



平成30年1月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29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 <http://www.kose-re.jp>
 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
 四半期報告書提出予定日 平成29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

上場取引所 東 福
 TEL 092-722-6677

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年1月期第3四半期の連結業績(平成29年2月1日～平成29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	%
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
29年1月期第3四半期	7,338	51.8	805	133.0	818	198.6	460	104.6

(注) 包括利益 30年1月期第3四半期 1,298百万円 (162.2%) 29年1月期第3四半期 495百万円 (105.2%)

	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
30年1月期第3四半期	153.92	
29年1月期第3四半期	56.41	

(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3四半期	15,254	6,267	40.5	623.99
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3四半期 6,175百万円 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		0.00			
30年1月期(予想)				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、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	13,027	27.2	1,694	53.4	1,660	51.7	1,015	49.9	116.75

(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)	30年1月期3Q	10,108,000 株	29年1月期	8,368,000 株
期末自己株式数	30年1月期3Q	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3Q	8,214,162 株	29年1月期3Q	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.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。
- 当社は、平成29年10月20日を払込期日とする公募により普通株式1,740,000株を発行しております。また平成29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売り出しに関連して行うSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当増資により260,000株を発行しております。平成30年1月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益は、上記の公募増資による普通株式1,740,000株及び第三者割当増資による普通株式260,000株の増加を加え再計算しております。

○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	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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	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
(重要な後発事象)	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、緩やかな回復基調を維持いたしましたが、緊迫する世界情勢の影響により、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、住宅ローンの低金利が需要の下支えとなり、市況は堅調に推移したものの、地価や建築コストの上昇は依然続いており、市況を悪化させる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 11,868,948千円（前年同期比61.7%増）、営業利益 1,928,915千円（前年同期比139.4%増）、経常利益 1,906,957千円（前年同期比132.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 1,264,351千円（前年同期比174.8%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

福岡市で4棟（グランフォーレ大橋南、グランフォーレ西新レジデンス、グランフォーレ春日原、グランフォーレ藤崎レジデンス）を完成させたほか、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古を含み145戸（前年同期は88戸）を引渡しました。また、次期完成予定物件の福岡市及び久留米市の2棟（グランフォーレ大橋テラス、グランフォーレ諏訪野プレミアム）の販売を行い、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 5,195,188千円（前年同期比87.0%増）、セグメント利益 983,921千円（前年同期比344.5%増）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4棟（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、グランフォーレ博多駅東スタイル）を完成させ、1棟（グランフォーレラグゼ箱崎）の仕入を行い、355戸を引渡したほか、中古物件73戸を引渡し、合計428戸（前年同期は279戸）と伸長いたしました。この結果、売上高 6,234,501千円（前年同期比49.1%増）、セグメント利益 1,085,171千円（前年同期比60.7%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

管理戸数は2,895戸となり、売上高 280,963千円（前年同期比19.8%増）、セグメント利益 103,377千円（前年同期比5.5%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 120,245千円（前年同期比8.8%増）、セグメント利益 14,105千円（前年同期比30.3%増）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 38,048千円（前年同期比11.3%増）、セグメント利益 20,746千円（前年同期比25.8%減）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 2,586,165千円増加し、15,254,040千円となりました。これは主として、プロジェクト開発及び販売の進捗に伴い、販売用不動産 1,113,731千円、仕掛販売用不動産が 363,282千円それぞれ減少したものの、増資と併せて、現金及び預金が 4,143,681千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 624,919千円減少し、8,986,703千円となりました。これは主として、プロジェクト開発及び販売の進捗に伴い、1年内返済予定の長期借入金 が 716,982千円増加したものの、短期借入金 が 1,226,559千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 3,211,085千円増加し、6,267,337千円となりました。これは主として、増資により資本金及び資本準備金がそれぞれ 1,065,271千円増加したことと、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30年1月期）の連結業績予想につきましては、平成29年9月8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。

当第3四半期連結累計期間において、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する四半期純利益が当該業績予想（通期）を上回っておりますが、その差異の主な要因は、当期中に完成予定の物件が全て当第3四半期までに完成し、引渡しも計画以上の進捗となった一方、当第4四半期に、次期（平成31年1月期）完成・引渡し予定のファミリーマンション4棟（福岡市3棟、鹿児島市1棟）及び資産運用型マンション1棟（福岡市）の販売を新たに開始し、広告、モデルルーム等の販売費を集中して使用するためであります。

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29年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,924,689	6,068,371
売掛金（純額）	7,369	7,434
販売用不動産	2,015,240	901,508
仕掛販売用不動産	6,766,710	6,403,428
その他	168,097	96,854
流動資産合計	10,882,107	13,477,596
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	685,956	676,312
土地	1,014,341	1,017,561
その他（純額）	13,830	9,902
有形固定資産合計	1,714,128	1,703,776
無形固定資産	5,550	6,007
投資その他の資産	66,089	66,661
固定資産合計	1,785,767	1,776,444
資産合計	12,667,875	15,254,040
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	798,901	666,295
電子記録債務	—	221,508
短期借入金	4,579,769	3,353,210
1年内返済予定の長期借入金	157,484	874,466
未払法人税等	199,353	466,933
賞与引当金	14,142	30,570
その他の引当金	41,880	48,619
その他	579,460	437,875
流動負債合計	6,370,991	6,099,478
固定負債		
長期借入金	3,137,625	2,768,020
長期預り敷金	97,806	116,863
その他	5,200	2,341
固定負債合計	3,240,631	2,887,225
負債合計	9,611,623	8,986,703
純資産の部		
株主資本		
資本金	338,000	1,403,271
資本剰余金	219,582	1,284,853
利益剰余金	2,436,812	3,497,244
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	2,979,278	6,170,252
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	5,300
その他の包括利益累計額合計	4,255	5,300
非支配株主持分	72,718	91,784
純資産合計	3,056,251	6,267,337
負債純資産合計	12,667,875	15,254,040

(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28年2月1日 至平成28年10月31日)	当第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)
売上高	7,338,684	11,868,948
売上原価	5,157,567	8,400,366
売上総利益	2,181,116	3,468,581
販売費及び一般管理費	1,375,290	1,539,666
営業利益	805,826	1,928,915
営業外収益		
受取家賃	36,160	78,079
受取手数料	32,362	25,113
違約金収入	59,091	2,517
その他	17,426	20,030
営業外収益合計	145,041	125,740
営業外費用		
支払利息	110,395	116,516
融資手数料	720	1,440
新株発行費	—	18,921
その他	21,037	10,819
営業外費用合計	132,153	147,698
経常利益	818,714	1,906,957
税金等調整前四半期純利益	818,714	1,906,957
法人税、住民税及び事業税	301,579	622,812
法人税等調整額	22,037	△13,271
法人税等合計	323,617	609,540
四半期純利益	495,096	1,297,417
非支配株主に帰属する四半期純利益	34,969	33,066
親会社株主に帰属する四半期純利益	460,127	1,264,351

（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28年2月1日 至 平成28年10月31日）	当第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）
四半期純利益	495,096	1,297,417
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	176	1,045
その他の包括利益合計	176	1,045
四半期包括利益	495,273	1,298,462
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	460,304	1,265,396
非支配株主に係る四半期包括利益	34,969	33,066

(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)

当社は、公募増資を行い、平成29年10月20日に払込が完了しております。これにより、新規で1,740,000株の株式発行を行いました。

その結果、当第3四半期連結累計期間において資本金及び資本準備金がそれぞれ1,065,271千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が1,403,271千円、資本剰余金が1,284,853千円となっております。

(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)

(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3四半期連結累計期間（自 平成28年2月1日 至 平成28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	2,778,135	4,181,199	234,618	110,545	7,304,498	34,185	7,338,684	—	7,338,684
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	391	—	391	—	391	△391	—
計	2,778,135	4,181,199	235,010	110,545	7,304,890	34,185	7,339,075	△391	7,338,684
セグメント利益	221,355	675,478	98,032	10,827	1,005,693	27,964	1,033,658	△227,831	805,826

(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△227,831千円には、セグメント間取引消去△391千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△227,440千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。

（重要な後発事象）

（第三者割当による新株式の発行）

当社は、平成29年9月29日開催の取締役会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当増資による新株式発行を下記のとおり決議しており、平成29年11月15日に払込が完了いたしました。

- | | |
|------------------|---|
| (1) 発行する株式の種類及び数 | 普通株式 260,000株 |
| (2) 払込金額 | 1株につき 1,224.45円 |
| (3) 払込金額の総額 | 318,357,000円 |
| (4) 資本組入額の総額 | 159,178,500円 |
| (5) 払込期日 | 平成29年11月15日 |
| (6) 割当先 | SMB C日興証券株式会社 |
| (7) 資金の使途 | ファミリーマンション用地、資産運用型マンション用地の仕入資金の一部に充当する予定です。 |

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 平成29年2月1日 至 平成29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	85	2,993,378	73.3	34	1,108,933	30.2
資産運用型マンション販売事業	266	4,069,184	98.0	10	182,951	40.4
合計	351	7,062,563	85.7	44	1,291,884	31.4

(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29年2月1日 至 平成29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	145	5,195,188	187.0
資産運用型マンション販売事業	428	6,234,501	149.1
不動産賃貸管理事業	—	280,963	119.8
ビルメンテナンス事業	—	120,245	108.8
報告セグメント計	573	11,830,899	162.0
その他の事業	—	38,048	111.3
合計	573	11,868,948	161.7

(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。