



平成27年1月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年6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26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27年1月期第1四半期の連結業績(平成26年2月1日～平成26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	%
27年1月期第1四半期	1,962	153.1	227	—	223	—	159	—
26年1月期第1四半期	775	△26.2	△7	—	△1	—	△14	—

(注) 包括利益 27年1月期第1四半期 164百万円 (—%) 26年1月期第1四半期 △8百万円 (—%)

	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1四半期	39.65	39.29
26年1月期第1四半期	△3.56	—

(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1四半期	7,672	1,718	22.1	422.07
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1四半期 1,694百万円 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	—	—	—	—	—
27年1月期(予想)	—	0.00	—	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、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)	3,900	81.8	586	336.6	566	318.6	311	405.2	77.55
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1Q	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1Q	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1Q	4,014,400 株	26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
(企業結合等関係)	8
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1四半期連結累計期間における我が国経済は、企業収益の改善や雇用情勢の好転が示され、消費税増税の影響も想定内にとどまり、依然景気回復への期待が続いております。

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、好調な市況にあるものの、地価及び建築費の上昇傾向が続き、今後の分譲マンション開発への影響が深刻化してまいりました。

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。また、平成26年2月1日付で、株式会社アールメンテナンスの全株式を取得して子会社化し、新たにビルメンテナンス事業に進出いたしました。

この結果、売上高 1,962,596千円（前年同期比153.1%増）、営業利益 227,824千円（前年同期は営業損失 7,504千円）、経常利益 223,588千円（前年同期は経常損失 1,491千円）となり、売買契約に伴い販売用土地（東京都）の税効果を計上して、四半期純利益 159,186千円（前年同期は四半期純損失 14,305千円）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27戸を引渡しました。また、福岡市で開発中の物件（グランフォーレ大橋東及びグランフォーレ藤崎南）の販売を継続して行い、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 854,715千円（前年同期比710.3%増）、セグメント利益 110,355千円（前年同期はセグメント損失 64,623千円）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大濠南、グランフォーレラグゼ博多）及び新規物件（グランフォーレ平尾ステーションプラザ）の販売を行い63戸を引渡したほか、中古物件4戸を引渡し、好調に推移いたしました。この結果、売上高 993,079千円（前年同期比62.1%増）、セグメント利益 185,486千円（前年同期比77.4%増）となりました。

#### ③ 不動産賃貸管理事業

新規物件の完成等に伴い管理戸数は 1,978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伸びました。また、商用及び住居用の賃貸ビル1棟を取得したことに伴い賃貸収入が増加いたしました。この結果、売上高 82,972千円（前年同期比78.4%増）、セグメント利益 21,348千円（前年同期比82.1%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・点検業等を継続して行い、売上高 26,545千円（前年同期比1525.2%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 12,642千円（前年同期はセグメント損失 22千円）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結果、売上高 5,282千円（前年同期比42.9%減）、セグメント利益 1,892千円（前年同期比61.1%減）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 1,252,194千円増加し、7,672,841千円となりました。これは主として、賃貸用ビルの取得に伴い、有形固定資産が 1,256,808千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 1,155,413千円増加し、5,954,691千円となりました。これは主として、賃貸用賃貸用ビルの取得に伴い、長期借入金が 1,534,631千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 96,780千円増加し、1,718,150千円となりました。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27年1月期の連結業績予想につきましては、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。

(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1四半期連結会計期間 (平成26年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,091,187	2,029,085
受取手形及び売掛金（純額）	1,589	7,499
販売用不動産	1,677,629	1,231,480
仕掛販売用不動産	1,502,904	1,812,366
その他	183,401	215,893
流動資産合計	5,456,711	5,296,324
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	414,524	982,912
土地	455,442	1,144,931
その他（純額）	21,221	20,153
有形固定資産合計	891,189	2,147,997
無形固定資産	14,078	13,404
投資その他の資産	58,667	215,115
固定資産合計	963,934	2,376,516
資産合計	6,420,646	7,672,841
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	627,087	284,987
短期借入金	1,511,266	1,640,974
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	710,123
未払法人税等	163,503	118,527
賞与引当金	8,221	17,478
その他の引当金	16,918	20,293
その他	337,323	252,143
流動負債合計	3,430,444	3,244,527
固定負債		
社債	200,000	-
長期借入金	1,073,133	2,607,764
長期預り敷金	72,096	80,828
その他	23,603	21,571
固定負債合計	1,368,833	2,710,163
負債合計	4,799,277	5,954,691
<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	1,163,142
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,590,636	1,689,607
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	4,746
その他の包括利益累計額合計	4,822	4,746
少数株主持分	25,910	23,795
純資産合計	1,621,369	1,718,150
負債純資産合計	6,420,646	7,672,841

(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25年2月1日 至平成25年4月30日)	当第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)
売上高	775,509	1,962,596
売上原価	478,931	1,363,296
売上総利益	296,578	599,299
販売費及び一般管理費	304,082	371,475
営業利益又は営業損失(△)	△7,504	227,824
営業外収益		
受取家賃	11,934	11,046
受取手数料	7,429	4,991
その他	5,258	11,668
営業外収益合計	24,622	27,706
営業外費用		
支払利息	16,143	23,860
融資手数料	1,000	7,180
その他	1,465	901
営業外費用合計	18,609	31,942
経常利益又は経常損失(△)	△1,491	223,588
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期 純損失(△)	△1,491	223,588
法人税、住民税及び事業税	13,710	121,894
法人税等調整額	△3,565	△63,077
法人税等合計	10,144	58,816
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△11,636	164,772
少数株主利益	2,669	5,585
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△14,305	159,186

(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25年2月1日 至 平成25年4月30日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△11,636	164,772
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,070	△75
その他の包括利益合計	3,070	△75
四半期包括利益	△8,565	164,696
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△11,234	159,111
少数株主に係る四半期包括利益	2,669	5,585

(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25年2月1日 至 平成25年4月30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	ビルメンテ ナンス事業	計				
売上高									
(1) 外部顧客への売上高	105,481	612,638	46,512	1,633	766,265	9,243	775,509	—	775,509
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	120	—	120	261	381	△381	—
計	105,481	612,638	46,632	1,633	766,386	9,504	775,890	△381	775,509
セグメント利益又は損失(△)	△64,623	104,569	11,720	△22	51,643	4,863	56,507	△64,011	△7,504

(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△64,011千円には、セグメント間取引消去△381千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△63,630千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損失と調整を行っております。

II 当第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、当第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。

この変更は当第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1四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。

(企業結合等関係)

株式取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社アールメンテナンス  
事業の内容 ビルメンテナンス

(2) 企業結合を行った理由

当社グループが開発・販売を行う物件のビルメンテナンス事業を取り込むことで、当社グループのストックビジネスとして、安定的な収益機会を確保するためであります。

(3) 企業結合日

平成26年2月1日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

現金を対価とした株式取得により、当社が議決権の100.0%を取得したため。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

平成26年2月1日から平成26年4月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得原価の対価	現金及び預金	20,000千円
取得原価		20,000千円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

13,136千円

(2) 発生原因

取得原価が企業結合時の時価純資産額を上回ったため、その超過額をのれんとして計上しています。

(3) 償却方法及び償却期間

のれん

のれん

のれんの金額に重要性が乏しいため、企業結合に関する会計基準（企業会計基準21号）第32項但書を適用し、全額を当連結会計年度の費用として処理しております。

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26年2月1日 至 平成26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	22	651,594	70.2	73	1,849,739	74.0
資産運用型マンション販売事業	54	804,466	144.0	11	175,410	207.8
合計	76	1,456,061	97.9	84	2,025,149	78.4

(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26年2月1日 至 平成26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	27	854,715	810.3
資産運用型マンション販売事業	67	993,079	162.1
不動産賃貸管理事業	—	82,972	178.4
ビルメンテナンス事業	—	26,545	1625.2
報告セグメント計	94	1,957,313	255.4
その他の事業	—	5,282	57.1
合計	94	1,962,596	253.1

(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、仲介業が含まれております。