



平成30年1月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29年6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6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1四半期の連結業績(平成29年2月1日～平成29年4月30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1四半期	6,318	188.0	1,190	378.1	1,189	397.9	709	457.6
29年1月期第1四半期	2,193	21.4	248	13.9	238	18.5	127	15.1

(注) 包括利益 30年1月期第1四半期 726百万円 (404.7%) 29年1月期第1四半期 144百万円 (20.0%)

	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1四半期	86.95	
29年1月期第1四半期	15.59	

(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1四半期	13,285	3,565	26.3	427.65
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1四半期 3,488百万円 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					
30年1月期(予想)		0.00		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、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)	6,758	73.0	919	220.7	892	244.1	538	287.9	65.96
通期	11,825	15.4	1,430	29.5	1,352	23.6	813	20.1	99.67

(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)	30年1月期1Q	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1Q	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1Q	8,156,800 株	29年1月期1Q	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. 2「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	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	4
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	4
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(追加情報)	6
(セグメント情報等)	6
3. 補足情報	7
(1) 生産、受注及び販売の状況	7

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1四半期連結累計期間における我が国経済は、経済政策や金融政策等による雇用や所得環境の改善を背景に、緩やかな景気回復基調が続いているものの、米国の新政権やEUの動向など世界経済に及ぼす影響は依然先行き不透明な状況となっております。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、開発コストの上昇による販売価格上昇の影響が懸念されるものの、金融緩和政策による低金利等により、市況は堅調に推移しております。

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 6,318,649千円（前年同期比188.0%増）、営業利益 1,190,101千円（前年同期比378.1%増）、経常利益 1,189,544千円（前年同期比397.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 709,258千円（前年同期比457.6%増）となりました。

なお、前年同期比の変動は、当第1四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、繰越在庫の引渡しを完了し、中古物件を含み74戸（前年同期は13戸）を引渡しました。また、当期完成予定の福岡市及び大野城市の2棟61戸（グランフォーレ藤崎レジデンス、グランフォーレ春日原）の販売を継続するとともに、次期完成予定の福岡市の1棟25戸（グランフォーレ大橋テラス）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 2,595,766千円（前年同期比487.6%増）、セグメント利益 547,306千円（前年同期はセグメント損失 16,441千円）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3棟266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）を完成させ、222戸を引渡したほか、中古物件36戸を引渡し、合計258戸（前年同期は111戸）と伸ばいたしました。この結果、売上高 3,564,917千円（前年同期比120.4%増）、セグメント利益 692,793千円（前年同期比138.9%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 2,792戸（前年同期は 2,220戸）と伸長し、売上高 107,960千円（前年同期比28.8%増）、セグメント利益 42,157千円（前年同期比22.7%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 37,116千円（前年同期比5.6%増）、セグメント利益 3,685千円（前年同期比 3.3%減）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 12,889千円（前年同期比17.2%減）、セグメント利益 7,660千円（前年同期比42.6%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四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 618,040千円増加し、13,285,915千円となりました。これは主として、マンションの完成、引渡しに伴い、販売用不動産が 506,123千円、仕掛販売用不動産が 321,551千円それぞれ減少し、現金及び預金が 1,498,497千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 108,993千円増加し、9,720,616千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、長期借入金が 124,672千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 509,047千円増加し、3,565,299千円となりました。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

平成30年1月期の連結業績予想につきましては、平成29年3月13日に公表いたしました「平成29年1月期決算短信」における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数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1四半期連結会計期間 (平成29年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,924,689	3,423,186
売掛金（純額）	7,369	8,124
販売用不動産	2,015,240	1,509,116
仕掛販売用不動産	6,766,710	6,445,158
その他	168,097	121,627
流動資産合計	10,882,107	11,507,214
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	685,956	679,336
土地	1,014,341	1,014,341
その他（純額）	13,830	14,540
有形固定資産合計	1,714,128	1,708,218
無形固定資産	5,550	4,786
投資その他の資産	66,089	65,697
固定資産合計	1,785,767	1,778,701
資産合計	12,667,875	13,285,915
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	798,901	56,809
電子記録債務	—	481,356
短期借入金	4,579,769	4,361,240
1年内返済予定の長期借入金	157,484	399,024
未払法人税等	199,353	483,707
賞与引当金	14,142	28,612
その他の引当金	41,880	46,096
その他	579,460	484,229
流動負債合計	6,370,991	6,341,074
固定負債		
長期借入金	3,137,625	3,262,297
長期預り敷金	97,806	111,393
その他	5,200	5,851
固定負債合計	3,240,631	3,379,542
負債合計	9,611,623	9,720,616
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	2,942,151
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	2,979,278	3,484,616
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	3,633
その他の包括利益累計額合計	4,255	3,633
非支配株主持分	72,718	77,048
純資産合計	3,056,251	3,565,299
負債純資産合計	12,667,875	13,285,915

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年2月1日 至平成28年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年2月1日 至平成29年4月30日)
売上高	2,193,830	6,318,649
売上原価	1,473,096	4,535,086
売上総利益	720,734	1,783,562
販売費及び一般管理費	471,803	593,461
営業利益	248,930	1,190,101
営業外収益		
受取家賃	17,714	27,792
受取手数料	3,986	13,772
その他	8,881	6,622
営業外収益合計	30,582	48,187
営業外費用		
支払利息	36,422	43,367
融資手数料	147	520
その他	4,048	4,855
営業外費用合計	40,617	48,744
経常利益	238,895	1,189,544
税金等調整前四半期純利益	238,895	1,189,544
法人税、住民税及び事業税	70,668	477,478
法人税等調整額	24,791	△15,523
法人税等合計	95,459	461,955
四半期純利益	143,435	727,589
非支配株主に帰属する四半期純利益	16,243	18,330
親会社株主に帰属する四半期純利益	127,191	709,258

（四半期連結包括利益計算書）

（第1四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第1四半期連結累計期間 （自 平成28年2月1日 至 平成28年4月30日）	当第1四半期連結累計期間 （自 平成29年2月1日 至 平成29年4月30日）
四半期純利益	143,435	727,589
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	611	△621
その他の包括利益合計	611	△621
四半期包括利益	144,047	726,967
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	127,803	708,637
非支配株主に係る四半期包括利益	16,243	18,330

(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。

(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。

(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）を当第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1四半期連結累計期間（自 平成28年2月1日 至 平成28年4月30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	441,731	1,617,592	83,797	35,148	2,178,269	15,561	2,193,830	—	2,193,830
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	203	—	203	—	203	△203	—
計	441,731	1,617,592	84,000	35,148	2,178,472	15,561	2,194,033	△203	2,193,830
セグメント利益又は損失(△)	△16,441	289,943	34,369	3,811	311,683	13,356	325,040	△76,109	248,930

(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△76,109千円には、セグメント間取引消去△203千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△75,906千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1四半期連結累計期間（自 平成29年2月1日 至 平成29年4月30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	2,595,766	3,564,917	107,960	37,116	6,305,760	12,889	6,318,649	—	6,318,649
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	108	—	108	—	108	△108	—
計	2,595,766	3,564,917	108,068	37,116	6,305,869	12,889	6,318,758	△108	6,318,649
セグメント利益	547,306	692,793	42,157	3,685	1,285,943	7,660	1,293,604	△103,502	1,190,101

(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△103,502千円には、セグメント間取引消去△108千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△103,394千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1四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1四半期連結累計期間 (自 平成29年2月1日 至 平成29年4月30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	36	1,334,567	90.1	56	2,049,544	60.3
資産運用型マンション販売事業	103	1,473,906	113.1	17	257,256	155.5
合計	139	2,808,474	100.9	73	2,306,801	64.7

(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1四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1四半期連結累計期間 (自 平成29年2月1日 至 平成29年4月30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	74	2,595,766	587.6
資産運用型マンション販売事業	258	3,564,917	220.4
不動産賃貸管理事業	—	107,960	128.8
ビルメンテナンス事業	—	37,116	105.6
報告セグメント計	332	6,305,760	289.5
その他の事業	—	12,889	82.8
合計	332	6,318,649	288.0

(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。