

# 第32期 年次報告書

2021年2月1日から2022年1月31日まで



株式会社 コーセイアールイー

証券コード：3246

# 株主の皆様へ

～ブランド力・供給戸数で

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承り、厚く御礼申し上げます。

当期（2022年1月期）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症に対するワクチン接種が進み、景気回復が期待されるものの、新たな変異株による感染が再拡大しており、世界規模でのサプライチェーンへの影響が続いています。また、世界経済においては、経済活動の再開に伴う需要拡大による原油価格の高騰や緊迫するウクライナ情勢などの地政学的リスクもあり、依然として先行きは不透明な状況です。



当社グループが属する分譲マンション業界においては、金融緩和や新型コロナウイルス感染症流行の第5波以降の感染者数の減少により、販売活動を順調に行うことが出来ておりましたが、感染の再拡大によって出張の抑制や、外出規制などによるモデルルーム来場者の減少の懸念、消費マインドや建築資材の調達に大きな影響を受けることから、引き続き予断を許さない状況にあります。

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んでまいりました。

次期（2023年1月期）につきましては、低金利政策の下支えもあり、住宅購入意欲は依然として高いと感じるものの、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行も収束時期の見通しは立っておらず、ウクライナ情勢も悪化しており、今後の建築資材の調達価格の上昇や工事の遅れが懸念されます。

このような環境のもと、当社グループは、2020年3月に公表しました、中期経営計画に基づくファミリーマンション及び資産運用型マンションの開発・販売を進めるとともに、事業効率の高い新規プロジェクトの確保に努めてまいります。

また、不動産賃貸管理事業並びにビルメンテナンス事業におきましても、サービス品質の向上に努め、業績の安定的伸長を図ってまいります。

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、売上高11,288,896千円（前期比20.4%増）、営業利益1,141,903千円（前期比51.4%増）、経常利益1,270,778千円（前期比51.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益880,006千円（前期比51.5%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 2,508,651千円（前期比39.6%減）、セグメント損失 32,424千円（前期はセグメント利益 234,772千円）となりました。

（資産運用型マンション販売事業）

売上高 8,008,646千円（前期比85.0%増）、セグメント利益 1,305,729千円（前期比113.7%増）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

売上高 432,942千円（前期比3.5%増）、セグメント利益 129,767千円（前期比12.7%減）となりました。

（ビルメンテナンス事業）

売上高 257,131千円（前期比16.3%増）、セグメント利益 26,100千円（前期比21.8%増）となりました。

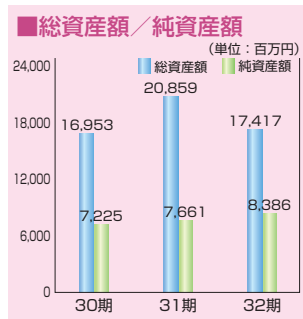
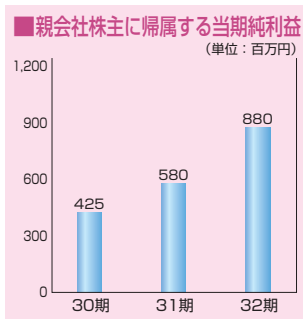
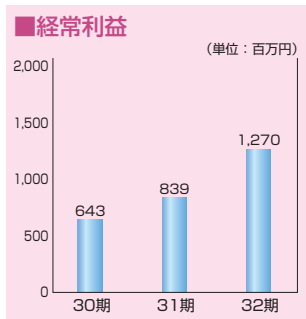
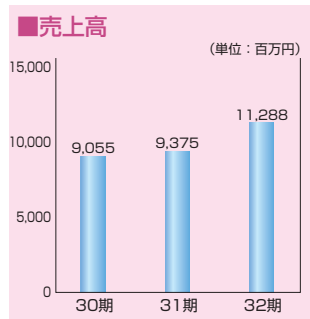
（その他の事業）

売上高 81,524千円（前期比68.0%減）、セグメント利益 58,896千円（前期比23.4%減）となりました。



（グランフォーレ千早マークスクエアイーストウイング）

## 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
	(2021年1月31日現在)	(2022年1月31日現在)
<b>■ 資産の部</b>		
流動資産	19,136,916	16,851,100
固定資産	1,722,461	566,126
有形固定資産	1,633,248	484,106
無形固定資産	11,397	11,386
投資その他の資産	77,815	70,633
<b>資産合計</b>	<b>20,859,378</b>	<b>17,417,226</b>
<b>■ 負債の部</b>		
流動負債	9,671,171	5,411,058
固定負債	3,526,492	3,619,371
<b>負債合計</b>	<b>13,197,664</b>	<b>9,030,430</b>
<b>■ 純資産の部</b>		
株主資本	7,602,135	8,329,790
資本金	1,562,450	1,562,450
資本剰余金	1,444,032	1,444,032
利益剰余金	4,610,786	5,338,441
自己株式	△15,133	△15,133
非支配株主持分	59,577	57,005
<b>純資産合計</b>	<b>7,661,713</b>	<b>8,386,796</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>20,859,378</b>	<b>17,417,226</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。

## 連結損益計算書

(単位：千円)

科 目	前期	当期
	(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)	(自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)
売上高	9,375,168	11,288,896
売上原価	6,805,251	8,474,075
売上総利益	2,569,917	2,814,820
販売費及び一般管理費	1,815,635	1,672,917
営業利益	754,281	1,141,903
営業外収益	260,128	310,073
営業外費用	174,671	181,199
<b>経常利益</b>	<b>839,738</b>	<b>1,270,778</b>
税金等調整前当期純利益	839,738	1,270,778
法人税、住民税及び事業税	278,473	395,254
法人税等調整額	△12,109	△1,909
当期純利益	573,374	877,433
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△7,345	△2,572
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>580,720</b>	<b>880,006</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。

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	前期	当期
	(自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)	(自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,049,975	6,230,428
投資活動によるキャッシュ・フロー	△373,868	△2,458
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,583,264	△4,708,985
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,159,420	1,518,984
現金及び現金同等物の期首残高	2,192,934	3,352,355
現金及び現金同等物の期末残高	3,352,355	4,871,340

(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2021年2月1日 至2022年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本					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		
当期首残高	1,562,450	1,444,032	4,610,786	△15,133	7,602,135	59,577	7,661,713
当期変動額							
剰余金の配当			△152,351		△152,351		△152,351
親会社株主に帰属する当期純利益			880,006		880,006		880,006
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△2,572	△2,572
当期変動額合計	—	—	727,654	—	727,654	△2,572	725,082
当期末残高	1,562,450	1,444,032	5,338,441	△15,133	8,329,790	57,005	8,386,796

(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 (2021年1月31日現在)	当期 (2022年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	18,766,598	16,463,104
固定資産	1,750,248	593,997
有形固定資産	1,632,764	483,387
無形固定資産	10,082	10,817
投資その他の資産	107,401	99,792
<b>資産合計</b>	<b>20,516,846</b>	<b>17,057,101</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	9,649,089	5,383,750
固定負債	3,526,492	3,619,371
<b>負債合計</b>	<b>13,175,582</b>	<b>9,003,122</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	7,341,264	8,053,979
資本金	1,562,450	1,562,450
資本剰余金	1,444,032	1,444,032
利益剰余金	4,349,915	5,062,630
自己株式	△15,133	△15,133
<b>純資産合計</b>	<b>7,341,264</b>	<b>8,053,979</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>20,516,846</b>	<b>17,057,101</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。

## 損益計算書

(単位：千円)

科目	前期 (自 2020年2月1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)
売上高	9,065,126	11,046,961
売上原価	6,575,405	8,333,720
売上総利益	2,489,721	2,713,240
販売費及び一般管理費	1,724,000	1,595,789
営業利益	765,720	1,117,450
営業外収益	254,938	309,323
営業外費用	168,754	180,821
<b>経常利益</b>	<b>851,903</b>	<b>1,245,952</b>
税引前当期純利益	851,903	1,245,952
法人税、住民税及び事業税	278,839	382,368
法人税等調整額	△12,007	△1,481
<b>当期純利益</b>	<b>585,071</b>	<b>865,065</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2021年2月1日 至2022年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計	純資産 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			資本剰余金 合計			
		資本 準備金	その他資本剰余金 自己株式処分差益	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	繰越利益剰余金				
当期首残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	1,800,000	2,544,675	4,349,915	△15,133	7,341,264	7,341,264
事業年度中の変動額											
別途積立金の積立						100,000	△100,000	-		-	-
剰余金の配当							△152,351	△152,351		△152,351	△152,351
当期純利益							865,065	865,065		865,065	865,065
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	-	100,000	612,714	712,714	-	712,714	712,714
当期末残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	1,900,000	3,157,390	5,062,630	△15,133	8,053,979	8,053,979

(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

2022年1月31日現在

## 株式の状況

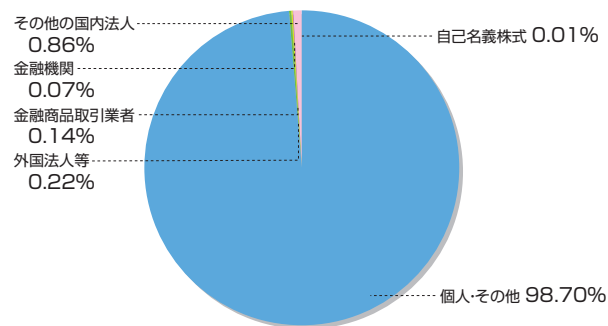
■発行可能株式総数	32,000,000株
■発行済株式の総数	10,156,767株 (自己株式211,233株を除く)
■株主数	13,917名(前期末比1,468名増)

## 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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	433,500	4.27
グランフォーレ会	238,000	2.34
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
九州建設株式会社	80,000	0.79
コーセーアールイー役員持株会	72,800	0.72
株式会社三広	64,000	0.63
株式会社ウェルホールディングス	60,000	0.59

(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 (2022年1月31日現在)

商号	株式会社コーセーアールイー
設立	1992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	74名

## 取締役及び監査等委員 (2022年4月27日現在)

代表取締役社長	諸藤 敏一
常務取締役	山本 健
常務取締役	西川 孝之
取締役	國分 正剛
取締役	土橋 一仁
取締役・監査等委員	井手 森生
取締役・監査等委員	柳澤 賢二
取締役・監査等委員	森川 康朗

(注) 1. 井手森生、柳澤賢二及び森川康朗の3名はいずれも社外取締役であります。  
2. 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

※2020年4月17日をもって解散を決議し、清算手続き中であります。

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



資産運用型マンション  
グランフォーレ小倉シティタワー (98戸)  
2020年12月完成 北九州市小倉北区



ファミリーマンション  
グランフォーレ南浦和 (24戸)  
2021年11月完成 埼玉県さいたま市



資産運用型マンション  
グランフォーレ県庁前アネックス (52戸)  
2021年11月完成 福岡市博多区



ファミリーマンション  
グランフォーレ大橋駅前レジデンス (83戸)  
2022年12月完成予定 福岡市南区

## 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

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（<https://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）

- 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。
- 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。



コーセーアールイーホームページ  
<https://www.kose-re.jp>  
最新の当社IR情報等をご覧いただけます。



「グランフォーレ」住まいの総合サイト  
<https://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。

