



## 平成24年1月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年12月6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23年12月13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24年1月期第3四半期の連結業績(平成23年2月1日～平成23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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年1月期第3四半期	3,010	△11.6	266	12.8	266	10.9	143	△0.6
23年1月期第3四半期	3,404	41.1	236	—	240	—	144	—

(注) 包括利益 24年1月期第3四半期 一百万円 (—%) 23年1月期第3四半期 一百万円 (—%)

	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
24年1月期第3四半期	35.87	35.66
23年1月期第3四半期	7,286.23	—

(注) 平成23年8月1日を効力発生日として普通株式1株につき200株の割合で株式を分割しております。そのため、平成23年1月期連結第3四半期末に係る1株当たり四半期純利益金額は、当該株式分割が行われる前の数値で表示しております。

#### (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
24年1月期第3四半期	4,054	1,217	29.6	299.00
23年1月期	3,781	1,289	28.6	53,804.57

(参考) 自己資本 24年1月期第3四半期 1,200百万円 23年1月期 1,079百万円

(注) 平成23年8月1日を効力発生日として普通株式1株につき200株の割合で株式を分割しております。そのため、平成23年1月期連結会計年度末に係る1株当たり純資産額は、当該株式分割が行われる前の数値で表示しております。

### 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
23年1月期	—	0.00	—	1,200.00	1,200.00
24年1月期	—	0.00	—	—	—
24年1月期(予想)	—	—	—	6.00	6.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

(注) 平成23年8月1日を効力発生日として普通株式1株につき200株の割合で株式を分割しております。24年1月期(予想)の年間配当金については、当該株式分割の影響を考慮して記載しております。詳細は、次ページ「※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

### 3. 平成24年1月期の連結業績予想(平成23年2月1日～平成24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	3,811	0.1	199	34.0	176	10.9	106	△19.5	26.40

(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) 平成23年8月1日を効力発生日として普通株式1株につき200株の割合で株式を分割しております。平成24年1月期の1株当たり当期純利益については、当該株式分割調整後の内容を記載しております。詳細は、次ページ「※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

#### 4. その他

(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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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 : 有

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

24年1月期3Q	4,184,000 株	23年1月期	20,920 株
24年1月期3Q	169,600 株	23年1月期	848 株
24年1月期3Q	4,014,400 株	23年1月期3Q	19,888 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。
- ・当社は平成23年8月1日を効力発生日として普通株式1株につき200株の割合で株式を分割しております。当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の配当状況につきましては、以下のとおりとなります。  
基準日:平成23年1月期 第2四半期末 0円00銭 期末 6円00銭 年間合計 6円00銭  
基準日:平成24年1月期 第2四半期末 0円00銭 期末 6円00銭 年間合計 6円00銭
- ・1株当たり(予想)当期純利益については、当該株式分割が期首に行われたと仮定して算出してあります。

## ○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 .....	3
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
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要 .....	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 .....	8
4. 補足情報 .....	9
(1) 生産、受注及び販売の状況 .....	9

## 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3四半期連結累計期間（平成23年2月1日～平成23年10月31日）におけるわが国経済は、東日本大震災や電力不足危機の影響による生産、消費の急激な落ち込みからの立ち直りが緩慢なうえ、米国の景気回復遅れ、欧州債務危機、円高の長期化等により、依然として景気の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、東日本エリアで震災の影響による販売、供給の停滞があり、顧客の雇用・所得環境も依然として改善されておらず、住宅取得に係る政策支援等による底堅い需要はあるものの、販売・供給ともに低調な水準で推移しております。

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うとともに、ファミリーマンション2棟62戸（福岡市及び東京都）を完成させ、資産運用型マンション1棟40戸（福岡市）の仕入を行いました。また、ファミリーマンション3棟80戸（福岡市）、資産運用型マンション1棟59戸（福岡市）を建設中であります。

この結果、売上高 3,010,047千円（前年同期比 11.6%減）、営業利益 266,300千円（前年同期比 12.8%増）、経常利益 266,668千円（前年同期比 10.9%増）、四半期純利益 143,976千円（前年同期比 0.6%減）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。なお、第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しているため、前年同期比較は記載しておりません。

## （ファミリーマンション販売事業）

震災の影響等による市況低迷により、東京都での販売の進捗が遅れたものの、福岡市では全戸引渡しを完了し、合計33戸の引渡しとなったほか、中古物件1戸を引渡しました。この結果、売上高は 1,342,983千円、セグメント利益は 160,686千円となりました。なお、販売活動を開始した建設中の2物件（福岡市）につきましては、順調に契約件数を伸ばしております。

## （資産運用型マンション販売事業）

前年より継続の3物件及び新規の1物件の販売を行い75戸を引渡したほか、中古物件36戸を引渡し、好調に推移いたしました。この結果、売上高は 1,532,421千円、セグメント利益は 191,827千円となりました。

## （不動産賃貸管理事業）

資産運用型マンション1棟の仕入に伴い管理戸数は 1,421戸となり、売上高は 101,495千円、セグメント利益は 30,306千円となりました。

## （その他の事業）

不動産売買の仲介業、マンションの販売代理業及びマンション開発に係るコンサルティング業を行った結果、売上高は 33,147千円、セグメント利益は 26,099千円となりました。

## (2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ 273,027千円増加し、4,054,093千円となりました。これは主として、販売及び開発の進捗に伴い、現金及び預金が 445,349千円、仕掛販売用不動産が 128,334千円それぞれ増加し、販売用不動産が 273,525千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 345,456千円増加し、2,836,547千円となりました。これは、物件の完成に伴い、支払手形及び買掛金が 342,712千円減少し、プロジェクト資金等の1年内返済予定の長期借入金が 540,653千円、長期借入金が 434,347千円それぞれ増加したことによるものであります。

また、純資産は、前連結会計年度末に比べ72,428千円減少し、1,217,546千円となりました。これは主として、四半期純利益の計上による利益剰余金が 119,890千円増加し、連結子会社であるグランフォーレ百道特定目的会社の清算終了等により、少数株主持分が 192,752千円減少した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 503,496千円増加し 1,098,696千円となりました。

当第3四半期連結会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 73,029千円（前年同期は 220,202千円の獲得）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益が 265,794千円となったものの、仕入債務の減少 342,712千円があ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 45,260千円（前年同期は 174,325千円の使用）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が 68,400千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）

財務活動の結果得られた資金は 531,266千円（前年同期は 294,995千円の使用）となりました。これは主として、長期借入金の返済による支出 360,685千円、少数株主への払戻による支出 199,000千円、短期借入金の純減額 119,280千円となったものの、長期借入れによる収入が 1,335,685千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

平成24年1月期の業績予想につきましては、平成23年3月15日に公表いたしました「平成23年1月期決算短信」における業績予想から変更はありません。

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。

## 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。

なお、連結子会社であるグランフォーレ百道特定目的会社は、平成23年8月1日付で解散を決議し、平成23年10月17日付で清算終了しております。

（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

①会計処理基準に関する事項の変更

（資産除去債務に関する会計基準の適用）

第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。

これによる当第3四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

（企業結合に関する会計基準等の適用）

第1四半期連結会計期間より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）を適用しております。

②表示方法の変更

（四半期連結損益計算書関係）

「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成20年12月26日）に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成21年3月24日 内閣府令第5号）の適用により、当第3四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

（4）継続企業の前提に関する重要事象等の概要

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3四半期連結会計期間末 (平成23年10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23年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,172,506	727,156
売掛金(純額)	1,657	2,419
販売用不動産	1,456,205	1,729,730
仕掛販売用不動産	1,139,871	1,011,537
その他	53,025	88,446
流動資産合計	3,823,266	3,559,290
固定資産		
有形固定資産	180,820	183,840
無形固定資産	1,617	1,710
投資その他の資産	48,388	36,223
固定資産合計	230,826	221,774
資産合計	4,054,093	3,781,065
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	56,465	399,178
短期借入金	413,300	532,580
1年内返済予定の長期借入金	702,689	162,036
1年内償還予定の社債	200,000	300,000
未払法人税等	48,001	65,250
賞与引当金	7,512	2,826
その他の引当金	22,045	16,120
その他	194,445	252,623
流動負債合計	1,644,458	1,730,615
固定負債		
長期借入金	1,155,933	721,586
長期預り敷金	34,186	36,414
その他	1,969	2,475
固定負債合計	1,192,089	760,475
負債合計	2,836,547	2,491,090
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	212,744	212,744
利益剰余金	673,589	553,699
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,200,054	1,080,164
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	234	△199
評価・換算差額等合計	234	△199
少数株主持分	17,256	210,009
純資産合計	1,217,546	1,289,974
負債純資産合計	4,054,093	3,781,065

(2) 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 (自平成22年2月1日 至平成22年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年2月1日 至平成23年10月31日)
売上高	3,404,541	3,010,047
売上原価	2,420,957	2,079,766
売上総利益	983,584	930,280
販売費及び一般管理費	747,548	663,980
営業利益	236,035	266,300
営業外収益		
受取家賃	40,353	32,733
受取手数料	10,130	8,398
その他	8,867	5,173
営業外収益合計	59,351	46,305
営業外費用		
支払利息	45,050	38,586
その他	9,879	7,350
営業外費用合計	54,929	45,936
経常利益	240,457	266,668
特別利益		
貸倒引当金戻入額	450	—
負ののれん発生益	—	874
特別利益合計	450	874
特別損失		
固定資産除却損	—	1,749
特別損失合計	—	1,749
税金等調整前四半期純利益	240,907	265,794
法人税、住民税及び事業税	93,391	83,087
法人税等調整額	1,187	29,898
法人税等合計	94,578	112,985
少数株主損益調整前四半期純利益	—	152,808
少数株主利益	1,419	8,832
四半期純利益	144,908	143,976

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成22年2月1日 至 平成22年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成23年2月1日 至 平成23年10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	240,907	265,794
減価償却費	4,792	4,846
固定資産除却損	—	1,749
負ののれん発生益	—	△874
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△128	△32
賞与引当金の増減額 (△は減少)	815	4,685
その他の引当金の増減額 (△は減少)	5,009	5,925
受取利息及び受取配当金	△332	△424
支払利息	45,050	38,586
売上債権の増減額 (△は増加)	△48	781
たな卸資産の増減額 (△は増加)	447,900	145,167
仕入債務の増減額 (△は減少)	△505,675	△342,712
前受金の増減額 (△は減少)	60,387	△28,557
その他	△17,647	△30,382
小計	281,031	64,552
利息及び配当金の受取額	343	407
利息の支払額	△45,025	△39,591
法人税等の支払額	△16,146	△98,398
営業活動によるキャッシュ・フロー	220,202	△73,029
<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	△248,356	△10,252
定期預金の払戻による収入	89,811	68,400
有形固定資産の取得による支出	△13,878	△2,601
投資有価証券の取得による支出	△503	△518
会員権の取得による支出	—	△5,108
関係会社株式の取得による支出	—	△500
敷金及び保証金の差入による支出	△1,428	△4,926
敷金及び保証金の回収による収入	30	768
投資活動によるキャッシュ・フロー	△174,325	45,260
<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)	30,030	△119,280
長期借入れによる収入	166,000	1,335,685
長期借入金の返済による支出	△481,994	△360,685
社債の償還による支出	—	△100,000
少数株主への払戻による支出	—	△199,000
自己株式の取得による支出	△2,083	—
配当金の支払額	△9,781	△23,709
少数株主への配当金の支払額	△1,200	△1,200
その他の支出	4,032	△544
財務活動によるキャッシュ・フロー	△294,995	531,266
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△249,118	503,496
現金及び現金同等物の期首残高	1,031,307	595,199
現金及び現金同等物の四半期末残高	782,189	1,098,696



（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3四半期連結累計期間（自平成22年2月1日 至平成22年10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3四半期連結累計期間（自平成22年2月1日 至平成22年10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3四半期連結累計期間（自平成22年2月1日 至平成22年10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。

## 〔セグメント情報〕

## 1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業目的又は販売・サービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「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」の3つに集約し、それぞれ専門組織を構成して事業活動を展開していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
ファミリーマンション販売事業	ファミリーマンションの企画・販売
資産運用型マンション販売事業	資産運用型マンションの企画・販売
不動産賃貸管理事業	資産運用型マンション等の賃貸管理請負及び賃貸仲介

## 2. 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

当第3四半期連結累計期間（自 平成23年2月1日 至 平成23年10月31日）

（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	計				
売上高								
(1) 外部顧客への 売上高	1,342,983	1,532,421	101,495	2,976,899	33,147	3,010,047	—	3,010,047
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	64	64	694	758	△758	—
計	1,342,983	1,532,421	101,559	2,976,964	33,841	3,010,805	△758	3,010,047
セグメント利益	160,686	191,827	30,306	382,819	26,099	408,919	△142,619	266,300

(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、販売代理業及びコンサルティング業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△142,619千円には、セグメント間取引消去△758千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△141,861千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。

## (追加情報)

第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

## (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

## (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 平成23年2月1日 至 平成23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	20	726,759	—	18	619,041	—
資産運用型マンション販売事業	98	1,312,915	—	10	130,544	—
合計	118	2,039,674	—	28	749,585	—

(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 平成23年2月1日 至 平成23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	34	1,342,983	—
資産運用型マンション販売事業	111	1,532,421	—
不動産賃貸管理事業	—	101,495	—
報告セグメント計	145	2,976,899	—
その他の事業	—	33,147	—
合計	145	3,010,047	—

(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、販売代理業及びコンサルティング業が含まれております。