

【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】	2020年1月15日
【四半期会計期間】	第30期第3四半期（自 2019年8月1日 至 2019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】	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3四半期連結 累計期間	第30期 第3四半期連結 累計期間	第29期
会計期間	自 2018年2月1日 至 2018年10月31日	自 2019年2月1日 至 2019年10月31日	自 2018年2月1日 至 2019年1月31日
売上高 (千円)	4,429,984	5,282,913	12,150,447
経常利益 (千円)	257,332	160,084	1,544,985
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	167,085	92,344	1,019,408
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	167,430	98,052	1,039,208
純資産額 (千円)	6,286,327	6,903,483	7,158,105
総資産額 (千円)	16,514,648	16,861,732	16,347,433
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	16.45	9.09	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 (%)	37.6	40.5	43.2

回次	第29期 第3四半期連結 会計期間	第30期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自 2018年8月1日 至 2018年10月31日	自 2019年8月1日 至 2019年10月31日
1株当たり四半期純損失() (円)	0.34	5.85

- (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、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」につき、以下の追加すべき事項が生じております。

なお、文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在（2020年1月15日）において当社グループが判断したものであります。

また、以下の見出しに付された項目番号は、前連結会計年度の有価証券報告書における「第一部 企業情報 第2 事業の状況 2 事業等のリスク」の項目番号に対応したものです。

新たに発生した事業等のリスク

株式会社コーセーアセットプランにおける不動産ローンの融資に係る不適切行為に関する事項

当社の連結子会社である株式会社コーセーアセットプランにおいて、数名の顧客にマンションを販売する際、銀行へ提出する源泉徴収票等の収入を証明する書類や、中古物件の入居者から受領する賃料に関する書類を書き換えた行為（以下、本件不適切行為という）の疑いが発覚したため、本件を含む本件と同様の書類の書き換えの有無の確認等及び調査の結果判明した事実を踏まえた再発防止に関する助言のため、2019年12月9日に外部の専門家に調査を委託しました。現在、調査チームが調査を進めておりますが、該当調査により、不適切な行為が新たに判明する可能性があります。

今後、信用低下に伴い本件不適切行為に起因するリスクが顕在化し、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

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3四半期連結累計期間における我が国経済は、雇用・所得環境は改善が続いているものの、国内での台風などの自然災害が経済に与える影響に加え、米中の通商問題をめぐる動きや、英国のEU離脱など海外経済の動向による影響もあり、依然として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、現時点では消費税増税の影響は見られず、すまい給付金や住宅ローン減税、金融緩和による低金利などが需要を下支えしているものの、建設用地の取得競争は激化しており、人件費も含めた建築コストの増加などの懸念材料があります。

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 5,282,913千円（前年同期比19.3%増）、営業利益 143,142千円（前年同期比46.5%減）、経常利益 160,084千円（前年同期比37.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益 92,344千円（前年同期比44.7%減）となりました。

また、当社の連結子会社である株式会社コーセーアセットプランにおいて、数名の顧客にマンションを販売する際、銀行へ提出する源泉徴収票等の収入を証明する書類や、中古物件の入居者から受領する賃料に関する書類を書き換えた行為の疑いが発覚したため、本件を含む本件と同様の書類の書き換えの有無の確認等及び調査の結果判明した事実を踏まえた再発防止に関する助言のため、2019年12月9日に外部の専門家に調査を委託しました。現在、調査チームが調査を進めております。

株主の皆様をはじめ関係者各位に多大なるご迷惑をおかけしておりますことを、改めて深くお詫び申し上げます。

今後は調査結果を踏まえた再発防止策を早期に作成するとともに、コンプライアンスを徹底し、当社グループ丸となって信頼の回復を早期に実現できるように尽力してまいります。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

ファミリーマンション販売事業

東京都に1棟（グランフォーレ立川）完成させ、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）の全戸引渡しを完了させ、中古物件を含み66戸（前年同期は53戸）を引渡しました。また、福岡県内では福岡市で1棟（グランフォーレ平尾四丁目レジデンス）、春日市で1棟（グランフォーレ春日宝町）に、加え長崎県長崎市で1棟（グランフォーレ五島町レジデンス）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 1,923,309千円（前年同期比8.7%増）となり、セグメント損失 60,040千円（前年同期はセグメント利益125,919千円）となりました。なお、セグメント損失に関しては第4四半期に完成する物件の販売開始により、売上と販売費の使用にズレが生じているためであります。

資産運用型マンション販売事業

当第3四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88戸を全戸引渡ししたほか、中古物件28戸を引渡し、合計116戸（前年同期は121戸）を引渡しました。この結果、売上高 2,046,121千円（前年同期比12.2%増）、セグメント利益 117,895千円（前年同期比68.5%増）となりました。

不動産賃貸管理事業

管理戸数は3,196戸となり、売上高 312,205千円（前年同期比11.4%増）、セグメント利益 128,486千円（前年同期比5.3%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 145,371千円（前年同期比1.6%増）、セグメント利益 13,023千円（前年同期比12.5%増）となりました。

その他の事業

不動産売買の仲介業が好調に推移したほか、商業施設用地（熊本市）を売却し、売上高 855,905千円（前年同期比106.5%増）、セグメント利益 185,523千円（前年同期比16.6%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3四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514,299千円増加し、16,861,732千円となりました。これは主として、完成物件の引渡しにより販売用不動産が1,559,501千円減少したものの、工事や土地建物仕入の進捗により、前渡金が2,106,092千円、仕掛販売用不動産が537,801千円増加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768,921千円増加し、9,958,249千円となりました。これは主として、期日が到来したことにより電子記録債務が1,420,578千円減少したものの、開発の進捗に伴い、1年内返済予定の長期借入金が2,701,100千円増加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254,621千円減少し、6,903,483千円となりました。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3四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。

(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】

【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) (2019年10月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年1月15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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【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8月1日～ 2019年10月31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3四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(2019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】

2019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 10,153,100	101,531	-
単元未満株式	普通株式 3,700	-	-
発行済株式総数	10,368,000	-	-
総株主の議決権	-	101,531	-

【自己株式等】

2019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	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3四半期連結会計期間（2019年8月1日から2019年10月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年2月1日から2019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 (2019年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,297,683	3,718,336
売掛金(純額)	8,718	9,388
販売用不動産	2,426,087	866,585
仕掛販売用不動産	7,586,018	8,123,819
前渡金	-	2,106,092
その他	212,012	268,788
流動資産合計	14,530,520	15,093,012
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	644,943	626,089
土地	1,017,561	1,017,561
その他(純額)	45,459	39,735
有形固定資産合計	1,707,964	1,683,386
無形固定資産	3,869	4,678
投資その他の資産	105,078	80,655
固定資産合計	1,816,912	1,768,720
資産合計	16,347,433	16,861,732
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	82,995	255,868
電子記録債務	1,420,578	-
短期借入金	1,850,200	1,643,800
1年内返済予定の長期借入金	170,360	2,871,460
未払法人税等	226,301	8,109
賞与引当金	12,916	30,938
その他の引当金	52,826	40,504
その他	360,958	467,265
流動負債合計	4,177,135	5,317,946
固定負債		
長期借入金	4,835,769	4,459,924
長期預り敷金	143,076	154,965
その他	33,347	25,413
固定負債合計	5,012,192	4,640,303
負債合計	9,189,328	9,958,249
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	3,828,790
自己株式	15,117	15,117
株主資本合計	7,062,986	6,820,155
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	3,968
その他の包括利益累計額合計	1,352	3,968
非支配株主持分	93,766	79,359
純資産合計	7,158,105	6,903,483
負債純資産合計	16,347,433	16,861,732

(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 2018年2月1日 至 2018年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年10月31日)
売上高	4,429,984	5,282,913
売上原価	3,060,401	3,814,572
売上総利益	1,369,583	1,468,341
販売費及び一般管理費	1,101,885	1,325,198
営業利益	267,697	143,142
営業外収益		
受取家賃	78,412	98,555
受取手数料	14,176	17,204
その他	17,719	16,366
営業外収益合計	110,308	132,126
営業外費用		
支払利息	106,256	109,114
融資手数料	2,000	389
その他	12,416	5,680
営業外費用合計	120,673	115,184
経常利益	257,332	160,084
税金等調整前四半期純利益	257,332	160,084
法人税、住民税及び事業税	49,685	33,200
法人税等調整額	37,386	31,446
法人税等合計	87,071	64,647
四半期純利益	170,261	95,437
非支配株主に帰属する四半期純利益	3,175	3,093
親会社株主に帰属する四半期純利益	167,085	92,344

【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 2018年2月1日 至 2018年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年10月31日)
四半期純利益	170,261	95,437
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,830	2,615
その他の包括利益合計	2,830	2,615
四半期包括利益	167,430	98,052
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	164,255	94,959
非支配株主に係る四半期包括利益	3,175	3,093

【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3四半期連結会計期間 (2019年10月31日)
投資その他の資産	10,386千円	10,295千円

(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2018年2月1日 至2018年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年2月1日 至2019年10月31日)
減価償却費	28,753千円	30,033千円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自2018年2月1日至2018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
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

当第3四半期連結累計期間(自2019年2月1日至2019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
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】

前第3四半期連結累計期間(自 2018年2月1日 至 2018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	ビルメンテ ナンス事業	計				
売上高									
(1) 外部顧客への売上高	1,768,669	1,823,530	280,183	143,144	4,015,526	414,458	4,429,984	-	4,429,984
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	178	5,201	5,380	-	5,380	5,380	-
計	1,768,669	1,823,530	280,361	148,345	4,020,906	414,458	4,435,365	5,380	4,429,984
セグメント利益	125,919	69,967	122,070	11,571	329,529	159,089	488,618	220,921	267,697

(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 220,921千円には、セグメント間取引消去295千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 221,216千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 2019年2月1日 至 2019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	ビルメンテ ナンス事業	計				
売上高									
(1) 外部顧客への売上高	1,923,309	2,046,121	312,205	145,371	4,427,008	855,905	5,282,913	-	5,282,913
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	425	14,502	14,927	-	14,927	14,927	-
計	1,923,309	2,046,121	312,630	159,873	4,441,935	855,905	5,297,840	14,927	5,282,913
セグメント利益又は損失()	60,040	117,895	128,486	13,023	199,365	185,523	384,889	241,747	143,142

(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. セグメント利益又は損失の調整額 241,747千円には、セグメント間取引消去 731千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 241,015千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 2018年2月1日 至 2018年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年10月31日)
1株当たり四半期純利益	16円45銭	9円9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)	167,085	92,344
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)	167,085	92,344
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

2020年1月15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3四半期連結会計期間（2019年8月1日から2019年10月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年2月1日から2019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2019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. 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。