

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 みずほ信託銀行株式会社

同事務取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号

みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

（郵便物送付先及び

電話お問合せ先）〒135-8722

東京都江東区佐賀一丁目17番7号

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部

☎ 0120-288-324（フリーダイヤル）

同 取 次 所 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

※住所、氏名、届出印などの変更届、配当金振込指定書、単元未満株式の
買取・買増請求書は、上記株主名簿管理人へのお電話によるご請求のほか、次の専用ホームページ（<http://www.mizuho-tb.co.jp/daikou/>）“お手続内容”でも出力が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18期 年次報告書

平成19年2月1日から平成20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。

平素は格別のご理解とご支援を賜り、誠にありがたく厚く御礼申し上げます。

当社は創業以来、福岡市を中心とした福岡都市圏において事業展開をしてまいりました。国立社会保障・人口問題研究所の調査によりますと、福岡市は平成42年までは人口の増加が見込まれており、平成23年の九州新幹線（鹿児島ルート）の全線開通により更に福岡市へ人口の流入が進むと予想されます。このこと自体は、当社のビジネスチャンスでもあります。一方で地場や大手のデベロッパーとの競合がますます激しくなるものと思われま



ような状況の下、当社は福岡都市圏で培ったマンションの企画・開発・販売の経験を活かし、事業地域の拡大を図るため、平成18年2月に東京支店を設置して、首都圏での用地取得を開始し、首都圏第1棟目が東京都足立区に平成20年1月に完成いたしました。また、九州各県の中核市で事業展開しており、すでに大分県大分市ではマンション用地を取得し、平成20年12月完成予定であります。

今後につきましては、九州地区を本社、首都圏を東京支店で対応してまいります。特に東京支店の営業体制の強化に取り組んでまいります。

当社は、今後の不動産販売事業及び不動産賃貸管理事業の業容拡大に対応するため、全部門に亘り人材の増強を図っていく予定であります。即戦力となる優秀な人材を確保することは言うまでもありませんが、採用後の人材教育も同様に重要であると考えております。現時点では中途採用に重点を置いておりますが、今後の組織強化のためには、新卒者の採用と教育が必要であると考え、当事業年度から新規学卒者の採用を開始しております。今後は、事業規模の拡大に対応すべく優秀な人材の確保・育成に努め、組織の強化を図っていく所存でございます。

今後とも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わが国経済は、企業収益の改善に伴う設備投資の増加と雇用状況の改善による個人消費の緩やかな回復により、全体として景気は堅調に推移いたしました。当事業年度後半以降、原油価格の更なる高騰や米国でのサブプライム住宅ローン問題を発端とする世界的な金融資本市場の混乱等により先行き不透明感が増しつつあります。

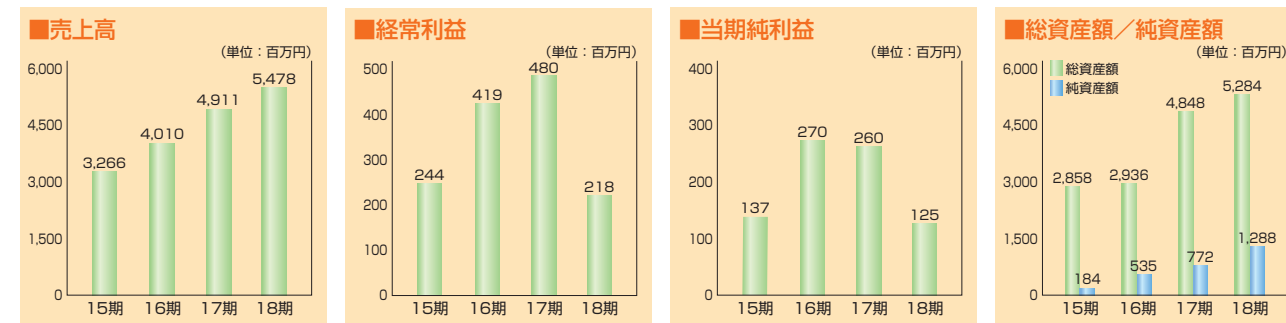
当社が属する分譲マンション業界におきましては、原油価格の高騰から建築資材が値上がりし建築費が大幅に上昇しましたが、各マンション開発業者は建築費の高騰を即座に販売価格に転嫁できず、結果的に供給を手控える傾向にあります。また、平成19年6月20日に施行された改正建築基準法に伴う建築確認申請の混乱及び当事業年度後半以降に顕著となったサブプライム住宅ローン問題の影響による金融資本市場での信用収縮の影響により、国内での不動産売買取引の流動性が低下しております。その結果、国土交通省の統計によりますと、全国における平成19年度のマンション着工戸数は、平成18年度に比べて29.2%減と大幅に減少しております。

このような環境の下、当社は、販路の拡大、コスト低減に努めながら、事業の二本柱でありますファミリーマンション及び資産運用型マンションの企画・販売を継続して行いましたが、当事業年度下半期に法人向けに販売を予定しておりました資産運用型マンション1棟売却の契約・引渡し引渡しが翌期にずれ込みました。また、ファミリーマンション分譲事業におきましては、当事業年度下半期に売上げを予定しておりました首都圏（1棟）の販売・引渡し戸数が当初予定戸数を下回りました。

これらの結果、売上高は54億78百万円（前期比11.6%増）、営業利益は2億89百万円（前期比45.7%減）、経常利益2億18百万円（前期比54.5%減）、当期純利益1億25百万円（前期比52.0%減）となりました。売上高は増加したものの、売上原価も大幅に増加いたしました。また、販売費及び一般管理費の経費削減に努めたものの削減幅は小幅にとどまり、営業利益は減少いたしました。

第18期（平成20年1月期）の配当につきましては、普通配当1,250円に、上場記念として記念配当500円を加え、1株当たり年間配当金1,750円を予定しております。この結果、当事業年度の配当性向は27.2%となります。

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19年1月31日現在)	当期 (平成20年1月31日現在)
資産の部		
流動資産	4,614,222	5,054,458
現金及び預金	1,008,215	999,687
売掛金	—	1,072
販売用不動産	176,457	1,582,816
仕掛販売用不動産	3,320,225	2,295,497
貯蔵品	440	416
前渡金	55,751	72,964
前払費用	32,914	38,578
繰延税金資産	16,670	8,948
その他	3,544	54,478
固定資産	234,238	229,880
有形固定資産	188,470	187,830
建物	109,405	108,789
構築物	568	451
工具器具備品	3,316	3,409
土地	75,179	75,179
無形固定資産	2,460	2,170
投資その他の資産	43,307	39,879
投資有価証券	2,764	5,215
長期前払費用	798	688
繰延税金資産	2,610	3,164
その他	41,059	34,884
貸倒引当金	△3,925	△4,073
資産合計	4,848,460	5,284,338

(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19年1月31日現在)	当期 (平成20年1月31日現在)
負債の部		
流動負債	3,058,586	3,827,485
支払手形	635,220	1,107,015
買掛金	15,362	23,282
短期借入金	511,500	341,500
1年内返済予定長期借入金	1,435,044	1,987,044
1年内償還予定社債	30,000	130,000
未払金	23,070	25,066
未払法人税等	200,000	69,749
未払消費税等	12,700	—
前受金	104,520	48,110
賞与引当金	7,030	8,533
その他	84,138	87,184
固定負債	1,017,209	168,340
社債	170,000	40,000
長期借入金	824,868	109,824
その他	22,341	18,516
負債合計	4,075,795	3,995,825
純資産の部		
株主資本	772,482	1,289,198
資本金	131,000	338,000
資本剰余金	—	207,000
資本準備金	—	207,000
利益剰余金	641,482	744,198
利益準備金	3,000	5,240
その他利益剰余金	638,482	738,958
別途積立金	300,000	550,000
繰越利益剰余金	338,482	188,958
評価・換算差額等	183	△685
その他有価証券評価差額金	183	△685
純資産合計	772,665	1,288,512
負債・純資産合計	4,848,460	5,284,338

(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18年2月1日 至平成19年1月31日)	当期 (自平成19年2月1日 至平成20年1月31日)
売上高	4,911,134	5,478,971
売上原価	3,532,750	4,266,998
売上総利益	1,378,383	1,211,973
販売費及び一般管理費	845,422	922,595
営業利益	532,961	289,377
営業外収益	37,168	57,171
営業外費用	89,736	127,765
経常利益	480,393	218,784
特別利益	3,290	3,239
税引前当期純利益	483,683	222,023
法人税、住民税及び事業税	221,829	89,148
法人税等調整額	1,347	7,759
当期純利益	260,506	125,116

(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19年2月1日 至平成20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			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	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19年1月31日残高	131,000	—	—	3,000	300,000	338,482	641,482	772,482	183	183	772,665
事業年度中の変動額											
新株の発行	207,000	207,000	207,000					414,000			414,000
別途積立金の積立					250,000	△250,000					
剰余金の配当(注)						△22,400	△22,400	△22,400			△22,400
利益準備金の積立				2,240		△2,240					
当期純利益						125,116	125,116	125,116			125,116
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)									△868	△868	△868
事業年度中の変動額合計	207,000	207,000	207,000	2,240	250,000	△149,523	102,716	516,716	△868	△868	515,847
平成20年1月31日残高	338,000	207,000	207,000	5,240	550,000	188,958	744,198	1,289,198	△685	△685	1,288,512

(注1) 平成19年4月の定時株主総会における利益処分項目であります。

(注2) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

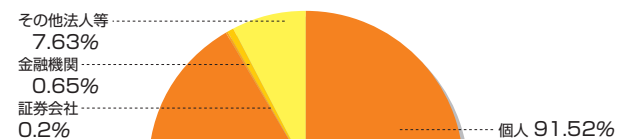
株式の概況

平成20年1月31日現在

株式の状況

発行可能株式総数	70,000株
発行済株式の総数	20,920株
株主数	1,285名 (前期末比 1,257名増)

所有者別分布状況



大株主 (上位10名)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
諸藤 敏一	福岡市中央区	13,641	65.20
山崎 愛彦	福岡市南区	1,200	5.73
コーセーアールイー従業員持株会	福岡市中央区赤坂1丁目15-30	238	1.13
アーデントワーク株式会社	東京都世田谷区深沢1丁目30-6	200	0.95
九州建設株式会社	福岡市博多区博多駅南1丁目8-31	200	0.95
株式会社アルデプロ	東京都新宿区新宿3丁目1-24	200	0.95
株式会社三広	福岡市中央区天神4丁目6-3	160	0.76
スガシタファイナンシャルサービス株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目3-1	160	0.76
越智産業株式会社	福岡市中央区那の津3丁目12-20	123	0.58
朝日火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町7番地	120	0.57

企業概要

平成20年4月24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 60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
常勤監査役	内川 裕行
監査役	藤井 隆生
監査役	井手 森生

(注)監査役全員は、社外監査役であります。

所在地

本社
〒810-0042
福岡県福岡市中央区赤坂1丁目15番30号
東京支店
〒160-0023
東京都新宿区西新宿3丁目2番11号
新宿三井ビルディング二号館13F



東京支店がある
新宿三井ビルディング二号館