

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 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）

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

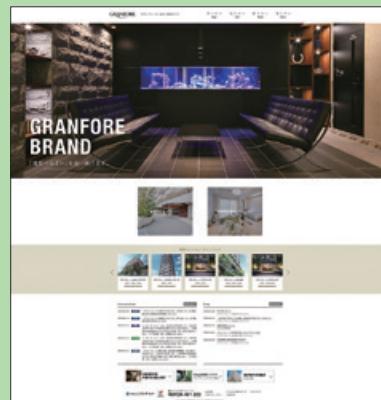
■贈呈時期
毎年4月の定時株主総会後に発送いたします。

第30期 年次報告書

2019年2月1日から2020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。



「グランフォーレ」住まいの総合サイト
<https://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

～「堅確で誠実な経済活動の実践」と「持続可能な企業成長」、
「柔軟な収益体質への変革」を目指します～

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。

はじめに、当社の連結子会社において、顧客にマンションを販売する際、収入を証明する書類や、賃料に関する書類を書き換えて銀行に提出する行為が発覚いたしました。

株主の皆様をはじめ関係者各位に多大なるご迷惑をおかけしておりますことを、改めて深くお詫び申し上げます。

今後は調査結果を踏まえ、再発防止策を早期に作成・実施するとともに、コンプライアンスを徹底し、当社グループ一丸となって信頼の回復を早期に実現できるように尽力してまいります。

当連結会計年度における我が国経済は、雇用・所得環境の改善により、緩やかな回復傾向にあります。米中の通商問題の動向や新型コロナウイルスの感染拡大によるサプライチェーンの停滞が世界経済に与える影響など懸念事項も多く、依然として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、低金利により市場動向は堅調に推移しているものの、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により、販売価格の値上がりや仕入・開発の進捗に影響を与えることが懸念されます。

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むことができました。次期（2021年1月期）につきましても、中期経営計画に基づくファミリーマンション及び資産運用型マンションの開発・販売を進めるとともに、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。

2020年3月に公表いたしました、新しい中期経営計画（2021年1月期～2023年1月期）におきましては、「ブランド力・供給戸数で福岡No.1のデベロッパーを目指す」ことを経営目標に掲げ、2030年を見据えた持続可能なまちづくりに貢献しながら、地域に根差した企業市民として、堅実に成長し続けることを目指す所存でございます。

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、よろしく御礼申し上げます。



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販売を継続して行うとともに、新規物件の開発に取り組むことができました。この結果、売上高9,055,069千円（前期比25.5%減）、営業利益624,379千円（前期比59.7%減）、経常利益643,547千円（前期比58.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益425,658千円（前期比58.2%減）となりましたが、福岡市や長崎市、東京都で計6棟のマンションを完成させ、中古物件を合わせて388戸を引き渡すことができました。



(グランフォーレ千早プレミア)

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 2,777,104千円（前期比45.6%減）、セグメント損失 29,963千円（前期はセグメント利益 712,847千円）となりました。

(資産運用型マンション販売事業)

売上高 4,798,759千円（前期比13.1%減）、セグメント利益 581,851千円（前期比19.5%減）となりました。

(不動産賃貸管理事業)

売上高 412,394千円（前期比9.7%増）、セグメント利益 163,165千円（前期比15.7%増）となりました。

(ビルメンテナンス事業)

売上高 200,026千円（前期比6.2%増）、セグメント利益 16,714千円（前期比1.9%減）となりました。

(その他の事業)

売上高 866,784千円（前期比9.3%減）、セグメント利益 194,188千円（前期比23.2%減）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 (2019年1月31日現在)	当期 (2020年1月31日現在)
資産の部		
流動資産	14,530,520	15,188,374
固定資産	1,816,912	1,765,515
有形固定資産	1,707,964	1,673,511
無形固定資産	3,869	6,549
投資その他の資産	105,078	85,454
資産合計	16,347,433	16,953,889
負債の部		
流動負債	4,177,135	7,050,569
固定負債	5,012,192	2,678,301
負債合計	9,189,328	9,728,871
純資産の部		
株主資本	7,062,986	7,153,470
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	4,071,620	4,162,105
自己株式	△15,117	△15,117
その他の包括利益累計額	1,352	4,624
その他有価証券評価差額金	1,352	4,624
非支配株主持分	93,766	66,923
純資産合計	7,158,105	7,225,017
負債・純資産合計	16,347,433	16,953,889

(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2019年2月1日 至2020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	4,071,620	△15,117	7,062,986	1,352	1,352	93,766	7,158,105
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			425,658		425,658				425,658
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						3,271	3,271	△26,843	△23,571
当期変動額合計	-	-	90,484	-	90,484	3,271	3,271	△26,843	66,912
当期末残高	1,562,450	1,444,032	4,162,105	△15,117	7,153,470	4,624	4,624	66,923	7,225,017

(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2018年2月1日 至2019年1月31日)	当期 (自2019年2月1日 至2020年1月31日)
売上高	12,150,447	9,055,069
売上原価	8,735,489	6,570,312
売上総利益	3,414,958	2,484,756
販売費及び一般管理費	1,866,277	1,860,377
営業利益	1,548,680	624,379
営業外収益	162,175	179,624
営業外費用	165,871	160,455
経常利益	1,544,985	643,547
税金等調整前当期純利益	1,544,985	643,547
法人税、住民税及び事業税	501,784	200,319
法人税等調整額	89	26,913
当期純利益	1,043,110	416,315
非支配株主に帰属する当期純利益	23,702	△9,343
親会社株主に帰属する当期純利益	1,019,408	425,658

(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2018年2月1日 至2019年1月31日)	当期 (自2019年2月1日 至2020年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△451,957	△1,756,213
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,465,516	△17,873
財務活動によるキャッシュ・フロー	△741,074	930,904
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,272,485	△843,182
現金及び現金同等物の期首残高	1,763,632	3,036,117
現金及び現金同等物の期末残高	3,036,117	2,192,934

(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 (2019年1月31日現在)	当期 (2020年1月31日現在)
資産の部		
流動資産	14,118,273	14,676,429
固定資産	1,778,763	1,768,385
有形固定資産	1,691,826	1,659,512
無形固定資産	1,319	3,583
投資その他の資産	85,617	105,289
資産合計	15,897,037	16,444,815
負債の部		
流動負債	4,202,690	6,904,275
固定負債	4,967,207	2,647,667
負債合計	9,169,898	9,551,943
純資産の部		
株主資本	6,725,786	6,888,248
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	3,734,421	3,896,882
自己株式	△15,117	△15,117
評価・換算差額等	1,352	4,624
その他有価証券評価差額金	1,352	4,624
純資産合計	6,727,139	6,892,872
負債・純資産合計	15,897,037	16,444,815

(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2019年2月1日 至2020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	1,400,000	2,329,181	3,734,421	△15,117	6,725,786	1,352	1,352	6,727,139
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							497,636	497,636		497,636			497,636
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)											3,271	3,271	3,271
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	-	300,000	△137,538	162,461	-	162,461	3,271	3,271	165,733
当期末残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	1,700,000	2,191,642	3,896,882	△15,117	6,888,248	4,624	4,624	6,892,872

(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

2020年1月31日現在

株式の状況

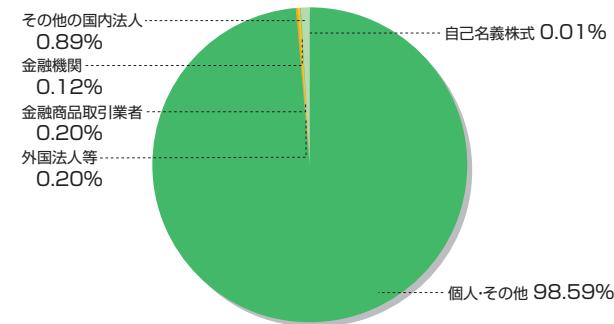
■発行可能株式総数	32,000,000株
■発行済株式の総数	10,156,800株
	(自己株式211,200株を除く)
■株主数	11,981名(前期末比1,122名増)

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	215,500	2.12
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)	119,100	1.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	103,400	1.02
株式会社旭工務店	96,000	0.95
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	68,400	0.67
株式会社三広	64,000	0.63

(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 (2020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	66名

取締役及び監査等委員 (2020年4月23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

ファミリーマンション



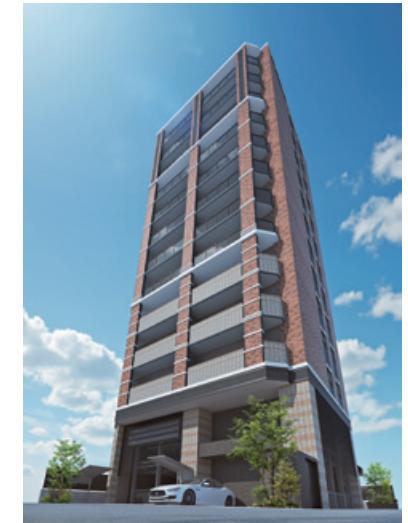
グランフォーレ平尾四丁目レジデンス (29戸)
2020年1月完成 福岡市中央区



グランフォーレ春日宝町 (28戸)
2020年1月完成 福岡県春日市



グランフォーレ大橋サウステラス (34戸)
2020年2月完成 福岡市南区



グランフォーレ五島町レジデンス (22戸)
2020年12月完成予定 長崎県長崎市