

【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25年4月26日
【事業年度】	第23期(自平成24年2月1日至平成25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】	常務取締役管理部長 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】	常務取締役管理部長 吉本 晋治
【縦覧に供する場所】	株式会社コーセーアールイー東京支店 (東京都千代田区神田美土代町9番7号) 株式会社大阪証券取引所 (大阪市中央区北浜一丁目8番16号) 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19期 平成21年1月	第20期 平成22年1月	第21期 平成23年1月	第22期 平成24年1月	第23期 平成25年1月
売上高 (千円)	5,244,224	3,565,510	3,808,115	3,634,323	4,568,172
経常利益又は 経常損失 () (千円)	80,694	184,389	158,772	197,388	328,511
当期純利益又は 当期純損失 () (千円)	76,863	178,063	131,645	96,233	176,642
包括利益 (千円)	-	-	-	106,901	189,038
純資産額 (千円)	1,174,184	1,159,234	1,289,974	1,171,204	1,329,156
総資産額 (千円)	4,462,437	4,076,515	3,781,065	3,833,274	4,970,968
1株当たり純資産額 (円)	56,606.00	47,747.82	53,804.57	287.18	325.98
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)	3,684.74	8,903.19	6,602.07	23.97	44.00
潜在株式調整後1株当た り当期純利益金額 (円)	-	-	-	23.82	43.84
自己資本比率 (%)	26.2	23.3	28.6	30.1	26.3
自己資本利益率 (%)	-	-	12.2	8.3	14.4
株価収益率 (倍)	-	-	8.57	18.36	8.95
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	236,322	201,662	85,411	98,348	601,471
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	14,742	14,687	46,324	45,091	538,379
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	593,260	291,326	475,194	54,107	374,746
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	553,006	1,031,307	595,199	792,747	1,230,585
従業員数 (人)	61	51	51	51	59
(外、平均臨時雇用者数)	(2)	(5)	(4)	(2)	(2)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額について、第19期及び第20期は、1株当たり当期純損失であるため、また、第21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、それぞれ記載しておりません。

3. 第19期及び第20期の自己資本利益率、株価収益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

4. 当社は、平成23年8月1日付で普通株式1株につき200株の株式分割を行っております。そのため、第19期から第21期までの1株当たり純資産額、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は、当該株式分割が行われる前の数値で表示しております。

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19期 平成21年1月	第20期 平成22年1月	第21期 平成23年1月	第22期 平成24年1月	第23期 平成25年1月
売上高 (千円)	5,074,176	3,276,698	3,592,783	3,203,504	4,110,943
経常利益又は 経常損失 () (千円)	67,803	186,949	213,455	35,427	282,261
当期純利益又は 当期純損失 () (千円)	82,837	165,016	158,473	13,290	168,920
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	338,000	338,000	338,000	338,000	338,000
発行済株式総数 (株)	20,920	20,920	20,920	4,184,000	4,184,000
純資産額 (千円)	1,162,034	957,637	1,113,867	1,103,831	1,251,834
総資産額 (千円)	4,436,081	3,941,698	3,249,051	3,683,502	4,802,900
1株当たり純資産額 (円)	56,316.49	48,103.14	55,493.61	274.97	311.84
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	1,000 (-)	500 (-)	1,200 (-)	6 (-)	8 (-)
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)	3,971.11	8,250.82	7,947.54	3.31	42.08
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	-	-	-	3.29	41.92
自己資本比率 (%)	26.2	24.3	34.3	30.0	26.1
自己資本利益率 (%)	-	-	15.3	1.2	14.3
株価収益率 (倍)	-	-	7.12	132.93	9.36
配当性向 (%)	-	-	15.1	181.3	19.0
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	49 (2)	44 (5)	42 (3)	38 (2)	45 (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23期の1株当たり配当額には、JASDAQ上場記念配当2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、第19期及び第20期は、1株当たり当期純損失であるため、また、第21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、それぞれ記載しておりません。

5. 第19期及び第20期の自己資本利益率、株価収益率、配当性向については、当期純損失であるため記載しておりません。

6. 当社は、平成23年8月1日付で普通株式1株につき200株の株式分割を行っております。そのため、第19期から第21期までの1株当たり純資産額、1株当たり配当額、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は、当該株式分割が行われる前の数値で表示しております。

7. 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
平成21年4月	東京都千代田区神田美土代町9番7号に東京支店移転
平成24年4月	大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場

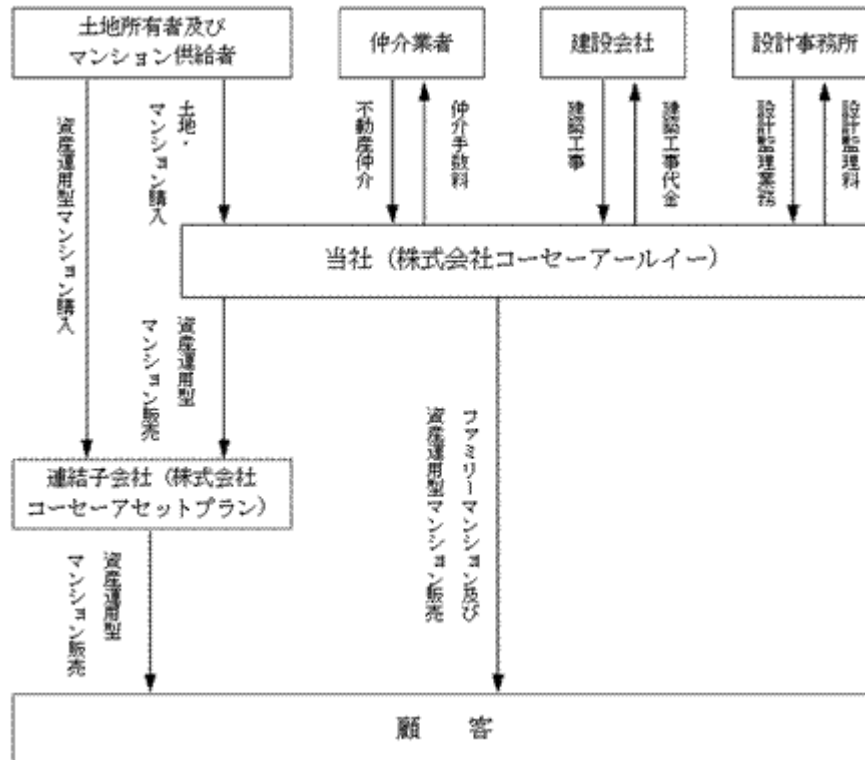
3【事業の内容】

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。

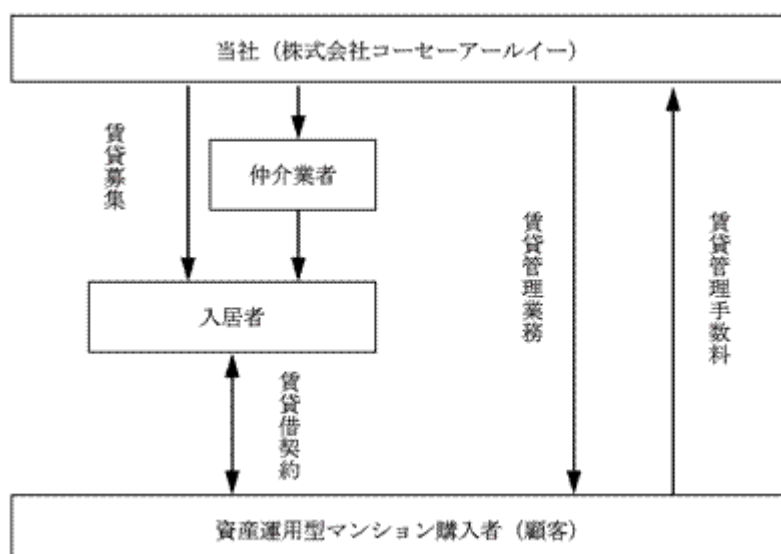
ファミリーマンション販売事業は、福岡都市圏を中心に、東京都及び九州各県の中核市において、資産運用型マンション販売事業は、賃貸需要の高い福岡市中心部において、「理想の住まいづくり」の理念の下、高品質を追及した分譲マンション「グランフォーレ」シリーズの企画・開発・販売を行っております。また、不動産賃貸管理業は、主として当社グループが販売した資産運用型マンションの賃貸管理請負及びその賃貸仲介を行っております。

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）



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	資産運用型マン ション販売事業	76.7	主に当社開発マンショ ンを購入している。 役員兼任2名。

- (注)1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 特定子会社に該当しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年1月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
ファミリーマンション販売事業	11 (-)
資産運用型マンション販売事業	28 (1)
不動産賃貸管理事業	4 (-)
報告セグメント計	43 (1)
全社(共通)	16 (1)
合計	59 (2)

- (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. 全社(共通)として記載されている従業員数は、企画・管理部門に所属しているものであります。
3. 従業員数は、主に営業社員数の拡充を図ったため、前連結会計年度と比べ8名増加しております。

(2) 提出会社の状況

平成25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(千円)
45 (2)	34.1	3.8	5,102

セグメントの名称	従業員数(人)
ファミリーマンション販売事業	11 (-)
資産運用型マンション販売事業	14 (1)
不動産賃貸管理事業	4 (-)
報告セグメント計	29 (1)
全社(共通)	16 (1)
合計	45 (2)

- (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. 全社(共通)として記載されている従業員数は、企画・管理部門に所属しているものであります。
4. 従業員数は、主に営業社員数の拡充を図ったため、前事業年度と比べ7名増加しております。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておませんが、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、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、底堅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。景気動向の不安定から顧客の投資意欲の低迷が続き、販売は前期に比べやや低調だったものの、概ね計画どおりに推移いたしました。

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

セグメント別の業績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) 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、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。

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			年度末契約残高		
	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。

3【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。

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。

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。

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」に適應した組織づくりを進めてまいります。

4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書類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。

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
(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25年4月16日～平成30年4月15日	6	福岡県知事(2)第16119号

「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。

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。

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、当社グループ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。

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。

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。

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ます。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。

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。

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入室の設置、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。

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、物件の早期売上に努めております。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。

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。

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

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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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、文中の将来に関する事項は、本書類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企業会計の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当たりましては、資産・負債の評価及び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

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年内返済予定の長期借入金が 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。

(3) 当連結会計年度の経営成績の分析

「1 業績等の概要(1)業績」に記載のとおりであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「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、福岡市及び熊本市で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。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

「1 業績等の概要(2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

なお、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。

当社グループは、販売による資金回収の強化を図るとともに、メインバンクを中心とする金融機関との良好な関係を維持し、今後の業容拡大に向けて、より効率的な資金調達に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者は、事業環境について、市況は概ね回復基調にあるものの、個人の所得・雇用環境は改善されておらず、競合の激化、消費税増税、建築費の上昇が見込まれるなど、なお先行き不透明な状況であることを認識しております。今後の事業展開については、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うとともに、不動産賃貸管理事業において、入居率水準の維持に努め、不動産関連事業の拡大にも取り組んでまいります。

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、各部門の機能を充実させ「企業としての成長システム」を強化してまいります。

なお、中期経営計画(平成24年1月期から平成26年1月期までの3ヵ年、平成23年3月15日公表)の実施状況は概ね順調に推移しており、その達成に継続して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25年1月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	リース 資産	その他	合計	
本社 (福岡市中央区)	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 その他の事業	事務所	83,377	75,179 (545.91㎡)	1,452	1,102	161,111	41 (2)
グランフォーレブ ライム西新店舗 (福岡市早良区)	不動産賃貸管理事業	賃貸施設	5,310	6,341 (47.74㎡)	-	219	11,871	- (-)
東京支店 (東京都千代田区)	ファミリーマンション販売事業 その他の事業	事務所	-	- (78.81㎡)	-	-	-	4 (-)

- (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、第20期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いません。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)	セグメントの名称	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)	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 その他の事業	車両運搬具	7,425	17,638
		工具器具備品	454	794

(2) 国内子会社

平成25年1月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
				建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
株式会社コーセーア セットプラン	本社 (福岡市中央区)	資産運用型マン ション販売事業	事務所	1,042	- (234.30㎡)	564	1,607	14 (-)

- (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. 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。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (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)	資産運用型マン ション販売事業	車両運搬具	1,452	2,793

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、景気動向、市況予測、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。計画策定に当たっては、当社及び連結子会社の計画を当社取締役会にて調整・審議しております。

当連結会計年度末における重要な設備の新設、除却等の計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設等

会社名 事業所名	所在地	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月		完成後の 増加能力
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了	
当社 本社	福岡市中央区	その他	賃貸施設	300	-	自己資金 及び借入金	平成25年2月	平成25年5月	(注)

(注) 当該設備は賃貸施設であり、完成後の増加能力については算定困難なため記載しておりません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

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	16,000,000
計	16,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成25年1月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成25年4月26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	4,184,000	4,184,000	大阪証券取引所JASDAQ (スタンダード) 福岡証券取引所	単元株式数100株
計	4,184,000	4,184,000	-	-

(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25年1月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年3月31日)
新株予約権の数(個) (注)1,2	44	44
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	70,400	70,400
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)5	250	250
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 250 資本組入額 125	発行価格 250 資本組入額 125
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25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	36	57,600
平成18年6月21日取締役会決議による付与	8	12,800
合計	44	70,400

3. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1,600株であります。
4. 当社が株式分割又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。
- $$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$
- 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、当社が株式分割又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。

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

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、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1株当たり払込金額を調整することができます。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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23年8月1日	4,163,080	4,184,000	-	338,000	-	207,000

(注) 株式分割(1株 200株)によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

平成25年1月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							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	6	58	4	-	1,890	1,960	-
所有株式数(単元)	-	498	30	6,550	55	-	34,705	41,838	200
所有株式数の割合(%)	-	1.19	0.07	15.65	0.13	-	82.95	100	-

(注) 自己株式 169,600株は、「個人その他」に1,696単元を含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成25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	福岡市中央区	2,502,000	59.79
グランフォーレ会	福岡市中央区赤坂1-15-30	79,300	1.89
株式会社旭工務店	福岡市博多区博多駅南5-10-13	60,000	1.43
株式会社合人社計画研究所	広島市中区袋町4-31	60,000	1.43
コーセーアールイー役員持株会	福岡市中央区赤坂1-15-30	46,000	1.09
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	44,000	1.05
アーデントワーク株式会社	東京都世田谷区深沢1-30-6	40,000	0.95
九州建設株式会社	福岡市博多区博多駅南1-8-31	40,000	0.95
スガシタパートナーズ株式会社	東京都千代田区永田町2-11-1	32,000	0.76
株式会社三広	福岡市中央区天神4-6-3	32,000	0.76
計	-	2,935,300	70.15

(注) 上記のほか、自己株式が 169,600株あります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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 169,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,014,200	40,142	-
単元未満株式	普通株式 200	-	-
発行済株式総数	4,184,000	-	-
総株主の議決権	-	40,142	-

【自己株式等】

平成25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 - 15 - 30	169,600	-	169,600	4.05
計	-	169,600	-	169,600	4.05

(9) 【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。当該制度は、旧商法及び会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであり、その内容は以下のとおりであります。

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8(同上) 従業員4(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】 該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

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	-	-	-	-
消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	169,600	-	169,600	-

3【配当政策】

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。

当事業年度（平成25年1月期）の期末配当につきましては、上記方針を踏まえ、1株当たり普通配当金6円に、JASDAQ上場を記念し記念配当2円を加え、1株当たり8円を実施することを決定いたしました。

なお、当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき、「取締役会の決議により毎年7月31日を基準日として、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。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（円）	1株当たり配当額（円）
平成25年4月25日 定時株主総会決議	32,115,200	8

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 決算年月	第19期 平成21年1月	第20期 平成22年1月	第21期 平成23年1月	第22期 平成24年1月	第23期 平成25年1月
最高（円）	44,650	53,000	58,000	79,000 478	457 450
最低（円）	16,700	14,920	23,000	42,500 231	190 360

（注）1．最高・最低株価は、平成24年5月8日より大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであり、それ以前は福岡証券取引所におけるものであります。なお、第23期の最高・最低株価のうち 印は福岡証券取引所におけるものであります。

2． 印は、株式分割（平成23年8月1日、1株 200株）による権利落後の最高・最低株価を示しております。

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年8月	9月	10月	11月	12月	平成25年1月
最高（円）	249	217	385	290	457	415
最低（円）	204	190	190	260	301	371

（注）最高・最低株価は、大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）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22年4月 九州住宅建設産業協会理事長(現任)	平成25年4月 の定時株主総 会から1年間	2,521,871
常務取締役	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 平成24年4月 当社常務取締役 管理部長(現任)	平成25年4月 の定時株主総 会から1年間	5,236
取締役	アセットマネ ジメント営業 部長	山本 健	昭和36年 10月4日生	平成元年4月 株式会社ダイナ入社 平成8年8月 株式会社クローバーホーム代表取締役 社長 平成15年8月 当社入社 平成23年4月 当社営業部長 平成24年4月 当社取締役 アセットマネジメント営業 部長(現任)	平成25年4月 の定時株主総 会から1年間	13,451
取締役	レジデンシャ ル営業部長	西川 孝之	昭和44年 1月6日生	平成2年7月 株式会社すまい入社 平成11年4月 当社入社 平成23年4月 当社営業部副部長(ファミリーマン ション担当) 平成24年4月 当社取締役 レジデンシャル営業部長 (現任)	平成25年4月 の定時株主総 会から1年間	21,951
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23年4月 の定時株主総 会から4年間	3,236
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21年6月 松浦鉄道株式会社代表取締役(現任)	平成23年4月 の定時株主総 会から4年間	5,943
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23年4月 の定時株主総 会から4年間	5,943
計						2,577,631

- (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(1株未満端数を除く)を含めた実質所有
株式数を記載しております。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

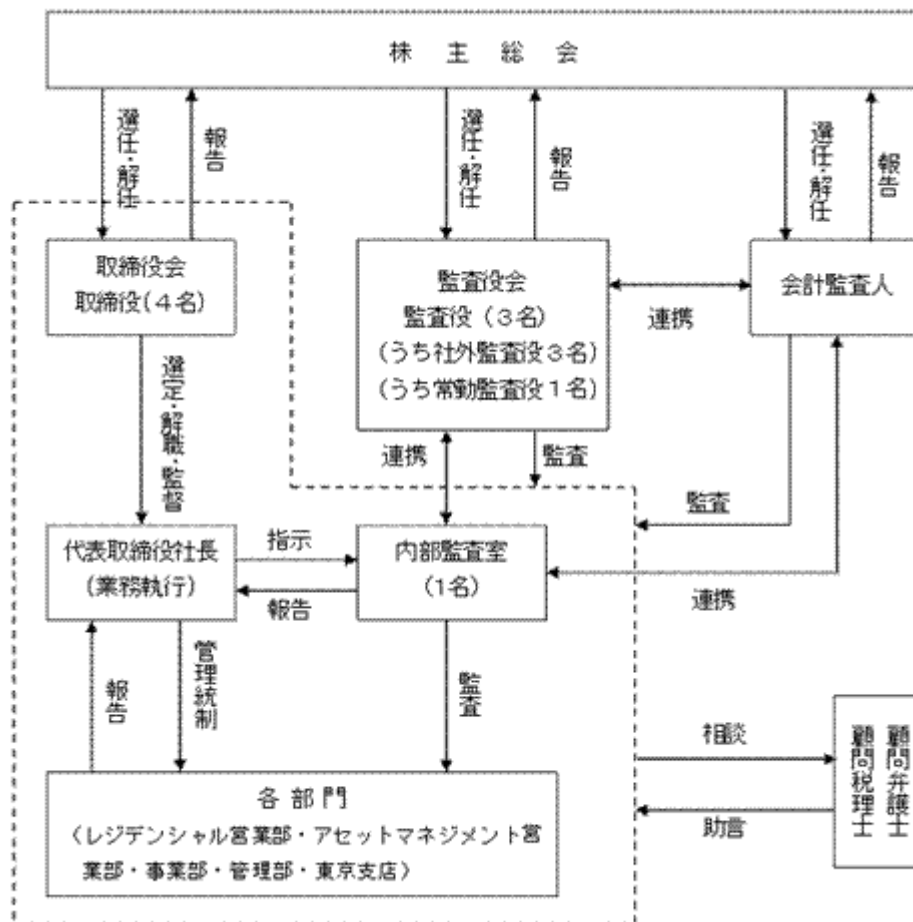
当社は、経営の効率性、透明性、健全性、公正性の向上を図り、株主や投資家をはじめとして、顧客、従業員、取引先、金融機関等のステークホルダーの立場に立って企業価値を最大化することをコーポレート・ガバナンスの基本的な方針としております。

また、当社は、法令等や社会ルールを遵守することが、企業の重要な社会的責任であることを認識し、事業運営に際しては、宅地建物取引業法をはじめとする各種法令・規制を遵守するほか、不公正な取引の防止、反社会的勢力の排除、資産の保全等、企業倫理のあり方について「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。

企業統治の体制

イ．企業統治の体制の概要

当社は、取締役会のほか、監査役会及び会計監査人を置き、企業統治の基本体制としております。取締役会及び監査役会は月1回以上開催され、経営の意思決定プロセスの監視機能と業務執行の適正性を確保しております。会社の機関・内部統制の関係を図示すると、次のとおりであります。



ロ．当該体制を採用する理由

当社の取締役会は、取締役4名で構成され、法令で定められた事項や会社の重要事項を決定するとともに、月次事業概況報告により、経営計画の進捗状況の確認と各取締役の業務執行の監督を行っております。

また、当社は、社外取締役を選任していないものの、監査役会は、独立性を備えた社外監査役3名で構成され、常勤監査役が、社内的重要な会議に出席し、業務執行の過程を的確に把握するほか、会計監査人及び内部監査室との連携を図り、監査役会に報告等を行っていることから、その経営監督機能が充実しているものと判断し、現在の体制を採用しております。

八．内部統制システムの整備の状況

当社は、以下の内部統制システムの構築に関する基本方針を定め、その確立・運用を進めております。

- ・取締役及び使用人の職務の執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
 - () 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」に基づいて行動し、管理部は、必要に応じて、コンプライアンスに関する啓蒙・教育研修を実施する。
 - () 内部監査担当は、コンプライアンスの状況をモニタリングし、必要に応じて代表取締役及び監査役に報告する。
 - () 使用人が法令・定款等に違反する事実を発見した場合、リスク管理規程に定めた内部通報制度を利用することができる。
 - () 会社は、反社会的勢力との関係をいっさい遮断する。管理部は、反社会的勢力への対応マニュアルを制定し、新たな取引先については、可能な限りの調査を行うとともに、警察・弁護士等の外部専門機関との連携を保持する。
- ・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
取締役の職務の執行状況については、法令及び文書取扱規程に基づき作成・保存するとともに、取締役、監査役、会計監査人、内部監査担当は、これらを随時閲覧できる。
- ・損失の危険の管理に関する規程その他の体制
発生したリスク又は予見されるリスクについては、リスク管理規程に定めるリスク検討委員会において、分析と識別を行い、再発防止策又は予防策を策定し、取締役会等にその実施を求める。
- ・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
 - () 取締役会は、毎月1回以上開催し、月次の事業概況報告を行うほか、各委員会を機動的に活用して、中期経営計画及び年間活動計画等の重要な方針を決定する。
 - () 各部門は、業務分掌規程及び職務権限規程に基づいて業務を遂行し、営業会議、企画会議等に取締役が出席して、その進捗状況を確認する。
- ・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
 - () 子会社の代表取締役は、毎月会社の取締役会に事業概況報告を行う。
 - () 管理部長は、関係会社管理規程に基づき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。
 - () 取締役会は、財務報告の信頼性・適正性確保に係る内部統制実施基準を事業年度毎に制定し、内部監査担当は当該基準に基づき、内部統制評価のモニタリングを行い、その結果を社長に報告する。
- ・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事項及び当該使用人の独立性に関する事項
 - () 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、使用人はその職務に関して、取締役等の指揮命令は受けない。
 - () 監査役の命令により使用人が行う職務についての人事的評価は、監査役の同意を得て行う。
- ・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
 - () 取締役及び使用人は、法令・定款及び社内規程に違反した事実又は違反するおそれのあることを発見したときは、直ちに監査役に報告する。
 - () 監査役は、必要に応じて、取締役及び使用人に対し、取締役会以外の重要な会議等への出席、議事録、稟議書等の業務執行に関する書類の閲覧、説明及び情報提供を求めることができる。
- ・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
 - () 監査役及び監査役会は、代表取締役、会計監査人、内部監査担当とそれぞれ必要に応じて意見交換を行う。
 - () 監査役会は、定期的に内部監査担当を出席させ、内部監査の実施状況を報告させる。
 - () 取締役会は、半期に1回以上監査役会による監査結果の報告を受け、業務の適正を確保するための体制に係る監査役の意見がある場合は、これを審議し、その結果を監査役会に報告する。

二．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、当社グループのリスクの予防・改善を実行する体制を構築しております。また、必要に応じて顧問弁護士、公認会計士等の専門家の助言を受けております。

ホ．責任限定契約の内容の概要

当社は、本書提出日において、会計監査人 有限責任監査法人トーマツと、当社定款の定めにより、会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会計監査人が当社から受け又は受けるべき財産上の利益の額の事業年度ごとの合計額のうち最も高い額に二を乗じた額であります。

なお、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、当社定款において、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めております。

内部監査及び監査役監査の状況

当社の内部監査は、業務執行から独立した立場で当社グループの業務遂行状況を監査し、コンプライアンスの徹底とリスク防止を図っております。内部監査実施後作成された監査報告書は、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、勧告・助言がある場合、通知を受けた被監査部門の責任者は、改善状況を記載した回答書を提出し、内部監査担当は、その改善実施事項を確認の上、社長に報告しております。

監査役監査は、監査役会が定めた監査方針及び監査計画に基づき、当社グループの業務及び財産の状況を監査しております。また、会計監査人とは年4回以上、内部監査担当とは毎月1回以上の面談により、情報交換・意見交換を行い、相互連携の下に監査を実施しております。なお、監査役 井手森生氏は、公認会計士の資格を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

会計監査の状況

当社は、会計監査人として有限責任監査法人トーマツを選任しており、当該監査法人と会社法及び金融商品取引法に基づく監査及び四半期レビュー契約を締結しております。

(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及び継続監査年数)

業務を執行した公認会計士の氏名			所属する監査法人
指定有限責任社員	業務執行社員	青野 弘	有限責任監査法人トーマツ
指定有限責任社員	業務執行社員	工藤 重之	

(注) 継続監査年数については、7年を超えていないため記載しておりません。

(監査業務に係る補助者の構成)

有限責任監査法人トーマツ	
公認会計士	6名
会計士補等	3名

また、会計監査人は、監査役会、内部監査室と連携を密にし、必要の都度、意見交換・情報交換を実施し、監査の効率性、有効性を高めております。

社外監査役

イ．社外監査役と会社の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係

当社の社外監査役は、3名であります。

山道直樹氏は、長年にわたる金融業務経験及び不動産関連融資に係る監査業務経験を有していることから、社外監査役（常勤）に選任しております。なお、同氏は、当社の主要株主や主要取引先の業務執行者等であった経歴はなく、当社監査役就任以降、現在まで他の会社の役員等を兼任していません。

藤井隆氏は、長年にわたり他の会社の取締役及び監査役の経験を有していることから、社外監査役に選任しております。なお、同氏は、現在において他の会社の代表取締役を兼任しておりますが、過去及び現在における当該他の会社と当社との間に特別の関係はありません。

井手森氏は、公認会計士の資格を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有していることから、社外監査役に選任しております。なお、同氏は、過去において他の会社の役員であった経歴はなく、現在において、税理士法人の代表を兼任しておりますが、当該法人と当社との間に特別の関係はありません。

当社は、いずれの社外監査役とも、「5 役員の状況」に記載のとおり当社株式を保有する以外、当社との間に人的関係又は取引関係その他の利害関係がないため、一般株主との間に利益相反が生じるおそれはないと判断し、独立役員に指定しております。

ロ．社外監査役の機能、役割及び選任状況に関する考え方

当社の社外監査役は、経営の透明性及び効率性を向上させるため、当社の取締役・業務執行者等や特定の利害関係者から独立した立場から、経営に対する監督機能を担っております。社外監査役の監査の状況については、「内部監査及び監査役監査の状況」に記載のとおりであります。

なお、当社において、社外監査役を選任するための独立性に関する基準・方針等の特段の定めはありませんが、当社との間に特別な利害関係がなく、経営監督に必要な経験・知見を有すること等を個別に判断して選任することとしております。

当社は社外取締役を選任していませんが、「企業統治の体制 ロ．当該体制を採用する理由」に記載のとおり、監査役会を全て社外監査役・独立役員で構成し、経営監督機能が充実した体制となっております。

役員報酬等

イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	85,800	85,800	-	-	-	5
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員	6,780	6,780	-	-	-	3

ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

なお、当社は、役員の報酬等の額又はその算定方法に関し、役員報酬等の運用基準を定め、各職位の等級別報酬額表に基づきその報酬額を決定しております。

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。

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。

取締役会において決議できる株主総会決議事項

イ．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。

ロ．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又は記録された株主又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。

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当たり、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。

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。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表上の合計額
3銘柄 13,819千円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
(前事業年度)
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社ジャックス	17,159	4,204	取引関係の維持・発展
OCHIホールディングス株式会社	4,320	3,801	取引関係の維持・発展

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社ジャックス	20,070	9,392	取引関係の維持・発展
OCHIホールディングス株式会社	6,480	4,361	取引関係の維持・発展

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	17,000	-	18,000	1,300
連結子会社	-	-	-	-
計	17,000	-	18,000	1,300

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度及び当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務であるコンフォートレター作成業務についての対価を支払っております。

【監査報酬の決定方針】

当社において、監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針の特段の定めはありませんが、監査公認会計士等からの見積提案をもとに、当社の規模・業務の特性等の観点から、監査日数及び監査従事者の構成等の要素を勘案し、監査役会の同意を得た上で決定しております。

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）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）に基づいて作成しております。

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、連結会計年度（平成24年2月1日から平成25年1月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年2月1日から平成25年1月31日まで）の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容や変更等の適切な把握及び的確な対応を出来るようにするため、監査法人及び各種団体の主催する講習会に参加する等積極的な情報収集活動に努めております。

1【連結財務諸表等】
(1)【連結財務諸表】
【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		
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

	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	¹ 210,885	¹ 1,118,072
1年内返済予定の長期借入金	^{1, 2} 779,549	^{1, 2} 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	-	¹ 200,000
長期借入金	^{1, 2} 1,004,530	^{1, 2} 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

【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	1 2,538,595	1 3,216,791
売上総利益	1,095,727	1,351,380
販売費及び一般管理費	2 889,921	2 996,651
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

【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

	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

【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

	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)
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

【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

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（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

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

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。

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

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。

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スクシカ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。

【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。

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。

これらの結果、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」へ、「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」、4,505千円へ組み替え、「その他」は2,702千円として表示しております。

【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。

【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

当連結会計年度における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)

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。

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)

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。

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

(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
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

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

本社事業部門等で使用する社用車(車両運搬具)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成21年1月31日以前の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、その内容は次のとおりであります。

(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

(単位：千円)

	前連結会計年度(平成24年1月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具	11,347	7,387	3,960
合計	11,347	7,387	3,960

(単位：千円)

	当連結会計年度(平成25年1月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具	11,347	9,656	1,690
合計	11,347	9,656	1,690

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(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)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	2,269	1,690
1年超	1,690	-
合計	3,960	1,690

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(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)
支払リース料	2,364	2,364
減価償却費相当額	2,269	2,269
支払利息相当額	94	94

(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) 支払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支払利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(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)
1年内	-	3,204
1年超	-	5,073
合計	-	8,277

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に分譲マンションの開発・販売計画に基づき、必要な資金を銀行借入や社債発行で調達しております。また、短期的な運転資金を銀行より調達し、一時的な余資は短期的な預金に限定して運用しております。なお、現在、デリバティブ取引はありませんが、利用する際は、借入金の金利変動リスクを回避することを目的とし、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、相手先ごとに期日及び残高管理を行い、回収懸念の早期把握によりリスクの軽減を図っております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、定期的に有価証券の時価や発行体企業の財務状況を把握し、その保有方針を見直すこととしております。

営業債務である買掛金は、すべて1年以内の支払期日であります。

社債及び借入金は、主に分譲マンションのプロジェクト(用地取得、建設工事、販売活動)に係る資金調達であり、開発・販売計画の遅延等による流動性リスクを伴っておりますが、資金繰管理を概ね日次で行い、当該リスクを管理しております。なお、現在、変動金利による社債及び長期借入金はありませんが、調達を行う際は、金利動向を十分に把握して、金利変動リスクを管理する方針であります。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては、変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)2.参照)。

前連結会計年度(平成24年1月31日)

(単位:千円)

	連結貸借対照表計上額 (2)	時価 (2)	差額
(1) 現金及び預金	870,006	870,006	-
(2) 売掛金	1,637	1,637	-
(3) 投資その他の資産			
投資有価証券	8,005	8,005	-
(4) 支払手形及び買掛金	(306,149)	(306,149)	-
(5) 未払法人税等	(35,666)	(35,666)	-
(6) 前受金	(128,518)	(128,518)	-
(7) 短期借入金	(210,885)	(210,885)	-
(8) 長期借入金 (1)	(1,784,079)	(1,799,468)	15,389

(1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

(2) 負債に計上されているものについては、()で示しております。

当連結会計年度（平成25年1月31日）

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額 (2)	時価 (2)	差額
(1) 現金及び預金	1,842,097	1,842,097	-
(2) 売掛金	1,697	1,697	-
(3) 投資その他の資産 投資有価証券	13,753	13,753	-
(4) 支払手形及び買掛金	(755,671)	(755,671)	-
(5) 未払法人税等	(111,117)	(111,117)	-
(6) 前受金	(134,636)	(134,636)	-
(7) 短期借入金	(1,118,072)	(1,118,072)	-
(8) 社債	(200,000)	(200,165)	165
(9) 長期借入金 (1)	(1,083,114)	(1,088,674)	5,560

(1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

(2) 負債に計上されているものについては、()で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資その他の資産

これらの時価について、株式の取引所の価格によっております。

(4) 支払手形及び買掛金、(5) 未払法人税等、(6) 前受金、及び(7) 短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(8) 社債、並びに(9) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の社債発行又は新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	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)
非上場株式	126	126

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資その他の資産 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成24年1月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	870,006	-	-	-

当連結会計年度（平成25年1月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	806,511	-	-	-

4. 社債、長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成24年1月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(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	4,204	3,310	893
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	4,204	3,310	893
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	3,801	3,819	17
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	3,801	3,819	17
合計		8,005	7,129	875

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 126千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成25年1月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(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	13,753	7,981	5,772
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	13,753	7,981	5,772
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	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		13,753	7,981	5,772

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 126千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

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。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. 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 161,600株	普通株式 46,400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23年8月1日付で実施した株式分割(1株につき200株)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)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	68,800	17,600
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	11,200	4,800
未行使残	57,600	12,800

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)	250	250
行使時平均株価(円)	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	-	-

(税効果会計関係)

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

	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)
繰延税金資産		
未払事業税	3,640千円	7,969千円
貸倒引当金	983	881
賞与引当金	3,216	3,111
家賃保証引当金	7,962	4,628
棚卸資産評価損	61,117	55,049
モデルルーム費	3,222	5,731
連結会社間内部利益消去	240	2,412
その他	1,552	1,563
繰延税金資産小計	81,936	81,347
評価性引当額	62,952	59,101
繰延税金資産合計	18,984	22,245
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	316	2,042
繰延税金負債合計	316	2,042
繰延税金資産の純額	18,668	20,203

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における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。

	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)
流動資産 繰延税金資産	18,877千円	22,130千円
固定負債 その他	209	1,926

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	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)
法定実効税率	40.44%	40.44%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.72	2.73
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.64	0.34
住民税均等割	0.41	0.25
留保金課税	-	0.80
税率の変更による影響	4.50	-
評価性引当額の減少	1.35	1.17
その他	0.89	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.97	43.42

(セグメント情報等)

【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。

【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。

【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。

【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。

【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。

【関連当事者情報】

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。

（ 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	287.18円	325.98円
1株当たり当期純利益金額	23.97円	44.00円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	23.82円	43.84円

（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
普通株式の期中平均株式数（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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
株式会社コーセーアールイー	第4回無担保社債	平成24年2月27日	-	200,000 (-)	0.60	なし	平成27年2月25日
合計	-	-	-	200,000 (-)	-	-	-

(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)
-	-	200,000	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	210,885	1,118,072	2.96	-
1年以内に返済予定の長期借入金	779,549	393,788	2.84	-
1年以内に返済予定のリース債務	726	726	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	1,004,530	689,326	2.49	平成26年2月10日から 平成33年3月1日
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	1,452	726	-	平成26年2月17日から 平成27年1月17日
その他有利子負債	-	-	-	-
計	1,997,142	2,202,638	-	-

(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. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 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	520,840	63,516	55,558	26,012
リース債務	726	-	-	-

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	1,050,821	1,525,719	2,926,800	4,568,172
税金等調整前四半期(当期)純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額()(千円)	51,979	3,573	129,566	328,511
四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額()(千円)	26,326	11,337	66,488	176,642
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	6.56	2.82	16.56	44.00

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	6.56	9.38	19.39	27.44

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【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

	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	¹ 210,885	¹ 1,077,032
1年内返済予定の長期借入金	^{1, 4} 769,537	^{1, 4} 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	² 199,306
預り金	93,219	90,182
賞与引当金	6,900	7,254
その他の引当金	22,507	13,081
その他	726	41,926
流動負債合計	1,570,338	2,683,542
固定負債		
社債	-	¹ 200,000
長期借入金	^{1, 4} 971,318	^{1, 4} 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

【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 2,451,152	² 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	³ 46,477	³ 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	¹ 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

	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)
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

【売上原価明細書】

1.不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地取得費用		778,155	31.7	797,433	26.7
工事外注費		1,266,260	51.7	1,911,613	64.0
購入販売不動産		406,736	16.6	278,426	9.3
合計		2,451,152	100.0	2,987,473	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.賃貸事業売上原価明細書

区分	注記 番号	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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		27,116	50.9	26,675	45.2
諸経費		26,208	49.1	32,283	54.8
合計		53,325	100.0	58,958	100.0

【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

	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)
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	-	-
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

【重要な会計方針】

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

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. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 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) 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。

3. 固定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。

4. 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。

5. 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事業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いに備えるため、翌事業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。

6. 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。

【表示方法の変更】

前事業年度において、「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、当事業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、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の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7,036千円は、「受取賃貸料」4,505千円、「その他」2,530千円として組み替えております。

【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)

当事業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。

【注記事項】

(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)
販売用不動産	1,024,519千円	612,806千円
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	2,051,816

担保付債務は次のとおりであります。

	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)
短期借入金	175,485千円	1,036,700千円
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	1,962,588

当事業年度における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. 関係会社項目

子会社に対する負債には区分掲記されるもののほか次のものがあります。

	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)
流動負債		
前受金	-千円	64,670千円

3. 保証債務

次の子会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	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)
(株)コーセーアセットプラン(借入債務)	43,224千円	(株)コーセーアセットプラン(借入債務) 134,036千円

4. 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。

前事業年度(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)

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。

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。

当事業年度（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）

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。
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。

（損益計算書関係）

1. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

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）
関係会社からの受取配当金	-千円
	23,000千円

2. 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）
	34,510千円
	3,161千円

3. 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す「家賃保証引当金繰入額」は次のとおりであります。

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）
	9,806千円
	7,196千円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自平成23年2月1日至平成24年1月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度 期首株式数（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）
普通株式（注）	848	168,752	-	169,600
合計	848	168,752	-	169,600

（注）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。

当事業年度（自平成24年2月1日至平成25年1月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度 期首株式数（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）
普通株式	169,600	-	-	169,600
合計	169,600	-	-	169,600

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

本社事業部門等で使用する社用車(車両運搬具)であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成21年1月31日以前の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、その内容は次のとおりであります。

(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

(単位：千円)

	前事業年度(平成24年1月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具	8,006	4,937	3,069
合計	8,006	4,937	3,069

(単位：千円)

	当事業年度(平成25年1月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具	8,006	6,538	1,467
合計	8,006	6,538	1,467

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前連事業年度 (平成24年1月31日)	当事業年度 (平成25年1月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	1,601	1,467
1年超	1,467	-
合計	3,069	1,467

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(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)
支払リース料	1,668	1,668
減価償却費相当額	1,601	1,601
支払利息相当額	66	66

(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) 支払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支払利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(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)
1年内	-	3,204
1年超	-	5,073
合計	-	8,277

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式 11,500千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式 11,500千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

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

	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)
繰延税金資産		
未払事業税	726千円	7,241千円
貸倒引当金	983	881
賞与引当金	2,790	2,738
家賃保証引当金	7,962	4,628
棚卸資産評価損	60,945	54,935
モデルルーム費	3,222	5,731
子会社向け販売に係る未実現利益	-	2,412
その他	1,498	1,513
繰延税金資産小計	78,129	80,081
評価性引当額	62,952	59,101
繰延税金資産合計	15,176	20,980
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	316	2,042
繰延税金負債合計	316	2,042
繰延税金資産の純額	14,860	18,938

(注) 前事業年度及び当事業年度における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。

	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)
流動資産 繰延税金資産	15,069千円	20,864千円
固定負債 繰延税金負債	209	1,926

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	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)
法定実効税率	40.44%	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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	8.88	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.24	
住民税均等割	1.58	
税率の変更による影響	23.04	
評価性引当額の減少	4.52	
その他	0.20	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	65.99	

(1株当たり情報)

	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)
1株当たり純資産額	274.97円	311.84円
1株当たり当期純利益金額	3.31円	42.08円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	3.29円	41.92円

(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)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	13,290	168,920
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)	13,290	168,920
普通株式の期中平均株式数(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。

【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	20,070	9,392
		OCHIホールディングス株式会社	6,480	4,361
		株式会社福岡県不動産会館	60	66
		計	26,610	13,819

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (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	123,785	285	-	124,071	34,610	772	3,481	88,688
構築物	1,390	-	-	1,390	1,028	-	110	361
工具、器具及び備品	13,220	212	-	13,433	12,473	-	381	959
土地	81,521	-	-	81,521	-	-	-	81,521
リース資産	3,630	-	-	3,630	2,178	-	726	1,452
有形固定資産計	223,548	498	-	224,046	50,290	772	4,699	172,983
無形固定資産								
商標権	576	-	-	576	465	-	57	110
ソフトウェア	787	-	-	787	715	-	66	71
その他	1,280	-	-	1,280	-	-	-	1,280
無形固定資産計	2,643	-	-	2,643	1,180	-	124	1,462

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (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	2,907	428	-	742	2,593
賞与引当金	6,900	7,254	6,900	-	7,254
家賃保証引当金	22,507	7,533	2,229	14,729	13,081

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、債権の回収額552千円及び一般債権の貸倒実績率による洗替額190千円であります。

2. 家賃保証引当金の「当期減少額(その他)」は、主に当期中に保証期間が終了した見積額の戻入であります。

(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	4,771
預金	
当座預金	98,309
普通預金	807,171
定期預金	773,200
定期積金	22,107
別段預金	7
小計	1,700,795
合計	1,705,567

売掛金

相手先	金額(千円)
東福互光株式会社	1,230
安田建物管理株式会社	206
株式会社アールメンテナンス	131
株式会社合人社計画研究所	100
その他	27
合計	1,697

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生額 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ — $\frac{(B)}{366}$
1,637	12,358	12,299	1,697	87.9	49

(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)
グランフォーレ竹ノ塚	11	311,989
グランフォーレ南福岡	3	54,000
グランフォーレプライム西公園	11	160,353
グランフォーレ大名プレミア	63	650,497
西浅草土地	-	158,000
その他	2	35,451
合計	90	1,370,291

仕掛販売用不動産

品目	面積 (m ²)	金額 (千円)
グランフォーレ平尾レジデンス	786	246,328
グランフォーレ九品寺	659	195,086
グランフォーレ草香江	534	236,551
グランフォーレ室見アクアコート	2,621	507,591
グランフォーレ大橋東	2,810	230,766
その他	-	469
合計	-	1,416,793

(注)「面積」欄には、敷地面積を記載しております。

支払手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
日建建設株式会社	4,515
株式会社旭工務店	418,950
九州建設株式会社	321,825
合計	745,290

(ロ) 期日別内訳

期日別	金額 (千円)
平成25年 2月	94,290
3月	168,945
4月	168,945
5月	228,795
6月	84,315
合計	745,290

買掛金

相手先	金額 (千円)
九州建設株式会社	3,780
株式会社旭工務店	2,383
株式会社ハウスクリニック	1,882
株式会社中野建築事務所	1,114
東福互光株式会社	341
その他	879
合計	10,381

短期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社福岡銀行	964,032
株式会社北九州銀行	10,000
株式会社広島銀行	5,000
株式会社西京銀行	10,000
株式会社熊本ファミリー銀行	88,000
合計	1,077,032

1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社福岡銀行	274,600
株式会社日本政策金融公庫	56,724
福岡ひびき信用金庫	10,008
独立行政法人住宅金融支援機構	22,900
合計	364,232

長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社佐賀銀行	153,300
株式会社日本政策金融公庫	162,904
株式会社西日本シティ銀行	216,500
株式会社筑邦銀行	65,700
福岡ひびき信用金庫	27,482
合計	625,886

(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
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	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 売買手数料	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 (特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 無料
公告掲載方法	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。 公告掲載URL http://www.kose-re.jp
株主に対する特典	毎年1月31日現在の株主のうち1年以上継続保有の株主に対し、以下のとおり保有株式数に応じて優待商品を進呈する。 ・100株以上500株未満 クオカード1,000円分 ・500株以上1,000株未満 クオカード3,000円分 ・1,000株以上 クオカード5,000円分

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項に掲げる権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当及び募集新株予約権の割当を受ける権利並びに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。

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並びに確認書

事業年度（第22期）（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）平成24年4月27日福岡財務支局長に提出

(2) 内部統制報告書及び添付書類

事業年度（第22期）（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）平成24年4月27日福岡財務支局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第23期第1四半期）（自 平成24年2月1日 至 平成24年4月30日）平成24年6月13日福岡財務支局長に提出

（第23期第2四半期）（自 平成24年5月1日 至 平成24年7月31日）平成24年9月13日福岡財務支局長に提出

（第23期第3四半期）（自 平成24年8月1日 至 平成24年10月31日）平成24年12月13日福岡財務支局長に提出

(4) 臨時報告書

平成24年4月27日福岡財務支局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（議決権行使結果）の規定に基づく臨時報告書
であります。

平成25年4月26日福岡財務支局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（議決権行使結果）の規定に基づく臨時報告書
であります。

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及び内部統制監査報告書

平成25年 4月25日

株式会社コーセーアールイー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 青野 弘 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 工藤 重之 印

< 財務諸表監査 >

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24年2月1日から平成25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、連結包括利益計算書、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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社コーセーアールイーの平成25年1月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社コーセーアールイーが平成25年1月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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。

利害関係

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) 1. 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。

2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成25年4月25日

株式会社コーセーアールイー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 青野 弘 印

指定有限責任社員
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24年2月1日から平成25年1月31日までの第23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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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。

利害関係

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) 1. 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。
2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。