



平成28年1月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年6月8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27年6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28年1月期第1四半期の連結業績(平成27年2月1日～平成27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	%
28年1月期第1四半期	1,807	△7.9	218	△4.1	201	△9.9	110	△30.6
27年1月期第1四半期	1,962	153.1	227	—	223	—	159	—

(注) 包括利益 28年1月期第1四半期 120百万円 (△27.1%) 27年1月期第1四半期 164百万円 (—%)

	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
28年1月期第1四半期	27.53	27.21
27年1月期第1四半期	39.65	39.29

(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
28年1月期第1四半期	10,074	2,047	20.0	503.03
27年1月期	8,526	2,015	23.3	494.97

(参考) 自己資本 28年1月期第1四半期 2,019百万円 27年1月期 1,986百万円

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
27年1月期	—	0.00	—	20.00	20.00
28年1月期	—	—	—	—	—
28年1月期(予想)	—	0.00	—	25.00	25.00

(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28年1月期の連結業績予想(平成27年2月1日～平成28年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	3,242	△31.2	240	△69.4	191	△75.2	108	△77.2	26.90
通期	7,600	19.3	805	8.2	707	2.0	403	△9.7	100.39

(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)	28年1月期1Q	4,184,000 株	27年1月期	4,184,000 株
② 期末自己株式数	28年1月期1Q	169,600 株	27年1月期	169,600 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年1月期1Q	4,014,400 株	27年1月期1Q	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については、添付資料P. 2「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	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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
(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1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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	8
(1) 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) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、政府経済対策の効果を背景に企業収益や雇用・所得環境の改善が進むなど、緩やかな回復基調で推移いたしました。

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、不動産投資意欲の高まり、住宅関連の税制優遇、住宅ローン金利の低水準等、後押し要因はあるものの、建築コスト上昇に伴う販売価格の上昇が顕在化してきており、市況の先行きはなお不透明であります。

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 1,807,561千円（前年同期比7.9%減）、営業利益 218,487千円（前年同期比4.1%減）、経常利益 201,536千円（前年同期比9.9%減）、四半期純利益 110,528千円（前年同期比30.6%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1棟16戸を完成させ、中古物件を含み17戸を引渡しました。また、当期完成予定の福岡市2棟65戸（グランフォーレ荒江サウステラス及びグランフォーレ荒江レジデンス）及び下関市の完成在庫の販売を継続して行い契約高を積み上げるとともに、横浜市で完成物件1棟25戸（グランフォーレ横浜鴨居）の仕入を行いました。この結果、売上高 527,798千円（前年同期比38.2%減）、セグメント利益 12,581千円（前年同期比88.6%減）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（グランフォーレ平尾ステーションプラザ、グランフォーレプライム高宮）の販売を行い49戸を引渡したほか、中古物件7戸を引渡しました。また、新規物件（グランフォーレプライム大橋、平成27年5月完成）の販売を開始し、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 825,532千円（前年同期比16.9%減）、セグメント利益 124,899千円（前年同期比32.7%減）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

管理戸数は1,928戸となり、資産運用型販売に伴う賃貸管理契約増のほか、賃貸業による収入も安定し、売上高 85,771千円（前年同期比3.4%増）、セグメント利益 32,943千円（前年同期比54.3%増）となりました。

④ ビルメンテナンス事業

マンション管理業、保守・点検業等を継続して行い、売上高 25,533千円（前年同期比3.8%減）、セグメント利益 632千円（前年同期はセグメント損失 12,642千円）となりました。

⑤ その他の事業

不動産売買の仲介業のほか、販売用土地（福岡市）を売却したことにより、売上高 342,925千円（前年同期比6391.7%増）、セグメント利益 116,614千円（前年同期比6060.6%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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1,548,014千円増加し、10,074,270千円となりました。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415,362千円、販売用不動産が351,132千円、仕掛販売用不動産が996,264千円それぞれ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1,515,915千円増加し、8,026,731千円となりました。これは主として、1年内償還予定の社債200,000千円を償還したほか、長期借入金が390,318千円減少したものの、開発の進捗に伴い、支払手形及び買掛金が268,871千円増加し、短期借入金が1,841,120千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32,098千円増加し、2,047,538千円となりました。これは主として、四半期純利益及び剰余金の配当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28年1月期の連結業績予想につきましては、平成27年3月12日に公表いたしました「平成27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数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。

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27年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,828,643	2,244,006
売掛金（純額）	8,592	5,695
販売用不動産	1,031,038	1,382,171
仕掛販売用不動産	3,086,127	4,082,392
その他	359,436	153,378
流動資産合計	6,313,837	7,867,643
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	956,122	947,252
土地	1,144,931	1,144,931
その他（純額）	29,347	30,009
有形固定資産合計	2,130,401	2,122,194
無形固定資産	11,666	10,902
投資その他の資産	70,349	73,530
固定資産合計	2,212,417	2,206,627
資産合計	8,526,255	10,074,270
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	47,331	316,203
短期借入金	2,538,900	4,380,020
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	391,148	592,710
未払法人税等	138,171	67,696
賞与引当金	11,142	21,013
その他の引当金	21,361	23,263
その他	396,324	248,093
流動負債合計	3,744,378	5,649,000
固定負債		
長期借入金	2,652,313	2,261,995
長期預り敷金	87,165	88,422
その他	26,958	27,313
固定負債合計	2,766,437	2,377,730
負債合計	6,510,815	8,026,731
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	1,450,167	1,480,407
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,976,632	2,006,873
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10,356	12,473
その他の包括利益累計額合計	10,356	12,473
少数株主持分	28,450	28,192
純資産合計	2,015,439	2,047,538
負債純資産合計	8,526,255	10,074,270

(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26年2月1日 至平成26年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年2月1日 至平成27年4月30日)
売上高	1,962,596	1,807,561
売上原価	1,363,296	1,237,968
売上総利益	599,299	569,592
販売費及び一般管理費	371,475	351,104
営業利益	227,824	218,487
営業外収益		
受取家賃	11,046	6,514
受取手数料	4,991	4,251
その他	11,668	5,000
営業外収益合計	27,706	15,765
営業外費用		
支払利息	23,860	29,912
融資手数料	7,180	930
その他	901	1,873
営業外費用合計	31,942	32,716
経常利益	223,588	201,536
税金等調整前四半期純利益	223,588	201,536
法人税、住民税及び事業税	121,894	71,575
法人税等調整額	△63,077	11,990
法人税等合計	58,816	83,566
少数株主損益調整前四半期純利益	164,772	117,970
少数株主利益	5,585	7,441
四半期純利益	159,186	110,528

(四半期連結包括利益計算書)

(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26年2月1日 至 平成26年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成27年2月1日 至 平成27年4月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	164,772	117,970
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△75	2,116
その他の包括利益合計	△75	2,116
四半期包括利益	164,696	120,086
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	159,111	112,645
少数株主に係る四半期包括利益	5,585	7,441

(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1四半期連結累計期間(自平成26年2月1日至平成26年4月30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	854,715	993,079	82,972	26,545	1,957,313	5,282	1,962,596	—	1,962,596
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	336	—	336	204	540	△540	—
計	854,715	993,079	83,308	26,545	1,957,650	5,486	1,963,136	△540	1,962,596
セグメント利益又は損失(△)	110,355	185,486	21,348	△12,642	304,546	1,892	306,439	△78,615	227,824

(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. セグメント利益又は損失の調整額△78,615千円には、セグメント間取引消去△540千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△78,075千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. 報告セグメントごとの資産に関する情報

当第1四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1四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、1,262,188千円増加しております。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成27年2月1日至平成27年4月30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	527,798	825,532	85,771	25,533	1,464,636	342,925	1,807,561	—	1,807,561
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	274	—	274	—	274	△274	—
計	527,798	825,532	86,045	25,533	1,464,910	342,925	1,807,835	△274	1,807,561
セグメント利益	12,581	124,899	32,943	632	171,057	116,614	287,672	△69,184	218,487

(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。

2. セグメント利益の調整額△69,184千円には、セグメント間取引消去△274千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△68,910千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1四半期連結累計期間 (自 平成27年2月1日 至 平成27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	26	766,729	117.7	34	1,036,207	56.0
資産運用型マンション販売事業	54	796,531	99.0	24	365,357	208.3
合計	80	1,563,261	107.4	58	1,401,564	69.2

(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1四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1四半期連結累計期間 (自 平成27年2月1日 至 平成27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	17	527,798	61.8
資産運用型マンション販売事業	56	825,532	83.1
不動産賃貸管理事業	—	85,771	103.4
ビルメンテナンス事業	—	25,533	96.2
報告セグメント計	73	1,464,636	74.8
その他の事業	—	342,925	6,491.7
合計	73	1,807,561	92.1

(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。