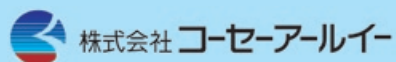


株 主 メ モ

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）
お取扱窓口	証券会社等に口座をお持ちの場合、住所変更や買取請求等株主様の各種お手続きは、原則として口座を開設されている証券会社等経由で行っていただくこととなりますので、ご利用の証券会社等へご連絡をお願いいたします。 なお、支払明細の発行に関するお手続きにつきましては、みずほ信託銀行株式会社の下記お問合せ先にお問合せください。
お問合せ先	〒168-8507 東京都杉並区和泉2-8-4 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 フリーダイヤル 0120-288-324（土・日・祝日を除く9：00～17：00）
お取扱店	みずほ証券株式会社 本店・全国各支店及び営業所、プラネットブース（株式会社みずほ銀行内の店舗） みずほ信託銀行株式会社 本店及び全国各支店
未払配当金のお支払	上記お取扱店及び株式会社みずほ銀行の本店及び全国各支店 （みずほ証券株式会社では取次のみとなります） ・期末配当金の受取りは、お取引銀行の預金口座へのお振込で受取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24期 年次報告書

平成25年2月1日から平成26年1月31日まで



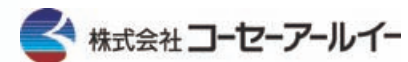
株式会社 コーセーアールイー



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情報等をご覧いただけます。



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

～新たな中期経営計画の達成に向けて～

株主の皆様におかれましては、平素より当社への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。

我が国経済の景気回復基調に伴い、住宅産業は大いに活性化し、当社グループが事業基盤としている福岡・九州においても、新築マンションの供給が引き続き増加しております。福岡市は、今後人口増加が見込まれ、本年3月には「雇用特区」に指定されるなど、さらに住宅需要が高まるものと考えられます。一方、地価や建築費の上昇、販売競争の激化など、これまでは小さかった課題も重要度を増してまいりました。

当期（平成26年1月期）は、中期経営計画（平成23年3月公表）の最終年度にあたり、業績につきましては、概ね上振れで達成することができました。また、新たな取り組みと位置付けた周辺事業の育成につきましても、賃貸業拡大のための物件の取得、ビル管理業進出のためのM&A実施など、一定の成果を収めました。

当社グループは、今後の事業環境の推移を踏まえ、「競合に勝ち抜く企業への進化」をテーマに新たな中期経営計画（平成27年1月期から平成29年1月期の3ヵ年）を策定し、本年3月13日に公表いたしました。これまでは「生き残れば勝ち」でありましたが、これからは「本当に強いものが勝つ」という状況になるものと考えております。物件の開発あるいは販売において、これまで培った力を十二分に発揮するとともに、次のステージに備え、組織力の向上に努めてまいります。

新中期経営計画の概要

連結（百万円）	平成27年1月期	平成28年1月期	平成29年1月期
売上高	6,368	7,477	8,237
経常利益	682	722	772
当期純利益	375	397	425
1株当たり配当	20円	25円	30円

私どもは、着実に上記計画の達成に取り組み、企業価値の向上を目指すとともに、当社株式への投資価値を高めてまいり所存でございます。株主の皆様におかれましては、引き続き当社グループへのご指導・ご支援を賜りますよう、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

当社グループが属する分譲マンション業界においては、需給ともに増加し、好調な市況が続いているものの、地価及び建築費の上昇傾向は続いており、消費税増税とともに、今後の物件開発への影響が懸念されております。

このような事業環境のもと、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。

この結果、当連結会計年度の売上高は5,681,954千円（前期比24.4%増）となり、営業利益575,163千円（前期比62.1%増）、経常利益553,333千円（前期比68.4%増）、当期純利益は317,883千円（前期比80.0%増）となりました。

セグメント別の業績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3,136,966千円（前期比17.5%増）、営業利益は417,286千円（前期比42.6%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2,313,839千円（前期比33.7%増）、営業利益は317,864千円（前期比65.6%増）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

売上高は211,841千円（前期比36.2%増）、営業利益は56,104千円（前期比22.9%減）となりました。

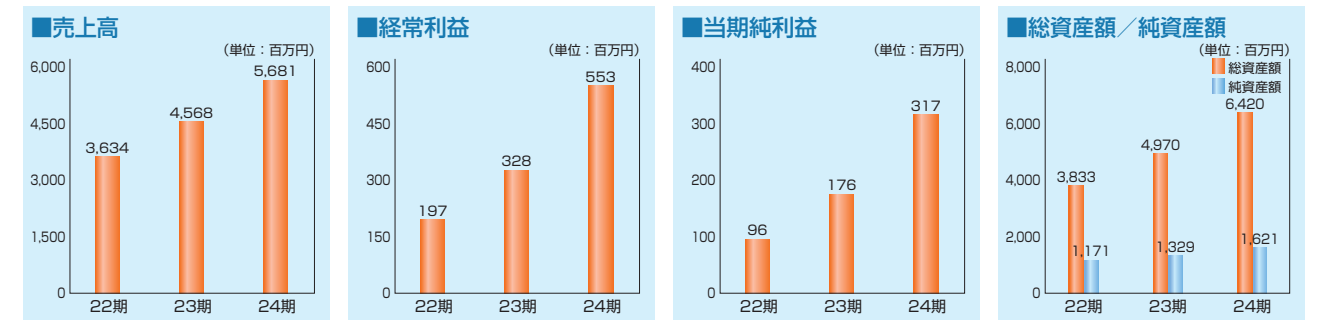
（その他の事業）

売上高は19,307千円（前期比55.5%増）、営業利益は12,843千円（前期比45.1%増）となりました。



（グランフォーレ室見アクアコート ファミリーマンション48戸 平成26年1月完成）

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25年1月31日現在)	(平成26年1月31日現在)
■ 資産の部		
流動資産	4,736,859	5,456,711
固定資産	234,109	963,934
有形固定資産	174,590	891,189
無形固定資産	1,462	14,078
投資その他の資産	58,055	58,667
資産合計	4,970,968	6,420,646
■ 負債の部		
流動負債	2,710,849	3,430,444
固定負債	930,962	1,368,833
負債合計	3,641,812	4,799,277
■ 純資産の部		
株主資本	1,304,868	1,590,636
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	212,744	212,744
利益剰余金	778,403	1,064,171
自己株式	△24,278	△24,278
その他の包括利益累計額	3,729	4,822
その他の有価証券評価差額金	3,729	4,822
少数株主持分	20,557	25,910
純資産合計	1,329,156	1,621,369
負債・純資産合計	4,970,968	6,420,646

(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25年2月1日 至平成26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	212,744	778,403	△24,278	1,304,868	3,729	3,729	20,557	1,329,156
当期変動額									
剰余金の配当			△32,115		△32,115				△32,115
当期純利益			317,883		317,883				317,883
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)						1,092	1,092	5,352	6,444
当期変動額合計	-	-	285,768	-	285,768	1,092	1,092	5,352	292,213
当期末残高	338,000	212,744	1,064,171	△24,278	1,590,636	4,822	4,822	25,910	1,621,369

(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24年2月1日 至平成25年1月31日)	(自平成25年2月1日 至平成26年1月31日)
売上高	4,568,172	5,681,954
売上原価	3,216,791	3,967,497
売上総利益	1,351,380	1,714,457
販売費及び一般管理費	996,651	1,139,293
営業利益	354,729	575,163
営業外収益	55,701	76,000
営業外費用	81,919	97,831
経常利益	328,511	553,333
税金等調整前当期純利益	328,511	553,333
法人税、住民税及び事業税	145,904	234,744
法人税等調整額	△3,261	△10,246
少数株主損益調整前当期純利益	185,868	328,836
少数株主利益	9,225	10,952
当期純利益	176,642	317,883

(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24年2月1日 至平成25年1月31日)	(自平成25年2月1日 至平成26年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	601,471	△142,786
投資活動によるキャッシュ・フロー	△538,379	△863,336
財務活動によるキャッシュ・フロー	374,746	1,107,412
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	437,838	101,289
現金及び現金同等物の期首残高	792,747	1,230,585
現金及び現金同等物の期末残高	1,230,585	1,331,874

(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25年1月31日現在)	(平成26年1月31日現在)
■ 資産の部		
流動資産	4,567,770	5,228,903
固定資産	235,129	954,979
有形固定資産	172,983	878,965
無形固定資産	1,462	14,078
投資その他の資産	60,684	61,935
資産合計	4,802,900	6,183,883
■ 負債の部		
流動負債	2,683,542	3,365,147
固定負債	867,522	1,297,693
負債合計	3,551,065	4,662,841
■ 純資産の部		
株主資本	1,248,104	1,516,219
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	212,744	212,744
利益剰余金	721,639	989,754
自己株式	△24,278	△24,278
評価・換算差額等	3,729	4,822
その他の有価証券評価差額金	3,729	4,822
純資産合計	1,251,834	1,521,042
負債・純資産合計	4,802,900	6,183,883

(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25年2月1日 至平成26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		その他の有価証券評価差額金		
		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	5,744	212,744	5,240	500,000	216,399	721,639	△24,278	1,248,104	3,729	3,729	1,251,834
当期変動額													
別途積立金の積立						100,000	△100,000	-		-			-
剰余金の配当							△32,115	△32,115		△32,115			△32,115
当期純利益							300,230	300,230		300,230			300,230
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)											1,092	1,092	1,092
当期変動額合計	-	-	-	-	-	100,000	168,114	268,114	-	268,114	1,092	1,092	269,207
当期末残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	600,000	384,514	989,754	△24,278	1,516,219	4,822	4,822	1,521,042

(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24年2月1日 至平成25年1月31日)	(自平成25年2月1日 至平成26年1月31日)
売上高	4,110,943	5,231,721
売上原価	3,046,431	3,834,715
売上総利益	1,064,511	1,397,005
販売費及び一般管理費	774,346	896,159
営業利益	290,165	500,846
営業外収益	70,047	78,926
営業外費用	77,951	90,082
経常利益	282,261	489,690
税金等調整前当期純利益	282,261	489,690
法人税、住民税及び事業税	119,144	196,567
法人税等調整額	△5,803	△7,106
当期純利益	168,920	300,230

(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26年1月31日現在

株式の状況

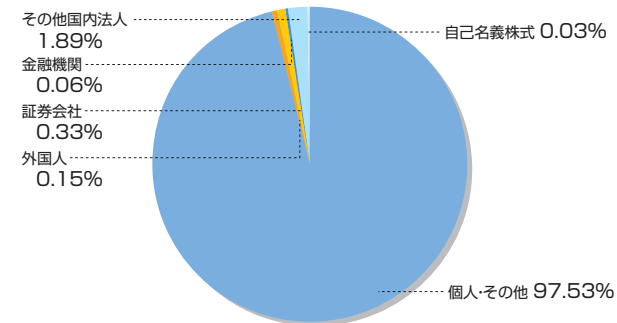
■発行可能株式総数	16,000,000株
■発行済株式の総数	4,014,400株
	(自己株式169,600株を除く)
■株主数	3,333名(前期末比 1,373名増)

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	31.19%
株式会社TMIトラスト	1,050,000	26.16
グランフォーレ会	88,200	2.20
株式会社旭工務店	60,000	1.49
株式会社合人社計画研究所	60,000	1.49
朝日火災海上保険株式会社	44,000	1.10
コーセーアールイー役員持株会	41,100	1.02
アーデントワーク株式会社	40,000	1.00
九州建設株式会社	40,000	1.00
吉田 廉	40,000	1.00

(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26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	45名

取締役及び監査役(平成26年4月24日現在)

代表取締役社長	諸藤 敏一
常務取締役	吉本 晋治
取締役	山本 健之
取締役	西川 孝之
常勤監査役	山道 直樹
監査役	藤井 隆生
監査役	井手 森生

(注) 1. 監査役 山道直樹、藤井隆及び井手森生の3氏は、社外監査役であります。
2. 監査役 井手森生氏は、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. 当社は、監査役3名全員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(平成26年4月24日現在)

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(平成26年4月24日現在)

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	〒810-0042 福岡県福岡市中央区赤坂一丁目15番30号

販売中の物件のご紹介

ファミリーマンション グランフォーレ大橋東

平成26年7月完成予定 69戸 福岡市南区
那珂川の畔に、豊かな住環境と利便性の高い立地、そして優れたコストパフォーマンスを兼ね備えた、当社開発ファミリーマンションとしては最大規模の物件です。



資産運用型マンション グランフォーレプライム大濠南

平成25年12月完成 72戸 福岡市中央区
新街区・青陵の街として再開発される九州大学六本松キャンパス跡地と、国内でも有数の水景公園である大濠公園の間に立地し、抜群の住環境を実現しております。

