



2021年1月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020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 2020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. 2021年1月期第3四半期の連結業績(2020年2月1日～2020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	%
2021年1月期第3四半期	6,057	14.7	428	199.1	492	207.9	325	252.5
2020年1月期第3四半期	5,282	19.3	143	46.5	160	37.8	92	44.7

(注) 包括利益 2021年1月期第3四半期 315百万円 (221.8%) 2020年1月期第3四半期 98百万円 (41.4%)

	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
2021年1月期第3四半期	32.05	
2020年1月期第3四半期	9.09	

(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
2021年1月期第3四半期	19,557	7,408	37.6	723.46
2020年1月期	16,953	7,225	42.2	704.76

(参考) 自己資本 2021年1月期第3四半期 7,348百万円 2020年1月期 7,158百万円

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
2020年1月期		0.00		13.00	13.00
2021年1月期		0.00			
2021年1月期(予想)				15.00	15.00

(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. 2021年1月期の連結業績予想(2020年2月1日～2021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	9,300	2.7	670	7.3	652	1.3	485	13.9	47.75

(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)	2021年1月期3Q	10,368,000 株	2020年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2021年1月期3Q	211,233 株	2020年1月期	211,200 株
期中平均株式数(四半期累計)	2021年1月期3Q	10,156,774 株	2020年1月期3Q	10,156,800 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

○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
(追加情報)	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

(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感染拡大が大きく影響し、緊急事態宣言発令中に比べ、社会活動レベルが上がったものの、依然として企業活動や消費行動が抑制されており、先行き不透明な状況にあります。

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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言解除後も、感染防止のためモデルルームの来場者の制限を実施する企業も多く、感染拡大の動向によっては消費マインドや建築資材の調達に大きな影響を受けることから、引き続き予断を許さない状況にあります。一方、土地や建築コストは依然として高止まりの傾向にあります。

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 6,057,575千円（前年同期比14.7%増）、営業利益 428,172千円（前年同期比199.1%増）、経常利益 492,833千円（前年同期比207.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 325,546千円（前年同期比252.5%増）となりました。

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

福岡市に1棟（グランフォーレ大橋サウステラス）を完成させ、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古物件を含む66戸（前年同期は66戸）を引渡しました。また、新たに福岡市で1棟（グランフォーレ百道アクアフロント）の販売を開始したほか、福岡市で1棟（グランフォーレ平尾四丁目レジデンス）、福岡県春日市で1棟（グランフォーレ春日室町）、長崎県長崎市で1棟（グランフォーレ五島町レジデンス）、東京都立川市で1棟（グランフォーレ立川）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 2,268,034千円（前年同期比17.9%増）となり、セグメント利益 14,308千円（前年同期はセグメント損失 60,040千円）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

福岡市で2棟312戸（グランフォーレ博多駅プレミア、グランフォーレ千早マークスクエア ウェストウイング）を完成させ、繰越在庫を含む182戸を引渡したほか、中古物件17戸を引渡し、合計199戸（前年同期は116戸）を引渡しました。この結果、売上高 3,073,954千円（前年同期比50.2%増）、セグメント利益 487,456千円（前年同期比313.5%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3,685戸と伸長し、売上高 317,930千円（前年同期比1.8%増）、セグメント利益 112,733千円（前年同期比12.3%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 158,643千円（前年同期比9.1%増）、セグメント利益 13,934千円（前年同期比7.0%増）となりました。

⑤ その他の事業

不動産売買の仲介業に加え、販売用土地（熊本市）を売却しました。この結果、売上高 239,013千円（前年同期比72.1%減）、セグメント利益 64,551千円（前年同期比65.2%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2,603,931千円増加し、19,557,820千円となりました。これは主として、工事、土地建物仕入の進捗により、前渡金が391,349千円減少したものの、販売用不動産が1,122,877千円、仕掛販売用不動産が742,726千円増加したことに加え、完成物件の引渡しなどにより現金及び預金が1,225,054千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2,420,440千円増加し、12,149,311千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、1年内返済予定の長期借入金が1,798,856千円減少したものの、長期借入金が1,547,557千円、短期借入金が3,208,000千円増加し、期日が到来したことにより電子記録債務が423,360千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183,490千円増加し、7,408,508千円となりました。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

2021年1月期の連結業績予想につきましては、緊急事態宣言発令期間中はモデルルームの制限以外に、対面交渉の自粛や県外移動の制限などを行いましたが、解除後の販売状況は復調しており、現時点において事業に対する影響は限定的であるとの見通しから、通期業績予想に変更はありません。

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、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 (2020年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,459,801	4,684,856
売掛金（純額）	15,152	12,211
販売用不動産	4,052,148	5,175,026
仕掛販売用不動産	5,444,566	6,187,292
前渡金	2,115,492	1,724,143
その他	101,212	31,003
流動資産合計	15,188,374	17,814,533
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	619,409	596,643
土地	1,017,561	1,017,561
その他（純額）	36,540	28,419
有形固定資産合計	1,673,511	1,642,623
無形固定資産	6,549	12,086
投資その他の資産	85,454	88,576
固定資産合計	1,765,515	1,743,287
資産合計	16,953,889	19,557,820
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	451,005	175,674
電子記録債務	423,360	—
短期借入金	2,281,000	5,489,000
1年内返済予定の長期借入金	3,370,460	1,571,604
未払法人税等	17,494	116,974
賞与引当金	15,959	31,014
その他の引当金	39,123	39,375
その他	452,167	491,597
流動負債合計	7,050,569	7,915,238
固定負債		
長期借入金	2,499,309	4,046,866
長期預り敷金	156,223	168,291
その他	22,769	18,915
固定負債合計	2,678,301	4,234,072
負債合計	9,728,871	12,149,311
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	4,162,105	4,355,613
自己株式	△15,117	△15,133
株主資本合計	7,153,470	7,346,962
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,624	1,052
その他の包括利益累計額合計	4,624	1,052
非支配株主持分	66,923	60,493
純資産合計	7,225,017	7,408,508
負債純資産合計	16,953,889	19,557,820

(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 2019年2月1日 至 2019年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年10月31日)
売上高	5,282,913	6,057,575
売上原価	3,814,572	4,326,125
売上総利益	1,468,341	1,731,449
販売費及び一般管理費	1,325,198	1,303,277
営業利益	143,142	428,172
営業外収益		
受取家賃	98,555	149,679
受取手数料	17,204	15,729
その他	16,366	21,684
営業外収益合計	132,126	187,094
営業外費用		
支払利息	109,114	105,694
融資手数料	389	2,210
その他	5,680	14,527
営業外費用合計	115,184	122,432
経常利益	160,084	492,833
税金等調整前四半期純利益	160,084	492,833
法人税、住民税及び事業税	33,200	184,165
法人税等調整額	31,446	△10,449
法人税等合計	64,647	173,716
四半期純利益	95,437	319,116
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	3,093	△6,429
親会社株主に帰属する四半期純利益	92,344	325,546

(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 2019年2月1日 至 2019年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年10月31日)
四半期純利益	95,437	319,116
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,615	△3,571
その他の包括利益合計	2,615	△3,571
四半期包括利益	98,052	315,545
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	94,959	321,974
非支配株主に係る四半期包括利益	3,093	△6,429

(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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(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 2019年2月1日 至 2019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	1,923,309	2,046,121	312,205	145,371	4,427,008	855,905	5,282,913	—	5,282,913
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	425	14,502	14,927	—	14,927	△14,927	—
計	1,923,309	2,046,121	312,630	159,873	4,441,935	855,905	5,297,840	△14,927	5,282,913
セグメント利益	△60,040	117,895	128,486	13,023	199,365	185,523	384,889	△241,747	143,142

(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. セグメント利益又は損失の調整額△241,747千円には、セグメント間取引消去△731千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△241,015千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 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。

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 2020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	79	3,043,836	133.4	31	1,432,170	261.7
資産運用型マンション販売事業	182	2,862,762	58.4	33	562,290	18.2
合計	261	5,906,598	82.2	64	1,994,460	54.9

(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. ファミリーマンション販売事業の期中契約高及び四半期末契約残高は、当社及び他1社で構成する共同事業による契約実績があり、当社の事業比率95%にあたる金額が含まれております。

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 2020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	66	2,268,034	117.9
資産運用型マンション販売事業	199	3,073,954	150.2
不動産賃貸管理事業	—	317,930	101.8
ビルメンテナンス事業	—	158,643	109.1
報告セグメント計	265	5,818,561	131.4
その他の事業	—	239,013	27.9
合計	265	6,057,575	114.7

(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、仲介業及び土地売却が含まれております。