

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）

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31期 年次報告書

2020年2月1日から2021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

～ブランド力・供給戸数で

福岡No.1のマンションデベロッパーを目指します～

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承り、厚く御礼申し上げます。

当期（2021年1月期）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症に対するワクチン接種が始まり、景気の持ち直しが期待されるものの、感染拡大の影響は大きく、依然として企業活動や消費行動が抑制されており、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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、モデルルームの来場者の制限や出張の抑制、ローン締結の際の面談の制限など様々な制約が生じ、感染拡大の動向によっては消費マインドや建築資材の調達に大きな影響を受けることから、引き続き予断を許さない状況にあります。一方、土地や建築コストは依然として高止まりの傾向にあります。

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んでまいりました。

次期（2022年1月期）につきましても、新型コロナウイルスの感染拡大や、土地価格・建築費の原価の上昇や工期の長期化等、依然として先行き不透明な状況でございますが、2020年3月に公表しました、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。

また、不動産賃貸管理事業並びにビルメンテナンス事業におきましても、サービス品質の向上に努め、業績の安定的伸長を図ってまいります。

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、売上高9,375,168千円（前期比3.5%増）、営業利益754,281千円（前期比20.8%増）、経常利益839,738千円（前期比30.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益580,720千円（前期比36.4%増）となりました。



(グランフォーレ平尾四丁目レジデンス)

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 4,152,586千円（前期比49.5%増）、セグメント利益 234,772千円（前期はセグメント損失 29,963千円）となりました。

(資産運用型マンション販売事業)

売上高 4,328,226千円（前期比9.8%減）、セグメント利益 611,071千円（前期比5.0%増）となりました。

(不動産賃貸管理事業)

売上高 418,233千円（前期比1.4%増）、セグメント利益 148,593千円（前期比8.9%減）となりました。

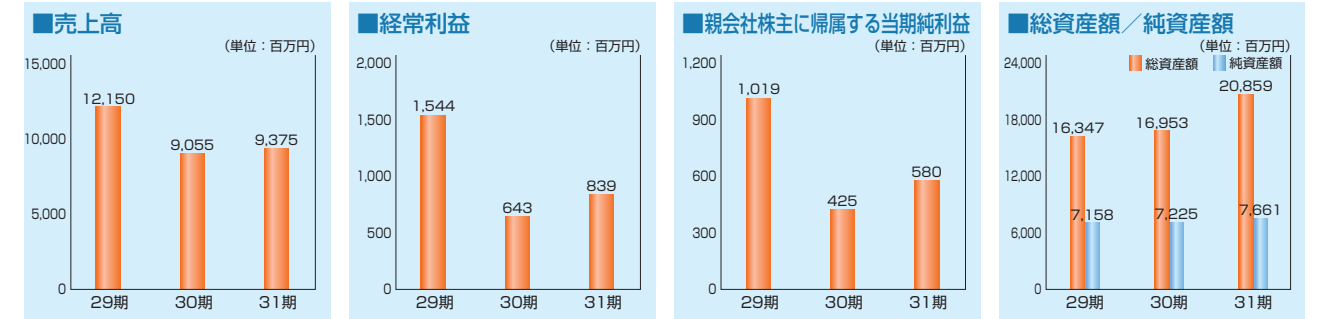
(ビルメンテナンス事業)

売上高 221,137千円（前期比10.6%増）、セグメント利益 21,428千円（前期比28.2%増）となりました。

(その他の事業)

売上高 254,984千円（前期比70.6%減）、セグメント利益 76,878千円（前期比60.4%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	当期
	(2020年1月31日現在)	(2021年1月31日現在)
■ 資産の部		
流動資産	15,188,374	19,136,916
固定資産	1,765,515	1,722,461
有形固定資産	1,673,511	1,633,248
無形固定資産	6,549	11,397
投資その他の資産	85,454	77,815
資産合計	16,953,889	20,859,378
■ 負債の部		
流動負債	7,050,569	9,671,171
固定負債	2,678,301	3,526,492
負債合計	9,728,871	13,197,664
■ 純資産の部		
株主資本	7,153,470	7,602,135
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	4,162,105	4,610,786
自己株式	△15,117	△15,133
その他の包括利益累計額	4,624	—
その他有価証券評価差額金	4,624	—
非支配株主持分	66,923	59,577
純資産合計	7,225,017	7,661,713
負債・純資産合計	16,953,889	20,859,378

(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2020年2月1日 至2021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	4,162,105	△15,117	7,153,470	4,624	4,624	66,923	7,225,017
当期変動額									
剰余金の配当			△132,038		△132,038				△132,038
親会社株主に帰属する当期純利益			580,720		580,720				580,720
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△16	△16	△4,624	△4,624	△7,345	△11,985
当期変動額合計	—	—	448,681	△16	448,665	△4,624	△4,624	△7,345	436,695
当期末残高	1,562,450	1,444,032	4,610,786	△15,133	7,602,135	—	—	59,577	7,661,713

(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 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
売上高	9,055,069	9,375,168
売上原価	6,570,312	6,805,251
売上総利益	2,484,756	2,569,917
販売費及び一般管理費	1,860,377	1,815,635
営業利益	624,379	754,281
営業外収益	179,624	260,128
営業外費用	160,455	174,671
経常利益	643,547	839,738
税金等調整前当期純利益	643,547	839,738
法人税、住民税及び事業税	200,319	278,473
法人税等調整額	26,913	△12,109
当期純利益	416,315	573,374
非支配株主に帰属する当期純利益	△9,343	△7,345
親会社株主に帰属する当期純利益	425,658	580,720

(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 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,756,213	△2,049,975
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,873	△373,868
財務活動によるキャッシュ・フロー	930,904	3,583,264
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△843,182	1,159,420
現金及び現金同等物の期首残高	3,036,117	2,192,934
現金及び現金同等物の期末残高	2,192,934	3,352,355

(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
	(2020年1月31日現在)	(2021年1月31日現在)
■ 資産の部		
流動資産	14,676,429	18,766,598
固定資産	1,768,385	1,750,248
有形固定資産	1,659,512	1,632,764
無形固定資産	3,583	10,082
投資その他の資産	105,289	107,401
資産合計	16,444,815	20,516,846
■ 負債の部		
流動負債	6,904,275	9,649,089
固定負債	2,647,667	3,526,492
負債合計	9,551,943	13,175,582
■ 純資産の部		
株主資本	6,888,248	7,341,264
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	3,896,882	4,349,915
自己株式	△15,117	△15,133
評価・換算差額等	4,624	—
その他有価証券評価差額金	4,624	—
純資産合計	6,892,872	7,341,264
負債・純資産合計	16,444,815	20,516,846

(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2020年2月1日 至2021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 自己株式以外	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	1,700,000	2,191,642	3,896,882	△15,117	6,888,248	4,624	4,624	6,892,872
事業年度中の変動額													
別途積立金の積立						100,000	△100,000	—		—			—
剰余金の配当							△132,038	△132,038		△132,038			△132,038
当期純利益							585,071	585,071		585,071			585,071
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)									△16	△16	△4,624	△4,624	△4,640
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	—	100,000	353,032	453,032	△16	453,017	△4,624	△4,624	448,392
当期末残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	1,800,000	2,544,675	4,349,915	△15,133	7,341,264	—	—	7,341,264

(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	当期
	(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)	(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)
売上高	8,201,830	9,065,126
売上原価	6,107,362	6,575,405
売上総利益	2,094,468	2,489,721
販売費及び一般管理費	1,450,000	1,724,000
営業利益	644,467	765,720
営業外収益	220,493	254,938
営業外費用	158,490	168,754
経常利益	706,470	851,903
税金等調整前当期純利益	706,470	851,903
法人税、住民税及び事業税	191,957	278,839
法人税等調整額	16,877	△12,007
当期純利益	497,636	585,071

(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

2021年1月31日現在

株式の状況

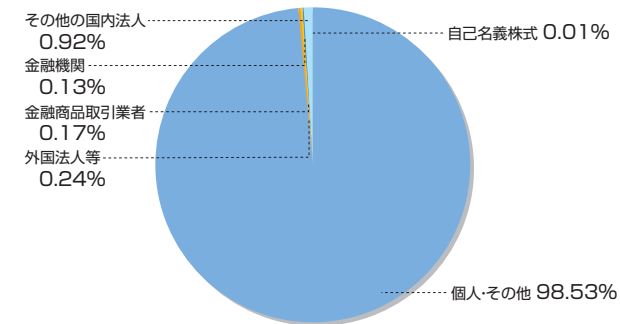
■発行可能株式総数	32,000,000株
■発行済株式の総数	10,156,767株 (自己株式211,233株を除く)
■株主数	12,449名(前期末比468名増)

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	227,700	2.24
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	197,700	1.95
株式会社合人社計画研究所	120,000	1.18
株式会社旭工務店	96,000	0.95
株式会社日本カस्टディ銀行(信託口5)	93,100	0.92
九州建設株式会社	80,000	0.79
株式会社日本カस्टディ銀行(信託口6)	76,000	0.75
株式会社日本カस्टディ銀行(信託口1)	72,900	0.72

(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 (2021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	77名

取締役及び監査等委員 (2021年4月27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	柳澤 賢二
取締役・監査等委員	森川 康朗

(注) 1. 井手森生、柳澤賢二及び森川康朗の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	※2020年4月17日をもって解散を決議し、清算手続き中であります。
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
グランフォーレ博多駅プレミア (60戸)
2020年6月完成 福岡市博多区



資産運用型マンション
グランフォーレ千早マークスクエア イーストウイング (252戸)
2020年11月完成 福岡市東区



ファミリーマンション
グランフォーレ百道アクアフロント (18戸)
2020年10月完成 福岡市早良区



ファミリーマンション
グランフォーレ西新パサージュ (39戸)
2021年11月完成予定 福岡市早良区