

平成27年1月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年12月4日

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>

上場取引所 東福

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26年12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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年1月期第3四半期の連結業績(平成26年2月1日～平成26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	%
27年1月期第3四半期	5,394	39.1	747	98.9	721	99.2	448	139.3
26年1月期第3四半期	3,878	32.5	376	147.7	362	179.7	187	181.9

(注) 包括利益 27年1月期第3四半期 461百万円 (133.8%) 26年1月期第3四半期 197百万円 (162.7%)

	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3四半期	111.75		110.64	
26年1月期第3四半期	46.70		46.32	

(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3四半期	7,958		2,014		25.0	494.99		
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3四半期 1,987百万円 26年1月期 1,595百万円

2. 配当の状況

	年間配当金					合計
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	円	
26年1月期	—	0.00	—	15.00	円	15.00
27年1月期	—	0.00	—		円	
27年1月期(予想)				20.00	円	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)	27年1月期3Q	4,184,000 株	26年1月期	4,184,000 株
② 期末自己株式数	27年1月期3Q	169,600 株	26年1月期	169,600 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年1月期3Q	4,014,400 株	26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. 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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	7
4. 補足情報	9
(1) 生産、受注及び販売の状況	9

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3四半期連結累計期間における我が国経済は、政府の経済対策の効果及び海外景気の動向が不透明であるものの、企業収益や雇用情勢の改善が進み、景気回復への期待は持続されております。

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、足元の市況は好調であるものの、人手不足や資材の高騰に伴う建築コストの上昇の影響により、新規物件供給の停滞傾向が目立つようになりました。

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 5,394,215千円（前年同期比39.1%増）、営業利益 747,962千円（前年同期比98.9%増）、経常利益 721,861千円（前年同期比99.2%増）、四半期純利益 448,604千円（前年同期比139.3%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の引渡しを完了し、合計99戸の引渡しとなりました。また、次期完成・引渡し予定物件（グランフォーレ藤崎南）を完売したほか、戸建物件の仕入にも取り組みました。この結果、売上高 2,666,806千円（前年同期比31.5%増）、セグメント利益 539,043千円（前年同期比113.2%増）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

2物件（グランフォーレラゲゼ博多、グランフォーレプライム大濠南）の完成在庫の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12戸を含め合計149戸の引渡しとなりました。また、本年11月完成予定のグランフォーレプライム天神東の販売を進め、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 2,203,651千円（前年同期比31.0%増）、セグメント利益 302,884千円（前年同期比16.5%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棟の取得等により、賃貸管理戸数は2,009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 241,474千円（前年同期比63.7%増）、セグメント利益 85,371千円（前年同期比139.5%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 84,255千円（前年同期比1629.7%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 11,986千円（前年同期はセグメント利益 46千円）となりました。

⑤ その他の事業

不動産売買の仲介業が好調に推移したほか、販売用土地（東京都）を売却し、売上高 198,026千円（前年同期比1118.5%増）、セグメント利益 28,240千円（前年同期比513.2%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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1,537,455千円増加し、7,958,101千円となりました。これは主として、現金及び預金の増加411,293千円、引渡しの進捗に伴う販売用不動産の減少1,332,405千円、プロジェクトの進捗に伴う仕掛販売用不動産の増加1,139,503千円等により、流動資産が297,232千円増加したほか、賃貸ビルの取得に伴い、有形固定資産が1,235,527千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1,144,257千円増加し、5,943,534千円となりました。これは主として、賃貸ビル及び事業用地の取得等で長期借入金が1,797,772千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393,197千円増加し、2,014,567千円となりました。これは主として、四半期純利益の計上により、利益剰余金が388,388千円増加し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

当事業年度におけるファミリーマンション販売事業は、計画に対して、物件の完成・引渡しは上半期に集中し、次期以降完成・引渡し予定の物件の販売活動開始が遅れたため、下半期は販売費の使用が集中する見込みであります。しかしながら、通期の業績は計画通りの見込みであり、他の事業も順調に推移しているため、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3四半期連結会計期間 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,091,187	2,502,481
売掛金（純額）	1,589	6,245
販売用不動産	1,677,629	345,223
仕掛販売用不動産	1,502,904	2,642,407
その他	183,401	257,586
流動資産合計	5,456,711	5,753,944
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	414,524	965,052
土地	455,442	1,144,931
その他（純額）	21,221	16,732
有形固定資産合計	891,189	2,126,716
無形固定資産	14,078	12,445
投資その他の資産	58,667	64,995
固定資産合計	963,934	2,204,157
資産合計	6,420,646	7,958,101
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	627,087	434,626
短期借入金	1,511,266	1,429,300
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	397,415
未払法人税等	163,503	155,908
賞与引当金	8,221	18,887
その他の引当金	16,918	21,644
その他	337,323	310,251
流動負債合計	3,430,444	2,968,032
固定負債		
社債	200,000	-
長期借入金	1,073,133	2,870,905
長期預り敷金	72,096	86,232
その他	23,603	18,364
固定負債合計	1,368,833	2,975,501
負債合計	4,799,277	5,943,534
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	1,064,171	1,452,559
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,590,636	1,979,025
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	8,081
その他の包括利益累計額合計	4,822	8,081
少数株主持分	25,910	27,461
純資産合計	1,621,369	2,014,567
負債純資産合計	6,420,646	7,958,101

(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25年2月1日 至 平成25年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年2月1日 至 平成26年10月31日)
売上高	3,878,752	5,394,215
売上原価	2,629,042	3,708,203
売上総利益	1,249,709	1,686,011
販売費及び一般管理費	873,566	938,049
営業利益	376,143	747,962
営業外収益		
受取家賃	29,659	24,631
受取手数料	16,056	19,427
その他	10,412	15,152
営業外収益合計	56,129	59,211
営業外費用		
支払利息	60,590	71,696
融資手数料	3,718	10,274
その他	5,547	3,341
営業外費用合計	69,856	85,312
経常利益	362,415	721,861
税金等調整前四半期純利益	362,415	721,861
法人税、住民税及び事業税	165,142	267,539
法人税等調整額	235	△3,533
法人税等合計	165,378	264,006
少数株主損益調整前四半期純利益	197,037	457,854
少数株主利益	9,579	9,250
四半期純利益	187,458	448,604

（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25年2月1日 至 平成25年10月31日）	当第3四半期連結累計期間 （自 平成26年2月1日 至 平成26年10月31日）
少数株主損益調整前四半期純利益	197,037	457,854
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	152	3,259
その他の包括利益合計	152	3,259
四半期包括利益	197,190	461,113
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	187,610	451,863
少数株主に係る四半期包括利益	9,579	9,250

(3) 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	ビルメンテ ナンス事業	計				
売上高									
(1) 外部顧客への売上高	2,027,695	1,682,420	147,513	4,870	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	147,869	4,870	3,862,856	16,707	3,879,564	△811	3,878,752
セグメント利益	252,851	259,975	35,653	46	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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 平成26年2月1日 至 平成26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	ビルメンテ ナンス事業	計				
売上高									
(1) 外部顧客への売上高	2,666,806	2,203,651	241,474	84,255	5,196,189	198,026	5,394,215	—	5,394,215
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	922	—	922	204	1,126	△1,126	—
計	2,666,806	2,203,651	242,397	84,255	5,197,111	198,230	5,395,341	△1,126	5,394,215
セグメント利益又は損失(△)	539,043	302,884	85,371	△11,986	915,312	28,240	943,553	△195,590	747,962

(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△195,590千円には、セグメント間取引消去△1,126千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△194,464千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3四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1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、1,252,951千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26年2月1日 至 平成26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	40	1,212,282	42.7	19	598,335	24.1
資産運用型マンション販売事業	150	2,203,327	128.5	25	363,699	213.3
合計	190	3,415,609	75.0	44	962,035	36.2

(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26年2月1日 至 平成26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	99	2,666,806	131.5
資産運用型マンション販売事業	149	2,203,651	131.0
不動産賃貸管理事業	—	241,474	163.7
ビルメンテナンス事業	—	84,255	1,729.7
報告セグメント計	248	5,196,189	134.5
その他の事業	—	198,026	1,218.5
合計	248	5,394,215	139.1

(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。