

## 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  
郵便物送付先 〒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  
【郵便物送付先及びお問合せ先】 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）	
	変更前	変更後
100株以上 200株未満	1,000円分	500円分
200株以上 500株未満		1,000円分
500株以上 1,000株未満	3,000円分	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	5,000円分

※平成29年2月1日を効力発生日とする株式分割の実施に伴い、株主優待の内容を変更いたします。平成30年1月31日現在の株主名簿に記載又は記録された株主様より、変更後の内容を適用いたします。

### ■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27期 年次報告書

平成28年2月1日から平成29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

## ～福岡No.1のマンションデベロッパーを目指します～

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、心より厚く御礼申し上げます。

当期（平成29年1月期）における我が国経済は、政府の政策等により雇用状況や企業業績が改善し、景気回復への期待が続いているものの、英国のEU離脱や米国の政権交代など世界経済に影響する懸念要因も多く、先行き不透明な状況で推移いたしました。また、当社グループが属する分譲マンション業界においては、ローン金利の低下が住宅取得や不動産投資の需要を押し上げ、堅調な市況で推移したものの、土地価格や建築コストの上昇も伴い、仕入・開発における将来の需給動向の見極めがますます困難な状況となっております。

このような環境下ではございますが、当社は、福岡都市圏を中心に事業を展開し、当該地域に経営資源を集中することにより、効率的な事業運営を図ってまいりました。この結果、当期は売上高、利益の各項目で、平成26年3月に策定した中期経営計画の最終年度の計数計画を大きく上回り、過去最高の業績を記録いたしました。また、平成28年9月には東京証券取引所市場第二部への市場変更を果たすなど、経営面においても将来へ向けた活動を着実に実施しております。

平成29年3月に公表いたしました、新しい中期経営計画（平成30年1月期～平成32年1月期）におきましては、福岡に拠点を置く専門のマンション分譲事業者として、適正な利益水準を維持しつつ、資産価値の高い商品を継続して供給し、「グランフォーレ」のブランドイメージ向上を図ってまいります。また、当計画期間中に新規物件の供給・販売戸数をそれぞれ500戸以上に伸ばし、福岡No.1のマンションデベロッパーを目指す所存でございます。

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10,245,277千円（前期比29.4%増）となり、営業利益は1,104,139千円（前期比41.5%増）、経常利益は1,094,251千円（前期比58.2%増）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は677,159千円（前期比37.7%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4,408,506千円（前期比29.4%増）、セグメント利益は530,136千円（前期比97.9%増）となりました。

（資産運用型マンション販売事業）

売上高は5,327,048千円（前期比43.7%増）、セグメント利益は692,164千円（前期比44.1%増）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

売上高は317,339千円（前期比1.7%増）、セグメント利益は125,363千円（前期比13.6%増）となりました。

（ビルメンテナンス事業）

売上高は147,791千円（前期比30.1%増）、セグメント利益は13,550千円（前期比308.9%増）となりました。

（その他の事業）

売上高は44,592千円（前期比88.2%減）、セグメント利益は35,262千円（前期比76.7%減）となりました。なお、前期末の変動は、前年に販売用土地売却があったためであります。



（レジア赤坂テラス）

## 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	当期
	(平成28年1月31日現在)	(平成29年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	8,689,656	10,882,107
固定資産	1,816,187	1,785,767
有形固定資産	1,746,543	1,714,128
無形固定資産	8,608	5,550
投資その他の資産	61,035	66,089
<b>資産合計</b>	<b>10,505,843</b>	<b>12,667,875</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	5,416,537	6,370,991
固定負債	2,638,570	3,240,631
<b>負債合計</b>	<b>8,055,108</b>	<b>9,611,623</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	2,404,078	2,979,278
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	219,582	219,582
利益剰余金	1,861,613	2,436,812
自己株式	△15,117	△15,117
その他の包括利益累計額	2,271	4,255
その他の有価証券評価差額金	2,271	4,255
非支配株主持分	44,386	72,718
<b>純資産合計</b>	<b>2,450,735</b>	<b>3,056,251</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>10,505,843</b>	<b>12,667,875</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28年2月1日 至平成29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	その他の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	1,861,613	△15,117	2,404,078	2,271	2,271	44,386	2,450,735
当期変動額									
剰余金の配当			△101,960		△101,960				△101,960
親会社株主に帰属する当期純利益			677,159		677,159				677,159
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						1,983	1,983	28,332	30,316
当期変動額合計	-	-	575,199	-	575,199	1,983	1,983	28,332	605,515
当期末残高	338,000	219,582	2,436,812	△15,117	2,979,278	4,255	4,255	72,718	3,056,251

(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27年2月1日 至平成28年1月31日)	(自平成28年2月1日 至平成29年1月31日)
売上高	7,918,295	10,245,277
売上原価	5,580,426	7,294,459
売上総利益	2,337,868	2,950,818
販売費及び一般管理費	1,557,295	1,846,678
営業利益	780,573	1,104,139
営業外収益	73,895	168,523
営業外費用	162,643	178,410
<b>経常利益</b>	<b>691,826</b>	<b>1,094,251</b>
特別利益	144,911	-
税金等調整前当期純利益	836,738	1,094,251
法人税、住民税及び事業税	333,393	359,662
法人税等調整額	△12,025	20,347
当期純利益	515,369	714,241
非支配株主に帰属する当期純利益	23,635	37,082
親会社株主に帰属する当期純利益	491,734	677,159

(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27年2月1日 至平成28年1月31日)	(自平成28年2月1日 至平成29年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,224,525	△1,046,478
投資活動によるキャッシュ・フロー	613,399	229,283
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,171,687	714,572
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	560,560	△102,622
現金及び現金同等物の期首残高	962,876	1,523,437
現金及び現金同等物の期末残高	1,523,437	1,420,814

(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28年1月31日現在)	(平成29年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	8,913,076	10,355,607
固定資産	1,828,112	1,799,199
有形固定資産	1,737,513	1,707,436
無形固定資産	8,533	5,475
投資その他の資産	82,065	86,288
<b>資産合計</b>	<b>10,741,189</b>	<b>12,154,807</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	5,858,506	6,181,260
固定負債	2,612,469	3,231,787
<b>負債合計</b>	<b>8,470,976</b>	<b>9,413,048</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	2,267,941	2,737,504
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	219,582	219,582
利益剰余金	1,725,476	2,195,038
自己株式	△15,117	△15,117
評価・換算差額等	2,271	4,255
その他有価証券評価差額金	2,271	4,255
<b>純資産合計</b>	<b>2,270,213</b>	<b>2,741,759</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>10,741,189</b>	<b>12,154,807</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28年2月1日 至平成29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	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
当期変動額													
別途積立金の積立						100,000	△100,000	-		-			-
剰余金の配当							△101,960	△101,960		△101,960			△101,960
当期純利益							571,522	571,522		571,522			571,522
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)											1,983	1,983	1,983
当期変動額合計	-	-	-	-	-	100,000	369,562	469,562	-	469,562	1,983	1,983	471,546
当期末残高	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

(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29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株を除く)
株主数	5,846名(前期末比591名増)

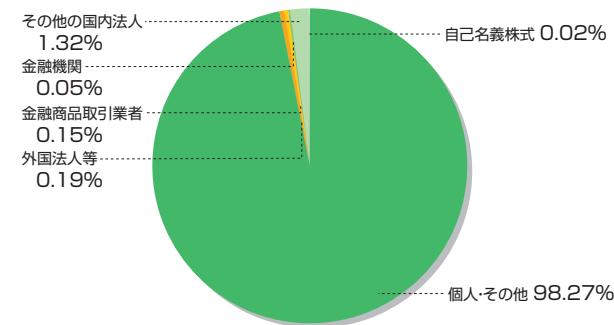
※なお、当社は、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いましたため、同日付で発行可能株式総数は32,000,000株へ、発行済株式の総数は8,156,800株(自己株式211,200株を除く)となっております。

## 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	105,800	2.59
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	36,400	0.89
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29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	58名

## 取締役及び監査等委員 (平成29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 孝之
取締役	國分 正生
取締役・監査等委員	井手 森孝二
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



グランフォーレ西新レジデンス (17戸)  
平成29年3月完成 福岡市早良区



グランフォーレ大橋テラス (25戸)  
平成30年5月下旬完成予定 福岡市南区

## 資産運用型マンション



グランフォーレラガゼ博多駅南 (40戸)  
平成28年7月完成 福岡市博多区



グランフォーレ藤崎レジデンス (45戸)  
平成29年8月完成予定 福岡市早良区



グランフォーレ京町レジデンス (69戸)  
平成28年7月完成 熊本県熊本市中央区



グランフォーレ箱崎プレミア (91戸)  
平成29年2月完成 福岡市東区