



## 2021年1月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年9月8日

上場会社名 株式会社コーセーアールイー

上場取引所 東 福

コード番号 3246 URL <https://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) 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 2020年9月10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. 2021年1月期第2四半期の連結業績(2020年2月1日～2020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	%
2021年1月期第2四半期	3,847	8.8	273	17.3	321	27.6	202	33.7
2020年1月期第2四半期	4,218	24.3	233	15.5	252	6.0	151	11.0

(注) 包括利益 2021年1月期第2四半期 193百万円 (21.4%) 2020年1月期第2四半期 159百万円 (9.2%)

	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
2021年1月期第2四半期	19.97	
2020年1月期第2四半期	14.94	

#### (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
2021年1月期第2四半期	16,741	7,286	43.2	711.28
2020年1月期	16,953	7,225	42.2	704.76

(参考) 自己資本 2021年1月期第2四半期 7,224百万円 2020年1月期 7,158百万円

### 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
2020年1月期		0.00		13.00	13.00
2021年1月期		0.00			
2021年1月期(予想)				15.00	15.00

(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. 2021年1月期の連結業績予想(2020年2月1日～2021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	9,300	2.7	670	7.3	652	1.3	485	13.9	47.75

(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)	2021年1月期2Q	10,368,000 株	2020年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2021年1月期2Q	211,233 株	2020年1月期	211,200 株
期中平均株式数(四半期累計)	2021年1月期2Q	10,156,778 株	2020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

○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、新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言は解除されましたが、引き続き感染の拡大防止のための自粛等により企業活動や消費行動が抑制されており、景気回復は極めて厳しい状況にあります。

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、金融緩和による低金利が続いており、新型コロナウイルス感染拡大防止のため在宅時間が長くなり、住宅購入意欲が高まった面もありますが、いまだ終息の見通しはたっており、今後も引き続き予断を許さない状況にあり、工期の長期化やサプライチェーンの寸断などの工事への影響に加え、景気の減速に伴い、消費者がマンション購入に消極的にな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 3,847,231千円（前年同期比8.8%減）、営業利益 273,430千円（前年同期比17.3%増）、経常利益 321,918千円（前年同期比27.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 202,876千円（前年同期比33.7%増）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

福岡市に1棟（グランフォーレ大橋サウステラス）を完成させ、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古物件を含む40戸（前年同期は41戸）を引渡しました。また、新たに福岡市で1棟（グランフォーレ百道アクアフロント）の販売を開始したほか、福岡市で1棟（グランフォーレ平尾四丁目レジデンス）、福岡県春日市で1棟（グランフォーレ春日宝町）、長崎県長崎市で1棟（グランフォーレ五島町レジデンス）、東京都立川市で1棟（グランフォーレ立川）の販売を継続し、順調に契約高を積み上げました。この結果売上高 1,428,440千円（前年同期比21.2%増）となり、セグメント損失 22,621千円（前年同期はセグメント損失 76,869千円）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1棟60戸（グランフォーレ博多駅プレミア）を完成させ、繰越在庫を含む132戸を引渡したほか、中古物件4戸を引渡し、合計136戸（前年同期は104戸）を引渡しました。この結果、売上高 2,074,983千円（前年同期比9.9%増）、セグメント利益 373,196千円（前年同期比92.2%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3,408戸（前年同期は3,161戸）となりましたが、主に入退去が少なかったことに伴う収入の減少があったため、売上高 216,886千円（前年同期比0.3%減）、セグメント利益 70,046千円（前年同期比17.5%減）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 101,590千円（前年同期比5.9%増）、セグメント利益 8,951千円（前年同期比14.8%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 25,330千円（前年同期比97.0%減）、セグメント利益 20,214千円（前年同期比88.2%減）となりました。なお、前年同期比の変動は、前年に商業用施設用地売却があったためであります。

（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 212,468千円減少し、16,741,421千円となりました。これは主として、工事や土地建物仕入の進捗により、前渡金が 650,893千円、仕掛販売用不動産が 388,170千円増加したものの、完成物件の引渡しにより販売用不動産が 718,140千円、工事代金の支払などにより現金及び預金が 436,630千円減少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 274,230千円減少し、9,454,640千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、長期借入金が 1,524,258千円増加したものの、1年内返済予定の長期借入金が 778,856千円、短期借入金が 408,800千円減少し、また、期日が到来したことにより電子記録債務が 423,360千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 61,762千円増加し、7,286,780千円となりました。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 316,771千円減少し 1,876,163千円となりました。

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 637,642千円（前年同期は 1,574,468千円の使用）となりました。これは主として、完成物件の引渡によりたな卸資産の減少額が 330,440千円となったものの、電子記録債務の期日の到来や工事代金の支払いにより仕入債務の減少額が 803,130千円、プロジェクト開発の進捗に伴う前渡金の増加額 650,893千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）

投資活動の結果獲得した資金は 121,718千円（前年同期は 10,221千円の使用）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 124,116千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 199,152千円（前年同期は 1,550,991千円の獲得）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、長期借入金の返済による支出 1,567,598千円、短期借入金の減少額 408,800千円となったものの、長期借入れによる収入 2,313,000千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

2021年1月期の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言の発令を受け、モデルルームの一時閉鎖や来場者の制限などを行った結果、ファミリーマンションの販売が計画を下回ったため、2020年3月12日公表の「2020年1月期決算短信」における第2四半期（累計）連結業績予想を下回る進捗となりました。詳細につきましては、2020年9月8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。

通期（2021年1月期）の連結業績予想につきましては、緊急事態宣言発令期間中はモデルルームの制限以外に、対面交渉の自粛や県外移動の制限などを行いました。解除後の販売状況は復調してきており、現時点において事業に対する影響は限定的であるとの見通しから、通期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値と異なる可能性があり、業績の大幅な修正が生じた場合は速やかに開示いたします。

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 (2020年1月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,459,801	3,023,171
売掛金（純額）	15,152	8,965
販売用不動産	4,052,148	3,334,007
仕掛販売用不動産	5,444,566	5,832,736
前渡金	2,115,492	2,766,386
その他	101,212	30,039
流動資産合計	15,188,374	14,995,306
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	619,409	603,212
土地	1,017,561	1,017,561
その他（純額）	36,540	34,395
有形固定資産合計	1,673,511	1,655,169
無形固定資産	6,549	5,659
投資その他の資産	85,454	85,286
固定資産合計	1,765,515	1,746,115
資産合計	16,953,889	16,741,421
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	451,005	71,235
電子記録債務	423,360	-
短期借入金	2,281,000	1,872,200
1年内返済予定の長期借入金	3,370,460	2,591,604
未払法人税等	17,494	147,905
賞与引当金	15,959	16,094
その他の引当金	39,123	38,029
その他	452,167	507,171
流動負債合計	7,050,569	5,244,239
固定負債		
長期借入金	2,499,309	4,023,567
長期預り敷金	156,223	165,132
その他	22,769	21,702
固定負債合計	2,678,301	4,210,401
負債合計	9,728,871	9,454,640
<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	4,162,105	4,232,943
自己株式	△15,117	△15,133
株主資本合計	7,153,470	7,224,292
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,624	58
その他の包括利益累計額合計	4,624	58
非支配株主持分	66,923	62,429
純資産合計	7,225,017	7,286,780
負債純資産合計	16,953,889	16,741,421

（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 2019年2月1日 至 2019年7月31日）	当第2四半期連結累計期間 （自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）
売上高	4,218,646	3,847,231
売上原価	3,030,660	2,690,592
売上総利益	1,187,986	1,156,638
販売費及び一般管理費	954,852	883,208
営業利益	233,134	273,430
営業外収益		
受取家賃	69,537	102,169
受取手数料	12,437	11,599
その他	11,308	13,993
営業外収益合計	93,282	127,762
営業外費用		
支払利息	69,036	67,400
融資手数料	248	1,928
その他	4,801	9,945
営業外費用合計	74,086	79,274
経常利益	252,331	321,918
税金等調整前四半期純利益	252,331	321,918
法人税、住民税及び事業税	74,999	131,741
法人税等調整額	19,084	△8,205
法人税等合計	94,083	123,536
四半期純利益	158,247	198,382
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失（△）	6,515	△4,493
親会社株主に帰属する四半期純利益	151,731	202,876

(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 2019年2月1日 至 2019年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)
四半期純利益	158,247	198,382
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,339	△4,565
その他の包括利益合計	1,339	△4,565
四半期包括利益	159,587	193,817
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	153,071	198,310
非支配株主に係る四半期包括利益	6,515	△4,493



（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 2019年2月1日 至 2019年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	252,331	321,918
減価償却費	19,832	21,611
貸倒引当金の増減額（△は減少）	88	△1,920
賞与引当金の増減額（△は減少）	2,231	135
その他の引当金の増減額（△は減少）	△4,442	△1,094
受取利息及び受取配当金	△376	△493
支払利息	69,036	67,400
売上債権の増減額（△は増加）	△1,522	6,187
たな卸資産の増減額（△は増加）	1,697,644	330,440
前渡金の増減額（△は増加）	△2,092,516	△650,893
仕入債務の増減額（△は減少）	△1,482,088	△803,130
前受金の増減額（△は減少）	14,886	69,555
その他	241,978	15,899
小計	△1,282,916	△624,383
利息及び配当金の受取額	401	481
利息の支払額	△72,204	△69,305
法人税等の支払額	△219,749	55,564
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,574,468	△637,642
<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	△5,900	△4,257
定期預金の払戻による収入	4,200	124,116
固定資産の取得による支出	△5,123	△1,965
投資有価証券の取得による支出	△308	△323
投資有価証券の売却による収入	—	60
敷金及び保証金の差入による支出	△3,257	△204
敷金及び保証金の回収による収入	169	4,293
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,221	121,718
<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）	△295,200	△408,800
長期借入れによる収入	3,347,000	2,313,000
長期借入金の返済による支出	△1,143,130	△1,567,598
配当金の支払額	△334,573	△131,767
非支配株主への配当金の支払額	△17,500	—
その他の支出	△5,605	△5,681
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,550,991	199,152
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△33,698	△316,771
現金及び現金同等物の期首残高	3,036,117	2,192,934
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,002,419	1,876,163

（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 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。

II 当第2四半期連結累計期間（自 2020年2月1日 至 2020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	1,428,440	2,074,983	216,886	101,590	3,821,901	25,330	3,847,231	—	3,847,231
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	104	10,054	10,159	—	10,159	△10,159	—
計	1,428,440	2,074,983	216,991	111,645	3,832,060	25,330	3,857,391	△10,159	3,847,231
セグメント利益又は損失(△)	△22,621	373,196	70,046	8,951	429,573	20,214	449,788	△176,358	273,430

(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△176,358千円には、セグメント間取引消去△2,714千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△173,644千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 2020年2月1日 至 2020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	48	1,883,408	143.6	26	1,111,335	346.1
資産運用型マンション販売事業	114	1,754,523	71.1	28	456,239	56.4
合計	162	3,637,932	96.2	54	1,567,575	138.8

(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 2020年2月1日 至 2020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	40	1,428,440	121.2
資産運用型マンション販売事業	136	2,074,983	109.9
不動産賃貸管理事業	—	216,886	99.7
ビルメンテナンス事業	—	101,590	105.9
報告セグメント計	176	3,821,901	113.1
その他の事業	—	25,330	3.0
合計	176	3,847,231	91.1

(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。