



2024年1月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023年9月11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 2023年9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. 2024年1月期第2四半期の連結業績(2023年2月1日～2023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	%
2024年1月期第2四半期	7,127	192.3	1,434	1,647.6	1,557	646.3	1,065	689.3
2023年1月期第2四半期	2,438	67.1	82	90.4	208	77.3	134	78.9

(注) 包括利益 2024年1月期第2四半期 1,065百万円 (690.8%) 2023年1月期第2四半期 134百万円 (78.8%)

	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
2024年1月期第2四半期	104.89	
2023年1月期第2四半期	13.29	

(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
2024年1月期第2四半期	14,335	10,092	70.0	988.07
2023年1月期	15,476	9,392	60.3	919.17

(参考) 自己資本 2024年1月期第2四半期 10,035百万円 2023年1月期 9,335百万円

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
2023年1月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年1月期		0.00		36.00	36.00
2024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 : 無

3. 2024年1月期の連結業績予想(2023年2月1日～2024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		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	10,780	2.0	1,500	8.0	1,670	9.4	1,140	9.5	112.24

(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 : 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)	2024年1月期2Q	10,368,000 株	2023年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2024年1月期2Q	211,233 株	2023年1月期	211,233 株
期中平均株式数(四半期累計)	2024年1月期2Q	10,156,767 株	2023年1月期2Q	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. 2「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
(会計方針の変更)	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の感染症法上の位置づけの引き下げに伴い、各種行動制限は解除され、景気の緩やかな回復が期待されるものの、急激な物価上昇や円安、世界的な金融引き締めなどの要因もあり、依然として先行きは不透明な状況です。

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、金融緩和政策の継続等に後押しされ、販売は順調に推移しているものの、物価が上昇し、土地や建築コストは依然として高止まりの傾向にあり、マンション販売価格の値上がりも懸念されることから、顧客の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 7,127,727千円（前年同期比192.3%増）、営業利益 1,434,620千円（前年同期比1647.6%増）、経常利益 1,557,976千円（前年同期比646.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 1,065,386千円（前年同期比689.3%増）となりました。

なお、前年同期比の変動は、2022年3月7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

当第2四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、福岡県福岡市の1棟（グランフォーレ大橋駅前レジデンス）の引渡しを完了し、中古物件を含む27戸（前年同期は31戸）を引渡しました。また、鹿児島県鹿児島市で1棟（グランフォーレ高見馬場）、山口県下関市で1棟（グランフォーレ長府侍町）の販売を開始したほか、福岡県福岡市で1棟（グランフォーレ箱崎九大前駅レジデンス）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 1,103,338千円（前年同期比47.5%増）、セグメント損失 38,422千円（前年同期はセグメント損失 66,228千円）となりました。

なお、前年同期に比べ売上高が増加したものの、セグメント損失が発生した要因は、鹿児島県及び山口県にて新たにマンションの販売を開始したため、売上を伴わない販売広告費等が発生したことによるものであります。

② 資産運用型マンション販売事業

福岡県福岡市の1棟（グランフォーレ博多マークプレイス）の引渡しを開始したことに加え、福岡県福岡市の1棟（グランフォーレ博多ウォーターフロント）の引渡しを完了し、前期繰越在庫を含む350戸（前年同期は80戸）を引渡しました。この結果、売上高 5,666,571千円（前年同期比321.3%増）、セグメント利益 1,598,383千円（前年同期比671.8%増）となりました。なお、前年同期比の変動は、2022年3月7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おいて販売用不動産（グランフォーレ博多ウォーターフロント）247戸を売却したことによるものであります。

③ 不動産賃貸管理事業

資産運用型マンション新規物件が完成したものの、物件の売却等に伴う管理会社の変更により、管理戸数は3,735戸（前年同期は3,707戸）と微増にとどまり、売上高 180,423千円（前年同期比8.1%増）、セグメント利益 45,752千円（前年同期比14.2%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 153,362千円（前年同期比16.4%増）、セグメント利益 22,144千円（前年同期比62.7%増）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 24,031千円（前年同期比48.9%減）、セグメント利益 6,808千円（前年同期比82.3%減）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1,140,588千円減少し、14,335,587千円となりました。これは主として、完成物件の引渡しに伴い、現金及び預金が884,444千円増加したものの、販売用不動産が1,735,890千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1,840,028千円減少し、4,243,215千円となりました。これは主として、完成物件の引渡しに伴い、短期借入金が1,607,000千円減少したことに加え、電子記録債務が期日が到来したことにより398,860千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699,440千円増加し、10,092,371千円となりました。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1,384,144千円増加し5,423,083千円となりました。

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2,731,484千円（前年同期は634,294千円の使用）となりました。これは主として、仕入債務の減少額が324,859千円となったものの、棚卸資産の減少額が1,830,384千円となったことに加え、税金等調整前四半期純利益1,557,976千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）

投資活動の結果獲得した資金は494,973千円（前年同期は7,646千円の使用）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504,200千円があ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1,842,312千円（前年同期は1,149,954千円の使用）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、短期借入金の減少額1,607,000千円に加え、配当金の支払額が364,980千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

2024年1月期の連結業績予想につきましては、2023年3月13日に公表いたしました「2023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。

また、通期業績予想と比較して、第2四半期（累計）の売上高が大きい理由については、2022年3月7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おいて販売用不動産（グランフォーレ博多ウォーターフロント）247戸を売却したことによるものであります。当第2四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 (2023年1月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,175,847	7,060,292
売掛金(純額)	9,043	11,288
販売用不動産	2,617,745	881,855
仕掛販売用不動産	5,762,386	5,667,714
その他	344,810	128,980
流動資産合計	14,909,833	13,750,130
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	116,707	113,136
土地	328,072	328,072
その他(純額)	26,958	27,743
有形固定資産合計	471,737	468,952
無形固定資産	8,370	7,452
投資その他の資産	86,233	109,052
固定資産合計	566,342	585,456
資産合計	15,476,175	14,335,587
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	39,167	113,168
電子記録債務	398,860	—
短期借入金	2,356,000	749,000
1年内返済予定の長期借入金	447,886	438,748
未払法人税等	421,917	541,663
未払消費税等	3,377	102,305
賞与引当金	15,597	15,381
その他	728,400	471,402
流動負債合計	4,411,206	2,431,669
固定負債		
長期借入金	1,502,291	1,644,917
長期預り敷金	152,496	149,029
その他	17,249	17,599
固定負債合計	1,672,037	1,811,545
負債合計	6,083,244	4,243,215
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	6,344,455	7,044,198
自己株式	△15,133	△15,133
株主資本合計	9,335,804	10,035,547
非支配株主持分	57,126	56,824
純資産合計	9,392,931	10,092,371
負債純資産合計	15,476,175	14,335,587

(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 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)
売上高	2,438,819	7,127,727
売上原価	1,712,873	4,890,544
売上総利益	725,945	2,237,182
販売費及び一般管理費	643,855	802,562
営業利益	82,090	1,434,620
営業外収益		
受取家賃	157,656	125,981
受取手数料	13,306	18,283
その他	13,689	13,669
営業外収益合計	184,651	157,935
営業外費用		
支払利息	53,922	33,524
融資手数料	—	50
その他	4,065	1,004
営業外費用合計	57,987	34,579
経常利益	208,754	1,557,976
税金等調整前四半期純利益	208,754	1,557,976
法人税、住民税及び事業税	68,788	511,680
法人税等調整額	5,287	△18,788
法人税等合計	74,075	492,892
四半期純利益	134,678	1,065,083
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△301	△302
親会社株主に帰属する四半期純利益	134,979	1,065,386

(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 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)
四半期純利益	134,678	1,065,083
四半期包括利益	134,678	1,065,083
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	134,979	1,065,386
非支配株主に係る四半期包括利益	△301	△302

(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 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023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	208,754	1,557,976
減価償却費	8,597	9,091
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△62	30
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△262	△215
受取利息及び受取配当金	△96	△650
支払利息	53,922	33,524
売上債権の増減額 (△は増加)	1,826	△2,244
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△40,471	1,830,384
前渡金の増減額 (△は増加)	—	△44,055
仕入債務の増減額 (△は減少)	△12,105	△324,859
前受金の増減額 (△は減少)	120,614	△220,806
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△559,705	98,927
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△3,046	△3,466
その他	△108,670	224,627
小計	△330,704	3,158,264
利息及び配当金の受取額	89	334
利息の支払額	△52,958	△31,210
法人税等の支払額	△250,720	△395,903
営業活動によるキャッシュ・フロー	△634,294	2,731,484
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	△4,500	△4,500
定期預金の払戻による収入	4,200	504,200
固定資産の取得による支出	△2,089	△585
敷金及び保証金の差入による支出	△7,089	△4,342
敷金及び保証金の回収による収入	1,831	200
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,646	494,973
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)	△789,100	△1,607,000
長期借入れによる収入	—	231,000
長期借入金の返済による支出	△103,806	△97,512
配当金の支払額	△253,472	△364,980
その他の支出	△3,576	△3,820
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,149,954	△1,842,312
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,791,894	1,384,144
現金及び現金同等物の期首残高	4,871,340	4,038,938
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,079,445	5,423,083

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益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	747,991	1,345,157	115,628	131,782	2,340,560	47,025	2,387,585	—	2,387,585
その他の収益 (注) 4	—	—	51,233	—	51,233	—	51,233	—	51,233
外部顧客への売上高	747,991	1,345,157	166,862	131,782	2,391,793	47,025	2,438,819	—	2,438,819
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	8,776	8,776	—	8,776	△8,776	—
計	747,991	1,345,157	166,862	140,559	2,400,569	47,025	2,447,595	△8,776	2,438,819
セグメント利益 又は損失(△)	△66,228	207,088	53,325	13,609	207,794	38,495	246,289	△164,199	82,090

- (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△164,199千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△164,199千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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益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	1,103,338	5,666,571	129,153	153,362	7,052,425	24,031	7,076,456	—	7,076,456
その他の収益 (注) 4	—	—	51,270	—	51,270	—	51,270	—	51,270
外部顧客への売上高	1,103,338	5,666,571	180,423	153,362	7,103,696	24,031	7,127,727	—	7,127,727
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	7,289	7,289	—	7,289	△7,289	—
計	1,103,338	5,666,571	180,423	160,651	7,110,985	24,031	7,135,016	△7,289	7,127,727
セグメント利益 又は損失(△)	△38,422	1,598,383	45,752	22,144	1,627,856	6,808	1,634,665	△200,045	1,434,620

- (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△200,045千円には、セグメント間取引消去△1,230千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△198,814千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 2023年2月1日 至 2023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	35	1,349,824	60.0	66	2,722,748	48.2
資産運用型マンション販売事業	99	1,685,657	111.6	22	358,074	79.7
合計	134	3,035,482	80.7	88	3,080,823	50.5

(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 2023年2月1日 至 2023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	27	1,103,338	147.5
資産運用型マンション販売事業	350	5,666,571	421.3
不動産賃貸管理事業	—	180,423	108.1
ビルメンテナンス事業	—	153,362	116.4
報告セグメント計	377	7,103,696	297.0
その他の事業	—	24,031	51.1
合計	377	7,127,727	292.3

(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。