



2020年1月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年1月14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 2020年1月15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3四半期の連結業績(2019年2月1日～2019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	%
2020年1月期第3四半期	5,282	19.3	143	46.5	160	37.8	92	44.7
2019年1月期第3四半期	4,429	62.7	267	86.1	257	86.5	167	86.8

(注) 包括利益 2020年1月期第3四半期 98百万円 (41.4%) 2019年1月期第3四半期 167百万円 (87.1%)

	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3四半期	9.09	
2019年1月期第3四半期	16.45	

(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3四半期	16,861	6,903	40.5	671.88
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3四半期 6,824百万円 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)				11.00	11.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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	9,023	25.7	452	70.8	452	70.7	297	70.9	29.24

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

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3Q	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3Q	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3Q	10,156,800 株	2019年1月期3Q	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
(追加情報)	7
(セグメント情報等)	8
3. 補足情報	9
(1) 生産、受注及び販売の状況	9

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、雇用・所得環境は改善が続いているものの、国内での台風などの自然災害が経済に与える影響に加え、米中の通商問題をめぐる動きや、英国のEU離脱など海外経済の動向による影響もあり、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、現時点では消費税増税の影響は見られず、すまい給付金や住宅ローン減税、金融緩和による低金利などが需要を下支えしているものの、建設用地の取得競争は激化しており、人件費も含めた建築コストの増加など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 5,282,913千円（前年同期比19.3%増）、営業利益 143,142千円（前年同期比46.5%減）、経常利益 160,084千円（前年同期比37.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益 92,344千円（前年同期比44.7%減）となりました。

また、当社の連結子会社である株式会社コーセーアセットプランにおいて、数名の顧客にマンションを販売する際、銀行へ提出する源泉徴収票等の収入を証明する書類や、中古物件の入居者から受領する賃料に関する書類を書き換えた行為の疑いが発覚したため、本件を含む本件と同様の書類の書き換えの有無の確認等及び調査の結果判明した事実を踏まえた再発防止に関する助言のため、2019年12月9日に外部の専門家に調査を委託しました。現在、調査チームが調査を進めております。

株主の皆様をはじめ関係者各位に多大なるご迷惑をおかけしておりますことを、改めて深くお詫び申し上げます。

今後は調査結果を踏まえた再発防止策を早期に作成するとともに、コンプライアンスを徹底し、当社グループ丸となって信頼の回復を早期に実現できるように尽力してまいります。

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

東京都に1棟（グランフォーレ立川）完成させ、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）の全戸引渡しを完了させ、中古物件を含み66戸（前年同期は53戸）を引渡しました。また、福岡県内では福岡市で1棟（グランフォーレ平尾四丁目レジデンス）、春日市で1棟（グランフォーレ春日宝町）に、加え長崎県長崎市で1棟（グランフォーレ五島町レジデンス）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 1,923,309千円（前年同期比8.7%増）となり、セグメント損失 60,040千円（前年同期はセグメント利益125,919千円）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3四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88戸を全戸引渡したほか、中古物件28戸を引渡し、合計116戸（前年同期は121戸）を引渡しました。この結果、売上高 2,046,121千円（前年同期比12.2%増）、セグメント利益 117,895千円（前年同期比68.5%増）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

管理戸数は3,196戸となり、売上高 312,205千円（前年同期比11.4%増）、セグメント利益 128,486千円（前年同期比5.3%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 145,371千円（前年同期比1.6%増）、セグメント利益 13,023千円（前年同期比12.5%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 855,905千円（前年同期比106.5%増）、セグメント利益 185,523千円（前年同期比16.6%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514,299千円増加し、16,861,732千円となりました。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1,559,501千円減少したものの、工事や土地建物仕入の進捗により、前渡金が2,106,092千円、仕掛販売用不動産が537,801千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768,921千円増加し、9,958,249千円となりました。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2,701,100千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254,621千円減少し、6,903,483千円となりました。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

2020年1月期の連結業績予想につきましては、2019年12月9日にお知らせしました『当社連結子会社における不適切行為ならびに当社の対応に関するお知らせ』に記載の事象による影響で、前回発表予想を下回る見込みとなったため、2019年3月12日公表の「2020年1月期決算短信」における通期業績予想を下方修正いたしました。

詳細につきましては、2020年1月14日公表の「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

通期と比較して第3四半期（累計）の売上が少なくなっておりますが、前期と同様に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いることによるものであります。

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
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 (2019年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,297,683	3,718,336
売掛金（純額）	8,718	9,388
販売用不動産	2,426,087	866,585
仕掛販売用不動産	7,586,018	8,123,819
前渡金	-	2,106,092
その他	212,012	268,788
流動資産合計	14,530,520	15,093,012
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	644,943	626,089
土地	1,017,561	1,017,561
その他（純額）	45,459	39,735
有形固定資産合計	1,707,964	1,683,386
無形固定資産	3,869	4,678
投資その他の資産	105,078	80,655
固定資産合計	1,816,912	1,768,720
資産合計	16,347,433	16,861,732
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	82,995	255,868
電子記録債務	1,420,578	-
短期借入金	1,850,200	1,643,800
1年内返済予定の長期借入金	170,360	2,871,460
未払法人税等	226,301	8,109
賞与引当金	12,916	30,938
その他の引当金	52,826	40,504
その他	360,958	467,265
流動負債合計	4,177,135	5,317,946
固定負債		
長期借入金	4,835,769	4,459,924
長期預り敷金	143,076	154,965
その他	33,347	25,413
固定負債合計	5,012,192	4,640,303
負債合計	9,189,328	9,958,249
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	3,828,790
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	7,062,986	6,820,155
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	3,968
その他の包括利益累計額合計	1,352	3,968
非支配株主持分	93,766	79,359
純資産合計	7,158,105	6,903,483
負債純資産合計	16,347,433	16,861,732

(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 2018年2月1日 至 2018年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年10月31日)
売上高	4,429,984	5,282,913
売上原価	3,060,401	3,814,572
売上総利益	1,369,583	1,468,341
販売費及び一般管理費	1,101,885	1,325,198
営業利益	267,697	143,142
営業外収益		
受取家賃	78,412	98,555
受取手数料	14,176	17,204
その他	17,719	16,366
営業外収益合計	110,308	132,126
営業外費用		
支払利息	106,256	109,114
融資手数料	2,000	389
その他	12,416	5,680
営業外費用合計	120,673	115,184
経常利益	257,332	160,084
税金等調整前四半期純利益	257,332	160,084
法人税、住民税及び事業税	49,685	33,200
法人税等調整額	37,386	31,446
法人税等合計	87,071	64,647
四半期純利益	170,261	95,437
非支配株主に帰属する四半期純利益	3,175	3,093
親会社株主に帰属する四半期純利益	167,085	92,344

(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 2018年2月1日 至 2018年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年10月31日)
四半期純利益	170,261	95,437
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,830	2,615
その他の包括利益合計	△2,830	2,615
四半期包括利益	167,430	98,052
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	164,255	94,959
非支配株主に係る四半期包括利益	3,175	3,093

(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。

(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3四半期連結累計期間（自 2018年2月1日 至 2018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。

II 当第3四半期連結累計期間（自 2019年2月1日 至 2019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	1,923,309	2,046,121	312,205	145,371	4,427,008	855,905	5,282,913	—	5,282,913
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	425	14,502	14,927	—	14,927	△14,927	—
計	1,923,309	2,046,121	312,630	159,873	4,441,935	855,905	5,297,840	△14,927	5,282,913
セグメント利益又は損失(△)	△60,040	117,895	128,486	13,023	199,365	185,523	384,889	△241,747	143,142

- (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△241,747千円には、セグメント間取引消去△731千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△241,015千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 2019年2月1日 至 2019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	72	2,282,558	86.0	12	547,230	25.7
資産運用型マンション販売事業	306	4,904,417	126.8	202	3,086,983	110.1
合計	378	7,186,975	110.2	214	3,634,213	73.7

(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. 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 2019年2月1日 至 2019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	66	1,923,309	108.7
資産運用型マンション販売事業	116	2,046,121	112.2
不動産賃貸管理事業	—	312,205	111.4
ビルメンテナンス事業	—	145,371	101.6
報告セグメント計	182	4,427,008	110.2
その他の事業	—	855,905	206.5
合計	182	5,282,913	119.3

(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。