

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。

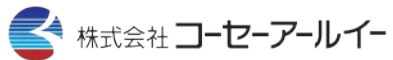
配当金受領株主確定日 毎年1月31日（中間配当を行う場合は7月31日）
株主名簿管理人 株式会社アイ・アール ジャパン
〒100-6026 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
株式会社アイ・アール ジャパン 証券代行業務部
電話0120-975-960（通話料無料）

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。



株式会社 コーセーアールイー

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単位）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。

■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
100株以上 500株未満	クオカード 1,000円分
500株以上 1,000株未満	クオカード 3,000円分
1,000株以上	クオカード 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26期 年次報告書

平成27年2月1日から平成28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。



「グランフォレ」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

～企業の持続的・効率的発展を図ってまいります～

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、心より厚く御礼申し上げます。

現在、わが国経済におきましては、政府の経済・金融政策による一層の景気回復が期待されている一方、米国の利上げや原油安、中国経済の低迷など、世界経済は不安定な状況で推移しており、特に本年1月以降は、為替や株価の変動が激しく、将来への見通しについては予断を許さない状況でございます。また、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も、金融緩和に伴う住宅需要や不動産投資意欲の高まりを背景に、活発な供給活動が続いておりますが、土地価格や建築費の高騰が販売価格を押し上げており、需給バランスに対する十分な配慮が必要であると感じております。

そのような環境下ではございますが、当社の主要な事業展開地域である福岡市は、人口が神戸市を抜き、政令指定都市で全国5番目になったと報じられました。市によりますと、就労や就学を契機とした九州各地からの若年層流入も多く、国内で高齢化が進む中でも生産年齢人口を維持できていると分析しており、このような中、当社は、地域に根ざしたマンション開発を通じて、より良い街創りに貢献してまいります。

当社は、平成28年2月に「コーポレート・ガバナンス基準」を制定いたしました。会社を持続的、かつ効率的に発展させることを目的として、会社の基本的な考え方を定めたものであります。特に、連結配当性向30%を重要な指針として規定し、株主還元に対する積極的な姿勢を明確にいたしました。

本年度は、平成26年3月に策定した中期経営計画の最終年度に当たります。業績目標の必達は何論でございますが、次年度以降の更なる飛躍に向けた足がかりの一年にしたいと考えております。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。

結果、当連結会計年度の売上高は7,918,295千円（前期比24.3%増）となり、営業利益は780,573千円（前期比4.9%増）、経常利益は691,826千円（前期比0.3%減）となり、商用及び住居用の賃貸ビル1棟の売却益等による特別利益144,911千円を計上したことから、当期純利益は491,734千円（前期比10.2%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）

売上高は3,406,288千円（前期比22.9%増）、セグメント利益は、次期完成予定物件の販売活動を進め、販売費を使用したことから、267,935千円（前期比41.3%減）となりました。

（資産運用型マンション販売事業）

売上高は3,707,716千円（前期比25.6%増）、セグメント利益は480,466千円（前期比28.1%増）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

商用及び住居用の賃貸ビル1棟の売却等に伴い賃貸収入が減少し、売上高は312,044千円（前期比2.8%減）、セグメント利益は110,393千円（前期比9.6%減）となりました。

（ビルメンテナンス事業）

売上高は113,560千円（前期比0.9%増）、セグメント利益3,313千円（前期はセグメント損失10,720千円）となりました。

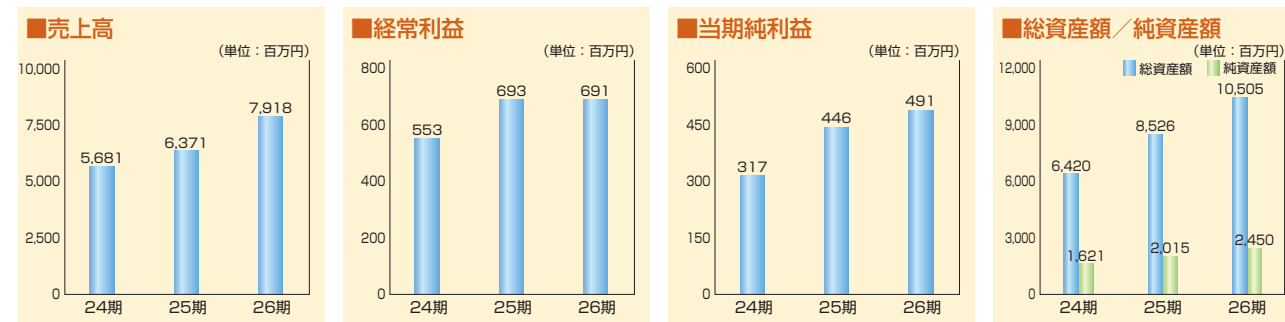
（その他の事業）

売上高は378,685千円（前期比76.2%増）、セグメント利益151,611千円（前期比234.5%増）となりました。



（グランフォーレ藤崎南レジデンス）

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 (平成27年1月31日現在)	当期 (平成28年1月31日現在)
■ 資産の部		
流 動 資 産	6,313,837	8,689,656
固 定 資 産	2,212,417	1,816,187
有形固定資産	2,130,401	1,746,543
無形固定資産	11,666	8,608
投資その他の資産	70,349	61,035
資 産 合 計	8,526,255	10,505,843
■ 負債の部		
流 動 負 債	3,744,378	5,416,537
固 定 負 債	2,766,437	2,638,570
負 債 合 計	6,510,815	8,055,108
■ 純資産の部		
株 主 資 本	1,976,632	2,404,078
資 本 金	338,000	338,000
資本剰余金	212,744	219,582
利益剰余金	1,450,167	1,861,613
自己株式	△24,278	△15,117
その他の包括利益累計額	10,356	2,271
その他有価証券評価差額金	10,356	2,271
少数株主持分	28,450	44,386
純 資 産 合 計	2,015,439	2,450,735
負債・純資産合計	8,526,255	10,505,843

(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27年2月1日　至平成28年1月31日）

(単位：千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		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	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	338,000	212,744	1,450,167	△24,278	1,976,632	10,356	10,356	28,450	2,015,439
当期変動額									
剰余金の配当			△80,288		△80,288				△80,288
当期純利益			491,734		491,734				491,734
自己株式の処分		6,838		9,161	16,000				16,000
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）						△8,085	△8,085	15,935	7,849
当期変動額合計	-	6,838	411,446	9,161	427,446	△8,085	△8,085	15,935	435,295
当期末残高	338,000	219,582	1,861,613	△15,117	2,404,078	2,271	2,271	44,386	2,450,735

(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26年2月 1 日 至 平成27年1月31日)	当期 (自 平成27年2月 1 日 至 平成28年1月31日)
売上高	6,371,203	7,918,295
売上原価	4,345,120	5,580,426
売上総利益	2,026,083	2,337,868
販売費及び一般管理費	1,281,843	1,557,295
営業利益	744,240	780,573
営業外収益	73,573	73,895
営業外費用	124,136	162,643
経 常 利 益	693,676	691,826
税金等調整前当期純利益	693,676	836,738
法人税、住民税及び事業税	249,066	333,393
法人税等調整額	△11,841	△12,025
少数株主損益調整前当期純利益	456,451	515,369
少数株主利益	10,240	23,635
当 期 純 利 益	446,211	491,734

(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26年2月 1 日 至 平成27年1月31日)	当期 (自 平成27年2月 1 日 至 平成28年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,144,099	△1,224,525
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,364,624	613,399
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,139,725	1,171,687
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△368,998	560,560
現金及び現金同等物の期首残高	1,331,874	962,876
現金及び現金同等物の期末残高	962,876	1,523,437

(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27年1月31日現在)	当期 (平成28年1月31日現在)
■ 資産の部		
流 動 資 産	6,155,982	8,913,076
固 定 資 産	2,225,775	1,828,112
有形固定資産	2,120,575	1,737,513
無形固定資産	11,591	8,533
投資その他の資産	93,608	82,065
資 産 合 計	8,381,757	10,741,189
■ 負債の部		
流 動 負 債	3,756,468	5,858,506
固 定 負 債	2,716,875	2,612,469
負 債 合 計	6,473,344	8,470,976
■ 純資産の部		
株 主 資 本	1,898,056	2,267,941
資 本 金	338,000	338,000
資本剰余金	212,744	219,582
利益剰余金	1,371,591	1,725,476
自己株式	△24,278	△15,117
評価・換算差額等	10,356	2,271
その他有価証券評価差額金	10,356	2,271
純 資 産 合 計	1,908,413	2,270,213
負債・純資産合計	8,381,757	10,741,189

(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27年2月1日　至平成28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	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						
当期首残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	700,000	666,351	1,371,591	△24,278	1,898,056	10,356	10,356	1,908,413
当期変動額													
別途積立金の積立						100,000	△100,000	-		-			-
剰余金の配当							△80,288	△80,288		△80,288			△80,288
当期純利益							434,173	434,173		434,173			434,173
自己株式の処分			6,838	6,838					9,161	16,000			16,000
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）											△8,085	△8,085	△8,085
当期変動額合計	-	-	6,838	6,838	-	100,000	253,885	353,885	9,161	369,885	△8,085	△8,085	361,799
当期末残高	338,000	207,000	12,582	219,582	5,240	800,000	920,236	1,725,476	△15,117	2,267,941	2,271	2,271	2,270,213

(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26年2月 1 日 至 平成27年1月31日)	当期 (自 平成27年2月 1 日 至 平成28年1月31日)
売上高	5,771,639	6,898,634
売上原価	4,151,452	5,178,188
売上総利益	1,620,187	1,720,446
販売費及び一般管理費	940,530	1,106,629
営業利益	679,656	613,816
営業外収益	90,403	94,060
営業外費用	117,172	157,431
経 常 利 益	652,887	550,446
税金等調整前当期純利益	652,887	695,358
法人税、住民税及び事業税	219,834	268,945
法人税等調整額	△8,999	△7,760
当 期 純 利 益	442,052	434,173

(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28年1月31日現在

株式の状況

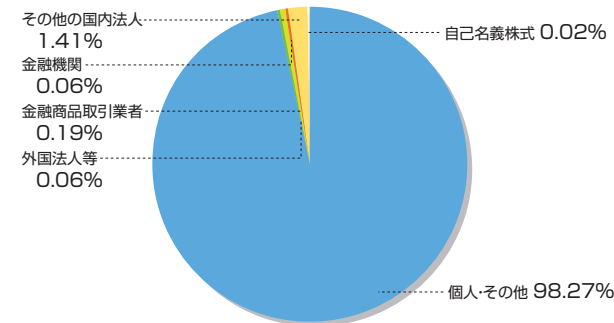
■発行可能株式総数	16,000,000株
■発行済株式の総数	4,078,400株
	(自己株式105,600株除く)
■株主数	5,255名(前期末比613名増)

大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
諸藤 敏一	1,252,000株	30.70%
株式会社TMIトラスト	1,050,000	25.75
グランフォーレ会	99,500	2.44
株式会社合人社計画研究所	60,000	1.47
株式会社旭工務店	48,000	1.18
朝日火災海上保険株式会社	44,000	1.08
アーデントワーク株式会社	40,000	0.98
九州建設株式会社	40,000	0.98
コーセーアールイー役員持株会	34,800	0.85
株式会社三広	32,000	0.78

(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28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	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	52名

取締役及び監査等委員（平成28年4月27日現在）

代表取締役社長	諸藤 敏一
常務取締役	吉本 晋一
取締役	山本 健之
取締役	西川 孝二
取締役	國分 正生
取締役・監査等委員	井手 森孝
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氏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㈱ふくおかフィナンシャルグループの代表取締役副会長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氏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 レジア赤坂テラス

平成28年12月完成予定 103戸 福岡市中央区
地下鉄赤坂駅まで徒歩6分。天神、大濠公園は共に1km圏内。
都心エリアにありながら海と緑が身近にあり空が大きく広がる
開放感も備えています。数十年先も色あせない、ネオクラシッ
クなデザイン。10年後、20年後も、自分らしく、充たされた
日々を積み重ねて、人生を深めていく。思い描くストーリーが、
ここから始まります。



資産運用型マンション グランフォーレ博多駅東プレミア

平成28年1月完成 120戸 福岡市博多区
人口増加率、若者率は政令指定都市中第1位を占める成長し続
ける都市、福岡市。その中でも、近年、アクティブな発展を続
ける博多駅まで徒歩8分+地下鉄で約2分の好立地です。
都市生活に潤いと安らぎを与える、落ち着いたアースカラーの
外観とアプローチの水盤が、お住まいの方はもちろん、来訪者
の心を優しい清涼感で包みます。様々な収納スペースや広々バ
ルコニーなど、住空間の機能性にも工夫を凝らし、快適な都市
生活をお過ごしいただけます。

