



平成25年1月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年6月4日

上場取引所 大福

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) 常務取締役管理部長 (氏名) 吉本晋治

TEL 092-722-6677

四半期報告書提出予定日 平成24年6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25年1月期第1四半期の連結業績(平成24年2月1日～平成24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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年1月期第1四半期	1,050	△40.5	66	△77.0	51	△82.5	26	△84.8
24年1月期第1四半期	1,766	142.0	289	—	297	—	172	—

(注)包括利益 25年1月期第1四半期 31百万円 (△81.8%) 24年1月期第1四半期 174百万円 (—%)

	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
25年1月期第1四半期	6.56	6.50
24年1月期第1四半期	8,601.18	8,558.54

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24年1月期連結第1四半期末に係る1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益は、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
25年1月期第1四半期	4,039	1,171	28.6	287.80
24年1月期	3,833	1,171	30.1	287.18

(参考)自己資本 25年1月期第1四半期 1,155百万円 24年1月期 1,152百万円

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
24年1月期	—	0.00	—	6.00	6.00
25年1月期	—	—	—	—	—
25年1月期(予想)	—	0.00	—	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

3. 平成25年1月期の連結業績予想(平成24年2月1日～平成25年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	1,646	△30.1	4	△98.4	△27	—	△27	—	—
通期	4,287	18.0	279	35.9	215	9.1	118	23.1	29.51

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

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 : 無

(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 : 無
- 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)

25年1月期1Q	4,184,000 株	24年1月期	4,184,000 株
----------	-------------	--------	-------------

② 期末自己株式数

25年1月期1Q	169,600 株	24年1月期	169,600 株
----------	-----------	--------	-----------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

25年1月期1Q	4,014,400 株	24年1月期1Q	20,072 株
----------	-------------	----------	----------

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24年1月期連結第1四半期末に係る期中平均株式数は、当該株式分割が行われる前の数値で表示しております。

※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. 当四半期決算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. サマリー情報（その他）に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
(4) 追加情報	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1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 継続企業の前提に関する注記	7
(4) セグメント情報等	7
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	7
5. 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) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、欧州債務危機回避の見込み、円高傾向の一服等により、景気回復への期待が高まり、企業の業績見通しも回復基調を示すようになったものの、円高対策、消費税増税、震災復興、デフレ改善等の経済政策は確定せず、依然として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、個人の住宅需要が堅調に推移し、需給バランスが改善したこと等により、市況は回復傾向にあると考えられます。

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1棟の完成に伴う引渡しを行い、福岡市及び熊本市での新規開発に着手する一方、資産運用型マンションの販売等を継続して行いました。

この結果、売上高 1,050,821千円（前年同期比40.5%減）、営業利益 66,487千円（前年同期比77.0%減）、経常利益 51,979千円（前年同期比82.5%減）、四半期純利益 26,326千円（前年同期比84.8%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。

① ファミリーマンション販売事業

福岡市で1棟（グランフォーレ室見リバーコート）の引渡しを完了したほか、東京都の物件（グランフォーレ竹ノ塚）及び中古物件を含め合計16戸を引渡しました。また、当連結会計年度中に福岡市で完成予定の2物件（グランフォーレ西公園ザ・パークサイド、グランフォーレ南福岡）の販売活動を行い、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 532,201千円（前年同期比57.2%減）、セグメント利益 33,057千円（前年同期比86.8%減）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

営業戦力の充実を図るとともに、前年より継続して2物件（グランフォーレラグゼ平尾、グランフォーレプライム平尾）の販売を行い24戸を引渡したほか、中古物件13戸を引渡しました。この結果、売上高 476,564千円（前年同期比2.7%増）、セグメント利益 70,143千円（前年同期比25.7%増）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

管理戸数は1,508戸となり、入居率の維持・向上に努めた結果、売上高 40,122千円（前年同期比17.4%増）、セグメント利益 22,346千円（前年同期比101.8%増）となりました。

④ その他の事業

不動産売買の仲介業を行った結果、売上高 1,932千円（前年同期比91.8%減）、セグメント利益 1,580千円（前年同期比92.5%減）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

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 206,353千円増加し、4,039,627千円となりました。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 398,729千円増加し、販売用不動産が 355,400千円減少、仕掛販売用不動産が 193,951千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 205,687千円増加し、2,867,757千円となりました。これは主として、プロジェクトの進行並びに事業用地の取得に伴い、長期借入金 441,630千円減少したものの、短期借入金 477,485千円増加し、社債発行による200,000千円の資金調達を行っ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 665千円増加し、1,171,869千円となりました。これは主として、四半期純利益の計上 26,326千円、剰余金の配当 24,086千円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25年1月期の連結業績予想につきましては、平成24年3月15日に公表いたしました「平成24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。

2. サマリー情報（その他）に関する事項

（1）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。

（2）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。

（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
該当事項はありません。

（4）追加情報

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当第一四半期連結会計期間の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

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)

	前連結会計年度 (平成24年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	870,006	1,268,736
売掛金（純額）	1,597	1,624
販売用不動産	1,610,932	1,255,531
仕掛販売用不動産	1,032,322	1,226,274
その他	90,760	60,628
流動資産合計	3,605,619	3,812,795
固定資産		
有形固定資産	179,299	178,004
無形固定資産	1,586	1,555
投資その他の資産	46,767	47,271
固定資産合計	227,654	226,831
資産合計	3,833,274	4,039,627
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	306,149	111,777
短期借入金	210,885	688,370
1年内返済予定の長期借入金	779,549	936,120
未払法人税等	35,666	23,084
賞与引当金	7,926	15,577
その他の引当金	22,507	17,469
その他	256,841	273,995
流動負債合計	1,619,524	2,066,393
固定負債		
社債	—	200,000
長期借入金	1,004,530	562,900
長期預り敷金	36,353	36,744
その他	1,661	1,718
固定負債合計	1,042,544	801,363
負債合計	2,662,069	2,867,757
純資産の部		
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	625,846	628,086
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,152,312	1,154,551
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	559	777
その他の包括利益累計額合計	559	777
少数株主持分	18,332	16,540
純資産合計	1,171,204	1,171,869
負債純資産合計	3,833,274	4,039,627

(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 (自平成23年2月1日 至平成23年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年2月1日 至平成24年4月30日)
売上高	1,766,845	1,050,821
売上原価	1,270,518	733,649
売上総利益	496,326	317,171
販売費及び一般管理費	206,722	250,684
営業利益	289,603	66,487
営業外収益		
受取家賃	12,847	10,792
受取手数料	4,002	3,319
その他	2,164	3,941
営業外収益合計	19,015	18,053
営業外費用		
支払利息	9,521	14,447
株式公開費用	—	11,139
その他	1,519	6,974
営業外費用合計	11,041	32,560
経常利益	297,577	51,979
特別利益		
負ののれん発生益	874	—
特別利益合計	874	—
特別損失		
固定資産除却損	1,048	—
特別損失合計	1,048	—
税金等調整前四半期純利益	297,403	51,979
法人税、住民税及び事業税	85,925	26,943
法人税等調整額	36,580	△6,498
法人税等合計	122,505	20,445
少数株主損益調整前四半期純利益	174,897	31,534
少数株主利益	2,254	5,208
四半期純利益	172,642	26,326

(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 (自平成23年2月1日 至平成23年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年2月1日 至平成24年4月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	174,897	31,534
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△447	217
その他の包括利益合計	△447	217
四半期包括利益	174,450	31,751
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	172,195	26,543
少数株主に係る四半期包括利益	2,254	5,208

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報等

I 前第1四半期連結累計期間（自 平成23年2月1日 至 平成23年4月30日）

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	計				
売上高								
(1) 外部顧客への 売上高	1,244,869	464,200	34,190	1,743,260	23,584	1,766,845	—	1,766,845
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	7	7	225	232	△232	—
計	1,244,869	464,200	34,198	1,743,268	23,809	1,767,078	△232	1,766,845
セグメント利益	250,979	55,787	11,074	317,841	21,056	338,897	△49,294	289,603

(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△49,294千円には、セグメント間取引消去△232千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△49,061千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1四半期連結累計期間（自 平成24年2月1日 至 平成24年4月30日）

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	計				
売上高								
(1) 外部顧客への 売上高	532,201	476,564	40,122	1,048,889	1,932	1,050,821	—	1,050,821
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	91	91	—	91	△91	—
計	532,201	476,564	40,214	1,048,980	1,932	1,050,912	△91	1,050,821
セグメント利益	33,057	70,143	22,346	125,547	1,580	127,127	△60,639	66,487

(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△60,639千円には、セグメント間取引消去△91千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△60,548千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。

(5) 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 平成24年2月1日 至 平成24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	55	1,321,679	954.7	73	1,937,089	1,503.6
資産運用型マンション販売事業	33	417,079	138.8	8	71,388	38.3
合計	88	1,738,759	396.1	81	2,008,478	637.2

(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 平成24年2月1日 至 平成24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	16	532,201	42.8
資産運用型マンション販売事業	37	476,564	102.7
不動産賃貸管理事業	—	40,122	117.4
報告セグメント計	53	1,048,889	60.2
その他の事業	—	1,932	8.2
合計	53	1,050,821	59.5

(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、当第1四半期連結累計期間においては、仲介業を含み、前第1四半期連結累計期間においては、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。