



## 2019年1月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年3月12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) 管理部長 (氏名) 土橋一仁

TEL 092-722-6677

定時株主総会開催予定日 2019年4月25日 配当支払開始予定日 2019年4月26日

有価証券報告書提出予定日 2019年4月26日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年1月期の連結業績(2018年2月1日～2019年1月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年1月期	12,150	5.7	1,548	13.2	1,544	11.8	1,019	11.7
2018年1月期	12,889	25.8	1,784	61.6	1,750	60.0	1,154	70.5

(注) 包括利益 2019年1月期 1,039百万円 (12.4%) 2018年1月期 1,186百万円 (65.7%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年1月期	100.37		15.2	9.9	12.7
2018年1月期	132.79		24.6	12.7	13.8

(参考) 持分法投資損益 2019年1月期 百万円 2018年1月期 百万円

#### (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
2019年1月期	16,347	7,158	43.2	695.53
2018年1月期	14,821	6,474	43.1	628.55

(参考) 自己資本 2019年1月期 7,064百万円 2018年1月期 6,384百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年1月期	451	2,465	741	3,036
2018年1月期	2,035	3,248	1,555	1,763

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
2018年1月期		0.00		33.00	33.00	335	24.9	6.6
2019年1月期		0.00		33.00	33.00	335	32.9	5.0
2020年1月期(予想)		0.00		33.00	33.00		36.4	

### 3. 2020年1月期の連結業績予想(2019年2月1日～2020年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	3,481	2.5	54		46		41		4.04
通期	12,100	0.4	1,423	8.1	1,412	8.6	920	9.8	90.58

注記事項

- (1) 期中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) 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

(3) 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)	2019年1月期	10,368,000 株	2018年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2019年1月期	211,200 株	2018年1月期	211,200 株
期中平均株式数	2019年1月期	10,156,800 株	2018年1月期	8,693,841 株

(注) 2018年1月期の発行済株式数の増加につきましては、添付資料P.16「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(連結株主資本等変動計算書関係)」をご覧ください。

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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.4「1. 経営成績等の概況(4) 次期の見通し」をご覧ください。

(日付の表示方法の変更)

「2019年1月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績	2
(2) 当期の財政状態	2
(3) 当期のキャッシュフロー	3
(4) 次期の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(連結貸借対照表関係)	15
(連結損益計算書関係)	15
(連結包括利益計算書関係)	15
(連結株主資本等変動計算書関係)	16
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	17
(開示の省略)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21
4. その他	22
(1) 生産、受注及び販売の状況	22
(2) 役員の異動	22

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、緩やかな回復傾向が継続しておりますが、通商問題の動向が世界経済に与える影響や中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確定要素が多く、10月には消費税の増税が予定されており、先行き不透明な状況です。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、低金利によりマンション購入意欲が下支えされているものの、土地仕入における競合激化や、人手不足に伴う建築コストの上昇や工期の長期化などの影響により、仕入・開発の進捗に支障をきたすことが懸念されます。

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 12,150,447千円（前期比5.7%減）、営業利益 1,548,680千円（前期比13.2%減）、経常利益 1,544,985千円（前期比11.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,019,408千円（前期比11.7%減）となりました。

セグメント別の業績の概要は次のとおりであります。

#### （ファミリーマンション販売事業）

福岡市で3棟102戸（グランフォーレ大橋テラス、グランフォーレ大濠西、グランフォーレ南福岡レジデンス）、久留米市に1棟39戸（グランフォーレ諏訪野プレミアム）、鹿児島市に1棟45戸（グランフォーレ西田エムディア）を完成させ、東京都墨田区に1棟17戸（Jワザック押上エクセレント）を仕入れたほか、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古物件を含み171戸（前期は156戸）を引渡しました。この結果、売上高 5,106,840千円（前期比8.9%減）、セグメント利益 712,847千円（前期比21.1%減）となりました。

#### （資産運用型マンション販売事業）

福岡市で5棟331戸（グランフォーレ高宮プレミア、グランフォーレ西新ヒルズ、グランフォーレ大橋プレミア、グランフォーレプライム六本松Ⅱ、グランフォーレ六本松スタイル）を完成させ、中古物件79戸を引渡し、合計322戸（前期は456戸）を引渡しました。この結果、売上高 5,523,746千円（前期比17.3%減）、セグメント利益 723,173千円（前期比28.0%減）となりました。

#### （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等に伴い管理戸数は3,197戸（前期は2,881戸）となり、売上高 375,851千円（前期比2.2%増）、セグメント利益 141,006千円（前期比0.8%増）となりました。

#### （ビルメンテナンス事業）

マンション管理業、保守・点検業、工事請負業を継続して行い、売上高 188,311千円（前期比17.5%増）、セグメント利益 17,038千円（前期比9.5%減）となりました。

#### （その他の事業）

不動産売買の仲介業が好調に推移したほか、商業施設用地（福岡市）と建設用地の一部（熊本市）を売却し、売上高 955,697千円（前期比1129.5%増）、セグメント利益 252,804千円（前期比301.1%増）となりました。

### (2) 当期の財政状態

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末に比べ 1,525,712千円増加し 16,347,433千円となりました。これは主として、仕入等により現金及び預金が 1,199,412千円減少したものの、プロジェクト開発の進捗に伴い販売用不動産が 2,147,568千円、仕掛販売用不動産が 504,560千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べ、841,629千円増加し 9,189,328千円となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗に伴い、短期借入金が 1,482,720千円、1年内返済予定の長期借入金が 1,955,644千円減少したものの、長期借入金が 3,061,968千円、電子記録債務が 1,341,468千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ 684,083千円増加し 7,158,105千円となりました。これは主として、利益剰余金が 684,234千円増加したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末に比べ1,272,485千円増加し、3,036,117千円となりました。

当連結会計年度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）

営業活動の結果使用した資金は451,957千円（前年同期は2,035,364千円の獲得）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益1,544,985千円及びプロジェクト開発の進捗に伴う仕入債務の増加額1,380,568千円となったものの、たな卸資産の増加額2,651,607千円となったことに加え、法人税等の支払額677,638千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）

投資活動の結果得られた資金は2,465,516千円（前年同期は3,248,324千円の使用）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2,484,800千円とな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741,074千円（前年同期は1,555,776千円の獲得）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、長期借入れによる収入3,337,000千円となったものの、長期借入金の返済による支出2,230,676千円となったことに加え、短期借入金の純減額1,482,720千円となったことによるものであります。

キャッシュ・フロー指標の推移は、次のとおりであります。

	2017年1月期	2018年1月期	2019年1月期
自己資本比率（%）	23.6	43.1	43.2
時価ベースの自己資本比率（%）	51.2	83.8	48.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	△752.5	355.4	△1,517.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	△6.9	13.7	△3.1

（注）1. 各指標の算出は以下の算式を使用し、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(4) 次期の見通し

当社グループが属する分譲マンション業界においては、低金利政策の下支えはあるものの、土地代、建築費等の上昇に伴って販売価格も上昇しており、需給バランスが崩れることが懸念されます。

このような環境のもと、当社グループは、中期経営計画（注）に基づくファミリーマンション及び資産運用型マンションの開発・販売を進めるとともに、前期（2018年1月期）に実施した公募増資等による調達資金を活用し、事業効率の高い新規プロジェクトの確保に努めてまいります。

また、不動産賃貸管理事業並びにビルメンテナンス事業においては、サービス品質の向上に努め、業績の安定的伸長を図ってまいります。

次期（2020年1月期）の連結業績見通しにつきましては、当期に行った追加的仕入による販売を想定せず、売上高 12,100百万円、営業利益 1,423百万円、経常利益 1,412百万円、親会社株主に帰属する当期純利益 920百万円を見込んでおります。

なお、次期の四半期毎の業績につきましては、新規物件の完成及び完成に伴う引渡し第4四半期に集中しており、売上を引渡し時に計上することから、第3四半期までの業績は通期連結業績予想の数値に対して低くなることが見込まれます。また契約の状況に関してはP.22「4.その他（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。

[四半期毎のファミリーマンション及び資産運用型マンション新築物件完成戸数]

	区分	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
2019年1月期 (当期実績)	ファミリーマンション	—	25	20	141	186
	資産運用型マンション	39	18	—	274	331
	合計	39	43	20	415	517
2020年1月期 (次期見込み)	ファミリーマンション	—	—	42	57	99
	資産運用型マンション	—	—	—	344	344
	合計	—	—	42	401	443

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の配当政策は、コーポレート・ガバナンス基準（注）により、「連結配当性向30%を重要な指針とし、株主資本の水準を勘案して決定する」ことを基本方針としております。

当期（2019年1月期）の期末配当につきましては、上記配当政策を踏まえ、1株当たり普通配当金33円を予定しております。

上記期末配当に係る年間配当金総額を当期の親会社株主に帰属する当期純利益で除して算定した配当性向は32.9%（前期は29.0%）となります。なお、当社は前期中に公募増資等を実施しており、サマリー情報に記載している配当性向は、前期基準日に属する普通株式に係る1株当たりの年間配当金額を、期中平均株式数を用いた1株当たりの連結当期純利益で除して算定した数値であります。

次期（2020年1月期）の配当につきましては、上記配当政策を踏まえ、1株当たり年間配当金33円（配当性向36.4%）を予定しております。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款により定めております。

（注）当社のコーポレート・ガバナンス基準は、以下の当社ウェブサイトからご覧いただくことができます。

<http://www.kose-re.jp/shareholder/index.html>

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、当面の経営環境における連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を勘案し、従来どおり日本基準を適用する方針であります。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、経営環境の変化、海外取引の可能性並びに株主構成の動向等を総合的に判断し、合理性を踏まえたうえで適切に対応してまいります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,497,096	4,297,683
売掛金	6,307	8,718
販売用不動産	278,519	2,426,087
仕掛販売用不動産	7,081,457	7,586,018
繰延税金資産	38,245	39,732
その他	152,258	212,012
流動資産合計	13,053,885	14,570,253
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	819,016	820,216
減価償却累計額	△147,800	△174,500
減損損失累計額	△772	△772
建物及び構築物（純額）	670,444	644,943
土地	1,017,561	1,017,561
リース資産	24,901	53,813
減価償却累計額	△18,107	△9,255
リース資産（純額）	6,793	44,557
その他	13,011	12,856
減価償却累計額	△12,058	△11,954
その他（純額）	953	902
有形固定資産合計	1,695,752	1,707,964
無形固定資産		
リース資産	980	—
その他	4,112	3,869
無形固定資産合計	5,092	3,869
投資その他の資産		
投資その他の資産	76,860	75,732
貸倒引当金	△9,870	△10,386
投資その他の資産合計	66,989	65,345
固定資産合計	1,767,834	1,777,179
資産合計	14,821,720	16,347,433



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	43,894	82,995
電子記録債務	79,110	1,420,578
短期借入金	3,332,920	1,850,200
1年内返済予定の長期借入金	2,126,004	170,360
未払法人税等	418,209	226,301
前受金	81,082	29,585
賞与引当金	15,118	12,916
その他の引当金	46,421	52,826
その他	311,188	331,373
流動負債合計	6,453,947	4,177,135
固定負債		
長期借入金	1,773,801	4,835,769
長期預り敷金	117,291	143,076
その他	2,658	33,347
固定負債合計	1,893,751	5,012,192
負債合計	8,347,699	9,189,328
<b>純資産の部</b>		
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	3,387,386	4,071,620
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	6,378,751	7,062,986
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,255	1,352
その他の包括利益累計額合計	5,255	1,352
非支配株主持分	90,013	93,766
純資産合計	6,474,021	7,158,105
負債純資産合計	14,821,720	16,347,433

（2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
（連結損益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 2017年2月1日 至 2018年1月31日）	当連結会計年度 （自 2018年2月1日 至 2019年1月31日）
売上高	12,889,002	12,150,447
売上原価	9,135,394	8,735,489
売上総利益	3,753,607	3,414,958
販売費及び一般管理費	1,969,168	1,866,277
営業利益	1,784,439	1,548,680
営業外収益		
受取家賃	98,285	110,794
受取手数料	31,503	26,280
受取賃貸料	9,181	9,273
違約金収入	2,672	5,017
その他	16,959	10,809
営業外収益合計	158,602	162,175
営業外費用		
支払利息	148,706	144,888
融資手数料	1,950	3,103
新株発行費	21,237	—
その他	20,242	17,879
営業外費用合計	192,137	165,871
経常利益	1,750,903	1,544,985
税金等調整前当期純利益	1,750,903	1,544,985
法人税、住民税及び事業税	570,130	501,784
法人税等調整額	△5,016	89
法人税等合計	565,114	501,874
当期純利益	1,185,789	1,043,110
非支配株主に帰属する当期純利益	31,295	23,702
親会社株主に帰属する当期純利益	1,154,493	1,019,408

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
当期純利益	1,185,789	1,043,110
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,000	△3,902
その他の包括利益合計	1,000	△3,902
包括利益	1,186,789	1,039,208
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,155,494	1,015,505
非支配株主に係る包括利益	31,295	23,702

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	338,000	219,582	2,436,812	△15,117	2,979,278
当期変動額					
新株の発行	1,224,450	1,224,450			2,448,900
剰余金の配当			△203,920		△203,920
親会社株主に帰属する当期純利益			1,154,493		1,154,493
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	1,224,450	1,224,450	950,573	—	3,399,473
当期末残高	1,562,450	1,444,032	3,387,386	△15,117	6,378,751

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	4,255	4,255	72,718	3,056,251
当期変動額				
新株の発行				2,448,900
剰余金の配当				△203,920
親会社株主に帰属する当期純利益				1,154,493
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,000	1,000	17,295	18,295
当期変動額合計	1,000	1,000	17,295	3,417,769
当期末残高	5,255	5,255	90,013	6,474,021

当連結会計年度(自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,562,450	1,444,032	3,387,386	△15,117	6,378,751
当期変動額					
剰余金の配当			△335,174		△335,174
親会社株主に帰属する当期純利益			1,019,408		1,019,408
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	684,234	—	684,234
当期末残高	1,562,450	1,444,032	4,071,620	△15,117	7,062,986

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	5,255	5,255	90,013	6,474,021
当期変動額				
剰余金の配当				△335,174
親会社株主に帰属する当期純利益				1,019,408
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,902	△3,902	3,752	△150
当期変動額合計	△3,902	△3,902	3,752	684,083
当期末残高	1,352	1,352	93,766	7,158,105

（4）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 2017年2月1日 至 2018年1月31日）	当連結会計年度 （自 2018年2月1日 至 2019年1月31日）
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,750,903	1,544,985
減価償却費	40,112	38,603
貸倒引当金の増減額（△は減少）	6,667	516
賞与引当金の増減額（△は減少）	975	△2,201
その他の引当金の増減額（△は減少）	4,541	6,405
受取利息及び受取配当金	△788	△801
支払利息	148,706	144,888
売上債権の増減額（△は増加）	1,061	△2,410
たな卸資産の増減額（△は増加）	1,422,970	△2,651,607
前払費用の増減額（△は増加）	△1,094	4,678
仕入債務の増減額（△は減少）	△675,897	1,380,568
前受金の増減額（△は減少）	△130,351	△51,497
未払消費税等の増減額（△は減少）	△29,880	△90,919
未払金の増減額（△は減少）	△7,570	50,088
預り金の増減額（△は減少）	△8,046	30,454
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	19,485	25,784
その他	18,862	△60,330
小計	2,560,656	367,204
利息及び配当金の受取額	651	896
利息の支払額	△147,693	△142,419
法人税等の支払額	△378,249	△677,638
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,035,364	△451,957
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△3,239,104	△12,901
定期預金の払戻による収入	9,515	2,484,800
固定資産の取得による支出	△17,766	△2,245
投資有価証券の取得による支出	△963	△1,000
敷金及び保証金の差入による支出	△885	△5,189
敷金及び保証金の回収による収入	880	2,053
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,248,324	2,465,516
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△1,246,849	△1,482,720
長期借入れによる収入	791,280	3,337,000
長期借入金の返済による支出	△186,584	△2,230,676
株式の発行による収入	2,427,662	—
配当金の支払額	△203,541	△334,460
非支配株主への配当金の支払額	△14,000	△19,950
その他	△12,190	△10,268
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,555,776	△741,074
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	342,817	1,272,485
現金及び現金同等物の期首残高	1,420,814	1,763,632
現金及び現金同等物の期末残高	1,763,632	3,036,117

（5）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。

（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

1. 連結の範囲に関する事項

- （1）連結子会社の数 2社
- （2）連結子会社の名称  
株式会社コーセーアセットプラン  
株式会社アールメンテナンス

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

（1）重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

（2）重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	10年～50年
構築物	10年
工具器具備品	4年～8年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

（3）重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案して回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員への賞与の支給に備えるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

③ 家賃保証引当金

一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払に備えるため、翌連結会計年度以降の支払見積額を計上しております。

なお、表示につきましては、流動負債の「その他の引当金」としております。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

① 繰延資産の処理方法

新株発行費は、支出時に全額費用として処理しております。

② 消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。



(連結貸借対照表関係)

※1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
仕掛販売用不動産	3,405,940千円	2,363,045千円
建物	653,092	627,372
土地	1,007,999	1,007,999
計	5,067,032	3,998,417

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
短期借入金	1,039,920千円	236,500千円
1年内返済予定の長期借入金	2,069,984	147,204
長期借入金	1,759,177	3,190,973
計	4,869,081	3,574,677

2. 保証債務

次の共同企業体の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
コーセーアールイー・エムズ共同企業体 (借入債務)	340,800千円	コーセーアールイー・エムズ共同企業体 (借入債務) ー千円

(連結損益計算書関係)

※ 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
広告宣伝費	297,990千円	229,833千円
販売促進費	372,478	417,997
家賃保証引当金繰入額	18,290	19,258
役員報酬	152,318	129,902
給与・賞与	550,963	524,071
賞与引当金繰入額	15,118	12,916
福利厚生費	93,479	77,862
減価償却費	16,191	14,461

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	1,438千円	△5,612千円
組替調整額	ー	ー
税効果調整前	1,438	△5,612
税効果額	△438	1,709
その他有価証券評価差額金	1,000	△3,902
その他の包括利益合計	1,000	△3,902

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数 (株)	当連結会計年度増 加株式数 (株)	当連結会計年度減 少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1, 2, 3	4,184,000	6,184,000	—	10,368,000
合計	4,184,000	6,184,000	—	10,368,000
自己株式				
普通株式 (注) 1	105,600	105,600	—	211,200
合計	105,600	105,600	—	211,200

(注)1. 2017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たことに伴い、発行済株式が4,184,000株、自己株式が105,600株増加しました。

2. 2017年10月20日を払込期日とする有償一般募集による新株式の発行を行ったことに伴い、普通株式が1,740,000株増加しました。

3. 2017年11月15日を払込期日とするオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連した第三者割当増資による新株式の発行を行ったことに伴い、普通株式が260,000株増加し、発行済株式総数は10,368,000株となりました。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2017年4月27日 定時株主総会	普通株式	203,920	利益剰余金	50	2017年1月31日	2017年4月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年4月26日 定時株主総会	普通株式	335,174	利益剰余金	33	2018年1月31日	2018年4月27日

当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数 (株)	当連結会計年度増 加株式数 (株)	当連結会計年度減 少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	10,368,000	—	—	10,368,000
合計	10,368,000	—	—	10,368,000
自己株式				
普通株式	211,200	—	—	211,200
合計	211,200	—	—	211,200

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年4月26日 定時株主総会	普通株式	335,174	利益剰余金	33	2018年1月31日	2018年4月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年4月25日 定時株主総会	普通株式	335,174	利益剰余金	33	2019年1月31日	2019年4月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
現金及び預金勘定	5,497,096千円	4,297,683千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	△3,733,463	△1,261,565
現金及び現金同等物	1,763,632	3,036,117

(開示の省略)

リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、関連当事者情報、賃貸等不動産関係に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられたため、開示を省略しております。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業目的又は販売・サービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「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」の4つに集約し、それぞれ専門組織を構成して事業活動を展開していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
ファミリーマンション販売事業	ファミリーマンションの企画・販売
資産運用型マンション販売事業	資産運用型マンションの企画・販売
不動産賃貸管理事業	資産運用型マンション等の賃貸管理及び賃貸
ビルメンテナンス事業	マンション等の管理及びメンテナンス

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (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	5,604,302	6,678,935	367,728	160,306	12,811,273	77,729	12,889,002	—	12,889,002
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	492	9,848	10,341	—	10,341	△10,341	—
計	5,604,302	6,678,935	368,220	170,154	12,821,614	77,729	12,899,343	△10,341	12,889,002
セグメント利益	904,012	1,004,400	139,869	18,830	2,067,112	63,029	2,130,142	△345,702	1,784,439
セグメント資産	4,322,832	3,633,356	1,806,249	61,296	9,823,734	—	9,823,734	4,997,986	14,821,720
セグメント負債	3,291,855	2,918,218	1,453,999	17,237	7,681,310	—	7,681,310	666,388	8,347,699
その他の項目									
減価償却費	118	2,994	24,035	695	27,843	—	27,843	12,269	40,112
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	473	14,293	3,000	17,766	—	17,766	3,216	20,982

(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、仲介業及び販売代理業を含んでおります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△345,702千円には、セグメント間取引消去△2,495千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△343,207千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。

(2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2018年2月1日 至 2019年1月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (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	5,106,840	5,523,746	375,851	188,311	11,194,749	955,697	12,150,447	—	12,150,447
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	285	13,874	14,160	—	14,160	△14,160	—
計	5,106,840	5,523,746	376,137	202,186	11,208,910	955,697	12,164,608	△14,160	12,150,447
セグメント利益	712,847	723,173	141,006	17,038	1,594,065	252,804	1,846,870	△298,189	1,548,680
セグメント資産	6,949,567	3,456,992	1,837,619	71,645	12,315,825	—	12,315,825	4,031,607	16,347,433
セグメント負債	4,887,000	2,459,605	1,411,969	17,096	8,775,672	1,665	8,777,337	411,990	9,189,328
その他の項目									
減価償却費	118	2,784	24,256	943	28,102	—	28,102	10,500	38,603
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	14,174	—	1,100	15,274	—	15,274	34,406	49,680

(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. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△298,189千円には、セグメント間取引消去△6,258千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△291,930千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。
- (2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

b. 関連情報

前連結会計年度（自 2017年2月1日 至 2018年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	1,850,000	資産運用型マンション販売事業

当連結会計年度（自 2018年2月1日 至 2019年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客が存在しないため、記載を省略しております。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自 2017年2月1日 至 2018年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年2月1日 至 2019年1月31日）

該当事項はありません。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度（自 2017年2月1日 至 2018年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年2月1日 至 2019年1月31日）

該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度（自 2017年2月1日 至 2018年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年2月1日 至 2019年1月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 2017年2月1日 至 2018年1月31日）	当連結会計年度 （自 2018年2月1日 至 2019年1月31日）
1株当たり純資産額	628.55円	695.53円
1株当たり当期純利益	132.79円	100.37円

- （注）1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
 2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 2017年2月1日 至 2018年1月31日）	当連結会計年度 （自 2018年2月1日 至 2019年1月31日）
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 （千円）	1,154,493	1,019,408
普通株主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当 期純利益（千円）	1,154,493	1,019,408
普通株式の期中平均株式数（株）	8,693,841	10,156,800

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

4. その他

(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

当連結会計年度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	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)					
	期中契約高			年度末契約残高		
	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	131	3,893,389	105.4	6	187,980	13.4
資産運用型マンション販売事業	286	4,993,119	98.1	12	228,688	30.1
合計	417	8,886,509	101.2	18	416,669	19.3

(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. ファミリーマンション販売事業の期中契約高及び年度末契約残高は、当社及び他1社で構成する共同企業体による契約実績があり、当社の出資割合52%にあたる金額が含まれております。

③ 販売実績

当連結会計年度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	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1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	171	5,106,840	91.1
資産運用型マンション販売事業	322	5,523,746	82.7
不動産賃貸管理事業		375,851	102.2
ビルメンテナンス事業		188,311	117.5
報告セグメント計	493	11,194,749	87.4
その他の事業		955,697	1,229.5
合計	493	12,150,447	94.3

(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、仲介業及び土地売却が含まれております。

4. ファミリー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があり、当社の出資割合52%にあたる金額が含まれております。

(2) 役員の異動

① 代表者の異動

該当事項はありません。

② その他の役員の異動

・新任取締役候補

取締役 土橋一仁 (現 管理部長)

③ 就任予定日

2019年4月25日