

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	福岡財務支局長
【提出日】	平成28年6月10日
【四半期会計期間】	第27期第1四半期（自平成28年2月1日至平成28年4月30日）
【会社名】	株式会社コーセーアールイー
【英訳名】	KOSE R.E. Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 諸藤 敏一
【本店の所在の場所】	福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
【電話番号】	092-722-6677（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役管理部長 吉本 晋治
【最寄りの連絡場所】	福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
【電話番号】	092-722-6677（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役管理部長 吉本 晋治
【縦覧に供する場所】	株式会社コーセーアールイー東京支店 （東京都千代田区神田美土代町9番7号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番2号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第26期 第1四半期連結 累計期間	第27期 第1四半期連結 累計期間	第26期
会計期間	自平成27年2月1日 至平成27年4月30日	自平成28年2月1日 至平成28年4月30日	自平成27年2月1日 至平成28年1月31日
売上高 (千円)	1,807,561	2,193,830	7,918,295
経常利益 (千円)	201,536	238,895	691,826
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	110,528	127,191	491,734
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	120,086	144,047	507,283
純資産額 (千円)	2,047,538	2,484,073	2,450,735
総資産額 (千円)	10,074,270	9,539,387	10,505,843
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	27.53	31.19	121.34
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	27.21	-	-
自己資本比率 (%)	20.0	25.5	22.9

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 第27期第1四半期連結累計期間及び第26期の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
4. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当第1四半期連結累計期間より、「四半期(当期)純利益」を「親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益」としております。

#### 2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。  
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

### 2【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

### 3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1)業績の状況

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、米国の利上げ動向、原油安、中国経済の減速、円高進行などの影響で、政府が推進する景気対策への期待感は後退し、先行き不透明な状況となっております。

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、金融緩和政策を背景に、活発な不動産取引が継続しているものの、建築コストの上昇に伴って販売価格も上昇しており、需給の均衡に懸念が生じております。

また、本年4月に熊本地方において震災が発生し、当社グループは、開発中のファミリーマンション（グランフォーレ京町レジデンス）の販売活動を一時自粛したものの、物件自体に被害はなく、今後の熊本地方における住宅市況の動向を見極める必要があります。

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 2,193,830千円（前年同期比21.4%増）、営業利益 248,930千円（前年同期比13.9%増）、経常利益 238,895千円（前年同期比18.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 127,191千円（前年同期比15.1%増）となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、「四半期純利益」を「親会社株主に帰属する四半期純利益」としております。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

#### ファミリーマンション販売事業

前年からの繰越在庫の引渡しを進め、中古物件、戸建分譲地を含み13戸を引渡しました。また、当期完成予定の福岡市、久留米市、熊本市の3棟162戸（レジア赤坂テラス、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 441,731千円（前年同期比16.3%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 16,441千円（前年同期はセグメント利益12,581千円）となりました。

#### 資産運用型マンション販売事業

不動産投資意欲が引き続き高い市況のもと、前年からの継続物件（グランフォーレプライム箱崎、グランフォーレ博多駅東プレミアム）の販売を行い93戸を引渡したほか、中古物件18戸を引渡し、合計111戸（前年同期は56戸）と大幅に伸ばいたしました。この結果、売上高 1,617,592千円（前年同期比95.9%増）、セグメント利益 289,943千円（前年同期比132.1%増）となりました。

#### 不動産賃貸管理事業

管理戸数は 2,220戸となり、前年の自社保有賃貸物件売却により賃貸収入が減少したものの、資産運用型販売に伴う賃貸管理契約増等が寄与し、売上高 83,797千円（前年同期比2.3%減）、セグメント利益 34,369千円（前年同期比4.3%増）となりました。

#### 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 35,148千円（前年同期比37.7%増）、セグメント利益 3,811千円（前年同期比 502.2%増）となりました。

#### その他の事業

不動産売買の仲介業を行い、売上高 15,561千円（前年同期比95.5%減）、セグメント利益 13,356千円（前年同期比88.5%減）となりました。なお、前年同期比の変動は、前年に販売用土地売却があったためであります。

#### (2)事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

#### (3)研究開発活動

該当事項はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	16,000,000
計	16,000,000

###### 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成28年4月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成28年6月10日)	上場金融商品取引所名又は登録 認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	4,184,000	4,184,000	東京証券取引所JASDAQ (スタンダード) 福岡証券取引所	単元株式数100株
計	4,184,000	4,184,000	-	-

##### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成28年2月1日～ 平成28年4月30日	-	4,184,000	-	338,000	-	207,000

##### (6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7)【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成28年1月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成28年4月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式（自己株式等）	-	-	-
議決権制限株式（その他）	-	-	-
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 105,600	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 4,077,200	40,772	-
単元未満株式	普通株式 1,200	-	-
発行済株式総数	4,184,000	-	-
総株主の議決権	-	40,772	-

【自己株式等】

平成28年4月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
株式会社コーセーアールイー	福岡市中央区赤坂1丁目15-30	105,600	-	105,600	2.52
計	-	105,600	-	105,600	2.52

2【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（平成28年2月1日から平成28年4月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成28年2月1日から平成28年4月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について有限責任監査法人トーマツによる四半期レビューを受けております。

## 1【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28年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,264,907	1,928,095
売掛金(純額)	6,210	7,217
販売用不動産	2,343,247	1,093,385
仕掛販売用不動産	3,909,739	4,537,425
その他	165,550	166,169
流動資産合計	8,689,656	7,732,294
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	709,120	702,496
土地	1,014,341	1,014,341
その他(純額)	23,082	20,668
有形固定資産合計	1,746,543	1,737,505
無形固定資産	8,608	7,844
投資その他の資産	161,035	161,743
固定資産合計	1,816,187	1,807,093
資産合計	10,505,843	9,539,387
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	31,878	8,919
電子記録債務	237,600	95,040
短期借入金	3,843,260	4,136,700
1年内返済予定の長期借入金	657,418	652,915
未払法人税等	218,839	66,626
賞与引当金	11,142	22,538
その他の引当金	32,435	37,819
その他	383,964	525,782
流動負債合計	5,416,537	5,546,341
固定負債		
長期借入金	2,537,172	1,404,721
長期預り敷金	84,649	90,493
その他	16,748	13,758
固定負債合計	2,638,570	1,508,973
負債合計	8,055,108	7,055,314
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	219,582	219,582
利益剰余金	1,861,613	1,886,845
自己株式	15,117	15,117
株主資本合計	2,404,078	2,429,310
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,271	2,882
その他の包括利益累計額合計	2,271	2,882
非支配株主持分	44,386	51,880
純資産合計	2,450,735	2,484,073
負債純資産合計	10,505,843	9,539,387

(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27年2月1日 至平成27年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年2月1日 至平成28年4月30日)
売上高	1,807,561	2,193,830
売上原価	1,237,968	1,473,096
売上総利益	569,592	720,734
販売費及び一般管理費	351,104	471,803
営業利益	218,487	248,930
営業外収益		
受取家賃	6,514	17,714
受取手数料	4,251	3,986
その他	5,000	8,881
営業外収益合計	15,765	30,582
営業外費用		
支払利息	29,912	36,422
融資手数料	930	147
その他	1,873	4,048
営業外費用合計	32,716	40,617
経常利益	201,536	238,895
税金等調整前四半期純利益	201,536	238,895
法人税、住民税及び事業税	71,575	70,668
法人税等調整額	11,990	24,791
法人税等合計	83,566	95,459
四半期純利益	117,970	143,435
非支配株主に帰属する四半期純利益	7,441	16,243
親会社株主に帰属する四半期純利益	110,528	127,191



## 【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27年2月1日 至平成27年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年2月1日 至平成28年4月30日)
四半期純利益	117,970	143,435
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,116	611
その他の包括利益合計	2,116	611
四半期包括利益	120,086	144,047
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	112,645	127,803
非支配株主に係る四半期包括利益	7,441	16,243

【注記事項】

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、  
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)  
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)、連結会計基準第44 - 5項(4)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

1. 資産の金額から直接控除している貸倒引当金の額

	前連結会計年度 (平成28年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年4月30日)
流動資産	10千円	-千円
投資その他の資産	2,690	3,217

2. 保証債務

次の共同企業体の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成28年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年4月30日)
コーセーアールイー・ランディックアソ シエイツ共同企業体(借入債務)	1,215,000千円	コーセーアールイー・ランディックアソ シエイツ共同企業体(借入債務) 1,215,000千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年2月1日 至平成28年4月30日)
減価償却費	12,133千円	9,876千円

(株主資本等関係)

前第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)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日	配当の原資
平成27年4月23日 定時株主総会	普通株式	80,288千円	20円	平成27年1月31日	平成27年4月24日	利益剰余金

当第1四半期連結累計期間(自平成28年2月1日 至平成28年4月30日)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日	配当の原資
平成28年4月27日 定時株主総会	普通株式	101,960千円	25円	平成28年1月31日	平成28年4月28日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第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。

当第1四半期連結累計期間(自平成28年2月1日至平成28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	441,731	1,617,592	83,797	35,148	2,178,269	15,561	2,193,830	-	2,193,830
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	203	-	203	-	203	203	-
計	441,731	1,617,592	84,000	35,148	2,178,472	15,561	2,194,033	203	2,193,830
セグメント利益又は損失( )	16,441	289,943	34,369	3,811	311,683	13,356	325,040	76,109	248,930

(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 76,109千円には、セグメント間取引消去 203千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 75,906千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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年2月1日 至平成28年4月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	27円53銭	31円19銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (千円)	110,528	127,191
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(千円)	110,528	127,191
普通株式の期中平均株式数(株)	4,014,400	4,078,400
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	27円21銭	-
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数(株)	47,027	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株 式で、前連結会計年度末から重要な変動があったも のの概要	――	――

(注) 当第1四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成28年6月9日

株式会社コーセーアールイー  
取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 馬場 正宏 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 増村 正之 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社コーセーアールイーの平成28年2月1日から平成29年1月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成28年2月1日から平成28年4月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成28年2月1日から平成28年4月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社コーセーアールイー及び連結子会社の平成28年4月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。  
2. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれておりません。