



2023年1月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2022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 2022年12月12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. 2023年1月期第3四半期の連結業績(2022年2月1日～2022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	%
2023年1月期第3四半期	5,396	39.5	665	25.9	842	15.2	575	16.5
2022年1月期第3四半期	8,914	47.2	897	109.5	994	101.7	688	111.5

(注) 包括利益 2023年1月期第3四半期 574百万円 (16.3%) 2022年1月期第3四半期 686百万円 (117.5%)

	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
2023年1月期第3四半期	56.63	
2022年1月期第3四半期	67.80	

(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
2023年1月期第3四半期	16,356	8,707	52.9	851.75
2022年1月期	17,417	8,386	47.8	820.12

(参考) 自己資本 2023年1月期第3四半期 8,651百万円 2022年1月期 8,329百万円

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
2022年1月期		0.00		25.00	25.00
2023年1月期		0.00			
2023年1月期(予想)				36.00	36.00

(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. 2023年1月期の連結業績予想(2022年2月1日～2023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	10,939	3.1	1,586	38.9	1,786	40.6	1,215	38.1	119.62

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

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 : 有
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)	2023年1月期3Q	10,368,000 株	2022年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2023年1月期3Q	211,233 株	2022年1月期	211,233 株
期中平均株式数(四半期累計)	2023年1月期3Q	10,156,767 株	2022年1月期3Q	10,156,767 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な情報(3)連結業績予想など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
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報等)	8
3. 補足情報	9
(1) 生産、受注及び販売の状況	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

第1四半期連結会計期間の期首より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を適用しており、当第3四半期連結累計期間に係る各金額については、収益認識会計基準等を適用した後の金額となっております。なお、経営成績の状況については、従来の前第3四半期連結累計期間と比較した増減額及び前年同期比（%）を記載しております。詳細につきましては、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項」に記載しております。

（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が残っているものの、行動制限の緩和により、経済活動が戻りつつあることから、今後は景気の回復が期待されます。しかし、急激な円安や物価上昇、ウクライナ侵攻の長期化など、様々なリスクが顕在化しており、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、金融緩和の継続によるマンションの購入の下支えもあり、ウィズコロナの生活様式も徐々に浸透してきたため、当社グループでも感染症対策を行った上で順調に営業活動を続けております。しかしながら、円安や物価上昇に伴い建築コストも上昇しており、今後の販売価格への影響が予想されるため、顧客の購入可能価格との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 5,396,552千円（前年同期比39.5%減）、営業利益 665,156千円（前年同期比25.9%減）、経常利益 842,994千円（前年同期比15.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益 575,195千円（前年同期比16.5%減）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、前第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

当第3四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、埼玉県さいたま市で1棟（グランフォーレ南浦和）の全戸引渡しを完了し、中古物件を含む47戸（前年同期は44戸）を引渡しました。また、福岡県福岡市で新たに1棟（グランフォーレ箱崎九大前駅レジデンス）の販売を開始したほか、福岡県福岡市で2棟（グランフォーレ西新パサージュ、グランフォーレ大橋駅前レジデンス）、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 1,092,517千円（前年同期比31.7%減）、セグメント損失 124,319千円（前年同期はセグメント損失 121,475千円）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

当第3四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、中古物件1棟（52戸）を含む前期繰越在庫 174戸（前年同期は399戸）を引渡しました。この結果、売上高 3,801,114千円（前年同期比43.5%減）、セグメント利益 911,310千円（前年同期比16.8%減）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

前年同期からの資産運用型マンション新規物件は1棟52戸にとどまり、物件の売却などに伴う管理会社の変更などにより、管理戸数は3,621戸（前年同期は3,834戸）と減少し、売上高 242,215千円（前年同期比25.8%減）、セグメント利益 81,875千円（前年同期比17.5%減）となりました。なお、前期において、有形固定資産（1棟 1,131,393千円）を保有目的の変更により、流動資産の「販売用不動産」に振替えたことにより、当該家賃収入が当セグメントから営業外収益へ変わったため、売上高及びセグメント利益が減少しております。

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 199,037千円（前年同期比5.3%増）、セグメント利益 18,952千円（前年同期比2.8%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 61,667千円（前年同期比8.8%減）、セグメント利益 52,156千円（前年同期比7.2%減）となりました。

(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1,060,479千円減少し、16,356,747千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い仕掛販売用不動産が1,878,286千円増加したものの、完成物件の引渡しにより販売用不動産が2,484,718千円減少したことに加え、未払法人税等及び未払消費税等の納付により現金及び預金が572,935千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1,381,315千円減少し、7,649,114千円となりました。これは主として、プロジェクトの進捗に伴い、短期借入金が549,500千円、長期借入金が507,099千円減少したことに加え、前期末で確定した税金を納付し、未払消費税等が562,892千円、未払法人税等が195,031千円、それぞれ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320,836千円増加し、8,707,632千円となりました。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

2023年1月期の連結業績予想につきましては、販売が好調に推移した結果、2022年3月14日に公表いたしました「2022年1月期決算短信」における業績予想を上回る進捗となりました。詳細につきましては、2022年12月8日公表の「連結業績予想の上方修正及び配当予想の増配修正に関するお知らせ」をご参照ください。

また、通期と比較して、第3四半期（累計）の売上が少ない理由については、マンションの完成が第4四半期に集中していることによるものであります。当第3四半期連結累計期間末の契約残高（受注済・完成引渡待ち）につきましては、「3. 補足情報（1）生産、受注及び販売の状況②契約実績」をご参照ください。

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 (2022年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,521,148	5,948,213
売掛金(純額)	12,909	10,081
販売用不動産	3,911,613	1,426,895
仕掛販売用不動産	6,310,589	8,188,876
その他	94,838	222,245
流動資産合計	16,851,100	15,796,312
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	123,467	118,502
土地	328,072	328,072
その他(純額)	32,567	27,959
有形固定資産合計	484,106	474,533
無形固定資産	11,386	11,744
投資その他の資産	70,633	74,156
固定資産合計	566,126	560,434
資産合計	17,417,226	16,356,747
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	38,207	22,582
短期借入金	3,334,500	2,785,000
1年内返済予定の長期借入金	567,518	895,455
未払法人税等	271,896	76,864
未払消費税等	566,124	3,231
賞与引当金	15,369	30,286
その他	617,443	744,389
流動負債合計	5,411,058	4,557,809
固定負債		
長期借入金	3,424,577	2,917,478
長期預り敷金	170,507	154,904
その他	24,287	18,923
固定負債合計	3,619,371	3,091,305
負債合計	9,030,430	7,649,114
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	5,338,441	5,659,717
自己株式	△15,133	△15,133
株主資本合計	8,329,790	8,651,066
非支配株主持分	57,005	56,565
純資産合計	8,386,796	8,707,632
負債純資産合計	17,417,226	16,356,747

(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 2021年2月1日 至 2021年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年2月1日 至 2022年10月31日)
売上高	8,914,939	5,396,552
売上原価	6,793,874	3,719,727
売上総利益	2,121,064	1,676,824
販売費及び一般管理費	1,224,016	1,011,668
営業利益	897,048	665,156
営業外収益		
受取家賃	199,708	225,051
受取手数料	18,483	17,142
その他	21,968	24,168
営業外収益合計	240,160	266,363
営業外費用		
支払利息	125,935	84,485
融資手数料	2,109	130
その他	15,138	3,909
営業外費用合計	143,184	88,524
経常利益	994,024	842,994
税金等調整前四半期純利益	994,024	842,994
法人税、住民税及び事業税	305,679	266,527
法人税等調整額	1,920	1,712
法人税等合計	307,600	268,239
四半期純利益	686,423	574,755
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△2,241	△439
親会社株主に帰属する四半期純利益	688,665	575,195

(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 2021年2月1日 至 2021年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年2月1日 至 2022年10月31日)
四半期純利益	686,423	574,755
四半期包括利益	686,423	574,755
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	688,665	575,195
非支配株主に係る四半期包括利益	△2,241	△439

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。収益認識会計基準等の適用による主な変更点は、これまで販売費および一般管理費に計上していた、顧客に支払われる対価の一部を売上高から控除して表示するものであります。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は 133,226千円減少し、販売費一般管理費は 133,226千円減少しておりますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益へ与える影響はありません。また、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる四半期連結財務諸表への影響はありません。

(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									
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
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。

II 当第3四半期連結累計期間(自2022年2月1日至2022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並びに収益の分解情報

(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									
顧客との契約から 生じる収益	1,092,517	3,801,114	165,917	199,037	5,258,586	61,667	5,320,254	—	5,320,254
その他の収益 (注)4	—	—	76,298	—	76,298	—	76,298	—	76,298
外部顧客への売上高	1,092,517	3,801,114	242,215	199,037	5,334,884	61,667	5,396,552	—	5,396,552
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	13,154	13,154	—	13,154	△13,154	—
計	1,092,517	3,801,114	242,215	212,191	5,348,039	61,667	5,409,706	△13,154	5,396,552
セグメント利益 又は損失(△)	△124,319	911,310	81,875	18,952	887,818	52,156	939,975	△274,819	665,156

- (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. セグメント利益又は損失の調整額△274,819千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△274,819千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。
 4. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)の範囲に含まれる不動産賃貸収入等であります。

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 2022年2月1日 至 2022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	80	2,651,270	76.7	149	5,699,848	291.1
資産運用型マンション販売事業	173	3,870,035	119.1	19	317,600	36.9
合計	253	6,521,306	97.3	168	6,017,448	213.6

(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 2022年2月1日 至 2022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	47	1,092,517	68.3
資産運用型マンション販売事業	174	3,801,114	56.5
不動産賃貸管理事業	—	242,215	74.2
ビルメンテナンス事業	—	199,037	105.3
報告セグメント計	221	5,334,884	60.3
その他の事業	—	61,667	91.2
合計	221	5,396,552	60.5

(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、仲介業が含まれております。