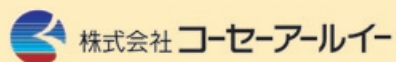


## 株 主 メ モ

|            |   |
|------------|---|
| 事業年度       | 毎年2月1日から翌年1月31日まで   |
| 定時株主総会     | 毎年4月  |
| 基準日        | 毎年1月31日<br>なお、その他必要がある場合は、あらかじめ公告して基準日を定めます。  |
| 配当金受領株主確定日 | 毎年1月31日（中間配当を行う場合は7月31日）  |
| お取扱窓口      | 証券会社等に口座をお持ちの場合、住所変更や買取請求等株主様の各種お手続きは、原則として口座を開設されている証券会社等経由で行なっていただくこととなりますので、ご利用の証券会社等へご連絡をお願いいたします。<br>なお、支払明細の発行に関するお手続きにつきましては、みずほ信託銀行株式会社の下記お問合せ先にお問合せください。 |
| お問合せ先      | 〒168-8507<br>東京都杉並区和泉2-8-4 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部<br>フリーダイヤル 0120-288-324（土・日・祝日を除く9：00～17：00）   |
| お取扱店       | みずほインベスターズ証券株式会社<br>本店及び全国各支店、プラネットブース（株式会社みずほ銀行内の店舗）<br>みずほ信託銀行株式会社<br>本店及び全国各支店   |
| 未払配当金のお支払  | 上記お取扱店及び、株式会社みずほ銀行の本店及び全国各支店<br>（みずほインベスターズ証券株式会社では取次のみとなります）<br>・期末配当金の受取りは、お取引銀行の預貯金口座へのお振込で受取ることもできますのでご利用ください。  |
| 公告方法       | 電子公告とし、当社のホームページ（ <a href="http://www.kose-re.jp">http://www.kose-re.jp</a> ）に掲載します。<br>ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載します。                      |

## 第22期 年次報告書

平成23年2月1日から平成24年1月31日まで



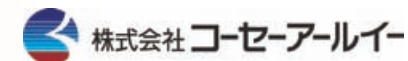
株式会社 コーセーアールイー



コーセーアールイーホームページ

<http://www.kose-re.jp>

最新の当社IR情報等をご覧いただけます。



株式会社 コーセーアールイー

証券コード：3246

## 株主の皆様へ

株主の皆様におかれましては、平素より当社への格別のご理解とご支援を賜り、心より厚く御礼申し上げます。

当期（平成24年1月期）における日本経済は、東日本大震災並びに原子力発電所災害の復興・復旧の遅れや、不安定な世界経済の影響などにより、依然先行き不透明な状況ではあるものの、分譲マンション業界におきましては、全国で販売戸数が増加するなど、ようやく市況の回復が実感できるようになってまいりました。

ファミリーマンションでは、東京都での販売物件が震災の影響を受け、進捗が遅れたものの、福岡市においては、想定以上の売れ行きを示し、次期完成引渡しに向け契約残高が順調に積みあがっております。一方、資産運用型マンションは143戸の引渡しと伸長し、利益面で大きく貢献いたしました。また、次期以降のプロジェクトも順調に進んでおり、「中期経営計画（平成24年1月期から平成26年1月期）」（平成23年3月15日公表）は着実に実行されているところであります。

次期（平成25年1月期）の連結業績予想につきましては、売上高4,287百万円、営業利益279百万円、経常利益215百万円、当期純利益118百万円を見込んでおります。

なお、当社は、平成19年8月以来、福岡証券取引所へ上場していましたが、このたび、大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）へも上場いたしました（平成24年4月24日）。平成23年8月に実施した株式分割及び単元株制度の導入とともに、株主の皆様によりよい投資環境をご提供するという当社の取り組みが実を結んだものと、感激を新たにしているところでございます。

ここに謹んでご報告申し上げますとともに、株主の皆様をはじめ、ステークホルダーの皆様の温かいご支援・ご協力に、心より感謝申し上げます。

今後も皆様方のご期待にお応えすべく、業容の拡大と企業価値の向上を目指す所存でございますので、引き続きご指導とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

株式会社コーセーアールイー  
代表取締役社長 諸藤 敏一



## 営業の概況

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、住宅政策や需給調整の進行を背景に、平成23年の全国販売戸数は、西日本での伸びが牽引して2年連続の前年比増加となり、底堅い回復傾向を示しております。

このような環境の下、当社グループは、ファミリーマンションの企画・販売において、2棟62戸（福岡市及び東京都）を完成させ、1棟24戸（福岡市）の建設を継続し、2棟56戸（福岡市）の開発に着手いたしました。東京都での販売は、震災の影響等により遅延しているものの、福岡市での販売は極めて順調に推移いたしました。

資産運用型マンションの企画・販売においては、2棟103戸（福岡市）の開発に着手する一方、1棟59戸（福岡市）を完成させて販売するとともに、新築・中古の仕入販売も拡大いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、東京都でのファミリーマンション販売の停滞等があり、3,634,323千円（前期比4.6%減）となったものの、資産運用型マンション販売が好調に推移し、営業利益205,806千円（前期比38.5%増）、経常利益197,388千円（前期比24.3%増）、当期純利益は96,233千円（前期比26.9%減）となりました。

なお、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）

売上高は1,444,116千円（前期比31.1%減）、営業利益は89,258千円（前期比42.7%減）となりました。

（資産運用型マンション販売事業）

売上高は2,015,468千円（前期比28.6%増）、営業利益は237,927千円（前期比51.7%増）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

売上高は137,810千円（前期比7.3%増）、営業利益は42,767千円（前期比17.4%増）となりました。

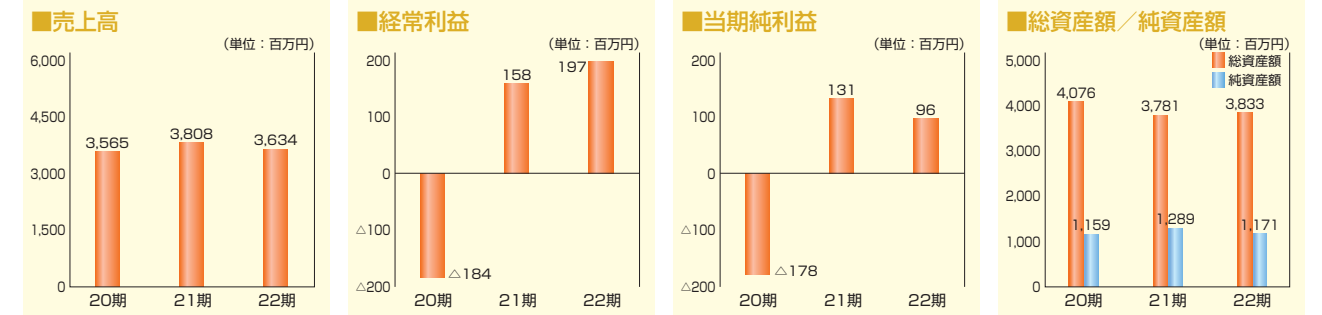
（その他の事業）

売上高は36,928千円（前期比120.4%増）、営業利益は27,253千円（前期は18,301千円の損失）となりました。



グランフォーレ百道（福岡県福岡市）

### 財務ハイライト



# 連結財務諸表

## 連結貸借対照表

(単位：千円)

| 科目             | 前期<br>(平成23年1月31日現在) | 当期<br>(平成24年1月31日現在) |
|----------------|----------------------|----------------------|
| <b>資産の部</b>    |                      |                      |
| 流動資産           | 3,559,290            | 3,605,619            |
| 固定資産           | 221,774              | 227,654              |
| 有形固定資産         | 183,840              | 179,299              |
| 無形固定資産         | 1,710                | 1,586                |
| 投資その他の資産       | 36,223               | 46,767               |
| <b>資産合計</b>    | <b>3,781,065</b>     | <b>3,833,274</b>     |
| <b>負債の部</b>    |                      |                      |
| 流動負債           | 1,730,615            | 1,619,524            |
| 固定負債           | 760,475              | 1,042,544            |
| <b>負債合計</b>    | <b>2,491,090</b>     | <b>2,662,069</b>     |
| <b>純資産の部</b>   |                      |                      |
| 株主資本           | 1,080,164            | 1,152,312            |
| 資本金            | 338,000              | 338,000              |
| 資本剰余金          | 212,744              | 212,744              |
| 利益剰余金          | 553,699              | 625,846              |
| 自己株式           | △24,278              | △24,278              |
| その他の包括利益累計額    | △199                 | 559                  |
| その他有価証券評価差額金   | △199                 | 559                  |
| 少数株主持分         | 210,009              | 18,332               |
| <b>純資産合計</b>   | <b>1,289,974</b>     | <b>1,171,204</b>     |
| <b>負債純資産合計</b> | <b>3,781,065</b>     | <b>3,833,274</b>     |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結株主資本等変動計算書

当期 (自平成23年2月1日 至平成24年1月31日)

(単位：千円)

|                            | 株主資本    |         |         |         |           | その他の包括利益累計額  |               | 少数株主持分   | 純資産合計     |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|--------------|---------------|----------|-----------|
|                            | 資本金     | 資本剰余金   | 利益剰余金   | 自己株式    | 株主資本合計    | その他有価証券評価差額金 | その他の包括利益累計額合計 |          |           |
| 平成23年1月31日 残高              | 338,000 | 212,744 | 553,699 | △24,278 | 1,080,164 | △199         | △199          | 210,009  | 1,289,974 |
| 連結会計年度中の変動額                |         |         |         |         |           |              |               |          |           |
| 剰余金の配当                     |         |         | △24,086 |         | △24,086   |              |               |          | △24,086   |
| 当期純利益                      |         |         | 96,233  |         | 96,233    |              |               |          | 96,233    |
| 株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額) |         |         |         |         |           | 759          | 759           | △191,676 | △190,917  |
| 連結会計年度中の変動額合計              | -       | -       | 72,147  | -       | 72,147    | 759          | 759           | △191,676 | △118,770  |
| 平成24年1月31日 残高              | 338,000 | 212,744 | 625,846 | △24,278 | 1,152,312 | 559          | 559           | 18,332   | 1,171,204 |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結損益計算書

(単位：千円)

| 科目             | 前期<br>(自平成22年2月1日<br>至平成23年1月31日) | 当期<br>(自平成23年2月1日<br>至平成24年1月31日) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 売上高            | 3,808,115                         | 3,634,323                         |
| 売上原価           | 2,704,832                         | 2,538,595                         |
| 売上総利益          | 1,103,283                         | 1,095,727                         |
| 販売費及び一般管理費     | 954,722                           | 889,921                           |
| 営業利益           | 148,560                           | 205,806                           |
| 営業外収益          | 78,778                            | 56,208                            |
| 営業外費用          | 68,566                            | 64,626                            |
| <b>経常利益</b>    | <b>158,772</b>                    | <b>197,388</b>                    |
| 特別利益           | 380                               | 4,524                             |
| 特別損失           | 1,350                             | 1,749                             |
| 税金等調整前当期純利益    | 157,802                           | 200,164                           |
| 法人税、住民税及び事業税   | 67,844                            | 67,594                            |
| 法人税等調整額        | △44,224                           | 26,427                            |
| 少数株主損益調整前当期純利益 | -                                 | 106,141                           |
| 少数株主利益         | 2,538                             | 9,908                             |
| <b>当期純利益</b>   | <b>131,645</b>                    | <b>96,233</b>                     |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| 科目                   | 前期<br>(自平成22年2月1日<br>至平成23年1月31日) | 当期<br>(自平成23年2月1日<br>至平成24年1月31日) |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     | 85,411                            | 98,348                            |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー     | △46,324                           | 45,091                            |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | △475,194                          | 54,107                            |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △436,108                          | 197,547                           |
| 現金及び現金同等物の期首残高       | 1,031,307                         | 595,199                           |
| 現金及び現金同等物の期末残高       | 595,199                           | 792,747                           |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 個別財務諸表

## 貸借対照表

(単位：千円)

| 科目          | 前期<br>(平成23年1月31日現在) | 当期<br>(平成24年1月31日現在) |
|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>資産の部</b> |                      |                      |
| 流動資産        | 3,009,839            | 3,455,518            |
| 現金及び預金      | 686,421              | 767,375              |
| 売掛金         | 2,459                | 1,637                |
| 販売用不動産      | 1,257,465            | 1,573,796            |
| 仕掛販売用不動産    | 1,011,537            | 1,032,322            |
| 貯蔵品         | 174                  | 246                  |
| 前払費用        | 10,864               | 10,808               |
| 繰延税金資産      | 9,204                | 15,069               |
| その他         | 31,822               | 54,450               |
| 貸倒引当金       | △110                 | △190                 |
| 固定資産        | 239,211              | 227,984              |
| 有形固定資産      | 182,570              | 177,184              |
| 建物          | 95,684               | 91,884               |
| 構築物         | 615                  | 471                  |
| 工具、器具及び備品   | 1,845                | 1,128                |
| 土地          | 81,521               | 81,521               |
| リース資産       | 2,904                | 2,178                |
| 無形固定資産      | 1,710                | 1,586                |
| 投資その他の資産    | 54,930               | 49,213               |
| 投資有価証券      | 6,878                | 8,071                |
| 関係会社株式      | 11,000               | 11,500               |
| 関係会社出資金     | 15,000               | -                    |
| その他         | 28,647               | 32,359               |
| 貸倒引当金       | △6,596               | △2,717               |
| <b>資産合計</b> | <b>3,249,051</b>     | <b>3,683,502</b>     |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

(単位：千円)

| 科目             | 前期<br>(平成23年1月31日現在) | 当期<br>(平成24年1月31日現在) |
|----------------|----------------------|----------------------|
| <b>負債の部</b>    |                      |                      |
| 流動負債           | 1,377,471            | 1,570,338            |
| 支払手形           | -                    | 299,880              |
| 買掛金            | 50,830               | 6,269                |
| 短期借入金          | 412,580              | 210,885              |
| 1年内返済予定の長期借入金  | 35,364               | 769,537              |
| 1年内償還予定の社債     | 200,000              | -                    |
| 未払金            | 30,321               | 9,715                |
| 未払費用           | 16,656               | 20,046               |
| 未払法人税等         | 65,146               | 2,134                |
| 前受金            | 129,767              | 128,518              |
| 預り金            | 411,212              | 93,219               |
| 賞与引当金          | 2,420                | 6,900                |
| その他の引当金        | 16,120               | 22,507               |
| その他            | 7,052                | 726                  |
| 固定負債           | 757,711              | 1,009,332            |
| 長期借入金          | 718,822              | 971,318              |
| 長期預り敷金         | 36,414               | 36,353               |
| リース債務          | 2,178                | 1,452                |
| 繰延税金負債         | 297                  | 209                  |
| <b>負債合計</b>    | <b>2,135,183</b>     | <b>2,579,671</b>     |
| <b>純資産の部</b>   |                      |                      |
| 株主資本           | 1,114,067            | 1,103,271            |
| 資本金            | 338,000              | 338,000              |
| 資本剰余金          | 212,744              | 212,744              |
| 資本準備金          | 207,000              | 207,000              |
| その他有価証券評価差額金   | 5,744                | 5,744                |
| 利益剰余金          | 587,601              | 576,806              |
| 利益準備金          | 5,240                | 5,240                |
| その他利益剰余金       | 582,361              | 571,566              |
| 別途積立金          | 400,000              | 500,000              |
| 繰越利益剰余金        | 182,361              | 71,566               |
| 自己株式           | △24,278              | △24,278              |
| 評価・換算差額等       | △199                 | 559                  |
| その他有価証券評価差額金   | △199                 | 559                  |
| <b>純資産合計</b>   | <b>1,113,867</b>     | <b>1,103,831</b>     |
| <b>負債純資産合計</b> | <b>3,249,051</b>     | <b>3,683,502</b>     |



## 損益計算書

(単位：千円)

| 科 目              | 前期                            | 当期                            |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                  | (自 平成22年2月1日<br>至 平成23年1月31日) | (自 平成23年2月1日<br>至 平成24年1月31日) |
| 売上高              | 3,592,783                     | 3,203,504                     |
| 売上原価             | 2,644,917                     | 2,504,477                     |
| 売上総利益            | 947,866                       | 699,027                       |
| 販売費及び一般管理費       | 754,261                       | 658,934                       |
| 営業利益             | 193,604                       | 40,092                        |
| 営業外収益            | 73,669                        | 55,816                        |
| 営業外費用            | 53,817                        | 60,480                        |
| <b>経 常 利 益</b>   | <b>213,455</b>                | <b>35,427</b>                 |
| 特別利益             | 380                           | 3,650                         |
| 特別損失             | 1,350                         | —                             |
| 税引前当期純利益         | 212,485                       | 39,077                        |
| 法人税、住民税及び事業税     | 63,470                        | 31,505                        |
| 法人税等調整額          | △9,458                        | △5,717                        |
| <b>当 期 純 利 益</b> | <b>158,473</b>                | <b>13,290</b>                 |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 株主資本等変動計算書

当期 (自平成23年2月1日 至平成24年1月31日)

(単位：千円)

|                         | 株主資本    |           |                     |                 |           |                   |          |         | 評価・換算差額等   |                      |                | 純資産<br>合計 |                 |
|-------------------------|---------|-----------|---------------------|-----------------|-----------|-------------------|----------|---------|------------|----------------------|----------------|-----------|-----------------|
|                         | 資本金     | 資本剰余金     |                     |                 | 利益剰余金     |                   |          | 自己株式    | 株主資本<br>合計 | その他<br>有価証券<br>評価差額金 | 評価・換算<br>差額等合計 |           |                 |
|                         |         | 資本<br>準備金 | その他資本剰余金<br>自己株式処分益 | 資本<br>剰余金<br>合計 | 利益<br>準備金 | その他利益剰余金<br>別途積立金 | 繰越利益剰余金  |         |            |                      |                |           | 利益<br>剰余金<br>合計 |
| 平成23年1月31日 残高           | 338,000 | 207,000   | 5,744               | 212,744         | 5,240     | 400,000           | 182,361  | 587,601 | △24,278    | 1,114,067            | △199           | △199      | 1,113,867       |
| 事業年度中の変動額               |         |           |                     |                 |           |                   |          |         |            |                      |                |           |                 |
| 剰余金の配当                  |         |           |                     |                 |           |                   | △24,086  | △24,086 |            | △24,086              |                |           | △24,086         |
| 別途積立金の積立                |         |           |                     |                 |           | 100,000           | △100,000 | —       |            | —                    |                |           | —               |
| 当期純利益                   |         |           |                     |                 |           |                   | 13,290   | 13,290  |            | 13,290               |                |           | 13,290          |
| 株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額) |         |           |                     |                 |           |                   |          |         |            |                      | 759            | 759       | 759             |
| 事業年度中の変動額合計             | —       | —         | —                   | —               | —         | 100,000           | △110,795 | △10,795 | —          | △10,795              | 759            | 759       | △10,036         |
| 平成24年1月31日 残高           | 338,000 | 207,000   | 5,744               | 212,744         | 5,240     | 500,000           | 71,566   | 576,806 | △24,278    | 1,103,271            | 559            | 559       | 1,103,831       |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 株式の概況

平成24年1月31日現在

### 株式の状況

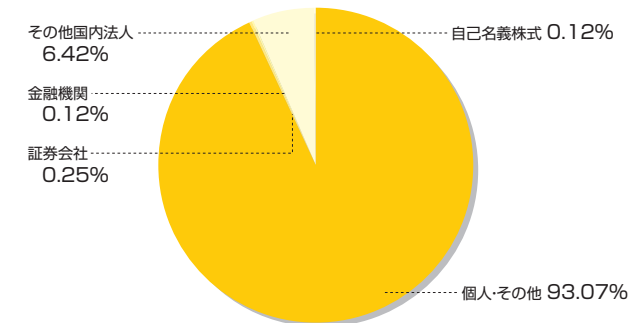
- 発行可能株式総数 16,000,000株  
(注) 平成23年8月1日付で実施した株式分割(1株につき200株)に伴い、発行可能株式総数は15,920,000株増加しております。
- 発行済株式の総数 4,014,400株  
(自己株式169,600株を除く)  
(注) 平成23年8月1日付で実施した株式分割(1株につき200株)に伴い、自己株式を除いた発行済株式の総数は3,994,328株、自己株式は168,752株増加しております。
- 株主数 794名(前期末比 113名減)

### 大株主(上位10名)

| 株主名             | 持株数        | 持株比率   |
|-----------------|------------|--------|
| 諸藤 敏一           | 2,728,200株 | 67.96% |
| グランフォーレ会        | 66,000     | 1.64   |
| 株式会社旭工務店        | 60,000     | 1.49   |
| 株式会社合人社計画研究所    | 60,000     | 1.49   |
| コーセーアールイー役員持株会  | 44,900     | 1.12   |
| 朝日火災海上保険株式会社    | 44,000     | 1.10   |
| アーデントワーク株式会社    | 40,000     | 1.00   |
| 九州建設株式会社        | 40,000     | 1.00   |
| サファイアパートナーズ株式会社 | 32,000     | 0.80   |
| 株式会社三広          | 32,000     | 0.80   |

- (注) 1. 上記株主には自己株式を含んでおりません。  
2. 持株比率は、自己株式を控除して計算し、表示単位未満を四捨五入しております。

### 所有者別分布状況(株主数)



## 企業概要

平成24年1月31日現在

### 会社の概要

- 商 号 株式会社コーセーアールイー
- 設 立 平成4年8月
- 資 本 金 3億3,800万円
- 主な事業内容 不動産の企画・開発・販売  
不動産賃貸管理
- 従 業 員 数 38名

### 取締役及び監査役

- 代表取締役社長 諸 藤 敏 一
- 常 務 取 締 役 青 木 孝 彦
- 取 締 役 吉 本 晋 治
- 常 勤 監 査 役 山 道 直 樹
- 監 査 役 藤 井 隆 生
- 監 査 役 井 手 森 生

- (注1) 監査役全員は、社外監査役であります。  
(注2) 監査役 井手 森生は公認会計士であります。  
(注3) 当社は監査役 山道 直樹を福岡証券取引所に独立役員として届出しております。

### 所在地

- 本 社 〒810-0042  
福岡県福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
- 東京支店 〒101-0053  
東京都千代田区神田美土代町9番7号  
千代田21ビルディング8F

### グループ会社

- 株式会社コーセーアセットプラン  
〒810-0073  
福岡県福岡市中央区舞鶴二丁目2番11号