

# 第35期 年次報告書

2024年2月1日から2025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（2025年1月期）における我が国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要などの影響により緩やかに回復しているものの、世界的な物価上昇や地政学的リスクの影響で海外景気の下振れが国内の景気を下押しするリスクとなるなど、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、金利が上昇傾向にあり、住宅ローン金利の上昇に加え、事業資金の調達コストの上昇が懸念されます。

また、地価・建築コストの上昇が続いていることから、マンション価格は値上がりせざるを得ず、市場のニーズに合ったマンションの企画はより難しくなると考えられます。

ファミリーマンション販売事業においては、仕入原価の値上がりや金利の上昇に伴う住宅取得費用の負担増に対処するため、コンパクトマンションのような核家族化や消費者のライフスタイルの変化に対応する商品を開発してまいります。

資産運用型マンション販売事業においては、人口が増加している福岡市の賃貸需要は依然として高く、賃料も上昇傾向にあり、資産運用型マンションへの投資価値の優位性が維持されていますので、高騰する仕入原価を価格へ転嫁してもなお、収益を確保できる商品を販売してまいります。

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 7,648,834千円（前期比24.7%減）、営業利益 321,826千円（前期比80.1%減）、経常利益 501,134千円（前期比72.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益 341,114千円（前期比73.0%減）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 3,652,668千円（前期比18.4%増）となり、セグメント利益 128,179千円（前期比48.7%減）となりました。

（資産運用型マンション販売事業）

売上高 2,292,241千円（前期比64.0%減）、セグメント利益 16,339千円（前期比99.0%減）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

売上高 324,364千円（前期比4.1%減）、セグメント利益 63,833千円（前期比29.0%減）となりました。

（ビルメンテナンス事業）

売上高 344,036千円（前期比7.8%増）、セグメント利益 55,257千円（前期比10.4%増）となりました。

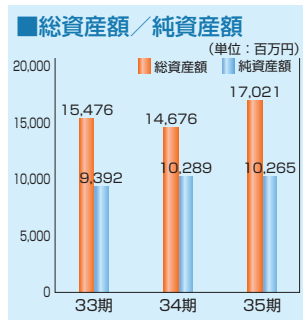
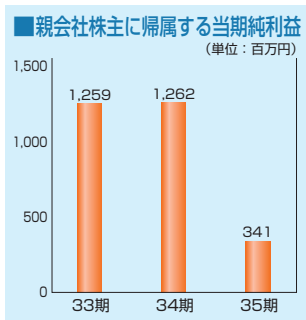
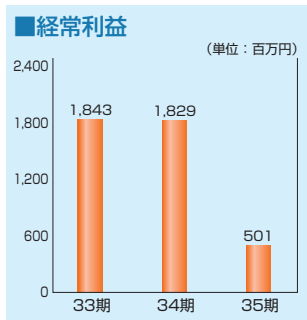
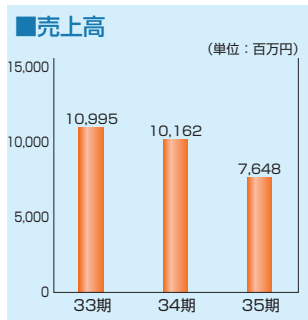
（その他の事業）

売上高 1,035,523千円（前期比2,048.7%増）、セグメント利益 442,461千円（前期比1,354.5%増）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
	(2024年1月31日現在)	(2025年1月31日現在)
<b>■ 資産の部</b>		
流動資産	13,987,529	15,514,722
固定資産	688,711	1,507,045
有形固定資産	562,950	1,384,382
無形固定資産	6,160	26,154
投資その他の資産	119,600	96,508
<b>資産合計</b>	<b>14,676,241</b>	<b>17,021,767</b>
<b>■ 負債の部</b>		
流動負債	2,715,246	2,490,329
固定負債	1,671,713	4,265,597
<b>負債合計</b>	<b>4,386,959</b>	<b>6,755,927</b>
<b>■ 純資産の部</b>		
株主資本	10,232,735	10,208,203
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	7,241,431	7,216,903
自己株式	△15,177	△15,182
非支配株主持分	56,546	57,637
<b>純資産合計</b>	<b>10,289,282</b>	<b>10,265,840</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>14,676,241</b>	<b>17,021,767</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 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
売上高	10,162,858	7,648,834
売上原価	7,083,473	5,737,075
売上総利益	3,079,385	1,911,759
販売費及び一般管理費	1,461,290	1,589,932
営業利益	1,618,095	321,826
営業外収益	268,768	238,999
営業外費用	57,512	59,691
<b>経常利益</b>	<b>1,829,351</b>	<b>501,134</b>
税金等調整前当期純利益	1,829,351	501,134
法人税、住民税及び事業税	589,042	140,222
法人税等調整額	△21,730	18,706
当期純利益	1,262,038	342,204
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(△)	△580	1,090
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>1,262,618</b>	<b>341,114</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 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,218,081	△1,136,820
投資活動によるキャッシュ・フロー	897,423	△842,871
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,654,476	1,718,977
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	461,028	△260,714
現金及び現金同等物の期首残高	4,038,938	4,499,967
現金及び現金同等物の期末残高	4,499,967	4,239,252

(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2024年2月1日 至2025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	7,241,431	△15,177	10,232,735	56,546	10,289,282
当期変動額							
剰余金の配当			△365,641		△365,641		△365,641
親会社株主に帰属する当期純利益			341,114		341,114		341,114
自己株式の取得				△4	△4		△4
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						1,090	1,090
当期変動額合計	—	—	△24,527	△4	△24,531	1,090	△23,441
当期末残高	1,562,450	1,444,032	7,216,903	△15,182	10,208,203	57,637	10,265,840

(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
	(2024年1月31日現在)	(2025年1月31日現在)
<b>■ 資産の部</b>		
流動資産	13,544,700	15,027,381
固定資産	716,493	1,533,191
有形固定資産	562,361	1,382,872
無形固定資産	5,731	10,105
投資その他の資産	148,400	140,212
<b>資産合計</b>	<b>14,261,194</b>	<b>16,560,573</b>
<b>■ 負債の部</b>		
流動負債	2,685,431	2,448,594
固定負債	1,671,713	4,265,597
<b>負債合計</b>	<b>4,357,144</b>	<b>6,714,192</b>
<b>■ 純資産の部</b>		
株主資本	9,904,049	9,846,380
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	6,912,745	6,855,080
自己株式	△15,177	△15,182
<b>純資産合計</b>	<b>9,904,049</b>	<b>9,846,380</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>14,261,194</b>	<b>16,560,573</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	当期
	(自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
売上高	9,866,452	7,314,955
売上原価	6,916,267	5,551,536
売上総利益	2,950,184	1,763,418
販売費及び一般管理費	1,374,639	1,486,747
営業利益	1,575,545	276,671
営業外収益	267,682	230,692
営業外費用	58,743	59,680
<b>経常利益</b>	<b>1,784,484</b>	<b>447,683</b>
税引前当期純利益	1,784,484	447,683
法人税、住民税及び事業税	572,872	120,918
法人税等調整額	△21,241	18,787
<b>当期純利益</b>	<b>1,232,853</b>	<b>307,977</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2024年2月1日 至2025年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本								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	
		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
						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	2,300,000	4,607,505	6,912,745	△15,177	9,904,049	9,904,049
当期変動額											
別途積立金の積立						200,000	△200,000	-			-
剰余金の配当							△365,641	△365,641		△365,641	△365,641
当期純利益							307,977	307,977		307,977	307,977
自己株式の取得									△4	△4	△4
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)											-
当期変動額合計	-	-	-	-	-	200,000	△257,664	△57,664	△4	△57,668	△57,668
当期末残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	2,500,000	4,349,840	6,855,080	△15,182	9,846,380	9,846,380

(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

2025年1月31日現在

## 株式の状況

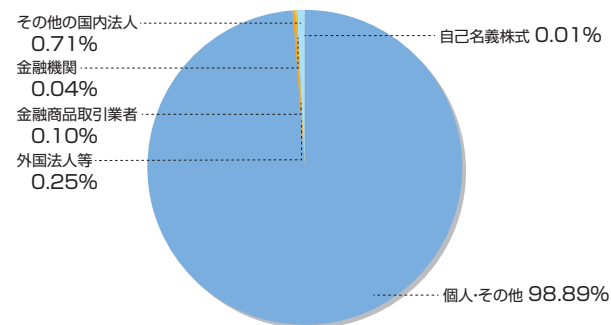
■発行可能株式総数	32,000,000株
■発行済株式の総数	10,156,714株 (自己株式211,286株を除く)
■株主数	17,921名(前期末比1,390名増)

## 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	268,800	2.65
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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	86,733	0.85
コーセーアールイー役員持株会	82,400	0.81
九州建設株式会社	80,000	0.79
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 (2025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	70名

## 取締役及び監査等委員 (2025年4月24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  
〒101-0063  
東京都千代田区神田淡路町二丁目105番地

## 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

# 販売物件のご紹介



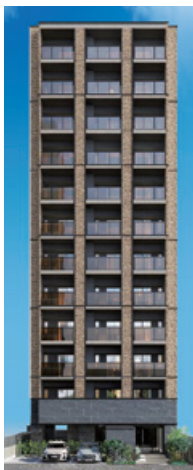
ファミリーマンション  
グランフォーレ小山城山町 (47戸)  
2025年6月完成予定 栃木県小山市



ファミリーマンション  
グランフォーレ姪浜駅南レジデンス (30戸)  
2025年10月完成予定 福岡市西区



ファミリーマンション  
グランフォーレ室見レジデンス (21戸)  
2025年12月完成予定 福岡市早良区



ファミリーマンション  
グランフォーレ西新ナチュリア (33戸)  
2025年12月完成予定 福岡市中央区



資産運用型マンション  
グランフォーレプライム千早 (60戸)  
2025年10月完成予定 福岡市東区

※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）

郵便物送付先 及びお問合せ先  
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。  
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。

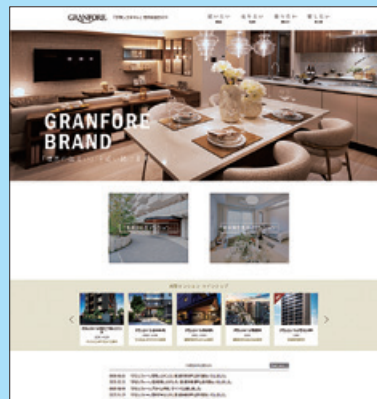
所有株式数（保有期間1年以上）		優待内容（クオカード）
100株以上	200株未満	500円分
200株以上	500株未満	1,000円分
500株以上	1,000株未満	2,000円分
1,000株以上	2,000株未満	3,000円分
2,000株以上		5,000円分

### ■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。

