



## 平成28年1月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年9月8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27年9月11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28年1月期第2四半期の連結業績(平成27年2月1日～平成27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	%
28年1月期第2四半期	3,193	△32.3	244	△68.9	200	△73.9	107	△77.2
27年1月期第2四半期	4,714	119.8	785	485.5	770	469.6	473	668.4

(注)包括利益 28年1月期第2四半期 119百万円 (△75.2%) 27年1月期第2四半期 482百万円 (615.4%)

	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
28年1月期第2四半期	26.82	—
27年1月期第2四半期	117.95	116.86

(注)28年1月期第2四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

#### (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
28年1月期第2四半期	10,010	2,063	20.3	498.13
27年1月期	8,526	2,015	23.3	494.97

(参考)自己資本 28年1月期第2四半期 2,031百万円 27年1月期 1,986百万円

### 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
27年1月期	—	0.00	—	20.00	20.00
28年1月期	—	0.00	—	—	—
28年1月期(予想)	—	—	—	25.00	25.00

(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28年1月期の連結業績予想(平成27年2月1日～平成28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	7,600	19.3	805	8.2	707	2.0	403	△9.7	100.39

(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)	28年1月期2Q	4,184,000 株	27年1月期	4,184,000 株
② 期末自己株式数	28年1月期2Q	105,600 株	27年1月期	169,600 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年1月期2Q	4,025,936 株	27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. 3「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 経営成績に関する説明 .....	2
(2) 財政状態に関する説明 .....	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	8
(継続企業の前提に関する注記) .....	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	8
(セグメント情報等) .....	9
4. 補足情報 .....	10
(1) 生産、受注及び販売の状況 .....	10

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、EUや中国など海外経済動向の影響が懸念されるものの、政府の経済政策や日銀の金融政策及び円安・原油安等の影響により、雇用環境や設備投資等が改善傾向にあり、企業業績も順調な回復基調を示しております。

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、不動産投資意欲の高まり、住宅関連の優遇税制、低水準の住宅ローン金利など市況の後押し要因はあるものの、土地代及び建築費上昇に伴う販売価格上昇も顕在化してきており、先行きはなお不透明であります。

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 3,193,529千円（前年同期比32.3%減）、営業利益 244,311千円（前年同期比68.9%減）、経常利益 200,871千円（前年同期比73.9%減）、四半期純利益 107,984千円（前年同期比77.2%減）となりました。

前年同期比につきましては、主として、前期のファミリーマンション主要物件の完成・引渡し、第2四半期に集中したことによるものであります。なお、ファミリーマンション販売事業においては、顧客への引渡しが物件の完成時期に集中するため、四半期毎の業績には変動があり、当期の主要物件の完成・引渡しは、第4四半期に計画しております。

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16戸を完成させ、下関市及び横浜市の完成在庫、中古物件を含み合計31戸を引渡したほか、戸建て用地1件を引渡しました。また、当期完成予定物件（グランフォーレ荒江レジデンス、グランフォーレ荒江サウステラス）の販売を継続するとともに、次期以降完成予定物件（グランフォーレ日吉プレミアム）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 1,009,522千円（前年同期比61.7%減）となり、販売費を先行して使用したことから、セグメント損失 34,798千円（前年同期はセグメント利益572,311千円）となりました。

#### ② 資産運用型マンション販売事業

福岡市で1棟52戸を完成させ、完成在庫とともに販売を継続して行い、中古物件13戸を含み、合計109戸を引渡しました。また、新規物件（グランフォーレプライム大手門、平成27年8月完成）の販売活動を開始し、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 1,610,420千円（前年同期比4.1%減）、セグメント利益 205,131千円（前年同期比23.9%減）となりました。

#### ③ 不動産賃貸管理事業

資産運用型マンション新規物件の完成等に伴い管理戸数は2,006戸となり、売上高 162,045千円（前年同期比0.8%減）、セグメント利益 61,708千円（前年同期比2.9%増）となりました。

#### ④ ビルメンテナンス事業

マンション管理業、保守・点検業務を継続して行い、売上高 51,447千円（前年同期比4.3%減）、セグメント利益 13千円（前年同期は11,270千円の損失）となりました。前年同期比につきましては、株式会社アールメンテナンスの子会社化に伴うのれんの償却を一括して行ったことによるものであります。

#### ⑤ その他の事業

不動産仲介業が好調に推移したほか、販売用土地（福岡市）を売却し、売上高 360,093千円（前年同期比94.7%増）、セグメント利益 134,249千円（前年同期比609.9%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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1,484,623千円増加し、10,010,879千円となりました。これは主として、プロジェクトの販売及び開発の進捗に伴い現金及び預金が234,763千円、販売用不動産が266,855千円、仕掛販売用不動産が1,181,535千円それぞれ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1,436,976千円増加し、7,947,791千円となりました。これは主として、1年内償還予定の社債200,000千円を償還したものの、プロジェクト開発の進捗に伴い支払手形及び買掛金が290,898千円、短期借入金が1,425,174千円それぞれ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47,647千円増加し、2,063,087千円となりました。これは主として、四半期純利益及び剰余金の配当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399,356千円増加し1,362,232千円となりました。

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951,970千円（前年同期は1,641,629千円の獲得）となりました。これは主として、税金等調整前四半期純利益200,871千円、仕入債務の増加額290,898千円となったものの、プロジェクト開発の進捗に伴い、たな卸資産の増加額1,447,927千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）

投資活動の結果得られた資金は159,102千円（前年同期は1,384,339千円の使用）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339,006千円及び定期預金の払戻による収入503,600千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1,192,224千円（前年同期比131.2%増）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314,162千円、社債の償還による支出200,000千円となったものの、プロジェクト開発の進捗に伴い、短期借入金の純増額1,703,174千円となったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第2四半期連結累計期間の業績は、概ね平成27年3月12日公表の第2四半期（累計）業績予想通りとなり、当第3四半期及び第4四半期に完成を予定する主要物件（ファミリーマンション2棟65戸、資産運用型マンション3棟244戸）の建築工事及び販売活動の進捗も概ね計画通りであります。

従って、平成28年1月期の連結業績予想（通期）につきましては、平成27年3月12日に公表いたしました「平成27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。

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27年1月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,828,643	2,063,406
売掛金（純額）	8,592	5,322
販売用不動産	1,031,038	1,297,893
仕掛販売用不動産	3,086,127	4,267,663
その他	359,436	177,614
流動資産合計	6,313,837	7,811,901
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	956,122	940,691
土地	1,144,931	1,144,931
その他（純額）	29,347	28,202
有形固定資産合計	2,130,401	2,113,826
無形固定資産	11,666	10,137
投資その他の資産	70,349	75,014
固定資産合計	2,212,417	2,198,978
資産合計	8,526,255	10,010,879
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	47,331	338,229
短期借入金	2,538,900	3,964,074
1年内償還予定の社債	200,000	—
1年内返済予定の長期借入金	391,148	591,459
未払法人税等	138,171	64,533
賞与引当金	11,142	10,593
その他の引当金	21,361	25,535
その他	396,324	339,534
流動負債合計	3,744,378	5,333,959
固定負債		
長期借入金	2,652,313	2,496,840
長期預り敷金	87,165	92,963
その他	26,958	24,028
固定負債合計	2,766,437	2,613,832
負債合計	6,510,815	7,947,791
<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	219,582
利益剰余金	1,450,167	1,477,863
自己株式	△24,278	△15,117
株主資本合計	1,976,632	2,020,328
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10,356	11,239
その他の包括利益累計額合計	10,356	11,239
少数株主持分	28,450	31,519
純資産合計	2,015,439	2,063,087
負債純資産合計	8,526,255	10,010,879

(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26年2月1日 至平成26年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年2月1日 至平成27年7月31日)
売上高	4,714,934	3,193,529
売上原価	3,259,146	2,232,238
売上総利益	1,455,787	961,291
販売費及び一般管理費	669,954	716,980
営業利益	785,833	244,311
営業外収益		
受取家賃	18,524	9,652
受取手数料	10,460	6,671
その他	14,005	13,474
営業外収益合計	42,989	29,797
営業外費用		
支払利息	47,873	69,366
融資手数料	8,641	1,299
その他	1,929	2,571
営業外費用合計	58,444	73,237
経常利益	770,378	200,871
税金等調整前四半期純利益	770,378	200,871
法人税、住民税及び事業税	305,135	67,656
法人税等調整額	△16,119	14,461
法人税等合計	289,016	82,118
少数株主損益調整前四半期純利益	481,362	118,753
少数株主利益	7,856	10,768
四半期純利益	473,505	107,984

（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26年2月1日 至 平成26年7月31日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成27年2月1日 至 平成27年7月31日）
少数株主損益調整前四半期純利益	481,362	118,753
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,062	882
その他の包括利益合計	1,062	882
四半期包括利益	482,424	119,635
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	474,568	108,866
少数株主に係る四半期包括利益	7,856	10,768



（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26年2月1日 至平成26年7月31日）	当第2四半期連結累計期間 （自平成27年2月1日 至平成27年7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	770,378	200,871
減価償却費	22,799	24,362
のれん償却額	13,136	—
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△71	51
賞与引当金の増減額（△は減少）	315	△548
その他の引当金の増減額（△は減少）	4,719	4,174
受取利息及び受取配当金	△578	△544
支払利息	47,873	69,366
売上債権の増減額（△は増加）	10,315	3,289
たな卸資産の増減額（△は増加）	966,818	△1,447,927
仕入債務の増減額（△は減少）	51,159	290,898
前受金の増減額（△は減少）	△101,374	33,738
その他	70,091	84,713
小計	1,855,583	△737,554
利息及び配当金の受取額	492	552
利息の支払額	△46,290	△74,503
法人税等の支払額	△168,156	△140,464
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,641,629	△951,970
<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	△227,702	△339,006
定期預金の払戻による収入	102,400	503,600
有形固定資産の取得による支出	△1,267,396	△3,105
投資有価証券の取得による支出	△150,460	△439
投資有価証券の売却による収入	150,011	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	8,815	—
敷金及び保証金の差入による支出	△57	△1,945
敷金及び保証金の回収による収入	51	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,384,339	159,102
<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）	△361,486	1,703,174
長期借入れによる収入	1,706,000	81,000
長期借入金の返済による支出	△757,566	△314,162
社債の償還による支出	—	△200,000
配当金の支払額	△59,977	△80,108
少数株主への配当金の支払額	△7,700	△7,700
自己株式の売却による収入	—	16,000
その他の支出	△3,569	△5,978
財務活動によるキャッシュ・フロー	515,700	1,192,224
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	772,990	399,356
現金及び現金同等物の期首残高	1,331,874	962,876
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,104,865	1,362,232

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間（自平成26年2月1日 至平成26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	ビルメンテ ナンス事業	計				
売上高									
(1) 外部顧客への売上高	2,633,641	1,679,357	163,272	53,747	4,530,018	184,915	4,714,934	—	4,714,934
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	654	—	654	204	858	△858	—
計	2,633,641	1,679,357	163,926	53,747	4,530,673	185,119	4,715,792	△858	4,714,934
セグメント利益又は損失(△)	572,311	269,667	59,946	△11,270	890,654	18,911	909,565	△123,732	785,833

(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、仲介業及び土地売却を含んでおります。

- セグメント利益又は損失の調整額△123,732千円には、セグメント間取引消去△858千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△122,874千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。
- 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。

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1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、1,257,569千円増加しております。

II 当第2四半期連結累計期間（自平成27年2月1日 至平成27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	ビルメンテ ナンス事業	計				
売上高									
(1) 外部顧客への売上高	1,009,522	1,610,420	162,045	51,447	2,833,436	360,093	3,193,529	—	3,193,529
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	406	—	406	—	406	△406	—
計	1,009,522	1,610,420	162,452	51,447	2,833,843	360,093	3,193,936	△406	3,193,529
セグメント利益又は損失(△)	△34,798	205,131	61,708	13	232,055	134,249	366,305	△121,994	244,311

(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、仲介業及び土地売却を含んでおります。

- セグメント利益又は損失の調整額△121,994千円には、セグメント間取引消去△406千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△121,587千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。
- 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27年2月1日 至平成27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	69	2,136,014	191.7	62	1,923,768	360.6
資産運用型マンション販売事業	113	1,698,050	113.6	30	481,988	269.3
合計	182	3,834,064	147.0	92	2,405,756	337.6

(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、ビルメンテナンス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27年2月1日 至平成27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	32	1,009,522	38.3
資産運用型マンション販売事業	109	1,610,420	95.9
不動産賃貸管理事業	—	162,045	99.2
ビルメンテナンス事業	—	51,447	95.7
報告セグメント計	141	2,833,436	62.5
その他の事業	—	360,093	194.7
合計	141	3,193,529	67.7

(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、仲介業及び土地売却が含まれております。