



平成25年1月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年12月4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24年12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25年1月期第3四半期の連結業績(平成24年2月1日～平成24年10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	%
25年1月期第3四半期	2,926	△2.8	151	△43.0	129	△51.4	66	△53.8
24年1月期第3四半期	3,010	△11.6	266	12.8	266	10.9	143	△0.6

(注) 包括利益 25年1月期第3四半期 75百万円 (△51.0%) 24年1月期第3四半期 153百万円 (—%)

	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
25年1月期第3四半期	16.56	16.49
24年1月期第3四半期	35.87	35.66

(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	百万円	百万円		
25年1月期第3四半期	4,411	1,215	27.1	298.10		
24年1月期	3,833	1,171	30.1	287.18		

(参考) 自己資本 25年1月期第3四半期 1,196百万円 24年1月期 1,152百万円

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
24年1月期	—	0.00	—	6.00	6.00
25年1月期	—	0.00	—	—	—
25年1月期(予想)	—	—	—	6.00	6.00

(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25年1月期の連結業績予想(平成24年2月1日～平成25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	%	
通期	4,528	24.6	316	53.7	281	42.5	146	51.7	36.37

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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)

25年1月期3Q	4,184,000 株	24年1月期	4,184,000 株
25年1月期3Q	169,600 株	24年1月期	169,600 株
25年1月期3Q	4,014,400 株	24年1月期3Q	4,014,400 株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

※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3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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. 補足資料	8
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3四半期連結累計期間における我が国経済は、東日本大震災の復興関連需要等により内需産業の回復傾向は見られるものの、欧州債務問題の影響、アジア近隣諸国との関係悪化、円高の長期化等、依然として先行き不透明な状況が続いております。

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、底堅い住宅需要と需給バランスの改善により、市況は概ね回復基調にあり、特に当社グループの事業基盤である福岡都市圏では、好調な販売状況が続き、着工件数も増加しております。

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2棟の完成に伴う引渡しを行い、福岡市及び熊本市での新規開発を進める一方、資産運用型マンションの開発・販売等を継続して行いました。

この結果、売上高 2,926,800千円（前年同期比2.8%減）、営業利益 151,839千円（前年同期比43.0%減）、経常利益 129,566千円（前年同期比51.4%減）、四半期純利益 66,488千円（前年同期比53.8%減）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2棟36戸（グランフォーレ室見リバーコート、グランフォーレ西公園ザ・パークサイド）の引渡しを完了したほか、東京都の物件（グランフォーレ竹ノ塚）及び中古物件を含め合計48戸を引渡しました。また、当連結会計年度中に福岡市で完成予定の1棟44戸（グランフォーレ南福岡）及び翌連結会計年度に熊本市で完成予定の1棟31戸（グランフォーレ九品寺テラス）は全戸契約を完了しております。この結果、売上高 1,550,428千円（前年同期比15.4%増）、セグメント利益 126,035千円（前年同期比21.6%減）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

前連結会計年度より引き続き2物件（グランフォーレラグゼ平尾、グランフォーレプライム平尾）の販売を行い63戸を引渡したほか、中古物件を含め合計101戸を引渡しました。この結果、売上高 1,254,788千円（前年同期比18.1%減）、セグメント利益 134,583千円（前年同期比29.8%減）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

管理戸数は1,569戸となり、入居率も高水準で推移いたしました。この結果、売上高 112,575千円（前年同期比10.9%増）、セグメント利益 51,785千円（前年同期比70.9%増）となりました。

④ その他の事業

不動産売買の仲介業及びコンサルティング業を行った結果、売上高 9,007千円（前年同期比72.8%減）、セグメント利益 6,968千円（前年同期比73.3%減）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四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578,667千円増加し、4,411,941千円となりました。これは主として、販売及び開発の進捗に伴い、販売用不動産が870,582千円減少し、現金及び預金が602,927千円及び仕掛販売用不動産が858,102千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534,680千円増加し、3,196,750千円となりました。これは主として、プロジェクトの進行並びに事業用地の取得に伴い、長期借入金は526,375千円減少したものの、短期借入金が859,748千円増加し、社債発行による200,000千円の資金調達を行っ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43,986千円増加し、1,215,190千円となりました。これは主として、利益剰余金の増加42,402千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

ファミリーマンション販売事業におきましては、当連結会計年度中に完成予定物件の契約が早期に完了し、引渡し戸数及び売上は増加する見込みであり、資産運用型マンション販売事業におきましても、好調な販売が続いており、引渡し戸数及び売上は計画を上回る見込みであることから、平成24年3月15日に公表した平成25年1月期の通期連結業績予想を上方修正いたしました。

詳細につきましては、平成24年12月4日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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。

（4）追加情報

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

第1四半期連結会計期間の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

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24年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	870,006	1,472,934
売掛金（純額）	1,597	1,662
販売用不動産	1,610,932	740,350
仕掛販売用不動産	1,032,322	1,890,424
その他	90,760	72,894
流動資産合計	3,605,619	4,178,266
固定資産		
有形固定資産	179,299	175,414
無形固定資産	1,586	1,493
投資その他の資産	46,767	56,766
固定資産合計	227,654	233,674
資産合計	3,833,274	4,411,941
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	306,149	247,554
短期借入金	210,885	1,070,633
1年内返済予定の長期借入金	779,549	795,680
未払法人税等	35,666	13,621
賞与引当金	7,926	15,089
その他の引当金	22,507	16,008
その他	256,841	322,350
流動負債合計	1,619,524	2,480,937
固定負債		
社債	—	200,000
長期借入金	1,004,530	478,155
長期預り敷金	36,353	35,784
その他	1,661	1,873
固定負債合計	1,042,544	715,813
負債合計	2,662,069	3,196,750
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	625,846	668,249
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,152,312	1,194,714
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	559	1,972
その他の包括利益累計額合計	559	1,972
少数株主持分	18,332	18,503
純資産合計	1,171,204	1,215,190
負債純資産合計	3,833,274	4,411,941

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年2月1日 至平成23年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年2月1日 至平成24年10月31日)
売上高	3,010,047	2,926,800
売上原価	2,079,766	2,044,661
売上総利益	930,280	882,139
販売費及び一般管理費	663,980	730,299
営業利益	266,300	151,839
営業外収益		
受取家賃	32,733	22,875
受取手数料	8,398	8,208
その他	5,173	10,138
営業外収益合計	46,305	41,221
営業外費用		
支払利息	38,586	42,728
株式公開費用	—	11,139
その他	7,350	9,626
営業外費用合計	45,936	63,493
経常利益	266,668	129,566
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	1,749	—
特別損失合計	1,749	—
税金等調整前四半期純利益	265,794	129,566
法人税、住民税及び事業税	83,087	50,042
法人税等調整額	29,898	5,864
法人税等合計	112,985	55,906
少数株主損益調整前四半期純利益	152,808	73,660
少数株主利益	8,832	7,171
四半期純利益	143,976	66,488

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年2月1日 至平成23年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年2月1日 至平成24年10月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	152,808	73,660
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	434	1,412
その他の包括利益合計	434	1,412
四半期包括利益	153,242	75,072
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	144,410	67,901
少数株主に係る四半期包括利益	8,832	7,171

(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3四半期連結累計期間（自 平成23年2月1日 至 平成23年10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	1,342,983	1,532,421	101,495	2,976,899	33,147	3,010,047	—	3,010,047
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	64	64	694	758	△758	—
計	1,342,983	1,532,421	101,559	2,976,964	33,841	3,010,805	△758	3,010,047
セグメント利益	160,686	191,827	30,306	382,819	26,099	408,919	△142,619	266,300

(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△142,619千円には、セグメント間取引消去△758千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△141,861千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3四半期連結累計期間（自 平成24年2月1日 至 平成24年10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	1,550,428	1,254,788	112,575	2,917,792	9,007	2,926,800	—	2,926,800
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	180	180	—	180	△180	—
計	1,550,428	1,254,788	112,756	2,917,973	9,007	2,926,980	△180	2,926,800
セグメント利益	126,035	134,583	51,785	312,403	6,968	319,372	△167,533	151,839

(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. セグメント利益の調整額△167,533千円には、セグメント間取引消去△180千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△167,353千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。

4. 補足資料

(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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成24年2月1日 至 平成24年10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	97	2,537,046	349.1	83	2,134,229	344.8
資産運用型マンション販売事業	101	1,293,171	98.5	12	169,256	129.7
合計	198	3,830,218	187.8	95	2,303,485	307.3

(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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成24年2月1日 至 平成24年10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	48	1,550,428	115.4
資産運用型マンション販売事業	101	1,254,788	81.9
不動産賃貸管理事業	—	112,575	110.9
報告セグメント計	149	2,917,792	98.0
その他の事業	—	9,007	27.2
合計	149	2,926,800	97.2

(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、仲介業及びコンサルティング業を含んでおります。