	81,049	549,071
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,627	—
その他の包括利益合計	△3,627	—
四半期包括利益	77,422	549,071
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	80,156	549,779
非支配株主に係る四半期包括利益	△2,734	△708

## (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。

## II 当第1四半期連結累計期間(自2021年2月1日至2021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	505,861	5,073,631	120,106	59,781	5,759,381	20,753	5,780,135	—	5,780,135
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	6,603	6,603	—	6,603	△6,603	—
計	505,861	5,073,631	120,106	66,385	5,765,985	20,753	5,786,738	△6,603	5,780,135
セグメント利益又は損失(△)	△34,550	847,665	37,746	4,723	855,585	16,908	872,493	△113,689	758,804

(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△113,689千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△113,689千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 2021年2月1日 至 2021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	23	772,687	92.5	11	368,595	79.8
資産運用型マンション販売事業	63	1,280,301	143.6	30	550,123	73.6
合計	86	2,052,988	118.9	41	918,719	76.0

(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 2021年2月1日 至 2021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	15	505,861	49.1
資産運用型マンション販売事業	302	5,073,631	550.6
不動産賃貸管理事業	—	120,106	104.0
ビルメンテナンス事業	—	59,781	119.7
報告セグメント計	317	5,759,381	272.1
その他の事業	—	20,753	227.9
合計	317	5,780,135	271.9

(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。