



2024年1月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023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 <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
四半期報告書提出予定日 2023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

上場取引所 東 福
TEL 092-722-6677

(百万円未満切捨て)

1. 2024年1月期第1四半期の連結業績(2023年2月1日～2023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	%
2024年1月期第1四半期	2,058	52.0	223	251.4	287	123.6	195	133.0
2023年1月期第1四半期	1,353	76.6	63	91.6	128	83.9	83	84.8

(注) 包括利益 2024年1月期第1四半期 195百万円 (133.2%) 2023年1月期第1四半期 83百万円 (84.8%)

	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
2024年1月期第1四半期	19.22	
2023年1月期第1四半期	8.25	

(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
2024年1月期第1四半期	15,634	9,222	58.6	902.39
2023年1月期	15,476	9,392	60.3	919.17

(参考) 自己資本 2024年1月期第1四半期 9,165百万円 2023年1月期 9,335百万円

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
2023年1月期		0.00		36.00	36.00
2024年1月期					
2024年1月期(予想)		0.00		36.00	36.00

(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. 2024年1月期の連結業績予想(2023年2月1日～2024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		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	10,780	2.0	1,500	8.0	1,670	9.4	1,140	9.5	112.24

(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 : 有
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)	2024年1月期1Q	10,368,000 株	2023年1月期	10,368,000 株
期末自己株式数	2024年1月期1Q	211,233 株	2023年1月期	211,233 株
期中平均株式数(四半期累計)	2024年1月期1Q	10,156,767 株	2023年1月期1Q	10,156,767 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. 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
(会計方針の変更)	6
(セグメント情報等)	7
(収益認識関係)	8
3. 補足情報	8
(1) 生産、受注及び販売の状況	8

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、新型コロナウイルス感染症の影響が縮小し、景気の緩やかな回復基調が見られます。しかしながら、物価の上昇や世界的な金融引き締め等による景気の下振れリスクもあり、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、金融緩和と政策の継続等に後押しされ、販売は順調に推移しているものの、物価が上昇し、建築コストは依然として高いため、マンション販売価格の値上がりも懸念されます。今後はより一層顧客のニーズに合った開発を行う必要があります。

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 2,058,547千円（前年同期比52.0%増）、営業利益 223,692千円（前年同期比251.4%増）、経常利益 287,479千円（前年同期比123.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 195,241千円（前年同期比133.0%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

当第1四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、前期繰越在庫の引渡しを進め、福岡県福岡市の1棟（グランフォーレ大橋駅前レジデンス）の引渡しを完了しました。その結果、中古物件を含む24戸（前年同期は21戸）を引渡しました。また、鹿児島県鹿児島市で1棟（グランフォーレ高見馬場）の販売を開始したほか、福岡県福岡市で1棟（グランフォーレ箱崎九大前駅レジデンス）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 964,953千円（前年同期比83.1%増）、セグメント利益 103,997千円（前年同期比2826.7%増）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

福岡県福岡市の1棟（グランフォーレ博多マークプレイス）の引渡しを開始し、前期繰越在庫を含む57戸（前年同期は39戸）を引渡しました。この結果、売上高 910,580千円（前年同期比39.9%増）、セグメント利益 197,621千円（前年同期比82.4%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が完成したものの、物件の売却等に伴う管理会社の変更により、管理戸数は3,789戸（前年同期は3,780戸）と微増にとどまり、売上高 95,912千円（前年同期比11.6%増）、セグメント利益 26,875千円（前年同期比9.3%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 76,406千円（前年同期比13.8%増）、セグメント利益 9,226千円（前年同期比38.0%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 10,694千円（前年同期比54.0%減）、セグメント利益 4,538千円（前年同期比76.3%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158,474千円増加し、15,634,649千円となりました。これは主として、マンションの完成等の開発の進捗に伴い、仕掛販売用不動産が863,162千円減少し、販売用不動産が1,478,151千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329,014千円増加し、6,412,259千円となりました。これは主として、前期末で確定した税金を納付し、未払法人税等が324,155千円減少したものの、プロジェクトの進捗に伴い、短期借入金が1,052,000千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170,540千円減少し、9,222,390千円となりました。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

2024年1月期の連結業績予想につきましては、2023年3月13日に公表いたしました「2023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。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 (2023年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,175,847	5,792,367
売掛金(純額)	9,043	11,206
販売用不動産	2,617,745	4,095,897
仕掛販売用不動産	5,762,386	4,899,223
その他	344,810	273,264
流動資産合計	14,909,833	15,071,959
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	116,707	114,922
土地	328,072	328,072
その他(純額)	26,958	24,965
有形固定資産合計	471,737	467,960
無形固定資産	8,370	7,742
投資その他の資産	86,233	86,987
固定資産合計	566,342	562,689
資産合計	15,476,175	15,634,649
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	39,167	63,933
電子記録債務	398,860	227,920
短期借入金	2,356,000	3,408,000
1年内返済予定の長期借入金	447,886	443,317
未払法人税等	421,917	97,761
未払消費税等	3,377	95,894
賞与引当金	15,597	33,073
その他	728,400	405,389
流動負債合計	4,411,206	4,775,289
固定負債		
長期借入金	1,502,291	1,458,104
長期預り敷金	152,496	163,231
その他	17,249	15,633
固定負債合計	1,672,037	1,636,969
負債合計	6,083,244	6,412,259
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	6,344,455	6,174,053
自己株式	△15,133	△15,133
株主資本合計	9,335,804	9,165,402
非支配株主持分	57,126	56,988
純資産合計	9,392,931	9,222,390
負債純資産合計	15,476,175	15,634,649

(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 2022年2月1日 至 2022年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年4月30日)
売上高	1,353,880	2,058,547
売上原価	956,035	1,455,113
売上総利益	397,845	603,433
販売費及び一般管理費	334,196	379,741
営業利益	63,648	223,692
営業外収益		
受取家賃	81,332	67,876
受取手数料	6,288	10,095
その他	7,093	6,895
営業外収益合計	94,714	84,867
営業外費用		
支払利息	27,437	20,493
その他	2,338	586
営業外費用合計	29,776	21,080
経常利益	128,585	287,479
税金等調整前四半期純利益	128,585	287,479
法人税、住民税及び事業税	38,178	89,066
法人税等調整額	6,740	3,310
法人税等合計	44,918	92,376
四半期純利益	83,667	195,103
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△139	△138
親会社株主に帰属する四半期純利益	83,806	195,241

(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 2022年2月1日 至 2022年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年4月30日)
四半期純利益	83,667	195,103
四半期包括利益	83,667	195,103
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	83,806	195,241
非支配株主に係る四半期包括利益	△139	△138

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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2022年2月1日至2022年4月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(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									
顧客との契約から生じる収益	526,905	650,670	60,215	67,129	1,304,920	23,244	1,328,164	—	1,328,164
その他の収益 (注)4	—	—	25,715	—	25,715	—	25,715	—	25,715
外部顧客への売上高	526,905	650,670	85,931	67,129	1,330,636	23,244	1,353,880	—	1,353,880
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	4,326	4,326	—	4,326	△4,326	—
計	526,905	650,670	85,931	71,455	1,334,962	23,244	1,358,206	△4,326	1,353,880
セグメント利益	3,553	108,360	29,639	6,687	148,240	19,172	167,412	△103,764	63,648

- (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△103,764千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△103,764千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。
 4. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)の範囲に含まれる不動産賃貸収入等であります。

II 当第1四半期連結累計期間(自2023年2月1日至2023年4月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(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									
顧客との契約から生じる収益	964,953	910,580	69,954	76,406	2,021,894	10,694	2,032,588	—	2,032,588
その他の収益 (注)4	—	—	25,958	—	25,958	—	25,958	—	25,958
外部顧客への売上高	964,953	910,580	95,912	76,406	2,047,853	10,694	2,058,547	—	2,058,547
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	2,790	2,790	—	2,790	△2,790	—
計	964,953	910,580	95,912	79,196	2,050,643	10,694	2,061,337	△2,790	2,058,547
セグメント利益	103,997	197,621	26,875	9,226	337,720	4,538	342,259	△118,566	223,692

- (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△118,566千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△118,566千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。
 4. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)の範囲に含まれる不動産賃貸収入等であります。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

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 2023年2月1日 至 2023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	20	817,013	51.5	54	2,319,240	44.5
資産運用型マンション販売事業	69	1,200,858	154.4	285	4,655,430	1042.6
合計	89	2,017,872	85.3	339	6,974,670	123.3

(注) 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 2022年2月1日 至 2022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	24	964,953	183.1
資産運用型マンション販売事業	57	910,580	139.9
不動産賃貸管理事業	—	95,912	111.6
ビルメンテナンス事業	—	76,406	113.8
報告セグメント計	81	2,047,853	153.9
その他の事業	—	10,694	46.0
合計	81	2,058,547	152.0

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. その他の事業は、仲介業が含まれております。