



2020年1月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年9月9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 2019年9月11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. 2020年1月期第2四半期の連結業績(2019年2月1日～2019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	%
2020年1月期第2四半期	4,218	24.3	233	15.5	252	6.0	151	11.0
2019年1月期第2四半期	3,395	59.3	275	80.2	268	80.9	170	79.5

(注) 包括利益 2020年1月期第2四半期 159百万円 (9.2%) 2019年1月期第2四半期 175百万円 (79.5%)

	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
2020年1月期第2四半期	14.94	
2019年1月期第2四半期	16.79	

(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
2020年1月期第2四半期	16,504	6,965	41.7	677.60
2019年1月期	16,347	7,158	43.2	695.53

(参考) 自己資本 2020年1月期第2四半期 6,882百万円 2019年1月期 7,064百万円

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
2019年1月期		0.00		33.00	33.00
2020年1月期		0.00			
2020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. 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、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	12,100	0.4	1,423	8.1	1,412	8.6	920	9.8	90.58

(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)	2020年1月期2Q	10,368,000 株	2019年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2020年1月期2Q	211,200 株	2019年1月期	211,200 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年1月期2Q	10,156,800 株	2019年1月期2Q	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

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、雇用・所得環境の改善が続いているものの、米中貿易摩擦などの海外経済の不確実性は増しており、国内経済への影響に留意する必要があるとあり、先行きは依然として不透明であります。

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、金融緩和による低金利が続いており、堅調な市況となっておりますが、人件費も含めた建築コストは高止まりしており、消費税増税も含めた販売価格の上昇による購入意欲の減退も懸念されます。

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 4,218,646千円（前年同期比24.3%増）、営業利益 233,134千円（前年同期比15.5%減）、経常利益 252,331千円（前年同期比6.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益 151,731千円（前年同期比11.0%減）となりました。

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

福岡市で1棟（グランフォーレ平尾四丁目レジデンス）と東京都で1棟（グランフォーレ立川）の販売を開始しました。また、4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、Jワザック押上エクセレント）の販売を継続し、順調に契約高を積み上げました。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、計画どおり中古を含む繰越在庫41戸を引渡しました。この結果売上高 1,178,116千円（前年同期比14.4%増）となり、セグメント損失 76,869千円（前年同期はセグメント利益 41,389千円）となりました。なお、セグメント損失に関しては第4四半期に完成する物件の販売開始により、売上と販売費の使用にズレが生じているためであります。

② 資産運用型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、計画どおり繰越在庫87戸を引渡したほか、中古物件17戸を引渡し、合計104戸（前年同期は109戸）を引渡しました。この結果、売上高 1,887,576千円（前年同期比11.9%増）、セグメント利益 194,167千円（前年同期比27.8%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3,161戸（前年同期は2,916戸）となり、売上高 217,436千円（前年同期比14.0%増）、セグメント利益 84,936千円（前年同期比4.9%増）となりました。

④ ビルメンテナンス事業

マンション管理業、保守・点検業等を継続して行い、売上高 95,951千円（前年同期比5.4%増）、セグメント利益 10,505千円（前年同期比47.2%増）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（熊本市）を売却し、売上高 839,565千円（前年同期比111.3%増）、セグメント利益 171,274千円（前年同期比18.8%増）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 156,672千円増加し、16,504,105千円となりました。これは主として、完成物件の引渡しにより販売用不動産が 1,993,581千円減少したものの、工事や土地建物仕入の進捗により、前渡金が 2,092,516千円、仕掛販売用不動産が 296,843千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 349,759千円増加し、9,539,087千円となりました。これは主として、期日が到来したことにより電子記録債務が 1,420,578千円減少したものの、開発の進捗に伴い、1年内返済予定の長期借入金が 1,124,100千円増加、長期借入金が 1,079,770千円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 193,087千円減少し、6,965,017千円となりました。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 33,698千円減少し 3,002,419千円となりました。

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）

営業活動の結果使用した資金は 1,574,468千円（前年同期は 2,889,929千円の使用）となりました。これは主として、完成物件の引渡しによりたな卸資産の減少額が 1,697,644千円となったものの、プロジェクト開発の進捗に伴い、前渡金の増加額 2,092,516千円となり、電子記録債務の期日の到来などにより仕入債務の減少額が 1,482,088千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 10,221千円（前年同期は2,419,711千円の獲得）となりました。これは主として、固定資産の取得による支出 5,123千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 1,550,991千円（前年同期は 359,431千円の獲得）となりました。これは主として、長期借入金の返済による支出 1,143,130千円、配当金の支払額 334,573千円となったものの、プロジェクト開発の進捗に伴い長期借入れによる収入 3,347,000千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

2020年1月期の連結業績予想につきましては、ファミリー物件や中古物件の販売が伸長したことに加え、ファミリーマンション販売事業の販売費の使用が遅れ、販売費及び一般管理費が計画を下回ったことから、2019年6月10日公表の「第2四半期（累計）業績予想の修正に関するお知らせ」における第2四半期（累計）連結業績予想を上回る進捗となりました。詳細につきましては、2019年9月9日公表の「第2四半期（累計）連結業績予想と実績の差異に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、通期業績予想につきましては、前期同様物件の完成及び完成に伴う引渡が第4四半期に集中しており、現時点では前回公表予想を据え置いております。また、通期と比較して、第2四半期（累計）の売上が少ない理由についても、完成が第4四半期に集中している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。

[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 (前期実績)	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 (当期実績及び計画)	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

(注) 当期第2四半期までの戸数は実績値であり、第3四半期以降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 (2019年1月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,297,683	4,265,685
売掛金（純額）	8,718	10,240
販売用不動産	2,426,087	432,506
仕掛販売用不動産	7,586,018	7,882,862
前渡金	-	2,092,516
その他	212,012	32,351
流動資産合計	14,530,520	14,716,161
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	644,943	632,770
土地	1,017,561	1,017,561
その他（純額）	45,459	42,930
有形固定資産合計	1,707,964	1,693,261
無形固定資産	3,869	4,010
投資その他の資産	105,078	90,671
固定資産合計	1,816,912	1,787,943
資産合計	16,347,433	16,504,105
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	82,995	21,485
電子記録債務	1,420,578	-
短期借入金	1,850,200	1,555,000
1年内返済予定の長期借入金	170,360	1,294,460
未払法人税等	226,301	76,177
賞与引当金	12,916	15,148
その他の引当金	52,826	48,384
その他	360,958	431,697
流動負債合計	4,177,135	3,442,352
固定負債		
長期借入金	4,835,769	5,915,539
長期預り敷金	143,076	153,454
その他	33,347	27,741
固定負債合計	5,012,192	6,096,735
負債合計	9,189,328	9,539,087
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	4,071,620	3,888,177
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	7,062,986	6,879,543
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,352	2,692
その他の包括利益累計額合計	1,352	2,692
非支配株主持分	93,766	82,781
純資産合計	7,158,105	6,965,017
負債純資産合計	16,347,433	16,504,105

(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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
売上高	3,395,040	4,218,646
売上原価	2,332,821	3,030,660
売上総利益	1,062,219	1,187,986
販売費及び一般管理費	786,441	954,852
営業利益	275,777	233,134
営業外収益		
受取家賃	49,681	69,537
受取手数料	10,168	12,437
その他	10,065	11,308
営業外収益合計	69,916	93,282
営業外費用		
支払利息	67,164	69,036
融資手数料	1,439	248
その他	8,656	4,801
営業外費用合計	77,259	74,086
経常利益	268,434	252,331
税金等調整前四半期純利益	268,434	252,331
法人税、住民税及び事業税	69,532	74,999
法人税等調整額	21,535	19,084
法人税等合計	91,067	94,083
四半期純利益	177,367	158,247
非支配株主に帰属する四半期純利益	6,860	6,515
親会社株主に帰属する四半期純利益	170,506	151,731

(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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
四半期純利益	177,367	158,247
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,525	1,339
その他の包括利益合計	△1,525	1,339
四半期包括利益	175,841	159,587
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	168,980	153,071
非支配株主に係る四半期包括利益	6,860	6,515

(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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019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	268,434	252,331
減価償却費	19,049	19,832
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△129	88
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,098	2,231
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△7,552	△4,442
受取利息及び受取配当金	△452	△376
支払利息	67,164	69,036
売上債権の増減額 (△は増加)	△6,222	△1,522
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,658,326	1,697,644
前渡金の増減額 (△は増加)	△1,560	△2,092,516
仕入債務の増減額 (△は減少)	△103,234	△1,482,088
前受金の増減額 (△は減少)	64,928	14,886
その他	△66,188	241,978
小計	△2,425,187	△1,282,916
利息及び配当金の受取額	551	401
利息の支払額	△68,023	△72,204
法人税等の支払額	△397,270	△219,749
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,889,929	△1,574,468
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	△6,901	△5,900
定期預金の払戻による収入	2,425,800	4,200
固定資産の取得による支出	△545	△5,123
投資有価証券の取得による支出	△497	△308
敷金及び保証金の差入による支出	△82	△3,257
敷金及び保証金の回収による収入	1,937	169
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,419,711	△10,221
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)	339,000	△295,200
長期借入れによる収入	610,000	3,347,000
長期借入金の返済による支出	△230,411	△1,143,130
配当金の支払額	△334,264	△334,573
非支配株主への配当金の支払額	△19,950	△17,500
その他の支出	△4,943	△5,605
財務活動によるキャッシュ・フロー	359,431	1,550,991
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△110,786	△33,698
現金及び現金同等物の期首残高	1,763,632	3,036,117
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,652,846	3,002,419

（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）

（「『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2四半期連結累計期間（自 2018年2月1日 至 2018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	1,029,607	1,686,356	190,711	91,046	2,997,721	397,318	3,395,040	—	3,395,040
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	122	3,221	3,344	—	3,344	△3,344	—
計	1,029,607	1,686,356	190,833	94,268	3,001,066	397,318	3,398,385	△3,344	3,395,040
セグメント利益	41,389	151,936	80,994	7,136	281,457	144,196	425,653	△149,875	275,777

- (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△149,875千円には、セグメント間取引消去△818千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△149,056千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2四半期連結累計期間（自 2019年2月1日 至 2019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	1,178,116	1,887,576	217,436	95,951	3,379,080	839,565	4,218,646	—	4,218,646
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	311	8,251	8,563	—	8,563	△8,563	—
計	1,178,116	1,887,576	217,747	104,203	3,387,644	839,565	4,227,209	△8,563	4,218,646
セグメント利益又は損失(△)	△76,869	194,167	84,936	10,505	212,740	171,274	384,014	△150,880	233,134

- (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△150,880千円には、セグメント間取引消去390千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△151,270千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。

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 2019年2月1日 至 2019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	44	1,311,159	73.1	9	321,024	16.0
資産運用型マンション販売事業	142	2,467,093	104.5	50	808,205	56.3
合計	186	3,778,252	90.9	59	1,129,229	32.8

(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。
3. ファミリーマンション販売事業の期中契約高は、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。
4. 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 2019年2月1日 至 2019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	41	1,178,116	114.4
資産運用型マンション販売事業	104	1,887,576	111.9
不動産賃貸管理事業	—	217,436	114.0
ビルメンテナンス事業	—	95,951	105.4
報告セグメント計	145	3,379,080	112.7
その他の事業	—	839,565	211.3
合計	145	4,218,646	124.3

(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。