



## 平成31年1月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30年9月7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  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長  
 四半期報告書提出予定日 平成30年9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  
 (氏名) 諸藤敏一  
 (氏名) 國分正剛  
 TEL 092-722-6677

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成31年1月期第2四半期の連結業績(平成30年2月1日～平成30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	%
31年1月期第2四半期	3,395	59.3	275	80.2	268	80.9	170	79.5
30年1月期第2四半期	8,332	113.2	1,395	387.0	1,401	440.5	833	500.8

(注) 包括利益 31年1月期第2四半期 175百万円 (79.5%) 30年1月期第2四半期 859百万円 (441.2%)

	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
31年1月期第2四半期	16.79	
30年1月期第2四半期	102.15	

#### (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
31年1月期第2四半期	14,885	6,294	41.8	612.18
30年1月期	14,821	6,474	43.1	628.55

(参考) 自己資本 31年1月期第2四半期 6,217百万円 30年1月期 6,384百万円

### 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
30年1月期		0.00		33.00	33.00
31年1月期		0.00			
31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. 平成31年1月期の連結業績予想(平成30年2月1日～平成31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	13,203	2.4	1,792	0.5	1,775	1.4	1,142	1.1	112.43

(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)	31年1月期2Q	10,368,000 株	30年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	31年1月期2Q	211,200 株	30年1月期	211,200 株
期中平均株式数(四半期累計)	31年1月期2Q	10,156,800 株	30年1月期2Q	8,156,800 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
(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2四半期連結累計期間における我が国経済は、企業収益や雇用情勢の改善が続き回復基調で推移しているものの、海外情勢の不確実性、貿易摩擦の激化、金融資本市場の変動の影響等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、金融緩和による住宅ローンの低金利が需要の下支えとなり、堅調な市況が続いておりますが、地価や建築費の上昇傾向は続いており、市況悪化の懸念は払拭できておりません。

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 3,395,040千円（前年同期比59.3%減）、営業利益 275,777千円（前年同期比80.2%減）、経常利益 268,434千円（前年同期比80.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益 170,506千円（前年同期比79.5%減）となりました。

なお、前年同期比の変動は、前第2四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、当第2四半期連結累計期間における物件の完成引渡しは計画どおりであります。

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1棟25戸（グランフォーレ大橋テラス）を完成させたほか、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古物件を含み34戸（前年同期は82戸）を引渡しました。また、当期完成予定の4棟（グランフォーレ諏訪野プレミアム、グランフォーレ大濠西、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）は販売を継続し、順調に契約高を積み上げました。この結果売上高 1,029,607千円（前年同期比64.1%減）となり、セグメント利益 41,389千円（前年同期比91.7%減）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2棟57戸（グランフォーレ高宮プレミア、グランフォーレ西新ヒルズ）を完成させ、全戸を引渡したほか、中古物件52戸を引渡し、合計109戸（前年同期は361戸）を引渡しました。この結果、売上高 1,686,356千円（前年同期比67.3%減）、セグメント利益 151,936千円（前年同期比84.4%減）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2,916戸（前年同期は2,886戸）となり、売上高 190,711千円（前年同期比2.7%減）、セグメント利益 80,994千円（前年同期比17.3%増）となりました。

#### ④ ビルメンテナンス事業

マンション管理戸数は順調に増加し、売上高 91,046千円（前年同期比16.0%増）、セグメント利益 7,136千円（前年同期比22.9%減）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（福岡市）を売却し、売上高 397,318千円（前年同期比1548.9%増）、セグメント利益 144,196千円（前年同期比988.9%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 63,705千円増加し、14,885,426千円となりました。これは主として、現金及び預金が 2,529,684千円減少した一方、プロジェクト開発の進捗に伴い、仕掛販売用不動産が 2,837,240千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 242,988千円増加し、8,590,688千円となりました。これは主として、未払法人税等が 350,181千円、1年内返済予定の長期借入金が 267,609千円それぞれ減少したものの、プロジェクト開発の進捗に伴い短期借入金が 550,000千円、長期借入金が 436,198千円それぞれ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 179,283千円減少し、6,294,738千円となりました。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 110,786千円減少し 1,652,846千円となりました。

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 2,889,929千円（前年同期は 1,315,570千円の獲得）となりました。これは主として、税金等調整前四半期純利益 268,434千円となったものの、プロジェクト開発の進捗に伴い、たな卸資産の増加額 2,658,326千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）

投資活動の結果得られた資金は 2,419,711千円（前年同期は305,873千円の使用）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 2,425,800千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 359,431千円（前年同期は 27,306千円の獲得）となりました。これは主として、配当金の支払額 334,264千円、長期借入金の返済による支出 230,411千円となったものの、プロジェクト開発の進捗に伴い長期借入れによる収入 610,000千円、短期借入金の純増額 339,000千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

通期（平成31年1月期）の連結業績予想につきましては、中古マンションの販売が好調に推移し、また新規に取得した福岡市の商業施設用地の引渡が完了したことから、前回発表予想を上回る見込みとなったため、平成30年3月12日公表の「平成30年1月期決算短信」における通期業績予想を上方修正いたしました。

詳細につきましては、平成30年7月9日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、当期の四半期毎の業績につきましては、物件の完成及び完成に伴う引渡が第4四半期に集中し、第3四半期までの業績の前年同期比は大幅な減少で推移する見込みであります。

また、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
平成30年1月期 (前期実績)	ファミリーマンション	41	—	61	—	102
	資産運用型マンション	227	104	—	—	331
	合 計	268	104	61	—	433
平成31年1月期 (当期実績及び計画)	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	—	273	330
	合 計	39	43	20	414	516

(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 (平成30年1月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,497,096	2,967,411
売掛金（純額）	6,307	12,529
販売用不動産	278,519	100,052
仕掛販売用不動産	7,081,457	9,918,698
その他	190,504	112,503
流動資産合計	13,053,885	13,111,195
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	670,444	657,108
土地	1,017,561	1,017,561
その他（純額）	7,746	32,680
有形固定資産合計	1,695,752	1,707,350
無形固定資産	5,092	3,753
投資その他の資産	66,989	63,126
固定資産合計	1,767,834	1,774,230
資産合計	14,821,720	14,885,426
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	43,894	19,770
電子記録債務	79,110	-
短期借入金	3,332,920	3,882,920
1年内返済予定の長期借入金	2,126,004	1,858,395
未払法人税等	418,209	68,027
賞与引当金	15,118	14,019
その他の引当金	46,421	38,869
その他	392,270	350,778
流動負債合計	6,453,947	6,232,779
固定負債		
長期借入金	1,773,801	2,209,999
長期預り敷金	117,291	125,313
その他	2,658	22,595
固定負債合計	1,893,751	2,357,908
負債合計	8,347,699	8,590,688
<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	3,387,386	3,222,718
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	6,378,751	6,214,083
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,255	3,729
その他の包括利益累計額合計	5,255	3,729
非支配株主持分	90,013	76,924
純資産合計	6,474,021	6,294,738
負債純資産合計	14,821,720	14,885,426

(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 (自平成29年2月1日 至平成29年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年2月1日 至平成30年7月31日)
売上高	8,332,676	3,395,040
売上原価	5,846,258	2,332,821
売上総利益	2,486,418	1,062,219
販売費及び一般管理費	1,091,084	786,441
営業利益	1,395,334	275,777
営業外収益		
受取家賃	65,556	49,681
受取手数料	18,792	10,168
その他	11,854	10,065
営業外収益合計	96,203	69,916
営業外費用		
支払利息	79,935	67,164
融資手数料	980	1,439
その他	8,625	8,656
営業外費用合計	89,542	77,259
経常利益	1,401,995	268,434
税金等調整前四半期純利益	1,401,995	268,434
法人税、住民税及び事業税	560,150	69,532
法人税等調整額	△17,556	21,535
法人税等合計	542,593	91,067
四半期純利益	859,402	177,367
非支配株主に帰属する四半期純利益	26,202	6,860
親会社株主に帰属する四半期純利益	833,200	170,506

（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 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成30年2月1日 至 平成30年7月31日）
四半期純利益	859,402	177,367
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	112	△1,525
その他の包括利益合計	112	△1,525
四半期包括利益	859,514	175,841
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	833,312	168,980
非支配株主に係る四半期包括利益	26,202	6,860



(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 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成30年2月1日 至 平成30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	1,401,995	268,434
減価償却費	20,067	19,049
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	151	△129
賞与引当金の増減額 (△は減少)	988	△1,098
その他の引当金の増減額 (△は減少)	7,948	△7,552
受取利息及び受取配当金	△356	△452
支払利息	79,935	67,164
売上債権の増減額 (△は増加)	△35	△6,222
たな卸資産の増減額 (△は増加)	676,212	△2,658,326
仕入債務の増減額 (△は減少)	△604,448	△103,234
前受金の増減額 (△は減少)	△60,591	64,928
その他	86,876	△67,748
小計	1,608,744	△2,425,187
利息及び配当金の受取額	355	551
利息の支払額	△92,162	△68,023
法人税等の支払額	△201,367	△397,270
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,315,570	△2,889,929
<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	△308,104	△6,901
定期預金の払戻による収入	6,800	2,425,800
固定資産の取得による支出	△3,473	△545
投資有価証券の取得による支出	△473	△497
敷金及び保証金の差入による支出	△689	△82
敷金及び保証金の回収による収入	66	1,937
投資活動によるキャッシュ・フロー	△305,873	2,419,711
<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)	△66,849	339,000
長期借入れによる収入	410,000	610,000
長期借入金の返済による支出	△92,302	△230,411
配当金の支払額	△203,242	△334,264
非支配株主への配当金の支払額	△14,000	△19,950
その他の支出	△6,300	△4,943
財務活動によるキャッシュ・フロー	27,306	359,431
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,037,002	△110,786
現金及び現金同等物の期首残高	1,420,814	1,763,632
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,457,817	1,652,846

（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。

（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（自平成29年2月1日至平成29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	2,871,212	5,162,896	195,991	78,480	8,308,580	24,096	8,332,676	—	8,332,676
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	278	—	278	—	278	△278	—
計	2,871,212	5,162,896	196,269	78,480	8,308,859	24,096	8,332,955	△278	8,332,676
セグメント利益	497,134	971,221	69,033	9,259	1,546,648	13,242	1,559,891	△164,556	1,395,334

（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△164,556千円には、セグメント間取引消去△278千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△164,278千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（自平成30年2月1日至平成30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。

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 (自平成30年2月1日 至平成30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	58	1,794,250	74.5	62	2,008,810	70.5
資産運用型マンション販売事業	141	2,361,865	80.2	80	1,434,823	1,093.8
合計	199	4,156,115	77.6	142	3,443,633	115.5

(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、上記のほか、当社及び他1社で構成する共同企業体による契約実績（契約戸数27戸、契約金額1,102,074千円）があり、当社持分の期中契約高は19戸、415,814千円、四半期末契約残高は27戸、573,078千円であります。

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 (自平成30年2月1日 至平成30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	34	1,029,607	35.9
資産運用型マンション販売事業	109	1,686,356	32.7
不動産賃貸管理事業	—	190,711	97.3
ビルメンテナンス事業	—	91,046	116.0
報告セグメント計	143	2,997,721	36.1
その他の事業	—	397,318	1,648.9
合計	143	3,395,040	40.7

(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、仲介業及び土地売却が含まれております。