



2022年1月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021年9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9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2四半期の連結業績(2021年2月1日～2021年7月31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2四半期	7,409	92.6	852	211.6	919	185.6	638	214.7
2021年1月期第2四半期	3,847	8.8	273	17.3	321	27.6	202	33.7

(注) 包括利益 2022年1月期第2四半期 636百万円 (228.5%) 2021年1月期第2四半期 193百万円 (21.4%)

	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2四半期	62.86	
2021年1月期第2四半期	19.97	

(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2四半期	17,900	8,145	45.2	796.34
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2四半期 8,088百万円 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		0.00			
2022年1月期(予想)				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、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		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
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2Q	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2Q	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2Q	10,156,767 株	2021年1月期2Q	10,156,778 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	3
(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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
3. 補足情報	10
(1) 生産、受注及び販売の状況	10

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2四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に対するワクチン接種がすすんでいるものの、感染者数の増加傾向や医療のひっ迫を受け、一部地域で再び緊急事態宣言が発出されるなど、景気回復は極めて厳しい状況にあります。

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、金融緩和による購入の後押しや、コロナ禍において在宅時間が長くなったことに伴う住宅ニーズはありますが、感染対策のため対面での営業が制限されることや、景気の減速に伴う収入減少などの影響がでてくる可能性があり、今後も引き続き予断を許さない状況にあります。また、土地や建築コストは依然として高止まりの傾向にあり、購入可能額とミスマッチが懸念されます。

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 7,409,294千円（前年同期比92.6%増）、営業利益 852,140千円（前年同期比211.6%増）、経常利益 919,414千円（前年同期比185.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 638,419千円（前年同期比214.7%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2四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。

セグメント別の経営成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

福岡県で1棟（グランフォーレ大橋サウステラス）の全戸引渡しを完了し、中古物件を含む29戸（前年同期は40戸）を引渡しました。また、新たに福岡県久留米市で1棟（グランフォーレ日吉レジデンス）の販売を開始したほか、福岡県福岡市で3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 967,477千円（前年同期比32.3%減）、セグメント損失 82,939千円（前年同期はセグメント損失 22,621千円）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

福岡県福岡市で3棟（グランフォーレ博多駅プレミア、グランフォーレ千早プレミア、グランフォーレ千早マークスクエア ウェストウイング）の全戸引渡しを完了し、繰越在庫を含む351戸を引渡したほか、中古物件7戸を引渡し、合計358戸（前年同期は136戸）を引渡しました。この結果、売上高 6,052,314千円（前年同期比191.7%増）、セグメント利益 994,172千円（前年同期比166.4%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完成に伴い、管理戸数は3,898戸（前年同期は3,408戸）と伸長し、売上高 228,242千円（前年同期比5.2%増）、セグメント利益 67,897千円（前年同期比3.1%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 122,133千円（前年同期比20.2%増）、セグメント利益 11,109千円（前年同期比24.1%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 39,126千円（前年同期比54.5%増）、セグメント利益 31,673千円（前年同期比56.7%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四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 2,959,293千円減少し、17,900,084千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、仕掛販売用不動産が 1,660,768千円増加し、完成物件の引渡しに伴い現金及び預金が 979,712千円増加したものの、同じく完成物件の引渡しにより販売用不動産 5,430,435千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 3,443,566千円減少し、9,754,097千円となりました。これは主として、完成物件の引渡しに伴い、短期借入金が 3,781,700千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 484,273千円増加し、8,145,987千円となりました。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。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末残高より 979,712千円増加し 4,332,067千円となりました。

当第2四半期連結累計期間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）

営業活動の結果獲得した資金は 4,764,065千円（前年同期は 637,642千円の使用）となりました。これは主として、電子記録債務の期日の到来や工事代金の支払いにより仕入債務の減少額が 304,147千円となったものの、完成物件の引渡しによりたな卸資産の減少額が 3,769,820千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 7,088千円（前年同期は 121,718千円の獲得）となりました。これは主として、物件の完売に伴うモデルルームの退去によって、敷金及び保証金の回収による収入 7,752千円があったものの、固定資産の取得による支出 13,142千円となったこと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）

財務活動の結果使用した資金は 3,777,265千円（前年同期は 199,152千円の獲得）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、長期借入れによる収入 266,000千円となったものの、短期借入金の減少額 3,781,700千円となったこと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2四半期連結会計期間 (2021年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,000,763	5,980,476
売掛金(純額)	10,275	13,052
販売用不動産	8,849,363	3,418,927
仕掛販売用不動産	5,101,654	6,762,423
その他	174,858	27,554
流動資産合計	19,136,916	16,202,435
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	590,074	576,975
土地	1,017,561	1,017,561
その他(純額)	25,613	20,485
有形固定資産合計	1,633,248	1,615,021
無形固定資産	11,397	13,089
投資その他の資産	77,815	69,539
固定資産合計	1,722,461	1,697,649
資産合計	20,859,378	17,900,084
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	216,086	150,914
電子記録債務	238,975	—
短期借入金	8,047,200	4,265,500
1年内返済予定の長期借入金	495,804	723,804
未払法人税等	222,167	305,742
賞与引当金	15,696	15,266
その他の引当金	36,994	36,745
その他	398,247	805,308
流動負債合計	9,671,171	6,303,280
固定負債		
長期借入金	3,333,765	3,274,963
長期預り敷金	174,730	168,921
その他	17,997	6,932
固定負債合計	3,526,492	3,450,816
負債合計	13,197,664	9,754,097
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	4,610,786	5,096,855
自己株式	△15,133	△15,133
株主資本合計	7,602,135	8,088,204
非支配株主持分	59,577	57,783
純資産合計	7,661,713	8,145,987
負債純資産合計	20,859,378	17,900,084

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)
売上高	3,847,231	7,409,294
売上原価	2,690,592	5,687,497
売上総利益	1,156,638	1,721,797
販売費及び一般管理費	883,208	869,656
営業利益	273,430	852,140
営業外収益		
受取家賃	102,169	140,621
受取手数料	11,599	13,860
その他	13,993	13,057
営業外収益合計	127,762	167,539
営業外費用		
支払利息	67,400	90,726
融資手数料	1,928	79
その他	9,945	9,458
営業外費用合計	79,274	100,265
経常利益	321,918	919,414
税金等調整前四半期純利益	321,918	919,414
法人税、住民税及び事業税	131,741	283,598
法人税等調整額	△8,205	△809
法人税等合計	123,536	282,789
四半期純利益	198,382	636,625
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△4,493	△1,794
親会社株主に帰属する四半期純利益	202,876	638,419

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)
四半期純利益	198,382	636,625
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,565	—
その他の包括利益合計	△4,565	—
四半期包括利益	193,817	636,625
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	198,310	638,419
非支配株主に係る四半期包括利益	△4,493	△1,794

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	321,918	919,414
減価償却費	21,611	29,678
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,920	179
賞与引当金の増減額 (△は減少)	135	△429
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△1,094	△249
受取利息及び受取配当金	△493	△162
支払利息	67,400	90,726
売上債権の増減額 (△は増加)	6,187	△2,777
たな卸資産の増減額 (△は増加)	330,440	3,769,820
前渡金の増減額 (△は増加)	△650,893	—
仕入債務の増減額 (△は減少)	△803,130	△304,147
前受金の増減額 (△は減少)	69,555	24,638
その他	15,899	525,441
小計	△624,383	5,052,134
利息及び配当金の受取額	481	124
利息の支払額	△69,305	△85,648
法人税等の支払額	55,564	△202,545
営業活動によるキャッシュ・フロー	△637,642	4,764,065
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	△4,257	△4,200
定期預金の払戻による収入	124,116	4,200
固定資産の取得による支出	△1,965	△13,142
投資有価証券の取得による支出	△323	—
投資有価証券の売却による収入	60	—
敷金及び保証金の差入による支出	△204	△1,697
敷金及び保証金の回収による収入	4,293	7,752
投資活動によるキャッシュ・フロー	121,718	△7,088
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)	△408,800	△3,781,700
長期借入れによる収入	2,313,000	266,000
長期借入金の返済による支出	△1,567,598	△96,802
配当金の支払額	△131,767	△151,787
その他の支出	△5,681	△12,975
財務活動によるキャッシュ・フロー	199,152	△3,777,265
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△316,771	979,712
現金及び現金同等物の期首残高	2,192,934	3,352,355
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,876,163	4,332,067

(4) 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。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

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2四半期連結累計期間(自2020年2月1日至2020年7月31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	1,428,440	2,074,983	216,886	101,590	3,821,901	25,330	3,847,231	—	3,847,231
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	104	10,054	10,159	—	10,159	△10,159	—
計	1,428,440	2,074,983	216,991	111,645	3,832,060	25,330	3,857,391	△10,159	3,847,231
セグメント利益又は損失(△)	△22,621	373,196	70,046	8,951	429,573	20,214	449,788	△176,358	273,430

(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△176,358千円には、セグメント間取引消去△2,714千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△173,644千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2四半期連結累計期間(自2021年2月1日至2021年7月31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	967,477	6,052,314	228,242	122,133	7,370,168	39,126	7,409,294	—	7,409,294
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	9,717	9,717	—	9,717	△9,717	—
計	967,477	6,052,314	228,242	131,851	7,379,885	39,126	7,419,012	△9,717	7,409,294
セグメント利益又は損失(△)	△82,939	994,172	67,897	11,109	990,240	31,673	1,021,914	△169,773	852,140

(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△169,773千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△169,773千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2四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2四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31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	41	1,414,755	75.1	15	549,048	49.4
資産運用型マンション販売事業	117	2,158,951	123.1	28	450,091	98.7
合計	158	3,573,707	98.2	43	999,139	63.7

(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 販売実績

当第2四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2四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年7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	29	967,477	67.7
資産運用型マンション販売事業	358	6,052,314	291.7
不動産賃貸管理事業	—	228,242	105.2
ビルメンテナンス事業	—	122,133	120.2
報告セグメント計	387	7,370,168	192.8
その他の事業	—	39,126	154.5
合計	387	7,409,294	192.6

(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。