

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	福岡財務支局長
【提出日】	平成21年4月28日
【事業年度】	第19期（自平成20年2月1日至平成21年1月31日）
【会社名】	株式会社コーセーアールイー
【英訳名】	KOSE R.E. Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 諸藤 敏一
【本店の所在の場所】	福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
【電話番号】	092-722-6677（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 吉本 晋治
【最寄りの連絡場所】	福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
【電話番号】	092-722-6677（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 吉本 晋治
【縦覧に供する場所】	証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番2号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第15期 平成17年1月	第16期 平成18年1月	第17期 平成19年1月	第18期 平成20年1月	第19期 平成21年1月
売上高 (千円)	-	-	-	-	5,244,224
経常利益 (千円)	-	-	-	-	80,694
当期純損失 (千円)	-	-	-	-	76,863
純資産額 (千円)	-	-	-	-	1,174,184
総資産額 (千円)	-	-	-	-	4,462,437
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	-	56,606.00
1株当たり当期純損失金額 (円)	-	-	-	-	3,684.74
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	-	-	-	-	26.2
自己資本利益率 (%)	-	-	-	-	-
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	236,322
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	14,742
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	593,260
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	-	-	-	-	553,006
従業員数 (人)	-	-	-	-	61
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(-)	(2)

- (注) 1. 第19期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 第19期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
4. 第19期の自己資本利益率、株価収益率については、当期純損失のため、記載しておりません。
5. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者(パートタイマー)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第15期 平成17年1月	第16期 平成18年1月	第17期 平成19年1月	第18期 平成20年1月	第19期 平成21年1月
売上高 (千円)	3,266,600	4,010,041	4,911,134	5,478,971	5,074,176
経常利益 (千円)	244,011	419,558	480,393	218,784	67,803
当期純利益又は 当期純損失 () (千円)	137,002	270,579	260,506	125,116	82,837
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	51,000	131,000	131,000	338,000	338,000
発行済株式総数 (株)	1,020	2,240	17,920	20,920	20,920
純資産額 (千円)	184,009	535,401	772,665	1,288,512	1,162,034
総資産額 (千円)	2,858,869	2,936,983	4,848,460	5,284,338	4,436,081
1株当たり純資産額 (円)	180,401.43	239,018.35	43,117.48	61,592.40	56,316.49
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	- (-)	10,000 (-)	1,250 (-)	1,750 (-)	1,000 (-)
1株当たり当期純利益金 額又は1株当たり当期純 損失金額 () (円)	232,661.77	126,293.05	14,537.17	6,441.31	3,971.11
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	6.4	18.2	15.9	24.4	26.2
自己資本利益率 (%)	143.2	75.2	39.8	12.1	-
株価収益率 (倍)	-	-	-	6.14	-
配当性向 (%)	-	7.9	8.6	27.2	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	85,762	1,415,556	30,891	-
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	2,032	21,678	6,193	-
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	84,262	1,632,337	28,556	-
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	-	738,114	933,215	924,687	-
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	35 (2)	40 (2)	45 (3)	55 (5)	49 (2)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。

3. 第18期の1株当たり配当額には、福岡証券取引所上場記念配当500円を含んでおります。

4. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第15期には潜在株式がないため、記載しておりません。第16期及び第17期には新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。第18期は希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、第19期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

5. 第19期の自己資本利益率については、当期純損失のため、記載しておりません。

6. 第15期から第17期までの株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。また第19期については、当期純損失のため、記載しておりません。
7. 第19期の配当性向は、当期純損失のため、記載しておりません。
8. 当社は、第15期については、キャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、当該期のキャッシュ・フローに係る指標については記載しておりません。また、第19期より連結財務諸表を作成しているため、当該期のキャッシュ・フローに係る指標については記載しておりません。
9. 証券取引法第193条の2の規定に基づき、第16期の財務諸表については、あずさ監査法人の監査を受けており、第17期の財務諸表については、監査法人よつば総合事務所の監査を受けております。また、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第18期の財務諸表については監査法人よつば総合事務所の監査を、第19期の財務諸表については監査法人トーマツの監査を受けております。なお、第15期の財務諸表については、監査を受けておりません。
10. 当社は平成17年6月30日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。また、平成19年1月22日付で普通株式1株につき8株の株式分割を行っております。
11. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者（パートタイマー）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

2【沿革】

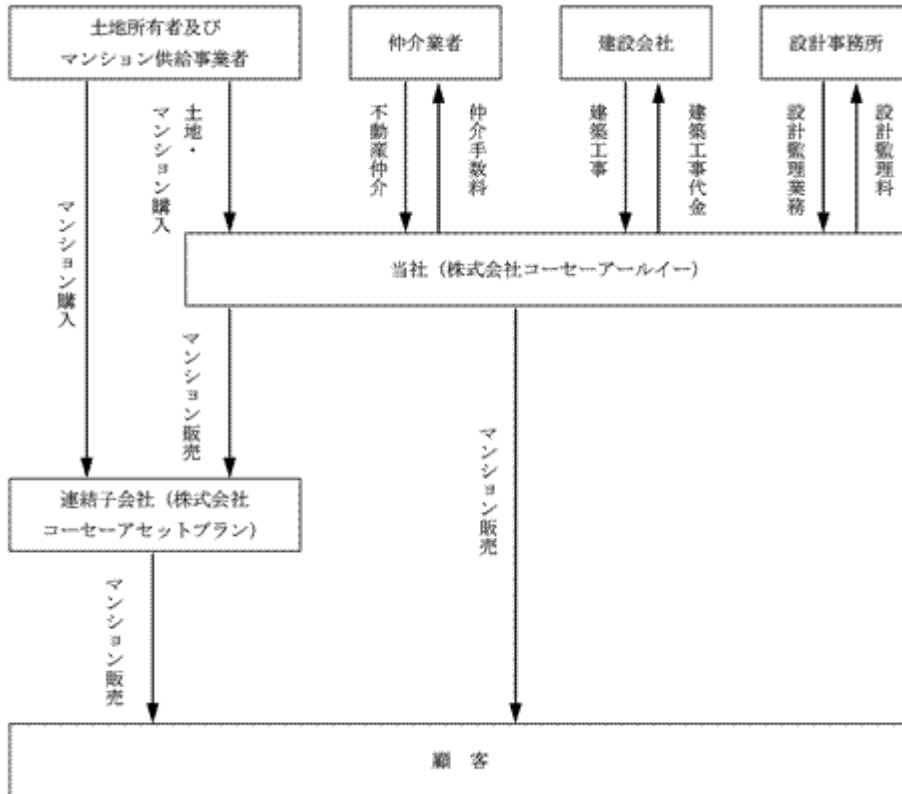
年月	事項
平成2年12月	不動産の売買及び賃貸の仲介を目的として、福岡市東区千早二丁目4番10号に株式会社エステート栄和を設立（資本金20,000千円）
平成4年8月	株式会社コーセーに商号変更 福岡市中央区赤坂二丁目6番270-5号に本店移転
平成4年9月	宅地建物取引業免許（福岡県知事（1）第12299号）取得
平成5年5月	自社分譲物件「ラフォーレ」シリーズを販売開始
平成6年4月	福岡市中央区薬院一丁目6番9号福岡ニッセイビル4階に本店移転
平成8年1月	当社物件購入者に対する購入資金の貸付を目的として、当社の100%子会社有限会社コーセーホームネットを設立
平成13年3月	子会社有限会社コーセーホームネットにおいて不動産賃貸管理事業を開始
平成13年9月	自社分譲物件の資産運用型マンションを販売開始
平成14年11月	福岡市中央区舞鶴二丁目2番11号に本店移転 子会社有限会社コーセーホームネットを株式会社に組織変更
平成16年8月	ISO9001:2000 認証取得（本社）「マンションの企画、施工管理、販売、賃貸管理及びアフターサービス」登録番号（CI/4813）
平成17年1月	株式会社コーセーアールイーに商号変更、福岡市中央区赤坂一丁目15番30号に本店移転 子会社株式会社コーセーホームネットの解散を決議し、不動産賃貸管理事業は当社で譲り受け
平成17年3月	自社分譲物件「グランフォーレ」シリーズを販売開始
平成17年6月	株式会社コーセーホームネットの清算終了
平成18年2月	東京都中央区日本橋三丁目3番3号に東京支店設置
平成18年4月	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号に東京支店移転
平成18年6月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣（1）第7271号）取得
平成19年8月	福岡証券取引所に株式を上場
平成20年2月	子会社株式会社コーセーアセットプラン設立

3【事業の内容】

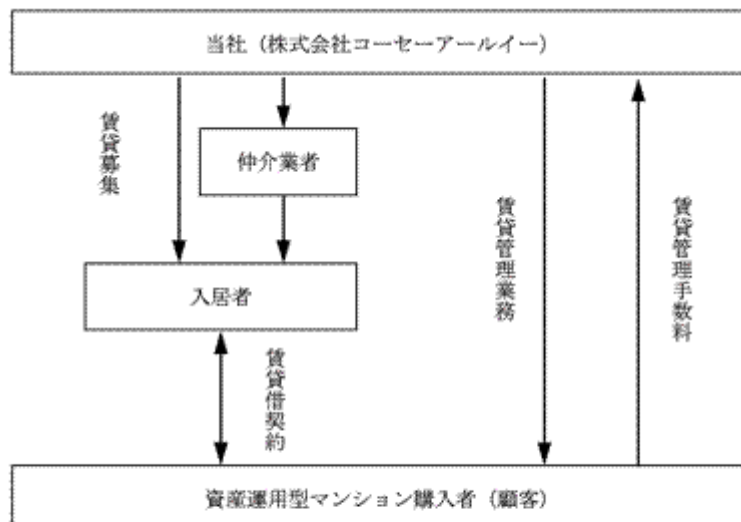
当社グループは、株式会社コーセーアールイー（当社）及び株式会社コーセーアセットプラン（平成20年2月設立）の連結子会社1社で構成されており、ファミリーマンション及び資産運用型マンションの企画・開発・販売を行う不動産販売事業と、資産運用型マンションの賃貸管理を受託する不動産賃貸管理事業を主な業務としております。

各事業分野の事業系統図は次のとおりであります。

（不動産販売事業）



（不動産賃貸管理事業）



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社コーセーア セットプラン	福岡県福岡市 中央区	15,000	不動産販売事業	73.3	主に当社開発マンションを購入している。 役員兼任2名。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年1月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
全社共通	61 (2)
合計	61 (2)

(注) 1. 事業の種類別セグメント情報を記載していないため、従業員数は全社共通としております。

2. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマー)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成21年1月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
49 (2)	35.4	3.1	5,389,114

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマー)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金(通勤手当を除く)を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度における我が国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発する世界的な金融不安に加え、株価の低迷、円高の進行等により、急激な景気後退の局面を迎えております。

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、景気先行き不安に伴う個人消費の低迷による販売不振、金融資本市場の信用収縮による資金繰りの悪化等で、経営破綻する企業が続出するなど、極めて厳しい事業環境が続いております。

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の企画・販売において、東京都足立区で1棟29戸、大分県大分市で1棟53戸、福岡県久留米市で1棟21戸を完成させ、提案型営業に徹した販売活動を行い、着実な実績の積上げに努めたものの、顧客の買い控え傾向が根強く、計画販売戸数をやや下回りました。また、資産運用型マンションの企画・販売においては、福岡市で不動産投資ファンド向け2棟113戸を完成させ、引渡しを完了する一方、個人顧客向けについては、販売子会社である株式会社コーセーアセットプランを設立し、営業力の強化に努めましたが、ローン審査の厳格化等の影響もあり、販売計画戸数をやや下回りました。

これらの結果、売上高は5,244,224千円となり、販売費及び一般管理費の節減に努めたものの、営業利益103,987千円、経常利益80,694千円となりました。また、財務体質の健全性向上のため、たな卸資産評価損99,690千円を特別損失に計上したことなどにより、当期純損失76,863千円となりました。

なお、当連結会計年度は、連結財務諸表の作成初年度であるため、前年同期との比較分析は行っておりません。(以下、「(2)キャッシュ・フロー」についても同じ。)

事業分野別の状況は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、ファミリーマンションを55戸、資産運用型マンションを205戸引渡した結果、ファミリーマンション販売の売上高は1,683,160千円、資産運用型マンション販売の売上高は3,283,718千円、中古マンションの販売・仲介等によるその他の売上高は151,717千円となりました。この結果、不動産販売事業の売上高は5,118,597千円となりました。

(不動産賃貸管理事業)

不動産賃貸管理事業におきましては、管理戸数が順調に増加して1,137戸となり、売上高は125,627千円となりました。

(2)キャッシュ・フロー

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553,006千円となりました。

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236,322千円となりました。これは主として、たな卸資産の減少307,918千円、前渡金の減少72,964千円等がありましたものの、仕入債務の減少208,697千円等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14,742千円となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出11,490千円、会員権の取得による支出3,152千円等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)

財務活動の結果使用した資金は593,260千円となりました。これは主として、長期借入金の返済による支出2,357,044千円、長期借入による収入1,863,000千円等によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(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不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度は、連結財務諸表の作成初年度であるため、前年同期との比較分析は提出会社と行っておりません。(以下、「(3) 契約残高、(4) 販売実績」についても同じ。)

区 分	前事業年度 (自平成19年2月1日 至平成20年1月31日)		当連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)			
	戸数 (戸)	金額(千円)	戸数 (戸)	金額(千円)	前年同期比 (%)	
不動産販売事業	ファミリーマンション	55	1,801,812	59	1,736,013	96.3
	資産運用型マンション	283	4,076,681	98	1,358,686	33.3
	その他	3	1,149,360	12	151,717	13.2
合 計	341	7,027,854	169	3,246,417	46.2	

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. その他は中古マンションの仕入・再販、土地の売却によるものであります。

3. 不動産賃貸事業については、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) 契約残高

区 分	前事業年度末 (平成20年1月31日現在)		当連結会計年度末 (平成21年1月31日現在)			
	戸数 (戸)	金額(千円)	戸数 (戸)	金額(千円)	前年同期比 (%)	
不動産販売事業	ファミリーマンション	6	217,735	10	270,587	124.3
	資産運用型マンション	117	2,119,678	10	194,645	9.2
合 計	123	2,337,413	20	465,233	19.9	

(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。

(4) 販売実績

区 分	前事業年度 (自平成19年2月1日 至平成20年1月31日)		当連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)			
	戸数 (戸)	金額(千円)	戸数 (戸)	金額(千円)	前年同期比 (%)	
不動産販売事業	ファミリーマンション	66	2,115,582	55	1,683,160	79.6
	資産運用型マンション	180	2,129,016	205	3,283,718	154.2
	その他	3	1,149,360	12	151,717	13.2
	合 計	249	5,393,959	272	5,118,597	94.9
不動産賃貸管理事業	-	85,012	-	125,627	147.8	

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 不動産販売事業のその他は中古マンションの仕入・再販、土地の売却によるものであります。

3【対処すべき課題】

世界的な金融資本市場の混乱を契機として悪化した国内経済の景気は、依然として先行き不透明であり、国内不動産市場においても厳しい状況が継続するものと思われま

す。このような事業環境の下、当社グループは、今後も人口流入が続くと見込まれる福岡都市圏において、創業以来の経験を最大限に活かし、事業基盤の確保を図ってまいります。また、事業地域の拡大を目指し、九州各県の中核市や首都圏への事業展開を始めておりますが、各地域の市況の見通しを充分に見極めた上で、着実な企画・販売活動を行ってまいります。

また、顧客の購買意欲が低下傾向にある中、当社グループは、顧客の開拓と、今後活性化が見込まれる不動産流通事業への対応のため、平成20年2月に子会社（株式会社コーセーアセットプラン）を設立いたしました。今後も、即戦力となる優秀な人材の確保のみならず、採用後の人材教育の充実に努め、厳しい市況においても顧客のいっそうの満足と支持を獲得できる営業体制を構築してまいります。

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及び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うえ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、本項記載事項及び本書中の本項以外のリスクには該当しない事項についても、慎重に検討したうえで行われる必要があります。

なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日現在において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、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。

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」が必要不可欠であり、本書提出日現在において、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、将来、何らかの理由による当該免許の取消、更新欠格・登録失効、あるいは、関係法規の新設・改廃があった場合は、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18年6月22日～平成23年6月21日	17	国土交通大臣 (1)第7271号
(株)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	3	福岡県知事 (1)第16119号

(注) 当連結会計年度末(平成21年1月31日)時点の状況であります。

また、耐震偽装問題に端を発した改正建築基準法(平成19年6月施行)に基づき、マンション等の構造計算の作業量が増加し、特定行政庁や民間確認検査機関における建築確認手続きが厳格化・長期化しております。そのため、建築の着工や完成時期等に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。

(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、独自に各現場で検査・確認し、品質管理に万全を期すよう努めております。また、平成21年10月に施行予定の「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」を踏まえ、新規物件については住宅瑕疵担保責任保険への加入を進めております。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、主な事業エリアである福岡市内を中心に、マンション用地情報を不動産業者、建設会社、設計事務所及び金融機関等の情報ルートを活用して入手し、迅速な意思決定のもと、利便性の高い用地の取得を実現させております。しかしながら、地価の値上がりにより仕入価額が高騰する場合、あるいは用地取得の競争激化等からその取得が困難になった場合には、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、マンション用地を購入する場合、土壌汚染の危険性がないことを確認し、さらに土地の売買契約書において、瑕疵(権利内容、基礎杭等の地中障害物、危険物、産業廃棄物、有害物質等の隠れた瑕疵)が確認された場合の売主の担保責任を明確にしておりますが、土地の土壌汚染の問題が発生した場合やこれらの瑕疵が確認された場合には、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 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、物件ごとに建設会社へ一括発注し、民間連合協定工事請負契約約款に基づく工事請負契約を締結しており、発注先である建設会社の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案した上で決定しております。マンションの品質管理について、当社は、建設会社に対して施工品質の確保を求め、設計事務所に対して厳格な設計・施工監理を求めるとともに、自社（1級建築施工管理技師）で品質管理を行うことができる体制を整えております。また、工事工程管理について、当社は、当社・建設会社・設計事務所の担当者で構成される工程会議に出席し、設計事務所から提出される月次の監理報告書により工事進捗状況及び資材の発注状況等を確認しており、工事遅延防止や品質管理に努めております。

しかしながら、建設会社が経営不安に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合には、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があり、その場合には、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、建設会社に倒産等の事態が発生した場合は、工事請負契約に基づき本来建設会社が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に補修等の義務が発生するため、想定外の費用が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす場合があります。

(5) 資金調達について

当社は、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金により調達しております。特定の金融機関に依存することなく、事業案件ごとに金融機関との綿密な調整を行った上で各プロジェクトを進めております。また、当社は、新たな金融機関との取引開始、社債発行による調達等、資金調達の円滑化、多様化に努めておりますが、今後、金融環境の変化等により、当社が必要とする資金調達に支障が生じ、物件を計画どおりに供給できない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 金利の上昇について

当社は、用地取得・建設費用を金融機関からの借入金により賄っており、当社の過去2期間における有利子負債残高は以下の表のとおりであります。当社グループは、不動産販売事業において、今後も開発案件の拡大を図ることから、当社の総資産に占める有利子負債の割合比率は今後も高い水準で推移することが想定されます。

今後、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19年 1 月期 (個別)	平成20年 1 月期 (個別)	平成21年 1 月期 (連結)
有利子負債残高 (A) (千円)	2,971,412	2,608,368	2,054,824
総資産額 (B) (千円)	4,848,460	5,284,338	4,462,437
有利子負債依存度 (%) (A / B)	61.3	49.4	46.0
売上高 (千円)	4,911,134	5,478,971	5,244,224
営業利益 (C) (千円)	532,961	280,377	103,987
支払利息 (D) (千円)	57,695	94,750	79,348
(D / C) (%)	10.8	32.7	76.3

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可能性があります。この場合、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上で、周辺環境との調和を重視した開発計画を立案するとともに、周辺住民に対し事前に説明会を実施する等、十分な対応を講じております。

しかしながら、今後、建設中の騒音、電波障害、日照・眺望問題等を理由に近隣住民が反対運動を起こす可能性があり、その問題解決に時間を要する場合、あるいは設計変更を余儀なくされた場合には、工事遅延や追加工事費用が発生し、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、近隣住民の強い反対運動により、プロジェクトの延期若しくはプロジェクトを断念せざるを得ない場合も考えられ、こうした場合も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) 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、地価の動向の影響を受ける可能性があります。また、近年、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、資産運用型マンションにおける管理人室の設置、駐車・駐輪施設の設置の義務付け等が定められております。当社グループはこれらの規制に適切に対応してまいりましたが、将来的に規制が変更もしくは強化され、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の集中によるリスクの回避を目的として、東京都と大分市において事業展開しており、今後も、首都圏及び九州各県の中核市における事業展開を検討してまいります。しかしながら、競合激化による収益圧迫によって当初期待した収益を確保できない場合、又は後発参入のため安定した事業運営ができない場合には、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) 在庫リスクについて

当社グループは、中期的な経済展望のもと、土地の仕入れ、マンションの企画・販売を行い、完成物件の早期完売に努めてまいりました。しかしながら、急激な景気の悪化、金利の上昇、住宅取得促進優遇税制の改廃等により、販売計画の遂行が困難となり、完成在庫の著しい増加による資金収支の悪化やたな卸資産の評価損等が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、平成22年1月期からは、「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）が適用されるため、販売用不動産、仕掛販売用不動産の時価が取得原価を下回る場合には評価損が計上され、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) 資産運用型マンションの販売について

当社グループが販売しております資産運用型マンションは、一般的に、賃貸入居率の悪化や家賃相場の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、これらのリスクについて、顧客に十分説明し、ご理解を得た上で購入いただいております。また、販売後も、当該物件について当社が入居者募集、入退去管理、家賃回収、補修・クレーム対応等の不動産賃貸管理業務を行い、顧客の長期的・安定的なマンション経営をサポートしております。当社グループにおいて、現在まで、顧客の資産運用、資産管理に関し、訴訟や重大なトラブルが発生したことはありませんが、今後の賃貸入居率の低下、家賃相場の下落、金利の上昇等により、賃料収入を見込む新規顧客の購入意欲が低下し、資産運用型マンションの販売が低迷した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 引渡し時期による業績の変動について

当社グループの主力事業である不動産販売事業の収益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響されますが、当該事業における売上計上はマンション等の売買契約成立時点ではなく、顧客への引渡し時点を基準といたします。従って、引渡し可能となる竣工時期により、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るマンション建築工期の遅延により、引渡し時期が計画より著しく遅延した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

[前期及び当期の四半期毎の不動産販売事業の売上高（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20年1月期（個別）	1,030,817	802,964	179,354	3,380,823	5,393,959
平成21年1月期（連結）	359,123	1,575,935	1,829,891	1,353,648	5,118,597

(注) 各四半期の数値につきましては、監査法人による四半期レビューを受けておりません。

(12) 個人情報の管理について

当社グループは、既存顧客・見込顧客の個人情報を保有しております。当社グループは、平成17年4月1日施行の個人情報保護法に基づいてプライバシーポリシーを制定し、取得した個人情報については、個人情報を含む各種書類管理の徹底、データアクセス権限の設定、外部進入防止システムの採用等を行い、その漏洩防止に努めております。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。今後、不測の事態によって外部への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。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

当連結会計年度の財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

なお、当連結会計年度は、連結財務諸表の作成初年度であるため、前年同期との比較分析は行っておりません。また、文中の将来に関する事項は、本書提出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) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたりましては、資産・負債の評価及び収益・費用の認識について重要な会計方針に基づき見積り及び仮定による判断を行っております。これらの見積り数値の妥当性については、継続的に評価を行っておりますが、見積り特有の不確実性のため、実際の結果と異なる場合があります。

(2) 当連結会計年度の財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における総資産は 4,462,437千円となりました。

流動資産の残高は 4,243,803千円となり、その主なものは、販売用不動産 1,873,007千円及び仕掛販売用不動産 1,697,440千円であります。また、現金及び預金の残高は 632,256千円であります。

固定資産の残高は 218,633千円となり、その主なものは、建物及び構築物 97,639千円、土地 75,179千円であります。

(負債)

当連結会計年度末における負債は 3,288,253千円となりました。

流動負債の残高は 2,446,097千円となり、その主なものは、支払手形及び買掛金 921,599千円、1年内返済予定長期借入金 978,004千円であります。

固定負債の残高は 842,155千円となり、その主なものは長期借入金 624,820千円であります。

(3) 当連結会計年度の経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高は 5,244,224千円となりました。

不動産販売事業の売上高は 5,118,597千円となり、その内訳は、ファミリーマンション販売の売上高 1,683,160千円、資産運用型マンション販売の売上高 3,283,718千円、中古マンション再販等のその他売上高 151,717千円であります。また、不動産賃貸管理事業の売上高は 125,627千円となりました。

ファミリーマンション販売においては、顧客の買い控え傾向、資産運用型マンション販売においては、ローン審査の厳格化など、国内経済の景気後退及び不動産市況の悪化が大きく影響いたしました。

(営業利益)

当連結会計年度における営業利益は 103,987千円となりました。この要因は、販売費及び一般管理費の節減に努めたものの、不動産販売事業の売上高が販売計画を下回ったことに伴い、売上総利益が 1,091,461千円となったことによります。

(経常利益)

当連結会計年度における経常利益は 80,694千円となりました。この要因は、受取家賃等の営業外収益が 88,784千円、支払利息、融資手数料等の営業外費用が 112,077千円となったことによります。

(当期純損失)

当連結会計年度における当期純損失は 76,863千円となりました。この要因は、たな卸資産評価損、減損損失、固定資産売却損、厚生年金基金脱退特別掛金等の特別損失 128,979千円を計上したことによります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

本項目につきましては、「4 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

(5) 経営戦略の現状と見通し

当社グループは、創業以来、福岡都市圏を基盤として、ファミリーマンション及び資産運用型マンションの企画・開発・販売を行ってまいりましたが、当連結会計年度においては、東京都及び大分県大分市でもファミリーマンションの販売を行いました。その販売活動は、国内経済の景気後退や不動産市況の悪化の影響により、厳しい状況にさらされましたが、堅実な営業姿勢を維持しております。今後、事業地域の拡大については、より慎重な取組みを進めてまいります。一方、資産運用型マンション販売については、販売子会社（株式会社コーセーアセットプラン）の活用と当社営業部門のいっそうの強化を図ってまいります。

今後の市況の見通しにつきましては、なお不透明な状況にありますが、分譲マンションの需給調整の進行、地価や建築コストの鎮静化、顧客の購買ニーズの活性化等による市況の回復傾向を見据えて、着実な業容拡大を目指してまいります。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

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。）は 553,006千円となりました。

営業活動の結果得られた資金は 236,322千円、投資活動の結果使用した資金は 14,742千円、財務活動の結果使用した資金は 593,260千円であります。

当社グループの資金調達につきましては、世界的な金融資本市場の信用収縮という状況が続いているものの、市中金融機関からの借入のほか、社債の発行や政府系融資制度の活用を実行しております。今後も、販売による資金回収の強化を図りつつ、多様な調達手段の活用に引き続き取り組んでまいります。

(7) 経営者の問題意識と今後の方針について

当社グループの経営陣は、堅実性を第一として、経済環境、不動産市況の動向を慎重に見極めた上で経営方針を策定してまいりましたが、現状は予想を上回る事業環境の悪化となりました。今後につきましては、なお厳しい経営環境が続くものと認識しており、当社グループの財務体質の改善、少数精鋭の人員による業務の効率化、あらゆる面でのコストの見直しなど、企業体質のいっそうの強化に取り組んでまいります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成21年1月31日現在

事業所名 (所在地)	事業部門	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (福岡市中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸管理事業	事務所	96,073	75,179 (545.91㎡)	2,846	174,100	42 (1)
東京支店 (東京都新宿区)	不動産販売事業	事務所	-	- (121.33㎡)	-	-	7 (1)

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、構築物及び工具器具備品であります。

3. 東京支店は、移転を計画しているため、当連結会計年度において、その設備(事務所)に係る簿価相当額を減損損失に計上したことにより、帳簿価額を記載しておりません。なお、東京支店の土地面積は、賃貸借により使用している契約面積を記載しております。

4. 従業員数の()は、平均臨時雇用者数(パートタイマー)を外書しております。

5. 上記の他、主要なリース設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	事業部門	設備の内容	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
本社 (福岡市中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸管理事業	車両運搬具	7,654	19,001
		工具器具備品	1,794	805

(2) 国内子会社

平成21年1月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業部門	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
株式会社コーセー アセットプラン	本社 (福岡市中央区)	不動産販売業	事務所	987	- (129.17㎡)	1,107	2,094	12

(注) 1. 上記の金額には消費税は含まれておりません。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。

3. 土地面積は、賃貸借により使用している契約面積を記載しております。

4. 上記の他、主要なリース設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	事業部門	設備の内容	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
本社 (福岡市中央区)	不動産販売事業	車両運搬具	737	4,879

3【設備の新設、除却等の計画】

当連結会計年度末において、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	80,000
計	80,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成21年1月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年4月28日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	20,920	20,920	福岡証券取引所	-
計	20,920	20,920	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成17年7月12日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成21年1月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年3月31日)
新株予約権の数(個) (注)1, 2	69	69
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株) (注)1, 2, 4	552	552
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)5	50,000	50,000
新株予約権の行使期間	平成19年7月13日から 平成27年7月12日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)(注)5	発行価格 50,000 資本組入額 25,000	発行価格 50,000 資本組入額 25,000
新株予約権の行使の条件	1. 新株予約権者は、新株予約権の行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役又は従業員の地位を有していることを要する。 2. 新株予約権者の相続人による新株予約権の相続は認めない。 3. その他権利行使の条件は、株主総会及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡し、又はこれを担保に供することはできないものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注)1. 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退任及び退職により権利を喪失した者の当該数を減じて記載しております。

2. 平成21年1月31日現在の新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数の内訳は以下のとおりであります。

	新株予約権の数(個)	新株予約権の目的となる株式の数(株)
平成17年7月12日取締役会決議による付与	56	448
平成18年6月21日取締役会決議による付与	13	104
合計	69	552

3. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、8株であります。

4. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとします。

ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとします。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合、当社が他社と株式交換を行い完全親会社となる場合又は当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める株式数の調整を行います。

5. 新株予約権発行日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げるものとします。

調整後1株当たり払込金額 = 調整前1株当たり払込金額 × $\frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合、当社が他社と株式交換を行い完全親会社となる場合、または当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は1株当たり払込金額を調整することができます。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成16年6月30日 (注)1	220	620	11,000	31,000	-	-
平成16年12月9日 (注)2	400	1,020	20,000	51,000	-	-
平成17年6月30日 (注)3	1,020	2,040	-	51,000	-	-
平成17年7月29日 (注)4	200	2,240	80,000	131,000	-	-
平成19年1月22日 (注)5	15,680	17,920	-	131,000	-	-
平成19年8月2日 (注)6	3,000	20,920	207,000	338,000	207,000	207,000

(注)1. 有償第三者割当

主な割当先 諸藤敏一、中川幸治、西川孝之、池田勇、光安利明、牛島和彦、山下浩介、山下聖子、山本健
発行価額 50,000円
資本組入額 50,000円

2. 有償第三者割当

割当先 諸藤敏一
発行価額 50,000円
資本組入額 50,000円

3. 株式分割(1:2)によるものであります。

4. 有償第三者割当

主な割当先 パラマウント インベストメント ベンチャー リミテッド、投資事業組合オリックス9号(業務執行組合員 オリックス・キャピタル株式会社)、株式会社アルデプロ、株式会社U F J キャピタル(現:三菱U F Jキャピタル株式会社)、株式会社三広、スガシタファイナンシャルサービス株式会社、朝日火災海上保険株式会社、他当社取引先等12社
発行価額 400,000円
資本組入額 400,000円

5. 株式分割(1:8)によるものであります。

6. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 150,000円
引受価額 138,000円
資本組入額 69,000円
払込金総額 414,000千円

(5) 【所有者別状況】

平成21年1月31日現在

区分	株式の状況							単元未満株式の状況 (株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	2	2	45	-	-	1,088	1,137	-
所有株式数(株)	-	226	33	2,194	-	-	18,467	20,920	-
所有株式数の割合(%)	-	1.08	0.16	10.49	-	-	88.27	100.00	-

(注) 自己株式267株は、「個人その他」に記載しております。

(6) 【大株主の状況】

平成21年1月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
諸藤 敏一 (注) 2	福岡市中央区	13,679	65.38
山崎 愛彦	福岡市南区	486	2.32
コーセーアールイー従業員持株会	福岡市中央区赤坂1丁目15-30	327	1.56
朝日火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町7番地	220	1.05
アーデントワーク株式会社	東京都世田谷区深沢1丁目30-6	200	0.95
九州建設株式会社	福岡市博多区博多駅南1丁目8-31	200	0.95
株式会社アルデプロ	東京都新宿区新宿3丁目1-24	200	0.95
株式会社合人社計画研究所	広島市中区袋町4-31	197	0.94
株式会社旭工務店	福岡市博多区博多駅南5丁目10-13	187	0.89
株式会社三広	福岡市中央区天神4丁目6-3	160	0.76
計	-	15,856	75.79

(注) 1. 上記のほか、自己株式が267株あります。

2. 諸藤敏一氏の持株数は、コーセーアールイー 役員持株会における持分を含めた実質所有株式数を記載しております。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21年1月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 267	267	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 20,653	20,653	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	20,920	-	-
総株主の議決権	-	20,920	-

【自己株式等】

平成21年1月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社コーセーアールイー	福岡市中央区赤坂1丁目15-30	267	-	267	1.28
計	-	267	-	267	1.28

(8)【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、当社の取締役及び従業員に対し新株予約権を付与することを、平成17年7月12日開催の臨時株主総会において決議されたものであります。

決議年月日	平成17年7月12日
付与対象者の区分及び人数(名)(注)	取締役2(平成17年7月12日取締役会決議による付与) 従業員16(同上) 従業員8(平成18年6月21日取締役会決議による付与)
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(注)付与対象者の人数は、退任及び退職により権利を喪失した者を減じ、本書提出日現在で記載しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成20年8月28日)での決議状況 (取得期間 平成20年8月29日～平成20年11月28日)	1,000	30,000,000
当事業年度前における取得自己株式数	-	-
当事業年度における取得自己株式数	182	5,026,760
残存決議株式の総数及び価額の総額	818	24,973,240
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	81.8	83.2
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	81.8	83.2

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成20年12月1日)での決議状況 (取得期間 平成20年12月2日～平成21年4月30日)	800	24,000,000
当事業年度前における取得自己株式数	-	-
当事業年度における取得自己株式数(注)	85	2,110,260
残存決議株式の総数及び価額の総額	715	21,889,740
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	89.4	91.2
当期間における取得自己株式	623	13,407,800
提出日現在の未行使割合(%)	11.5	35.3

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないもの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
償却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	267	-	890	-

3【配当政策】

当社の配当政策につきましては、利益状況に応じた配当を行うことを基本としつつ、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。

当社は、期末配当として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、期末配当の決定機関は、株主総会であります。

第19期（平成21年1月期）の剰余金の配当につきましては、当期純損失ではあるものの、経常利益の状況並びに上記配当政策を踏まえ、1株当たり年間配当金 1,000円といたしました。

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、中間配当の決定機関は、取締役会であります。

（注）会社法第453条に規定する剰余金の配当は下記のとおりであります。

株主総会決議日	平成21年4月27日
配当金の総額	20,653,000円
1株当たり配当金	1,000円

4【株価の推移】

（1）【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成17年1月	平成18年1月	平成19年1月	平成20年1月	平成21年1月
最高（円）	-	-	-	152,000	44,650
最低（円）	-	-	-	35,300	16,700

（注）最高・最低株価は、福岡証券取引所におけるものであります。

なお、平成19年8月2日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年8月	9月	10月	11月	12月	平成21年1月
最高（円）	30,000	34,000	30,000	29,000	28,480	24,900
最低（円）	21,120	23,300	24,500	25,300	20,200	16,700

（注）最高・最低株価は、福岡証券取引所におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役社長 (代表取締役)		諸藤 敏一	昭和30年 6月24日生	昭和55年6月 ダイア建設株式会社入社 昭和57年1月 株式会社すまい入社 昭和60年9月 同社取締役 昭和62年9月 同社専務取締役 平成4年8月 当社代表取締役社長(現任)	平成21年4月 の定時株主総 会から1年間	13,679
常務取締役	事業部長	青木 孝彦	昭和31年 5月22日生	昭和59年6月 ダイア建設株式会社入社 平成15年10月 株式会社インベスト入社 平成16年4月 同社取締役 平成17年5月 当社入社 事業部長 平成18年4月 当社取締役 事業部長 平成20年4月 当社常務取締役 事業部長(現任)	平成21年4月 の定時株主総 会から1年間	119
取締役		津田 雅浩	昭和39年 6月27日生	昭和63年4月 日興証券株式会社(現:日興コー ディアル証券株式会社)入社 平成15年1月 イー・カルチャー株式会社入社 平成15年6月 同社代表取締役社長 平成16年10月 当社入社 経営企画室長 平成17年4月 当社取締役 管理部長 平成18年6月 当社取締役 社長室長 平成19年9月 当社取締役 管理部長 平成21年4月 当社取締役(現任)	平成21年4月 の定時株主総 会から1年間	87
取締役	管理部長	吉本 晋治	昭和31年 8月18日生	昭和55年4月 小松インターナショナル製造株式会社 (現:コマツ株式会社)入社 昭和59年11月 東亜医用電子株式会社(現:シスメック ス株式会社)入社 平成9年6月 山下医科器械株式会社入社 平成16年8月 同社取締役 平成19年10月 当社入社 管理部副部長 平成21年4月 当社取締役 管理部長(現任)	平成21年4月 の定時株主総 会から1年間	10
常勤監査役		山道 直樹	昭和25年 2月5日生	昭和48年4月 株式会社九州相互銀行(現:株式会社 親和銀行)入行 平成11年6月 株式会社九州銀行(現:株式会社親和銀 行)市場資金部長 平成15年6月 株式会社親和銀行 証券国際部長 平成17年10月 親和ビジネスサービス株式会社取締役 平成20年7月 福銀不動産調査株式会社(株式会社親和 銀行より出向) 平成21年4月 当社常勤監査役(現任)	平成21年4月 の定時株主総 会から2年間	-
監査役		藤井 隆	昭和17年 1月1日生	昭和39年4月 株式会社親和銀行入行 平成8年6月 同行取締役 平成10年6月 同行常務取締役 平成12年6月 同行監査役 平成16年10月 当社監査役(現任) 平成18年4月 長崎県監査委員(現任)	平成19年4月 の定時株主総 会から4年間	7
監査役		井手 森生	昭和25年 5月22日生	昭和54年10月 監査法人トーマツ入所 平成18年8月 三和税理士法人 入所 平成18年11月 三和税理士法人 代表社員(現任) 平成19年4月 当社監査役(現任)	平成19年4月 の定時株主総 会から4年間	7
計						13,909

(注) 1. 監査役山道直樹、藤井隆及び井手森生の3氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

2. 所有株式数には、コーセーアールイー役員持株会における各自の持分を含めた実質所有株式数を記載してありま
す。

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営の効率性、透明性、健全性、公正性の向上を図り、株主や投資家をはじめとして、顧客、従業員、取引先、金融機関等多くのステークホルダーの立場に立って企業価値を最大化することをコーポレート・ガバナンスの基本的な方針としております。

また、当社は、法令・諸規則・社会ルール等の遵守は、企業の社会的責任の一つであると考えております。事業運営に際して、宅地建物取引業法を初めとする各種法令・規制の遵守、不公正な取引の禁止、反社会的勢力への対応、資産の保全等の企業倫理の在り方を定めた「コーセーアールイー行動規範」を定め、全役職員に対し、コンプライアンスの周知徹底を図っております。

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

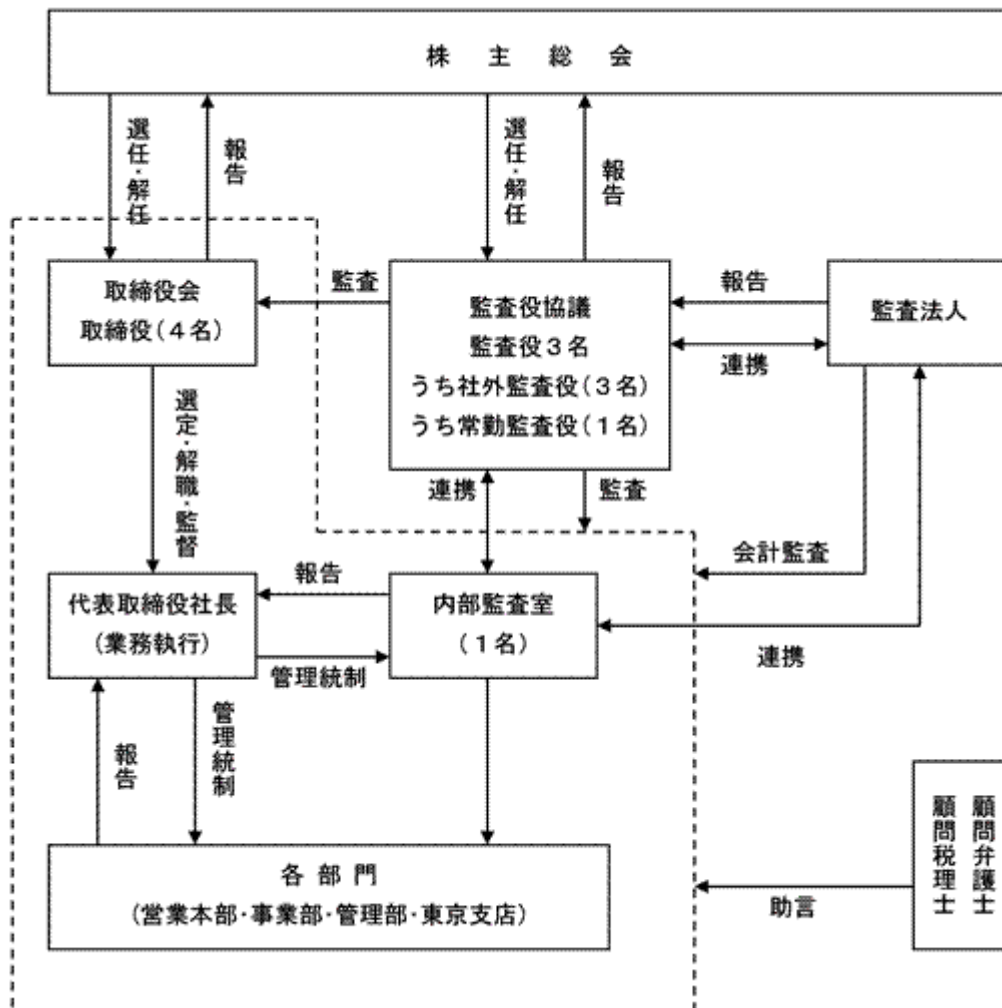
会社機関の内容

当社の取締役会は、本書提出日現在、取締役4名で構成され、当社の重要事項を決定し、代表取締役の職務の執行を監督する権限を有しております。社外取締役はおりませんが、より広い視野に基づいた経営の意思決定が可能な体制作りを推進しております。毎月1回開催される定例取締役会において、法令で定められた事項やその他経営に関する重要事項を決定するほか、月次決算報告に基づいて経営計画の進捗状況を確認しております。また、必要に応じて、臨時取締役会を開催しております。

また、当社は監査役制度を採用しており、本書提出日現在、監査役3名（うち、常勤監査役1名）となっております。なお、監査役はいずれも社外監査役であります。

会社の機関・内部統制の関係

会社の機関・内部統制の関係は、以下のとおりであります。



内部統制システムの整備の状況

当社は、平成19年4月10日開催の取締役会において、内部統制システムの構築に関する基本方針を決議し、平成21年3月27日開催の取締役会において、その改正を決議しております。

その内容は次のとおりであります。

1. 取締役及び使用人の職務の遂行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - (1) 取締役及び使用人は、「経営理念」及び「コーセーアールイー行動規範」に基づき誠実に行動し、コンプライアンス重視の姿勢を周知徹底するため、関連法規に関する教育の充実等に努める。
 - (2) 内部監査担当は、コンプライアンスの実施状況を管理・監督し、これらの活動が定期的に取締役会及び監査役に報告される体制を構築する。
 - (3) 使用人が法令・定款等に違反する行為を発見した場合の報告体制として内部通報制度を構築し、これを「リスク管理規程」に定める。
 - (4) 健全な会社経営のため、反社会的勢力との関係を遮断する。管理部は、反社会的勢力への対応マニュアルを作成するとともに、警察等の外部専門機関との連携体制を構築する。
2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
 - (1) 取締役の職務の執行に係る情報については、法令及び文書取扱規程等の社内規程に基づき作成・保存するとともに、必要に応じて取締役、監査役、監査法人等が閲覧、謄写できる状態に管理する。
 - (2) 取締役の職務の執行に係る情報の作成・保存・管理状況については、監査役の監査を受ける。
3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - (1) 会社の損失の危険については、「リスク管理規程」を定め、リスク検討委員会において、予見されるリスクの分析と識別を行い、当該リスクに関する規程・ガイドラインの制定、研修の実施、マニュアルの作成・配布等を行う。
 - (2) 各担当部門長は、内在するリスクを把握・分析・評価した上で適切な対策を実施するとともに、その管理状況を監督する。
 - (3) 内部監査担当は、内部監査規程に基づき各部門のリスク管理の状況を監査し、その結果を定期的に社長に報告する。
4. 取締役の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - (1) 当社は、取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制の基礎として、取締役会を原則毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時に開催するものとする。
 - (2) 取締役会は、業務分掌規程・職務権限規程等を定めるとともに、各委員会を機動的に活用して、中期経営計画及び年度予算等の、全社的な重点事項を決定する。
 - (3) 各部門においては、取締役会の決定に基づく業務執行について、業務分掌規程、職務権限規程において、それぞれの責任者及びその責任、執行の手続きの詳細を定め具対策を立案・実行する。
5. 会社並びに子会社から成る企業集団における業務の適正を確保する体制
 - (1) 子会社の代表取締役は、四半期毎に会社の取締役会に営業報告を行う。
 - (2) 管理部長は、関係会社管理規程に従い子会社の統括的な管理を行い、管理部はその会計状況を定期的に監督する。また、会社の内部監査は子会社に対しても実施する。
6. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制及び当該使用人の独立性に関する事項
 - (1) 監査役は、内部監査担当の使用人に監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査役より監査業務に必要な命令を受けた使用人はその命令に関して、取締役等の指揮命令は受けないものとする。
 - (2) 監査役より監査業務に必要な命令を受けた使用人は、監査役の指揮命令下で職務を遂行し、その評価については監査役の意見を聴取するものとする。
7. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
 - (1) 取締役は当社における重大な法令違反その他のコンプライアンスに関する重要な事実を発見した場合には、直ちに監査役に報告するものとし、注意喚起や再発防止対策等、必要に応じて直ちに全取締役に報告する。
 - (2) 取締役及び使用人は、当社の業務または業績に与える重要な事項について監査役に都度報告するものとする。また、監査役はいつでも必要に応じて、取締役及び使用人に対して報告を求めることができるものとする。

(3) 監査役は、取締役会が決議する稟議書その他職務執行に関する重要書類を閲覧し、必要に応じて取締役及び使用人に対して説明を求め、また、報告を受けることができる。

(4) 内部監査担当は、内部監査の実施状況及びその結果を随時監査役に報告するものとする。

8. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

(1) 代表取締役は、監査役と定期的に会合をもち、当社が対処すべき課題、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題等について意見交換を行い、相互認識と信頼関係を深めるよう努める。

(2) 代表取締役は、取締役及び使用人が、監査役監査の重要性と有用性に対する認識及び理解を深めるよう促し、監査役の職務執行が実効的に行われるよう相互に協力する。

(3) 監査役は、内部監査担当及び監査法人と定期的に会合をもちなど相互に連携し、監査方針や計画、監査結果の報告を受け、監査役監査の実効性確保を図るものとする。

内部監査及び監査役監査の状況

内部監査は、会社の業務活動について監査を行い、会社規程に基づく業務の遂行を確認するとともに、経営の合理化と業務効率の向上を目的としております。当該業務におきましては、監査終了後、監査報告書を作成し、社長へ報告いたします。監査報告書は、社長の承認を得て被監査部門の責任者に通知されます。内部監査の結果、助言・勧告等がある場合には、通知を受けた被監査部門の責任者は、改善状況を回答書により内部監査担当に提出し、内部監査担当は改善実施事項を確認のうえ、社長に報告しております。

監査役は、取締役会及び必要に応じてその他の社内会議に出席し、取締役の意思決定及びその職務執行の適性・健全性について、チェックを行うと共に意見具申を行っております。当社は監査役会設置会社ではありませんが、原則として、毎月1回全監査役出席のもとで、監査役協議を開催し、監査報告を行うとともに、実効性ある監査業務を遂行するための意見交換を行っております。また監査役は、監査法人及び内部監査担当と意見交換を行うことで、会社の現状について幅広い情報を得ることができ、監査の品質向上及び効率化を図っております。

会計監査の状況

当社は、監査法人トーマツと平成20年6月2日に金融商品取引法に基づく監査契約を締結いたしました。なお、当社は会計監査人を設置していません。

(監査業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名)

業務を執行した公認会計士の氏名			所属する監査法人
指定社員	業務執行社員	藤田和子	監査法人トーマツ
指定社員	業務執行社員	工藤重之	

(監査業務に係る補助者の構成)

監査法人トーマツ	
公認会計士	4名
その他	7名

会社と会社の社外取締役及び社外監査役との関係

当社の監査役は全員(3名)社外監査役であり、うち当社株式の保有者は、「5 役員の状況」に記載のとおり2名であります。また、それ以外の人的関係、取引関係その他利害関係に該当する事項はありません。なお、当社は社外取締役を選任していません。

(3) リスク管理体制の整備の状況

当社は、「リスク管理規程」を定め、リスク検討委員会を中心としてリスクの分析と識別を行い、顧問弁護士、公認会計士等の専門家の助言を受けるとともに、その予防・改善を実行する体制を構築しております。

(4) 役員報酬の内容

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する報酬は、以下のとおりであります。

区 分	報 酬	
	支給人員(名)	支給額(千円)
取締役	4	71,880
監査役	3	6,600
(うち社外監査役)	(3)	(6,600)
合 計	7	78,480
(うち社外役員)	(3)	(6,600)

(5) 監査報酬の内容

公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬

監査法人トーマツ 報酬金額 17,400千円

上記以外の報酬

当社は、監査法人に対し、財務報告に係る内部統制に関し助言・指導業務を委託しており、当事業年度に支払った報酬は次のとおりであります。

監査法人トーマツ 報酬金額 300千円

(6) 責任限定契約の内容

当社は、本書提出日において社外監査役との個別の責任限定契約を締結しておりませんが、会社法第423条第1項の賠償責任について、善意でかつ重大な過失がない場合には、法令の定める限度額の範囲で限定する契約を締結することができる旨を定款に定めております。

(7) 取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨を定款に定めております。

(8) 取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を、また、累積投票によらない旨を定款に定めております。

(9) 取締役会において決議できる株主総会決議事項

自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議により市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とすることを目的としております。

中間配当

当社は、取締役会の決議によって、毎年7月31日の最終の株主名簿に記載または記録された株主または登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元の実施を可能とすることを目的としております。

(10) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役会の決議によって、取締役及び監査役(取締役及び監査役であったものを含む。)の会社法第423条第1項の賠償責任について、善意でかつ重大な過失がない場合には、法令の定める限度額の範囲内で、その責任を免除することができる旨を定款に定めております。これは取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的としております。

(11) 株主総会の特別決議事項要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的としております。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。
前事業年度(平成19年2月1日から平成20年1月31日まで)は改正前の財務諸表等規則、当事業年度(平成20年2月1日から平成21年1月31日まで)は改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。
- (3) 当連結会計年度(平成20年2月1日から平成21年1月31日まで)は、連結財務諸表の作成初年度であるため、以下に掲げる連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書については、前連結会計年度との対比は行っていません。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度(平成19年2月1日から平成20年1月31日まで)の財務諸表については監査法人よつば総合事務所により監査を受け、また当連結会計年度(平成20年2月1日から平成21年1月31日まで)の連結財務諸表及び当事業年度(平成20年2月1日から平成21年1月31日まで)の財務諸表については監査法人トーマツにより監査を受けております。

なお、当社の監査法人は次のとおり交代しています。

前事業年度	監査法人よつば総合事務所
当連結会計年度及び当事業年度	監査法人トーマツ

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記番号	当連結会計年度 (平成21年1月31日)	
		金額(千円)	構成比(%)
(資産の部)			
流動資産			
1.現金及び預金		632,256	
2.売掛金		2,811	
3.販売用不動産	1	1,873,007	
4.仕掛販売用不動産	1	1,697,440	
5.その他		38,478	
貸倒引当金		190	
流動資産合計		4,243,803	95.1
固定資産			
1.有形固定資産			
(1)建物及び構築物	1	124,430	
減価償却累計額		22,928	
減損損失累計額		3,862	97,639
(2)土地	1		75,179
(3)その他		12,999	
減価償却累計額		9,623	3,375
有形固定資産合計			176,194
2.無形固定資産			1,666
3.投資その他の資産			
(1)投資その他の資産		44,126	
貸倒引当金		3,354	40,772
固定資産合計			218,633
資産合計			4,462,437
			100.0

		当連結会計年度 (平成21年1月31日)		
区分	注記番号	金額(千円)		構成比(%)
(負債の部)				
流動負債				
1. 支払手形及び買掛金	1		921,599	
2. 短期借入金	1		212,000	
3. 1年内返済予定長期借入金	1		978,004	
4. 1年内償還予定社債			40,000	
5. 未払法人税等			27,062	
6. 前受金			99,396	
7. 賞与引当金			6,693	
8. その他			161,341	
流動負債合計			2,446,097	54.8
固定負債				
1. 社債	1		200,000	
2. 長期借入金	1		624,820	
3. 預り敷金			17,335	
固定負債合計			842,155	18.9
負債合計			3,288,253	73.7
(純資産の部)				
株主資本				
1. 資本金			338,000	7.6
2. 資本剰余金			207,000	4.7
3. 利益剰余金			630,725	14.1
4. 自己株式			7,497	0.2
株主資本合計			1,168,227	26.2
評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金			219	0.0
評価・換算差額等合計			219	0.0
少数株主持分			6,175	0.1
純資産合計			1,174,184	26.3
負債純資産合計			4,462,437	100.0

【連結損益計算書】

		当連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)		
区分	注記番号	金額(千円)		百分比(%)
売上高			5,244,224	100.0
売上原価			4,152,763	79.2
売上総利益			1,091,461	20.8
販売費及び一般管理費	1		987,473	18.8
営業利益			103,987	2.0
営業外収益				
1. 受取家賃		60,066		
2. 駐車場収入		12,015		
3. 契約違約金収入		824		
4. 受取手数料		13,049		
5. その他		2,828	88,784	1.6
営業外費用				
1. 支払利息		79,348		
2. 融資手数料		24,287		
3. 社債発行費		4,417		

		当連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)		
区分	注記番号	金額(千円)		百分比(%)
4. その他		4,023	112,077	2.1
経常利益			80,694	1.5
特別損失				
1. 固定資産売却損	2	3,503		
2. 固定資産除却損	3	4,044		
3. たな卸資産評価損	4	99,690		
4. 減損損失	5	3,862		
5. 厚生年金基金脱退特別掛金		15,475		
6. その他		2,402	128,979	2.4
税金等調整前当期純損失			48,284	0.9
法人税、住民税及び事業税		22,278		
法人税等調整額		4,123	26,402	0.5
少数株主利益			2,175	0.1
当期純損失			76,863	1.5

【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成20年1月31日 残高(千円)	338,000	207,000	744,198	-	1,289,198
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			36,610		36,610
当期純損失			76,863		76,863
自己株式の取得				7,497	7,497
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計(千円)	-	-	113,473	7,497	120,971
平成21年1月31日 残高(千円)	338,000	207,000	630,725	7,497	1,168,227
	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計	
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等 合計			
平成20年1月31日 残高(千円)	685	685	-	1,288,512	
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当				36,610	
当期純損失				76,863	
自己株式の取得				7,497	
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	466	466	6,175	6,642	
連結会計年度中の変動額合計(千円)	466	466	6,175	114,328	
平成21年1月31日 残高(千円)	219	219	6,175	1,174,184	

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		当連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)
区分	注記番号	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純損失		48,284
減価償却費		7,565
固定資産売却損		3,503
固定資産除却損		4,044
減損損失		3,862
投資有価証券評価損		2,252
貸倒引当金の増減額(減少額)		129
賞与引当金の増減額(減少額)		1,840
受取利息及び受取配当金		1,050
支払利息		79,348
売上債権の増減額(増加額)		1,738
たな卸資産の増減額(増加額)		307,918
前渡金の増減額(増加額)		72,964
前払費用の増減額(増加額)		18,490
未収消費税等の増減額(増加額)		46,839
仕入債務の増減額(減少額)		208,697
前受金の増減額(減少額)		51,286
未払消費税等の増減額(減少額)		14,289
未払金の増減額(減少額)		13,110
預り金の増減額(減少額)		19,438
預り敷金の増減額(減少額)		1,180
その他		4,939
小計		377,056
利息及び配当金の受取額		976
利息の支払額		77,205
法人税等の支払額		64,503
営業活動によるキャッシュ・フロー		236,322

		当連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)
区分	注記番号	金額(千円)
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		150,250
定期預金の払戻による収入		146,000
有形固定資産の取得による支出		11,490
有形固定資産の売却による収入		4,953
投資有価証券の取得による支出		1,188
会員権の取得による支出		3,152
会員権の売却による収入		250
敷金保証金の差入による支出		3,694
敷金保証金の返還による収入		3,829
投資活動によるキャッシュ・フロー		14,742
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入の純増減額		129,500
長期借入れによる収入		1,863,000
長期借入金の返済による支出		2,357,044
社債の発行による収入		200,000
社債の償還による支出		130,000
少数株主への株式の発行による収入		4,000
自己株式の取得による支出		7,497
配当金の支払額		36,219
財務活動によるキャッシュ・フロー		593,260
現金及び現金同等物の減少額		371,680
現金及び現金同等物の期首残高		924,687
現金及び現金同等物の期末残高	1	553,006

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

当連結会計年度
(自 平成20年2月1日
至 平成21年1月31日)

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
株式会社コーセーアセットプランは当連結会計年度において新たに設立したことにより、連結の範囲に含めることといたしました。
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
連結子会社の決算日は、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
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。
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を採用しております。
貯蔵品
最終仕入原価法による原価法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
有形固定資産
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日以降に取得のものについては、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
無形固定資産
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) 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。

当連結会計年度
(自 平成20年2月1日
至 平成21年1月31日)

- (4) 重要な引当金の計上基準
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。
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。
- (5) 重要なリース取引の処理方法
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

当連結会計年度
(自 平成20年2月1日
至 平成21年1月31日)

(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。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

6. 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。

注記事項
(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成21年1月31日)	
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。	
販売用不動産	1,472,738 千円
仕掛販売用不動産	1,518,719
建物	96,073
土地	75,179
計	3,162,712
担保付債務は次のとおりであります。	
支払手形	561,075 千円
短期借入金	167,000
1年内返済予定長期借入金	978,004
長期借入金	624,820
計	2,330,899
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 偶発債務 (訴訟関連)	
当社は、平成19年3月29日、㈱フジエステートに対して17,750千円(契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求め損害賠償請求を東京地方裁判所に提起しました。	
㈱フジエステートと当社は、当社が保有する建築確認付土地について平成18年10月13日付で売買契約を締結しましたが、㈱フジエステートは売買代金の残金335,305千円を期限までに支払いませんでした。従いまして当社は売買契約を解除し、損害賠償を請求しました。	
一方、上記に関し、平成19年8月27日に㈱フジエステートより52,750千円(手付金・契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求める反訴を提起されました。	
これらの訴訟に関し、平成20年10月15日東京地方裁判所、平成21年4月15日東京高等裁判所において、当社の損害賠償請求を全額認め、㈱フジエステートの反訴請求を棄却する旨の判決が下りました。なお、本書提出日現在、上告期限を残しており、判決の効力は確定していません。	

(連結損益計算書関係)

当連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	
1 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。	
広告宣伝費	161,127 千円
販売促進費	106,526
貸倒引当金繰入額	301
給与・賞与	342,668
賞与引当金繰入額	6,693
福利厚生費	51,736
減価償却費	7,565
計	3,503
2 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。	
車両運搬具	3,503 千円
計	3,503
3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。	
建物	3,820 千円
その他	223
計	4,044
4 たな卸資産評価損の内訳は次のとおりであります。	
仕掛販売用不動産	99,690 千円
計	99,690

当連結会計年度
(自 平成20年2月1日
至 平成21年1月31日)

5 減損損失

第20期において東京支店の移転を計画しており、当初の予定より早期な除却のため、回収可能価額を著しく低下させる変化と認識し、当連結会計年度において、連結会計年度末の簿価相当額について減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	金額
事務所	建物	東京都	3,862 千円

当社は、営業拠点（本社・支店）を概ね独立したキャッシュフローを生み出す最小の単位としております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

1. 発行済株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末 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	-	-	20,920

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末 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)
自己株式 普通株式	-	286	-	286

(注)自己株式の株式数の増加は、取締役会決議による自己株式の取得によるものです。

3. 新株予約権等に関する事項

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)
		前事業年度 末	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	
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)	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-

4. 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20年4月24日 定時株主総会	普通株式	36,610	1,750	平成20年1月31日	平成20年4月25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21年4月27日 定時株主総会	普通株式	20,653	利益剰余金	1,000	平成21年1月31日	平成21年4月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	
1 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 (平成21年1月31日現在) (千円)	
現金及び預金勘定	632,256
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	79,250
現金及び現金同等物	553,006

(リース取引関係)

当連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)			
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
車両運搬具	11,347	578	10,768
合計	11,347	578	10,768
(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内	2,269千円		
1年超	8,498		
合計	10,768		
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料	5,567千円		
減価償却費相当額	4,715		
支払利息相当額	690		
(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。			
(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。			

(有価証券関係)

当連結会計年度(平成21年1月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計 上額(千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が取 得原価を超えないもの	(1) 株式	5,176	4,957	219
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	5,176	4,957	219
合計		5,176	4,957	219

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

該当事項はありません。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式	126

(デリバティブ取引関係)

当連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

当社グループはデリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

確定給付型の制度として厚生年金基金制度を採用し、「全国住宅地開発厚生年金基金(総合設立型)」に加入していましたが、平成20年5月13日開催の取締役会の決議により、同年7月31日付けで当該基金を脱退し、現在は採用している退職給付制度はありません。

2. 退職給付債務に関する事項

該当事項はありません。

3. 退職給付費用に関する事項

当連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

退職給付費用3,644千円、厚生年金基金脱退特別掛金15,475千円を費用として計上しております。

(ストック・オプション等関係)

当連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

1. 当該連結会計年度における費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成17年ストックオプション	平成18年ストックオプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 36名	当社従業員 19名
株式の種類及びストックオプションの数(注)	普通株式 808株	普通株式 232株
付与日	平成17年7月29日	平成18年6月30日
権利確定条件	付与日(平成17年7月29日)以降、権利確定日(平成19年7月12日)まで継続して勤務していること。	付与日(平成18年6月30日)以降、権利確定日(平成19年7月12日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	自平成17年7月29日 至平成19年7月12日	自平成18年6月30日 至平成19年7月12日
権利行使期間	権利確定後8年以内、ただし、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役又は従業員の地位を有していることを要する。	同左

(注)平成19年1月22日付けの株式分割による調整後の株式数に換算して記載しております。(以下同じ。)

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成17年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利確定前(株)		
前事業年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後(株)		
前事業年度末	456	128
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	8	24
未行使残	448	104

単価情報

	平成17年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利行使価格(円)	50,000	50,000
行使時平均株価	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	-	0

(税効果会計関係)

当連結会計年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
繰延税金資産	千円
未払事業税	2,436
貸倒引当金繰入限度超過額	1,331
賞与引当金繰入限度超過額	2,716
仕掛販売用不動産評価損	40,315
減損損失	1,562
その他	1,151
繰延税金資産小計	49,512
評価性引当額	41,989
繰延税金資産 計	7,522
(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	
	千円
流動資産 その他	6,734
固定資産 投資その他の資産	788
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	40.44%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	9.02
住民税均等割	1.66
子会社税率差異	1.31
評価性引当額の増加	86.78
その他	1.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	54.68
なお、当連結会計年度は、税金等調整前当期純損失が計上されているため、法定実効税率をマイナス表示し、調整を行っております。	

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

不動産販売事業の売上高、営業利益及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計、営業利益及び全セグメントの資産の金額の合計に占める割合がいずれも90%超であるため、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。

【所在地別セグメント情報】

当連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外売上高】

当連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

海外売上高がないため、海外売上高の記載を省略しております。

【関連当事者との取引】

当連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

当連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	
1株当たり純資産額	56,606円00銭
1株当たり当期純損失額	3,684円74銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載していません。	

(注) 1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)
当期純損失(千円)	76,863
普通株主に帰属しない金額(千円)	-
普通株式に係る当期純損失(千円)	76,863
期中平均株式数(株)	20,860

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
㈱コーセーアールイー	第1回無担保社債	平成18年11月24日	100,000 (100,000)	-	1.20	なし	平成20年11月21日
㈱コーセーアールイー	第2回無担保社債	平成18年12月25日	70,000 (30,000)	40,000 (40,000)	1.10	なし	平成21年12月25日
㈱コーセーアールイー	第3回無担保社債	平成20年11月25日	-	200,000 (-)	1.15	なし	平成23年11月25日
合計	-	-	170,000 (130,000)	240,000 (40,000)	-	-	-

- (注) 1. () 内書きは、1年以内の償還予定額であります。
2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
40,000	-	200,000	-	-

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	341,500	212,000	4.03	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,987,044	978,004	2.73	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	109,824	624,820	2.23	平成22年2月10日 から 平成31年12月10日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他の有利子負債	-	-	-	-
計	2,438,368	1,814,824	-	-

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	415,004	50,004	50,004	50,204

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】
（1）【財務諸表】
【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成20年1月31日)		当事業年度 (平成21年1月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1. 現金及び預金		999,687		603,109	
2. 売掛金		1,072		2,811	
3. 販売用不動産	1	1,582,816		1,873,007	
4. 仕掛販売用不動産	1	2,295,497		1,697,440	
5. 貯蔵品		416		256	
6. 前渡金		72,964		-	
7. 前払費用		38,578		9,340	
8. 繰延税金資産		8,948		6,017	
9. その他		54,478		13,526	
貸倒引当金		-		190	
流動資産合計		5,054,458	95.6	4,205,319	94.8
固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物	1	126,443		122,226	
減価償却累計額		17,654		22,290	
減損損失累計額		-	108,789	3,862	96,073
(2) 構築物		934		1,174	
減価償却累計額		482	451	595	578
(3) 工具器具備品		11,445		11,235	
減価償却累計額		8,035	3,409	8,967	2,268
(4) 土地	1		75,179		75,179
有形固定資産合計			187,830		174,100
2. 無形固定資産					
(1) 商標権			398		340
(2) ソフトウェア			491		45
(3) その他			1,280		1,280
無形固定資産合計			2,170		1,666
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券			5,215		5,023
(2) 関係会社株式			-		11,000
(3) 長期前払費用			688		8,325
(4) 繰延税金資産			3,164		426
(5) その他			34,884		33,573
貸倒引当金			4,073		3,354
投資その他の資産合計			39,879		54,994
固定資産合計			229,880		230,761
資産合計			5,284,338		4,436,081
			100.0		100.0
(負債の部)					
流動負債					
1. 支払手形	1	1,107,015		909,194	
2. 買掛金		23,282		12,405	
3. 短期借入金	1	341,500		212,000	
4. 1年内返済予定長期借入金	1	1,987,044		978,004	
5. 1年内償還予定社債		130,000		40,000	
6. 未払金		25,066		29,764	
7. 未払費用		20,780		24,664	
8. 未払法人税等		69,749		21,243	
9. 前受金		48,110		99,396	
10. 預り金		66,403		87,429	
11. 賞与引当金		8,533		6,160	
12. その他		-		11,585	
流動負債合計		3,827,485	72.4	2,431,847	54.8
固定負債					
1. 社債	1	40,000		200,000	
2. 長期借入金	1	109,824		624,820	
3. 預り敷金		18,516		17,379	
固定負債合計		168,340	3.2	842,199	19.0
負債合計		3,995,825	75.6	3,274,047	73.8
(純資産の部)					
株主資本					
1. 資本金		338,000	6.4	338,000	7.6
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金		207,000		207,000	

区分	注記 番号	前事業年度 (平成20年1月31日)		当事業年度 (平成21年1月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
資本剰余金合計			207,000	3.9	207,000	4.7
3. 利益剰余金						
(1) 利益準備金		5,240		5,240		
(2) その他利益剰余金						
別途積立金		550,000		650,000		
繰越利益剰余金		188,958		30,488		
利益剰余金合計			744,198	14.1	624,751	14.1
4. 自己株式			-	-	7,497	0.2
株主資本合計			1,289,198	24.4	1,162,253	26.2
評価・換算差額等						
その他有価証券評価差額金			685	0.0	219	0.0
評価・換算差額等合計			685	0.0	219	0.0
純資産合計			1,288,512	24.4	1,162,034	26.2
負債純資産合計			5,284,338	100.0	4,436,081	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年2月1日 至平成20年1月31日)			当事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高		5,393,959			4,948,385		
1. 不動産販売収入		85,012	5,478,971	100.0	125,790	5,074,176	100.0
2. 不動産賃貸管理収入							
売上原価		4,246,963			4,081,174		
1. 不動産販売収入原価		20,034	4,266,998	77.9	34,778	4,115,953	81.1
2. 不動産賃貸管理収入原価							
売上総利益			1,211,973	22.1		958,222	18.9
販売費及び一般管理費							
1. 販売手数料		8,843			3,018		
2. 広告宣伝費		177,789			161,053		
3. 販売促進費		78,111			77,836		
4. 貸倒損失		-			27		
5. 貸倒引当金繰入額		148			301		
6. 役員報酬		96,128			78,480		
7. 給与・賞与		277,539			296,742		
8. 福利厚生費		52,857			45,276		
9. 賞与引当金繰入額		8,533			6,160		
10. 支払手数料		-			47,400		
11. 租税公課		45,206			41,529		
12. 賃借料		29,290			24,895		
13. 減価償却費		7,123			6,666		
14. その他		141,023	922,595	16.8	77,518	866,906	17.1
営業利益			289,377	5.3		91,315	1.8
営業外収益							
1. 受取利息		880			1,160		
2. 受取配当金		393			32		
3. 受取家賃		19,733			59,754		
4. 受取手数料		8,134			13,049		
5. 契約違約金収入		2,159			824		
6. 保険解約返戻金		9,539			-		
7. 駐車場収入		-			12,015		
8. その他		16,331	57,171	1.0	1,778	88,614	1.7
営業外費用							
1. 支払利息		92,566			77,351		
2. 社債利息		2,184			2,045		
3. 融資手数料		11,356			24,287		
4. 上場関連費用		18,671			-		
5. 社債発行費		-			4,417		
6. その他		2,986	127,765	2.3	4,023	112,126	2.2
経常利益			218,784	4.0		67,803	1.3

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年2月1日 至平成20年1月31日)			当事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
特別利益							
ゴルフ会員権売却益		3,239	3,239	0.1	-	-	-
特別利益							
1. 固定資産売却損	1	-			3,503		
2. 固定資産除却損	2	-			4,044		
3. たな卸資産評価損	3	-			99,690		
4. 減損損失	4	-			3,862		
5. 厚生年金基金脱退特別掛金		-			15,475		
6. その他		-	-	-	2,402	128,979	2.5
税引前当期純利益又は純損失()			222,023	4.1		61,175	1.2
法人税、住民税及び事業税		89,148			16,458		
法人税等調整額		7,759	96,907	1.8	5,203	21,661	0.4
当期純利益又は純損失()			125,116	2.3		82,837	1.6

売上原価明細書

1. 不動産販売収入原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年2月1日 至平成20年1月31日)		当事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地取得費用		2,173,127	51.2	1,410,070	34.6
工事外注費		2,010,627	47.3	2,584,007	63.3
購入販売不動産		63,208	1.5	87,096	2.1
合計		4,246,963	100.0	4,081,174	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2. 不動産賃貸管理収入原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年2月1日 至平成20年1月31日)		当事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		16,087	80.3	24,416	70.2
諸経費		3,947	19.7	10,362	29.8
合計		20,034	100.0	34,778	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日）

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金 合計	
		資本準備金	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		
平成19年1月31日残高 (千円)	131,000	-	-	3,000	300,000	338,482	641,482	772,482
事業年度中の変動額								
新株の発行	207,000	207,000	207,000					414,000
利益準備金の積立				2,240		2,240	-	-
剰余金の配当						22,400	22,400	22,400
別途積立金の積立					250,000	250,000	-	-
当期純利益						125,116	125,116	125,116
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)								
事業年度中の変動額合計 (千円)	207,000	207,000	207,000	2,240	250,000	149,523	102,716	516,716
平成20年1月31日残高 (千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	550,000	188,958	744,198	1,289,198
		評価・換算差額等					純資産合計	
		その他有価証券評価差額金		評価・換算差額等合計				
平成19年1月31日残高 (千円)		183		183		772,665		
事業年度中の変動額								
新株の発行						414,000		
利益準備金の積立						-		
剰余金の配当						22,400		
別途積立金の積立						-		
当期純利益						125,116		
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)		868		868		868		
事業年度中の変動額合計 (千円)		868		868		515,847		
平成20年1月31日残高 (千円)		685		685		1,288,512		

当事業年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金		
				別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成20年1月31日残高 (千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	550,000	188,958	744,198
事業年度中の変動額							
剰余金の配当						36,610	36,610
別途積立金の積立					100,000	100,000	-
当期純損失						82,837	82,837
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)							
事業年度中の変動額合計 (千円)	-	-	-	-	100,000	219,447	119,447
平成21年1月31日残高 (千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	650,000	30,488	624,751
	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計		
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等 合計			
平成20年1月31日残高 (千円)	-	1,289,198	685	685	1,288,512		
事業年度中の変動額							
剰余金の配当		36,610			36,610		
別途積立金の積立		-			-		
当期純損失		82,837			82,837		
自己株式の取得	7,497	7,497			7,497		
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)			466	466	466		
事業年度中の変動額合計 (千円)	7,497	126,945	466	466	126,478		
平成21年1月31日残高 (千円)	7,497	1,162,253	219	219	1,162,034		

【キャッシュ・フロー計算書】

		前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		222,023
減価償却費		7,123
貸倒引当金の増加額(減少額)		148
賞与引当金の増加額(減少額)		1,503
受取利息及び受取配当金		1,273
支払利息		94,750
会員権売却益		3,239
売上債権の減少額(増加額)		1,072
たな卸資産の減少額(増加額)		381,606
前渡金の減少額(増加額)		17,212
前払費用の減少額(増加額)		9,748
未収消費税等の減少額(増加額)		46,839
仕入債務の増加額(減少額)		479,714
前受金の増加額(減少額)		56,410
未払消費税等の増加額(減少額)		12,700
預り金の増加額(減少額)		4,523
預り敷金の増加額(減少額)		3,825
その他		2,055
小計		277,913
利息及び配当金の受取額		1,301
利息の支払額		90,708
法人税等の支払額		219,398
営業活動によるキャッシュ・フロー		30,891
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		70,000
定期預金の払戻による収入		70,000
有形固定資産の取得による支出		6,093
投資有価証券の取得による支出		3,909
会員権の売却による収入		3,809
投資活動によるキャッシュ・フロー		6,193
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		170,000
長期借入れによる収入		2,205,000
長期借入金の返済による支出		2,368,044
新株の発行による収入		414,000
社債の償還による支出		30,000
配当金の支払額		22,400
財務活動によるキャッシュ・フロー		28,556
現金及び現金同等物の減少額		8,528
現金及び現金同等物の期首残高		933,215
現金及び現金同等物の期末残高	1	924,687

重要な会計方針

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)
<p>7. 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。</p> <p>8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 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。</p>	<p>7.</p> <p>8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 同 左</p>

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)
<p>(減価償却の方法の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、この変更に伴う損益への影響は軽微であります。</p>	

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)
	<p>(損益計算書) 前事業年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、販売費及び一般管理費の総額の100分の5を超えたため区分掲記しました。 なお、前事業年度における「支払手数料」の金額は55,604千円であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年1月31日)	当事業年度 (平成21年1月31日)																																						
<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">238,594 千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,876,089</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">100,120</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">75,179</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">2,289,983</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">269,000 千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,753,044</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">109,824</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">2,131,868</td> </tr> </table>	販売用不動産	238,594 千円	仕掛販売用不動産	1,876,089	建物	100,120	土地	75,179	計	2,289,983	短期借入金	269,000 千円	1年内返済予定長期借入金	1,753,044	長期借入金	109,824	計	2,131,868	<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,472,738 千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,518,719</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">96,073</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">75,179</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">3,162,712</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払手形</td> <td style="text-align: right;">561,075 千円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">167,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">978,004</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">624,820</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">2,330,899</td> </tr> </table> <p>上記担保提供資産のうち、建物と土地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。</p>	販売用不動産	1,472,738 千円	仕掛販売用不動産	1,518,719	建物	96,073	土地	75,179	計	3,162,712	支払手形	561,075 千円	短期借入金	167,000	1年内返済予定長期借入金	978,004	長期借入金	624,820	計	2,330,899
販売用不動産	238,594 千円																																						
仕掛販売用不動産	1,876,089																																						
建物	100,120																																						
土地	75,179																																						
計	2,289,983																																						
短期借入金	269,000 千円																																						
1年内返済予定長期借入金	1,753,044																																						
長期借入金	109,824																																						
計	2,131,868																																						
販売用不動産	1,472,738 千円																																						
仕掛販売用不動産	1,518,719																																						
建物	96,073																																						
土地	75,179																																						
計	3,162,712																																						
支払手形	561,075 千円																																						
短期借入金	167,000																																						
1年内返済予定長期借入金	978,004																																						
長期借入金	624,820																																						
計	2,330,899																																						
<p>2 偶発債務 (訴訟関連) 当社は、平成19年3月29日、㈱フジエーステートに対して17,750千円及び遅延損害金の支払いを求め損害賠償請求を東京地方裁判所に提起しました。 ㈱フジエーステートと当社は、当社が保有する建築確認付土地について平成18年10月13日付で売買契約を締結しましたが、㈱フジエーステートは売買代金の残金335,305千円を期限までに支払いませんでした。従いまして当社は売買契約を解除し、損害賠償を請求しました。 なお、上記に関し、㈱フジエーステートより52,750千円及び遅延損害金の支払いを求められ、平成19年8月27日に反訴を提起され、現在、裁判は継続しております。</p>	<p>2 偶発債務 (訴訟関連) 当社は、平成19年3月29日、㈱フジエーステートに対して17,750千円(契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求め損害賠償請求を東京地方裁判所に提起しました。 ㈱フジエーステートと当社は、当社が保有する建築確認付土地について平成18年10月13日付で売買契約を締結しましたが、㈱フジエーステートは売買代金の残金335,305千円を期限までに支払いませんでした。従いまして当社は売買契約を解除し、損害賠償を請求しました。 一方、上記に関し、平成19年8月27日に㈱フジエーステートより52,750千円(手付金・契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求める反訴を提起されました。 これらの訴訟に関し、平成20年10月15日東京地方裁判所、平成21年4月15日東京高等裁判所において、当社の損害賠償請求を全額認め、㈱フジエーステートの反訴請求を棄却する旨の判決が下りました。なお、本書提出日現在、上告期限を残しており、判決の効力は確定していません。</p>																																						
<p>3 当社は運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">1,280,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,268,000</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">12,000</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	1,280,000 千円	借入実行残高	1,268,000	差引額	12,000	<p>3</p>																																
貸出コミットメントの総額	1,280,000 千円																																						
借入実行残高	1,268,000																																						
差引額	12,000																																						

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)																						
	<p>1 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">3,503 千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">3,503</td> </tr> </table> <p>2 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">3,820 千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">223</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">4,044</td> </tr> </table> <p>3 たな卸資産評価損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">99,690 千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">99,690</td> </tr> </table> <p>4 減損損失</p> <p>第20期において東京支店の移転を計画しており、当初の予定より早期な除却のため、回収可能価額を著しく低下させる変化と認識し、当事業年度において、事業年度末の簿価相当額について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">用途</th> <th style="width: 25%;">種類</th> <th style="width: 25%;">場所</th> <th style="width: 25%;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>建物</td> <td>東京都</td> <td style="text-align: right;">3,862 千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、営業拠点(本社・支店)を概ね独立したキャッシュフローを生み出す最小の単位としております。</p>	車両運搬具	3,503 千円	計	3,503	建物	3,820 千円	その他	223	計	4,044	仕掛販売用不動産	99,690 千円	計	99,690	用途	種類	場所	金額	事務所	建物	東京都	3,862 千円
車両運搬具	3,503 千円																						
計	3,503																						
建物	3,820 千円																						
その他	223																						
計	4,044																						
仕掛販売用不動産	99,690 千円																						
計	99,690																						
用途	種類	場所	金額																				
事務所	建物	東京都	3,862 千円																				

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成19年2月1日至平成20年1月31日)

1. 発行済株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	17,920	3,000	-	20,920

(注) 発行済株式数の増加3,000株は、平成19年8月2日に福岡証券取引所上場に伴う公募増資による新株式発行によるものであります。

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

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)				当事業年度末残高(千円)
		前事業年度末	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
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)	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	-	-	-	-

4. 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19年4月25日 定時株主総会	普通株式	22,400	1,250	平成19年1月31日	平成19年4月26日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

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20年4月24日 定時株主総会	普通株式	36,610	利益剰余金	1,750	平成20年1月31日	平成20年4月25日

当事業年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
自己株式 普通株式	-	286	-	286

(注) 自己株式の株式数の増加は、取締役会決議による自己株式の取得によるものです。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	
1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年1月31日現在) (千円)	
現金及び預金勘定	999,687
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	75,000
現金及び現金同等物	924,687

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)				当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)			
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両運搬具	31,213	18,618	12,594	車両運搬具	8,006	133	7,872
工具器具備品	9,614	9,203	411	合計	8,006	133	7,872
ソフトウェア	4,407	4,040	367				
合計	45,235	31,861	13,373				
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内	5,374千円			1年内	1,601千円		
1年超	8,611			1年超	6,271		
合計	13,986			合計	7,872		
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料		8,836千円		支払リース料		5,103千円	
減価償却費相当額		7,844		減価償却費相当額		4,270	
支払利息相当額		961		支払利息相当額		672	
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左			
(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				(5) 利息相当額の算定方法 同左			

(有価証券関係)

前事業年度(平成20年1月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	3,290	3,565	274
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	3,290	3,565	274
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	3,010	1,584	1,425
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	3,010	1,584	1,425
	合計	6,300	5,149	1,151

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券(自平成19年2月1日至平成20年1月31日)
該当事項はありません。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式	66

当事業年度(平成21年1月31日)

子会社及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自平成19年2月1日至平成20年1月31日)

当社はデリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

前事業年度(自平成19年2月1日至平成20年1月31日)

確定給付型の制度として厚生年金基金制度を採用しており、「全国住宅地開発厚生年金基金(総合設立型)」に加入しております。

2. 退職給付債務に関する事項

前事業年度 (平成20年1月31日)
該当事項はありません

(注) 厚生年金基金の年金資産残高のうち、掛金拠出割合に基づく当社の平成20年1月31日現在における年金資産残高は199,490千円であります。

3. 退職給付費用に関する事項

前事業年度 (自平成19年2月1日 至平成20年1月31日)	
勤務費用	9,574
退職給付費用	9,574
	千円

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自平成19年2月1日至平成20年1月31日)

1. 当該事業年度における費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

平成17年ストック・オプション	
決議年月日	平成17年7月12日
付与対象者の区分及び人数 (注)1	当社取締役 2名 当社従業員 17名
株式の種類及び付与数 (注)2,3	普通株式 456株
付与日	平成17年7月29日
権利確定条件	付与日(平成17年7月29日)以降、権利確定日(平成19年7月12日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	自平成17年7月29日至平成19年7月12日
権利行使期間	権利確定後8年以内、ただし、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役又は従業員の地位を有していることを要する。

(注) 1. 付与対象者の人数は、退任及び退職により権利を喪失した者の数を減じて記載しております。

2. 株式の付与数は、退任及び退職により権利を喪失した者の当該数を減じて記載しております。

3. 平成19年1月22日付で普通株式1株を8株に分割しており、付与数は株式分割による調整後の数値を記載しております。

平成18年ストック・オプション	
決議年月日	平成17年7月12日
付与対象者の区分及び人数 (注)1	当社従業員 11名
株式の種類及び付与数 (注)2,3	普通株式 128株
付与日	平成18年6月30日
権利確定条件	付与日(平成18年6月30日)以降、権利確定日(平成19年7月12日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	自平成18年6月30日 至 平成19年7月12日
権利行使期間	権利確定後8年以内、ただし、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役又は従業員の地位を有していることを要する。

- (注)1. 付与対象者の人数は、退任及び退職により権利を喪失した者の数を減じて記載しております。
2. 株式の付与数は、退任及び退職により権利を喪失した者の当該数を減じて記載しております。
3. 平成19年1月22日付で普通株式1株を8株に分割しており、付与数は株式分割による調整後の数値を記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況
Stock・オプションの数

	平成17年Stock・オプション	平成18年Stock・オプション
決議年月日	平成17年7月12日	平成17年7月12日
付与日	平成17年7月29日	平成18年6月30日
権利確定前		
期首	560株	136株
付与	-	-
失効	40株	8株
権利確定	-	-
未確定残	520株	128株
権利確定後		
期首	-	-
権利確定	520株	128株
権利行使	-	-
失効	64株	-
未行使残	456株	128株

- (注)平成19年1月22日付で普通株式1株を8株に分割しておりますので、上記株式数は株式分割による調整後の数値を記載しております。

単価情報

	平成17年Stock・オプション	平成18年Stock・オプション
決議年月日	平成17年7月12日	平成17年7月12日
付与日	平成17年7月29日	平成18年6月30日
権利行使価格(注)1	50,000円	50,000円
行使時平均株価	-	-
付与日における単位当たりの本源的価値(注)2	-	0円

- (注)平成19年1月22日付で普通株式1株を8株に分割しておりますので、権利行使価格は調整後の数値を記載しております。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自平成19年2月1日 至平成20年1月31日)	当事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)																																																																										
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">5,421</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,607</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">3,450</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,743</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">12,223</td> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金負債</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">110</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right;">110</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">12,112</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">流動資産 繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">8,948</td> </tr> <tr> <td>固定資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">3,164</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">40.44%</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">3.69</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.41</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.89</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">43.65</td> </tr> </tbody> </table>	繰延税金資産	千円	未払事業税	5,421	貸倒引当金繰入限度超過額	1,607	賞与引当金繰入限度超過額	3,450	その他	1,743	繰延税金資産計	12,223	繰延税金負債	千円	その他有価証券評価差額金	110	繰延税金負債計	110	繰延税金資産の純額	12,112	流動資産 繰延税金資産	千円	流動資産 繰延税金資産	8,948	固定資産 繰延税金資産	3,164	法定実効税率 (調整)	40.44%	交際費等永久に損金に算入されない項目	3.69	住民税均等割	0.41	その他	0.89	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.65	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">1,966</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,331</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">2,495</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">40,315</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">1,562</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">764</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">48,433</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">41,989</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">6,443</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">流動資産 繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">6,017</td> </tr> <tr> <td>固定資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">426</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">40.44%</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">6.92</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">1.00</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増加</td> <td style="text-align: right;">68.49</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.56</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">35.41</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、当事業年度は、税引前当期純損失が計上されているため、法定実効税率をマイナス表示し、調整を行っております。</p>	繰延税金資産	千円	未払事業税	1,966	貸倒引当金繰入限度超過額	1,331	賞与引当金繰入限度超過額	2,495	仕掛販売用不動産評価損	40,315	減損損失	1,562	その他	764	繰延税金資産小計	48,433	評価性引当額	41,989	繰延税金資産計	6,443	流動資産 繰延税金資産	千円	流動資産 繰延税金資産	6,017	固定資産 繰延税金資産	426	法定実効税率 (調整)	40.44%	交際費等永久に損金に算入されない項目	6.92	住民税均等割	1.00	評価性引当額の増加	68.49	その他	0.56	税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.41
繰延税金資産	千円																																																																										
未払事業税	5,421																																																																										
貸倒引当金繰入限度超過額	1,607																																																																										
賞与引当金繰入限度超過額	3,450																																																																										
その他	1,743																																																																										
繰延税金資産計	12,223																																																																										
繰延税金負債	千円																																																																										
その他有価証券評価差額金	110																																																																										
繰延税金負債計	110																																																																										
繰延税金資産の純額	12,112																																																																										
流動資産 繰延税金資産	千円																																																																										
流動資産 繰延税金資産	8,948																																																																										
固定資産 繰延税金資産	3,164																																																																										
法定実効税率 (調整)	40.44%																																																																										
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.69																																																																										
住民税均等割	0.41																																																																										
その他	0.89																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.65																																																																										
繰延税金資産	千円																																																																										
未払事業税	1,966																																																																										
貸倒引当金繰入限度超過額	1,331																																																																										
賞与引当金繰入限度超過額	2,495																																																																										
仕掛販売用不動産評価損	40,315																																																																										
減損損失	1,562																																																																										
その他	764																																																																										
繰延税金資産小計	48,433																																																																										
評価性引当額	41,989																																																																										
繰延税金資産計	6,443																																																																										
流動資産 繰延税金資産	千円																																																																										
流動資産 繰延税金資産	6,017																																																																										
固定資産 繰延税金資産	426																																																																										
法定実効税率 (調整)	40.44%																																																																										
交際費等永久に損金に算入されない項目	6.92																																																																										
住民税均等割	1.00																																																																										
評価性引当額の増加	68.49																																																																										
その他	0.56																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.41																																																																										

(持分法損益等)

前事業年度(自平成19年2月1日至平成20年1月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前事業年度(自平成19年2月1日至平成20年1月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成19年2月1日 至平成20年1月31日)	当事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)
1株当たり純資産額 61,592円40銭 1株当たり当期純利益金額 6,441円31銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり純資産額 56,316円49銭 1株当たり当期純損失額 3,971円11銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

(注) 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。

	前事業年度 (自平成19年2月1日 至平成20年1月31日)	当事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)
当期純利益又は純損失() (千円)	125,116	82,837
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又は純損失 () (千円)	125,116	82,837
期中平均株式数(株)	19,424.11	20,860
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の株数584株) なお、概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	

(重要な後発事象)

前事業年度(自平成19年2月1日 至平成20年1月31日)

当社は、平成20年2月13日開催の取締役会において、次のとおり、子会社を設立することを決議いたしました。

1. 設立する子会社の概要

- (1) 商号 株式会社コーセーアセットプラン
- (2) 代表者 代表取締役社長 諸藤 敏一
- (3) 本店所在地 福岡県福岡市中央区舞鶴二丁目2番11号
- (4) 設立年月日 平成20年2月26日
- (5) 主な事業内容 不動産の売買、賃貸、斡旋、仲介及び管理
- (6) 決算期 1月31日
- (7) 資本の額 15,000千円
- (8) 発行済株式数 1,500株
- (9) 株主構成 株式会社コーセーアールイー(当社) 73.3%
中川 幸治(注) 20.0%
その他 6.7%

(注) 中川幸治氏は当該子会社の取締役に就任いたしました。

2. 子会社設立の目的

当社は総合不動産業を目指し、不動産周辺事業の拡大に取り組んでおりますが、その一環として、機動的な企画・販売活動を展開するため、子会社を設立することといたしました。

当事業年度(自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)

該当事項はありません。

【附属明細表】
【有価証券明細表】
【株式】

投資有価証券	その他有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
		株式会社ジャックス	7,894	1,357
		越智産業株式会社	3,600	3,600
		株式会社福岡県不動産会館	60	66
		小計	11,554	5,023
		計	11,554	5,023

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期末減損 損失累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産								
建物	126,443	-	4,217	122,226	22,290	3,862	8,894 (3,862)	96,073
構築物	934	240	-	1,174	595	-	113	578
工具器具備品	11,445	-	210	11,235	8,967	-	1,130	2,268
土地	75,179	-	-	75,179	-	-	-	75,179
有形固定資産計	214,003	8,697	12,884	209,816	31,853	3,862	10,138 (3,862)	174,100
無形固定資産								
商標権	576	-	-	576	235	-	57	340
ソフトウェア	1,165	-	710	455	409	-	233	45
その他	1,280	-	-	1,280	-	-	-	1,280
無形固定資産計	3,021	-	710	2,311	644	-	290	1,666
長期前払費用	846	8,053	316	8,583	258	-	100	8,325

(注)「当期償却額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	4,073	301	830	-	3,544
賞与引当金	8,533	6,160	8,533	-	6,160

(2)【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	3,954
預金	
当座預金	587
普通預金	519,826
定期預金	75,000
定期積金	3,700
別段預金	42
小計	599,155
合計	603,109

売掛金

相手先	金額(千円)
東福互光株式会社	1,242
ジャパン・アセット・シックスティーンホールディング特定目的会社	868
相模ホールディング特定目的会社	455
その他	244
合計	2,811

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生額 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
					$\frac{(A) \times (D)}{2}$
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(B)}{366}$
1,072	39,394	37,655	2,811	93.1	18

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

販売用不動産

品目	数量(戸)	金額(千円)
グランフォーレ箱崎アネックス	3	23,021
グランフォーレ地行	27	263,057
グランフォーレ綾瀬	3	80,627
グランフォーレ北綾瀬	18	554,780
グランフォーレ中島	37	777,791
グランフォーレ日吉町	7	146,404
ペルル奈良屋	1	12,996
ストリームライン南庄	1	2,369
グランフォーレ西公園アネックス	1	11,958
合計	98	1,873,007

仕掛販売用不動産

品目	面積(㎡)	金額(千円)
グランフォーレ竹ノ塚	672	418,188
グランフォーレ西新1丁目	987	362,478
グランフォーレ中呉服町	532	314,944
グランフォーレマリナ通り	483	221,287
グランフォーレ西浅草	253	198,850
グランフォーレ箱崎2丁目	698	181,690
合計	-	1,697,440

(注)「面積」欄には、敷地面積を記載しております。

貯蔵品

品目	金額(千円)
収入印紙	113
切手・はがき	126
その他	16
合計	256

支払手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
九州建設株式会社	561,075
株式会社旭工務店	259,709
共栄建設株式会社	88,410
合計	909,194

(ロ) 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成21年2月	133,710
3月	60,000
4月	135,434
5月	491,640
11月	88,410
合計	909,194

買掛金

相手先	金額(千円)
K - 2 デザイン株式会社	2,211
株式会社ハウスクリニック	2,155
株式会社旭工務店	1,050
東福互光株式会社	989
その他	5,998
合計	12,405

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	2月1日から1月31日まで
定時株主総会	4月中
基準日	1月31日
株券の種類（注）	
剰余金の配当の基準日	1月31日、7月31日
1単元の株式数	
株式の名義書換え（注）	
取扱場所	
株主名簿管理人	
取次所	
名義書換手数料	
新券交付手数料	
単元未満株式の買取り	
公告掲載方法	<p>当社の公告方法は、電子公告により行う。 ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは、次のとおりです。 http://www.kose-re.jp/</p>
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注）「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」（平成16年法律第88号）の施行に伴い、平成20年12月12日開催の取締役会決議により、平成21年1月5日を効力発生日とする株式取扱規程の改正を行ったことにより、該当事項はなくなっております。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第18期）（自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日）平成20年4月24日福岡財務支局長に提出。

(2) 半期報告書

（第19期中）（自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日）平成20年10月28日福岡財務支局長に提出。

(3) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 平成20年8月29日 至 平成20年8月31日）平成20年9月8日福岡財務支局長に提出。

報告期間（自 平成20年9月1日 至 平成20年9月30日）平成20年10月2日福岡財務支局長に提出。

報告期間（自 平成20年10月1日 至 平成20年10月31日）平成20年11月5日福岡財務支局長に提出。

報告期間（自 平成20年11月1日 至 平成20年11月28日）平成20年12月4日福岡財務支局長に提出。

報告期間（自 平成20年12月2日 至 平成20年12月31日）平成21年1月5日福岡財務支局長に提出。

報告期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年1月31日）平成21年2月4日福岡財務支局長に提出。

報告期間（自 平成21年2月1日 至 平成21年2月28日）平成21年3月3日福岡財務支局長に提出。

報告期間（自 平成20年3月1日 至 平成21年3月31日）平成21年4月6日福岡財務支局長に提出。

(4) 訂正自己株券買付状況報告書

報告期間（自 平成20年12月2日 至 平成20年12月31日）平成21年1月5日福岡財務支局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成21年 4月27日

株式会社コーセーアールイー

取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員
業務執行社員 公認会計士 藤田 和子 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 工藤 重之 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社コーセーアールイーの平成20年2月1日から平成21年1月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社コーセーアールイー及び連結子会社の平成21年1月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年 4月24日

株式会社コーセーアールイー

取締役会 御中

監査法人よつば総合事務所

指定社員 公認会計士 神門 剛 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 片岡 誠 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第 193条の 2 第 1 項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社コーセーアールイーの平成19年 2月 1日から平成20年 1月31日までの第18期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社コーセーアールイーの平成20年 1月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 注記事項（貸借対照表関係）に記載されているとおり、会社は平成19年 3月29日に不動産売買契約解除に関する損害賠償の訴訟を提起し、同訴訟に対して平成19年 8月27日に反訴が提起された。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成20年 2月13日開催の取締役会において、子会社である株式会社コーセーアセットプランの設立を決議した。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成21年4月27日

株式会社コーセーアールイー

取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員 公認会計士 藤田 和子 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 工藤 重之 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社コーセーアールイーの平成20年2月1日から平成21年1月31日までの第19期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社コーセーアールイーの平成21年1月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。