

平成20年1月期 第3四半期財務・業績の概況（非連結）

平成19年11月30日

上場会社名 株式会社コーセーアールイー 上場取引所 福証  
 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) 取締役管理部長 (氏名) 津田 雅浩 TEL (092) 722-6677 (代表)

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年1月期第3四半期の業績（平成19年2月1日～平成19年10月31日）

(1) 経営成績

(%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(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年1月期第3四半期	2,074	—	△81	—	△135	—	△86	—
19年1月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—
19年1月期	4,911		532		480		260	

	1株当たり四半期(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年1月期第3四半期	△4,547	22	—	
19年1月期第3四半期	—		—	
19年1月期	14,537	17	—	

(2) 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
20年1月期第3四半期	6,319		1,077		17.0		51,491	17
19年1月期第3四半期	—		—		—		—	
19年1月期	4,848		772		15.9		43,117	48

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー		投資活動によるキャッシュ・フロー		財務活動によるキャッシュ・フロー		現金及び現金同等物期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
20年1月期第3四半期	△2,384		△4		1,817		361	
19年1月期第3四半期	—		—		—		—	
19年1月期	△1,415		△21		1,632		933	

(注) 第3四半期財務諸表の作成は初年度であるため、平成19年1月期第3四半期の記載は省略しております。

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					
	中間期末		期 末		年 間	
	円	銭	円	銭	円	銭
19年1月期	—		1,250	00	1,250	00
20年1月期(予想)	—		1,750	00	1,750	00

(注) 20年1月期(予想)配当金の内訳 記念配当 500円00銭

3. 平成20年1月期の業績予想(平成19年2月1日～平成20年1月31日) 【参考】

(%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	6,528	32.9	568	6.7	490	2.0	273	4.8	14,056	40

4. その他

- (1) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無  
 (2) 最近事業年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有

(注) 詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数 20年1月期第3四半期 20,920株 19年1月期 17,920株  
 ② 期中平均株式数 20年1月期第3四半期 18,920株 19年1月期 17,920株

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報により作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって異なる場合があります。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 経営成績に関する定性的情報

当第3四半期におけるわが国経済は、持続的な企業収益の改善を背景に民間企業の設備投資が増加し、また、雇用情勢の改善による個人消費の増加により、総じて景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、原油価格の高騰や米国サブプライムローン問題に端を発した株価低迷など先行きは不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、三大都市圏・地方の中心都市を基点にした地価上昇や、建築資材の高騰による販売価格への転嫁、建築基準法改正に伴う建築確認の遅延等により全国の新築住宅着工戸数が、本年7月以降3ヶ月連続して前年同月比で大幅に減少しております。

このような状況のもと、当社は住居に対する顧客志向が多様化する中、“理想の住まいへ飽くなき挑戦”を合言葉に顧客満足を追求し、事業の二本柱でありますファミリーマンション及び資産運用型マンションの企画・販売を継続して行いました。また構造計算書偽装問題については、お客様の不安を解消すべくファミリーマンションすべての物件に住宅性能評価制度を適用し、より安全な「住まい」を追求してまいりました。

その結果、当第3四半期におきましては、売上高は2,074,939千円、営業損失は81,947千円、経常損失は135,236千円、四半期純損失は86,033千円となりました。これは、当四半期会計期間のファミリーマンション及び資産運用型マンションの契約戸数はほぼ順調に推移したものの、売上計上基準である物件の引渡し当第4四半期に集中しているためであります。

事業別の業績は、次のとおりであります。

① 不動産販売事業におきましては、ファミリーマンションは41戸（前年同期2戸）、資産運用型マンションは62戸（前年同期116戸）を引渡した結果、ファミリーマンションの売上高は1,203,257千円、資産運用型マンションの売上高は809,879千円となりました。この結果、不動産販売事業の売上高は2,013,136千円となりました。

② 不動産賃貸管理事業

不動産賃貸管理事業におきましては、賃貸物件管理戸数は825戸（前年同期698戸）と順調に増加しており、不動産賃貸管理事業の売上高は61,803千円となりました。

2. 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3四半期における総資産につきましては、6,319,221千円（前期末4,848,460千円）となりました。増加した主な要因は、業容の拡大及び事業エリアの集中によるリスクの分散を目的として、首都圏における事業展開を行った結果、東京都台東区、東京都足立区、千葉県市川市の事業用地を仕入れたことにより、仕掛販売用不動産が4,877,951千円と前期末と比較して1,557,726千円増加したことによるものであります。

負債につきましては、5,242,026千円（前期末4,075,795千円）となりました。短期借入金及び長期借入金が前期末に比べて1,440,967千円増加したことによるものであります。当社は事業用地の取得資金及び建設費用を主として金融機関からの借入金で賄っているため、事業規模の拡大に伴い借入残高は増加いたします。

純資産につきましては、1,077,195千円（前期末772,665千円）となりました。当社は平成19年8月2日付で福岡証券取引所に上場いたしました。この結果、資本金及び資本準備金がそれぞれ207,000千円増加しております。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は前期末に比べ571,673千円減少し、361,542千円となりました。

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2,384,967千円となりました。これは主として、たな卸資産の増加による減少1,972,887千円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4,273千円となりました。これは主として、販売用モデルルームの設置に係る有形固定資産の取得による支出5,513千円、投資有価証券の取得による支出2,569千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1,817,567千円となりました。これは主として事業資金を賄うための長期借入金による収入2,205,000千円によるものであります。

3. 業績予想に関する定性的情報

平成19年7月3日に公表いたしました平成20年1月期（通期）の業績予想に変更はありません。

#### 4. その他

(1) 会計処理の方法における簡便な方法の採用  
該当事項はありません。

(2) 最近事業年度からの会計処理の方法の変更  
(減価償却の方法の変更)

法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降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の方法に変更しております。

なお、この変更に伴う損益への影響は軽微であります。

5. (要約) 四半期財務諸表

(1) (要約) 四半期貸借対照表

科目	当四半期末 (平成20年1月期 第3四半期末)	(参考) 前期末 (平成19年1月期末)
	金額 (千円)	金額 (千円)
(資産の部)		
I 流動資産		
1. 現金及び預金	436,542	1,008,215
2. 売掛金	1,012	—
3. 販売用不動産	591,556	176,457
4. 仕掛販売用不動産	4,877,951	3,320,225
5. 貯蔵品	503	440
6. 前渡金	20,438	55,751
7. 前払費用	23,273	32,914
8. 繰延税金資産	63,749	16,670
9. その他	74,547	3,544
流動資産合計	6,089,575	4,614,222
II 固定資産		
1. 有形固定資産		
(1) 建物	110,214	109,405
(2) 構築物	481	568
(3) 工具器具備品	3,200	3,316
(4) 土地	75,179	75,179
計	189,075	188,470
2. 無形固定資産		
(1) 商標権	412	456
(2) ソフトウェア	549	724
(3) その他	1,280	1,280
計	2,242	2,460
3. 投資その他の資産		
(1) 投資有価証券	3,593	2,764
(2) 長期前払費用	713	798
(3) 繰延税金資産	3,042	2,610
(4) その他	34,943	41,059
貸倒引当金	△3,966	△3,925
計	38,327	43,307

科目	当四半期末 (平成20年1月期 第3四半期末)	(参考) 前期末 (平成19年1月期末)
	金額 (千円)	金額 (千円)
固定資産合計	229,645	234,238
資産合計	6,319,221	4,848,460

科目	当四半期末 (平成20年1月期 第3四半期末)	(参考) 前期末 (平成19年1月期末)
	金額(千円)	金額(千円)
(負債の部)		
I 流動負債		
1. 支払手形	372,078	635,220
2. 買掛金	265,329	15,362
3. 短期借入金	135,000	511,500
4. 1年内返済予定 長期借入金	2,830,044	1,435,044
5. 1年内償還予定 社債	30,000	30,000
6. 未払金	28,907	23,070
7. 未払費用	22,473	22,258
8. 未払法人税等	5,986	200,000
9. 未払消費税等	—	12,700
10. 前受金	59,060	104,520
11. 預り金	56,159	61,880
12. 賞与引当金	15,990	7,030
流動負債合計	3,821,028	3,058,586
II 固定負債		
1. 社債	155,000	170,000
2. 長期借入金	1,247,335	824,868
3. 預り敷金	18,662	22,341
固定負債合計	1,420,997	1,017,209
負債合計	5,242,026	4,075,795
(純資産の部)		
I 株主資本		
1. 資本金	338,000	131,000
2. 資本剰余金		
資本準備金	207,000	—
3. 利益剰余金		
(1) 利益準備金	5,240	3,000
(2) その他利益 剰余金		
別途積立金	550,000	300,000
繰越利益剰 余金	△22,191	338,482
利益剰余金合 計	533,048	641,482
株主資本合計	1,078,048	772,482
II 評価・換算差額等		

科目	当四半期末 (平成20年1月期 第3四半期末)	(参考) 前期末 (平成19年1月期末)
	金額 (千円)	金額 (千円)
その他有価証 券評価差額金	△853	183
評価・換算差額等 合計	△853	183
純資産合計	1,077,195	772,665
負債、純資産合計	6,319,221	4,848,460



(2) (要約) 四半期損益計算書

科目	当四半期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年10月31日)	(参考) 前期 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)	
	金額 (千円)	金額 (千円)	
I 売上高	2,074,939	4,911,134	
II 売上原価	1,482,069	3,532,750	
	売上総利益	592,870	1,378,383
III 販売費及び一般管理費	674,818	845,422	
	営業利益又は営業損失(△)	△81,947	532,961
IV 営業外収益	38,727	37,168	
V 営業外費用	92,015	89,736	
	経常利益又は経常損失(△)	△135,236	480,393
VI 特別利益	3,239	3,290	
	税引前四半期(当期)純利益又は税引前四半期(当期)純損失(△)	△131,996	483,683
	法人税、住民税及び事業税	844	221,829
	法人税等調整額	△46,807	1,347
	四半期(当期)純利益又は四半期(当期)純損失(△)	△86,033	260,506

(3) (要約) 四半期株主資本等変動計算書

当四半期会計期間(自 平成19年2月1日 至 平成19年10月31日)

	株主資本							株主資本 合計	
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	利益剰余金		利益剰余 金合計		
		資本準備金	資本剰余 金合計		別途積立金	その他利益剰余金			
						繰越利益 剰余金			
平成19年1月31日残高(千円)	131,000	—	—	3,000	300,000	338,482	641,482	772,482	
当四半期会計期間中の変動額									
新株の発行	207,000	207,000	207,000					414,000	
別途積立金の積立					250,000	△250,000	—	—	
剰余金の配当						△22,400	△22,400	△22,400	
利益準備金の積立				2,240		△2,240	—	—	
四半期純利益又は四半期純損失 (△)						△86,033	△86,033	△86,033	
株主資本以外の項目の中間会計期間 中の変動額(純額)									
当四半期会計期間中の変動額合計 (千円)	207,000	207,000	207,000	2,240	250,000	△360,673	△108,433	305,567	
平成19年10月31日残高(千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	550,000	△22,191	533,048	1,078,048	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差 額金	評価・換算差額等合計	
平成19年1月31日残高(千円)	183	183	772,665
当四半期会計期間中の変動額			
新株の発行			414,000
別途積立金の積立			—
剰余金の配当			△22,400
利益準備金の積立			—
四半期純利益又は四半期純損失 (△)			△86,033
株主資本以外の項目の中間会計期間 中の変動額(純額)	△1,036	△1,036	△1,036
当四半期会計期間中の変動額合計 (千円)	△1,036	△1,036	304,530
平成19年10月31日残高(千円)	△853	△853	1,077,195

(参考) 前事業年度の株主資本等変動計算書(自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余 金合計	
		資本準備金	資本剰余 金合計	利益準備金	その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成18年1月31日残高(千円)	131,000	—	—	—	—	403,375	403,375	534,375
事業年度中の変動額								
別途積立金の積立					300,000	△300,000	—	—
剰余金の配当						△22,400	△22,400	△22,400
利益準備金の積立				3,000		△3,000	—	—
当期純利益						260,506	260,506	260,506
株主資本以外の項目の事業年度中の 変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(千円)	—	—	—	3,000	300,000	△64,893	238,106	238,106
平成19年1月31日残高(千円)	131,000	—	—	3,000	300,000	338,482	641,482	772,482

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差 額金	評価・換算差額等合計	
平成18年1月31日残高(千円)	1,025	1,025	535,401
事業年度中の変動額			
別途積立金の積立			—
剰余金の配当			△22,400
利益準備金の積立			—
当期純利益			260,506
株主資本以外の項目の事業年度中の 変動額(純額)	△842	△842	△842
事業年度中の変動額合計(千円)	△842	△842	237,264
平成19年1月31日残高(千円)	183	183	772,665

(4) (要約) 四半期キャッシュ・フロー計算書

	当四半期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年10月31日)	(参考) 前期 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期(当期)純利益	△131,996	483,683
減価償却費	5,200	7,179
貸倒引当金の増加額 (△減少額)	41	△3,970
賞与引当金の増加額 (△減少額)	8,960	1,585
受取利息及び受取配当金	△859	△159
支払利息	66,830	57,695
会員権売却益	△3,239	—
売上債権の減少額 (△増加額)	△1,012	32,000
たな卸資産の減少額 (△増加額)	△1,972,887	△1,800,837
前渡金の減少額 (△増加額)	35,313	75,579
前払費用の減少額 (△増加額)	5,218	△18,303
仕入債務の増加額 (△減少額)	△13,174	88,967
前受金の増加額 (△減少額)	△45,460	△52,210
未払金の増加額 (△減少額)	5,837	△2,490
未払消費税等の増加額 (△減少額)	△12,700	△25,484
預り金の増加額 (△減少額)	△5,720	8,934
預り敷金の増加額 (△減少額)	△3,679	△7,449
その他	△65,747	31,909
小計	△2,129,077	△1,123,372
利息及び配当金の受取額	857	130
利息の支払額	△61,889	△64,980
法人税等の支払額	△194,857	△227,335
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,384,967	△1,415,556

	当四半期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年10月31日)	(参考) 前期 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,513	△7,960
投資有価証券の取得による支出	△2,569	△641
会員権の売却による収入	3,809	—
敷金保証金の差入による支出	—	△13,501
その他	—	425
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,273	△21,678
III 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	△376,500	229,000
長期借入による収入	2,205,000	2,130,000
長期借入金の返済による支出	△387,533	△900,044
新株式発行による収入	414,000	—
社債の発行による収入	—	195,781
社債の償還による支出	△15,000	—
配当金の支払額	△22,400	△22,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,817,567	1,632,337
IV 現金及び現金同等物の増加額 (又は減少額)	△571,673	195,101
V 現金及び現金同等物の期首残高	933,215	738,114
VI 現金及び現金同等物の四半期末 (期末) 残高	361,542	933,215

(5) 生産、受注及び販売の実績

(1) 生産実績

当社は、不動産販売事業及び不動産賃貸管理事業を行っており、生産実績を定義することは困難であるため、生産実績は記載しておりません。

(2) 契約実績

当第3四半期における契約実績を事業別に示すと、次のとおりであります。

事業の区分	内訳	当四半期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年10月31日)					
		期首契約残高		期中契約高		当四半期末契約残高	
		戸数 (戸)	金額 (千円)	戸数 (戸)	金額 (千円)	戸数 (戸)	金額 (千円)
不動産販売事業	ファミリーマンション	17	531,505	38	1,197,772	14	526,020
	資産運用型マンション	14	172,013	270	3,920,137	222	3,282,271
合計		31	703,518	308	5,117,909	236	3,808,291

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当第3四半期における販売実績を事業別に示すと、次のとおりであります。

① 不動産販売事業

事業の区分	内訳	当四半期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年10月31日)		
		戸数 (戸)	金額 (千円)	構成比 (%)
不動産販売事業	ファミリーマンション	41	1,203,257	59.8
	資産運用型マンション	62	809,879	40.2
合計		103	2,013,136	100.0

(注) 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

事業の区分	当四半期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年10月31日)	
	戸数 (戸)	金額 (千円)
不動産賃貸管理事業	825	61,803

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。