



平成25年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年3月14日
上場取引所 大 福

上場会社名 株式会社 コーセーアールイー
コード番号 3246 URL <http://www.kose-re.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理部長
定時株主総会開催予定日 平成25年4月25日
有価証券報告書提出予定日 平成25年4月26日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 諸藤敏一
(氏名) 吉本晋治
配当支払開始予定日

TEL 092-722-6677
平成25年4月26日

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年1月期の連結業績(平成24年2月1日～平成25年1月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年1月期	4,568	25.7	354	72.4	328	66.4	176	83.6
24年1月期	3,634	△4.6	205	38.5	197	24.3	96	△26.9

(注) 包括利益 25年1月期 189百万円 (76.8%) 24年1月期 106百万円 (△20.3%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年1月期	44.00	43.84	14.4	7.5	7.8
24年1月期	23.97	23.82	8.3	5.2	5.7

(参考) 持分法投資損益 25年1月期 ー百万円 24年1月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年1月期	4,970	1,329	26.3	325.98
24年1月期	3,833	1,171	30.1	287.18

(参考) 自己資本 25年1月期 1,308百万円 24年1月期 1,152百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年1月期	601	△538	374	1,230
24年1月期	98	45	54	792

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年1月期	—	0.00	—	6.00	6.00	24	25.0	2.2
25年1月期	—	0.00	—	8.00	8.00	32	18.2	2.6
26年1月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00		20.0	

(注) 25年1月期期末配当金の内訳 記念配当2円00銭

3. 平成26年1月期の連結業績予想(平成25年2月1日～平成26年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	2,150	40.9	115	776.9	108	—	56	—	13.95
通期	5,042	10.4	411	15.9	387	17.8	201	13.8	50.07

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

25年1月期	4,184,000 株	24年1月期	4,184,000 株
25年1月期	169,600 株	24年1月期	169,600 株
25年1月期	4,014,400 株	24年1月期	4,014,400 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成25年1月期の個別業績(平成24年2月1日～平成25年1月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年1月期	4,110	28.3	290	623.7	282	696.7	168	—
24年1月期	3,203	△10.8	40	△79.3	35	△83.4	13	△91.6

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年1月期	42.08	41.92
24年1月期	3.31	3.29

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
25年1月期	4,802	—	1,251	26.1	—	26.1	311.84	
24年1月期	3,683	—	1,103	30.0	—	30.0	274.97	

(参考) 自己資本 25年1月期 1,251百万円 24年1月期 1,103百万円

2. 平成26年1月期の個別業績予想(平成25年2月1日～平成26年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	1,960	54.9	100	—	55	—	13.70
通期	4,689	14.1	352	24.8	193	14.3	48.08

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表に対する監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 2「1. 経営成績・財政状態に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	8
(4) 会社の対処すべき課題	8
4. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 継続企業の前提に関する注記	16
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	16
(7) 表示方法の変更	17
(8) 追加情報	17
(9) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	19
(連結包括利益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(開示の省略)	22
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	26
5. 個別財務諸表	27
(1) 貸借対照表	27
(2) 損益計算書	29
(3) 株主資本等変動計算書	30
(4) 継続企業の前提に関する注記	32
6. その他	32
(1) 生産、受注及び販売の状況	32
(2) 役員の異動	32

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、東日本大震災の復興需要の本格化、政権交代による経済政策への期待、米国経済の回復傾向等により、円安・株高基調に転換するなど、回復の兆しが見られるものの、個人の所得・雇用の環境は改善されておらず、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、不動産投資の活発化や供給戸数の増加等が見られるとともに、底固い住宅需要に支えられ、概ね回復基調で推移いたしました。

このような環境の下、当社グループは、ファミリーマンションの企画・販売において、3棟80戸（福岡市）を完成させるとともに、4棟168戸（福岡市及び熊本市）の開発に着手いたしました。福岡市及び熊本市での販売は、極めて好調に推移し、すべて早期に完売（全戸契約完了）いたしました。

資産運用型マンションの企画・販売においては、2棟103戸（福岡市）を完成させるとともに、3棟152戸（福岡市）の開発に着手いたしました。景気低迷による顧客の投資意欲の低下等により、販売は前期に比べやや低調だったものの、概ね計画通り推移いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、4,568,172千円（前期比25.7%増）となり、営業利益 354,729千円（前期比72.4%増）、経常利益 328,511千円（前期比66.4%増）、当期純利益は 176,642千円（前期比83.6%増）となりました。

セグメント別の業績の概況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）

福岡市で77戸、東京都で15戸のほか中古4戸の合計96戸を引渡した結果、売上高は 2,669,446千円（前期比84.8%増）、セグメント利益は 292,707千円（前期比227.9%増）となりました。また、販売を開始した次期完成・引渡し予定の2棟50戸（福岡市及び熊本市）の契約数は47戸に達しました。

（資産運用型マンション販売事業）

新築91戸及び中古43戸の合計134戸を引渡した結果、売上高は 1,730,754千円（前期比14.1%減）、セグメント利益は 191,961千円（前期比19.3%減）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

新規物件の完成に伴い管理戸数は1,690戸となり、高水準の入居率を維持したほか、新規賃貸募集も早期に完了するなど順調に推移し、売上高は 155,552千円（前期比12.9%増）、セグメント利益は 72,784千円（前期比70.2%増）となりました。

（その他の事業）

不動産仲介業及びコンサルティング業を行った結果、売上高は 12,419千円（前期比66.4%減）、セグメント利益は 8,848千円（前期比67.5%減）となりました。

②次期の見通し

当社グループが事業基盤とする福岡都市圏及び九州地区においては、新築マンションの供給が継続して増加しており、市況は引き続き好調に推移するものと考えられます。首都圏においても、個人向け分譲住宅の需要は底堅く、引き続きマンション供給戸数の増加が見込まれております。

このような環境の下、当社グループは、ファミリーマンション販売事業において、福岡市で3棟99戸の完成を予定しており、その販売・引渡しを着実に進める一方、低迷していた東京都の1棟については、積極的な販売対策により計画通りに販売が進み、次期中に引渡し完了の見通しであります。資産運用型マンション販売事業においては、完成済物件の販売・引渡しを進めるとともに、福岡市に1棟72戸の完成を予定しているほか、継続して顧客の投資意欲に応えられる物件の開発に取り組んでまいります。

不動産賃貸管理事業においては、顧客（資産運用型マンションオーナー）や賃貸入居者の満足度向上に努め、業績の安定・向上を図ってまいります。また、中期経営計画（平成23年3月15日公表）に掲げた不動産関連事業の開拓への取り組みを継続し、業容の拡大を目指してまいります。

次期（平成26年1月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高 5,042百万円、営業利益 411百万円、経常利益 387百万円、当期純利益 201百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末に比べ 1,137,694千円増加し 4,970,968千円となりました。これは主として、販売用不動産が 214,472千円減少したものの、仕掛販売用不動産が 384,471千円、現金及び預金が 972,090千円それぞれ増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べ 979,742千円増加し、3,641,812千円となりました。これは主として、1年内返済予定借入金が 385,761千円、長期借入金が 315,204千円それぞれ減少したものの、短期借入金が 907,187千円、支払手形及び買掛金が 449,521千円それぞれ増加したこと及び社債の発行 200,000千円によるものであります。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ 157,951千円増加し 1,329,156千円となりました。これは主として、利益剰余金が 152,556千円増加したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末に比べ 437,838千円増加し、1,230,585千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果得られた資金は 601,471千円（前年同期比 511.6%増）となりました。これは主として、たな卸資産の増加額 169,494千円となったものの、税金等調整前当期純利益 328,511千円、仕入債務の増加額 449,521千円となったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は 538,379千円（前年同期は 45,091千円の獲得）となりました。これは主として、定期預金の預入による支出 534,251千円となったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は 374,746千円（前年同期比 592.6%増）となりました。これは主として、長期借入金の返済による支出 1,206,465千円となったものの、短期借入金の純増額 907,187千円、長期借入による収入 505,500千円、社債の発行による収入 200,000千円となったことによるものであります。

キャッシュ・フロー指標の推移は、次のとおりであります。

	平成23年1月期	平成24年1月期	平成25年1月期
自己資本比率（%）	28.6	30.1	26.3
時価ベースの自己資本比率（%）	30.0	46.1	31.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	2,009.3	2,028.5	399.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	1.5	1.8	10.1

（注）1. 各指標の算出は以下の算式を使用し、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. 有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の配当政策は、利益状況に応じた配当を行うことを基本に、安定的な配当の維持並びに将来の事業展開に備えた内部留保の充実、財務体質の強化等の必要性を考慮し、総合的に判断・決定することとしております。

当期（平成25年1月期）の期末配当につきましては、上記配当政策を踏まえ、1株当たり普通配当金6円に、JASDAQ上場を記念し記念配当金2円を加え、1株当たり8円を予定しております。

また、次期（平成26年1月期）の配当につきましては、業績の動向等を踏まえ、1株当たり年間配当金10円を予定しております。

なお、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款により定めております。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開その他に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資家の判断の上で重要と考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、その発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も併せて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、本項における将来に関する事項は、本資料発表日（平成25年3月14日）現在において当社グループが判断したものであります。

① 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建物の区分所有等に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、土地基本法、不当景品類及び不当表示防止法、犯罪による収益の移転防止法に関する法律、各都道府県による暴力団排除条例、不動産の表示に関する公正競争規約、建設業法、建築士法、借地借家法、消防法等により、法的規制を受けております。また、当社は、第2種金融商品取引業者登録（登録番号 福岡財務支局長（金商）第95号）をしており、金融商品取引法等の規制を受けております。

当社グループの主要事業の継続には、宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業者免許」を有することが法的要件であり、現在、当社及び連結子会社である株式会社コーセーアセットプランは、当該免許の取消、更新欠格・登録失効の事由に該当する事実はありません。しかしながら、当該免許の取消、更新欠格・登録失効、あるいは、関係法規の新設・改廃があった場合、当社グループの主要事業の継続に支障をきたすとともに、その業績に影響を及ぼす可能性があります。

区 分	免許・登録等の区分	免許・登録等の内容	取消事由	有効期間	有資格者数(人)	交付者(免許番号)
当 社	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成23年6月22日～平成28年6月21日	18	国土交通大臣(2)第7271号
㈱コーセーアセットプラン	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成20年4月16日～平成25年4月15日	6	福岡県知事(1)第16119号

(注) 当連結会計年度末（平成25年1月31日）時点の状況であります。なお、㈱コーセーアセットプランは当該免許の更新手続を完了し、平成25年4月16日より更新される予定であります。

② 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、新築住宅の基本構造部分について、供給事業者に対する10年間の瑕疵担保責任が義務付けられております。当社は、十分な設計技術・建築技術を有する設計事務所及び建設会社に業務を委託するとともに、設計段階から建設工事過程の重要な時点において、独自に検査・確認し、品質管理に万全を期しております。また、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（平成21年10月施行）に基づき、新規物件については住宅瑕疵担保保険に加入しております。しかしながら、保険未加入物件の瑕疵担保責任が発生した場合や、保険加入物件の保証限度を超える瑕疵担保責任が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 事業用地の仕入れについて

当社は、事業基盤である福岡都市圏を中心に、不動産業者、建設会社、設計事務所及び金融機関等のネットワークを活用し、迅速な意思決定により、事業効率に優れた用地を取得してまいりました。しかしながら、地価の上昇や、用地取得の競合等からその取得が困難になった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、事業用地の売買契約の際、一定の調査を行った上、土壌汚染等の問題がないことを確認しておりますが、着工後に問題が発覚したり、売主が瑕疵担保責任を遂行しない場合、プロジェクト開発計画に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 資金調達について

当社グループは、事業用地の取得資金及び建設費用等を、主として金融機関からの借入により調達しておりますが、特定の金融機関に依存することを避けるとともに、社債発行や共同事業など、資金調達の円滑化、多様化に努めてまいりました。しかしながら、金融情勢の悪化等により、当社の資金調達に支障が生じた場合、販売物件を計画どおりに供給することが困難となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 建設工事の外注について

当社は、マンションの建設については、プロジェクトごとに建設会社の施工能力、施工実績、財務内容等を慎重に勘案した上で、工事請負契約を締結しております。また、当社の建築管理担当者（1級建築施行管理技士）が、工程会議への出席、監理報告書の確認を行い、施工品質、設計・施工監理状況を監督し、建設工事の工程管理及び品質管理に万全を期しております。

しかしながら、建設会社が経営破綻に陥った場合や建設工事の品質に問題が発生した場合、開発計画に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、施工完了後、建設会社の経営破綻等が発生し、工事請負契約に基づく建設会社の瑕疵担保責任が履行されなかった場合、当社に補修等の義務が生じ、想定外の費用が発生して、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 金利の上昇について

当社グループの有利子負債残高は以下の表のとおりであります。ファミリーマンション販売事業及び資産運用型マンション販売事業においては、引続きプロジェクト開発案件の拡大を図ることから、総資産に占める有利子負債の割合比率が高い水準で推移することが想定されますが、今後の市場金利が想定を超えて上昇した場合、支払利息等の増加により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

区 分	平成23年1月期 (連結)	平成24年1月期 (連結)	平成25年1月期 (連結)
有利子負債残高 (A) (千円)	1,716,202	1,994,964	2,401,186
総資産額 (B) (千円)	3,781,065	3,833,274	4,970,968
有利子負債依存度 (%) (A/B)	45.4	52.0	48.3
売上高 (千円)	3,808,115	3,634,323	4,568,172
営業利益 (C) (千円)	148,560	205,806	354,729
支払利息 (D) (千円)	56,912	54,293	59,701
(D/C) (%)	38.3	26.4	16.8

また、市場金利の上昇に伴ってローン金利が上昇した場合、ローンを利用する顧客の購買力が低下するため、販売計画の遂行が困難となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 近隣住民の反対運動について

当社は、マンションの建設にあたり、関係する法律、自治体の条例等を十分検討したうえ、周辺環境との調和を重視した開発を企画するとともに、周辺住民に対する事前説明会の実施等適切な対応を講じており、現在まで、近隣住民との重大な摩擦は発生しておりません。

しかしながら、今後、建設中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民の反対運動が発生する可能性があり、問題解決のための工事遅延や追加工事費用が発生する場合や、プロジェクト開発が中止に至る場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 個人情報の管理について

当社グループは、既存顧客・契約見込客等の個人情報を保有しており、個人情報保護法に基づくプライバシーポリシーを制定し、個人情報を含む各種書類管理の徹底、電子的データのセキュリティ管理に努めております。個人情報の取扱いについては、今後も細心の注意を払ってまいります。不測の事態によって外部への情報漏洩が発生した場合、当社グループへの信用低下や損害賠償請求による費用発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 事業エリアについて

当社グループは、福岡都市圏を中心に事業を展開し、当該地域に経営資源を集中することにより、効率的な事業運営を行ってまいりました。このことから、当社グループの業績は、福岡市を中心とする福岡県内の経済状況、雇用状況、賃貸需要、地価の動向等の影響を受ける可能性があります。また、当社グループが資産運用型マンションを供給する福岡市では、「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」等による規制が制定され、ワンルームマンションにおける管理人室の設置、駐車・駐輪施設の設置等が義務付けられております。当社は、プロジェクト開発にあたり、これらの規制に適切に対応してまいりましたが、今後の規制変更等により対応が困難となった場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

なお、当社グループは、業容の拡大及び事業エリア集中によるリスクの回避を目的とし、ファミリーマンション販売事業において、引き続き首都圏及び九州各県の中核市における事業展開に取り組んでまいります。しかしながら、競合激化により、当初期待した収益を確保できない場合や、後発参入のため安定した事業運営ができない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 在庫リスクについて

当社グループは、中期的な経済展望に基づき、事業用地の仕入れ、マンションの企画・販売を行い、物件の早期完売に努めております。しかしながら、急激な景気の悪化、金利の上昇、住宅関連税制の改廃等により、販売計画の遂行が困難となり、著しい完成在庫の増加やプロジェクトの遅延が発生した場合、資金収支の悪化を招く可能性があります。また、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）により、時価が取得原価を下回った販売用不動産、仕掛販売用不動産の評価損が計上された場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度におきましては、東京都で販売中のファミリーマンション在庫について、販売対策の実施に伴う評価に基づき、3,161千円のたな卸資産評価損を売上原価に計上しております。

⑪ 資産運用型マンションの販売について

顧客の資産運用型マンション経営においては、賃貸入居率の悪化、家賃相場下落による賃貸収入の低下及び金利上昇による返済負担の増加等のリスクが発生する可能性があります。当社グループは、これらのリスクを十分に事前説明するとともに、不動産賃貸管理請負契約に基づき、顧客のマンション経営をサポートしてまいりましたが、今後、当該リスクの増大やローン審査の厳格化等により、顧客の購買力が低下した場合、資産運用型マンションの販売計画の遂行が困難となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、資産運用型マンションの販売方法について、同業他社の強引な販売方法等が社会問題に発展する可能性があり、それに伴う法的規制等が強化され、その対応に時間や費用を要する場合、資産運用型マンションの販売計画の遂行に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ ファミリーマンションの引渡し時期による業績の変動について

ファミリーマンション販売事業においては、売上基準である顧客への物件引渡し時期が、物件の完成時期に集中するため、四半期毎の業績は大きく変動する可能性があり、当社グループの業績を判断する際には、この業績の時的偏重について留意する必要があります。また、天災や不測の事態等により、完成時期の著しい遅延が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

[四半期毎のファミリーマンション販売事業の売上高の推移（単位 千円）]

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
平成23年1月期（連結）	352,917	1,293,786	449,173	—	2,095,876
平成24年1月期（連結）	1,244,869	64,627	33,486	101,132	1,444,116
平成25年1月期（連結）	532,201	71,724	946,502	1,119,018	2,669,446

（注）当期（平成25年1月期）の各四半期の数値は、各四半期連結累計期間の数値から直前四半期連結累計期間の数値を減算して算定しており、第1四半期を除き監査法人による四半期レビューを受けておりません。

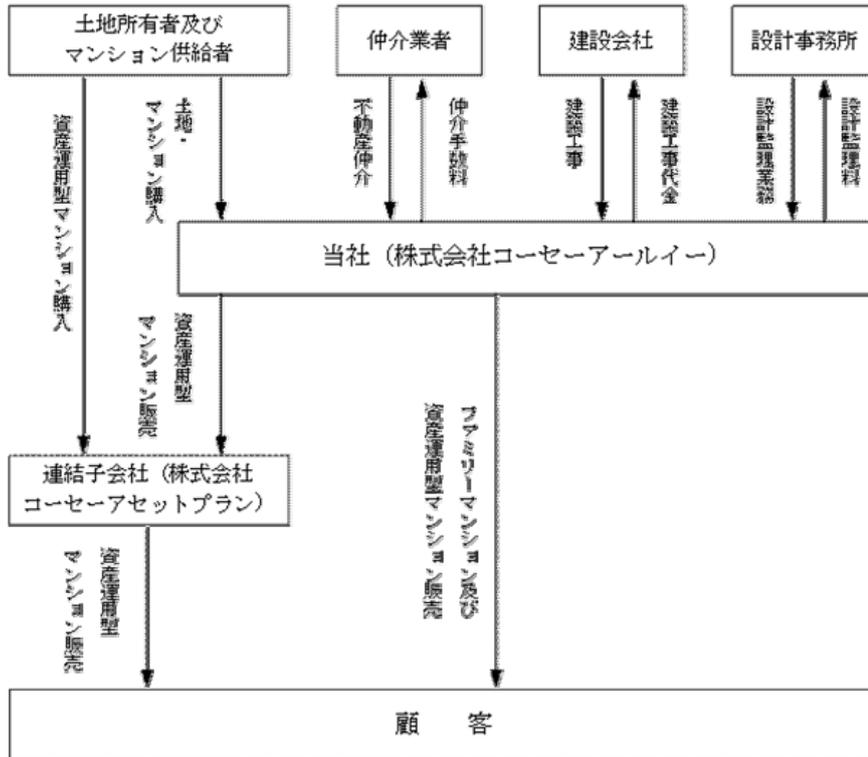
2. 企業集団の状況

当社グループは、当社（株式会社コーセーアールイー）及び連結子会社1社（株式会社コーセーアセットプラン）で構成されており、ファミリーマンション販売事業、資産運用型マンション販売事業、不動産賃貸管理事業を主な業務としております。

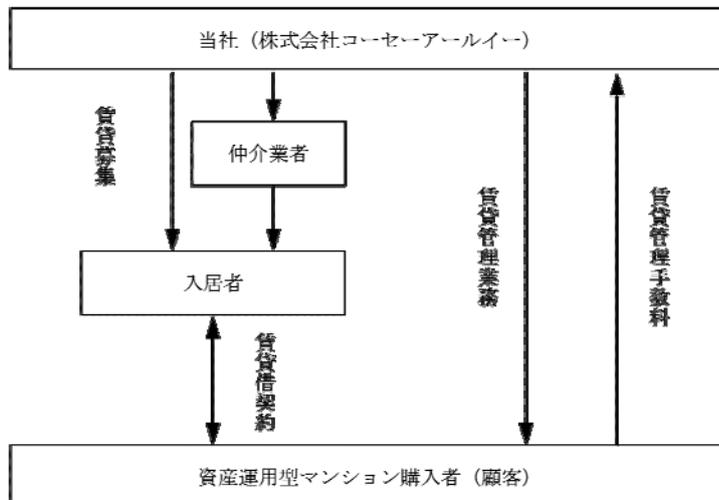
ファミリーマンション販売事業は、福岡都市圏を中心に、東京都、九州各県の中核市において、資産運用型マンション販売事業は、賃貸需要の高い福岡市中心部において、「理想の住まいづくり」の理念の下、高品質を追求した分譲マンション「グランフォーレ」シリーズの企画・開発・販売を行っております。また、不動産賃貸管理事業は、主として当社グループが販売した資産運用型マンションの賃貸管理請負及びその賃貸仲介を行っております。

以上の状況を事業系統図によって示すと次のとおりであります。

（ファミリーマンション販売事業及び資産運用型マンション販売事業）



（不動産賃貸管理事業）



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

① お客様の視点による理想の住まいの提供

お客様の住まいに対するニーズは時代とともに変化しており、当社グループは、ファミリーマンション、資産運用型マンションのいずれについても、お客様の視点に立った「理想の住まいづくり」を目指してまいります。

② 経営基盤の確立と事業拡大

お客様に安心していただける住まいを継続して提供していくため、当社グループは、効率の高い収益構造を維持し、経営基盤の安定化を図るとともに、可能性のある事業を見極めつつ、事業の拡大に取り組んでまいります。

③ 地域社会との信頼関係の構築

当社グループは、地域に根ざし、お客様や地域社会と共生することを、企業としての存在意義と考えております。当社グループは、住・職・遊を融合させ、便利で安全で快適な住まいを提供し、お客様のより豊かな暮らしの創造に寄与することを通じて、地域社会の発展に貢献してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、自己資本利益率20%、売上高経常利益率10%を重要な経営指標とし、その達成に取り組んでまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、ファミリーマンション販売事業及び資産運用型マンション販売事業において、事業環境の変化に柔軟に対応できる計画的なプロジェクト管理を行い、安定的な事業サイクルを確立してまいります。不動産賃貸管理事業においては、ストックビジネスとしての安定成長を維持するとともに、不動産関連事業の開拓にも取り組み、業容の拡大を図ってまいります。

また、次代を担う人材の育成に取り組み、事業ノウハウの普遍化を図るとともに、組織としての基本機能を強化して「企業としての成長システム」を再構築してまいります。

なお、当社グループは、平成23年3月15日「中期経営計画の策定に関するお知らせ」を公表いたしましたが、当該計画（平成24年1月期から平成26年1月期までの3ヵ年）における2ヵ年（前期平成24年1月及び当期平成25年1月期）の実施状況は概ね計画を上回り、順調に推移しております。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、資金調達環境の改善等により着工件数が増加するなど、堅調な市況回復が見られるようになりました。このような事業環境の下、当社グループの中期経営計画（平成23年3月15日公表）に基づく業績の安定・伸長を目指すため、対処すべき課題は次のとおりであります。

① 企画・開発

業容拡大と事業サイクル安定化のため、プロジェクト数を増やすとともに、物件の規模・グレードの多様化にも取り組んでまいります。また、ファミリーマンションの企画・開発においては、強固な事業ネットワークを有する福岡都市圏を主体とするものの、九州各県の中核市や首都圏での取り組みも継続して行い、事業エリアの拡大を図ってまいります。

② 販売

ファミリーマンション販売及び資産運用型マンション販売において、営業社員の育成に努め、提案営業力と組織的営業の強化を図ってまいりました。新人採用も増加していることから、継続して人材育成を進め、全体的な営業力の底上げに取り組んでまいります。

③ 組織強化

次世代の経営を担う人材を登用するとともに、今後の業容拡大に備え、事業企画部門を強化するなど、「攻め」と「成長」に適応した組織づくりを進めてまいります。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年1月31日)	当連結会計年度 (平成25年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	870,006	1,842,097
売掛金	1,637	1,697
販売用不動産	1,610,932	1,396,460
仕掛販売用不動産	1,032,322	1,416,793
繰延税金資産	18,877	22,130
その他	72,032	57,810
貸倒引当金	△190	△130
流動資産合計	3,605,619	4,736,859
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	126,582	126,868
減価償却累計額	△32,242	△36,003
減損損失累計額	△772	△772
建物及び構築物 (純額)	93,567	90,092
土地	81,521	81,521
リース資産	3,630	3,630
減価償却累計額	△1,452	△2,178
リース資産 (純額)	2,178	1,452
その他	15,324	15,536
減価償却累計額	△13,291	△14,012
その他 (純額)	2,032	1,524
有形固定資産合計	179,299	174,590
無形固定資産	1,586	1,462
投資その他の資産		
投資その他の資産	49,484	60,518
貸倒引当金	△2,717	△2,463
投資その他の資産合計	46,767	58,055
固定資産合計	227,654	234,109
資産合計	3,833,274	4,970,968

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成24年1月31日)	当連結会計年度 (平成25年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	306,149	755,671
短期借入金	210,885	1,118,072
1年内返済予定の長期借入金	779,549	393,788
未払法人税等	35,666	111,117
前受金	128,518	134,636
賞与引当金	7,926	8,213
その他の引当金	22,507	13,081
その他	128,322	176,269
流動負債合計	1,619,524	2,710,849
固定負債		
社債	—	200,000
長期借入金	1,004,530	689,326
長期預り敷金	36,353	38,984
その他	1,661	2,652
固定負債合計	1,042,544	930,962
負債合計	2,662,069	3,641,812
純資産の部		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	212,744	212,744
利益剰余金	625,846	778,403
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,152,312	1,304,868
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	559	3,729
その他の包括利益累計額合計	559	3,729
少数株主持分	18,332	20,557
純資産合計	1,171,204	1,329,156
負債純資産合計	3,833,274	4,970,968

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
売上高	3,634,323	4,568,172
売上原価	2,538,595	3,216,791
売上総利益	1,095,727	1,351,380
販売費及び一般管理費	889,921	996,651
営業利益	205,806	354,729
営業外収益		
受取家賃	39,165	26,287
受取手数料	9,835	16,827
受取賃貸料	4,505	7,727
その他	2,702	4,859
営業外収益合計	56,208	55,701
営業外費用		
支払利息	54,293	59,701
融資手数料	2,358	3,429
株式公開費用	—	11,139
その他	7,974	7,649
営業外費用合計	64,626	81,919
経常利益	197,388	328,511
特別利益		
貸倒引当金戻入額	3,650	—
負ののれん発生益	874	—
特別利益合計	4,524	—
特別損失		
固定資産除却損	1,749	—
特別損失合計	1,749	—
税金等調整前当期純利益	200,164	328,511
法人税、住民税及び事業税	67,594	145,904
法人税等調整額	26,427	△3,261
法人税等合計	94,022	142,643
少数株主損益調整前当期純利益	106,141	185,868
少数株主利益	9,908	9,225
当期純利益	96,233	176,642

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	106,141	185,868
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	759	3,170
その他の包括利益合計	759	3,170
包括利益	106,901	189,038
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	96,993	179,812
少数株主に係る包括利益	9,908	9,225

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	338,000	338,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	338,000	338,000
資本剰余金		
当期首残高	212,744	212,744
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	212,744	212,744
利益剰余金		
当期首残高	553,699	625,846
当期変動額		
剰余金の配当	△24,086	△24,086
当期純利益	96,233	176,642
当期変動額合計	72,147	152,556
当期末残高	625,846	778,403
自己株式		
当期首残高	△24,278	△24,278
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△24,278	△24,278
株主資本合計		
当期首残高	1,080,164	1,152,312
当期変動額		
剰余金の配当	△24,086	△24,086
当期純利益	96,233	176,642
当期変動額合計	72,147	152,556
当期末残高	1,152,312	1,304,868

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△199	559
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	759	3,170
当期変動額合計	759	3,170
当期末残高	559	3,729
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△199	559
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	759	3,170
当期変動額合計	759	3,170
当期末残高	559	3,729
少数株主持分		
当期首残高	210,009	18,332
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△191,676	2,225
当期変動額合計	△191,676	2,225
当期末残高	18,332	20,557
純資産合計		
当期首残高	1,289,974	1,171,204
当期変動額		
剰余金の配当	△24,086	△24,086
当期純利益	96,233	176,642
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△190,917	5,395
当期変動額合計	△118,770	157,951
当期末残高	1,171,204	1,329,156

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	200,164	328,511
減価償却費	6,458	5,571
固定資産除却損	1,749	—
負ののれん発生益	△874	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3,299	△314
賞与引当金の増減額 (△は減少)	5,099	286
その他の引当金の増減額 (△は減少)	6,387	△9,426
受取利息及び受取配当金	△686	△664
支払利息	54,293	59,701
売上債権の増減額 (△は増加)	822	△59
たな卸資産の増減額 (△は増加)	97,090	△169,494
前払費用の増減額 (△は増加)	1,902	△18,346
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△32,361	32,361
仕入債務の増減額 (△は減少)	△93,028	449,521
前受金の増減額 (△は減少)	32,681	6,118
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△17,386	38,252
未払金の増減額 (△は減少)	△19,548	10,720
預り金の増減額 (△は減少)	4,425	1,652
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△61	2,630
その他	7,433	△4,436
小計	251,261	732,584
利息及び配当金の受取額	676	618
利息の支払額	△55,138	△59,857
法人税等の支払額	△98,451	△71,874
営業活動によるキャッシュ・フロー	98,348	601,471
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△13,702	△534,251
定期預金の払戻による収入	68,400	—
固定資産の取得による支出	△2,601	△498
投資有価証券の取得による支出	△668	△852
会員権の取得による支出	△6,346	—
会員権の売却による収入	4,500	—
関係会社株式の取得による支出	△500	—
敷金及び保証金の差入による支出	△4,926	△5,620
敷金及び保証金の回収による収入	938	2,842
投資活動によるキャッシュ・フロー	45,091	△538,379
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△321,695	907,187
長期借入れによる収入	1,513,885	505,500
長期借入金の返済による支出	△613,428	△1,206,465
社債の発行による収入	—	200,000
社債の償還による支出	△300,000	—
少数株主への払戻による支出	△199,000	—
配当金の支払額	△23,728	△23,749
少数株主への配当金の支払額	△1,200	△7,000
その他	△726	△726
財務活動によるキャッシュ・フロー	54,107	374,746
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	197,547	437,838
現金及び現金同等物の期首残高	595,199	792,747
現金及び現金同等物の期末残高	792,747	1,230,585

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 1社

(2) 連結子会社の名称

株式会社コーセーアセットプラン

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しております。

また、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に規定する方法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10年～50年

構築物 10年

工具器具備品 4年～8年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額を費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案して回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員への賞与の支給に備えるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

③ 家賃保証引当金

一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払に備えるため、翌連結会計年度以降の支払見積額を計上しております。

なお、表示につきましては、流動負債の「その他の引当金」としております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

(7) 表示方法の変更

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「違約金収入」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「違約金収入」に表示していた885千円は、「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取賃貸料」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた6,322千円は、「受取賃貸料」4,505千円、「その他」2,702千円として組み替えております。

(8) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

(9) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

※1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年1月31日)	当連結会計年度 (平成25年1月31日)
販売用不動産	1,024,519千円	643,171千円
仕掛販売用不動産	754,701	1,280,452
建物	85,974	83,377
土地	75,179	75,179
計	1,940,376	2,082,181

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年1月31日)	当連結会計年度 (平成25年1月31日)
短期借入金	175,485千円	1,077,740千円
1年内返済予定の長期借入金	740,689	335,384
長期借入金	907,088	590,504
計	1,823,262	2,003,628

上記担保提供資産のうち、土地と建物につきましては当社発行の社債200,000千円に対する銀行保証の担保として差入れております。

※2. 財務制限条項

以下の借入金等に関して、次のとおり確約しており、確約内容に反した場合は、当該債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

前連結会計年度（平成24年1月31日）

(借入金等)

1年内返済予定の長期借入金	46,680千円
長期借入金	149,980
計	196,660

(確約内容)

- ① 各年度の決算期末において、純資産額が900,000千円以下にならないこと。
- ② 借入先金融機関の事前承認なく第三者（当社の代表者、子会社等を含む。）に対し211,700千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

当連結会計年度（平成25年1月31日）

(借入金等)

1年内返済予定の長期借入金	46,680千円
長期借入金	103,300
計	149,980

(確約内容)

- ① 各年度の決算期末において、純資産額が900,000千円以下にならないこと。
- ② 借入先金融機関の事前承認なく第三者（当社の代表者、子会社等を含む。）に対し211,700千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(連結損益計算書関係)

※1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
34,510千円	3,161千円

※2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
広告宣伝費	80,677千円	164,652千円
販売促進費	148,326	147,998
家賃保証引当金繰入額	9,806	△7,196
貸倒引当金繰入額	351	△314
役員報酬	91,125	110,280
給与・賞与	304,315	301,413
賞与引当金繰入額	7,926	8,213
福利厚生費	47,869	60,173
減価償却費	6,458	5,571

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)

※○ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金:

当期発生額	4,896千円
組替調整額	—
税効果調整前	4,896
税効果額	△1,726
その他有価証券評価差額金	3,170
その他の包括利益合計	3,170

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	20,920	4,163,080	—	4,184,000
合計	20,920	4,163,080	—	4,184,000
自己株式				
普通株式（注）	848	168,752	—	169,600
合計	848	168,752	—	169,600

(注) 発行済株式及び自己株式の株式数の増加は、平成23年8月1日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行ったことによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区 分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 (親会社)	平成17年新株予約権 (ストック・オプション)	—	—	—	—	—	—
	平成18年新株予約権 (ストック・オプション)	—	—	—	—	—	—
連結子会社	—	—	—	—	—	—	—
合 計		—	—	—	—	—	—

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成23年4月27日 定時株主総会	普通株式	24,086	1,200	平成23年1月31日	平成23年4月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年4月26日 定時株主総会	普通株式	24,086	利益剰余金	6	平成24年1月31日	平成24年4月27日

(注) 当社は、平成23年8月1日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行っております。

当連結会計年度（自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	4,184,000	—	—	4,184,000
合計	4,184,000	—	—	4,184,000
自己株式				
普通株式（注）	169,600	—	—	169,600
合計	169,600	—	—	169,600

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区 分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社（親会社）	平成17年新株予約権（ストック・オプション）	—	—	—	—	—	—
	平成18年新株予約権（ストック・オプション）	—	—	—	—	—	—
連結子会社	—	—	—	—	—	—	—
合 計		—	—	—	—	—	—

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（千円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成24年4月26日 定時株主総会	普通株式	24,086	利益剰余金	6	平成24年1月31日	平成24年4月27日

(注) 当社は、平成23年8月1日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行っております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額（千円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成25年4月25日 定時株主総会	普通株式	32,115	利益剰余金	8	平成25年1月31日	平成25年4月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
現金及び預金勘定	870,006千円	1,842,097千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	△77,259	△611,511
現金及び現金同等物	792,747	1,230,585

(開示の省略)

リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、関連当事者情報に関する注記については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略しております。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業目的又は販売・サービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「ファミリーマンション販売事業」、「資産運用型マンション販売事業」、「不動産賃貸管理事業」の3つに集約し、それぞれ専門組織を構成して事業活動を展開していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
ファミリーマンション販売事業	ファミリーマンションの企画・販売
資産運用型マンション販売事業	資産運用型マンションの企画・販売
不動産賃貸管理事業	資産運用型マンション等の賃貸管理請負及び賃貸仲介

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	ファミリー マンション 販売事業	資産運用型 マンション 販売事業	不動産賃貸 管理事業	計				
売上高								
(1) 外部顧客への 売上高	1,444,116	2,015,468	137,810	3,597,395	36,928	3,634,323	—	3,634,323
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	87	87	694	781	△781	—
計	1,444,116	2,015,468	137,898	3,597,482	37,622	3,635,104	△781	3,634,323
セグメント利益	89,258	237,927	42,767	369,954	27,253	397,207	△191,401	205,806
セグメント資産	1,371,174	1,246,081	145,430	2,762,687	158,000	2,920,687	912,586	3,833,274
セグメント負債	1,107,320	995,543	140,477	2,243,340	151,552	2,394,893	267,176	2,662,069
その他の項目								
減価償却費	—	947	810	1,757	—	1,757	4,700	6,458
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	—	2,616	—	2,616	—	2,616	—	2,616

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、仲介業、販売代理業及びコンサルティング業を含んでおります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△191,401千円には、セグメント間取引消去△781千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△190,619千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	ファミリー マンション 販売事業	資産運用型 マンション 販売事業	不動産賃貸 管理事業	計				
売上高								
(1) 外部顧客への 売上高	2,669,446	1,730,754	155,552	4,555,753	12,419	4,568,172	—	4,568,172
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	224	224	—	224	△224	—
計	2,669,446	1,730,754	155,776	4,555,977	12,419	4,568,396	△224	4,568,172
セグメント利益	292,707	191,961	72,784	557,453	8,848	566,301	△211,572	354,729
セグメント資産	1,624,151	1,251,976	156,853	3,032,982	158,000	3,190,982	1,779,986	4,970,968
セグメント負債	1,711,411	996,406	144,023	2,851,842	124,185	2,976,027	665,785	3,641,812
その他の項目								
減価償却費	—	747	672	1,419	—	1,419	4,151	5,571
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	—	—	—	—	—	—	498	498

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、仲介業及びコンサルティング業を含んでおります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△211,572千円には、セグメント間取引消去△224千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△211,348千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客が存在しないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客が存在しないため、記載を省略しております。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日）

該当事項はありません。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日）

該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）

当連結会計年度において、資産運用型マンション事業において874千円の負ののれん発生益を計上しております。これは連結子会社である株式会社コーセーアセットプランの少数株主からの株式の買取りによるものであります。

当連結会計年度（自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 （自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）		当連結会計年度 （自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日）	
1株当たり純資産額	287円18銭	1株当たり純資産額	325円98銭
1株当たり当期純利益金額	23円97銭	1株当たり当期純利益金額	44円00銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	23円82銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	43円84銭

（注）1株当たり当期純利益又は潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）	当連結会計年度 （自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日）
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益（千円）	96,233	176,642
普通株主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通株式に係る当期純利益（千円）	96,233	176,642
期中平均株式数（株）	4,014,400	4,014,400
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額（千円）	—	—
普通株式増加数（株）	26,400	15,228
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年1月31日)	当事業年度 (平成25年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	767,375	1,705,567
売掛金	1,637	1,697
販売用不動産	1,573,796	1,370,291
仕掛販売用不動産	1,032,322	1,416,793
貯蔵品	246	107
前払費用	10,808	25,392
繰延税金資産	15,069	20,864
その他	54,450	27,185
貸倒引当金	△190	△130
流動資産合計	3,455,518	4,567,770
固定資産		
有形固定資産		
建物	123,785	124,071
減価償却累計額	△31,128	△34,610
減損損失累計額	△772	△772
建物（純額）	91,884	88,688
構築物	1,390	1,390
減価償却累計額	△918	△1,028
構築物（純額）	471	361
工具、器具及び備品	13,220	13,433
減価償却累計額	△12,092	△12,473
工具、器具及び備品（純額）	1,128	959
土地	81,521	81,521
リース資産	3,630	3,630
減価償却累計額	△1,452	△2,178
リース資産（純額）	2,178	1,452
有形固定資産合計	177,184	172,983
無形固定資産		
商標権	168	110
ソフトウェア	138	71
その他	1,280	1,280
無形固定資産合計	1,586	1,462
投資その他の資産		
投資有価証券	8,071	13,819
関係会社株式	11,500	11,500
その他	32,359	37,827
貸倒引当金	△2,717	△2,463
投資その他の資産合計	49,213	60,684
固定資産合計	227,984	235,129
資産合計	3,683,502	4,802,900

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年1月31日)	当事業年度 (平成25年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	299,880	745,290
買掛金	6,269	10,381
短期借入金	210,885	1,077,032
1年内返済予定の長期借入金	769,537	364,232
未払金	9,715	15,405
未払費用	20,046	17,299
未払法人税等	2,134	102,150
前受金	128,518	199,306
預り金	93,219	94,766
賞与引当金	6,900	7,254
その他の引当金	22,507	13,081
その他	726	37,342
流動負債合計	1,570,338	2,683,542
固定負債		
社債	—	200,000
長期借入金	971,318	625,886
長期預り敷金	36,353	38,984
リース債務	1,452	726
繰延税金負債	209	1,926
固定負債合計	1,009,332	867,522
負債合計	2,579,671	3,551,065
純資産の部		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金		
資本準備金	207,000	207,000
その他資本剰余金	5,744	5,744
資本剰余金合計	212,744	212,744
利益剰余金		
利益準備金	5,240	5,240
その他利益剰余金		
別途積立金	500,000	500,000
繰越利益剰余金	71,566	216,399
利益剰余金合計	576,806	721,639
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,103,271	1,248,104
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	559	3,729
評価・換算差額等合計	559	3,729
純資産合計	1,103,831	1,251,834
負債純資産合計	3,683,502	4,802,900

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
売上高		
不動産収入	3,027,983	3,942,748
賃貸事業収入	175,520	168,195
売上高合計	3,203,504	4,110,943
売上原価		
不動産売上原価	2,451,152	2,987,473
賃貸事業売上原価	53,325	58,958
売上原価合計	2,504,477	3,046,431
売上総利益	699,027	1,064,511
販売費及び一般管理費		
販売手数料	8,935	8,820
広告宣伝費	78,998	163,931
販売促進費	78,587	72,797
貸倒引当金繰入額	351	△314
役員報酬	73,125	92,580
給料及び賞与	232,852	230,614
福利厚生費	36,944	45,832
賞与引当金繰入額	6,900	7,254
支払手数料	49,919	47,330
租税公課	26,803	38,029
賃借料	13,530	14,631
減価償却費	5,510	4,823
その他	46,477	48,014
販売費及び一般管理費合計	658,934	774,346
営業利益	40,092	290,165
営業外収益		
受取利息	457	247
受取配当金	3,467	23,368
受取家賃	34,328	18,006
受取手数料	9,835	16,827
受取賃貸料	4,505	7,727
違約金収入	690	1,114
その他	2,530	2,754
営業外収益合計	55,816	70,047
営業外費用		
支払利息	49,694	55,890
社債利息	1,877	1,208
融資手数料	2,265	3,128
社債発行費	—	4,417
株式公開費用	—	11,139
その他	6,642	2,168
営業外費用合計	60,480	77,951
経常利益	35,427	282,261
特別利益		
貸倒引当金戻入額	3,650	—
特別利益合計	3,650	—
税引前当期純利益	39,077	282,261
法人税、住民税及び事業税	31,505	119,144
法人税等調整額	△5,717	△5,803
法人税等合計	25,787	113,341
当期純利益	13,290	168,920

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	338,000	338,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	338,000	338,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	207,000	207,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	207,000	207,000
その他資本剰余金		
当期首残高	5,744	5,744
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,744	5,744
資本剰余金合計		
当期首残高	212,744	212,744
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	212,744	212,744
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	5,240	5,240
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,240	5,240
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	400,000	500,000
当期変動額		
別途積立金の積立	100,000	—
当期変動額合計	100,000	—
当期末残高	500,000	500,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	182,361	71,566
当期変動額		
剰余金の配当	△24,086	△24,086
別途積立金の積立	△100,000	—
当期純利益	13,290	168,920
当期変動額合計	△110,795	144,833
当期末残高	71,566	216,399
利益剰余金合計		
当期首残高	587,601	576,806
当期変動額		
剰余金の配当	△24,086	△24,086
別途積立金の積立	—	—

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
当期純利益	13,290	168,920
当期変動額合計	△10,795	144,833
当期末残高	576,806	721,639
自己株式		
当期首残高	△24,278	△24,278
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△24,278	△24,278
株主資本合計		
当期首残高	1,114,067	1,103,271
当期変動額		
剰余金の配当	△24,086	△24,086
当期純利益	13,290	168,920
当期変動額合計	△10,795	144,833
当期末残高	1,103,271	1,248,104
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△199	559
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	759	3,170
当期変動額合計	759	3,170
当期末残高	559	3,729
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△199	559
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	759	3,170
当期変動額合計	759	3,170
当期末残高	559	3,729
純資産合計		
当期首残高	1,113,867	1,103,831
当期変動額		
剰余金の配当	△24,086	△24,086
当期純利益	13,290	168,920
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	759	3,170
当期変動額合計	△10,036	148,003
当期末残高	1,103,831	1,251,834

- (4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

6. その他

(1) 生産、受注及び販売の実績

① 生産実績

該当事項はありません。

② 契約実績

当連結会計年度における契約実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)					
	期中契約高			年度未契約残高		
	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
ファミリーマンション販売事業	116	3,197,865	235.8	54	1,676,030	146.0
資産運用型マンション販売事業	134	1,738,143	96.8	12	138,262	105.6
合計	250	4,936,008	156.6	66	1,814,292	141.9

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 不動産賃貸管理事業及びその他の事業については、事業の性質上、契約実績の表示が馴染まないため記載しておりません。

③ 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)		
	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
ファミリーマンション販売事業	96	2,669,446	184.8
資産運用型マンション販売事業	134	1,730,754	85.9
不動産賃貸管理事業		155,552	112.9
報告セグメント計	230	4,555,753	126.6
その他の事業		12,419	33.6
合計	230	4,568,172	125.7

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. セグメント間の取引については相殺消去しております。
3. その他の事業は、仲介業及びコンサルティング業が含まれております。

(2) 役員の異動

該当事項はありません。