



平成26年1月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年6月7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25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26年1月期第1四半期の連結業績(平成25年2月1日～平成25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	%
26年1月期第1四半期	775	△26.2	△7	—	△1	—	△14	—
25年1月期第1四半期	1,050	△40.5	66	△77.0	51	△82.5	26	△84.8

(注) 包括利益 26年1月期第1四半期 △8百万円 (—%) 25年1月期第1四半期 31百万円 (△81.8%)

	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
26年1月期第1四半期	△3.56	—
25年1月期第1四半期	6.56	6.50

(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
26年1月期第1四半期	4,925	1,282	25.7	315.18
25年1月期	4,970	1,329	26.3	325.98

(参考) 自己資本 26年1月期第1四半期 1,265百万円 25年1月期 1,308百万円

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
25年1月期	—	0.00	—	8.00	8.00
26年1月期	—	—	—	—	—
26年1月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成26年1月期の連結業績予想(平成25年2月1日～平成26年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	2,150	40.9	115	776.9	108	—	56	—	13.95
通期	5,042	10.4	411	15.9	387	17.8	201	13.8	50.07

(注) 直前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 : 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 : 有

④ 修正再表示 : 無

(注)「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第10条の5に該当するものであります。詳細は、[添付資料]P. 3「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

26年1月期1Q	4,184,000 株	25年1月期	4,184,000 株
----------	-------------	--------	-------------

② 期末自己株式数

26年1月期1Q	169,600 株	25年1月期	169,600 株
----------	-----------	--------	-----------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

26年1月期1Q	4,014,400 株	25年1月期1Q	4,014,400 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連結財務諸表に対する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、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等については、添付資料P. 2「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想に関する定性的情報」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) 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（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
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) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	7
(5) セグメント情報等	7
4. 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、積極的な景気対策及び金融緩和政策等により、円安・株高が進行し、企業の業績見通しも回復基調を示すなど、景気回復への期待が高まっているものの、個人の雇用・所得環境は依然改善されておらず、実体経済の回復までには至っておりません。

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、供給戸数も増加傾向にあるなど、市況は回復傾向にあるものの、不動産投資の活発化や東日本大震災復興需要の本格化等により、地価及び建築費の上昇傾向が見られ、今後の分譲マンション開発への影響が懸念されております。

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の完成予定がなかったことから、資産運用型マンションの販売を中心にを行い、営業損失となったものの、計画値に対しては損失幅を縮小いたしました。

この結果、売上高 775,509千円（前年同期比26.2%減）、営業損失 7,504千円（前年同期は営業利益 66,487千円）、経常損失 1,491千円（前年同期は経常利益 51,979千円）、四半期純損失 14,305千円（前年同期は四半期純利益 26,326千円）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

引渡しは、福岡市及び東京都で完成在庫のみ4戸にとどまりました。また、新規物件（グランフォーレ室見アクアコート、福岡市、平成25年12月完成・引渡し予定）の販売を開始し、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 105,481千円（前年同期比80.2%減）、セグメント損失 64,623千円（前年同期はセグメント利益 33,057千円）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

前年よりの継続物件（グランフォーレプライム西公園）及び新規物件（グランフォーレ大名プレミア）の販売を行い32戸を引渡ししたほか、中古物件11戸を引渡し、好調に推移いたしました。この結果、売上高 612,638千円（前年同期比28.6%増）、セグメント利益 104,569千円（前年同期比49.1%増）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

管理戸数は 1,694戸となり、資産運用型マンションの販売に伴う賃貸管理契約数が伸び、新規物件の賃貸募集も順調に完了いたしました。この結果、売上高 47,179千円（前年同期比17.6%増）、セグメント利益 17,845千円（前年同期比20.1%減）となりました。

④ その他の事業

不動産売買の仲介業案件が増加する一方、商用及び住居用ビル1棟を取得し、不動産賃貸業を開始いたしました。この結果、売上高 10,209千円（前年同期比428.5%増）、セグメント損失 1,284千円（前年同期はセグメント利益 1,580千円）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 45,619千円減少し、4,925,349千円となりました。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 343,988千円、販売用不動産が 405,545千円それぞれ減少し、仕掛販売用不動産が 343,874千円増加したこと、また、賃貸用ビルの取得に伴い、有形固定資産が 308,462千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 661千円増加し、3,642,473千円となりました。これは主として、建築代の支払に伴い、支払手形及び買掛金が 431,146千円減少したこと、開発の進捗及び賃貸用ビルの取得に伴い、短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定を含む）が 480,743千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 46,280千円減少し、1,282,875千円となりました。これは主として、四半期純損失及び剰余金の配当によるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成26年1月期の連結業績予想につきましては、平成25年3月14日に公表いたしました「平成25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

（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成25年2月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響はありません。

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)

	前連結会計年度 (平成25年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,842,097	1,498,109
売掛金（純額）	1,677	1,614
販売用不動産	1,396,460	990,914
仕掛販売用不動産	1,416,793	1,760,668
その他	79,831	124,762
流動資産合計	4,736,859	4,376,068
固定資産		
有形固定資産	174,590	483,052
無形固定資産	1,462	1,431
投資その他の資産	58,055	64,796
固定資産合計	234,109	549,280
資産合計	4,970,968	4,925,349
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	755,671	324,524
短期借入金	1,118,072	1,351,787
1年内返済予定の長期借入金	393,788	125,088
未払法人税等	111,117	11,086
賞与引当金	8,213	16,038
その他の引当金	13,081	13,986
その他	310,906	331,432
流動負債合計	2,710,849	2,173,943
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	689,326	1,205,054
長期預り敷金	38,984	54,131
その他	2,652	9,345
固定負債合計	930,962	1,468,530
負債合計	3,641,812	3,642,473
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	778,403	731,982
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,304,868	1,258,447
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,729	6,800
その他の包括利益累計額合計	3,729	6,800
少数株主持分	20,557	17,627
純資産合計	1,329,156	1,282,875
負債純資産合計	4,970,968	4,925,349

(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24年2月1日 至平成24年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年2月1日 至平成25年4月30日)
売上高	1,050,821	775,509
売上原価	733,649	478,931
売上総利益	317,171	296,578
販売費及び一般管理費	250,684	304,082
営業利益又は営業損失(△)	66,487	△7,504
営業外収益		
受取家賃	10,792	11,934
受取手数料	3,319	7,429
その他	3,941	5,258
営業外収益合計	18,053	24,622
営業外費用		
支払利息	14,447	16,143
株式公開費用	11,139	—
その他	6,974	2,465
営業外費用合計	32,560	18,609
経常利益又は経常損失(△)	51,979	△1,491
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(△)	51,979	△1,491
法人税、住民税及び事業税	26,943	13,710
法人税等調整額	△6,498	△3,565
法人税等合計	20,445	10,144
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(△)	31,534	△11,636
少数株主利益	5,208	2,669
四半期純利益又は四半期純損失(△)	26,326	△14,305

(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24年2月1日 至平成24年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年2月1日 至平成25年4月30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(△)	31,534	△11,636
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	217	3,070
その他の包括利益合計	217	3,070
四半期包括利益	31,751	△8,565
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	26,543	△11,234
少数株主に係る四半期包括利益	5,208	2,669

(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) 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。

(5) セグメント情報等

I 前第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。

II 当第1四半期連結累計期間（自 平成25年2月1日 至 平成25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	105,481	612,638	47,179	765,299	10,209	775,509	—	775,509
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	120	120	261	381	△381	—
計	105,481	612,638	47,299	765,420	10,470	775,890	△381	775,509
セグメント利益 又は損失(△)	△64,623	104,569	17,845	57,791	△1,284	56,507	△64,011	△7,504

(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、仲介業及び賃貸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△64,011千円には、セグメント間取引消去△381千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△63,630千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損失と調整を行っております。

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25年2月1日 至 平成25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	28	928,515	70.3	78	2,499,064	129.0
資産運用型マンション販売事業	37	558,795	134.0	6	84,418	118.3
合計	65	1,487,310	85.5	84	2,583,483	128.6

(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25年2月1日 至 平成25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	4	105,481	19.8
資産運用型マンション販売事業	43	612,638	128.6
不動産賃貸管理事業	—	47,179	117.6
報告セグメント計	47	765,299	73.0
その他の事業	—	10,209	528.5
合計	47	775,509	73.8

(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、当第1四半期連結累計期間においては、仲介業及び賃貸業を含み、前第1四半期連結累計期間においては、仲介業を含んでおります。