

【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12月10日
【四半期会計期間】	第31期第3四半期（自 2020年8月1日 至 2020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30期 第3四半期連結 累計期間	第31期 第3四半期連結 累計期間	第30期
会計期間	自 2019年2月1日 至 2019年10月31日	自 2020年2月1日 至 2020年10月31日	自 2019年2月1日 至 2020年1月31日
売上高 (千円)	5,282,913	6,057,575	9,055,069
経常利益 (千円)	160,084	492,833	643,547
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	92,344	325,546	425,658
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	98,052	315,545	419,587
純資産額 (千円)	6,903,483	7,408,508	7,225,017
総資産額 (千円)	16,861,732	19,557,820	16,953,889
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	9.09	32.05	41.91
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 (%)	40.5	37.6	42.2

回次	第30期 第3四半期連結 会計期間	第31期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自 2019年8月1日 至 2019年10月31日	自 2020年8月1日 至 2020年10月31日
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失 (円)	5.85	12.08

- (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。

なお、株式会社コーセーアセットプランは、2020年4月17日をもって解散を決議し、清算手続き中であります。

## 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。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により当社グループでは、緊急事態宣言発令期間中の対面交渉の自粛や県外移動の制限などを行いました。解除後の営業活動は順調に行われており、現時点において事業に対する影響は限定的であります。しかしながら、今後、再度感染が拡大し、国内外の経済への影響が長期化・深刻化した場合、当社グループの業績へ影響を及ぼす可能性があります。

### 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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が大きく影響し、緊急事態宣言発令中に比べ、社会活動レベルが上がったものの、依然として企業活動や消費行動が抑制されており、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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言解除後も、感染防止のためモデルルームの来場者の制限を実施する企業も多く、感染拡大の動向によっては消費マインドや建築資材の調達に大きな影響を受けることから、引き続き予断を許さない状況にあります。一方、土地や建築コストは依然として高止まりの傾向にあります。

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 6,057,575千円（前年同期比14.7%増）、営業利益 428,172千円（前年同期比199.1%増）、経常利益 492,833千円（前年同期比207.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 325,546千円（前年同期比252.5%増）となりました。

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

福岡市に1棟（グランフォーレ大橋サウステラス）を完成させ、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古物件を含む66戸（前年同期は66戸）を引渡しました。また、新たに福岡市で1棟（グランフォーレ百道アクアフロント）の販売を開始したほか、福岡市で1棟（グランフォーレ平尾四丁目レジデンス）、福岡県春日市で1棟（グランフォーレ春日宝町）、長崎県長崎市で1棟（グランフォーレ五島町レジデンス）、東京都立川市で1棟（グランフォーレ立川）の販売を継続し、順調に契約高を積み上げました。この結果売上高 2,268,034千円（前年同期比17.9%増）となり、セグメント利益 14,308千円（前年同期はセグメント損失 60,040千円）となりました。

#### 資産運用型マンション販売事業

福岡市で2棟312戸（グランフォーレ博多駅プレミア、グランフォーレ千早マークスクエア ウェストウイング）を完成させ、繰越在庫を含む182戸を引渡したほか、中古物件17戸を引渡し、合計199戸（前年同期は116戸）を引渡しました。この結果、売上高 3,073,954千円（前年同期比50.2%増）、セグメント利益 487,456千円（前年同期比313.5%増）となりました。

#### 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3,685戸と伸長し、売上高 317,930千円（前年同期比1.8%増）、セグメント利益 112,733千円（前年同期比12.3%減）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 158,643千円（前年同期比9.1%増）、セグメント利益 13,934千円（前年同期比7.0%増）となりました。

#### その他の事業

不動産売買の仲介業に加え、販売用土地（熊本市）を売却しました。この結果、売上高 239,013千円（前年同期比72.1%減）、セグメント利益 64,551千円（前年同期比65.2%減）となりました。なお、前年同期比の変動は、前年に商業用施設用地売却があったためであります。

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2,603,931千円増加し、19,557,820千円となりました。これは主として、工事、土地建物仕入の進捗により、前渡金が391,349千円減少したものの、販売用不動産が1,122,877千円、仕掛販売用不動産が742,726千円増加したことに加え、完成物件の引渡しなどにより現金及び預金が1,225,054千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2,420,440千円増加し、12,149,311千円となりました。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1,798,856千円減少したものの、長期借入金が1,547,557千円、短期借入金が3,208,000千円増加し、期日が到来したことにより電子記録債務が423,360千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183,490千円増加し、7,408,508千円となりました。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) (2020年10月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年12月10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)
2020年8月1日～ 2020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(2020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】

2020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 10,152,200	101,522	-
単元未満株式	普通株式 4,600	-	-
発行済株式総数	10,368,000	-	-
総株主の議決権	-	101,522	-

(注) 「単元未満株式」欄には、当社所有の自己株式が33株が含まれております。

【自己株式等】

2020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

(注) 上記のほか、当社所有の単元未満株式33株があります。

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3四半期連結会計期間（2020年8月1日から2020年10月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年2月1日から2020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 (2020年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,459,801	4,684,856
売掛金(純額)	15,152	12,211
販売用不動産	4,052,148	5,175,026
仕掛販売用不動産	5,444,566	6,187,292
前渡金	2,115,492	1,724,143
その他	101,212	31,003
流動資産合計	15,188,374	17,814,533
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	619,409	596,643
土地	1,017,561	1,017,561
その他(純額)	36,540	28,419
有形固定資産合計	1,673,511	1,642,623
無形固定資産	6,549	12,086
投資その他の資産	185,454	188,576
固定資産合計	1,765,515	1,743,287
資産合計	16,953,889	19,557,820
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	451,005	175,674
電子記録債務	423,360	-
短期借入金	2,281,000	5,489,000
1年内返済予定の長期借入金	3,370,460	1,571,604
未払法人税等	17,494	116,974
賞与引当金	15,959	31,014
その他の引当金	39,123	39,375
その他	452,167	491,597
流動負債合計	7,050,569	7,915,238
固定負債		
長期借入金	2,499,309	4,046,866
長期預り敷金	156,223	168,291
その他	22,769	18,915
固定負債合計	2,678,301	4,234,072
負債合計	9,728,871	12,149,311
<b>純資産の部</b>		
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	4,162,105	4,355,613
自己株式	15,117	15,133
株主資本合計	7,153,470	7,346,962
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,624	1,052
その他の包括利益累計額合計	4,624	1,052
非支配株主持分	66,923	60,493
純資産合計	7,225,017	7,408,508
負債純資産合計	16,953,889	19,557,820



(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 2019年2月1日 至 2019年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年10月31日)
売上高	5,282,913	6,057,575
売上原価	3,814,572	4,326,125
売上総利益	1,468,341	1,731,449
販売費及び一般管理費	1,325,198	1,303,277
営業利益	143,142	428,172
営業外収益		
受取家賃	98,555	149,679
受取手数料	17,204	15,729
その他	16,366	21,684
営業外収益合計	132,126	187,094
営業外費用		
支払利息	109,114	105,694
融資手数料	389	2,210
その他	5,680	14,527
営業外費用合計	115,184	122,432
経常利益	160,084	492,833
税金等調整前四半期純利益	160,084	492,833
法人税、住民税及び事業税	33,200	184,165
法人税等調整額	31,446	10,449
法人税等合計	64,647	173,716
四半期純利益	95,437	319,116
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失( )	3,093	6,429
親会社株主に帰属する四半期純利益	92,344	325,546

## 【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 2019年2月1日 至 2019年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年10月31日)
四半期純利益	95,437	319,116
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,615	3,571
その他の包括利益合計	2,615	3,571
四半期包括利益	98,052	315,545
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	94,959	321,974
非支配株主に係る四半期包括利益	3,093	6,429

【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 (2020年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年10月31日)
投資その他の資産	9,577千円	7,408千円

2 保証債務

2019年12月に、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、顧客にマンションを販売する際、銀行へ提出する書類を書き換えた行為が発覚いたしました。

当社は、本事案に関連して、顧客の住宅ローン191,695千円(前連結会計年度：-千円)に対して、債務保証を行っております。

(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 2019年2月1日 至 2019年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年10月31日)
減価償却費	30,033千円	29,348千円

(株主資本等関係)

前第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

当第3四半期連結累計期間(自 2020年2月1日 至 2020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
2020年4月23日 定時株主総会	普通株式	132,038千円	13円	2020年1月31日	2020年4月24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 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	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。

当第3四半期連結累計期間(自 2020年2月1日 至 2020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	2,268,034	3,073,954	317,930	158,643	5,818,561	239,013	6,057,575	-	6,057,575
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	144	14,319	14,464	-	14,464	14,464	-
計	2,268,034	3,073,954	318,074	172,962	5,833,025	239,013	6,072,039	14,464	6,057,575
セグメント利益	14,308	487,456	112,733	13,934	628,432	64,551	692,984	264,812	428,172

(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 264,812千円には、セグメント間取引消去 2,822千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 261,989千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、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年2月1日 至 2019年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年2月1日 至 2020年10月31日)
1株当たり四半期純利益	9円 9銭	32円 5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)	92,344	325,546
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)	92,344	325,546
普通株式の期中平均株式数(株)	10,156,800	10,156,774

(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12月10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2020年2月1日から2021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（2020年8月1日から2020年10月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年2月1日から2020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2020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。