



平成25年1月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年9月5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9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2四半期の連結業績(平成24年2月1日～平成24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	%
25年1月期第2四半期	1,525	△35.2	13	△95.1	△3	—	△11	—
24年1月期第2四半期	2,355	△4.4	269	72.1	275	75.8	154	46.8

(注) 包括利益 25年1月期第2四半期 △4百万円 (—%) 24年1月期第2四半期 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
25年1月期第2四半期	円 銭 △2.82	円 銭 —
24年1月期第2四半期	円 銭 7,703.07	円 銭 7,659.57

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2四半期末に係る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
25年1月期第2四半期	百万円 3,858	百万円 1,135	% 29.0	円 銭 278.45
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2四半期 1,117百万円 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
24年1月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 6.00	円 銭 6.00
25年1月期	—	0.00	—	—	—
25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

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、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	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

※ 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 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2Q	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2Q	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2Q	4,014,400 株	24年1月期2Q	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2四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	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
2. サマリー情報（注記事項）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) 継続企業の前提に関する注記	8
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	8
(6) セグメント情報等	8
4. 補足資料	9
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) 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、東日本大震災復興関連需要を主として、公共投資、住宅投資、設備投資の需要が牽引し、緩やかな回復傾向にあるものの、欧州債務危機の長期化、中国をはじめとする新興国経済の減速等による世界経済の停滞や、円高、デフレ、雇用環境の改善の遅れなど、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、市況は概ね回復傾向が続いております。

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1棟の完成に伴う引渡しを行い、熊本市での新規物件（グランフォーレ九品寺テラス）の販売に着手する一方、資産運用型マンションの開発・販売等を継続して行いました。

この結果、売上高 1,525,719千円（前年同期比35.2%減）、営業利益 13,159千円（前年同期比95.1%減）、経常損失 3,573千円（前年同期は経常利益 275,324千円）、四半期純損失 11,337千円（前年同期は四半期純利益 154,615千円）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12戸（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19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・引渡し予定の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）は全68戸の契約を完了しております。この結果、売上高 603,926千円（前年同期比53.9%減）、セグメント損失 13,923千円（前年同期はセグメント利益206,962千円）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

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）の販売を継続して行い、41戸の引渡しとやや低調に推移したものの、中古物件販売は拡大し、27戸を引渡しました。この結果、売上高 837,624千円（前年同期比11.7%減）、セグメント利益 86,706千円（前年同期比18.8%減）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

管理戸数は 1,556戸と順調に増加し、入居率も良好な水準で推移いたしました。この結果、売上高 76,607千円（前年同期比12.7%増）、セグメント利益 36,750千円（前年同期比72.3%増）となりました。

④ その他の事業

不動産売買の仲介業及びマンション企画のコンサルティング業を行った結果、売上高 7,561千円（前年同期比74.1%減）、セグメント利益 6,396千円（前年同期比73.7%減）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

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25,057千円増加し、3,858,331千円となりました。これは主として、販売及び開発の進捗に伴い、販売用不動産が605,401千円減少し、仕掛販売用不動産が514,447千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61,119千円増加し、2,723,188千円となりました。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、長期借入金は521,505千円減少したものの、1年内返済予定の長期借入金が343,271千円増加し、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36,061千円減少し、1,135,142千円となりました。これは主として、剰余金の配当等による利益剰余金の減少35,423千円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23,009千円減少し769,737千円となりました。

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180,596千円（前年同期は163,698千円の使用）となりました。これは主として、たな卸資産の減少額が91,610千円となったものの、仕入債務の減少額が299,164千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）

投資活動の結果使用した資金は127,526千円（前年同期は55,663千円の獲得）となりました。これは主として、定期預金の預入による支出127,051千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285,113千円（前年同期は531,094の獲得）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419,734千円となったものの、短期借入金の純増加額294,395千円、長期借入れによる収入241,500千円、社債発行による収入200,000千円となったことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成25年1月期の通期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（注記事項）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）

第1四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2四半期連結会計期間 (平成24年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	870,006	974,048
売掛金（純額）	1,597	1,674
販売用不動産	1,610,932	1,005,531
仕掛販売用不動産	1,032,322	1,546,770
その他	90,760	100,032
流動資産合計	3,605,619	3,628,057
固定資産		
有形固定資産	179,299	176,709
無形固定資産	1,586	1,524
投資その他の資産	46,767	52,039
固定資産合計	227,654	230,273
資産合計	3,833,274	3,858,331
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	306,149	6,985
短期借入金	210,885	505,280
1年内返済予定の長期借入金	779,549	1,122,820
未払法人税等	35,666	17,623
賞与引当金	7,926	7,445
その他の引当金	22,507	16,210
その他	256,841	326,976
流動負債合計	1,619,524	2,003,340
固定負債		
社債	—	200,000
長期借入金	1,004,530	483,025
長期預り敷金	36,353	35,350
その他	1,661	1,472
固定負債合計	1,042,544	719,848
負債合計	2,662,069	2,723,188
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	590,423
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,152,312	1,116,888
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	559	929
その他の包括利益累計額合計	559	929
少数株主持分	18,332	17,324
純資産合計	1,171,204	1,135,142
負債純資産合計	3,833,274	3,858,331

(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23年2月1日 至 平成23年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日)
売上高	2,355,609	1,525,719
売上原価	1,652,909	1,047,329
売上総利益	702,700	478,389
販売費及び一般管理費	433,632	465,229
営業利益	269,067	13,159
営業外収益		
受取家賃	22,066	18,511
受取手数料	6,848	5,215
その他	3,809	8,033
営業外収益合計	32,725	31,760
営業外費用		
支払利息	22,028	29,122
株式公開費用	—	11,139
その他	4,439	8,233
営業外費用合計	26,468	48,494
経常利益又は経常損失(△)	275,324	△3,573
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又は税金等調整前四半期純損失(△)	275,151	△3,573
法人税、住民税及び事業税	88,500	16,601
法人税等調整額	26,955	△14,830
法人税等合計	115,456	1,770
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失(△)	159,694	△5,344
少数株主利益	5,078	5,992
四半期純利益又は四半期純損失(△)	154,615	△11,337

(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23年2月1日 至 平成23年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	159,694	△5,344
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	419	369
その他の包括利益合計	419	369
四半期包括利益	160,114	△4,975
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	155,035	△10,967
少数株主に係る四半期包括利益	5,078	5,992

(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23年2月1日 至 平成23年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年2月1日 至 平成24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	275,151	△3,573
減価償却費	3,234	2,772
固定資産除却損	1,048	—
負ののれん発生益	△874	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△49	△382
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,315	△481
その他の引当金の増減額 (△は減少)	2,294	△6,297
受取利息及び受取配当金	△308	△428
支払利息	22,028	29,122
売上債権の増減額 (△は増加)	783	△56
たな卸資産の増減額 (△は増加)	146,033	91,610
仕入債務の増減額 (△は減少)	△394,186	△299,164
前受金の増減額 (△は減少)	△89,793	33,254
その他	△41,188	38,300
小計	△74,511	△115,324
利息及び配当金の受取額	307	411
利息の支払額	△24,597	△31,052
法人税等の支払額	△64,896	△34,631
営業活動によるキャッシュ・フロー	△163,698	△180,596
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	△7,302	△127,051
定期預金の払戻による収入	69,600	—
有形固定資産の取得による支出	△2,601	—
投資有価証券の取得による支出	△368	△462
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	△3,931	△1,927
敷金及び保証金の回収による収入	768	1,915
投資活動によるキャッシュ・フロー	55,663	△127,526
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)	42,420	294,395
長期借入れによる収入	1,099,485	241,500
長期借入金の返済による支出	△286,568	△419,734
社債の発行による収入	—	200,000
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	—
配当金の支払額	△23,679	△23,684
少数株主への配当金の支払額	△1,200	△7,000
その他の支出	△363	△363
財務活動によるキャッシュ・フロー	531,094	285,113
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	423,060	△23,009
現金及び現金同等物の期首残高	595,199	792,747
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,018,259	769,737

(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) 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。

(6) セグメント情報等

I 前第2四半期連結累計期間（自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31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	1,309,497	948,934	67,958	2,326,389	29,220	2,355,609	—	2,355,609
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	10	10	225	235	△235	—
計	1,309,497	948,934	67,968	2,326,400	29,445	2,355,845	△235	2,355,609
セグメント利益	206,962	109,259	21,331	337,553	24,318	361,871	△92,804	269,067

(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△92,804千円には、セグメント間取引消去△235千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△92,568千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24年2月1日 至 平成24年7月31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	603,926	837,624	76,607	1,518,158	7,561	1,525,719	—	1,525,719
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	146	146	—	146	△146	—
計	603,926	837,624	76,753	1,518,304	7,561	1,525,865	△146	1,525,719
セグメント利益又 は損失 (△)	△13,923	88,706	36,750	111,533	6,396	117,929	△104,770	13,159

(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. セグメント利益又は損失の調整額△104,770千円には、セグメント間取引消去△146千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△104,623千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. セグメント利益又は損失は、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. 補足資料

(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24年2月1日 至 平成24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	70	1,792,045	624.3	85	2,335,730	1,097.6
資産運用型マンション販売事業	67	853,700	110.8	11	146,948	85.5
合計	137	2,645,745	250.1	96	2,482,679	645.3

(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24年2月1日 至 平成24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	19	603,926	46.1
資産運用型マンション販売事業	68	837,624	88.3
不動産賃貸管理事業	—	76,607	112.7
報告セグメント計	87	1,518,158	65.3
その他の事業	—	7,561	25.9
合計	87	1,525,719	64.8

(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、仲介業及びコンサルティング業を含んでおります。