

第34期 年次報告書

2023年2月1日から2024年1月31日まで

株主の皆様へ

～ブランド力・供給戸数で

福岡No.1の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（2024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が5類感染症に移行し、インバウンド需要、雇用・所得環境などの国内経済活動の正常化が進んでいるものの、世界的な金融の引き締め、エネルギー価格の高騰、各国における紛争の長期化、物価上昇による個人消費への影響など、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、地価の高止まりと人手不足や資材高に起因する建築費の高騰や、マイナス金利の解除に伴う金利上昇リスクに対し適切に対処するとともに、魅力ある「住まい」の創出に取り組むことが求められます。また、サステナブルなまちづくりの実現に向けて、多角的な取り組みが引き続き必要とされるものと考えます。

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。

次期（2025年1月期）につきましては、現時点では低金利政策の下支えがあるものの、物価の上昇・人手不足などの要因により建築コストは高止まりの傾向にあり、住宅ローン金利も含めたマンション購入費用の値上がりも懸念されます。

このような環境のもと、当社グループは、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いては、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。



株式会社コーサーグループ
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 10,162,858千円（前期比7.6%減）、営業利益 1,618,095千円（前期比0.8%減）、経常利益 1,829,351千円（前期比0.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,262,618千円（前期比0.2%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 3,084,258千円（前期比49.9%減）となり、セグメント利益 249,901千円（前期比71.9%減）となりました。

（資産運用型マンション販売事業）

売上高 6,373,032千円（前期比52.7%増）、セグメント利益 1,584,256千円（前期比74.7%増）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

売上高 338,317千円（前期比4.6%増）、セグメント利益 89,881千円（前期比19.5%減）となりました。

（ビルメンテナンス事業）

売上高 319,057千円（前期比19.5%増）、セグメント利益 50,049千円（前期比84.5%増）となりました。

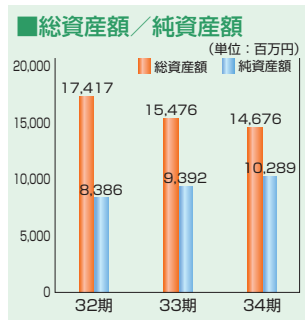
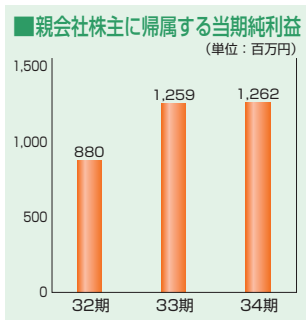
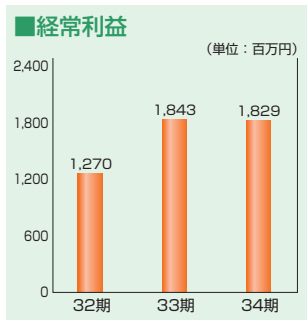
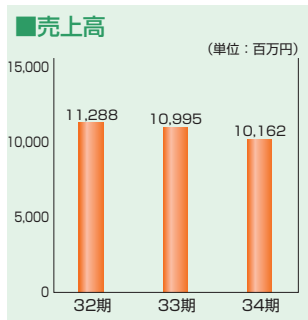
（その他の事業）

売上高 48,193千円（前期比35.5%減）、セグメント利益 30,420千円（前期比49.7%減）となりました。



（グランフォーレ大橋駅前レジデンス）

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	当期
	(2023年1月31日現在)	(2024年1月31日現在)
■ 資産の部		
流動資産	14,909,833	13,987,529
固定資産	566,342	688,711
有形固定資産	471,737	562,950
無形固定資産	8,370	6,160
投資その他の資産	86,233	119,600
資産合計	15,476,175	14,676,241
■ 負債の部		
流動負債	4,411,206	2,715,246
固定負債	1,672,037	1,671,713
負債合計	6,083,244	4,386,959
■ 純資産の部		
株主資本	9,335,804	10,232,735
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	6,344,455	7,241,431
自己株式	△15,133	△15,177
非支配株主持分	57,126	56,546
純資産合計	9,392,931	10,289,282
負債・純資産合計	15,476,175	14,676,241

(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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	(自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
売上高	10,995,723	10,162,858
売上原価	7,939,136	7,083,473
売上総利益	3,056,587	3,079,385
販売費及び一般管理費	1,425,717	1,461,290
営業利益	1,630,870	1,618,095
営業外収益	331,795	268,768
営業外費用	118,750	57,512
経常利益	1,843,914	1,829,351
税金等調整前当期純利益	1,843,914	1,829,351
法人税、住民税及び事業税	594,382	589,042
法人税等調整額	△10,522	△21,730
当期純利益	1,260,054	1,262,038
非支配株主に帰属する当期純利益又は 非支配株主に帰属する当期純損失(△)	121	△580
親会社株主に帰属する当期純利益	1,259,933	1,262,618

(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 2022年2月1日 至 2023年1月31日)	(自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,945,916	1,218,081
投資活動によるキャッシュ・フロー	△497,275	897,423
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,281,042	△1,654,476
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△832,401	461,028
現金及び現金同等物の期首残高	4,871,340	4,038,938
現金及び現金同等物の期末残高	4,038,938	4,499,967

(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2023年2月1日 至2024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	6,344,455	△15,133	9,335,804	57,126	9,392,931
当期変動額							
剰余金の配当			△365,643		△365,643		△365,643
親会社株主に帰属する当期純利益			1,262,618		1,262,618		1,262,618
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△44	△44	△580	△624
当期変動額合計	-	-	896,975	△44	896,930	△580	896,350
当期末残高	1,562,450	1,444,032	7,241,431	△15,177	10,232,735	56,546	10,289,282

(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
	(2023年1月31日現在)	(2024年1月31日現在)
■ 資産の部		
流動資産	14,503,803	13,544,700
固定資産	594,426	716,493
有形固定資産	471,083	562,361
無形固定資産	7,828	5,731
投資その他の資産	115,513	148,400
資産合計	15,098,229	14,261,194
■ 負債の部		
流動負債	4,389,308	2,685,431
固定負債	1,672,037	1,671,713
負債合計	6,061,345	4,357,144
■ 純資産の部		
株主資本	9,036,883	9,904,049
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	6,045,534	6,912,745
自己株式	△15,133	△15,177
純資産合計	9,036,883	9,904,049
負債・純資産合計	15,098,229	14,261,194

(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 2022年2月 1 日 至 2023年1月31日)	(自 2023年2月 1 日 至 2024年1月31日)
売上高	10,745,586	9,866,452
売上原価	7,794,540	6,916,267
売上総利益	2,951,046	2,950,184
販売費及び一般管理費	1,350,730	1,374,639
営業利益	1,600,316	1,575,545
営業外収益	327,041	267,682
営業外費用	118,338	58,743
経常利益	1,809,019	1,784,484
税引前当期純利益	1,809,019	1,784,484
法人税、住民税及び事業税	582,838	572,872
法人税等調整額	△10,642	△21,241
当期純利益	1,236,823	1,232,853

(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2023年2月1日 至2024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	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
			自己株式処分差益			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	2,100,000	3,940,294	6,045,534	△15,133	9,036,883	9,036,883	
事業年度中の変動額												
別途積立金の積立						200,000	△200,000	-		-	-	
剰余金の配当							△365,643	△365,643		△365,643	△365,643	
当期純利益							1,232,853	1,232,853		1,232,853	1,232,853	
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)									△44	△44	△44	
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	-	200,000	667,210	867,210	△44	867,165	867,165	
当期末残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	2,300,000	4,607,505	6,912,745	△15,177	9,904,049	9,904,049	

(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

2024年1月31日現在

株式の状況

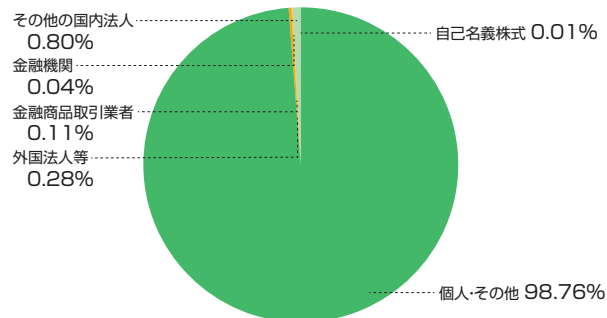
■発行可能株式総数	32,000,000株
■発行済株式の総数	10,156,720株 (自己株式211,280株を除く)
■株主数	16,531名(前期末比1,092名増)

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	264,100	2.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	224,700	2.21
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
有限会社イービーイー	90,000	0.89
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	79,700	0.78
BNP PARIBAS NEW YORK BRANCH - PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACCOUNT	77,500	0.76

(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 (2024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	72名

取締役及び監査等委員 (2024年4月25日現在)

代表取締役社長	諸藤 敏一
専務取締役	山本 健
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

みらい保証株式会社

〒810-0073
福岡県福岡市中央区舞鶴二丁目2番11号
富士ビル赤坂10F

販売物件のご紹介



資産運用型マンション
ジェノヴィア綾瀬Ⅱ (60戸)
2023年2月完成 東京都葛飾区



ファミリーマンション
グランフォーレ春日原駅前レジデンス (25戸)
2025年1月完成予定 福岡県春日市



ファミリーマンション
グランフォーレ百道三丁目レジデンス (24戸)
2025年1月完成予定 福岡市早良区

※掲載の絵図は、完成予想図で実際とは異なります。

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）

公告方法 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）

- 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。



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。

