



平成26年1月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年9月5日

上場取引所 東 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9月12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2四半期の連結業績(平成25年2月1日～平成25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	%
26年1月期第2四半期	2,145	40.6	134	919.9	135	—	61	—
25年1月期第2四半期	1,525	△35.2	13	△95.1	△3	—	△11	—

(注) 包括利益 26年1月期第2四半期 67百万円 (—%) 25年1月期第2四半期 △4百万円 (—%)

	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
26年1月期第2四半期	15.35	15.23
25年1月期第2四半期	△2.82	—

(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2四半期	5,185	1,358	25.8	333.46
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2四半期 1,338百万円 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	—	0.00	—	—	—
26年1月期(予想)	—	—	—	10.00	10.00

(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、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	5,042	10.4	411	15.9	387	17.8	201	13.8	50.07

(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 : 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

(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)

26年1月期2Q	4,184,000 株	25年1月期	4,184,000 株
26年1月期2Q	169,600 株	25年1月期	169,600 株
26年1月期2Q	4,014,400 株	25年1月期2Q	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. 311「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	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
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. 補足情報	9
(1) 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、欧米・中国を主とした世界景気の下振れが国内景気を押し下げるリスクはあるものの、政府の積極的な経済・金融政策に伴い、円高・株安が大幅に改善され、本格的なデフレ脱却・景気回復への期待が高まっております。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、需給ともに増加し、好調な市況が続いているものの、地価及び建築費は上昇傾向にあり、今後の物件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及び資産運用型マンションの販売を継続して行うとともに、新規物件の開発に取り組みました。

この結果、売上高 2,145,022千円（前年同期比40.6%増）、営業利益 134,220千円（前年同期比919.9%増）、経常利益 135,242千円（前年同期は経常損失3,573千円）、四半期純利益 61,620千円（前年同期は四半期純損失11,337千円）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

福岡市で完成させた1棟（グランフォーレ平尾レジデンス）のほか、福岡市・東京都において、28戸を引渡しました。また、今後完成予定物件（グランフォーレ室見アクアコート、グランフォーレ大橋東、いずれも福岡市）の販売を行い、順調に契約高を積み上げました。

この結果、売上高 930,800千円（前年同期比54.1%増）、セグメント利益 50,109千円（前年同期はセグメント損失 13,923千円）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

2物件（グランフォーレプライム西公園、グランフォーレ大名プレミア）の販売を継続して行い、56戸を引渡したほか、中古物件20戸を引渡し、好調に推移いたしました。

この結果、売上高 1,107,763千円（前年同期比32.3%増）、セグメント利益 170,042千円（前年同期比91.7%増）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

管理戸数は1,745戸となり、資産運用型マンションの引渡しに伴う賃貸管理契約数が順調に増加する一方、商用及び住居用の賃貸ビル2棟を取得し、家賃収入が増加しました。

この結果、売上高 95,574千円（前年同期比24.8%増）となったものの、賃貸ビル取得の初期費用を計上したことによりセグメント利益は 24,378千円（前年同期比33.7%減）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 10,883千円（前年同期比43.9%増）、セグメント利益 2,963千円（前年同期比53.7%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 214,281千円増加し、5,185,249千円となりました。これは主として、販売の進捗に伴い販売用不動産が 783,457千円減少したこと、開発の進捗に伴い仕掛販売用不動産が 242,175千円増加したこと及び賃貸用ビルの取得等により有形固定資産が 687,509千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 184,565千円増加し、3,826,377千円となりました。これは主として、建築費の支払等に伴い支払手形及び買掛金が 535,610千円減少し、賃貸用ビルの取得に伴い長期借入金が 743,145千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 29,715千円増加し、1,358,871千円となりました。これは主として、利益剰余金が 29,505千円増加したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会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 57,586千円減少し 1,172,998千円となりました。

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）

営業活動の結果得られた資金は 24,484千円（前年同期は 180,596千円の使用）となりました。これは主として、仕入債務の減少額が 535,610千円となったものの、たな卸資産の減少額が 541,559千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 691,813千円（前年同期は 127,526千円の使用）となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出 685,312千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 609,741千円（前年同期は 285,113千円の獲得）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 350,851千円となったものの、長期借入れによる収入 1,068,600千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26年1月期の通期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2四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2四半期連結会計期間 (平成25年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,842,097	1,788,816
売掛金 (純額)	1,677	1,589
販売用不動産	1,396,460	613,002
仕掛販売用不動産	1,416,793	1,658,969
その他	79,831	184,981
流動資産合計	4,736,859	4,247,358
固定資産		
有形固定資産	174,590	862,100
無形固定資産	1,462	15,610
投資その他の資産	58,055	60,179
固定資産合計	234,109	937,890
資産合計	4,970,968	5,185,249
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	755,671	220,060
短期借入金	1,118,072	1,048,828
1年内返済予定の長期借入金	393,788	368,392
未払法人税等	111,117	65,420
賞与引当金	8,213	8,016
その他の引当金	13,081	15,310
その他	310,906	383,778
流動負債合計	2,710,849	2,109,805
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	689,326	1,432,471
長期預り敷金	38,984	66,874
その他	2,652	17,227
固定負債合計	930,962	1,716,572
負債合計	3,641,812	3,826,377
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	807,908
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,304,868	1,334,373
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	4,279
その他の包括利益累計額合計	3,729	4,279
少数株主持分	20,557	20,218
純資産合計	1,329,156	1,358,871
負債純資産合計	4,970,968	5,185,249

(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24年2月1日 至 平成24年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)
売上高	1,525,719	2,145,022
売上原価	1,047,329	1,438,382
売上総利益	478,389	706,640
販売費及び一般管理費	465,229	572,419
営業利益	13,159	134,220
営業外収益		
受取家賃	18,511	21,942
受取手数料	5,215	11,219
その他	8,033	7,806
営業外収益合計	31,760	40,968
営業外費用		
支払利息	29,122	33,586
株式公開費用	11,139	—
その他	8,233	6,359
営業外費用合計	48,494	39,946
経常利益又は経常損失 (△)	△3,573	135,242
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 (△)	△3,573	135,242
法人税、住民税及び事業税	16,601	67,330
法人税等調整額	△14,830	1,029
法人税等合計	1,770	68,360
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 (△)	△5,344	66,881
少数株主利益	5,992	5,260
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△11,337	61,620

(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24年2月1日 至 平成24年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年2月1日 至 平成25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(△)	△5,344	66,881
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	369	549
その他の包括利益合計	369	549
四半期包括利益	△4,975	67,430
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△10,967	62,170
少数株主に係る四半期包括利益	5,992	5,260

(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24年2月1日 至 平成24年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年2月1日 至 平成25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 (△)	△3,573	135,242
減価償却費	2,772	5,329
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△382	△76
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△481	△197
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△6,297	2,229
受取利息及び受取配当金	△428	△476
支払利息	29,122	33,586
売上債権の増減額 (△は増加)	△56	88
たな卸資産の増減額 (△は増加)	91,610	541,559
仕入債務の増減額 (△は減少)	△299,164	△535,610
前受金の増減額 (△は減少)	33,254	75,966
その他	38,300	△84,644
小計	△115,324	172,997
利息及び配当金の受取額	411	437
利息の支払額	△31,052	△36,507
法人税等の支払額	△34,631	△112,442
営業活動によるキャッシュ・フロー	△180,596	24,484
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	△127,051	△6,706
定期預金の払戻による収入	—	2,400
有形固定資産の取得による支出	—	△685,312
投資有価証券の取得による支出	△462	△412
敷金及び保証金の差入による支出	△1,927	△1,917
敷金及び保証金の回収による収入	1,915	135
投資活動によるキャッシュ・フロー	△127,526	△691,813
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)	294,395	△69,244
長期借入れによる収入	241,500	1,068,600
長期借入金の返済による支出	△419,734	△350,851
社債の発行による収入	200,000	—
配当金の支払額	△23,684	△31,827
少数株主への配当金の支払額	△7,000	△5,600
その他の支出	△363	△1,336
財務活動によるキャッシュ・フロー	285,113	609,741
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△23,009	△57,586
現金及び現金同等物の期首残高	792,747	1,230,585
現金及び現金同等物の四半期末残高	769,737	1,172,998

(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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成25年2月1日至平成25年7月31日)

1. 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	930,800	1,107,763	95,574	2,134,138	10,883	2,145,022	—	2,145,022
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	257	257	456	713	△713	—
計	930,800	1,107,763	95,832	2,134,396	11,339	2,145,736	△713	2,145,022
セグメント利益	50,109	170,042	24,378	244,531	2,963	247,494	△113,273	134,220

(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△113,273千円には、セグメント間取引消去△713千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△112,560千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。

2. 報告セグメントごとの資産に関する情報

当第2四半期連結累計期間において、商用及び住居用の賃貸ビル2棟を取得いたしました。

これにより、当第2四半期連結会計期間末において「不動産賃貸管理事業」のセグメント資産の金額は、前連結会計年度末に比べて、683,458千円増加しております。

4. 補足資料

(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25年2月1日 至 平成25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	62	1,915,458	106.9	88	2,660,688	113.9
資産運用型マンション販売事業	70	1,064,858	124.7	6	95,357	64.9
合計	132	2,980,317	112.6	94	2,756,046	111.0

(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25年2月1日 至 平成25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	28	930,800	154.1
資産運用型マンション販売事業	76	1,107,763	132.3
不動産賃貸管理事業	—	95,574	124.8
報告セグメント計	104	2,134,138	140.6
その他の事業	—	10,883	143.9
合計	104	2,145,022	140.6

(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、仲介業を含んでおります。