

## 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

郵便物の送付先 〒168-8507

東京都杉並区和泉二丁目8番4号

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部

電話お問合せ先 0120-288-324（フリーダイヤル）

・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す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21期 年次報告書

平成22年2月1日から平成23年1月31日まで



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情報等をご覧いただけます。



証券コード：3246

# 株主の皆様へ

平成23年3月11日に発生いたしました東北地方太平洋沖地震並びに福島原子力発電所災害において、被災された皆様に謹んでお見舞い申し上げます。一日も早く、皆様の生活と安全が正常に復されますことを心からお祈り申し上げます。

当期（平成23年1月期）における日本経済は、先行き不透明な状況ではあるものの、全体的には回復基調にあるものと認識しておりましたが、その後、国外の政情不安による原油価格の上昇等に加え、地震災害等による国内経済への深刻な打撃を勘案いたしますと、当社グループの事業運営におきましても、中・長期的には、少なからず厳しい影響を受ける可能性がございます。

当社グループの当期業績は、ファミリーマンション及び資産運用型マンションの不動産販売事業分野、賃貸管理事業分野いずれも好調に推移し、3期ぶりの黒字計上となりました。また、期末配当につきましては、当期定時株主総会で承認いただき、前期1株当たり500円から当期1株当たり1,200円と増配させていただきました。

次期（平成24年1月期）の業績予想につきましては、ファミリーマンション2棟及び資産運用型マンション1棟を完成させ、継続して販売を進めるとともに、順次新しいプロジェクトを企画・開発してまいります。

また、当社グループは、次期を新たな創業の初年度と位置づけ、「中期経営計画（平成24年1月期から平成26年1月期）」を策定し、平成23年3月15日に公表いたしました。当該計画は、足元の事業環境を慎重に勘案したうえ、プロジェクト管理の徹底による「安定した事業サイクルの確立」と人材育成やシステム整備等の組織強化による「成長企業としての組織づくり」を経営戦略に掲げ、次代においても成長し続ける企業の礎を築くことを目的としております。

今後とも、当社グループ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



ご参考：中期経営計画 連結計数計画 詳細は当社ホームページにてご参照ください。

(%表示は対前期比増減率)

	平成24年1月期 (予想)		平成25年1月期 (計画)		平成26年1月期 (計画)	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
売上高	3,811	0.1	4,130	8.4	4,391	6.3
営業利益	199	34.0	261	31.2	347	33.0
経常利益	176	10.9	231	31.3	302	30.7
当期純利益	106	△19.5	139	31.1	182	30.9

# 営業の概況

当連結会計年度における我が国経済は、企業収益の改善傾向など回復基調にあるものの、雇用・所得環境は引き続き厳しく、抜本的な政策が講じられない中、国外の政情不安による原油価格上昇等の影響が懸念されるなど、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、政策効果や需給調整の進行を背景に、平成22年の全国年間着工・発売戸数が前年比増加に転じたものの、三大都市圏を除く地方圏は引き続き減少傾向となりました。

このような事業環境の下、当社グループは、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24戸の開発に着手し、次期完成予定の2棟62戸（福岡市及び東京都）の販売を順調に進めたほか、広島県福山市で平成22年6月に発売した45戸を同月中に完売させるなど好調な営業活動を展開いたしました。資産運用型マンションの企画・販売においては、福岡市で1棟95戸を完成させ、1棟59戸の開発に着手する一方、引渡し戸数は前年と同数であったものの、グレードの高い販売物件を主体とし、営業戦力の整備・強化を進めたことにより、前年を上回る売上高を計上いたしました。

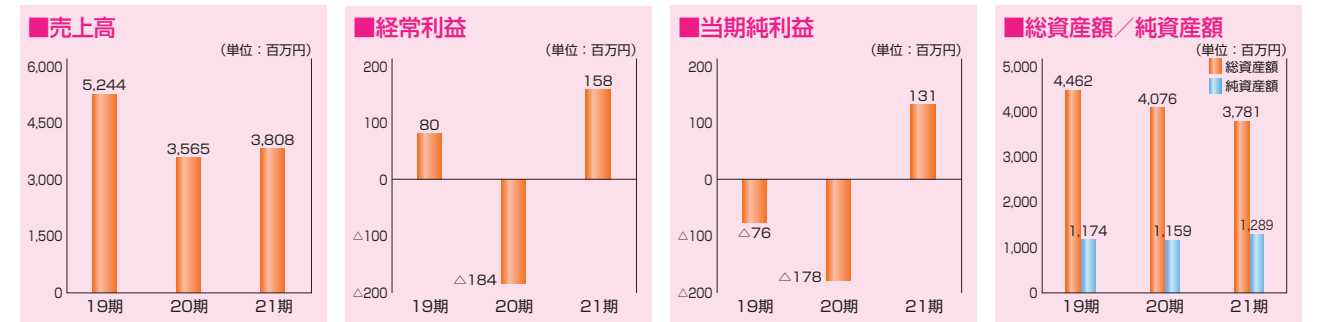
これらの結果、当連結会計年度の売上高は3,808百万円（前年同期比6.8%増）となり、販売価格の維持、開発コストの低減等が寄与して、営業利益148百万円（前年同期は営業損失132百万円）、経常利益158百万円（前年同期は経常損失184百万円）、当期純利益131百万円（前年同期は当期純損失178百万円）となりました。

なお、事業分野別の売上高は、不動産販売事業分野において、ファミリーマンション2,045百万円（前年同期比12.0%増）、資産運用型マンション1,469百万円（前年同期比10.1%増）、中古マンションその他147百万円（前年同期比45.8%減）、合計3,662百万円（前年同期比6.6%増）となり、不動産賃貸管理事業分野において、145百万円（前年同期比11.1%増）となりました。



グランフォーレ城北（広島県福山市）

## 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 (平成22年1月31日現在)	当期 (平成23年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	3,864,612	3,559,290
固定資産	211,903	221,774
有形固定資産	172,490	183,840
無形固定資産	1,834	1,710
投資その他の資産	37,578	36,223
<b>資産合計</b>	<b>4,076,515</b>	<b>3,781,065</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	1,993,834	1,730,615
固定負債	923,445	760,475
<b>負債合計</b>	<b>2,917,280</b>	<b>2,491,090</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	950,754	1,080,164
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	207,000	212,744
利益剰余金	432,008	553,699
自己株式	△26,253	△24,278
評価・換算差額等	△190	△199
その他有価証券評価差額金	△190	△199
少数株主持分	208,671	210,009
<b>純資産合計</b>	<b>1,159,234</b>	<b>1,289,974</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>4,076,515</b>	<b>3,781,065</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22年2月1日 至平成23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
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△9,954		△9,954				△9,954
当期純利益			131,645		131,645				131,645
自己株式の取得				△6,011	△6,011				△6,011
自己株式の処分		5,744		7,986	13,731				13,731
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△8	△8	1,338	1,329
連結会計年度中の変動額合計	-	5,744	121,691	1,975	129,410	△8	△8	1,338	130,739
平成23年1月31日残高	338,000	212,744	553,699	△24,278	1,080,164	△199	△199	210,009	1,289,974

(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21年2月1日 至平成22年1月31日)	当期 (自平成22年2月1日 至平成23年1月31日)
売上高	3,565,510	3,808,115
売上原価	2,786,811	2,704,832
売上総利益	778,698	1,103,283
販売費及び一般管理費	911,519	954,722
営業利益又は営業損失(△)	△132,821	148,560
営業外収益	35,682	78,778
営業外費用	87,251	68,566
<b>経常利益又は経常損失(△)</b>	<b>△184,389</b>	<b>158,772</b>
特別利益	29,450	380
特別損失	3,218	1,350
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△158,157	157,802
法人税、住民税及び事業税	11,936	67,844
過年度法人税等戻入額	△3,051	-
法人税等調整額	6,335	△44,224
少数株主利益	4,685	2,538
<b>当期純利益又は当期純損失(△)</b>	<b>△178,063</b>	<b>131,645</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21年2月1日 至平成22年1月31日)	当期 (自平成22年2月1日 至平成23年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	201,662	85,411
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,687	△46,324
財務活動によるキャッシュ・フロー	291,326	△475,194
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	478,301	△436,108
現金及び現金同等物の期首残高	553,006	1,031,307
現金及び現金同等物の期末残高	1,031,307	595,199

(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 (平成22年1月31日現在)	当期 (平成23年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	3,712,498	3,009,839
現金及び預金	991,811	686,421
売掛金	1,530	2,459
販売用不動産	1,340,808	1,257,465
仕掛販売用不動産	1,348,675	1,011,537
貯蔵品	388	174
前渡金	1,090	-
前払費用	5,687	10,864
繰延税金資産	-	9,204
短期貸付金	15,000	-
その他	7,996	31,822
貸倒引当金	△490	△110
固定資産	229,200	239,211
有形固定資産	170,902	182,570
建物	92,411	95,684
構築物	284	615
工具、器具及び備品	3,025	1,845
土地	75,179	81,521
リース資産	-	2,904
無形固定資産	1,834	1,710
投資その他の資産	56,463	54,930
投資有価証券	5,683	6,878
関係会社株式	11,000	11,000
関係会社出資金	15,000	15,000
長期前払費用	2,069	-
その他	27,990	28,647
貸倒引当金	△5,280	△6,596
<b>資産合計</b>	<b>3,941,698</b>	<b>3,249,051</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22年1月31日現在)	当期 (平成23年1月31日現在)
<b>負債の部</b>		
流動負債	2,340,607	1,377,471
支払手形	495,894	-
買掛金	11,934	50,830
短期借入金	593,690	412,580
1年内返済予定の長期借入金	485,831	35,364
1年内償還予定の社債	-	200,000
リース債務	-	726
未払金	30,624	30,321
未払費用	18,899	16,656
未払法人税等	1,747	65,146
前受金	258,744	129,767
預り金	402,857	411,212
賞与引当金	-	2,420
その他の引当金	8,198	16,120
その他	32,186	6,326
固定負債	643,453	757,711
社債	200,000	-
長期借入金	416,186	718,822
長期預り敷金	27,267	36,414
リース債務	-	2,178
繰延税金負債	-	297
<b>負債合計</b>	<b>2,984,061</b>	<b>2,135,183</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	957,828	1,114,067
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	207,000	212,744
資本準備金	207,000	207,000
その他資本剰余金	-	5,744
利益剰余金	439,082	587,601
利益準備金	5,240	5,240
その他利益剰余金	433,842	582,361
別途積立金	550,000	400,000
繰越利益剰余金	△116,157	182,361
自己株式	△26,253	△24,278
評価・換算差額等	△190	△199
その他有価証券評価差額金	△190	△199
<b>純資産合計</b>	<b>957,637</b>	<b>1,113,867</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>3,941,698</b>	<b>3,249,051</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	当期
	(自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)	(自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)
売上高	3,276,698	3,592,783
売上原価	2,672,873	2,644,917
売上総利益	603,825	947,866
販売費及び一般管理費	747,794	754,261
営業利益又は営業損失(△)	△143,969	193,604
営業外収益	36,759	73,669
営業外費用	79,740	53,817
経常利益又は経常損失(△)	△186,949	213,455
特別利益	29,450	380
特別損失	3,218	1,350
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△160,717	212,485
法人税、住民税及び事業税	906	63,470
過年度法人税等戻入額	△3,051	—
法人税等調整額	6,443	△9,458
当期純利益又は当期純損失(△)	△165,016	158,473

(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22年2月1日 至平成23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 自己株式処分差益	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						
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
事業年度中の変動額													
剰余金の配当							△9,954	△9,954		△9,954			△9,954
別途積立金の取崩						△150,000	150,000	—		—			—
当期純利益						158,473	158,473			158,473			158,473
自己株式の取得									△6,011	△6,011			△6,011
自己株式の処分			5,744	5,744					7,986	13,731			13,731
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)											△8	△8	△8
事業年度中の変動額合計	—	—	5,744	5,744	—	△150,000	298,519	148,519	1,975	156,239	△8	△8	156,230
平成23年1月31日残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	400,000	182,361	587,601	△24,278	1,114,067	△199	△199	1,113,867

(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23年1月31日現在

### 株式の状況

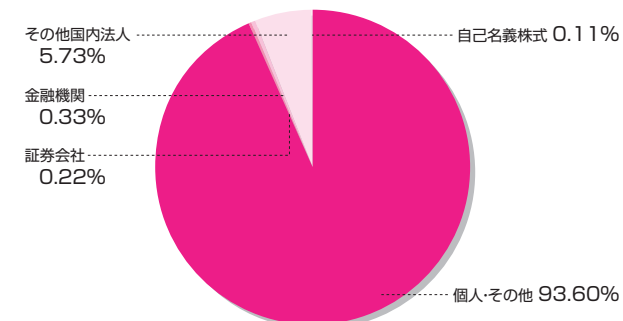
発行可能株式総数	80,000株
発行済株式の総数	20,920株
株主数	907名(前期末比 102名減)

### 大株主(上位10名)

株主名	持株数	持株比率
諸藤 敏一	13,641株	67.96%
グランフォーレ会	300	1.49
株式会社旭工務店	270	1.35
朝日火災海上保険株式会社	220	1.10
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	200	1.00
コーセーアールイー役員持株会	196	0.98
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(848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23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	42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	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 森生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