



平成28年1月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年12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28年1月期第3四半期の連結業績(平成27年2月1日～平成27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	%
28年1月期第3四半期	4,834	△10.4	345	△53.8	274	△62.0	224	△49.9
27年1月期第3四半期	5,394	39.1	747	98.9	721	99.2	448	139.3

(注)包括利益 28年1月期第3四半期 241百万円 (△47.6%) 27年1月期第3四半期 461百万円 (133.8%)

	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3四半期	55.61		—	
27年1月期第3四半期	111.75		110.64	

(注)28年1月期第3四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭	円 銭	
28年1月期第3四半期	10,282	—	2,184	—	20.9	—	526.04	
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3四半期 2,145百万円 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
	円 銭		円 銭		円 銭
27年1月期	—	0.00	—	20.00	20.00
28年1月期	—	0.00	—	—	—
28年1月期(予想)	—	—	—	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、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	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3Q	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3Q	105,600 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3Q	4,043,616 株	27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想情報に関する説明」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
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、輸出・生産において中国ほか新興国の景気減速による影響が懸念されるものの、政府の経済政策や日銀の金融政策に伴う企業業績や雇用情勢の改善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、底堅い需要に支えられ、市況は堅調に推移してきたものの、建築コストの高騰に伴う販売価格の上昇が続いている中、マンション傾き事件に端を発した施工不良問題の影響も懸念され、なお先行き不透明であります。

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 4,834,836千円（前年同期比10.4%減）、営業利益 345,891千円（前年同期比53.8%減）、経常利益 274,228千円（前年同期比62.0%減）、四半期純利益 224,872千円（前年同期比49.9%減）となりました。なお、商用及び住居用賃貸ビル1棟の売却益を特別利益に計上しております。

前年同期比につきましては、主として、前期のファミリーマンション主要物件の完成・引渡し、第2四半期に集中したことによるものであります。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、当期主要物件（2棟65戸）の完成・引渡しは、当第4四半期に計画しております。

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、福岡市、下関市及び横浜市の完成在庫、中古物件を含み合計36戸を引渡したほか、戸建て用地2件を引渡しました。また、当期完成予定物件（グランフォーレ荒江レジデンス、グランフォーレ荒江サウステラス）及び次期以降完成予定物件（グランフォーレ日吉プレミアム、グランフォーレ京町レジデンス）の販売活動を行い、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 1,222,874千円（前年同期比54.1%減）となり、販売費を先行して使用したことから、セグメント損失 111,610千円（前年同期はセグメント利益 539,043千円）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

福岡市で2棟126戸を完成させ、完成在庫とともに販売を継続して行い、中古物件25戸を含み合計192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箱崎、平成27年12月完成）の販売活動を開始し、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 2,919,347千円（前年同期比32.5%増）、セグメント利益 416,829千円（前年同期比37.6%増）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

資産運用型マンション新規物件の完成等に伴い管理戸数は2,070戸となり、商用及び住居用の賃貸ビル1棟の内装リニューアル工事を行いました。この結果、売上高 236,540千円（前年同期比2.0%減）、セグメント利益 81,922千円（前年同期比4.0%減）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・点検業務を継続して行い、売上高 84,623千円（前年同期比0.4%増）、セグメント利益 2,037千円（前年同期は11,986千円の損失）となりました。なお、前年同期につきましては、前期に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ことによるものであります。

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（福岡市）を売却し、売上高 371,450千円（前年同期比87.6%増）、セグメント利益 141,176千円（前年同期比399.9%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1,756,043千円増加し、10,282,298千円となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗に伴う仕掛販売用不動産の増加2,215,440千円等により、流動資産が2,132,642千円増加し、商用及び住居用の賃貸ビル1棟の売却等により、有形固定資産が374,617千円減少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1,586,630千円増加し、8,097,446千円となりました。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、商用及び住居用の賃貸ビル1棟の売却等に伴い長期借入金が217,290千円減少したものの、プロジェクト開発の進捗に伴い短期借入金が2,139,084千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169,412千円増加し、2,184,852千円となりました。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

当第3四半期連結累計期間の業績は、概ね当期経営計画どおりの進捗となり、当第4四半期に完成予定の主要物件（ファミリーマンション2棟65戸、資産運用型マンション2棟170戸）の建築工事及び販売活動の進捗も概ね順調に推移しております。

従って、平成28年1月期の連結業績予想（通期）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3四半期連結会計期間 (平成27年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,828,643	1,833,392
売掛金（純額）	8,592	5,995
販売用不動産	1,031,038	1,209,507
仕掛販売用不動産	3,086,127	5,301,567
その他	359,436	96,018
流動資産合計	6,313,837	8,446,480
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	956,122	715,800
土地	1,144,931	1,014,341
その他（純額）	29,347	25,642
有形固定資産合計	2,130,401	1,755,784
無形固定資産	11,666	9,373
投資その他の資産	70,349	70,660
固定資産合計	2,212,417	1,835,818
資産合計	8,526,255	10,282,298
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	47,331	20,045
短期借入金	2,538,900	4,677,984
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	356,726
未払法人税等	138,171	44,471
賞与引当金	11,142	20,960
その他の引当金	21,361	29,432
その他	396,324	412,355
流動負債合計	3,744,378	5,561,975
固定負債		
長期借入金	2,652,313	2,435,023
長期預り敷金	87,165	80,710
その他	26,958	19,737
固定負債合計	2,766,437	2,535,470
負債合計	6,510,815	8,097,446
純資産の部		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	212,744	219,582
利益剰余金	1,450,167	1,594,751
自己株式	△24,278	△15,117
株主資本合計	1,976,632	2,137,217
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	8,168
その他の包括利益累計額合計	10,356	8,168
少数株主持分	28,450	39,466
純資産合計	2,015,439	2,184,852
負債純資産合計	8,526,255	10,282,298

(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26年2月1日 至平成26年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年2月1日 至平成27年10月31日)
売上高	5,394,215	4,834,836
売上原価	3,708,203	3,346,158
売上総利益	1,686,011	1,488,678
販売費及び一般管理費	938,049	1,142,786
営業利益	747,962	345,891
営業外収益		
受取家賃	24,631	17,418
受取手数料	19,427	9,771
受取賃貸料	2,597	9,823
その他	12,555	10,661
営業外収益合計	59,211	47,673
営業外費用		
支払利息	71,696	111,283
融資手数料	10,274	1,815
その他	3,341	6,238
営業外費用合計	85,312	119,336
経常利益	721,861	274,228
特別利益		
固定資産売却益	—	139,133
特別利益合計	—	139,133
税金等調整前四半期純利益	721,861	413,362
法人税、住民税及び事業税	267,539	157,664
法人税等調整額	△3,533	12,108
法人税等合計	264,006	169,773
少数株主損益調整前四半期純利益	457,854	243,588
少数株主利益	9,250	18,716
四半期純利益	448,604	224,872

（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26年2月1日 至 平成26年10月31日）	当第3四半期連結累計期間 （自 平成27年2月1日 至 平成27年10月31日）
少数株主損益調整前四半期純利益	457,854	243,588
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,259	△2,188
その他の包括利益合計	3,259	△2,188
四半期包括利益	461,113	241,400
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	451,863	222,684
少数株主に係る四半期包括利益	9,250	18,716

(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。

2. 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。

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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 平成27年2月1日 至 平成27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	1,222,874	2,919,347	236,540	84,623	4,463,386	371,450	4,834,836	—	4,834,836
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	490	—	490	—	490	△490	—
計	1,222,874	2,919,347	237,030	84,623	4,463,876	371,450	4,835,326	△490	4,834,836
セグメント利益又は損失(△)	△111,610	416,829	81,922	2,037	389,179	141,176	530,356	△184,464	345,891

(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. セグメント利益又は損失の調整額△184,464千円には、セグメント間取引消去△490千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△183,974千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棟を売却いたしました。

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、359,833千円減少しております。

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27年2月1日 至 平成27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	92	2,845,431	234.7	79	2,419,833	404.4
資産運用型マンション販売事業	182	2,766,047	125.5	16	241,058	66.3
合計	274	5,611,479	164.3	95	2,660,891	276.6

(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27年2月1日 至 平成27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	38	1,222,874	45.9
資産運用型マンション販売事業	192	2,919,347	132.5
不動産賃貸管理事業	—	236,540	98.0
ビルメンテナンス事業	—	84,623	100.4
報告セグメント計	230	4,463,386	85.9
その他の事業	—	371,450	187.6
合計	230	4,834,836	89.6

(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。