

## 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） 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
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式会社のホームページ「お手続き内容」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、お取引銀行の預貯金口座へのお振込で受取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 20 期 年 次 報 告 書

平成21年2月1日から平成22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、厚く御礼申し上げます。

当期（平成22年1月期）における我が国は、世界的な金融市場の混乱に伴う景気の低迷が続き、依然として厳しい経済状況でございます。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に加え、金融機関等からの開発資金調達が難しい状況が続いたため、市場規模は縮小してきた感がございます。一方、首都圏をはじめ需給調整が急速に進み、一部では完成即日完売の物件が出現するなど、市況の回復の兆しも感じられるようになってまいりました。

このような事業環境の下、当社は、ファミリーマンションの分譲販売において、販売戸数は伸びたものの利益効率が低下し、資産運用型マンションの分譲販売においては、販売戸数が伸び悩みました。この結果、事業報告でご報告申し上げたとおり、前期に比べ大幅減収となり、6期ぶりに営業損失、経常損失を計上することとなりました。経費削減に努めたものの、市況の落ち込みが想定以上となり、皆様のご期待に応えることができず、誠に遺憾に存じます。

プロジェクトの企画・開発におきましては、当期はファミリーマンション1棟、資産運用型マンション2棟を完成させ、次期以降分としてファミリーマンション2棟、資産運用型マンション1棟の開発を進めております。このうちファミリーマンション1棟については、開発型の特定目的会社を活用し、資金調達の多様化を図ることができました。

次期の経営成績の見通しにつきましては、厳しい市況に即した販売計画を策定しておりますが、取扱い物件のコストや販売価格がリーズナブルになっていることと、会社の業務効率化を徹底してさらに経費節減に努めることから、黒字転換を果たせるものと考えております。また、市況の回復に向けた物件の確保が当社の重要な課題と認識し、当社の財務体質を強化しつつ、慎重かつ積極的にプロジェクトの企画・開発に取り組んでまいります。

今後とも、当社に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我が国経済は、世界的な金融市場の混乱に伴う景気の低迷が続きましたが、国内外の経済対策を背景に一部では景気回復傾向の兆しが見られるようになりました。しかしながら、企業収益を圧迫する円高・デフレ要因は改善されておらず、企業の設備投資、雇用環境、個人消費は低水準で推移し、依然として厳しい状況が続いております。

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に加え、金融資本市場の信用収縮により開発資金調達が困難な状況となったことから、2009年の年間マンション発売戸数は全国で17年ぶりに8万戸を割り込むなど、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、福岡市で1棟29戸を完成させたほか、前年に引続き在庫物件の販売活動を行いました。顧客の買い控え傾向は根強く、価格対応等を余儀なくされ、利益効率が低下しました。このほか、開発型の特定目的会社を組成し、新たなプロジェクトに着手しております。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2棟116戸を完成させるとともに、即戦力人材を採用するなど営業力の強化に取組んだものの、計画販売戸数を下回る結果となりました。

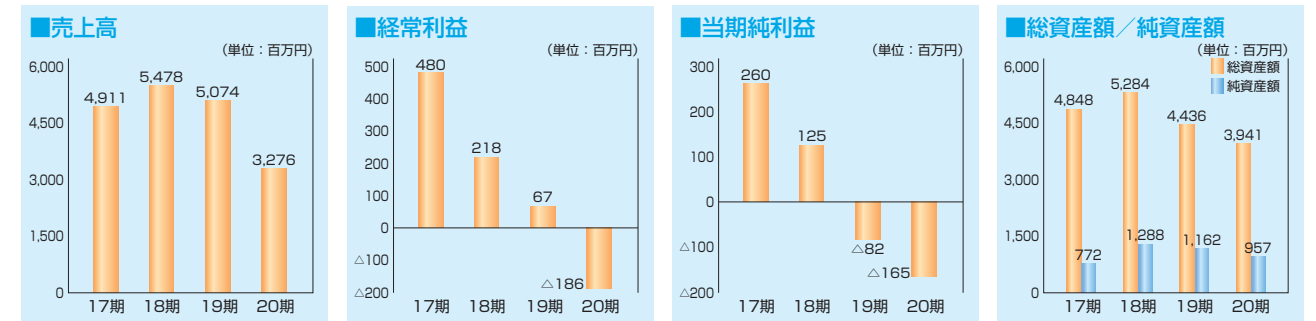
これらの結果、当事業年度の売上高は32億76百万円（前期比35.4%減）となり、販売費及び一般管理費の節減に努めたものの、営業損失1億43百万円（前期は営業利益91百万円）、経常損失1億86百万円（前期は経常利益67百万円）、当期純損失1億65百万円（前期は当期純損失82百万円）となりました。

当期（平成22年1月期）配当につきましては、当期純損失ではあるものの、安定的な配当維持の方針を踏まえ、1株当たり年間配当金500円とさせていただきます。



グランフォーレマリナ通り（福岡市）

## 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21年1月31日現在)	当期 (平成22年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>4,205,319</b>	<b>3,712,498</b>
現金及び預金	603,109	991,811
売掛金	2,811	1,530
販売用不動産	1,873,007	1,340,808
仕掛販売用不動産	1,697,440	1,348,675
貯蔵品	256	388
前渡金	—	1,090
前払費用	9,340	5,687
繰延税金資産	6,017	—
短期貸付金	—	15,000
その他	13,526	7,996
貸倒引当金	△190	△490
<b>固定資産</b>	<b>230,761</b>	<b>229,200</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>174,100</b>	<b>170,902</b>
建築物	96,073	92,411
構築物	578	284
工具器具備品	2,268	3,025
土地	75,179	75,179
<b>無形固定資産</b>	<b>1,666</b>	<b>1,834</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>54,994</b>	<b>56,463</b>
投資有価証券	5,023	5,683
関係会社株式	11,000	11,000
長期前払費用	8,325	2,069
繰延税金資産	426	—
その他	33,573	42,990
貸倒引当金	△3,354	△5,280
<b>資産合計</b>	<b>4,436,081</b>	<b>3,941,698</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。

(単位：千円)

科目	前期 (平成21年1月31日現在)	当期 (平成22年1月31日現在)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>2,431,847</b>	<b>2,340,607</b>
支払手形	909,194	495,894
買掛金	12,405	11,934
短期借入金	212,000	593,690
1年内返済予定の長期借入金	978,004	485,831
1年内償還予定の社債	40,000	—
未払金	29,764	30,624
未払費用	24,664	18,899
未払法人税等	21,243	1,747
前受金	99,396	258,744
預り金	87,429	402,857
賞与引当金	6,160	—
家賃保証引当金	—	8,198
その他の	11,585	32,186
<b>固定負債</b>	<b>842,199</b>	<b>643,453</b>
社債	200,000	200,000
長期借入金	624,820	416,186
長期預り敷金	17,379	27,267
<b>負債合計</b>	<b>3,274,047</b>	<b>2,984,061</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>1,162,253</b>	<b>957,828</b>
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	624,751	439,082
利益準備金	5,240	5,240
その他利益剰余金	619,511	433,842
別途積立金	650,000	550,000
繰越利益剰余金	△30,488	△116,157
自己株式	△7,497	△26,253
評価・換算差額等	△219	△190
その他有価証券評価差額金	△219	△190
<b>純資産合計</b>	<b>1,162,034</b>	<b>957,637</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>4,436,081</b>	<b>3,941,698</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。

## 損益計算書

(単位：千円)

科目	前期 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)
売上高	5,074,176	3,276,698
売上原価	4,115,953	2,672,873
売上総利益	958,222	603,825
販売費及び一般管理費	866,906	747,794
営業利益又は営業損失(△)	91,315	△143,969
営業外収益	88,614	36,759
営業外費用	112,126	79,740
<b>経常利益又は経常損失(△)</b>	<b>67,803</b>	<b>△186,949</b>
特別利益	—	29,450
特別損失	128,979	3,218
税引前当期純損失(△)	△61,175	△160,717
法人税、住民税及び事業税	16,458	906
過年度法人税等戻入額	—	△3,051
法人税等調整額	5,203	6,443
<b>当期純損失(△)</b>	<b>△82,837</b>	<b>△165,016</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(自平成21年2月1日 至平成22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 別途積立金	繰越利益剰余金					利益剰余金合計	
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
事業年度中の変動額												
剰余金の配当						△20,653	△20,653		△20,653			△20,653
別途積立金の取崩					△100,000	100,000	—		—			—
当期純損失						△165,016	△165,016		△165,016			△165,016
自己株式の取得								△18,756	△18,756			△18,756
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)										28	28	28
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	△100,000	△85,669	△185,669	△18,756	△204,425	28	28	△204,397
平成22年1月31日残高	338,000	207,000	207,000	5,240	550,000	△116,157	439,082	△26,253	957,828	△190	△190	957,637

(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	前期 (平成21年1月31日現在)	当期 (平成22年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	4,243,803	3,864,612
固定資産	218,633	211,903
有形固定資産	176,194	172,490
無形固定資産	1,666	1,834
投資その他の資産	40,772	37,578
<b>資産合計</b>	<b>4,462,437</b>	<b>4,076,515</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	2,446,097	1,993,834
固定負債	842,155	923,445
<b>負債合計</b>	<b>3,288,253</b>	<b>2,917,280</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	1,168,227	950,754
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	207,000	207,000
利益剰余金	630,725	432,008
自己株式	△7,497	△26,253
評価・換算差額等	△219	△190
その他有価証券評価差額金	△219	△190
少数株主持分	6,175	208,671
<b>純資産合計</b>	<b>1,174,184</b>	<b>1,159,234</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>4,462,437</b>	<b>4,076,515</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 (自平成21年2月1日 至平成22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
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△20,653		△20,653				△20,653
当期純損失			△178,063		△178,063				△178,063
自己株式の取得				△18,756	△18,756				△18,756
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						28	28	202,495	202,523
連結会計年度中の変動額合計	-	-	△198,716	△18,756	△217,473	28	28	202,495	△14,949
平成22年1月31日残高	338,000	207,000	432,008	△26,253	950,754	△190	△190	208,671	1,159,234

(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 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)
売上高	5,244,224	3,565,510
売上原価	4,152,763	2,786,811
売上総利益	1,091,461	778,698
販売費及び一般管理費	987,473	911,519
営業利益又は営業損失(△)	103,987	△132,821
営業外収益	88,784	35,682
営業外費用	112,077	87,251
<b>経常利益又は経常損失(△)</b>	<b>80,694</b>	<b>△184,389</b>
特別利益	-	29,450
特別損失	128,979	3,218
税金等調整前当期純損失(△)	△48,284	△158,157
法人税、住民税及び事業税	22,278	11,936
過年度法人税等戻入額	-	△3,051
法人税等調整額	4,123	6,335
少数株主利益	2,175	4,685
<b>当期純損失(△)</b>	<b>△76,863</b>	<b>△178,063</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。

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	前期 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	236,322	201,830
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,742	△14,855
財務活動によるキャッシュ・フロー	△593,260	291,326
現金及び現金同等物の増減額(△減少額)	△371,680	478,301
現金及び現金同等物の期首残高	924,687	553,006
現金及び現金同等物の期末残高	553,006	1,031,307

(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22年1月31日現在

## 株式の状況

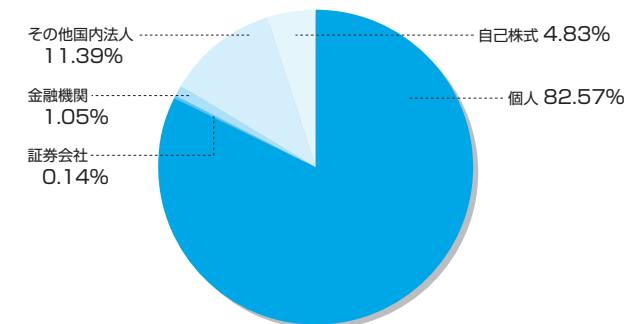
発行可能株式総数	80,000株
発行済株式の総数	20,920株
株主数	1,009名 (前期末比 128名減)

## 大株主(上位10名)

氏名又は名称	持株数(株)	持株比率(%)
諸藤 敏一	13,641	68.5
株式会社旭工務店	270	1.36
朝日火災海上保険株式会社	220	1.11
アーデントワーク株式会社	200	1.00
九州建設株式会社	200	1.00
株式会社合人社計画研究所	197	0.99
グランフォーレ会	194	0.97
コーセーアールイー役員持株会	161	0.81
サファイアパートナーズ株式会社	160	0.80
株式会社三広	160	0.80

(注) 持株比率は自己株式(1,012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22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	44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
取締役	吉本 晋治
常勤監査役	山道 直樹
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
グランフォーレ百道特定目的会社	〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神一丁目13番2号