

【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29年6月12日
【四半期会計期間】	第28期第1四半期（自平成29年2月1日至平成29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27期 第1四半期連結 累計期間	第28期 第1四半期連結 累計期間	第27期
会計期間	自平成28年2月1日 至平成28年4月30日	自平成29年2月1日 至平成29年4月30日	自平成28年2月1日 至平成29年1月31日
売上高 (千円)	2,193,830	6,318,649	10,245,277
経常利益 (千円)	238,895	1,189,544	1,094,251
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	127,191	709,258	677,159
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	144,047	726,967	716,225
純資産額 (千円)	2,484,073	3,565,299	3,056,251
総資産額 (千円)	9,539,387	13,285,915	12,667,875
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	15.59	86.95	83.02
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	25.5	26.3	23.6

- (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. 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. 当社は、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度(第27期)の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

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、経済政策や金融政策等による雇用や所得環境の改善を背景に、緩やかな景気回復基調が続いているものの、米国の新政権やEUの動向など世界経済に及ぼす影響は依然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いては、開発コストの上昇による販売価格上昇の影響が懸念されるものの、金融緩和政策による低金利等により、市況は堅調に推移しております。

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 6,318,649千円（前年同期比188.0%増）、営業利益 1,190,101千円（前年同期比378.1%増）、経常利益 1,189,544千円（前年同期比397.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 709,258千円（前年同期比457.6%増）となりました。

なお、前年同期比の変動は、当第1四半期連結累計期間に物件の完成、引渡しが集中したためであります。

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

福岡市で2棟41戸（グランフォーレ大橋南、グランフォーレ西新レジデンス）を完成させたほか、繰越在庫の引渡しを完了し、中古物件を含み74戸（前年同期は13戸）を引渡しました。また、当期完成予定の福岡市及び大野城市の2棟61戸（グランフォーレ藤崎レジデンス、グランフォーレ春日原）の販売を継続するとともに、次期完成予定の福岡市の1棟25戸（グランフォーレ大橋テラス）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 2,595,766千円（前年同期比487.6%増）、セグメント利益 547,306千円（前年同期はセグメント損失 16,441千円）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、福岡市で3棟266戸（ドゥーエ赤坂、グランフォーレ箱崎プレミア、グランフォーレプライム神屋町）を完成させ、222戸を引渡したほか、中古物件36戸を引渡し、合計258戸（前年同期は111戸）と伸ばいたしました。この結果、売上高 3,564,917千円（前年同期比120.4%増）、セグメント利益 692,793千円（前年同期比138.9%増）となりました。

なお、ドゥーエ赤坂（273戸）は、当社及び他1社で構成する共同企業体により1棟一括引渡しを行い、当社の出資比率50%にあたる136戸を引渡し戸数として算定しております。

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に伴い管理戸数は2,792戸（前年同期は2,220戸）と伸長し、売上高 107,960千円（前年同期比28.8%増）、セグメント利益 42,157千円（前年同期比22.7%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 37,116千円（前年同期比5.6%増）、セグメント利益 3,685千円（前年同期比3.3%減）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 12,889千円（前年同期比17.2%減）、セグメント利益 7,660千円（前年同期比42.6%減）となりました。

(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	32,000,000
計	32,000,000

【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29年4月30日)	提出日現在発行数(株) (平成29年6月12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	8,368,000	8,368,000	東京証券取引所(市場第二部) 福岡証券取引所	単元株式数100株
計	8,368,000	8,368,000	-	-

(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29年2月1日 (注)	4,184,000	8,368,000	-	338,000	-	207,000

(注) 株式分割(1:2)による増加であります。

(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29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29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 4,076,500	40,765	-
単元未満株式	普通株式 1,900	-	-
発行済株式総数	4,184,000	-	-
総株主の議決権	-	40,765	-

（注）平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。なお、上記は当該株式分割前の株式数及び議決権の数を記載しております。

【自己株式等】

平成29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

（注）平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。なお、上記は当該株式分割前の株式数を記載しております。

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29年2月1日から平成29年4月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成29年2月1日から平成29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29年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,924,689	3,423,186
売掛金(純額)	7,369	8,124
販売用不動産	2,015,240	1,509,116
仕掛販売用不動産	6,766,710	6,445,158
その他	1,168,097	1,121,627
流動資産合計	10,882,107	11,507,214
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	685,956	679,336
土地	1,014,341	1,014,341
その他(純額)	13,830	14,540
有形固定資産合計	1,714,128	1,708,218
無形固定資産	5,550	4,786
投資その他の資産	1,66,089	1,65,697
固定資産合計	1,785,767	1,778,701
資産合計	12,667,875	13,285,915
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	798,901	56,809
電子記録債務	-	481,356
短期借入金	4,579,769	4,361,240
1年内返済予定の長期借入金	157,484	399,024
未払法人税等	199,353	483,707
賞与引当金	14,142	28,612
その他の引当金	41,880	46,096
その他	579,460	484,229
流動負債合計	6,370,991	6,341,074
固定負債		
長期借入金	3,137,625	3,262,297
長期預り敷金	97,806	111,393
その他	5,200	5,851
固定負債合計	3,240,631	3,379,542
負債合計	9,611,623	9,720,616
純資産の部		
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	2,436,812	2,942,151
自己株式	15,117	15,117
株主資本合計	2,979,278	3,484,616
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,255	3,633
その他の包括利益累計額合計	4,255	3,633
非支配株主持分	72,718	77,048
純資産合計	3,056,251	3,565,299
負債純資産合計	12,667,875	13,285,915

(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28年2月1日 至平成28年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年2月1日 至平成29年4月30日)
売上高	2,193,830	6,318,649
売上原価	1,473,096	4,535,086
売上総利益	720,734	1,783,562
販売費及び一般管理費	471,803	593,461
営業利益	248,930	1,190,101
営業外収益		
受取家賃	17,714	27,792
受取手数料	3,986	13,772
その他	8,881	6,622
営業外収益合計	30,582	48,187
営業外費用		
支払利息	36,422	43,367
融資手数料	147	520
その他	4,048	4,855
営業外費用合計	40,617	48,744
経常利益	238,895	1,189,544
税金等調整前四半期純利益	238,895	1,189,544
法人税、住民税及び事業税	70,668	477,478
法人税等調整額	24,791	15,523
法人税等合計	95,459	461,955
四半期純利益	143,435	727,589
非支配株主に帰属する四半期純利益	16,243	18,330
親会社株主に帰属する四半期純利益	127,191	709,258

【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28年2月1日 至平成28年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年2月1日 至平成29年4月30日)
四半期純利益	143,435	727,589
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	611	621
その他の包括利益合計	611	621
四半期包括利益	144,047	726,967
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	127,803	708,637
非支配株主に係る四半期包括利益	16,243	18,330

【注記事項】

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しております。

(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29年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年4月30日)
流動資産	10千円	20千円
投資その他の資産	3,193	3,424

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29年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29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)	902,409千円	コーセーアールイー・エムズ共同企業体(借入債務) 298,080千円

(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28年2月1日 至平成28年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年2月1日 至平成29年4月30日)
減価償却費	9,876千円	9,964千円

(株主資本等関係)

前第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

当第1四半期連結累計期間(自平成29年2月1日 至 平成29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29年4月27日 定時株主総会	普通株式	203,920千円	50円	平成29年1月31日	平成29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。

当第1四半期連結累計期間(自平成29年2月1日至平成29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	2,595,766	3,564,917	107,960	37,116	6,305,760	12,889	6,318,649	-	6,318,649
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	108	-	108	-	108	108	-
計	2,595,766	3,564,917	108,068	37,116	6,305,869	12,889	6,318,758	108	6,318,649
セグメント利益	547,306	692,793	42,157	3,685	1,285,943	7,660	1,293,604	103,502	1,190,101

- (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 103,502千円には、セグメント間取引消去 108千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 103,394千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。

(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28年2月1日 至平成28年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年2月1日 至平成29年4月30日)
1株当たり四半期純利益金額	15円59銭	86円95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)	127,191	709,258
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)	127,191	709,258
普通株式の期中平均株式数(株)	8,156,800	8,156,800

- (注) 1. 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。
2. 平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

(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29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29年2月1日から平成30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29年2月1日から平成29年4月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成29年2月1日から平成29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29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. XBR 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。