



平成27年1月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年9月4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  
 四半期報告書提出予定日 平成26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

TEL 092-722-6677

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年1月期第2四半期の連結業績(平成26年2月1日～平成26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	%
27年1月期第2四半期	4,714	119.8	785	485.5	770	469.6	473	668.4
26年1月期第2四半期	2,145	40.6	134	919.9	135	—	61	—

(注) 包括利益 27年1月期第2四半期 482百万円 (615.4%) 26年1月期第2四半期 67百万円 (—%)

	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
27年1月期第2四半期	117.95	116.86
26年1月期第2四半期	15.35	15.23

(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
27年1月期第2四半期	7,642	2,035	26.3	500.65
26年1月期	6,420	1,621	24.8	397.43

(参考) 自己資本 27年1月期第2四半期 2,009百万円 26年1月期 1,595百万円

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
26年1月期	—	0.00	—	15.00	15.00
27年1月期	—	0.00	—	—	—
27年1月期(予想)	—	—	—	20.00	20.00

(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27年1月期の連結業績予想(平成26年2月1日～平成27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	6,368	12.1	740	28.8	682	23.3	375	18.0	93.46

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

27年1月期2Q	4,184,000 株	26年1月期	4,184,000 株
27年1月期2Q	169,600 株	26年1月期	169,600 株
27年1月期2Q	4,014,400 株	26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)	8
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、東欧、中東紛争の世界経済への影響のほか、国内での人手不足問題や物価上昇等の懸念材料があるものの、景気回復への期待は依然として続いております。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、需給ともに引き続き活況を呈しているものの、労務費や資材の高騰に伴う建築コストの上昇による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くとともに、新規物件の開発に取り組みました。

この結果、売上高 4,714,934千円（前年同期比119.8%増）、営業利益 785,833千円（前年同期比485.5%増）、経常利益 770,378千円（前年同期比469.6%増）、四半期純利益 473,505千円（前年同期比668.4%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

福岡市及び横浜市で完成在庫の引渡しを完了したほか、本年7月に福岡市で完成したグランフォーレ大橋東（全戸契約済）の引渡しを集中して行い、合計98戸の引渡しとなりました。また、今後完成予定物件（グランフォーレ藤崎南）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 2,633,641千円（前年同期比182.9%増）、セグメント利益 572,311千円（前年同期比1042.1%増）となりました。

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ます。

#### ② 資産運用型マンション販売事業

2物件（グランフォーレラグゼ博多、グランフォーレプライム大濠南）の販売を継続して行い、引渡しを完了したほか、本年3月完成のグランフォーレ平尾ステーションプラザの販売・引渡しも好調に推移し、中古物件9戸を含め合計113戸の引渡しとなりました。この結果、売上高 1,679,357千円（前年同期比51.6%増）、セグメント利益 269,667千円（前年同期比58.6%増）となりました。

#### ③ 不動産賃貸管理事業

新規物件の完成、商用及び住居用の賃貸ビル1棟の取得により、賃貸管理戸数は1,971戸となりました。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、賃貸ビル取得に伴う家賃収入が増加しました。この結果、売上高 163,272千円（前年同期比76.9%増）、セグメント利益 59,946千円（前年同期比146.3%増）となりました。なお、前年同期比は、ビルメンテナンス事業を除く実績と比較しております。

#### 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 53,747千円（前年同期比1550.6%増）となったものの、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ため、セグメント損失 11,270千円（前年同期はセグメント利益 43千円）となりました。

#### ⑤ その他の事業

不動産売買の仲介業を行ったほか、販売用土地（東京都）を売却し、売上高 184,915千円（前年同期比1599.0%増）、セグメント利益 18,911千円（前年同期比538.2%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1,222,013千円増加し、7,642,660千円となりました。これは主として、販売の進捗に伴い現金及び預金が902,194千円増加し、販売用不動産が1,056,760千円減少したほか、賃貸ビルの取得に伴い、有形固定資産が1,246,167千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807,505千円増加し、5,606,782千円となりました。これは主として、賃貸ビルの取得等で長期借入金が1,330,566千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414,508千円増加し、2,035,877千円となりました。これは主として、四半期純利益473,505千円を計上したこと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772,990千円増加し2,104,865千円となりました。

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）

営業活動の結果得られた資金は1,641,629千円（前年同期比6604.9%増）となりました。これは主として、法人税等の支払額が168,156千円となったものの、売上に伴い、税金等調整前当期純利益770,378千円、たな卸資産の減少額966,818千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）

投資活動の結果使用した資金は1,384,339千円（前年同期比100.1%増）となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出1,267,396千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515,700千円（前年同期比15.4%減）となりました。これは主として、短期借入金の純減額361,486千円、長期借入金の返済による支出757,566千円となったものの、長期借入れによる収入1,706,000千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

平成27年1月期の連結業績予想（通期）につきましては、平成26年3月13日に公表いたしました「平成26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。

(4) 追加情報

（法定実効税率の変更）

平成26年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が公布され、平成26年4月1日以後開始する連結会計年度より復興特別法人税が課されないこととなりました。

これに伴い、平成27年2月1日から平成28年1月31日までに解消が見込まれる一時差異等に係わる繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は37.75%から35.38%に変更されます。

この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）に与える影響額は軽微であります。

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26年1月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,091,187	2,993,381
売掛金（純額）	1,589	5,790
販売用不動産	1,677,629	620,868
仕掛販売用不動産	1,502,904	1,592,965
その他	183,401	214,711
流動資産合計	5,456,711	5,427,718
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	414,524	973,982
土地	455,442	1,144,931
その他（純額）	21,221	18,442
有形固定資産合計	891,189	2,137,356
無形固定資産	14,078	13,224
投資その他の資産	58,667	64,360
固定資産合計	963,934	2,214,942
資産合計	6,420,646	7,642,660
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	627,087	680,492
短期借入金	1,511,266	1,149,780
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	766,124	400,763
未払法人税等	163,503	304,353
賞与引当金	8,221	9,226
その他の引当金	16,918	21,637
その他	337,323	337,760
流動負債合計	3,430,444	3,104,013
固定負債		
社債	200,000	-
長期借入金	1,073,133	2,403,699
長期預り敷金	72,096	79,101
その他	23,603	19,967
固定負債合計	1,368,833	2,502,768
負債合計	4,799,277	5,606,782
<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	212,744
利益剰余金	1,064,171	1,477,461
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,590,636	2,003,926
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,822	5,884
その他の包括利益累計額合計	4,822	5,884
少数株主持分	25,910	26,066
純資産合計	1,621,369	2,035,877
負債純資産合計	6,420,646	7,642,660

(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25年2月1日 至平成25年7月31日)	当第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)
売上高	2,145,022	4,714,934
売上原価	1,438,382	3,259,146
売上総利益	706,640	1,455,787
販売費及び一般管理費	572,419	669,954
営業利益	134,220	785,833
営業外収益		
受取家賃	21,942	18,524
受取手数料	11,219	10,460
その他	7,806	14,005
営業外収益合計	40,968	42,989
営業外費用		
支払利息	33,586	47,873
融資手数料	1,939	8,641
その他	4,420	1,929
営業外費用合計	39,946	58,444
経常利益	135,242	770,378
税金等調整前四半期純利益	135,242	770,378
法人税、住民税及び事業税	67,330	305,135
法人税等調整額	1,029	△16,119
法人税等合計	68,360	289,016
少数株主損益調整前四半期純利益	66,881	481,362
少数株主利益	5,260	7,856
四半期純利益	61,620	473,505

(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25年2月1日 至 平成25年7月31日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	66,881	481,362
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	549	1,062
その他の包括利益合計	549	1,062
四半期包括利益	67,430	482,424
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	62,170	474,568
少数株主に係る四半期包括利益	5,260	7,856



(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25年2月1日 至 平成25年7月31日)	当第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)
<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	135,242	770,378
減価償却費	5,329	22,799
のれん償却額	-	13,136
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△76	△71
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△197	315
その他の引当金の増減額 (△は減少)	2,229	4,719
受取利息及び受取配当金	△476	△578
支払利息	33,586	47,873
売上債権の増減額 (△は増加)	88	10,315
たな卸資産の増減額 (△は増加)	541,559	966,818
仕入債務の増減額 (△は減少)	△535,610	51,159
前受金の増減額 (△は減少)	75,966	△101,374
その他	△84,644	70,091
小計	172,997	1,855,583
利息及び配当金の受取額	437	492
利息の支払額	△36,507	△46,290
法人税等の支払額	△112,442	△168,156
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,484	1,641,629
<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	△6,706	△227,702
定期預金の払戻による収入	2,400	102,400
有形固定資産の取得による支出	△685,312	△1,267,396
投資有価証券の取得による支出	△412	△150,460
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	△1,917	△57
敷金及び保証金の回収による収入	135	51
投資活動によるキャッシュ・フロー	△691,813	△1,384,339
<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)	△69,244	△361,486
長期借入れによる収入	1,068,600	1,706,000
長期借入金の返済による支出	△350,851	△757,566
配当金の支払額	△31,827	△59,977
少数株主への配当金の支払額	△5,600	△7,700
その他の支出	△1,336	△3,569
財務活動によるキャッシュ・フロー	609,741	515,700
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△57,586	772,990
現金及び現金同等物の期首残高	1,230,585	1,331,874
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,172,998	2,104,865

（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25年2月1日 至 平成25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	930,800	1,107,763	92,318	3,256	2,134,138	10,883	2,145,022	—	2,145,022
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	257	—	257	456	713	△713	—
計	930,800	1,107,763	92,576	3,256	2,134,396	11,339	2,145,736	△713	2,145,022
セグメント利益	50,109	170,042	24,335	43	244,531	2,963	247,494	△113,273	134,220

（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△113,273千円には、セグメント間取引消去△713千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△112,560千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. 報告セグメントの変更等に関する事項

従来、報告セグメントは「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」及び「不動産賃貸管理事業」の3区分としておりましたが、第1四半期連結会計期間より、上記の4区分に変更しております。

この変更は第1四半期連結会計期間において、株式の取得によりビルメンテナンス事業を行う株式会社アールメンテナンスを連結子会社としたことを契機に、報告セグメントの見直しを行ったものであります。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

3. 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。

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26年2月1日 至 平成26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	36	1,114,310	58.2	16	533,528	20.1
資産運用型マンション販売事業	101	1,494,336	140.3	12	179,003	187.7
合計	137	2,608,646	87.5	28	712,531	25.9

(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26年2月1日 至 平成26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	98	2,633,641	282.9
資産運用型マンション販売事業	113	1,679,357	151.6
不動産賃貸管理事業	—	163,272	176.9
ビルメンテナンス事業	—	53,747	1650.6
報告セグメント計	211	4,530,018	212.3
その他の事業	—	184,915	1,699.0
合計	211	4,714,934	219.8

(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。