



平成26年1月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年12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12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3四半期の連結業績(平成25年2月1日～平成25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	%
26年1月期第3四半期	3,878	32.5	376	147.7	362	179.7	187	181.9
25年1月期第3四半期	2,926	△2.8	151	△43.0	129	△51.4	66	△53.8

(注) 包括利益 26年1月期第3四半期 197百万円 (162.7%) 25年1月期第3四半期 75百万円 (△51.0%)

	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3四半期	46.70	46.32
25年1月期第3四半期	16.56	16.49

(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3四半期	6,925	1,488	21.1	364.71
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3四半期 1,464百万円 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)	—	—	—	15.00	15.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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	5,543	21.3	538	51.7	511	55.6	266	50.6	66.26

(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 : 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3Q	4,184,000 株	25年1月期	4,184,000 株
26年1月期3Q	169,600 株	25年1月期	169,600 株
26年1月期3Q	4,014,400 株	25年1月期3Q	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. 211「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	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、米国の財政問題等の影響に対する懸念はあるものの、政府の積極的な経済・金融政策に伴い、円高是正・株高基調が安定し、企業収益の改善や雇用情勢の好転が見られ、景気回復の傾向が続いております。

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、地価及び建築費の上昇傾向は続いており、消費税増税とともに、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 3,878,752千円（前年同期比32.5%増）、営業利益 376,143千円（前年同期比147.7%増）、経常利益 362,415千円（前年同期比179.7%増）、四半期純利益 187,458千円（前年同期比181.9%増）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

福岡市及び熊本市で完成した2棟（グランフォーレ平尾レジデンス、グランフォーレ九品寺テラス）のほか、福岡市・東京都における在庫を加え、65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 2,027,695千円（前年同期比30.8%増）、セグメント利益 252,851千円（前年同期比100.6%増）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

前年よりの継続物件（グランフォーレプライム西公園）及び新規完成物件2棟（グランフォーレ大名プレミア、グランフォーレラグゼ博多）の販売を行い84戸を引渡したほか、中古物件26戸を引渡し、好調に推移いたしました。

この結果、売上高 1,682,420千円（前年同期比34.1%増）、セグメント利益 259,975千円（前年同期比93.2%増）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

管理戸数は1,789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 152,384千円（前年同期比35.4%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 35,699千円（前年同期比31.1%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 16,251千円（前年同期比80.4%増）、セグメント利益 4,605千円（前年同期比33.9%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 1,954,294千円増加し、6,925,263千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い仕掛販売用不動産が 956,200千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 682,826千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 1,794,819千円増加し、5,436,631千円となりました。これは主として、仕入・開発の進捗に伴い短期借入金が 1,064,788千円増加したこと及び賃貸用ビルの取得に伴い長期借入金が 761,572千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 159,474千円増加し、1,488,631千円となりました。これは主として、利益剰余金の増加 155,343千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、当連結会計年度中の完成予定物件の売買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、供給物件が充実したことから、好調な販売が続く見込みであり、引渡し戸数及び売上は計画を上回る見込みであります。これに伴い、平成25年3月14日に公表した平成26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25年12月5日公表の「業績予想及び配当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

(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3四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3四半期連結会計期間 (平成25年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,842,097	2,390,348
売掛金 (純額)	1,677	1,585
販売用不動産	1,396,460	1,088,515
仕掛販売用不動産	1,416,793	2,372,994
その他	79,831	140,943
流動資産合計	4,736,859	5,994,388
固定資産		
有形固定資産	174,590	857,417
無形固定資産	1,462	14,844
投資その他の資産	58,055	58,612
固定資産合計	234,109	930,874
資産合計	4,970,968	6,925,263
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	755,671	489,326
短期借入金	1,118,072	2,182,860
1年内返済予定の長期借入金	393,788	574,392
未払法人税等	111,117	92,294
賞与引当金	8,213	16,032
その他の引当金	13,081	17,346
その他	310,906	328,135
流動負債合計	2,710,849	3,700,386
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	689,326	1,450,898
長期預り敷金	38,984	69,295
その他	2,652	16,052
固定負債合計	930,962	1,736,245
負債合計	3,641,812	5,436,631
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	933,746
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,304,868	1,460,211
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	3,882
その他の包括利益累計額合計	3,729	3,882
少数株主持分	20,557	24,537
純資産合計	1,329,156	1,488,631
負債純資産合計	4,970,968	6,925,263

(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24年2月1日 至平成24年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年2月1日 至平成25年10月31日)
売上高	2,926,800	3,878,752
売上原価	2,044,661	2,629,042
売上総利益	882,139	1,249,709
販売費及び一般管理費	730,299	873,566
営業利益	151,839	376,143
営業外収益		
受取家賃	22,875	29,659
受取手数料	8,208	16,056
その他	10,138	10,412
営業外収益合計	41,221	56,129
営業外費用		
支払利息	42,728	60,590
株式公開費用	11,139	—
その他	9,626	9,266
営業外費用合計	63,493	69,856
経常利益	129,566	362,415
税金等調整前四半期純利益	129,566	362,415
法人税、住民税及び事業税	50,042	165,142
法人税等調整額	5,864	235
法人税等合計	55,906	165,378
少数株主損益調整前四半期純利益	73,660	197,037
少数株主利益	7,171	9,579
四半期純利益	66,488	187,458

(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24年2月1日 至 平成24年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年2月1日 至 平成25年10月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	73,660	197,037
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,412	152
その他の包括利益合計	1,412	152
四半期包括利益	75,072	197,190
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	67,901	187,610
少数株主に係る四半期包括利益	7,171	9,579

(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。

II 当第3四半期連結累計期間（自 平成25年2月1日 至 平成25年10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	2,027,695	1,682,420	152,384	3,862,500	16,251	3,878,752	—	3,878,752
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	355	355	456	811	△811	—
計	2,027,695	1,682,420	152,740	3,862,856	16,707	3,879,564	△811	3,878,752
セグメント利益	252,851	259,975	35,699	548,527	4,605	553,132	△176,989	376,143

(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△176,989千円には、セグメント間取引消去△811千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△176,177千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3四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3四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、680,275千円増加しております。

4. 補足情報

(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25年2月1日 至 平成25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	100	2,838,149	111.9	89	2,486,485	116.5
資産運用型マンション販売事業	107	1,714,672	132.6	9	170,513	100.7
合計	207	4,552,821	118.9	98	2,656,998	115.3

(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25年2月1日 至 平成25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	65	2,027,695	130.8
資産運用型マンション販売事業	110	1,682,420	134.1
不動産賃貸管理事業	—	152,384	135.4
報告セグメント計	175	3,862,500	132.4
その他の事業	—	16,251	180.4
合計	175	3,878,752	132.5

(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。