

第36期 年次報告書

2025年2月1日から2026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（2026年1月期）における我が国経済は、個人消費の持ち直しや企業収益の改善を背景に、緩やかな回復基調が続いているものの、エネルギー価格の変動や物価上昇の影響に加え、海外経済の減速懸念や中東情勢を含めた地政学リスクの高まりなど、依然として先行きは不透明感が残っております。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、建築資材価格の高止まりに加え、人手不足による人件費の上昇が続いており、建築コストは依然として高く、販売価格も引き上げざるを得ない状況にあります。加えて、住宅ローン金利の上昇による顧客の住宅取得負担額の増加も懸念されることから、需要動向を注視しながら柔軟な商品企画・販売戦略が求められております。

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。

次期（2027年1月期）におきましては、建築資材価格の高止まりに加え、人手不足による人件費の上昇が続いており、建築コストは依然として高く、販売価格も引き上げざるを得ない状況にあります。加えて、住宅ローン金利の上昇による顧客の住宅取得負担額の増加も懸念されることから、需要動向を注視しながら柔軟な商品企画・販売戦略が求められております。

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、よろしく御礼申し上げます。



株式会社コーサーールイー
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 10,045,621千円（前期比31.3%増）、営業利益 768,792千円（前期比138.9%増）、経常利益 982,294千円（前期比96.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 695,704千円（前期比104.0%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 6,287,001千円（前期比72.1%増）となり、セグメント利益 712,428千円（前期比455.8%増）となりました。

（資産運用型マンション販売事業）

売上高 3,018,792千円（前期比31.7%増）、セグメント利益 239,314千円（前期比1,364.6%増）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

売上高 316,001千円（前期比2.6%減）、セグメント利益 63,253千円（前期比0.9%減）となりました。

（ビルメンテナンス事業）

売上高 354,700千円（前期比3.1%増）、セグメント利益 64,079千円（前期比16.0%増）となりました。

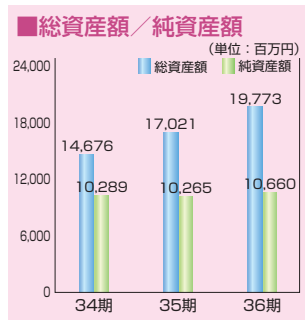
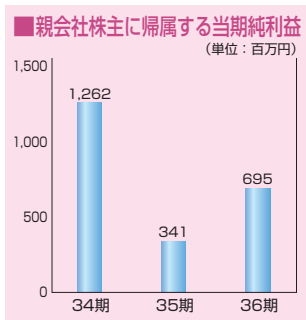
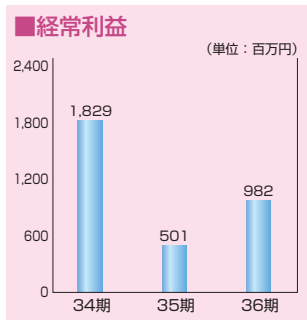
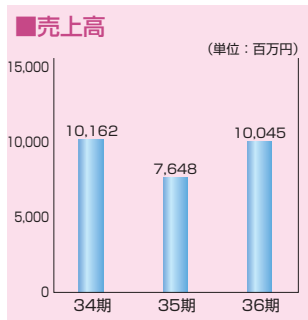
（その他の事業）

売上高 69,125千円（前期比93.3%減）、セグメント利益 47,373千円（前期比89.3%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
	(2025年1月31日現在)	(2026年1月31日現在)
■ 資産の部		
流動資産	15,514,722	17,283,909
固定資産	1,507,045	2,489,915
有形固定資産	1,384,382	2,374,526
無形固定資産	26,154	18,259
投資その他の資産	96,508	97,129
資産合計	17,021,767	19,773,825
■ 負債の部		
流動負債	2,490,329	3,643,451
固定負債	4,265,597	5,470,227
負債合計	6,755,927	9,113,678
■ 純資産の部		
株主資本	10,208,203	10,660,146
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	7,216,903	7,668,847
自己株式	△15,182	△15,182
非支配株主持分	57,637	—
純資産合計	10,265,840	10,660,146
負債・純資産合計	17,021,767	19,773,825

(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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	(自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
売上高	7,648,834	10,045,621
売上原価	5,737,075	7,726,376
売上総利益	1,911,759	2,319,245
販売費及び一般管理費	1,589,932	1,550,452
営業利益	321,826	768,792
営業外収益	238,999	334,753
営業外費用	59,691	121,252
経 常 利 益	501,134	982,294
税金等調整前当期純利益	501,134	982,294
法人税、住民税及び事業税	140,222	283,725
法人税等調整額	18,706	△4,698
当期純利益	342,204	703,266
非支配株主に帰属する当期純利益	1,090	7,561
親会社株主に帰属する当期純利益	341,114	695,704

(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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	(自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,136,820	△1,264,596
投資活動によるキャッシュ・フロー	△842,871	△114,088
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,718,977	1,812,125
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△260,714	433,440
現金及び現金同等物の期首残高	4,499,967	4,239,252
現金及び現金同等物の期末残高	4,239,252	4,672,693

(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2025年2月1日 至2026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	7,216,903	△15,182	10,208,203	57,637	10,265,840
当期変動額							
剰余金の配当			△243,761		△243,761		△243,761
親会社株主に帰属する当期純利益			695,704		695,704		695,704
自己株式の取得				△0	△0		△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△57,637	△57,637
当期変動額合計	—	—	451,943	△0	451,943	△57,637	394,306
当期末残高	1,562,450	1,444,032	7,668,847	△15,182	10,660,146	—	10,660,146

(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 (2025年1月31日現在)	当期 (2026年1月31日現在)
■ 資産の部		
流動資産	15,027,381	16,991,179
固定資産	1,533,191	2,505,860
有形固定資産	1,382,872	2,373,149
無形固定資産	10,105	7,406
投資その他の資産	140,212	125,305
資産合計	16,560,573	19,497,039
■ 負債の部		
流動負債	2,448,594	3,595,789
固定負債	4,265,597	5,470,227
負債合計	6,714,192	9,066,016
■ 純資産の部		
株主資本	9,846,380	10,431,023
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	6,855,080	7,439,724
自己株式	△15,182	△15,182
純資産合計	9,846,380	10,431,023
負債・純資産合計	16,560,573	19,497,039

(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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
売上高	7,314,955	9,687,695
売上原価	5,551,536	7,544,840
売上総利益	1,763,418	2,142,854
販売費及び一般管理費	1,486,747	1,431,830
営業利益	276,671	711,024
営業外収益	230,692	497,906
営業外費用	59,680	119,718
経常利益	447,683	1,089,212
税引前当期純利益	447,683	1,089,212
法人税、住民税及び事業税	120,918	261,494
法人税等調整額	18,787	△686
当期純利益	307,977	828,404

(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2025年2月1日 至2026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			自己株式			
		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 別途積立金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計				
当期首残高	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
当期変動額											
剰余金の配当							△243,761	△243,761		△243,761	△243,761
当期純利益							828,404	828,404		828,404	828,404
自己株式の取得									△0	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)											-
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	584,643	584,643	△0	584,642	584,642
当期末残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	2,500,000	4,934,484	7,439,724	△15,182	10,431,023	10,431,023

(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

2026年1月31日現在

株式の状況

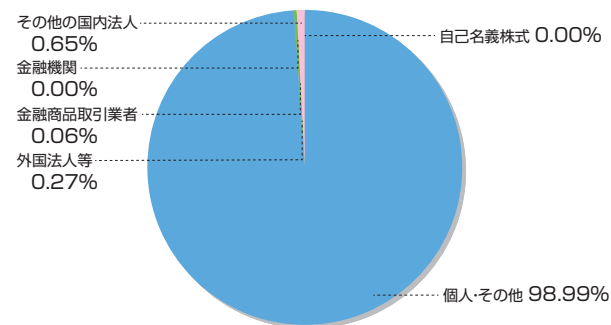
■発行可能株式総数	32,000,000株
■発行済株式の総数	10,156,713株 (自己株式211,287株を除く)
■株主数	18,083名(前期末比162名増)

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	282,600	2.78
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
コーセーアールイー役員持株会	85,900	0.85
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
株式会社曙設備工業所	40,000	0.39

(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)



(注) 小数点第3位以下を切り捨てており、合計が100%にならない場合があります。

企業概要

会社の概要 (2026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	69名

取締役及び監査等委員 (2026年4月23日現在)

代表取締役社長	諸藤 敏一
専務取締役	山本 健
常務取締役	西川 孝之
常務取締役	國分 正剛
常務取締役	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
グランフォーレ天文館プライム (65戸)
2026年4月完成予定 鹿児島県鹿児島市



ファミリーマンション
グランフォーレ日吉プレシャス (69戸)
2026年12月完成予定 久留米市通町



ファミリーマンション
グランフォーレ白木原レジデンス (36戸)
2027年1月完成予定 大野城市瓦田



資産運用型マンション
グランフォーレ博多プレミアベイスайд (182戸)
2027年1月完成予定 福岡市博多区石城町

※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

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）

- 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。

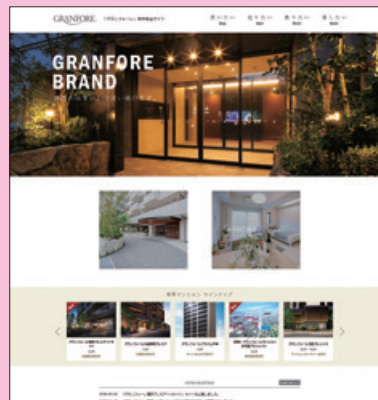
所有株式数（保有期間1年以上）		優待内容（クオカード）
100株以上	200株未満	500円分
200株以上	500株未満	1,000円分
500株以上	1,000株未満	2,000円分
1,000株以上	2,000株未満	3,000円分
2,000株以上		5,000円分

■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。

