

四半期報告書

(第30期第1四半期)

自 2019年2月1日

至 2019年4月30日

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

目 次

頁

表 紙

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	1
2 事業の内容	1

第2 事業の状況

1 事業等のリスク	2
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
3 経営上の重要な契約等	3

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	4
(2) 新株予約権等の状況	4
① ストックオプション制度の内容	4
② その他の新株予約権等の状況	4
(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	4
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	4
(5) 大株主の状況	4
(6) 議決権の状況	5

2 役員の状況

第4 経理の状況

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	7
(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	8
四半期連結損益計算書	8
四半期連結包括利益計算書	9

2 その他

第二部 提出会社の保証会社等の情報

[四半期レビュー報告書]

【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】	2019年6月12日
【四半期会計期間】	第30期第1四半期（自 2019年2月1日 至 2019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】	取締役管理部長 土橋 一仁
【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】	取締役管理部長 土橋 一仁
【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29期 第1四半期連結 累計期間	第30期 第1四半期連結 累計期間	第29期
会計期間	自 2018年2月1日 至 2018年4月30日	自 2019年2月1日 至 2019年4月30日	自 2018年2月1日 至 2019年1月31日
売上高 (千円)	1,320,589	2,148,867	12,150,447
経常利益 (千円)	25,319	204,452	1,544,985
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益 (千円)	4,838	130,075	1,019,408
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	10,152	135,462	1,039,208
純資産額 (千円)	6,129,049	6,940,892	7,158,105
総資産額 (千円)	14,428,395	16,031,657	16,347,433
1株当たり四半期（当期）純利益 (円)	0.48	12.81	100.37
潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	41.9	42.8	43.2

(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【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【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、雇用や所得環境の改善が続く中で、緩やかな景気回復基調が続いているものの、通商問題の動向が世界経済に大きな影響を与えており、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、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が、土地価格や建築コストは上昇しており、消費税増税の影響も合わせて、今後、販売価格の上昇と需要の減速も懸念されます。

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くとともに、新規物件の開発に取り組みました。

この結果、売上高 2,148,867千円（前年同期比62.7%増）、営業利益 187,948千円（前年同期比539.2%増）、経常利益 204,452千円（前年同期比707.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 130,075千円（前年同期比2588.3%増）となりました。

なお、前年同期比の変動は、前第1四半期連結累計期間での引渡し可能な完成在庫が少なく、売上が少なかったためであります。

セグメント別の経営成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

4棟（グランフォーレ諏訪野プレミアム、グランフォーレ南福岡レジデンス、グランフォーレ西田エムディア、Jワザック押上エクセレント）の販売を継続し、順調に契約高を積み上げました。また、当第1四半期連結累計期間において完成する物件がなかったため、計画どおり中古を含む繰越在庫25戸（前年同期は3戸）を引渡ししました。この結果、売上高 742,308千円（前年同期比485.2%増）、セグメント利益 19,871千円（前年同期はセグメント損失 67,230千円）となりました。

② 資産運用型マンション販売事業

当第1四半期連結累計期間において完成する物件がなかったため、計画どおり繰越在庫56戸を引渡したほか、中古物件9戸を引渡し、合計65戸（前年同期は69戸）を引渡ししました。この結果、売上高 1,228,121千円（前年同期比18.6%増）、セグメント利益 201,478千円（前年同期比54.3%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増加に伴い管理戸数は 3,192戸（前年同期は 2,936戸）と伸長し、売上高 116,667千円（前年同期比15.3%増）、セグメント利益 44,705千円（前年同期比1.4%増）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・点検業等を継続して行い、売上高 47,520千円（前年同期比9.3%増）、セグメント利益 5,838千円（前年同期比 82.5%増）となりました。

⑤ その他の事業

不動産売買の仲介業を行い、売上高 14,249千円（前年同期比2.9%増）、セグメント利益 11,764千円（前年同期比56.3%増）となりました。

財政状態の状況は次のとおりであります。

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 315,775千円減少し、16,031,657千円となりました。これは主として、土地建物仕入の手付金として、その他が 878,606千円増加したものの、完成物件の引渡しにより販売用不動産が 670,430千円、配当金の支払いに伴い現金及び預金が 476,819千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 98,563千円減少し、9,090,764千円となりました。これは主として、開発の進捗に伴い、1年内返済予定の長期借入金が 1,124,100千円増加、短期借入金 が 442,500千円減少と増減したことと、期日が到来したことにより電子記録債務が 819,720千円減少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 217,212千円減少し、6,940,892千円となりました。これは主として、親会社株主に帰属する四半期純利益及び剰余金の配当によるものであります。

(2) 経営方針・経営戦略等

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(3) 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。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

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】

①【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

②【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数 (株) (2019年4月30日)	提出日現在発行数 (株) (2019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	10,368,000	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	10,368,000	10,368,000	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の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)【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)
2019年2月1日～ 2019年4月30日	—	10,368,000	—	1,562,450	—	1,431,450

(5)【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。

(6) 【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（2019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。

① 【発行済株式】

2019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 211,200	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 10,153,200	101,532	—
単元未満株式	普通株式 3,600	—	—
発行済株式総数	10,368,000	—	—
総株主の議決権	—	101,532	—

② 【自己株式等】

2019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	211,200	—	211,200	2.04
計	—	211,200	—	211,200	2.04

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（2019年2月1日から2019年4月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年2月1日から2019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 (2019年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,297,683	3,820,863
売掛金(純額)	8,718	8,260
販売用不動産	2,426,087	1,755,656
仕掛販売用不動産	7,586,018	7,556,011
その他	212,012	1,090,619
流動資産合計	14,530,520	14,231,412
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	644,943	639,450
土地	1,017,561	1,017,561
その他(純額)	45,459	42,547
有形固定資産合計	1,707,964	1,699,558
無形固定資産	3,869	4,223
投資その他の資産	※ 105,078	※ 96,462
固定資産合計	1,816,912	1,800,244
資産合計	16,347,433	16,031,657
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	82,995	325,116
電子記録債務	1,420,578	600,858
短期借入金	1,850,200	1,407,700
1年内返済予定の長期借入金	170,360	1,294,460
未払法人税等	226,301	52,530
賞与引当金	12,916	27,975
その他の引当金	52,826	53,216
その他	360,958	392,446
流動負債合計	4,177,135	4,154,302
固定負債		
長期借入金	4,835,769	4,754,988
長期預り敷金	143,076	150,929
その他	33,347	30,544
固定負債合計	5,012,192	4,936,462
負債合計	9,189,328	9,090,764
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,562,450	1,562,450
資本剰余金	1,444,032	1,444,032
利益剰余金	4,071,620	3,866,522
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	7,062,986	6,857,887
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,352	1,618
その他の包括利益累計額合計	1,352	1,618
非支配株主持分	93,766	81,386
純資産合計	7,158,105	6,940,892
負債純資産合計	16,347,433	16,031,657

(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 2018年2月1日 至 2018年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年4月30日)
売上高	1,320,589	2,148,867
売上原価	874,641	1,495,135
売上総利益	445,948	653,732
販売費及び一般管理費	416,543	465,784
営業利益	29,404	187,948
営業外収益		
受取家賃	24,442	36,706
受取手数料	2,699	6,583
その他	5,150	6,280
営業外収益合計	32,293	49,570
営業外費用		
支払利息	32,127	30,204
融資手数料	690	98
その他	3,559	2,763
営業外費用合計	36,378	33,065
経常利益	25,319	204,452
税金等調整前四半期純利益	25,319	204,452
法人税、住民税及び事業税	17,927	57,319
法人税等調整額	△4,080	11,937
法人税等合計	13,846	69,256
四半期純利益	11,473	135,195
非支配株主に帰属する四半期純利益	6,634	5,119
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,838	130,075

【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 2018年2月1日 至 2018年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年4月30日)
四半期純利益	11,473	135,195
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,321	266
その他の包括利益合計	△1,321	266
四半期包括利益	10,152	135,462
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,517	130,342
非支配株主に係る四半期包括利益	6,634	5,119

【注記事項】

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

※ 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 (2019年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年4月30日)
投資その他の資産	10,386千円	10,504千円

(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 2018年2月1日 至 2018年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年4月30日)
減価償却費	8,965千円	9,859千円

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2018年2月1日 至 2018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
2018年4月26日 定時株主総会	普通株式	335,174千円	33円	2018年1月31日	2018年4月27日	利益剰余金

II 当第1四半期連結累計期間(自 2019年2月1日 至 2019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
2019年4月25日 定時株主総会	普通株式	335,174千円	33円	2019年1月31日	2019年4月26日	利益剰余金

(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 2018年2月1日 至 2018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	126,839	1,035,180	101,225	43,493	1,306,739	13,850	1,320,589	—	1,320,589
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	65	1,427	1,493	—	1,493	△1,493	—
計	126,839	1,035,180	101,291	44,920	1,308,232	13,850	1,322,083	△1,493	1,320,589
セグメント利益又は損失(△)	△67,230	130,594	44,097	3,198	110,660	7,527	118,188	△88,783	29,404

(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△88,783千円には、セグメント間取引消去△342千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△88,440千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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2019年2月1日 至 2019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	742,308	1,228,121	116,667	47,520	2,134,618	14,249	2,148,867	—	2,148,867
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	155	4,138	4,294	—	4,294	△4,294	—
計	742,308	1,228,121	116,823	51,659	2,138,912	14,249	2,153,161	△4,294	2,148,867
セグメント利益	19,871	201,478	44,705	5,838	271,894	11,764	283,658	△95,710	187,948

(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△95,710千円には、セグメント間取引消去1,279千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△96,989千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 2018年2月1日 至 2018年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年4月30日)
1株当たり四半期純利益	0円48銭	12円81銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (千円)	4,838	130,075
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(千円)	4,838	130,075
普通株式の期中平均株式数(株)	10,156,800	10,156,800

(注) 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。

(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

2019年6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 増村 正之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 野澤 啓 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2019年2月1日から2020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（2019年2月1日から2019年4月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年2月1日から2019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2019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。