

第33期 年次報告書

2022年2月1日から2023年1月31日まで

株主の皆様へ

～ブランド力・供給戸数で

福岡No.1の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（2023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の感染拡大の影響は収まりつつあるものの、ロシアのウクライナ侵攻が続き、エネルギー価格の高騰や物価高など様々な影響が出ており、日米金利差により円安も進行し、依然として先行きは不透明な状況です。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、これまで住宅購入意欲の下支えとなっていた大規模金融緩和の修正が懸念されます。土地や建築費の上昇に加え、金利が上昇した場合には、顧客のマンション購入可能額へ影響を与えることから、今後はより慎重に開発・販売を行う必要があります。

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。

次期（2024年1月期）につきましては、現時点では低金利政策の下支えがあるものの、ロシアのウクライナ侵攻は収束しておらず、物価の上昇も続いているため、地価の高騰に加え今後は資材や人件費等を含む建築費のさらなる上昇が懸念されます。

このような環境のもと、当社グループは、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いては、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 10,995,723千円（前期比2.6%減）、営業利益 1,630,870千円（前期比42.8%増）、経常利益 1,843,914千円（前期比45.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,259,933千円（前期比43.2%増）となりました。

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 6,158,014千円（前期比145.5%増）、セグメント利益 889,923千円（前期はセグメント損失 32,424千円）となりました。

（資産運用型マンション販売事業）

売上高 4,172,554千円（前期比47.9%減）、セグメント利益 906,633千円（前期比30.6%減）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

売上高 323,411千円（前期比25.3%減）、セグメント利益 111,660千円（前期比14.0%減）となりました。

（ビルメンテナンス事業）

売上高 267,038千円（前期比3.9%増）、セグメント利益 27,123千円（前期比3.9%増）となりました。

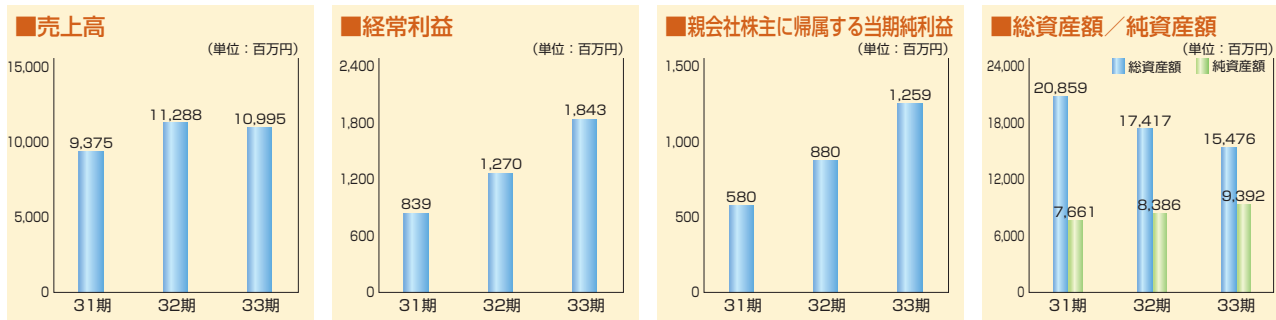
（その他の事業）

売上高 74,703千円（前期比8.4%減）、セグメント利益 60,434千円（前期比2.6%増）となりました。



（グランフォーレ大橋駅前レジデンス）

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
	(2022年1月31日現在)	(2023年1月31日現在)
■ 資産の部		
流動資産	16,851,100	14,909,833
固定資産	566,126	566,342
有形固定資産	484,106	471,737
無形固定資産	11,386	8,370
投資その他の資産	70,633	86,233
資産合計	17,417,226	15,476,175
■ 負債の部		
流動負債	5,411,058	4,411,206
固定負債	3,619,371	1,672,037
負債合計	9,030,430	6,083,244
■ 純資産の部		
株主資本	8,329,790	9,335,804
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	5,338,441	6,344,455
自己株式	△15,133	△15,133
非支配株主持分	57,005	57,126
純資産合計	8,386,796	9,392,931
負債・純資産合計	17,417,226	15,476,175

(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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	(自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
売上高	11,288,896	10,995,723
売上原価	8,474,075	7,939,136
売上総利益	2,814,820	3,056,587
販売費及び一般管理費	1,672,917	1,425,717
営業利益	1,141,903	1,630,870
営業外収益	310,073	331,795
営業外費用	181,199	118,750
経常利益	1,270,778	1,843,914
税金等調整前当期純利益	1,270,778	1,843,914
法人税、住民税及び事業税	395,254	594,382
法人税等調整額	△1,909	△10,522
当期純利益	877,433	1,260,054
非支配株主に帰属する当期純利益又は 非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△2,572	121
親会社株主に帰属する当期純利益	880,006	1,259,933

(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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	(自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,230,428	2,945,916
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,458	△497,275
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,708,985	△3,281,042
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,518,984	△832,401
現金及び現金同等物の期首残高	3,352,355	4,871,340
現金及び現金同等物の期末残高	4,871,340	4,038,938

(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2022年2月1日 至2023年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本					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		
当期首残高	1,562,450	1,444,032	5,338,441	△15,133	8,329,790	57,005	8,386,796
当期変動額							
剰余金の配当			△253,919		△253,919		△253,919
親会社株主に帰属する当期純利益			1,259,933		1,259,933		1,259,933
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						121	121
当期変動額合計			1,006,014		1,006,014	121	1,006,135
当期末残高	1,562,450	1,444,032	6,344,455	△15,133	9,335,804	57,126	9,392,931

(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 (2022年1月31日現在)	当期 (2023年1月31日現在)
資産の部		
流動資産	16,463,104	14,503,803
固定資産	593,997	594,426
有形固定資産	483,387	471,083
無形固定資産	10,817	7,828
投資その他の資産	99,792	115,513
資産合計	17,057,101	15,098,229
負債の部		
流動負債	5,383,750	4,389,308
固定負債	3,619,371	1,672,037
負債合計	9,003,122	6,061,345
純資産の部		
株主資本	8,053,979	9,036,883
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	5,062,630	6,045,534
自己株式	△15,133	△15,133
純資産合計	8,053,979	9,036,883
負債・純資産合計	17,057,101	15,098,229

(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 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
売上高	11,046,961	10,745,586
売上原価	8,333,720	7,794,540
売上総利益	2,713,240	2,951,046
販売費及び一般管理費	1,595,789	1,350,730
営業利益	1,117,450	1,600,316
営業外収益	309,323	327,041
営業外費用	180,821	118,338
経常利益	1,245,952	1,809,019
税引前当期純利益	1,245,952	1,809,019
法人税、住民税及び事業税	382,368	582,838
法人税等調整額	△1,481	△10,642
当期純利益	865,065	1,236,823

(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2022年2月1日 至2023年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計	純資産 合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式				
		資本 準備金	その他資本剰余金	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
			自己株式処分 差益			別途積立金	繰越利益剰余金					
当期首残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	1,900,000	3,157,390	5,062,630	△15,133	8,053,979	8,053,979	
事業年度中の変動額												
別途積立金の積立						200,000	△200,000	-		-	-	
剰余金の配当							△253,919	△253,919		△253,919	△253,919	
当期純利益							1,236,823	1,236,823		1,236,823	1,236,823	
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	-	200,000	782,904	982,904	-	982,904	982,904	
当期末残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	2,100,000	3,940,294	6,045,534	△15,133	9,036,883	9,036,883	

(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

2023年1月31日現在

株式の状況

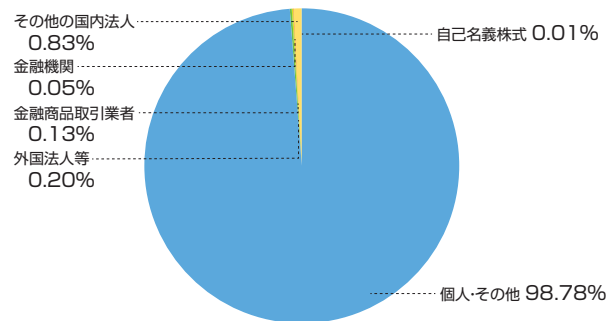
■発行可能株式総数	32,000,000株
■発行済株式の総数	10,156,767株 (自己株式211,233株を除く)
■株主数	15,439名(前期末比1,522名増)

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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	376,800	3.71
グランフォーレ会	251,900	2.48
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
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	76,100	0.75
株式会社三広	64,000	0.63
株式会社ウェルホールディングス	60,000	0.59

(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 (2023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	71名

取締役及び監査等委員 (2023年4月27日現在)

代表取締役社長	諸藤 敏一
専務取締役	山本 健
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マークプレイス (66戸)

2023年1月完成 福岡市博多区



ファミリーマンション

グランフォーレ箱崎九大前レジデンス (37戸)

2023年10月完成予定 福岡市東区



ファミリーマンション

グランフォーレ長府侍町 (40戸)

2023年12月完成予定 山口県下関市



ファミリーマンション

グランフォーレ高見馬場 (74戸)

2024年4月完成予定 鹿児島県鹿児島市

※掲載の絵図は、完成予想図で実際とは異なります。

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

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）

郵便物送付先
及びお問合せ先

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。

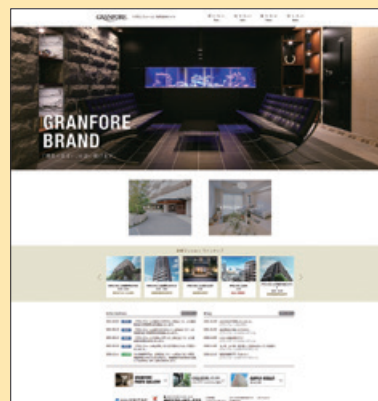
所有株式数（保有期間1年以上）	優待内容（クオカード）
100株以上 200株未満	500円分
200株以上 500株未満	1,000円分
500株以上 1,000株未満	2,000円分
1,000株以上 2,000株未満	3,000円分
2,000株以上	5,000円分

■贈呈時期

毎年4月の定時株主総会後に発送いたします。



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。

