



平成23年1月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年9月7日

上場取引所 福

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) 取締役管理部長 (氏名) 吉本晋治

TEL 092-722-6677

四半期報告書提出予定日 平成22年9月14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. 平成23年1月期第2四半期の連結業績(平成22年2月1日～平成22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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年1月期第2四半期	2,463	45.3	156	—	156	—	105	—
22年1月期第2四半期	1,695	—	△88	—	△106	—	△97	—

	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
23年1月期第2四半期	5,292.60	—
22年1月期第2四半期	△4,854.99	—

(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	%		
23年1月期第2四半期	3,693	—	1,252	—	28.3	52,526.64
22年1月期	4,076	—	1,159	—	23.3	47,747.82

(参考) 自己資本 23年1月期第2四半期 1,044百万円 22年1月期 950百万円

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
22年1月期	—	0.00	—	500.00	500.00
23年1月期	—	0.00	—	—	—
23年1月期 (予想)	—	—	—	1,000.00	1,000.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

3. 平成23年1月期の連結業績予想(平成22年2月1日～平成23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	3,687	3.4	135	—	86	—	52	—	2,600.00

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、【添付資料】3ページ「2. その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無
新規 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）
（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有
（注）簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更
① 会計基準等の改正に伴う変更 無
② ①以外の変更 無
（注）「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(4) 発行済株式数（普通株式）
① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 23年1月期2Q 20,920株 22年1月期 20,920株
② 期末自己株式数 23年1月期2Q 1,038株 22年1月期 1,012株
③ 期中平均株式数（四半期累計） 23年1月期2Q 19,898株 22年1月期2Q 20,084株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※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、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。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	2
2. その他の情報	3
(1) 重要な子会社の異動の概要	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書	5
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 継続企業の前提に関する注記	7
(5) セグメント情報	7
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	7
4. 補足情報	8
受注及び販売の状況	8

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期におけるわが国経済は、海外経済の改善を背景とする輸出の拡大や政府経済対策の効果による個人消費の持ち直し等、緩やかな景気回復の動きが続きました。しかしながら、雇用・所得環境は依然として厳しく、海外経済の下振れ懸念も根強く残っていることから、なお先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、首都圏での供給戸数及び契約率は増加傾向にあり、順調な回復を示しているものの、全国においては、着工戸数も微増に留まっており、依然として需給調整の局面にあると考えられ、本格的な回復にはまだ時間を要するものと思われまます。

このような環境の下、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活動を継続して行いました。企画・開発におきましては、本年5月に福岡市に資産運用型マンション1棟(95戸)を完成させるとともに、広島県福山市で他社開発のファミリーマンション1棟(45戸)の仕入を行いました。

この結果、売上高 2,463,930千円(前年同期比 45.3%増)、営業利益 156,326千円(前年同期は営業損失 88,645千円)、経常利益 156,605千円(前年同期は経常損失 106,059千円)、四半期純利益 105,312千円(前年同期は四半期純損失 97,507千円)となりました。これは主として、本年6月に広島県福山市で販売を開始したファミリーマンション45戸が、同月中に完売(全戸契約完了)と好調な結果となり、7月までに35戸を引渡したことに由来するものであります。

事業分野別の状況は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、ファミリーマンションを59戸、資産運用型マンションを46戸、中古マンションを9戸引渡した結果、売上高は 2,388,880千円(前年同期比 46.9%増)となりました。なお、完成後1年を越えるファミリーマンション在庫(12戸)につきましては、全て引渡しを完了いたしました。

(不動産賃貸管理事業)

不動産賃貸管理事業におきましては、資産運用型マンション新規完成に伴い、管理戸数が1,376戸となったことにより、売上高は 75,049千円(前年同期比 9.0%増)となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第2四半期末における総資産は、前連結会計年度末に比べ 383,509千円減少し 3,693,006千円となりました。これは主として、有利子負債の返済等により現金及び預金が 378,129千円減少したことによるものであります。一方、負債合計は、前連結会計年度末に比べ 476,630千円減少し 2,440,650千円となりました。これは主として、支払手形及び買掛金が 497,564千円減少したことによるものであります。また、純資産は、主として四半期純利益の計上により、前連結会計年度末に比べ 93,120千円増加し 1,252,355千円となりました。

当第2四半期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 326,624千円減少し 704,682千円となりました。なお、当第2四半期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 273,674千円(前年同期は 274,462千円の使用)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 157,035千円を計上したものの、仕入債務の減少額が 497,564千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 35,914千円(前年同期は 34,608千円の獲得)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が 85,011千円となったものの、定期預金の預入による支出が 33,506千円、有形固定資産の取得による支出が 13,878千円となったこと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)

財務活動の結果使用した資金は 88,864千円(前年同期は 132,659千円の獲得)となりました。これは主として、短期借入金の純増額が 394,650千円となったものの、長期借入金の返済による支出が 471,485千円となったことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当第2四半期決算短信の開示時点において、平成22年3月17日に公表した通期連結業績予想から変更はありません。なお、当連結会計年度中の完成予定物件の建築工事の進捗及び今後の販売見通しを精査した上、修正の必要が生じた場合には速やかに公表いたします。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している固定資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法
によっております。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年7月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	754,740	1,132,869
売掛金(純額)	1,784	1,440
販売用不動産	1,615,257	1,351,275
仕掛販売用不動産	1,057,137	1,349,805
その他	38,437	29,220
流動資産合計	3,467,357	3,864,612
固定資産		
有形固定資産	187,111	172,490
無形固定資産	1,772	1,834
投資その他の資産	36,765	37,578
固定資産合計	225,649	211,903
資産合計	3,693,006	4,076,515
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	10,264	507,828
短期借入金	1,193,340	798,690
1年内返済予定の長期借入金	42,036	492,503
未払法人税等	51,426	9,856
前受金	49,731	8,274
賞与引当金	401	616
その他の引当金	11,070	8,198
その他	169,261	167,868
流動負債合計	1,527,530	1,993,834
固定負債		
社債	300,000	300,000
長期借入金	575,160	596,178
長期預り敷金	35,418	27,267
その他	2,541	—
固定負債合計	913,119	923,445
負債合計	2,440,650	2,917,280
純資産の部		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	207,000	207,000
利益剰余金	527,367	432,008
自己株式	△26,964	△26,253
株主資本合計	1,045,403	950,754
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,068	△190
評価・換算差額等合計	△1,068	△190
少数株主持分	208,021	208,671
純資産合計	1,252,355	1,159,234
負債純資産合計	3,693,006	4,076,515

(2) 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21年2月1日 至 平成21年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日)
売上高	1,695,462	2,463,930
売上原価	1,339,003	1,778,584
売上総利益	356,458	685,346
販売費及び一般管理費	445,103	529,019
営業利益又は営業損失(△)	△88,645	156,326
営業外収益		
受取家賃	9,533	22,331
受取手数料	6,640	7,348
その他	6,009	5,745
営業外収益合計	22,184	35,426
営業外費用		
支払利息	29,279	29,871
その他	10,320	5,275
営業外費用合計	39,599	35,146
経常利益又は経常損失(△)	△106,059	156,605
特別利益		
貸倒引当金戻入額	—	430
その他	29,450	—
特別利益合計	29,450	430
特別損失		
固定資産除却損	793	—
会員権評価損	1,652	—
減損損失	772	—
特別損失合計	3,218	—
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△79,827	157,035
法人税、住民税及び事業税	9,774	49,984
法人税等調整額	3,137	1,187
法人税等合計	12,912	51,172
少数株主利益	4,767	551
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△97,507	105,312

(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21年2月1日 至 平成21年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△79,827	157,035
減価償却費	3,011	3,070
減損損失	772	—
固定資産除却損	793	—
会員権評価損	1,652	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	859	△317
賞与引当金の増減額(△は減少)	△901	△214
その他の引当金の増減額(△は減少)	—	2,872
受取利息及び受取配当金	△376	△237
支払利息	29,279	29,871
売上債権の増減額(△は増加)	786	△273
たな卸資産の増減額(△は増加)	568,585	28,308
仕入債務の増減額(△は減少)	△736,184	△497,564
前受金の増減額(△は減少)	△17,771	41,457
その他	2,709	13,270
小計	△226,611	△222,722
利息及び配当金の受取額	411	256
利息の支払額	△27,136	△41,804
法人税等の支払額	△21,125	△9,405
営業活動によるキャッシュ・フロー	△274,462	△273,674
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△43,902	△33,506
定期預金の払戻による収入	70,000	85,011
有形固定資産の取得による支出	△2,500	△13,878
投資有価証券の取得による支出	△331	△352
敷金及び保証金の差入による支出	△1,324	△1,378
敷金及び保証金の回収による収入	12,666	20
投資活動によるキャッシュ・フロー	34,608	35,914
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	193,200	394,650
長期借入れによる収入	210,000	—
長期借入金の返済による支出	△216,195	△471,485
社債の償還による支出	△15,000	—
自己株式の取得による支出	△17,871	△710
配当金の支払額	△20,274	△9,756
少数株主への配当金の支払額	△1,200	△1,200
その他の支出	—	△363
財務活動によるキャッシュ・フロー	132,659	△88,864
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△107,194	△326,624
現金及び現金同等物の期首残高	553,006	1,031,307
現金及び現金同等物の四半期末残高	445,811	704,682

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前第2四半期(自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)及び当第2四半期(自平成22年2月1日 至平成22年7月31日)

不動産販売事業の売上高及び営業利益の金額は、全セグメントの売上高の合計及び営業利益の金額の合計に占める割合がいずれも90%超であるため、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。

[所在地別セグメント情報]

前第2四半期(自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)及び当第2四半期(自平成22年2月1日 至平成22年7月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

[海外売上高]

前第2四半期(自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)及び当第2四半期(自平成22年2月1日 至平成22年7月31日)

海外売上高がないため、海外売上高の記載を省略しております。

(6) 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。

4. 補足情報

受注及び販売の状況

[契約実績]

事業の区分	内訳	当第2四半期 (自 平成22年2月1日 至 平成22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 (%)
不動産販売事業	ファミリーマンション	80	2,521,587	278.3	32	1,171,193	499.4
	資産運用型マンション	48	736,177	122.1	10	167,359	91.1
	その他	9	78,219	93.4	1	8,373	64.2
合計		137	3,335,985	209.5	43	1,346,926	312.4

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 不動産販売事業のその他は中古マンションの仕入・再販によるものであります。

3. 不動産賃貸管理事業については、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。

[販売実績]

事業の区分	内訳	当第2四半期 (自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日)		
		戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
不動産販売事業	ファミリーマンション	59	1,632,718	173.3
	資産運用型マンション	46	679,949	110.8
	その他	9	76,213	107.8
不動産賃貸管理事業	—	—	75,049	109.0
合計		114	2,463,930	145.3

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 不動産販売事業のその他は中古マンションの仕入・再販によるものであります。