



平成24年1月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年6月8日

上場取引所 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) 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23年6月14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24年1月期第1四半期の連結業績(平成23年2月1日～平成23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	%
24年1月期第1四半期	1,766	142.0	289	—	297	—	172	—
23年1月期第1四半期	730	9.5	△51	—	△48	—	△48	—

	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
24年1月期第1四半期	8,601.18	8,558.54
23年1月期第1四半期	△2,451.40	—

(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
24年1月期第1四半期	3,535	1,437	34.7	61,183.45
23年1月期	3,781	1,289	28.6	53,804.57

(参考) 自己資本 24年1月期第1四半期 1,228百万円 23年1月期 1,079百万円

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
23年1月期	—	0.00	—	1,200.00	1,200.00
24年1月期	—	—	—	—	—
24年1月期(予想)	—	0.00	—	1,200.00	1,200.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

3. 平成24年1月期の連結業績予想(平成23年2月1日～平成24年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	2,705	9.8	286	83.6	298	90.8	180	70.9	8,967.72
通期	3,811	0.1	199	34.0	176	10.9	106	△19.5	5,280.99

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、【添付資料】P.3「2. その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無
新規 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）
(注)当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有
(注)簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更
① 会計基準等の改正に伴う変更 有
② ①以外の変更 無
(注)「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(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) 24年1月期1Q 20,920株 23年1月期 20,920株
② 期末自己株式数 24年1月期1Q 848株 23年1月期 848株
③ 期中平均株式数(四半期累計) 24年1月期1Q 20,072株 23年1月期1Q 19,906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. 当四半期の連結業績等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	3
2. その他の情報	3
(1) 重要な子会社の異動の概要	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	3
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要	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	5
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 継続企業の前提に関する注記	7
(5) セグメント情報	7
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	8
4. 補足情報	9
(1) 生産、受注及び販売の状況	9

1. 当四半期の連結業績等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1四半期連結会計期間（平成23年2月1日～平成23年4月30日）におけるわが国経済は、企業収益の改善基調があったものの、雇用環境や個人消費は引き続き低調であり、国外における政情不安や財政不安並びに国内における東日本大震災の影響により、再び景気悪化の可能性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きましては、震災発生後、当社が事業基盤としている西日本では比較的影響は感じられないものの、首都圏の平成23年4月の発売戸数が前年比、前月比とも大幅に減少するなど、東日本を中心に物件開発の遅延・停滞、顧客の購買意欲低下が顕著となり、事業環境は極めて先行き不透明な状況となっております。

このような環境の下、当社グループは、前連結会計年度中に全戸契約完了したファミリーマンション1棟の完成に伴う引渡しを行ったほか、資産運用型マンションの販売等を順調に進めました。この結果、売上高 1,766,845千円（前年同期比142.0%増）、営業利益 289,603千円（前年同期は営業損失 51,980千円）、経常利益 297,577千円（前年同期は経常損失 48,403千円）、四半期純利益 172,642千円（前年同期は四半期純損失 48,797千円）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。なお、当第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しているため、前年同期比較は記載しておりません。

（ファミリーマンション販売事業）

福岡市で1棟25戸、東京都で1棟37戸を完成させ、東京都での販売進捗が遅れたものの、福岡市では全戸引渡しを完了し、合計30戸の引渡しとなったほか、中古物件1戸を引渡しました。この結果、売上高は 1,244,869千円、セグメント利益は 250,979千円となりました。

（資産運用型マンション販売事業）

営業戦力の充実を図るとともに、前年より継続して3物件（福岡市）の販売を行い、27戸を引渡したほか、中古物件8戸を引渡しました。この結果、売上高は 464,200千円、セグメント利益は 55,787千円となりました。

（不動産賃貸管理事業）

管理戸数は 1,367戸となり、売上高は 34,190千円、セグメント利益は 11,074千円となりました。

（その他の事業）

不動産売買の仲介業、マンションの販売代理業及びマンション開発に係るコンサルティング業を行った結果、売上高は 23,584千円、セグメント利益は 21,056千円となりました。

(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 245,828千円減少し 3,535,237千円となりました。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 397,652千円増加し、販売用不動産が 135,409千円減少、仕掛販売用不動産が 497,877千円減少したことによるものであります。一方、負債合計は、前連結会計年度末に比べ 393,617千円減少し 2,097,473千円となりました。これは主として、物件の完成に伴い、支払手形及び買掛金が 386,011千円減少、短期借入金が 253,500千円減少し、プロジェクト資金等の長期借入金が 596,380千円増加したことによるものであります。また、純資産は、主として四半期純利益の計上により、前連結会計年度末に比べ 147,788千円増加し 1,437,763千円となりました。

当第1四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 463,399千円増加し 1,058,599千円となりました。なお、当第1四半期連結会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 304,279千円（前年同期は 105,170千円の使用）となりました。これは主として、仕入債務の減少 386,011千円があったものの、たな卸資産の減少 633,423千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）

投資活動の結果得られた資金は 60,479千円（前年同期は 36,514千円の収入）となりました。これは主として、定期預金の払戻による収入 69,600千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 98,640千円（前年同期は 221,463千円の使用）となりました。これは主として、短期借入金の純減少額 253,500千円、長期借入金の返済による支出 130,057千円、社債の償還による支出 100,000千円があったものの、長期借入れによる収入 607,685千円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24年1月期の業績予想につきましては、平成23年3月15日に公表いたしました「平成23年1月期決算短信」における業績予想から変更はありません。

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. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している固定資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

①会計処理基準に関する事項の変更

(資産除去債務に関する会計基準の適用)

当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

これによる当第1四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(企業結合に関する会計基準等の適用)

当第1四半期連結会計期間より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。

②表示方法の変更

(四半期連結損益計算書関係)

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当第1四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要

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)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成23年4月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成23年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,124,808	727,156
売掛金（純額）	2,465	2,419
販売用不動産	1,594,321	1,729,730
仕掛販売用不動産	513,659	1,011,537
その他	76,921	88,446
流動資産合計	3,312,176	3,559,290
固定資産		
有形固定資産	183,861	183,840
無形固定資産	1,679	1,710
投資その他の資産	37,519	36,223
固定資産合計	223,060	221,774
資産合計	3,535,237	3,781,065
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	13,167	399,178
短期借入金	279,080	532,580
1年内返済予定の長期借入金	43,284	162,036
1年内償還予定の社債	200,000	300,000
未払法人税等	86,679	65,250
賞与引当金	5,963	2,826
その他の引当金	17,788	16,120
その他	95,227	252,623
流動負債合計	741,190	1,730,615
固定負債		
長期借入金	1,317,966	721,586
長期預り敷金	36,315	36,414
その他	2,001	2,475
固定負債合計	1,356,283	760,475
負債合計	2,097,473	2,491,090
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	702,255	553,699
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,228,721	1,080,164
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△646	△199
評価・換算差額等合計	△646	△199
少数株主持分	209,689	210,009
純資産合計	1,437,763	1,289,974
負債純資産合計	3,535,237	3,781,065

(2) 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22年2月1日 至平成22年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年2月1日 至平成23年4月30日)
売上高	730,100	1,766,845
売上原価	553,484	1,270,518
売上総利益	176,616	496,326
販売費及び一般管理費	228,596	206,722
営業利益又は営業損失(△)	△51,980	289,603
営業外収益		
受取家賃	8,293	12,847
受取手数料	4,615	4,002
その他	3,959	2,164
営業外収益合計	16,867	19,015
営業外費用		
支払利息	11,779	9,521
その他	1,511	1,519
営業外費用合計	13,290	11,041
経常利益又は経常損失(△)	△48,403	297,577
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(△)	△48,403	297,403
法人税、住民税及び事業税	206	85,925
法人税等調整額	1,187	36,580
法人税等合計	1,394	122,505
少数株主損益調整前四半期純利益	—	174,897
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△1,000	2,254
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△48,797	172,642

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成22年2月1日 至平成22年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年2月1日 至平成23年4月30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(△)	△48,403	297,403
減価償却費	1,497	1,622
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)	754	△25
賞与引当金の増減額(△は減少)	1,421	3,137
その他の引当金の増減額(△は減少)	1,133	1,668
受取利息及び受取配当金	△95	△92
支払利息	11,779	9,521
売上債権の増減額(△は増加)	△82	△45
たな卸資産の増減額(△は増加)	326,369	633,423
仕入債務の増減額(△は減少)	△367,468	△386,011
前受金の増減額(△は減少)	8,833	△94,859
その他	△18,012	△92,599
小計	△82,272	373,317
利息及び配当金の受取額	111	96
利息の支払額	△14,303	△5,806
法人税等の支払額	△8,706	△63,328
営業活動によるキャッシュ・フロー	△105,170	304,279
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	△7,756	△3,852
定期預金の払戻による収入	45,011	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	△149	△150
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	△600	△2,016
敷金及び保証金の回収による収入	10	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	36,514	60,479
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)	△50,790	△253,500
長期借入れによる収入	—	607,685
長期借入金の返済による支出	△159,065	△130,057
社債の償還による支出	—	△100,000
自己株式の取得による支出	△266	—
配当金の支払額	△9,960	△24,105
少数株主への配当金の支払額	△1,200	△1,200
その他の支出	△181	△181
財務活動によるキャッシュ・フロー	△221,463	98,640
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△290,119	463,399
現金及び現金同等物の期首残高	1,031,307	595,199
現金及び現金同等物の四半期末残高	741,188	1,058,599

(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) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

前第1四半期連結累計期間（自平成22年2月1日 至平成22年4月30日）

不動産販売事業の売上高及び営業利益の金額は、全セグメントの売上高の合計及び営業利益の金額の合計に占める割合がいずれも90%超であるため、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。

〔所在地別セグメント情報〕

前第1四半期連結累計期間（自平成22年2月1日 至平成22年4月30日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

〔海外売上高〕

前第1四半期連結累計期間（自平成22年2月1日 至平成22年4月30日）

海外売上高がないため、海外売上高の記載を省略しております。

〔セグメント情報〕

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業目的又は販売・サービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「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」の3つに集約し、それぞれ専門組織を構成して事業活動を展開していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
ファミリーマンション販売事業	ファミリーマンションの企画・販売
資産運用型マンション販売事業	資産運用型マンションの企画・販売
不動産賃貸管理事業	資産運用型マンション等の賃貸管理請負及び賃貸仲介

2. 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

当第1四半期連結累計期間（自 平成23年2月1日 至 平成23年4月30日）

（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	1,244,869	464,200	34,190	1,743,260	23,584	1,766,845	—	1,766,845
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	7	7	225	232	△232	—
計	1,244,869	464,200	34,198	1,743,268	23,809	1,767,078	△232	1,766,845
セグメント利益	250,979	55,787	11,074	317,841	21,056	338,897	△49,294	289,603

(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△49,294千円には、セグメント間取引消去△232千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△49,061千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。

(追加情報)

当第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(6) 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。

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1四半期連結会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1四半期連結会計期間 (自 平成23年2月1日 至 平成23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	4	138,437	—	4	128,832	—
資産運用型マンション販売事業	27	300,542	—	15	186,391	—
合計	31	438,980	—	19	315,224	—

(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1四半期連結会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1四半期連結会計期間 (自 平成23年2月1日 至 平成23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	31	1,244,869	—
資産運用型マンション販売事業	35	464,200	—
不動産賃貸管理事業	—	34,190	—
報告セグメント計	66	1,743,260	—
その他の事業	—	23,584	—
合計	66	1,766,845	—

(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、販売代理業及びコンサルティング業が含まれております。