

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 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（<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。

（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28期 年次報告書

平成29年2月1日から平成30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。



「グランフォール」住まいの総合サイト
<http://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

～東証市場第一部への上場を果たし、更なる成長を目指します～

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賜り、厚く御礼申し上げます。

当期（平成30年1月期）における我が国経済は、米国の経済動向や東アジアの緊張情勢等の影響が先行き不透明であるものの、雇用状況や企業業績の改善により、緩やかな景気回復傾向で推移いたしました。当社グループが属する分譲マンション業界においては、低金利政策に支えられ、堅調な市況で推移したものの、土地価格の上昇および人手不足に伴う建築コストの上昇並びに工期の長期化が顕著となり、今後の仕入・開発計画の進捗に支障をきたす懸念が高まっております。

このような事業環境下ではございますが、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新規物件開発のほか、完成物件や中古物件の仕入にも取り組み、販売状況は期首計画を上回り好調に進捗いたしました。また、平成29年10月には東京証券取引所市場第一部指定を果たし、同時期に総額約24億円超の公募増資および第三者割当増資を実施いたしまして、信用力および財務基盤を大きく強化いたしました。調達させていただきました資金につきましては新規の事業用地取得の原資として使用させていただき、今後の物件供給、利益率確保に役立ててまいります。なお、プロジェクトの推進状況や公募増資等の影響を勘案し、平成30年3月12日に中期経営計画の数値計画の見直しを発表させていただきましたが、最終年度（平成32年1月期）の親会社等に帰属する当期純利益は当初計画の10億46百万円から約12%上方修正を行い、11億74百万円を目指しております。更なる成長を目指し、全社一丸となって努力してまいります。

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および資産運用型マンションの新規物件開発のほか、完成物件や中古物件の仕入にも取り組み、販売状況は期首計画を上回り好調に進捗いたしました。この結果、売上高12,889,002千円（前期比25.8%増）、営業利益1,784,439千円（前期比61.6%増）、経常利益1,750,903千円（前期比60.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,154,493千円（前期比70.5%増）となりました。



(グランフォーレ藤崎レジデンス)

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5,604,302千円（前期比27.1%増）、セグメント利益904,012千円（前期比70.5%増）となりました。

(資産運用型マンション販売事業)

売上高6,678,935千円（前期比25.4%増）、セグメント利益1,004,400千円（前期比45.1%増）となりました。

(不動産賃貸管理事業)

売上高367,728千円（前期比15.9%増）、セグメント利益139,869千円（前期比11.6%増）となりました。

(ビルメンテナンス事業)

売上高160,306千円（前期比8.5%増）、セグメント利益18,830千円（前期比39.0%増）となりました。

(その他の事業)

不動産仲介業のほかマンション販売代理業を行い、売上高77,729千円（前期比74.3%増）、セグメント利益63,029千円（前期比78.7%増）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
	(平成29年1月31日現在)	(平成30年1月31日現在)
資産の部		
流動資産	10,882,107	13,053,885
固定資産	1,785,767	1,767,834
有形固定資産	1,714,128	1,695,752
無形固定資産	5,550	5,092
投資その他の資産	66,089	66,989
資産合計	12,667,875	14,821,720
負債の部		
流動負債	6,370,991	6,453,947
固定負債	3,240,631	1,893,751
負債合計	9,611,623	8,347,699
純資産の部		
株主資本	2,979,278	6,378,751
資本金	338,000	1,562,450
資本剰余金	219,582	1,444,032
利益剰余金	2,436,812	3,387,386
自己株式	△15,117	△15,117
その他の包括利益累計額	4,255	5,255
その他有価証券評価差額金	4,255	5,255
非支配株主持分	72,718	90,013
純資産合計	3,056,251	6,474,021
負債・純資産合計	12,667,875	14,821,720

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

当期 (自平成29年2月1日 至平成30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	338,000	219,582	2,436,812	△15,117	2,979,278	4,255	4,255	72,718	3,056,251
当期変動額									
新株の発行	1,224,450	1,224,450			2,448,900				2,448,900
剰余金の配当			△203,920		△203,920				△203,920
親会社株主に帰属する当期純利益			1,154,493		1,154,493				1,154,493
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						1,000	1,000	17,295	18,295
当期変動額合計	1,224,450	1,224,450	950,573	-	3,399,473	1,000	1,000	17,295	3,417,769
当期末残高	1,562,450	1,444,032	3,387,386	△15,117	6,378,751	5,255	5,255	90,013	6,474,021

(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
	(自平成28年2月1日 至平成29年1月31日)	(自平成29年2月1日 至平成30年1月31日)
売上高	10,245,277	12,889,002
売上原価	7,294,459	9,135,394
売上総利益	2,950,818	3,753,607
販売費及び一般管理費	1,846,678	1,969,168
営業利益	1,104,139	1,784,439
営業外収益	168,523	158,602
営業外費用	178,410	192,137
経常利益	1,094,251	1,750,903
税金等調整前当期純利益	1,094,251	1,750,903
法人税、住民税及び事業税	359,662	570,130
法人税等調整額	20,347	△5,016
当期純利益	714,241	1,185,789
非支配株主に帰属する当期純利益	37,082	31,295
親会社株主に帰属する当期純利益	677,159	1,154,493

(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
	(自平成28年2月1日 至平成29年1月31日)	(自平成29年2月1日 至平成30年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,046,478	2,035,364
投資活動によるキャッシュ・フロー	229,283	△3,248,324
財務活動によるキャッシュ・フロー	714,572	1,555,776
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△102,622	342,817
現金及び現金同等物の期首残高	1,523,437	1,420,814
現金及び現金同等物の期末残高	1,420,814	1,763,632

(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
	(平成29年1月31日現在)	(平成30年1月31日現在)
資産の部		
流動資産	10,355,607	12,554,197
固定資産	1,799,199	1,780,926
有形固定資産	1,707,436	1,691,581
無形固定資産	5,475	2,417
投資その他の資産	86,288	86,927
資産合計	12,154,807	14,335,124
負債の部		
流動負債	6,181,260	6,372,269
固定負債	3,231,787	1,891,027
負債合計	9,413,048	8,263,296
純資産の部		
株主資本	2,737,504	6,066,572
資本金	338,000	1,562,450
資本剰余金	219,582	1,444,032
利益剰余金	2,195,038	3,075,206
自己株式	△15,117	△15,117
評価・換算差額等	4,255	5,255
その他有価証券評価差額金	4,255	5,255
純資産合計	2,741,759	6,071,827
負債・純資産合計	12,154,807	14,335,124

(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29年2月1日 至平成30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						
当期首残高	338,000	207,000	12,582	219,582	5,240	900,000	1,289,798	2,195,038	△15,117	2,737,504	4,255	4,255	2,741,759
事業年度中の変動額													
新株の発行	1,224,450	1,224,450		1,224,450							2,448,900		2,448,900
別途積立金の積立						200,000	△200,000	-			-		-
剰余金の配当							△203,920	△203,920		△203,920			△203,920
当期純利益							1,084,088	1,084,088		1,084,088			1,084,088
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)											1,000	1,000	1,000
事業年度中の変動額合計	1,224,450	1,224,450	-	1,224,450	-	200,000	680,168	880,168	-	3,329,068	1,000	1,000	3,330,068
当期末残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	1,100,000	1,969,966	3,075,206	△15,117	6,066,572	5,255	5,255	6,071,827

(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28年2月1日 至平成29年1月31日)	(自平成29年2月1日 至平成30年1月31日)
売上高	8,322,132	11,215,073
売上原価	6,202,618	8,225,203
売上総利益	2,119,513	2,989,869
販売費及び一般管理費	1,268,130	1,428,821
営業利益	851,382	1,561,047
営業外収益	184,144	187,541
営業外費用	175,787	188,200
経常利益	859,739	1,560,388
税金引前当期純利益	859,739	1,560,388
法人税、住民税及び事業税	266,066	483,518
法人税等調整額	22,150	△7,218
当期純利益	571,522	1,084,088

(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30年1月31日現在

株式の状況

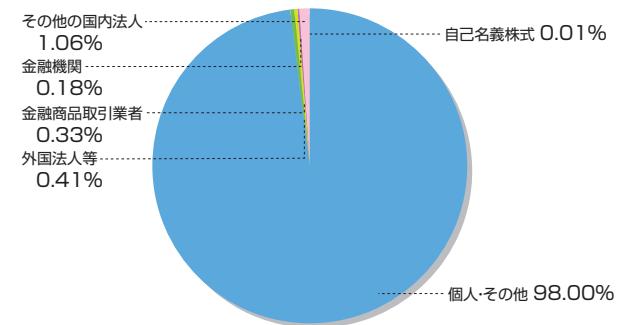
■発行可能株式総数	32,000,000株
■発行済株式の総数	10,156,800株
	(自己株式211,200株を除く)
■株主数	9,422名(前期末比3,576名増)

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	198,300	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
朝日火災海上保険株式会社	88,000	0.87
九州建設株式会社	80,000	0.79
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	77,100	0.76
コーセーアールイー役員持株会	71,300	0.70
株式会社三広	64,000	0.63

(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(平成30年1月31日現在)

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	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	61名

取締役及び監査等委員(平成30年4月26日現在)

代表取締役社長	諸藤 敏一
取締役	山本 健一
取締役	西川 孝之
取締役	國分 正剛
取締役・監査等委員	井手 森生
取締役・監査等委員	吉戒 孝二
取締役・監査等委員	柳澤 賢二

(注) 1. 井手森生、吉戒孝及び柳澤賢二の3名はいずれも社外取締役であります。
2. 監査等委員 井手森生は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
3. 監査等委員 吉戒孝は当社の主要取引銀行である株式会社福岡銀行の代表取締役副頭取を兼任しております。
4. 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
〒810-0073
福岡県福岡市中央区舞鶴二丁目2番11号
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

ファミリーマンション



グランフォーレ西田エムディア (45戸)
平成30年12月完成予定 鹿児島県鹿児島市



グランフォーレ南福岡レジデンス (57戸)
平成30年12月完成予定 福岡市博多区



グランフォーレ諏訪野プレミアム (39戸)
平成30年10月完成予定 福岡県久留米市



グランフォーレ大濠西 (20戸)
平成30年9月完成予定 福岡市中央区

資産運用型マンション



グランフォーレ西新ビルズ (18戸)
平成30年5月完成予定 福岡市早良区