



## 平成31年1月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30年12月10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) 取締役管理部長 (氏名) 國分正剛

TEL 092-722-6677

四半期報告書提出予定日 平成30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. 平成31年1月期第3四半期の連結業績(平成30年2月1日～平成30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	%
31年1月期第3四半期	4,429	62.7	267	86.1	257	86.5	167	86.8
30年1月期第3四半期	11,868	61.7	1,928	139.4	1,906	132.9	1,264	174.8

(注) 包括利益 31年1月期第3四半期 167百万円 (87.1%) 30年1月期第3四半期 1,298百万円 (162.2%)

	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
31年1月期第3四半期	16.45	
30年1月期第3四半期	153.92	

#### (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
31年1月期第3四半期	16,514	6,286	37.6	611.72
30年1月期	14,821	6,474	43.1	628.55

(参考) 自己資本 31年1月期第3四半期 6,213百万円 30年1月期 6,384百万円

### 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
30年1月期		0.00		33.00	33.00
31年1月期		0.00			
31年1月期(予想)				33.00	33.00

(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. 平成31年1月期の連結業績予想(平成30年2月1日～平成31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	13,203	2.4	1,792	0.5	1,775	1.4	1,142	1.1	112.43

(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)	31年1月期3Q	10,368,000 株	30年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	31年1月期3Q	211,200 株	30年1月期	211,200 株
期中平均株式数(四半期累計)	31年1月期3Q	10,156,800 株	30年1月期3Q	8,214,162 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	2
(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
(セグメント情報等)	7
(重要な後発事象)	7
3. 補足情報	8
(1) 生産、受注及び販売の状況	8

## 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、政府の景気対策等により堅調に推移しておりますが、米国や中国、EUなど動向により世界経済が受ける影響は未知数であり、依然として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、住宅ローンの低金利が需要を下支えしており、市況は堅調に推移したものの、建設用地の取得競争は激化しており、今後の消費税増税の影響も含め、多くの懸念材料があります。

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 4,429,984千円（前年同期比62.7%減）、営業利益 267,697千円（前年同期比86.1%減）、経常利益 257,332千円（前年同期比86.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益 167,085千円（前年同期比86.8%減）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

福岡市で2棟45戸（グランフォーレ大橋テラス、グランフォーレ大濠西）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53戸（前年同期は145戸）を引渡しました。また、当期完成予定の3棟（グランフォーレ諏訪野プレミアム、グランフォーレ南福岡レジデンス、グランフォーレ西田エムディア）は販売を継続し、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 1,768,669千円（前年同期比66.0%減）、セグメント利益 125,919千円（前年同期比87.2%減）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57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）を完成させ、全戸を引渡したほか、中古物件64戸を引渡し、合計121戸（前年同期は428戸）を引渡しました。この結果、売上高 1,823,530千円（前年同期比70.8%減）、セグメント利益 69,967千円（前年同期比93.6%減）となりました。

## ③ 不動産賃貸管理事業

管理戸数は2,929戸となり、売上高 280,183千円（前年同期比0.3%減）、セグメント利益 122,070千円（前年同期比18.1%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 143,144千円（前年同期比19.0%増）、セグメント利益 11,571千円（前年同期比18.0%減）となりました。

## ⑤ 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）を売却し、売上高 414,458千円（前年同期比989.3%増）、セグメント利益 159,089千円（前年同期比666.8%増）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 1,692,927千円増加し、16,514,648千円となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗に伴い、現金及び預金が 2,816,187千円減少したものの、販売用不動産 968,919千円、仕掛販売用不動産が 3,283,174千円それぞれ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 1,880,621千円増加し、10,228,320千円となりました。これは主として、法人税等の納付に伴い未払法人税等が 412,207千円減少したものの、プロジェクト開発の進捗に伴い、短期借入金 1,364,580千円、長期借入金 790,583千円それぞれ増加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 187,693千円減少し、6,286,327千円となりました。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

通期（平成31年1月期）の連結業績予想につきましては、平成30年7月9日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」における業績予想に変更はありません。

なお、当期の四半期毎の業績につきましては、物件の完成及び完成に伴う引渡が第4四半期に集中し、第3四半期までの業績の前年同期比は大幅な減少で推移する見込みであります。

また、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。

[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
平成30年1月期 (前期実績)	ファミリーマンション	41	—	61	—	102
	資産運用型マンション	227	104	—	—	331
	合 計	268	104	61	—	433
平成31年1月期 (当期実績及び計画)	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	—	273	330
	合 計	39	43	20	414	516

(注) 当期第3四半期までの戸数は実績値であり、第4四半期の戸数は計画値であります。

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30年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,497,096	2,680,908
売掛金（純額）	6,307	11,022
販売用不動産	278,519	1,247,438
仕掛販売用不動産	7,081,457	10,364,632
その他	190,504	447,058
流動資産合計	13,053,885	14,751,060
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	670,444	651,029
土地	1,017,561	1,017,561
その他（純額）	7,746	29,909
有形固定資産合計	1,695,752	1,698,499
無形固定資産	5,092	3,574
投資その他の資産	66,989	61,513
固定資産合計	1,767,834	1,763,587
資産合計	14,821,720	16,514,648
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	43,894	161,473
電子記録債務	79,110	289,170
短期借入金	3,332,920	4,697,500
1年内返済予定の長期借入金	2,126,004	1,867,746
未払法人税等	418,209	6,002
賞与引当金	15,118	26,893
その他の引当金	46,421	31,911
その他	392,270	426,589
流動負債合計	6,453,947	7,507,285
固定負債		
長期借入金	1,773,801	2,564,384
長期預り敷金	117,291	135,962
その他	2,658	20,688
固定負債合計	1,893,751	2,721,034
負債合計	8,347,699	10,228,320
<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	3,219,297
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	6,378,751	6,210,662
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	2,425
その他の包括利益累計額合計	5,255	2,425
非支配株主持分	90,013	73,239
純資産合計	6,474,021	6,286,327
負債純資産合計	14,821,720	16,514,648

## (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 (自平成29年2月1日 至平成29年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年2月1日 至平成30年10月31日)
売上高	11,868,948	4,429,984
売上原価	8,400,366	3,060,401
売上総利益	3,468,581	1,369,583
販売費及び一般管理費	1,539,666	1,101,885
営業利益	1,928,915	267,697
営業外収益		
受取家賃	78,079	78,412
受取手数料	25,113	14,176
その他	22,547	17,719
営業外収益合計	125,740	110,308
営業外費用		
支払利息	116,516	106,256
融資手数料	1,440	2,000
新株発行費	18,921	-
その他	10,819	12,416
営業外費用合計	147,698	120,673
経常利益	1,906,957	257,332
税金等調整前四半期純利益	1,906,957	257,332
法人税、住民税及び事業税	622,812	49,685
法人税等調整額	△13,271	37,386
法人税等合計	609,540	87,071
四半期純利益	1,297,417	170,261
非支配株主に帰属する四半期純利益	33,066	3,175
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,264,351	167,085

（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 平成29年2月1日 至 平成29年10月31日）	当第3四半期連結累計期間 （自 平成30年2月1日 至 平成30年10月31日）
四半期純利益	1,297,417	170,261
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,045	△2,830
その他の包括利益合計	1,045	△2,830
四半期包括利益	1,298,462	167,430
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,265,396	164,255
非支配株主に係る四半期包括利益	33,066	3,175



## (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。

(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 平成29年2月1日 至 平成29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	5,195,188	6,234,501	280,963	120,245	11,830,899	38,048	11,868,948	—	11,868,948
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	443	—	443	—	443	△443	—
計	5,195,188	6,234,501	281,406	120,245	11,831,342	38,048	11,869,391	△443	11,868,948
セグメント利益	983,921	1,085,171	103,377	14,105	2,186,576	20,746	2,207,323	△278,407	1,928,915

(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△278,407千円には、セグメント間取引消去△443千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△277,964千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。

II 当第3四半期連結累計期間（自 平成30年2月1日 至 平成30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	1,768,669	1,823,530	280,183	143,144	4,015,526	414,458	4,429,984	—	4,429,984
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	178	5,201	5,380	—	5,380	△5,380	—
計	1,768,669	1,823,530	280,361	148,345	4,020,906	414,458	4,435,365	△5,380	4,429,984
セグメント利益	125,919	69,967	122,070	11,571	329,529	159,089	488,618	△220,921	267,697

(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△220,921千円には、セグメント間取引消去295千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△221,216千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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 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 平成30年2月1日 至 平成30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	84	2,653,508	88.6	69	2,129,006	192.0
資産運用型マンション販売事業	224	3,867,931	95.1	151	2,803,716	1,532.5
合計	308	6,521,440	92.3	220	4,932,723	381.8

(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。なお、土地売却に関する四半期末契約残高 531,097千円があります。
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、上記のほか、当社及び他1社で構成する共同企業体による契約実績（契約戸数33戸、契約金額1,349,297千円）があり、当社持分の期中契約高は25戸、544,369千円、四半期末契約残高は33戸、701,634千円であります。

## 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 平成30年2月1日 至 平成30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	53	1,768,669	34.0
資産運用型マンション販売事業	121	1,823,530	29.2
不動産賃貸管理事業	—	280,183	99.7
ビルメンテナンス事業	—	143,144	119.0
報告セグメント計	174	4,015,526	33.9
その他の事業	—	414,458	1,089.3
合計	174	4,429,984	37.3

(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。