

## 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 株式会社アイ・アール ジャパン  
〒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  
電話0120-975-960（通話料無料）

郵便物送付先 及びお問合せ先  
株式会社アイ・アール ジャパン 証券代行業務部  
電話0120-975-960（通話料無料）

公告方法 電子公告とし、当社のホームページ（<https://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。

（ご注意）

- 1.株主様の住所変更、買取請求その他各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関（証券会社等）で承ることとなっております。口座を開設されている証券会社等にお問合せください。株主名簿管理人（株式会社アイ・アール ジャパン）ではお取り扱いできませんのでご注意ください。
- 2.未受領の配当金につきましては、株主名簿管理人（株式会社アイ・アール ジャパン）でお支払いいたします。

## 株主優待

■対象株主様  
毎年1月31日現在の株主名簿に記載された当社株式100株（1単元）以上保有の株主様のうち、1年以上継続保有の株主様を対象といたします。なお、保有継続期間1年以上とは、毎年1月31日を基準とし、中間期末日及び期末日の株主名簿に同一株主番号で連続して3回以上記載されることといたします。また、株主優待の対象となる所有株式数は、株主優待制度の基準日（1月31日）現在の所有株式数といたします。

■優待内容  
以下の所有株式数により、クオカードを年1回贈呈いたします。

所有株式数（保有期間1年以上）	優待内容（クオカード）
100株以上 200株未満	500円分
200株以上 500株未満	1,000円分
500株以上 1,000株未満	2,000円分
1,000株以上 2,000株未満	3,000円分
2,000株以上	5,000円分

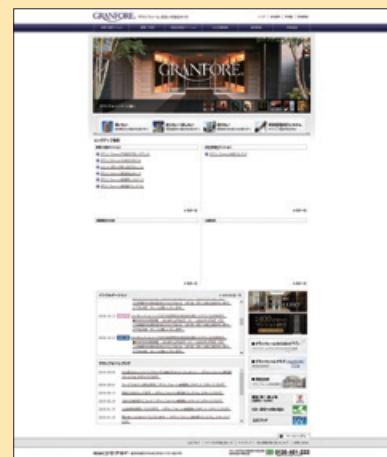
■贈呈時期  
毎年4月の定時株主総会後に発送いたします。

## 第29期年次報告書

2018年2月1日から2019年1月31日まで



コーセーアールイーホームページ  
<https://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。



# 株主の皆様へ

## ～事業効率の高い新規プロジェクトの確保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、厚く御礼申し上げます。

当期（2019年1月期）における我が国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、緩やかな回復傾向が継続しておりますが、通商問題の動向が世界経済に与える影響や中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確定要素が多く、10月には消費税の増税が予定されており、先行き不透明な状況です。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、低金利によりマンション購入意欲が下支えされているものの、土地仕入における競合激化や、人手不足に伴う建築コストの上昇や工期の長期化などの影響により、今後の仕入・開発の進捗に支障をきたすことが懸念されます。

このような事業環境下ではございますが、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、2017年10月東証一部指定となったタイミングで実施しました公募増資により調達させていただいた資金を有効に活用して、新規の事業用地取得のほか、完成物件や中古物件の仕入にも取り組んでまいりました。その結果、売上高・経常利益ともに過去2番目の水準となり、経常利益は2年連続で15億円を超えることができました。

また、中期経営計画最終年度である次期（2020年1月期）には当社の創業以来最大のプロジェクトとなります全252戸の資産運用型マンション「グランフォーレ千早プレミア」の販売を予定しており、121億円の売上を計画しております。今後も更なる成長を目指し、全社一丸となって努力してまいります。

株主の皆様におかれましては、引き続き、当社グループをご指導・ご支援賜りますよう、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

当社グループは、ファミリーマンション及び資産運用型マンションの新規物件開発のほか、完成物件や中古物件の仕入にも取り組み、販売状況は増収とはなりませんでした。最終利益は2年連続で10億円を上回りました。この結果、売上高12,150,447千円（前期比5.7%減）、営業利益1,548,680千円（前期比13.2%減）、経常利益1,544,985千円（前期比11.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,019,408千円（前期比11.7%減）となりました。



（グランフォーレ南福岡レジデンス）

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5,106,840千円（前期比8.9%減）、セグメント利益712,847千円（前期比21.1%減）となりました。

（資産運用型マンション販売事業）

売上高5,523,746千円（前期比17.3%減）、セグメント利益723,173千円（前期比28.0%減）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

売上高375,851千円（前期比2.2%増）、セグメント利益141,006千円（前期比0.8%増）となりました。

（ビルメンテナンス事業）

売上高188,311千円（前期比17.5%増）、セグメント利益17,038千円（前期比9.5%減）となりました。

（その他の事業）

不動産仲介業のほかマンション販売代理業を行い、売上高955,697千円（前期比1129.5%増）、セグメント利益252,804千円（前期比301.1%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 (2018年1月31日現在)	当期 (2019年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	13,053,885	14,570,253
固定資産	1,767,834	1,777,179
有形固定資産	1,695,752	1,707,964
無形固定資産	5,092	3,869
投資その他の資産	66,989	65,345
<b>資産合計</b>	<b>14,821,720</b>	<b>16,347,433</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	6,453,947	4,177,135
固定負債	1,893,751	5,012,192
<b>負債合計</b>	<b>8,347,699</b>	<b>9,189,328</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	6,378,751	7,062,986
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	3,387,386	4,071,620
自己株式	△15,117	△15,117
その他の包括利益累計額	5,255	1,352
その他有価証券評価差額金	5,255	1,352
非支配株主持分	90,013	93,766
<b>純資産合計</b>	<b>6,474,021</b>	<b>7,158,105</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>14,821,720</b>	<b>16,347,433</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2018年2月1日 至2019年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		非支配株主持分	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	1,562,450	1,444,032	3,387,386	△15,117	6,378,751	5,255	5,255	90,013	6,474,021
当期変動額									
剰余金の配当			△335,174		△335,174				△335,174
親会社株主に帰属する当期純利益			1,019,408		1,019,408				1,019,408
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△3,902	△3,902	3,752	△150
当期変動額合計	-	-	684,234	-	684,234	△3,902	△3,902	3,752	684,083
当期末残高	1,562,450	1,444,032	4,071,620	△15,117	7,062,986	1,352	1,352	93,766	7,158,105

(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2017年2月1日 至2018年1月31日)	当期 (自2018年2月1日 至2019年1月31日)
売上高	12,889,002	12,150,447
売上原価	9,135,394	8,735,489
売上総利益	3,753,607	3,414,958
販売費及び一般管理費	1,969,168	1,866,277
営業利益	1,784,439	1,548,680
営業外収益	158,602	162,175
営業外費用	192,137	165,871
<b>経常利益</b>	<b>1,750,903</b>	<b>1,544,985</b>
税金等調整前当期純利益	1,750,903	1,544,985
法人税、住民税及び事業税	570,130	501,784
法人税等調整額	△5,016	89
当期純利益	1,185,789	1,043,110
非支配株主に帰属する当期純利益	31,295	23,702
親会社株主に帰属する当期純利益	1,154,493	1,019,408

(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2017年2月1日 至2018年1月31日)	当期 (自2018年2月1日 至2019年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,035,364	△451,957
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,248,324	2,465,516
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,555,776	△741,074
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	342,817	1,272,485
現金及び現金同等物の期首残高	1,420,814	1,763,632
現金及び現金同等物の期末残高	1,763,632	3,036,117

(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 (2018年1月31日現在)	当期 (2019年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	12,554,197	14,118,273
固定資産	1,780,926	1,778,763
有形固定資産	1,691,581	1,691,826
無形固定資産	2,417	1,319
投資その他の資産	86,927	85,617
<b>資産合計</b>	<b>14,335,124</b>	<b>15,897,037</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	6,372,269	4,202,690
固定負債	1,891,027	4,967,207
<b>負債合計</b>	<b>8,263,296</b>	<b>9,169,898</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	6,066,572	6,725,786
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	3,075,206	3,734,421
自己株式	△15,117	△15,117
評価・換算差額等	5,255	1,352
その他有価証券評価差額金	5,255	1,352
<b>純資産合計</b>	<b>6,071,827</b>	<b>6,727,139</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>14,335,124</b>	<b>15,897,037</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2018年2月1日 至2019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	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	1,100,000	1,969,966	3,075,206	△15,117	6,066,572	5,255	5,255	6,071,827
事業年度中の変動額													
別途積立金の積立						300,000	△300,000	-		-			-
剰余金の配当							△335,174	△335,174		△335,174			△335,174
当期純利益							994,388	994,388		994,388			994,388
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)											△3,902	△3,902	△3,902
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	-	300,000	359,214	659,214	-	659,214	△3,902	△3,902	655,311
当期末残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	1,400,000	2,329,181	3,734,421	△15,117	6,725,786	1,352	1,352	6,727,139

(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

2019年1月31日現在

## 株式の状況

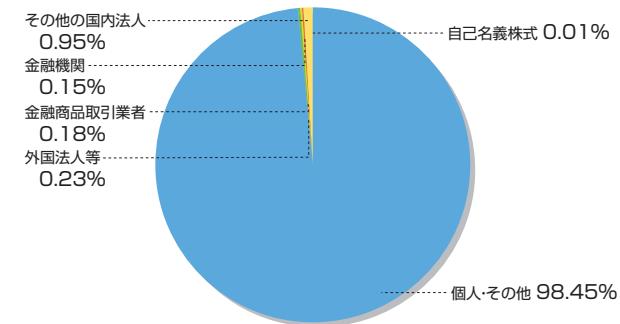
■発行可能株式総数	32,000,000株
■発行済株式の総数	10,156,800株 (自己株式211,200株を除く)
■株主数	10,859名 (前期末比1,437名増)

## 大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
諸藤 敏一	2,504,000株	24.65%
株式会社TMIトラスト	2,100,000	20.68
グランフォーレ会	203,000	2.00
株式会社合人社計画研究所	120,000	1.18
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	112,800	1.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	100,100	0.99
株式会社旭工務店	96,000	0.95
楽天損害保険株式会社	88,000	0.87
九州建設株式会社	80,000	0.79
コーセーアールイー役員持株会	65,200	0.64

(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 (2019年1月31日現在)

商号	株式会社コーセーアールイー
設立	1992年8月
資本金	15億6,245万円
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	59名

## 取締役及び監査等委員 (2019年4月25日現在)

代表取締役社長	諸藤 敏一
常務取締役	山本 健
常務取締役	西川 孝之
取締役	國分 正剛
取締役	土橋 一仁
取締役・監査等委員	井手 森生
取締役・監査等委員	吉 戒 孝
取締役・監査等委員	柳 澤 賢二

(注) 1. 井手森生、吉戒孝及び柳澤賢二の3名はいずれも社外取締役であります。  
2. 当社は、監査等委員 井手森生及び柳澤賢二の2名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

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
株式会社アールメンテナンス	南福岡事業所 〒812-0876 福岡県福岡市博多区昭南町三丁目4番20号

# 販売物件のご紹介



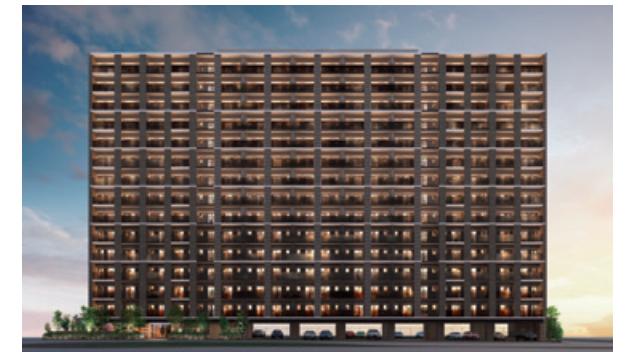
資産運用型マンション  
グランフォーレ六本松スタイル (52戸)  
2019年1月完成 福岡市中央区



ファミリーマンション  
(仮称) グランフォーレ立川 (42戸)  
2019年8月完成予定 東京都立川市



資産運用型マンション  
グランフォーレ大橋プレミア (185戸)  
2018年11月完成 福岡市南区



資産運用型マンション  
グランフォーレ千早プレミア (252戸)  
2019年12月完成予定 福岡市東区