

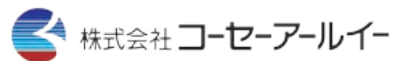
株 主 メ モ

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、株式会社アイ・アールジャパンの下記お問合せ先にお問合せください。

お問合せ先 〒100-6026
東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
株式会社アイ・アール ジャパン 証券代行業務部
フリーダイヤル 0120-975-960
受付時間 平日9時～17時（土・日・祝祭日を除く）

公告方法 電子公告とし、当社のホームページ（<http://www.kose-re.jp>）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。



株式会社 コーセーアールイー

第25期 年次報告書

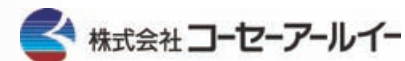
平成26年2月1日から平成27年1月31日まで



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。



「グランフォール」住まいの総合サイト
<http://www.granfore.jp>
当社が開発するマンションのブランドサイトです。



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

～景気動向を見極めた事業展開に努めてまいります～

株主の皆様におかれましては、平素より当社へ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。

本格的な景気回復への期待を背景に株式市場は活況を呈しており、各企業では相次いで賃上げの方針が打ち出されるなど、わが国の経済環境は明るさを取り戻してまいりました。不動産、住宅産業におきましても、一時的には消費増税や建築コストの上昇の影響で伸び悩みを見せる場面もございましたが、消費者心理は確実に改善されつつあり、需要は底堅く推移していると感じております。

一方、超高齢化社会・人口減少社会に突入したわが国における住宅のあり方に関する課題が国民の間でも広く認識されつつあります。供給量やシェア拡大を追い求めるだけでなく、地域に根ざし、地域と共生する住環境を創造していくことが、当社に与えられた重要な社会的使命であると考えております。昨年、「グラオンフォーレ大橋東」は社団法人全国住宅産業協会の「優良団地表彰」を受賞いたしました。これは、当社のマンション開発に対する基本姿勢を総合的に評価いただいた結果であり、今後も購入者の皆様だけでなく、地域社会や産業界からも高い評価を得られるような企画・開発に努めてまいります。

当社が事業基盤を置く福岡市は、平成26年3月に国から「グローバル創業特区・雇用創出特区」に指定され、様々な取り組みの中で、いっそう活気ある都市に生まれ変わろうとしております。当社は、経済的にも人口動態の面でもますます成長が見込まれる福岡市を中心に、地元企業の強みを生かして、立地・企画・価格の全てに優れたファミリーマンション・資産運用型マンションを供給してまいります。

景気の動向を見極め、事業機会を確実に捉え、業容を拡大し、企業価値・株主価値の向上に努めてまいります。株主の皆様におかれましては、引き続き当社グループへのご指導・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、住宅需要や不動産投資意欲の高まりとともに活発な供給活動が続いておりますが、一方で人件費や材料費の高騰に伴い建築費が高止まりしており、更なる消費税率引き上げも含め需給バランスの先行きには不透明さがあります。

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、当連結会計年度の売上高は6,371,203千円（前期比12.1%増）となり、営業利益は744,240千円（前期比29.4%増）、経常利益は693,676千円（前期比25.4%増）、当期純利益は446,211千円（前期比40.4%増）となっております。



（グランフォーレ大橋東 69戸 平成26年7月完成）

セグメント別の概要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2,771,282千円（前期比11.7%減）、営業利益は456,495千円（前期比9.4%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2,951,472千円（前期比27.6%増）、営業利益は375,067千円（前期比18.0%増）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

売上高は320,933千円（前期比56.3%増）、営業利益は122,075千円（前期比118.0%増）となりました。

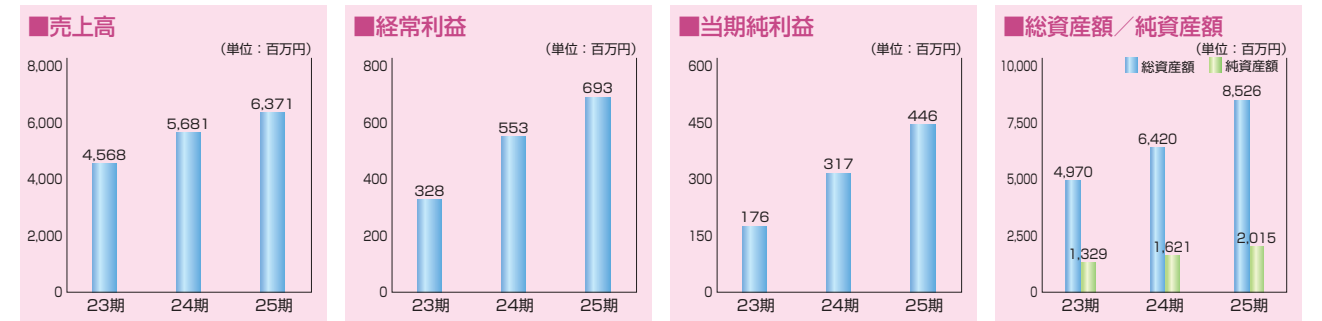
（ビルメンテナンス事業）

売上高は112,565千円（前期比1635.6%増）、営業損失10,720千円（前期は営業利益115千円）となりました。

（その他の事業）

売上高は214,948千円（前期比1013.3%増）、営業利益は45,322千円（前期比252.9%増）となりました。

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 (平成26年1月31日現在) | 当期 (平成27年1月31日現在) |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | 5,456,711 | 6,313,837 |
| 固定資産 | 963,934 | 2,212,417 |
| 有形固定資産 | 891,189 | 2,130,401 |
| 無形固定資産 | 14,078 | 11,666 |
| 投資その他の資産 | 58,667 | 70,349 |
| 資産合計 | 6,420,646 | 8,526,255 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | 3,430,444 | 3,744,378 |
| 固定負債 | 1,368,833 | 2,766,437 |
| 負債合計 | 4,799,277 | 6,510,815 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | 1,590,636 | 1,976,632 |
| 資本金 | 338,000 | 338,000 |
| 資本剰余金 | 212,744 | 212,744 |
| 利益剰余金 | 1,064,171 | 1,450,167 |
| 自己株式 | △24,278 | △24,278 |
| その他の包括利益累計額 | 4,822 | 10,356 |
| その他有価証券評価差額金 | 4,822 | 10,356 |
| 少数株主持分 | 25,910 | 28,450 |
| 純資産合計 | 1,621,369 | 2,015,439 |
| 負債・純資産合計 | 6,420,646 | 8,526,255 |

(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26年2月1日 至平成27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 | 1,064,171 | △24,278 | 1,590,636 | 4,822 | 4,822 | 25,910 | 1,621,369 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | △60,216 | | △60,216 | | | | △60,216 |
| 当期純利益 | | | 446,211 | | 446,211 | | | | 446,211 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | | 5,534 | 5,534 | 2,540 | 8,075 |
| 当期変動額合計 | - | - | 385,995 | - | 385,995 | 5,534 | 5,534 | 2,540 | 394,070 |
| 当期末残高 | 338,000 | 212,744 | 1,450,167 | △24,278 | 1,976,632 | 10,356 | 10,356 | 28,450 | 2,015,439 |

(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 (自平成25年2月1日 至平成26年1月31日) | 当期 (自平成26年2月1日 至平成27年1月31日) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 売上高 | 5,681,954 | 6,371,203 |
| 売上原価 | 3,967,497 | 4,345,120 |
| 売上総利益 | 1,714,457 | 2,026,083 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,139,293 | 1,281,843 |
| 営業利益 | 575,163 | 744,240 |
| 営業外収益 | 76,000 | 73,573 |
| 営業外費用 | 97,831 | 124,136 |
| 経常利益 | 553,333 | 693,676 |
| 税金等調整前当期純利益 | 553,333 | 693,676 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 234,744 | 249,066 |
| 法人税等調整額 | △10,246 | △11,841 |
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 328,836 | 456,451 |
| 少数株主利益 | 10,952 | 10,240 |
| 当期純利益 | 317,883 | 446,211 |

(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 (自平成25年2月1日 至平成26年1月31日) | 当期 (自平成26年2月1日 至平成27年1月31日) |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △142,786 | △1,144,099 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △863,336 | △1,364,624 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 1,107,412 | 2,139,725 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 101,289 | △368,998 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 1,230,585 | 1,331,874 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 1,331,874 | 962,876 |

(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 (平成26年1月31日現在) | 当期 (平成27年1月31日現在) |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | 5,228,903 | 6,155,982 |
| 固定資産 | 954,979 | 2,225,775 |
| 有形固定資産 | 878,965 | 2,120,575 |
| 無形固定資産 | 14,078 | 11,591 |
| 投資その他の資産 | 61,935 | 93,608 |
| 資産合計 | 6,183,883 | 8,381,757 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | 3,365,147 | 3,756,468 |
| 固定負債 | 1,297,693 | 2,716,875 |
| 負債合計 | 4,662,841 | 6,473,344 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | 1,516,219 | 1,898,056 |
| 資本金 | 338,000 | 338,000 |
| 資本剰余金 | 212,744 | 212,744 |
| 利益剰余金 | 989,754 | 1,371,591 |
| 自己株式 | △24,278 | △24,278 |
| 評価・換算差額等 | 4,822 | 10,356 |
| その他有価証券評価差額金 | 4,822 | 10,356 |
| 純資産合計 | 1,521,042 | 1,908,413 |
| 負債・純資産合計 | 6,183,883 | 8,381,757 |

(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26年2月1日 至平成27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 | 600,000 | 384,514 | 989,754 | △24,278 | 1,516,219 | 4,822 | 4,822 | 1,521,042 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | | | | | |
| 別途積立金の積立 | | | | | | 100,000 | △100,000 | - | | - | | | - |
| 剰余金の配当 | | | | | | | △60,216 | △60,216 | | △60,216 | | | △60,216 |
| 当期純利益 | | | | | | | 442,052 | 442,052 | | 442,052 | | | 442,052 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | | | | | | | 5,534 | 5,534 | 5,534 |
| 当期変動額合計 | - | - | - | - | - | 100,000 | 281,836 | 381,836 | - | 381,836 | 5,534 | 5,534 | 387,371 |
| 当期末残高 | 338,000 | 207,000 | 5,744 | 212,744 | 5,240 | 700,000 | 666,351 | 1,371,591 | △24,278 | 1,898,056 | 10,356 | 10,356 | 1,908,413 |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(単位：千円)

| 科目 | 前期 (自平成25年2月1日 至平成26年1月31日) | 当期 (自平成26年2月1日 至平成27年1月31日) |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 売上高 | 5,231,721 | 5,771,639 |
| 売上原価 | 3,834,715 | 4,151,452 |
| 売上総利益 | 1,397,005 | 1,620,187 |
| 販売費及び一般管理費 | 896,159 | 940,530 |
| 営業利益 | 500,846 | 679,656 |
| 営業外収益 | 78,926 | 90,403 |
| 営業外費用 | 90,082 | 117,172 |
| 経常利益 | 489,690 | 652,887 |
| 税金等調整前当期純利益 | 489,690 | 652,887 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 196,567 | 219,834 |
| 法人税等調整額 | △7,106 | △8,999 |
| 当期純利益 | 300,230 | 442,052 |

(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27年1月31日現在

株式の状況

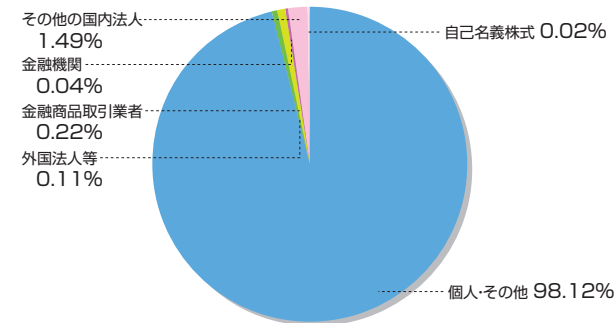
| | |
|-----------|----------------------|
| ■発行可能株式総数 | 16,000,000株 |
| ■発行済株式の総数 | 4,014,400株 |
| | (自己株式169,600株を除く) |
| ■株主数 | 4,642名(前期末比 1,309名増) |

大株主(上位10名)

| 株主名 | 持株数 | 持株比率 |
|----------------|------------|--------|
| 諸藤 敏一 | 1,252,000株 | 31.19% |
| 株式会社TMIトラスト | 1,050,000 | 26.16 |
| グランフォーレ会 | 92,700 | 2.31 |
| 株式会社合人社計画研究所 | 60,000 | 1.49 |
| 株式会社旭工務店 | 48,000 | 1.20 |
| 朝日火災海上保険株式会社 | 44,000 | 1.10 |
| コーセーアールイー役員持株会 | 43,500 | 1.08 |
| 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 |
| 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27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 | 49名 |

取締役及び監査役(平成27年4月23日現在)

| | |
|---------|-------|
| 代表取締役社長 | 諸藤 敏一 |
| 常務取締役 | 吉本 晋一 |
| 取締役 | 山本 健之 |
| 取締役 | 西川 孝正 |
| 取締役 | 國分 剛生 |
| 常勤監査役 | 井手 森孝 |
| 監査役 | 吉戒 孝二 |
| 監査役 | 柳澤 賢二 |

(注) 1. 監査役 井手森生、吉戒孝及び柳澤賢二の3氏は社外監査役であります。
2. 常勤監査役 井手森生は、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. 監査役 吉戒孝は当社の主要取引銀行である株式会社おきかファイナンスグループの代表取締役副会長を兼任しております。
4. 当社は、監査役 井手森生及び柳澤賢二の両氏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27年4月23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27年4月23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 |
| 株式会社アールメンテナンス 春日事業所 | 〒816-0873 福岡県春日市日の出町五丁目38番地 |

販売物件のご紹介

ファミリーマンション グランフォーレ横浜鴨居

平成27年1月完成 25戸 横浜市都筑区(平成27年5月中旬販売予定)
「JR鴨居駅」まで徒歩7分、多くの商業施設とシネマコンプレックスを併せもつ人気の大型複合施設「ららぽーと」まで徒歩4分の至便なロケーション。春には花見の名所として知られる「鶴見川」や、「鴨居原市民の森」の豊かな緑など、憩いのスポットにも恵まれています。



グランフォーレ横浜鴨居

資産運用型マンション グランフォーレプライム大橋

平成27年4月完成予定 52戸 福岡市南区
九州第一の商業地域「天神」の南、九州大学大橋キャンパスをはじめ複数の教育施設に囲まれ、学生の街としても良く知られた地域に立地しております。交通機関へのアクセスに加え、買い物など日常的な生活環境の良さもポイントです。



グランフォーレプライム大橋