



2022年1月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021年12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12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3四半期の連結業績(2021年2月1日～2021年10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3四半期	8,914	47.2	897	109.5	994	101.7	688	111.5
2021年1月期第3四半期	6,057	14.7	428	199.1	492	207.9	325	252.5

(注) 包括利益 2022年1月期第3四半期 686百万円 (117.5%) 2021年1月期第3四半期 315百万円 (221.8%)

	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3四半期	67.80	
2021年1月期第3四半期	32.05	

(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3四半期	17,596	8,195	46.3	801.28
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3四半期 8,138百万円 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)				25.00	25.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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3Q	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3Q	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3Q	10,156,767 株	2021年1月期3Q	10,156,774 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3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	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3四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により、依然として厳しい状況にあるものの、ワクチン接種の促進などの対策が進み、感染者数は減少し、海外経済の改善もあって、持ち直していくことが期待されます。ただし、エネルギー資源や半導体をはじめ、サプライチェーンを通じた下振れリスクが懸念され、先行きは不透明です。

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、新型コロナウイルス感染症の感染者数の減少に伴い、営業活動の活発化が期待されますが、土地や建築コストは依然として高止まりの傾向にあり、販売価格への影響が懸念されます。また、金融緩和による購入の後押しや、コロナ禍の影響で在宅時間が長くなったことに伴う住宅ニーズの高まりはありますが、国内の感染症の動向や国際的な金融資本市場の変動等、社会経済動向を注視する必要があります。

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 8,914,939千円（前年同期比47.2%増）、営業利益 897,048千円（前年同期比109.5%増）、経常利益 994,024千円（前年同期比101.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 688,665千円（前年同期比111.5%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3四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

福岡県福岡市で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）の全戸引渡しを完了し、中古物件を含む44戸（前年同期は66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、グランフォーレ西新パサージュ）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 1,598,444千円（前年同期比29.5%減）、セグメント損失 121,475千円（前年同期はセグメント利益 14,308千円）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392戸を引渡したほか、中古物件7戸を引渡し、合計399戸（前年同期は199戸）を引渡しました。この結果、売上高 6,733,314千円（前年同期比119.0%増）、セグメント利益 1,095,901千円（前年同期比124.8%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3,834戸と伸長し、売上高 326,590千円（前年同期比2.7%増）、セグメント利益 99,286千円（前年同期比11.9%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 188,946千円（前年同期比19.1%増）、セグメント利益 19,505千円（前年同期比40.0%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 67,643千円（前年同期比71.7%減）、セグメント利益 56,184千円（前年同期比13.0%減）となりました。なお、前年同期比の変動は、前年に商業用施設用地売却があったためであります。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四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 3,263,184千円減少し、17,596,193千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、仕掛販売用不動産が 2,005,426千円増加し、完成物件の引渡しに伴い現金及び預金が 1,316,662千円増加したものの、同じく完成物件の引渡しにより販売用不動産 6,416,289千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 3,797,256千円減少し、9,400,407千円となりました。これは主として、完成物件の引渡しに伴い、短期借入金が 4,484,100千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 534,071千円増加し、8,195,785千円となりました。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等の影響により景気は不透明な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が再拡大した場合、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3四半期連結会計期間 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,000,763	6,317,426
売掛金(純額)	10,275	11,276
販売用不動産	8,849,363	2,433,073
仕掛販売用不動産	5,101,654	7,107,080
その他	174,858	25,365
流動資産合計	19,136,916	15,894,223
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	590,074	570,425
土地	1,017,561	1,017,561
その他(純額)	25,613	35,136
有形固定資産合計	1,633,248	1,623,122
無形固定資産	11,397	12,237
投資その他の資産	77,815	66,609
固定資産合計	1,722,461	1,701,970
資産合計	20,859,378	17,596,193
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	216,086	105,823
電子記録債務	238,975	—
短期借入金	8,047,200	3,563,100
1年内返済予定の長期借入金	495,804	638,565
未払法人税等	222,167	172,497
賞与引当金	15,696	30,511
その他の引当金	36,994	33,266
その他	398,247	963,531
流動負債合計	9,671,171	5,507,295
固定負債		
長期借入金	3,333,765	3,697,433
長期預り敷金	174,730	169,603
その他	17,997	26,075
固定負債合計	3,526,492	3,893,111
負債合計	13,197,664	9,400,407
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	5,147,100
自己株式	△15,133	△15,133
株主資本合計	7,602,135	8,138,449
非支配株主持分	59,577	57,336
純資産合計	7,661,713	8,195,785
負債純資産合計	20,859,378	17,596,193

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年10月31日)
売上高	6,057,575	8,914,939
売上原価	4,326,125	6,793,874
売上総利益	1,731,449	2,121,064
販売費及び一般管理費	1,303,277	1,224,016
営業利益	428,172	897,048
営業外収益		
受取家賃	149,679	199,708
受取手数料	15,729	18,483
その他	21,684	21,968
営業外収益合計	187,094	240,160
営業外費用		
支払利息	105,694	125,935
融資手数料	2,210	2,109
その他	14,527	15,138
営業外費用合計	122,432	143,184
経常利益	492,833	994,024
税金等調整前四半期純利益	492,833	994,024
法人税、住民税及び事業税	184,165	305,679
法人税等調整額	△10,449	1,920
法人税等合計	173,716	307,600
四半期純利益	319,116	686,423
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△6,429	△2,241
親会社株主に帰属する四半期純利益	325,546	688,665

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年10月31日)
四半期純利益	319,116	686,423
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,571	—
その他の包括利益合計	△3,571	—
四半期包括利益	315,545	686,423
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	321,974	688,665
非支配株主に係る四半期包括利益	△6,429	△2,241

(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。

(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3四半期連結累計期間(自2020年2月1日至2020年10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	2,268,034	3,073,954	317,930	158,643	5,818,561	239,013	6,057,575	—	6,057,575
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	144	14,319	14,464	—	14,464	△14,464	—
計	2,268,034	3,073,954	318,074	172,962	5,833,025	239,013	6,072,039	△14,464	6,057,575
セグメント利益	14,308	487,456	112,733	13,934	628,432	64,551	692,984	△264,812	428,172

(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. セグメント利益の調整額△264,812千円には、セグメント間取引消去△2,822千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△261,989千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3四半期連結累計期間(自2021年2月1日至2021年10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	1,598,444	6,733,314	326,590	188,946	8,847,295	67,643	8,914,939	—	8,914,939
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	13,687	13,687	—	13,687	△13,687	—
計	1,598,444	6,733,314	326,590	202,633	8,860,983	67,643	8,928,626	△13,687	8,914,939
セグメント利益又は損失(△)	△121,475	1,095,901	99,286	19,505	1,093,218	56,184	1,149,402	△252,354	897,048

(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△252,354千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△252,354千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3四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3四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年10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	103	3,454,825	113.5	62	1,958,151	136.7
資産運用型マンション販売事業	183	3,249,441	113.5	53	859,581	152.9
合計	286	6,704,267	113.5	115	2,817,732	141.3

(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 販売実績

当第3四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3四半期連結累計期間 (自 2021年2月1日 至 2021年10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	44	1,598,444	70.5
資産運用型マンション販売事業	399	6,733,314	219.0
不動産賃貸管理事業	—	326,590	102.7
ビルメンテナンス事業	—	188,946	119.1
報告セグメント計	443	8,847,295	152.1
その他の事業	—	67,643	28.3
合計	443	8,914,939	147.2

(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。