



平成30年1月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29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 <http://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) 常務取締役管理部長 (氏名) 吉本晋治

TEL 092-722-6677

四半期報告書提出予定日 平成29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. 平成30年1月期第2四半期の連結業績(平成29年2月1日～平成29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	%
30年1月期第2四半期	8,332	113.2	1,395	387.0	1,401	440.5	833	500.8
29年1月期第2四半期	3,907	22.4	286	17.3	259	29.1	138	28.4

(注) 包括利益 30年1月期第2四半期 859百万円 (441.2%) 29年1月期第2四半期 158百万円 (32.8%)

	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
30年1月期第2四半期	102.15	
29年1月期第2四半期	17.00	

(注) 平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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
30年1月期第2四半期	13,272	3,697	27.2	442.93
29年1月期	12,667	3,056	23.6	365.77

(参考) 自己資本 30年1月期第2四半期 3,612百万円 29年1月期 2,983百万円

(注) 平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

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
29年1月期		0.00		50.00	50.00
30年1月期		0.00			
30年1月期(予想)				30.00	30.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

(注) 平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。平成29年1月期については、当該株式分割前の実際の配当の額を記載しております。

3. 平成30年1月期の連結業績予想(平成29年2月1日～平成30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	13,027	27.2	1,694	53.4	1,660	51.7	1,015	49.9	124.44

(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 : 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)	30年1月期2Q	8,368,000 株	29年1月期	8,368,000 株
期末自己株式数	30年1月期2Q	211,200 株	29年1月期	211,200 株
期中平均株式数(四半期累計)	30年1月期2Q	8,156,800 株	29年1月期2Q	8,156,800 株

(注) 平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、期末発行済株式数及び期末自己株式数、期中平均株式数を算定しております。

四半期決算短信は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、企業収益や雇用情勢の改善が続き、景気は緩やかな回復基調で推移しているものの、欧米やアジアの政治情勢の影響は先行き不透明であります。

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、地価や建築コストの上昇を受け、販売価格も高い水準で推移しておりますが、住宅ローンの低金利が需要の下支えとなり、堅調な市況が続いております。

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 8,332,676千円（前年同期比113.2%増）、営業利益 1,395,334千円（前年同期比387.0%増）、経常利益 1,401,995千円（前年同期比440.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 833,200千円（前年同期比500.8%増）となりました。

なお、前年同期比の変動は、当第2四半期連結累計期間に物件の完成、引渡しが集中したためであります。

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

福岡市で2棟41戸（グランフォーレ大橋南、グランフォーレ西新レジデンス）を完成させたほか、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古物件を含み82戸（前年同期は33戸）を引渡しました。また、当期完成予定の2棟61戸（グランフォーレ春日原、グランフォーレ藤崎レジデンス）の販売を継続するとともに、次期完成予定物件の福岡市及び久留米市の2棟64戸（グランフォーレ大橋テラス、グランフォーレ諏訪野プレミアム）の販売を開始し、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 2,871,212千円（前年同期比184.9%増）となり、セグメント利益 497,134千円（前年同期はセグメント損失 36,841千円）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

不動産投資意欲が引き続き高い市況のもと、福岡市で4棟331戸（ドゥーエ赤坂、グランフォーレ箱崎プレミア、グランフォーレプライム神屋町、グランフォーレ博多駅東スタイル）を完成させ、中古物件を含み361戸（前年同期は185戸）を引渡しました。この結果、売上高 5,162,896千円（前年同期比95.2%増）、セグメント利益 971,221千円（前年同期比165.9%増）となりました。

なお、ドゥーエ赤坂（273戸）は、当社及び他1社で構成する共同企業体により1棟一括引渡しを行い、当社の出資比率50%にあたる136戸を引渡し戸数として算定しております。

③ 不動産賃貸管理事業

資産運用型マンション新規物件の完成に伴い、管理戸数は2,886戸（前年同期は2,225戸）となり、売上高 195,991千円（前年同期比24.9%増）、セグメント利益 69,033千円（前年同期比11.2%増）となりました。

④ ビルメンテナンス事業

マンション管理戸数は順調に増加し、売上高 78,480千円（前年同期比8.0%増）、セグメント利益 9,259千円（前年同期比47.0%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 24,096千円（前年同期比7.5%減）、セグメント利益 13,242千円（前年同期比37.1%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604,848千円増加し、13,272,723千円となりました。これは主として、プロジェクト開発及び販売の進捗に伴い販売用不動産が379,587千円、仕掛販売用不動産が294,970千円それぞれ減少した一方、現金及び預金が1,338,307千円増加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36,745千円減少し、9,574,877千円となりました。これは主として、プロジェクト開発及び販売の進捗に伴い1年内返済予定の長期借入金が373,041千円増加し、未払法人税等が371,502千円増加したものの、支払手形及び買掛金が784,808千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641,594千円増加し、3,697,846千円となりました。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1,037,002千円増加し2,457,817千円となりました。

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）

営業活動の結果得られた資金は1,315,570千円（前年同期比205.3%増）となりました。これは主として、仕入債務の減少額604,448千円となったものの、販売の進捗に伴い、税金等調整前四半期純利益1,401,995千円、たな卸資産の減少額676,212千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305,873千円（前年同期比3571.1%増）となりました。これは主として、定期預金の預入による支出308,104千円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）

財務活動の結果得られた資金は27,306千円（前年同期は741,543千円の使用）となりました。これは主として、配当金の支払額203,242千円、短期借入金の純減額66,849千円、長期借入金の返済による支出92,302千円となったものの、長期借入れによる収入410,000千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

通期（平成30年1月期）の連結業績予想につきましては、主に資産運用型マンション販売事業において、追加仕入物件の販売及び中古物件の仕入・販売増により、当期中の引渡し戸数が計画に対し増加する見込みとなったため、平成29年3月13日公表の「平成29年1月期決算短信」における通期業績予想を上方修正いたしました。

詳細につきましては、平成29年9月8日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、実際の業績等は、今後の様々な要因によって予想値と異なる可能性があります。

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 (平成29年1月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,924,689	3,262,996
売掛金（純額）	7,369	7,405
販売用不動産	2,015,240	1,635,652
仕掛販売用不動産	6,766,710	6,471,739
その他	168,097	121,922
流動資産合計	10,882,107	11,499,716
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	685,956	672,717
土地	1,014,341	1,014,341
その他（純額）	13,830	12,468
有形固定資産合計	1,714,128	1,699,526
無形固定資産	5,550	6,921
投資その他の資産	66,089	66,559
固定資産合計	1,785,767	1,773,007
資産合計	12,667,875	13,272,723
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	798,901	14,093
電子記録債務	—	180,360
短期借入金	4,579,769	4,512,920
1年内返済予定の長期借入金	157,484	530,525
未払法人税等	199,353	570,856
賞与引当金	14,142	15,131
その他の引当金	41,880	49,828
その他	579,460	498,578
流動負債合計	6,370,991	6,372,292
固定負債		
長期借入金	3,137,625	3,082,282
長期預り敷金	97,806	116,373
その他	5,200	3,929
固定負債合計	3,240,631	3,202,584
負債合計	9,611,623	9,574,877
純資産の部		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	219,582	219,582
利益剰余金	2,436,812	3,066,093
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	2,979,278	3,608,558
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,255	4,367
その他の包括利益累計額合計	4,255	4,367
非支配株主持分	72,718	84,920
純資産合計	3,056,251	3,697,846
負債純資産合計	12,667,875	13,272,723

(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 (自平成28年2月1日 至平成28年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年2月1日 至平成29年7月31日)
売上高	3,907,620	8,332,676
売上原価	2,705,497	5,846,258
売上総利益	1,202,122	2,486,418
販売費及び一般管理費	915,596	1,091,084
営業利益	286,525	1,395,334
営業外収益		
受取家賃	28,592	65,556
受取手数料	6,389	18,792
その他	18,367	11,854
営業外収益合計	53,349	96,203
営業外費用		
支払利息	73,403	79,935
融資手数料	347	980
その他	6,728	8,625
営業外費用合計	80,479	89,542
経常利益	259,395	1,401,995
税金等調整前四半期純利益	259,395	1,401,995
法人税、住民税及び事業税	70,605	560,150
法人税等調整額	31,334	△17,556
法人税等合計	101,940	542,593
四半期純利益	157,455	859,402
非支配株主に帰属する四半期純利益	18,765	26,202
親会社株主に帰属する四半期純利益	138,689	833,200

（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 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）
四半期純利益	157,455	859,402
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,370	112
その他の包括利益合計	1,370	112
四半期包括利益	158,825	859,514
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	140,060	833,312
非支配株主に係る四半期包括利益	18,765	26,202

(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 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年2月1日 至 平成29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	259,395	1,401,995
減価償却費	19,790	20,067
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	17	151
賞与引当金の増減額 (△は減少)	837	988
その他の引当金の増減額 (△は減少)	3,975	7,948
受取利息及び受取配当金	△483	△356
支払利息	73,403	79,935
売上債権の増減額 (△は増加)	44	△35
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△22,634	676,212
仕入債務の増減額 (△は減少)	141,282	△604,448
前受金の増減額 (△は減少)	90,601	△60,591
その他	158,458	86,876
小計	724,689	1,608,744
利息及び配当金の受取額	478	355
利息の支払額	△72,919	△92,162
法人税等の支払額	△221,406	△201,367
営業活動によるキャッシュ・フロー	430,841	1,315,570
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	△7,903	△308,104
定期預金の払戻による収入	1,800	6,800
固定資産の取得による支出	△1,796	△3,473
投資有価証券の取得による支出	△449	△473
敷金及び保証金の差入による支出	△7,254	△689
敷金及び保証金の回収による収入	7,271	66
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,332	△305,873
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)	625,530	△66,849
長期借入れによる収入	211,000	410,000
長期借入金の返済による支出	△1,461,764	△92,302
配当金の支払額	△101,580	△203,242
非支配株主への配当金の支払額	△8,750	△14,000
その他の支出	△5,978	△6,300
財務活動によるキャッシュ・フロー	△741,543	27,306
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△319,034	1,037,002
現金及び現金同等物の期首残高	1,523,437	1,420,814
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,204,402	2,457,817

(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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

（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（自平成28年2月1日至平成28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	1,007,722	2,644,259	156,909	72,680	3,881,571	26,048	3,907,620	—	3,907,620
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	316	—	316	—	316	△316	—
計	1,007,722	2,644,259	157,226	72,680	3,881,887	26,048	3,907,936	△316	3,907,620
セグメント利益又は損失(△)	△36,841	365,201	62,074	6,298	396,733	21,048	417,781	△131,256	286,525

(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△131,256千円には、セグメント間取引消去△316千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△130,939千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（自平成29年2月1日至平成29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	2,871,212	5,162,896	195,991	78,480	8,308,580	24,096	8,332,676	—	8,332,676
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	278	—	278	—	278	△278	—
計	2,871,212	5,162,896	196,269	78,480	8,308,859	24,096	8,332,955	△278	8,332,676
セグメント利益	497,134	971,221	69,033	9,259	1,546,648	13,242	1,559,891	△164,556	1,395,334

(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△164,556千円には、セグメント間取引消去△278千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△164,278千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。

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 平成29年2月1日 至 平成29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	68	2,409,994	89.5	80	2,849,525	70.4
資産運用型マンション販売事業	197	2,945,803	95.5	8	131,174	14.3
合計	265	5,355,797	92.7	88	2,980,699	60.0

(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 平成29年2月1日 至 平成29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	82	2,871,212	284.9
資産運用型マンション販売事業	361	5,162,896	195.2
不動産賃貸管理事業	—	195,991	124.9
ビルメンテナンス事業	—	78,480	108.0
報告セグメント計	443	8,308,580	214.1
その他の事業	—	24,096	92.5
合計	443	8,332,676	213.2

(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。

4. 資産運用型マンション販売事業の戸数及び金額には、当社及び他1社で構成する共同企業体による販売実績（1棟273戸 販売金額3,700,000千円）のうち、当社の出資比率50%にあたる販売戸数136戸 販売金額1,850,000千円が含まれております。