

【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25年12月12日
【四半期会計期間】	第24期第3四半期（自 平成25年8月1日 至 平成25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23期 第3四半期連結 累計期間	第24期 第3四半期連結 累計期間	第23期
会計期間	自平成24年2月1日 至平成24年10月31日	自平成25年2月1日 至平成25年10月31日	自平成24年2月1日 至平成25年1月31日
売上高 (千円)	2,926,800	3,878,752	4,568,172
経常利益 (千円)	129,566	362,415	328,511
四半期(当期)純利益 (千円)	66,488	187,458	176,642
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	75,072	197,190	189,038
純資産額 (千円)	1,215,190	1,488,631	1,329,156
総資産額 (千円)	4,411,941	6,925,263	4,970,968
1株当たり四半期(当期)純利益 金額 (円)	16.56	46.70	44.00
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	16.49	46.32	43.84
自己資本比率 (%)	27.1	21.1	26.3

回次	第23期 第3四半期連結 会計期間	第24期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成24年8月1日 至平成24年10月31日	自平成25年8月1日 至平成25年10月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	19.39	31.35

(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。

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、米国の財政問題等の影響に対する懸念はあるものの、政府の積極的な経済・金融政策に伴い、円高是正・株高基調が安定し、企業収益の改善や雇用情勢の好転が見られ、景気回復の傾向が続いております。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、需給ともに増加し、好調な市況が続いているものの、地価及び建築費の上昇傾向は続いており、消費税増税とともに、今後の物件開発への影響が懸念されております。

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 3,878,752千円（前年同期比32.5%増）、営業利益 376,143千円（前年同期比147.7%増）、経常利益 362,415千円（前年同期比179.7%増）、四半期純利益 187,458千円（前年同期比181.9%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

福岡市及び熊本市で完成した2棟（グランフォーレ平尾レジデンス、グランフォーレ九品寺テラス）のほか、福岡市・東京都における在庫を加え、65戸を引渡しました。また、今後完成予定物件（グランフォーレ室見アークコート、グランフォーレ大橋東、いずれも福岡市）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 2,027,695千円（前年同期比30.8%増）、セグメント利益 252,851千円（前年同期比100.6%増）となりました。

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西公園）及び新規完成物件2棟（グランフォーレ大名プレミア、グランフォーレラグゼ博多）の販売を行い184戸を引渡したほか、中古物件26戸を引渡し、好調に推移いたしました。

この結果、売上高 1,682,420千円（前年同期比34.1%増）、セグメント利益 259,975千円（前年同期比93.2%増）となりました。

不動産賃貸管理事業

管理戸数は1,789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順調に増加する一方、商用及び住居用の賃貸ビル2棟を取得し、家賃収入が増加しました。

この結果、売上高 152,384千円（前年同期比35.4%増）となったものの、賃貸ビル取得の初期費用を計上したことによりセグメント利益は 35,699千円（前年同期比31.1%減）となりました。

その他の事業

不動産売買の仲介業を行った結果、売上高 16,251千円（前年同期比80.4%増）、セグメント利益 4,605千円（前年同期比33.9%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	16,000,000
計	16,000,000

【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25年10月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成25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	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25年8月1日～ 平成25年10月31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25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25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 169,600	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 4,014,000	40,140	-
単元未満株式	普通株式 400	-	-
発行済株式総数	4,184,000	-	-
総株主の議決権	-	40,140	-

【自己株式等】

平成25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1丁目15-30	169,600	-	169,600	4.05
計	-	169,600	-	169,600	4.05

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25年8月1日から平成25年10月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年2月1日から平成25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25年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,842,097	2,390,348
売掛金(純額)	¹ 1,677	¹ 1,585
販売用不動産	1,396,460	1,088,515
仕掛販売用不動産	1,416,793	2,372,994
その他	¹ 79,831	¹ 140,943
流動資産合計	4,736,859	5,994,388
固定資産		
有形固定資産	174,590	857,417
無形固定資産	1,462	14,844
投資その他の資産	¹ 58,055	¹ 58,612
固定資産合計	234,109	930,874
資産合計	4,970,968	6,925,263
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	755,671	489,326
短期借入金	1,118,072	2,182,860
1年内返済予定の長期借入金	² 393,788	² 574,392
未払法人税等	111,117	92,294
賞与引当金	8,213	16,032
その他の引当金	13,081	17,346
その他	310,906	328,135
流動負債合計	2,710,849	3,700,386
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	² 689,326	² 1,450,898
長期預り敷金	38,984	69,295
その他	2,652	16,052
固定負債合計	930,962	1,736,245
負債合計	3,641,812	5,436,631
純資産の部		
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	778,403	933,746
自己株式	24,278	24,278
株主資本合計	1,304,868	1,460,211
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,729	3,882
その他の包括利益累計額合計	3,729	3,882
少数株主持分	20,557	24,537
純資産合計	1,329,156	1,488,631
負債純資産合計	4,970,968	6,925,263

(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24年2月1日 至 平成24年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年2月1日 至 平成25年10月31日)
売上高	2,926,800	3,878,752
売上原価	2,044,661	2,629,042
売上総利益	882,139	1,249,709
販売費及び一般管理費	730,299	873,566
営業利益	151,839	376,143
営業外収益		
受取家賃	22,875	29,659
受取手数料	8,208	16,056
その他	10,138	10,412
営業外収益合計	41,221	56,129
営業外費用		
支払利息	42,728	60,590
株式公開費用	11,139	-
その他	9,626	9,266
営業外費用合計	63,493	69,856
経常利益	129,566	362,415
税金等調整前四半期純利益	129,566	362,415
法人税、住民税及び事業税	50,042	165,142
法人税等調整額	5,864	235
法人税等合計	55,906	165,378
少数株主損益調整前四半期純利益	73,660	197,037
少数株主利益	7,171	9,579
四半期純利益	66,488	187,458

【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24年2月1日 至 平成24年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年2月1日 至 平成25年10月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	73,660	197,037
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,412	152
その他の包括利益合計	1,412	152
四半期包括利益	75,072	197,190
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	67,901	187,610
少数株主に係る四半期包括利益	7,171	9,579

【会計方針の変更】

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成25年2月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響はありません。

【注記事項】

(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25年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年10月31日)
流動資産	130千円	140千円
投資その他の資産	2,463	2,478

2. 財務制限条項

以下の借入金等に関して、次のとおり確約しており、確約内容に反した場合は、当該債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

前連結会計年度(平成25年1月31日)

(借入金等)

1年内返済予定の長期借入金	46,680千円
長期借入金	103,300
計	149,980

(確約内容)

各年度の決算期末において、純資産額が900,000千円以下にならないこと。

借入先金融機関の事前承認なく第三者(当社の代表者、子会社等を含む。)に対し211,700千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

当第3四半期連結会計期間(平成25年10月31日)

(借入金等)

1年内返済予定の長期借入金	46,680千円
長期借入金	171,950
計	218,630

(確約内容)

各年度の決算期末において、純資産額が1,086,800千円以下にならないこと。

借入先金融機関の事前承認なく第三者(当社の代表者、子会社等を含む。)に対し274,000千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(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24年2月1日 至平成24年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年2月1日 至平成25年10月31日)
減価償却費	4,158千円	10,788千円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自平成24年2月1日至平成24年10月31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24年4月26日 定時株主総会	普通株式	24,086千円	6円	平成24年1月31日	平成24年4月27日	利益剰余金

当第3四半期連結累計期間(自平成25年2月1日至平成25年10月31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25年4月25日 定時株主総会	普通株式	32,115千円	8円	平成25年1月31日	平成25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】

前第3四半期連結累計期間(自平成24年2月1日至平成24年10月31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	計				
売上高								
(1) 外部顧客への 売上高	1,550,428	1,254,788	112,575	2,917,792	9,007	2,926,800	-	2,926,800
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	180	180	-	180	180	-
計	1,550,428	1,254,788	112,756	2,917,973	9,007	2,926,980	180	2,926,800
セグメント利益	126,035	134,583	51,785	312,403	6,968	319,372	167,533	151,839

- (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、仲介業及びコンサルティング業を含んでおります。
2. セグメント利益の調整額 167,533千円には、セグメント間取引消去 180千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 167,353千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25年2月1日至平成25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				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	計				
売上高								
(1) 外部顧客への 売上高	2,027,695	1,682,420	152,384	3,862,500	16,251	3,878,752	-	3,878,752
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	355	355	456	811	811	-
計	2,027,695	1,682,420	152,740	3,862,856	16,707	3,879,564	811	3,878,752
セグメント利益	252,851	259,975	35,699	548,527	4,605	553,132	176,989	376,143

- (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 176,989千円には、セグメント間取引消去 811千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 176,177千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。

2. 報告セグメントごとの資産に関する情報

当第3四半期連結累計期間において、商用及び住居用の賃貸ビル2棟を取得いたしました。

これにより、当第3四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、680,275千円増加しております。

(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3四半期連結累計期間 (自平成24年2月1日 至平成24年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年2月1日 至平成25年10月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	16円56銭	46円70銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	66,488	187,458
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額(千円)	66,488	187,458
普通株式の期中平均株式数(株)	4,014,400	4,014,400
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	16円49銭	46円32銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	16,533	32,793
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	_____	_____

(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25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 青野 弘 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 工藤 重之 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25年2月1日から平成26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25年8月1日から平成25年10月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年2月1日から平成25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25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. 四半期連結財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれておりません。