

【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12月12日
【四半期会計期間】	第28期第3四半期（自 平成29年8月1日 至 平成29年10月31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3四半期連結 累計期間	第28期 第3四半期連結 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10月31日	自平成29年2月1日 至平成29年10月31日	自平成28年2月1日 至平成29年1月31日
売上高 (千円)	7,338,684	11,868,948	10,245,277
経常利益 (千円)	818,714	1,906,957	1,094,251
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	460,127	1,264,351	677,159
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	495,273	1,298,462	716,225
純資産額 (千円)	2,835,299	6,267,337	3,056,251
総資産額 (千円)	11,649,735	15,254,040	12,667,875
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	56.41	153.92	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 (%)	23.7	40.5	23.6

回次	第27期 第3四半期連結 会計期間	第28期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成28年8月1日 至平成28年10月31日	自平成29年8月1日 至平成29年10月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	39.41	51.78

- (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3四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3四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3四半期連結累計期間における我が国経済は、政府の景気対策等により、緩やかな回復基調を維持いたしましたが、緊迫する世界情勢の影響により、先行き不透明な状況にあります。

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、住宅ローンの低金利が需要の下支えとなり、市況は堅調に推移したものの、地価や建築コストの上昇は依然続いており、市況を悪化させることが懸念されます。

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 11,868,948千円（前年同期比61.7%増）、営業利益 1,928,915千円（前年同期比139.4%増）、経常利益 1,906,957千円（前年同期比132.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 1,264,351千円（前年同期比174.8%増）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。

#### ファミリーマンション販売事業

福岡市で4棟（グランフォーレ大橋南、グランフォーレ西新レジデンス、グランフォーレ春日原、グランフォーレ藤崎レジデンス）を完成させたほか、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古を含み145戸（前年同期は88戸）を引渡しました。また、次期完成予定物件の福岡市及び久留米市の2棟（グランフォーレ大橋テラス、グランフォーレ諏訪野プレミアム）の販売を行い、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 5,195,188千円（前年同期比87.0%増）、セグメント利益 983,921千円（前年同期比344.5%増）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4棟（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、グランフォーレ博多駅東スタイル）を完成させ、1棟（グランフォーレラグゼ箱崎）の仕入を行い、355戸を引渡したほか、中古物件73戸を引渡し、合計428戸（前年同期は279戸）と伸長いたしました。この結果、売上高 6,234,501千円（前年同期比49.1%増）、セグメント利益 1,085,171千円（前年同期比60.7%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

管理戸数は2,895戸となり、売上高 280,963千円（前年同期比19.8%増）、セグメント利益 103,377千円（前年同期比5.5%増）となりました。

#### ビルメンテナンス事業

マンション管理戸数は順調に増加し、売上高 120,245千円（前年同期比8.8%増）、セグメント利益 14,105千円（前年同期比30.3%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 38,048千円（前年同期比11.3%増）、セグメント利益 20,746千円（前年同期比25.8%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3四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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成29年10月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成29年12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	10,108,000	10,368,000	東京証券取引所市場第一部 福岡証券取引所	単元株式数100株
計	10,108,000	10,368,000	-	-

- (注) 1. 平成29年10月23日より、東京証券取引所市場第二部から同取引所市場第一部銘柄に指定されております。  
2. 平成29年11月15日を払込期日とするオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資による新株式の発行により、発行済株式総数が260,000株増加しております。

##### (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10月20日	1,740,000	10,108,000	1,065,271	1,403,271	1,065,271	1,272,271

- (注) 1. 平成29年10月20日を払込期日とする有償一般募集増資による新株式発行によるものであります。  
発行価格 1,291円  
発行価額 1,224.45円  
資本組入額 612.225円  
払込金総額 2,130,543千円  
2. 平成29年11月15日を払込期日とするオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連した第三者割当増資による新株式の発行により、発行済株式総数が260,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ159,178千円増加しております。

##### (6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四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3四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7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10月31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 211,200	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 8,154,100	81,541	-
単元未満株式	普通株式 2,700	-	-
発行済株式総数	8,368,000	-	-
総株主の議決権	-	81,541	-

（注）平成29年10月20日を払込期日とする有償一般募集による新株式の発行を行ったことに伴い、普通株式が1,740,000株増加し、発行済株式総数は10,108,000株となりました。また、平成29年11月15日を払込期日とするオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連した第三者割当増資による新株式の発行を行ったことに伴い、普通株式が260,000株増加し、発行済株式総数は10,368,000株となりました。

【自己株式等】

平成29年10月31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	福岡市中央区赤坂一丁目15番30号	211,200	-	211,200	2.52
計	-	211,200	-	211,200	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3四半期連結会計期間（平成29年8月1日から平成29年10月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成29年2月1日から平成29年10月31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3四半期連結会計期間 (平成29年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,924,689	6,068,371
売掛金(純額)	7,369	7,434
販売用不動産	2,015,240	901,508
仕掛販売用不動産	6,766,710	6,403,428
その他	1,168,097	1,96,854
流動資産合計	10,882,107	13,477,596
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	685,956	676,312
土地	1,014,341	1,017,561
その他(純額)	13,830	9,902
有形固定資産合計	1,714,128	1,703,776
無形固定資産	5,550	6,007
投資その他の資産	1,66,089	1,66,661
固定資産合計	1,785,767	1,776,444
資産合計	12,667,875	15,254,040
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	798,901	666,295
電子記録債務	-	221,508
短期借入金	4,579,769	3,353,210
1年内返済予定の長期借入金	157,484	874,466
未払法人税等	199,353	466,933
賞与引当金	14,142	30,570
その他の引当金	41,880	48,619
その他	579,460	437,875
流動負債合計	6,370,991	6,099,478
固定負債		
長期借入金	3,137,625	2,768,020
長期預り敷金	97,806	116,863
その他	5,200	2,341
固定負債合計	3,240,631	2,887,225
負債合計	9,611,623	8,986,703
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	338,000	1,403,271
資本剰余金	219,582	1,284,853
利益剰余金	2,436,812	3,497,244
自己株式	15,117	15,117
株主資本合計	2,979,278	6,170,252
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	5,300
その他の包括利益累計額合計	4,255	5,300
非支配株主持分	72,718	91,784
純資産合計	3,056,251	6,267,337
負債純資産合計	12,667,875	15,254,040

(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28年2月1日 至平成28年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年2月1日 至平成29年10月31日)
売上高	7,338,684	11,868,948
売上原価	5,157,567	8,400,366
売上総利益	2,181,116	3,468,581
販売費及び一般管理費	1,375,290	1,539,666
営業利益	805,826	1,928,915
営業外収益		
受取家賃	36,160	78,079
受取手数料	32,362	25,113
違約金収入	59,091	2,517
その他	17,426	20,030
営業外収益合計	145,041	125,740
営業外費用		
支払利息	110,395	116,516
融資手数料	720	1,440
新株発行費	-	18,921
その他	21,037	10,819
営業外費用合計	132,153	147,698
経常利益	818,714	1,906,957
税金等調整前四半期純利益	818,714	1,906,957
法人税、住民税及び事業税	301,579	622,812
法人税等調整額	22,037	13,271
法人税等合計	323,617	609,540
四半期純利益	495,096	1,297,417
非支配株主に帰属する四半期純利益	34,969	33,066
親会社株主に帰属する四半期純利益	460,127	1,264,351

## 【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28年2月1日 至平成28年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年2月1日 至平成29年10月31日)
四半期純利益	495,096	1,297,417
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	176	1,045
その他の包括利益合計	176	1,045
四半期包括利益	495,273	1,298,462
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	460,304	1,265,396
非支配株主に係る四半期包括利益	34,969	33,066

【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3四半期連結会計期間 (平成29年10月31日)
流動資産	10千円	10千円
投資その他の資産	3,193	4,402

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3四半期連結会計期間 (平成29年10月31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3四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3四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3四半期連結累計期間 (自平成28年2月1日 至平成28年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年2月1日 至平成29年10月31日)
減価償却費	29,731千円	30,266千円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自平成28年2月1日 至平成28年10月31日)

1. 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

2. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自平成29年2月1日 至平成29年10月31日)

1. 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

2. 株主資本の著しい変動

当社は、公募増資を行い、平成29年10月20日に払込が完了しております。これにより、新規で1,740,000株の株式発行を行いました。

その結果、当第3四半期連結累計期間において資本金及び資本準備金がそれぞれ1,065,271千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が1,403,271千円、資本剰余金が1,284,853千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自平成28年2月1日至平成28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					計	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						
売上高										
(1) 外部顧客への売上高	2,778,135	4,181,199	234,618	110,545	7,304,498	34,185	7,338,684	-	7,338,684	
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	391	-	391	-	391	391	-	
計	2,778,135	4,181,199	235,010	110,545	7,304,890	34,185	7,339,075	391	7,338,684	
セグメント利益	221,355	675,478	98,032	10,827	1,005,693	27,964	1,033,658	227,831	805,826	

- (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 227,831千円には、セグメント間取引消去 391千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 227,440千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3四半期連結累計期間(自平成29年2月1日至平成29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					計	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						
売上高										
(1) 外部顧客への売上高	5,195,188	6,234,501	280,963	120,245	11,830,899	38,048	11,868,948	-	11,868,948	
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	443	-	443	-	443	443	-	
計	5,195,188	6,234,501	281,406	120,245	11,831,342	38,048	11,869,391	443	11,868,948	
セグメント利益	983,921	1,085,171	103,377	14,105	2,186,576	20,746	2,207,323	278,407	1,928,915	

- (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 278,407千円には、セグメント間取引消去 443千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 277,964千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、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年2月1日 至平成28年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年2月1日 至平成29年10月31日)
1株当たり四半期純利益金額	56円41銭	153円92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)	460,127	1,264,351
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)	460,127	1,264,351
普通株式の期中平均株式数(株)	8,156,800	8,214,162

- (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)

(第三者割当による新株式の発行)

当社は、平成29年9月29日開催の取締役会において、S M B C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当増資による新株式発行を下記のとおり決議しており、平成29年11月15日に払込が完了いたしました。

- |                  |   |
|------------------|---|
| (1) 発行する株式の種類及び数 | 普通株式 260,000株                               |
| (2) 払込金額         | 1株につき 1,224.45円                             |
| (3) 払込金額の総額      | 318,357,000円                                |
| (4) 資本組入額の総額     | 159,178,500円                                |
| (5) 払込期日         | 平成29年11月15日                                 |
| (6) 割当先          | S M B C日興証券株式会社                             |
| (7) 資金の用途        | ファミリーマンション用地、資産運用型マンション用地の仕入資金の一部に充当する予定です。 |

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12月11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3四半期連結会計期間（平成29年8月1日から平成29年10月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成29年2月1日から平成29年10月31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10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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。