

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）
株主名簿管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
事務取扱場所 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

	証券会社に口座をお持ちの場合	特別口座の場合
郵便物送付先		〒168-8507 東京都杉並区和泉2-8-4
電話お問合せ先	お取引の証券会社となります。	0120-288-324（フリーダイヤル）
お取次店		みずほ信託銀行株式会社全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
ご注意	未払配当金の支払、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問合せ先・お取次店をご利用ください。	株券電子化前に名簿書換を失念されお手元に他人名義の株券がある場合は至急ご連絡ください。

- ・特別口座の場合の株式関係のお手続用紙（一部）のご請求は、次のみずほ信託銀行株のホームページ「お手続内容」より出力できますのでご利用ください。
<http://www.mizuho-tb.co.jp/daikou/>
- ・期末配当金の受取りは、お取引銀行及びゆうちょ銀行の預貯金口座へのお振込で受取す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（<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。

第19期 年次報告書

平成20年2月1日から平成21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

株主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は当社への格別のご理解とご支援を賜り、誠にありがとうございます。厚く御礼申し上げます。

当期（平成21年1月期）におきましては、世界的な金融資本市場の混乱等の影響により、わが国の経済情勢も急激な悪化に陥り、なお先行き不透明であることは、皆様も報道等でご承知のことと存じます。当社が属する分譲マンション業界においても、経営破綻に至る企業が続出するなど、事業環境は極めて厳しい1年ございました。

当社は、福岡都市圏のほか東京都や大分市で開発プロジェクトを進め、順調に事業領域を拡大しております。一方、販売においては、ファミリーマンション、資産運用型マンションともに大変厳しい状況にさらされたものの、堅実な営業姿勢を貫いてまいりました。結果として、事業報告でご報告申し上げましたとおり、5期ぶりの減収減益となりましたが、営業利益、経常利益を確保することはできました。

また、棚卸資産の評価を行った結果、その評価損を特別損失に計上したため、当期純損失となりましたが、これは、次期（平成22年1月期）より適用される「棚卸資産の評価に関する会計基準」を踏まえ、今後に備えて当社財務体質の健全性の向上と収益基盤の強化をはかるためであります。

次期の見通しにつきましては、厳しい環境が継続するものと見て、慎重に計画いたしました。しかしながら、分譲マンションの需給調整の進行、高騰していた地価や建築コストの鎮静化、沈滞していた購買ニーズの活性化など、市況が回復する見込みは充分にあると考えております。この逆境を乗り切り、引き続き「理想の住まいづくり」の経営理念の下、コーセーアールイーならではの個性的で商品力の高いマンションを企画・開発してまいります。

今後とも、何卒当社の堅実な経営姿勢をご理解いただき、一層のご指導とご鞭撻を賜りますよう、衷心より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

当事業年度におけるわが国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発する世界的な金融不安に加え、株価の低迷、円高の進行等により、急激な景気後退の局面を迎えております。

当社が属する分譲マンション業界におきましては、景気先行き不安に伴う個人消費の低迷による販売不振、金融資本市場の信用収縮による資金繰りの悪化等で、経営破綻する企業が続出するなど、極めて厳しい事業環境が続いております。

このような環境の下、当社は、ファミリーマンションの企画・販売において、東京都足立区、大分県大分市、福岡県久留米市にそれぞれ1棟ずつ完成させ、提案営業に徹した販売活動に努めました。顧客の買い控え傾向は根強く、合計55戸（前期比 16.7%減）の引渡しにとどまりました。また、資産運用型マンションの企画・販売においては、福岡市で不動産投資ファンド向け2棟の引渡しを完了する一方、個人顧客向けについては、販売子会社である株式会社コーセーアセットプランを設立して顧客の開拓と営業力の強化に努め、合計205戸（前期比 13.9%増）の引渡しとなりました。

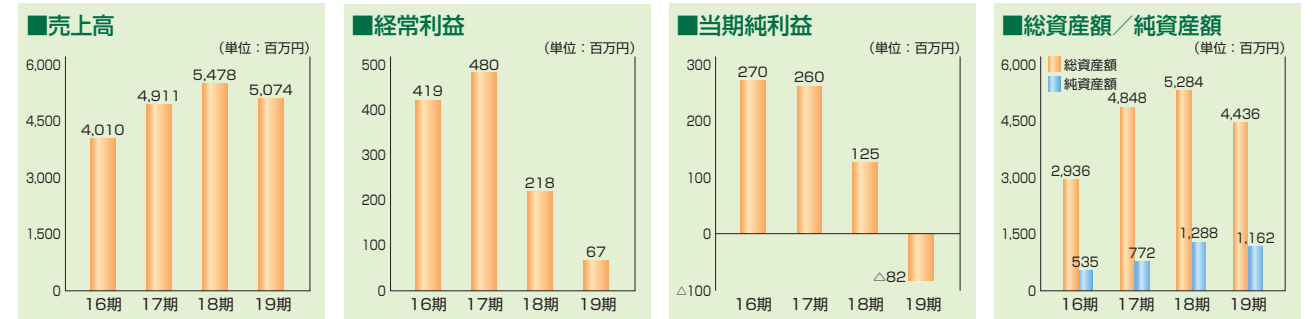
これらの結果、売上高は 50億74百万円（前期比 7.4%減）となり、販売費及び一般管理費の節減に努めたものの、営業利益は 91百万円（前期比68.4%減）、経常利益は 67百万円（前期比 69.0%減）となりました。また、財務体質の健全性を向上させるため、現時点での資産価値を保守的に見積り、仕掛販売用不動産評価損 99百万円を特別損失に計上したことなどにより、当期純損失 82百万円（前期は 1億25百万円の純利益）となりました。

当期（平成21年1月期）の配当につきましては、経常利益の状況と安定的な配当実施の方針を踏まえ、1株当たり年間配当金1,000円とさせていただきます。



グランフォーレ北綾瀬（東京都足立区）

財務ハイライト



個別財務諸表

貸借対照表

(単位：千円)

科目	前期 (平成20年1月31日現在)	当期 (平成21年1月31日現在)
資産の部		
流動資産	5,054,458	4,205,319
現金及び預金	999,687	603,109
売掛金	1,072	2,811
販売用不動産	1,582,816	1,873,007
仕掛販売用不動産	2,295,497	1,697,440
貯蔵品	416	256
前渡金	72,964	—
前払費用	38,578	9,340
繰延税金資産	8,948	6,017
その他	54,478	13,526
貸倒引当金	—	△190
固定資産	229,880	230,761
有形固定資産	187,830	174,100
建物	108,789	96,073
構築物	451	578
工具器具備品	3,409	2,268
土地	75,179	75,179
無形固定資産	2,170	1,666
投資その他の資産	39,879	54,994
投資有価証券	5,215	5,023
関係会社株式	—	11,000
長期前払費用	688	8,325
繰延税金資産	3,164	426
その他	34,884	33,573
貸倒引当金	△4,073	△3,354
資産合計	5,284,338	4,436,081

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(単位：千円)

科目	前期 (平成20年1月31日現在)	当期 (平成21年1月31日現在)
負債の部		
流動負債	3,827,485	2,431,847
支払手形	1,107,015	909,194
買掛金	23,282	12,405
短期借入金	341,500	212,000
1年内返済予定長期借入金	1,987,044	978,004
1年内償還予定社債	130,000	40,000
未払金	25,066	29,764
未払法人税等	69,749	21,243
前受金	48,110	99,396
賞与引当金	8,533	6,160
その他	87,184	123,679
固定負債	168,340	842,199
社債	40,000	200,000
長期借入金	109,824	624,820
その他	18,516	17,379
負債合計	3,995,825	3,274,047
純資産の部		
株主資本	1,289,198	1,162,253
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	207,000	207,000
資本準備金	207,000	207,000
利益剰余金	744,198	624,751
利益準備金	5,240	5,240
その他利益剰余金	738,958	619,511
別途積立金	550,000	650,000
繰越利益剰余金	188,958	△30,488
自己株式	—	△7,497
評価・換算差額等	△685	△219
その他有価証券評価差額金	△685	△219
純資産合計	1,288,512	1,162,034
負債・純資産合計	5,284,338	4,436,081

(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19年2月1日 至平成20年1月31日)	当期 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)
売上高	5,478,971	5,074,176
売上原価	4,266,998	4,115,953
売上総利益	1,211,973	958,222
販売費及び一般管理費	922,595	866,906
営業利益	289,377	91,315
営業外収益	57,171	88,614
営業外費用	127,765	112,126
経常利益	218,784	67,803
特別利益	3,239	—
特別損失	—	128,979
税引前当期純利益又は純損失(△)	222,023	△61,175
法人税、住民税及び事業税	89,148	16,458
法人税等調整額	7,759	5,203
当期純利益又は純損失(△)	125,116	△82,837

(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20年2月1日 至平成21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			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計						
平成20年1月31日残高	338,000	207,000	207,000	5,240	550,000	188,958	744,198	—	1,289,198	△685	△685	1,288,512
事業年度中の変動額												
剰余金の配当						△36,610	△36,610		△36,610			△36,610
別途積立金の積立					100,000	△100,000	—		—			—
当期純損失						△82,837	△82,837		△82,837			△82,837
自己株式の取得								△7,497	△7,497			△7,497
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)										466	466	466
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	100,000	△219,447	△119,447	△7,497	△126,945	466	466	△126,478
平成21年1月31日残高	338,000	207,000	207,000	5,240	650,000	△30,488	624,751	△7,497	1,162,253	△219	△219	1,162,034

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：千円)

科目	当期 (平成21年1月31日現在)
資産の部	
流動資産	4,243,803
固定資産	218,633
有形固定資産	176,194
無形固定資産	1,666
投資その他の資産	40,772
資産合計	4,462,437
負債の部	
流動負債	2,446,097
固定負債	842,155
負債合計	3,288,253
純資産の部	
株主資本	1,168,227
資本金	338,000
資本剰余金	207,000
利益剰余金	630,725
自己株式	△7,497
評価・換算差額等	△219
その他有価証券評価差額金	△219
少数株主持分	6,175
純資産合計	1,174,184
負債純資産合計	4,462,437

(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20年2月1日 至平成21年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本					評価・換算差額等		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	評価・換算 差額等合計		
平成20年1月31日残高	338,000	207,000	744,198	-	1,289,198	△685	△685	-	1,288,512
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△36,610		△36,610				△36,610
当期純損失			△76,863		△76,863				△76,863
自己株式の取得				△7,497	△7,497				△7,497
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額 (純額)						466	466	6,175	6,642
連結会計年度中の変動額合計	-	-	△113,473	△7,497	△120,971	466	466	6,175	△114,328
平成21年1月31日残高	338,000	207,000	630,725	△7,497	1,168,227	△219	△219	6,175	1,174,184

(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	当期 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)
売上高	5,244,224
売上原価	4,152,763
売上総利益	1,091,461
販売費及び一般管理費	987,473
営業利益	103,987
営業外収益	88,784
営業外費用	112,077
経常利益	80,694
特別損失	128,979
税金等調整前当期純損失	48,284
法人税、住民税及び事業税	22,278
法人税等調整額	4,123
少数株主利益	2,175
当期純損失	76,863

(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	当期 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	236,322
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,742
財務活動によるキャッシュ・フロー	△593,260
現金及び現金同等物に係る換算差額	0
現金及び現金同等物の増減額 (△減少額)	△371,680
現金及び現金同等物の期首残高	924,687
新規連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高	0
現金及び現金同等物の期末残高	553,006

(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21年1月31日現在

株式の状況

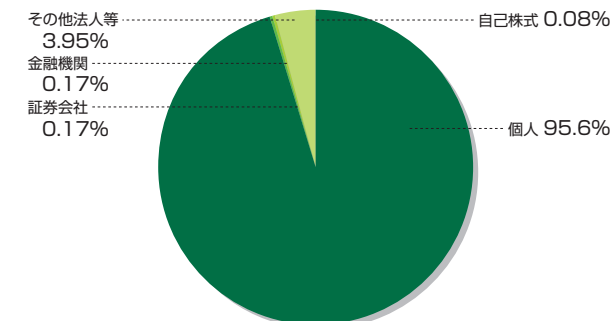
発行可能株式総数	80,000株
発行済株式の総数	20,920株
株主数	1,137名 (前期末比 148名減)

大株主 (上位10名)

氏名又は名称	持株数 (株)	出資比率 (%)
諸藤 敏一	13,679	66.20
山崎 愛彦	486	2.35
コーセーアールイー従業員持株会	327	1.58
朝日火災海上保険株式会社	220	1.07
アーデントワーク株式会社	200	0.97
九州建設株式会社	200	0.97
株式会社アルデプロ	200	0.97
株式会社合人社計画研究所	197	0.95
株式会社旭工務店	187	0.91
株式会社三広	160	0.77

(注) 出資比率は自己株式 (267株) を控除して計算しております。

所有者別分布状況 (株主数)



企業概要

平成21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	49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	津田 雅浩
常勤監査役	内川 裕行
監査役	藤井 隆生
監査役	井手 森

(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。

所在地

本社	〒810-0042 福岡県福岡市中央区赤坂1丁目15番30号
東京支店	〒160-0023 東京都新宿区西新宿3丁目2番11号 新宿三井ビルディングニ号館13F

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2丁目2番11号
-----------------	----------------------------------