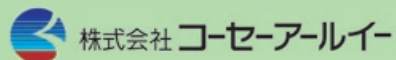


## 株 主 メ モ

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 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。 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 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 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	みずほ証券株式会社 本店・全国各支店及び営業所、プラネットブース（株式会社みずほ銀行内の店舗） みずほ信託銀行株式会社 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 （みずほ証券株式会社では取次のみとなります） ・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。 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23期 年次報告書

平成24年2月1日から平成25年1月31日まで



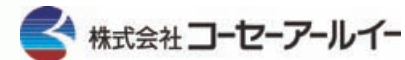
株式会社 コーセーアールイー



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情報等をご覧ください。



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

～創業20周年を迎えて～

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25年1月期）における日本経済は、政権交代を機に円安・株高基調に転換するなど、回復への期待が高まってきました。

マンション分譲業界におきましても、不動産投資が活発化する中、住宅供給戸数も増加するなど、回復基調が継続しております。住宅需要は底堅く推移しているものの、個人の雇用・所得環境の改善は、これから期待されるところであり、消費税増税を控え、まだまだお客様は慎重な姿勢であると見ております。

当期、ファミリーマンション販売事業では、新規供給した物件がすべて完成前に完売と極めて好調な売れ行きを示しました。また、次期完成・引渡しに向けた契約残高も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販売事業は、当期前半の景気不安定による顧客の投資意欲低迷が響き、やや低調な販売に終わりました。

当期は、当社創業20周年の節目を迎え、業績も当初予想を上回る結果となり、期末配当につきましても、JASDAQ上場記念の記念配当2円を加え、1株当たり8円（前期は6円）と増配を実施いたしました。また、平成24年10月に株主優待（株式保有数によりクオカード進呈）の導入を決定し、1年以上保有の当期末株主名簿記載の株主様から実施させていただきました。

なお、次期以降の開発案件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月期まで）」（平成23年3月15日公表）は着実に達成する見通しであり、新たな中期経営計画（平成27年1月期から平成29年1月期まで）の策定にも着手する予定であります。

次期（平成26年1月期）の連結業績予想につきましては、消費税増税の影響、他社との競合激化など先行き不透明な要素を踏まえたうえで、売上高5,042百万円、営業利益411百万円、経常利益387百万円、当期純利益201百万円の増収増益を見込んでおります。また、業績の動向を踏まえ、期末配当予想も10円と、さらなる増配を見込んでおります。

今後とも、業容の拡大と企業価値の向上を目指すとともに、当社株式への投資価値を高めてまいり所存でございますので、引き続きご指導・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、不動産投資の活発化や供給戸数の増加等が見られるとともに、底固い住宅需要に支えられ、概ね回復基調で推移いたしました。

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、3棟80戸（福岡市）を完成させるとともに、4棟168戸（福岡市及び熊本市）の開発に着手いたしました。福岡市及び熊本市での販売は、極めて好調に推移し、すべて早期に完売（全戸契約完了）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）を完成させるとともに、3棟152戸（福岡市）の開発に着手いたしました。景気低迷による顧客の投資意欲の低下等により、販売は前期に比べやや低調だったものの、概ね計画どおり推移いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、4,568,172千円（前期比25.7%増）となり、営業利益354,729千円（前期比72.4%増）、経常利益328,511千円（前期比66.4%増）、当期純利益は176,642千円（前期比83.6%増）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2,669,446千円（前期比84.8%増）、営業利益は292,707千円（前期比227.9%増）となりました。

（資産運用型マンション販売事業）

売上高は1,730,754千円（前期比14.1%減）、営業利益は191,961千円（前期比19.3%減）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

売上高は155,552千円（前期比12.9%増）、営業利益は72,784千円（前期比70.2%増）となりました。

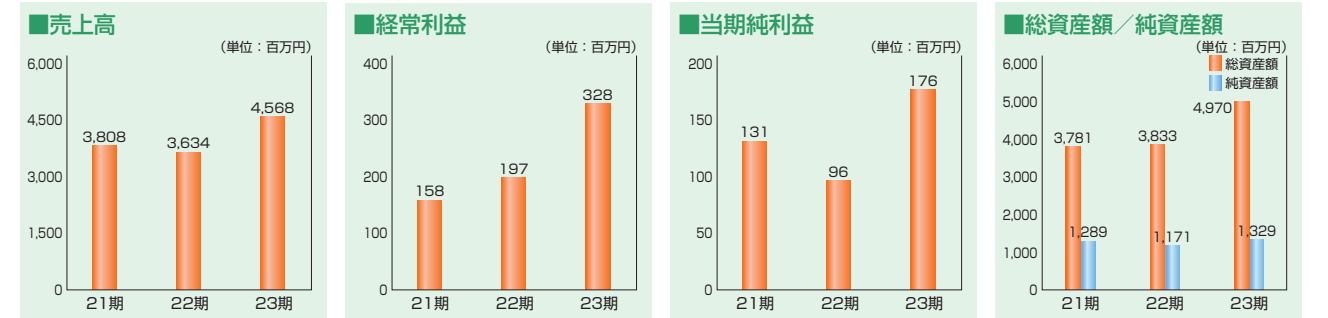
（その他の事業）

売上高は12,419千円（前期比66.4%減）、営業利益は8,848千円（前期比67.5%減）となりました。



（グランフォーレ南福岡 ファミリーマンション44戸 平成24年12月完成）

## 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	当期
	(平成24年1月31日現在)	(平成25年1月31日現在)
■ 資産の部		
流動資産	3,605,619	4,736,859
固定資産	227,654	234,109
有形固定資産	179,299	174,590
無形固定資産	1,586	1,462
投資その他の資産	46,767	58,055
<b>資産合計</b>	<b>3,833,274</b>	<b>4,970,968</b>
■ 負債の部		
流動負債	1,619,524	2,710,849
固定負債	1,042,544	930,962
<b>負債合計</b>	<b>2,662,069</b>	<b>3,641,812</b>
■ 純資産の部		
株主資本	1,152,312	1,304,868
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	212,744	212,744
利益剰余金	625,846	778,403
自己株式	△24,278	△24,278
その他の包括利益累計額	559	3,729
その他有価証券評価差額金	559	3,729
少数株主持分	18,332	20,557
<b>純資産合計</b>	<b>1,171,204</b>	<b>1,329,156</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>3,833,274</b>	<b>4,970,968</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24年2月1日 至平成25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		
当期首残高	338,000	212,744	625,846	△24,278	1,152,312	559	559	18,332	1,171,204
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			176,642		176,642				176,642
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)						3,170	3,170	2,225	5,395
連結会計年度中の変動額合計	-	-	152,556	-	152,556	3,170	3,170	2,225	157,951
当期末残高	338,000	212,744	778,403	△24,278	1,304,868	3,729	3,729	20,557	1,329,156

(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	当期
	(自平成23年2月1日 至平成24年1月31日)	(自平成24年2月1日 至平成25年1月31日)
売上高	3,634,323	4,568,172
売上原価	2,538,595	3,216,791
売上総利益	1,095,727	1,351,380
販売費及び一般管理費	889,921	996,651
営業利益	205,806	354,729
営業外収益	56,208	55,701
営業外費用	64,626	81,919
<b>経常利益</b>	<b>197,388</b>	<b>328,511</b>
特別利益	4,524	-
特別損失	1,749	-
税金等調整前当期純利益	200,164	328,511
法人税、住民税及び事業税	67,594	145,904
法人税等調整額	26,427	△3,261
少数株主損益調整前当期純利益	106,141	185,868
少数株主利益	9,908	9,225
<b>当期純利益</b>	<b>96,233</b>	<b>176,642</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	当期
	(自平成23年2月1日 至平成24年1月31日)	(自平成24年2月1日 至平成25年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	98,348	601,471
投資活動によるキャッシュ・フロー	45,091	△538,379
財務活動によるキャッシュ・フロー	54,107	374,746
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	197,547	437,838
現金及び現金同等物の期首残高	595,199	792,747
現金及び現金同等物の期末残高	792,747	1,230,585

(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	当期
	(平成24年1月31日現在)	(平成25年1月31日現在)
■ 資産の部		
流動資産	3,455,518	4,567,770
固定資産	227,984	235,129
有形固定資産	177,184	172,983
無形固定資産	1,586	1,462
投資その他の資産	49,213	60,684
<b>資産合計</b>	<b>3,683,502</b>	<b>4,802,900</b>
■ 負債の部		
流動負債	1,570,338	2,683,542
固定負債	1,009,332	867,522
<b>負債合計</b>	<b>2,579,671</b>	<b>3,551,065</b>
■ 純資産の部		
株主資本	1,103,271	1,248,104
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	212,744	212,744
利益剰余金	576,806	721,639
自己株式	△24,278	△24,278
評価・換算差額等	559	3,729
その他有価証券評価差額金	559	3,729
<b>純資産合計</b>	<b>1,103,831</b>	<b>1,251,834</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>3,683,502</b>	<b>4,802,900</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24年2月1日 至平成25年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本								評価・換算差額等		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		評価・換算差額等合計	
		資本準備金	その他資本剰余金 自己株式処分差益	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	利益剰余金合計						
当期首残高	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
事業年度中の変動額													
剰余金の配当							△24,086	△24,086		△24,086			△24,086
当期純利益							168,920	168,920		168,920			168,920
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)											3,170	3,170	3,170
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	-	-	144,833	144,833	-	144,833	3,170	3,170	148,003
当期末残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	500,000	216,399	721,639	△24,278	1,248,104	3,729	3,729	1,251,834

(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25年1月31日現在

## 株式の状況

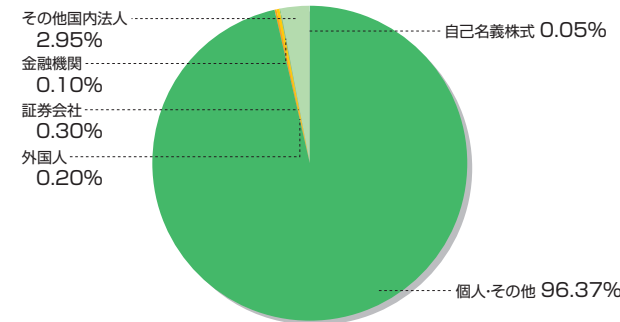
■発行可能株式総数	16,000,000株
■発行済株式の総数	4,014,400株
	(自己株式169,600株を除く)
■株主数	1,960名(前期末比 1,166名増)

## 大株主(上位10名)

株主名	持株数	持株比率
諸藤 敏一	2,502,000株	62.33%
グランフォーレ会	79,300	1.98
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	46,000	1.15
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
スガシタ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

## 会社の概要(平成25年1月31日現在)

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	45名

## 取締役及び監査役(平成25年4月25日現在)

代表取締役社長	諸藤 敏一
常務取締役	吉本 晋治
取締役	山本 健之
取締役	西川 孝之
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 山道直樹、藤井隆及び井手森生の3氏は、社外監査役であります。  
2. 監査役 井手森生氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。  
3. 当社は、監査役3名全員を証券取引所の定める独立役員に指定しております。

## 所在地(平成25年4月25日現在)

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(平成25年4月25日現在)

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
-----------------	----------------------------------

# 販売中の物件のご紹介

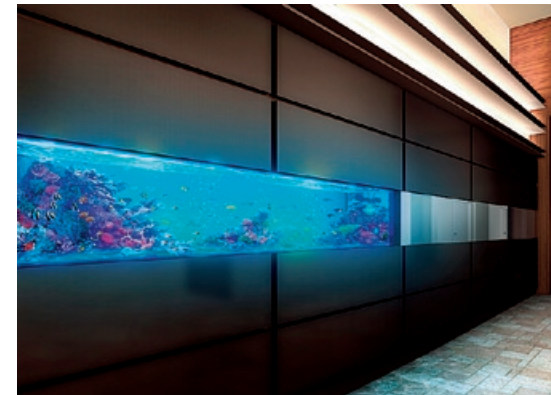
## ファミリーマンション グランフォーレ室見アクアコート

平成25年12月完成予定 49戸 福岡市早良区  
様々な野鳥が訪れる自然に満ちた室見川。この室見河畔の水や風との一体感を演出するため、「自然との融合」を開発コンセプトとしております。



## 資産運用型マンション グランフォーレ大名プレミア

平成25年1月完成 63戸 福岡市中央区  
福岡市の中心、天神に隣接した抜群のロケーション。エントランスにアクアリウムを配してサプライズと癒しを演出しております。



(エントランス)



(外観)