

【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26年4月25日
【事業年度】	第24期（自平成25年2月1日至平成26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） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1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	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	平成22年 1 月	平成23年 1 月	平成24年 1 月	平成25年 1 月	平成26年 1 月
売上高 (千円)	3,565,510	3,808,115	3,634,323	4,568,172	5,681,954
経常利益又は経常損失 () (千円)	184,389	158,772	197,388	328,511	553,333
当期純利益又は当期純損失 () (千円)	178,063	131,645	96,233	176,642	317,883
包括利益 (千円)	-	-	106,901	189,038	329,928
純資産額 (千円)	1,159,234	1,289,974	1,171,204	1,329,156	1,621,369
総資産額 (千円)	4,076,515	3,781,065	3,833,274	4,970,968	6,420,646
1株当たり純資産額 (円)	47,747.82	53,804.57	287.18	325.98	397.43
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)	8,903.19	6,602.07	23.97	44.00	79.19
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	23.82	43.84	78.52
自己資本比率 (%)	23.3	28.6	30.1	26.3	24.8
自己資本利益率 (%)	-	12.2	8.3	14.4	21.9
株価収益率 (倍)	-	8.57	18.36	8.95	6.47
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	201,662	85,411	98,348	601,471	142,786
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	14,687	46,324	45,091	538,379	863,336
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	291,326	475,194	54,107	374,746	1,107,412
現金及び現金同等物の期末 残高 (千円)	1,031,307	595,199	792,747	1,230,585	1,331,874
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	51 (5)	51 (4)	51 (2)	59 (2)	58 (3)

(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20期及び第21期の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	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	平成22年 1月	平成23年 1月	平成24年 1月	平成25年 1月	平成26年 1月
売上高 (千円)	3,276,698	3,592,783	3,203,504	4,110,943	5,231,721
経常利益又は経常損失 (千円)	186,949	213,455	35,427	282,261	489,690
当期純利益又は当期純損失 (千円)	165,016	158,473	13,290	168,920	300,230
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	4,184,000	4,184,000	4,184,000
純資産額 (千円)	957,637	1,113,867	1,103,831	1,251,834	1,521,042
総資産額 (千円)	3,941,698	3,249,051	3,683,502	4,802,900	6,183,883
1株当たり純資産額 (円)	48,103.14	55,493.61	274.97	311.84	378.90
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	500 (-)	1,200 (-)	6 (-)	8 (-)	15 (-)
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)	8,250.82	7,947.54	3.31	42.08	74.79
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	3.29	41.92	74.16
自己資本比率 (%)	24.3	34.3	30.0	26.1	24.6
自己資本利益率 (%)	-	15.3	1.2	14.3	21.7
株価収益率 (倍)	-	7.12	132.93	9.36	6.85
配当性向 (%)	-	15.1	181.3	19.0	20.1
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	44 (5)	42 (3)	38 (2)	45 (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. 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。

3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額について、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。

4. 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。

5. 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20期及び第21期の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。

6. 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	連結子会社 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
平成25年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場

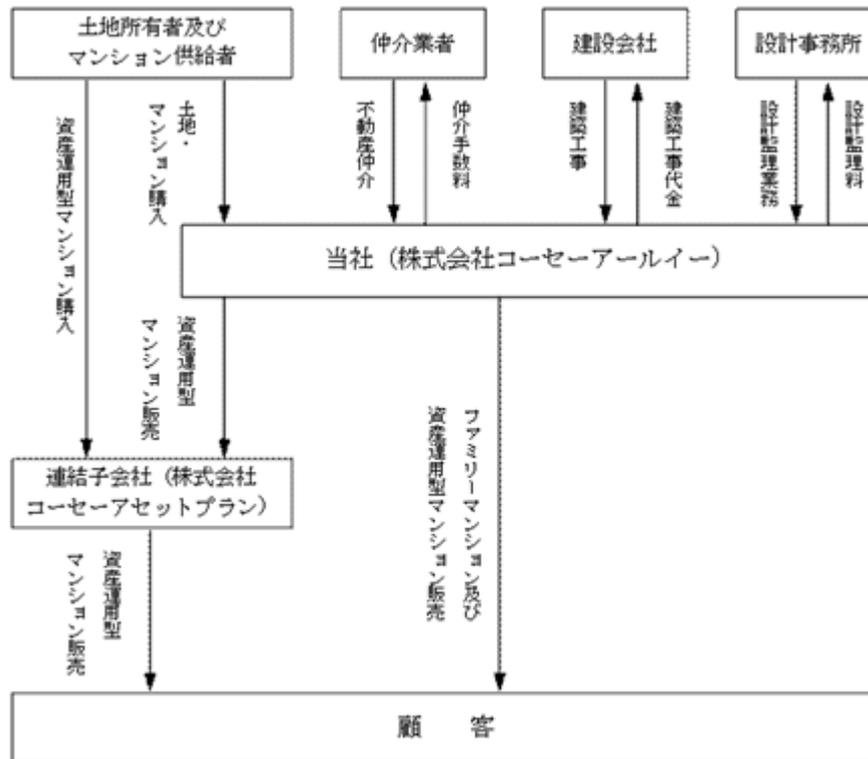
3【事業の内容】

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。

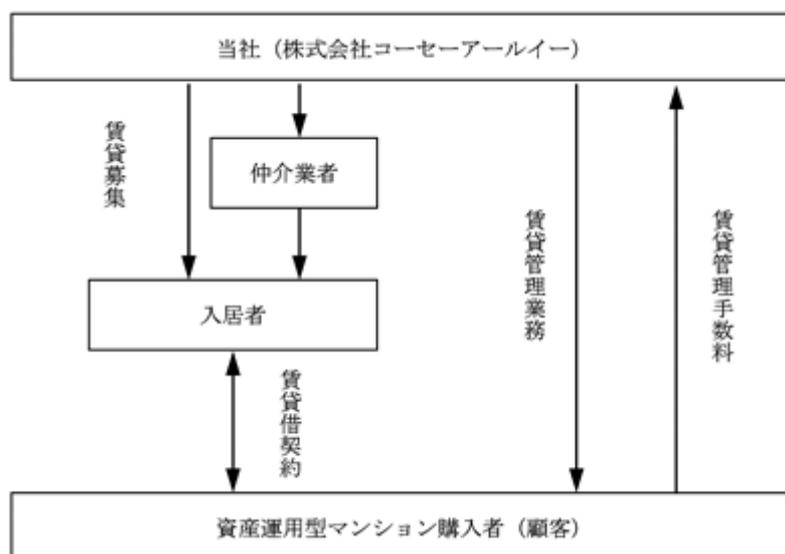
ファミリーマンション販売事業は、福岡都市圏を中心に、首都圏、九州各県の中核市において、資産運用型マンション販売事業は、賃貸需要の高い福岡市中心部において、「理想の住まいづくり」の理念の下、高品質を追求した分譲マンション「グランフォーレ」シリーズの企画・開発・販売を行っております。また、不動産賃貸管理事業は、主として当社グループが販売した資産運用型マンションの賃貸管理を行うほか、自社所有ビルの賃貸を行っております。

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）



（注）自社所有ビルの賃貸を行う場合は、当社が入居者と賃貸借契約を締結し、直接賃料収入を得ております。

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	議決権の所有又は 被所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社コーセーア セットプラン(注2)	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(注1)	(所有) 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。
(その他の関係会社) 株式会社TMIトラ スト	福岡県福岡市 中央区	3,000	有価証券の保有及び 運用並びに不動産の 賃貸	(被所有) 26.2	当社へ賃貸管理を委託 役員兼任1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26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	10(-)
資産運用型マンション販売事業	28(2)
不動産賃貸管理事業	4(-)
報告セグメント計	42(2)
全社(共通)	16(1)
合計	58(3)

(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。

(2) 提出会社の状況

平成26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)	35.7	4.6	5,625

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	10(-)
資産運用型マンション販売事業	15(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。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、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、政府の積極的な経済・金融政策に伴い、円高是正・株高基調が安定し、企業収益の改善や雇用情勢の好転が見られ、景気回復の傾向が続いております。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、需給ともに増加し、好調な市況が続いているものの、地価及び建築費の上昇傾向は続いており、消費税増税とともに、今後の物件開発への影響が懸念されております。

このような事業環境のもと、当社グループは、ファミリーマンション及び資産運用型マンションの販売を継続して行うとともに、新規物件の開発に取り組みました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は 5,681,954千円（前年同期比24.4%増）となり、営業利益 575,163千円（前年同期比62.1%増）、経常利益 553,333千円（前年同期比68.4%増）、当期純利益 317,883千円（前年同期比80.0%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、熊本市、東京都、横浜市で販売活動を行い、合計100戸を引渡した結果、売上高は 3,136,966千円（前期比17.5%増）、営業利益は 417,286千円（前期比42.6%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1棟69戸（福岡市）の契約数は53戸に達しました。

(資産運用型マンション販売事業)

新築118戸及び中古28戸の合計146戸を引渡した結果、売上高は 2,313,839千円（前期比33.7%増）、営業利益は 317,864千円（前期比65.6%増）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1,863戸となり、賃貸募集を効率的に行って高水準の入居率を維持したほか、商用及び住居用の賃貸ビル2棟を取得したことから、売上高は 211,841千円（前期比36.2%増）、営業利益は 56,104千円（前期比22.9%減）となりました。

(その他の事業)

不動産仲介業を行った結果、売上高は 19,307千円（前期比55.5%増）、営業利益は 12,843千円（前期比45.1%増）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 101,289千円増加し、1,331,874千円となりました。

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)

営業活動の結果使用した資金は 142,786千円（前年同期は 601,471千円の獲得）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益 553,333千円となったものの、たな卸資産の増加額 367,631千円、仕入債務の減少額 128,584千円、法人税等の支払額 183,104千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 863,336千円（前年同期比 60.4%増）となりました。これは主として、固定資産の取得による支出 713,554千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 1,107,412千円（前年同期比 195.5%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 675,567千円となったものの、短期借入金の純増額 393,194千円、長期借入による収入 1,431,710千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25年2月1日 至 平成26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	124	3,513,796	109.9	78	2,052,860	122.5
資産運用型マンション販売事業	158	2,539,601	146.1	24	364,024	263.3
合計	282	6,053,398	122.6	102	2,416,884	133.2

(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25年2月1日 至 平成26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	100	3,136,966	117.5
資産運用型マンション販売事業	146	2,313,839	133.7
不動産賃貸管理事業		211,841	136.2
報告セグメント計	246	5,662,647	124.3
その他の事業		19,307	155.5
合計	246	5,681,954	124.4

(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、景気回復への期待から着工件数が増加するなど市況の活発化に伴い、事業者間の販売競争は激しくなっていくものと考えられます。また、消費税増税、建築コスト上昇の影響による販売価格の上昇と所得環境の改善動向によっては、顧客の購買力が相対的に低下する可能性があります。このような事業環境のもと、当社グループの対処すべき課題は次のとおりであります。

企画・開発

ファミリーマンション開発においては、周辺エリアの需給状況を的確に見通し、立地条件を厳選して、販売競争に優位な物件を供給してまいります。また、首都圏における仕入機能の強化に取り組めます。

資産運用型マンション開発においては、福岡市での賃貸市場動向を踏まえ、継続して投資価値の高い物件を供給してまいります。

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、販売戸数の増加と他事業者との競合に対応するため、営業戦力の増強に取り組んでまいります。

組織

当社各部門及び連結子会社の人員増と業務拡大が見込まれることから、効率的な組織運営を行うため、経営管理・経営企画機能の強化を図ってまいります。

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	21	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	5	福岡県知事 (2)第16119号

(注) 当連結会計年度末（平成26年1月31日）時点の状況であります。

「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、用地取得の競争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24年1月期 (連結)	平成25年1月期 (連結)	平成26年1月期 (連結)
有利子負債残高(A)(千円)	1,994,964	2,401,186	3,550,523
総資産額(B)(千円)	3,833,274	4,970,968	6,420,646
有利子負債依存度(%) (A/B)	52.0	48.3	55.3
売上高(千円)	3,634,323	4,568,172	5,681,954
営業利益(C)(千円)	205,806	354,729	575,163
支払利息(D)(千円)	54,293	59,701	85,724
(D/C)(%)	26.4	16.8	14.9

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、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人室の設置、駐車・駐輪施設の設置等が義務付けられております。当社は、プロジェクト開発にあたり、これらの規制に適切に対応してまいりましたが、今後の規制変更等により対応が困難となった場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

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

在庫リスクについて

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

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ます。当社グループの業績を判断する際には、この業績の時期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
平成26年1月期（連結）	105,481	825,318	1,096,894	1,109,271	3,136,966

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 1,449,678千円増加し 6,420,646千円となりました。これは主として、プロジェクトの販売及び開発の進捗に伴い、現金及び預金が 249,090千円、販売用不動産が 281,168千円それぞれ増加し、商用及び住居用賃貸ビルの取得に伴い、有形固定資産が 716,598千円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 1,157,464千円増加し、4,799,277千円となりました。これは主として、短期借入金が 393,194千円、1年内返済予定長期借入金が 372,336千円、長期借入金が 383,807千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純資産は、前連結会計年度末に比べ 292,213千円増加し 1,621,369千円となりました。これは主として、利益剰余金が 285,768千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

日本の政権交代に伴う積極的な経済・金融政策や欧米の景気回復傾向等により、我が国経済は景気回復の途上にあると考えられております。

一方、住宅産業においては、経済対策に加え、東日本大震災復興の進行や東京オリンピック需要への期待から、急激に活況をするようになり、事業用地の不足、建築費の上昇、販売競争の激化等への対応が重要な課題となっておりまいりました。

このような環境のもと、当社グループは、ファミリーマンション販売事業及び資産運用型マンション販売事業において、事業用地仕入、プロジェクト企画、建築コスト及び工期管理それぞれの機能を充実させ、プロジェクト数を増やして事業規模の拡大を図ってまいります。不動産賃貸管理事業においては、自社所有ビルによる賃貸業に加え、ストックビジネスとしての安定成長を維持するとともに、周辺事業である不動産仲介業、戸建販売業、建物管理業の収益性向上に取り組んでまいります。

なお、当社グループは、上記経営戦略に基づき、「競合に勝ち抜く企業への進化」を目的として、次期平成27年1月期から平成29年1月期までの3カ年に係る新たな中期経営計画(平成26年3月13日公表「中期経営計画の策定に関するお知らせ」)を策定いたしました。

(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24年 1 月期	平成25年 1 月期	平成26年 1 月期
自己資本比率(%)	30.1	26.3	24.8
時価ベースの自己資本比率(%)	46.1	31.8	32.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	2,028.5	399.2	2,486.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	1.8	10.1	1.7

(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、市況は回復基調にあり、個人の所得・雇用環境の改善が期待されるものの、競合の激化、消費税増税の影響、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プロジェクトを確保し、販売競争に打ち勝つ営業戦力の増強を図るとともに、ビル管理業をはじめとする不動産関連事業の育成に取り組み、業容の拡大を目指してまいります。

また、新たな中期経営計画(平成27年1月期から平成29年1月期までの3カ年、平成26年3月13日公表)において、具体的な目標と施策を掲げ、その着実な達成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】

当連結会計年度の設備投資の総額は、746,777千円（無形固定資産への投資を含む）となりました。その主なものは、不動産賃貸管理事業における商用及び住居用の賃貸ビル2棟の取得 710,271千円であります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

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26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	80,634	75,179 (545.91㎡)	19,358	563	175,736	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	4,804	6,341 (47.74㎡)	-	164	11,310	- (-)
GF-SQUARE 大名ビル (福岡市中央区)	不動産賃貸管理事業	賃貸施設	81,940	243,330 (376.35㎡)	-	2,826	328,097	- (-)
スパイラルステッ プス (福岡市博多区)	不動産賃貸管理事業	賃貸施設	245,970	130,590 (859.82㎡)	-	-	376,561	- (-)
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)	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	8,932	16,776
		工具器具備品	516	1,488

(2) 国内子会社

平成26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㎡)	リース 資産	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	897	- (234.30㎡)	10,954	371	12,223	13 (1)

- (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	988	1,844

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 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
当社 いまいずみ 壱番館	福岡市中央区	不動産賃 貸管理事 業	賃貸施設	1,266,806	-	自己資金 及び借入金	平成26年2月	平成26年2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26年1月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成26年4月25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	東京証券取引所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26年1月31日)	提出日の前月末現在 (平成26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26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。
- 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26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	11	63	5	-	3,252	3,333	-
所有株式数(単元)	-	581	416	15,516	68	-	25,254	41,835	500
所有株式数の割合(%)	-	1.39	0.99	37.09	0.16	-	60.37	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26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	1,252,000	29.92
株式会社T M I トラスト	福岡市中央区平尾浄水町13 - 19	1,050,000	25.09
グランフォーレ会	福岡市中央区赤坂1 - 15 - 30	88,200	2.10
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
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
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	41,100	0.98
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
吉田 廉	大阪市天王寺区	40,000	0.95
計	-	2,715,300	64.89

(注) 1. 上記のほか、自己株式が 169,600株あります。

2. 前事業年度末において主要株主でなかった株式会社T M I トラストは、当事業年度末現在では主要株主となっております。

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成26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 4,013,900	40,139	-
単元未満株式	普通株式 500	-	-
発行済株式総数	4,184,000	-	-
総株主の議決権	-	40,139	-

【自己株式等】

平成26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26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15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26年4月24日 定時株主総会決議	60,216,000	15

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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	平成22年1月	平成23年1月	平成24年1月	平成25年1月	平成26年1月
最高（円）	53,000	58,000	79,000 478	457 450	676
最低（円）	14,920	23,000	42,500 231	190 360	363

（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、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。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25年8月	9月	10月	11月	12月	平成26年1月
最高（円）	475	489	496	570	590	600
最低（円）	437	449	453	480	521	512

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所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 社団法人九州住宅建設産業協会(現: 一般社団法人九州住宅建設産業協会) 理事長(現任)	平成26年4月 の定時株主総 会から1年間	1,272,317
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26年4月 の定時株主総 会から1年間	5,462
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26年4月 の定時株主総 会から1年間	13,631
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26年4月 の定時株主総 会から1年間	22,131
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	3,462
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	6,211
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	6,211
計						1,329,425

- (注)1. 監査役 山道直樹、藤井隆及び井手森生の3氏は、社外役員(会社法施行規則第2条第3項第5号)に該当する社外監査役(会社法第2条第16号)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。

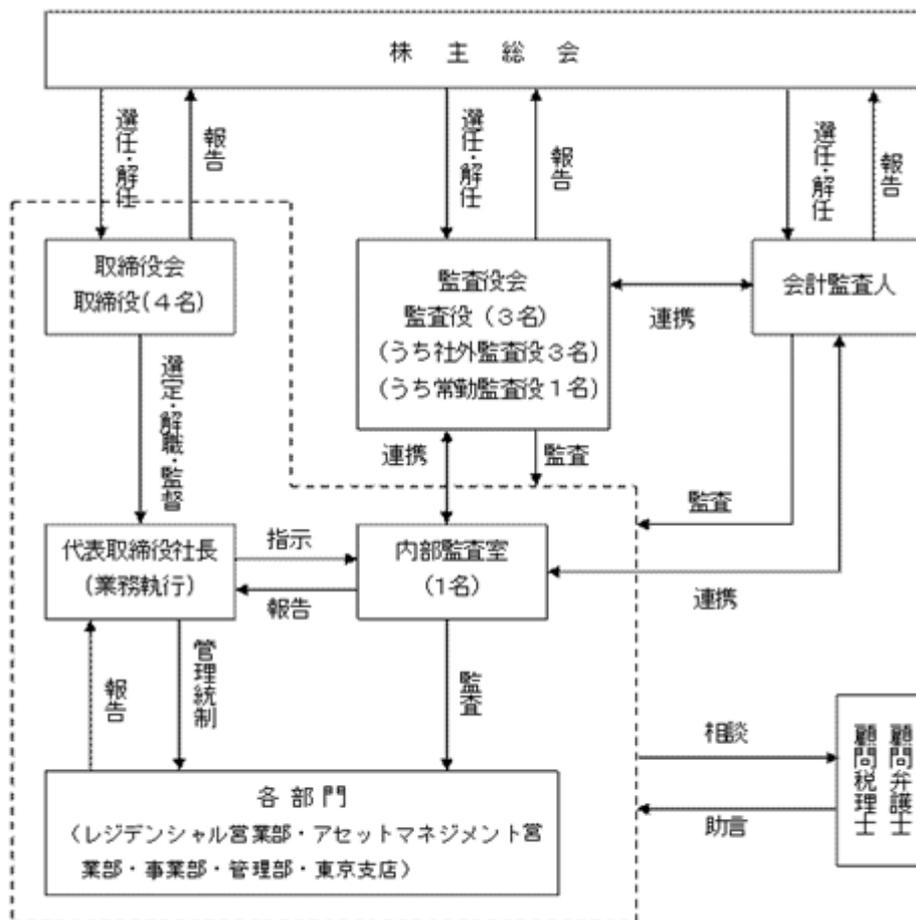
また、当社は、法令等や社会ルールを遵守することが、企業の重要な社会的責任であることを認識し、事業運営に際しては、宅地建物取引業法をはじめとする各種法令・規制を遵守するほか、不正な取引の防止、反社会的勢力の排除、資産の保全等、企業倫理のあり方について「コーセーアールイー行動規範」を定め、全役職員に対し、コンプライアンスの周知徹底を図っております。

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、社内の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	7名
会計士補等	3名
その他	1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 of 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。社外監査役による監査は、「内部監査及び監査役監査の状況」に記載のとおり、会計監査人及び内部監査担当と相互に連携して行われております。

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、証券取引所の独立性の基準を参考とし、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おりませんが、「企業統治の体制 口．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)	86,200	86,200	-	-	-	4
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 16,340千円

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	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

（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	21,704	10,027	取引関係の維持・発展
OCHIホールディングス株式会社	6,480	6,246	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	18,000	1,300	19,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	18,000	1,300	19,000	-

【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)

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。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【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25年2月1日から平成26年1月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年2月1日から平成26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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,842,097	2,091,187
売掛金	1,697	1,609
販売用不動産	1 1,396,460	1 1,677,629
仕掛販売用不動産	1 1,416,793	1 1,502,904
繰延税金資産	22,130	30,282
その他	57,810	153,289
貸倒引当金	130	190
流動資産合計	4,736,859	5,456,711
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	126,868	463,219
減価償却累計額	36,003	47,921
減損損失累計額	772	772
建物及び構築物(純額)	1 90,092	1 414,524
土地	1 81,521	1 455,442
リース資産	3,630	22,153
減価償却累計額	2,178	4,580
リース資産(純額)	1,452	17,573
その他	15,536	15,682
減価償却累計額	14,012	12,033
その他(純額)	1,524	3,648
有形固定資産合計	174,590	891,189
無形固定資産		
リース資産	-	12,740
その他	1,462	1,338
無形固定資産合計	1,462	14,078
投資その他の資産		
投資その他の資産	60,518	61,028
貸倒引当金	2,463	2,361
投資その他の資産合計	58,055	58,667
固定資産合計	234,109	963,934
資産合計	4,970,968	6,420,646

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	755,671	627,087
短期借入金	1,118,072	1,511,266
1年内返済予定の長期借入金	1,239,788	1,276,124
未払法人税等	111,117	163,503
前受金	134,636	149,875
賞与引当金	8,213	8,221
その他の引当金	13,081	16,918
その他	176,269	187,448
流動負債合計	2,710,849	3,430,444
固定負債		
社債	1,200,000	1,200,000
長期借入金	1,268,326	1,210,731
長期預り敷金	38,984	72,096
その他	2,652	23,603
固定負債合計	930,962	1,368,833
負債合計	3,641,812	4,799,277
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	778,403	1,064,171
自己株式	24,278	24,278
株主資本合計	1,304,868	1,599,636
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,729	4,822
その他の包括利益累計額合計	3,729	4,822
少数株主持分	20,557	25,910
純資産合計	1,329,156	1,621,369
負債純資産合計	4,970,968	6,420,646

【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24年2月1日 至 平成25年1月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)	
	売上高	4,568,172		5,681,954
売上原価	1 3,216,791		3,967,497	
売上総利益	1,351,380		1,714,457	
販売費及び一般管理費	2 996,651		2 1,139,293	
営業利益	354,729		575,163	
営業外収益				
受取家賃	26,287		35,852	
受取手数料	16,827		25,243	
受取賃貸料	7,727		5,400	
その他	4,859		9,504	
営業外収益合計	55,701		76,000	
営業外費用				
支払利息	59,701		85,724	
融資手数料	3,429		5,506	
株式公開費用	11,139		-	
その他	7,649		6,599	
営業外費用合計	81,919		97,831	
経常利益	328,511		553,333	
税金等調整前当期純利益	328,511		553,333	
法人税、住民税及び事業税	145,904		234,744	
法人税等調整額	3,261		10,246	
法人税等合計	142,643		224,497	
少数株主損益調整前当期純利益	185,868		328,836	
少数株主利益	9,225		10,952	
当期純利益	176,642		317,883	

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	185,868	328,836
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,170	1,092
その他の包括利益合計	3,170	1,092
包括利益	189,038	329,928
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	179,812	318,976
少数株主に係る包括利益	9,225	10,952

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日）

(単位：千円)

	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
当期首残高	338,000	212,744	625,846	24,278	1,152,312
当期変動額					
剰余金の配当			24,086		24,086
当期純利益			176,642		176,642
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	152,556	-	152,556
当期末残高	338,000	212,744	778,403	24,278	1,304,868

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	559	559	18,332	1,171,204
当期変動額				
剰余金の配当				24,086
当期純利益				176,642
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,170	3,170	2,225	5,395
当期変動額合計	3,170	3,170	2,225	157,951
当期末残高	3,729	3,729	20,557	1,329,156

当連結会計年度（自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日）

(単位：千円)

	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
当期首残高	338,000	212,744	778,403	24,278	1,304,868
当期変動額					
剰余金の配当			32,115		32,115
当期純利益			317,883		317,883
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	285,768	-	285,768
当期末残高	338,000	212,744	1,064,171	24,278	1,590,636

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	3,729	3,729	20,557	1,329,156
当期変動額				
剰余金の配当				32,115
当期純利益				317,883
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,092	1,092	5,352	6,444
当期変動額合計	1,092	1,092	5,352	292,213
当期末残高	4,822	4,822	25,910	1,621,369

【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24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 2月 1日 至 平成26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	328,511	553,333
減価償却費	5,571	17,535
貸倒引当金の増減額(は減少)	314	42
賞与引当金の増減額(は減少)	286	8
その他の引当金の増減額(は減少)	9,426	3,837
受取利息及び受取配当金	664	816
支払利息	59,701	85,724
売上債権の増減額(は増加)	59	88
たな卸資産の増減額(は増加)	169,494	367,631
前払費用の増減額(は増加)	18,346	797
未収消費税等の増減額(は増加)	32,361	13,211
仕入債務の増減額(は減少)	449,521	128,584
前受金の増減額(は減少)	6,118	15,238
未払消費税等の増減額(は減少)	38,252	32,079
未払金の増減額(は減少)	10,720	6,060
預り金の増減額(は減少)	1,652	27,491
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	2,630	33,112
その他	4,436	91,049
小計	732,584	136,237
利息及び配当金の受取額	618	796
利息の支払額	59,857	96,716
法人税等の支払額	71,874	183,104
営業活動によるキャッシュ・フロー	601,471	142,786
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	534,251	208,707
定期預金の払戻による収入	-	60,905
固定資産の取得による支出	498	713,554
投資有価証券の取得による支出	852	829
敷金及び保証金の差入による支出	5,620	1,943
敷金及び保証金の回収による収入	2,842	792
投資活動によるキャッシュ・フロー	538,379	863,336
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)	907,187	393,194
長期借入れによる収入	505,500	1,431,710
長期借入金の返済による支出	1,206,465	675,567
社債の発行による収入	200,000	-
配当金の支払額	23,749	31,962
少数株主への配当金の支払額	7,000	5,600
その他	726	4,362
財務活動によるキャッシュ・フロー	374,746	1,107,412
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	437,838	101,289
現金及び現金同等物の期首残高	792,747	1,230,585
現金及び現金同等物の期末残高	1,230,585	1,331,874

【注記事項】

(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。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(5) 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。

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区分することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より平成25年2月1日以後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方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の損益に与える影響額は軽微であります。

(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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
販売用不動産	643,171千円	959,818千円
仕掛販売用不動産	1,280,452	1,219,558
建物	83,377	408,544
土地	75,179	449,101
計	2,082,181	3,037,023

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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
短期借入金	1,077,740千円	1,416,098千円
1年内返済予定の長期借入金	335,384	707,500
長期借入金	590,504	941,054
計	2,003,628	3,064,652

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。

当連結会計年度(平成26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 160,280

計 206,960

(確約内容)

各年度の決算期末において、純資産額が1,086,800千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274,000千円を超える貸付け、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24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 2月 1日 至 平成26年 1月31日)
3,161千円	- 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24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 2月 1日 至 平成26年 1月31日)
広告宣伝費	164,652千円	159,297千円
販売促進費	147,998	169,052
家賃保証引当金繰入額	7,196	6,274
貸倒引当金繰入額	314	42
役員報酬	110,280	110,980
給与・賞与	301,413	343,332
賞与引当金繰入額	8,213	8,221
福利厚生費	60,173	63,668
減価償却費	5,571	8,640

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 2月 1日 至 平成26年 1月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	4,896千円	1,690千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	4,896	1,690
税効果額	1,726	597
その他有価証券評価差額金	3,170	1,092
その他の包括利益合計	3,170	1,092

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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	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

当連結会計年度（自 平成25年 2月 1日 至 平成26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	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

(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26年 4月24日 定時株主総会	普通株式	60,216	利益剰余金	15	平成26年 1月31日	平成26年 4月25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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
現金及び預金勘定	1,842,097千円	2,091,187千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	611,511	759,313
現金及び現金同等物	1,230,585	1,331,874

(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

本社における通信機器装置(工具、器具及び備品)、事業部門等で使用する社用車(車両運搬具)であります。

無形固定資産

ソフトウェアであります。

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

(単位：千円)

	当連結会計年度(平成26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	11,347	-
合計	11,347	11,347	-

(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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	1,690	-
1年超	-	-
合計	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24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 2月 1日 至 平成26年 1月31日)
支払リース料	2,364	1,761
減価償却費相当額	2,269	1,690
支払利息相当額	94	70

(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25年 1月31日)	当連結会計年度 (平成26年 1月31日)
1年内	3,204	3,204
1年超	5,073	1,869
合計	8,277	5,073

(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。

当連結会計年度（平成26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	2,091,187	2,091,187	-
(2) 売掛金	1,609	1,609	-
(3) 投資その他の資産 投資有価証券	16,274	16,274	-
(4) 支払手形及び買掛金	(627,087)	(627,087)	-
(5) 未払法人税等	(163,503)	(163,503)	-
(6) 前受金	(149,875)	(149,875)	-
(7) 短期借入金	(1,511,266)	(1,511,266)	-
(8) 社債	(200,000)	(200,109)	109
(9) 長期借入金 (1)	(1,839,257)	(1,879,091)	39,834

(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) 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、及び(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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26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	-	-	-

当連結会計年度（平成26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	759,313	-	-	-

4. 短期借入金、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（平成25年1月31日）

	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)	5年超 (千円)
短期借入金	1,118,072	-	-	-	-	-
社債	-	-	200,000	-	-	-
長期借入金	393,788	520,840	63,516	55,558	26,012	23,400
合計	1,511,860	520,840	263,516	55,558	26,012	23,400

当連結会計年度（平成26年1月31日）

	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)	5年超 (千円)
短期借入金	1,511,266	-	-	-	-	-
社債	-	200,000	-	-	-	-
長期借入金	766,124	281,160	123,202	109,616	73,759	485,396
合計	2,277,390	481,160	123,202	109,616	73,759	485,396

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(平成26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	16,274	8,811	7,462
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	16,274	8,811	7,462
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		16,274	8,811	7,462

(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。

当連結会計年度(自 平成25年2月1日 至 平成26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	57,600	12,800
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	7,969千円	12,554千円
賞与引当金	3,111	3,115
家賃保証引当金	4,628	6,128
棚卸資産評価損	55,049	47,783
モデルルーム費	5,731	12,092
その他	4,857	4,678
繰延税金資産小計	81,347	86,352
評価性引当額	59,101	53,859
繰延税金資産合計	22,245	32,492
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,042	2,640
繰延税金負債合計	2,042	2,640
繰延税金資産の純額	20,203	29,852

(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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
流動資産 繰延税金資産	22,130千円	30,282千円
固定負債 その他	1,926	429

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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
法定実効税率	40.44%	37.75%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.73	2.26
住民税均等割	0.25	0.15
留保金課税	0.80	1.13
評価性引当額の減少	1.17	0.95
その他	0.38	0.23
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.42	40.57

3. 決算日後の法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正

「所得税法等の一部を改正する法律(平成26年法律第10号)」が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後開始する会計年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、平成27年2月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は37.75%から35.38%に変更されます。

なお、この法定実効税率の変更による当連結会計年度末の一時差異等を基礎として繰延税金資産及び繰延税金負債を再計算した場合の影響は軽微であります。

(賃貸等不動産関係)

当社は、福岡において、商用及び住居用の賃貸ビル(土地を含む。)を有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は 7,861千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 2月 1日 至 平成26年 1月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	-	-
期中増減額	-	701,832
期末残高	-	701,832
期末時価	-	668,000

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、当連結会計年度の増加額は不動産取得(710,271千円)であります。
3. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

(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及び賃貸

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。

当連結会計年度(自 平成25年2月1日 至 平成26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	3,136,966	2,313,839	211,841	5,662,647	19,307	5,681,954	-	5,681,954
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	405	405	456	861	861	-
計	3,136,966	2,313,839	212,247	5,663,053	19,763	5,682,816	861	5,681,954
セグメント利益	417,286	317,864	56,104	791,255	12,843	804,098	228,934	575,163
セグメント資産	1,831,774	1,571,636	907,533	4,310,944	158,000	4,468,944	1,951,702	6,420,646
セグメント負債	2,013,981	1,161,548	855,952	4,031,481	117,572	4,149,053	650,223	4,799,277
その他の項目								
減価償却費	-	992	9,456	10,448	-	10,448	7,087	17,535
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	-	11,568	713,554	725,122	-	725,122	21,655	746,777

(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 228,934千円には、セグメント間取引消去 861千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 228,073千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。

当連結会計年度（自 平成25年2月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年2月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年2月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年2月1日 至 平成26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24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	株式会社 TMIトラスト	福岡市中央区	3,000	不動産の賃貸	被所有直接 0.0	賃貸マンションの管理 役員兼任 1名	家賃等の回収、送金(注)	9,941	預り金	1,169

(注) 当社は、入居者から家賃等の回収を行い、当該会社に送金した金額を取引金額に記載しております。

当連結会計年度（自 平成25年 2月 1日 至 平成26年 1月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関係会社	株式会社 TMIトラスト	福岡市中央区	3,000	有価証券の保有及び運用並びに不動産の賃貸	被所有直接 26.2	賃貸マンションの管理 役員兼任 1名	家賃等の回収、送金(注)	15,440	預り金	1,150

- (注) 1. 当該会社は、「役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社」にも該当しております。
2. 当社は、入居者から家賃等の回収を行い、当該会社に送金した金額を取引金額に記載しております。
3. 前連結会計年度において、関連当事者情報は開示しておりませんでした。当連結会計年度より取引金額が「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号）および同適用指針（企業会計基準適用指針第13号）の重要性の判断基準を超えたため、当連結会計年度より開示しております。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 平成24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 2月 1日 至 平成26年 1月31日)
1株当たり純資産額	325.98円	397.43円
1株当たり当期純利益金額	44.00円	79.19円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	43.84円	78.52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24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 2月 1日 至 平成26年 1月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益（千円）	176,642	317,883
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）	176,642	317,883
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）	15,228	34,036
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)

(株式取得による会社の買収)

当社は、平成25年9月12日開催の取締役会において、株式会社アールメンテナンスの株式を取得し、子会社化することについての基本合意書を締結することを決議し、平成26年2月1日に同社の全株式を取得いたしました。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社アールメンテナンス
事業の内容 ビルのメンテナンス・保守・管理・清掃

企業結合を行った理由

当社グループが開発・販売を行う物件の管理事業を取り込むことで、当社グループのストックビジネスとして、安定的な収益機会を確保するためであります。

企業結合日

平成26年2月1日

企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

結合後企業の名称

変更はありません。

取得した議決権比率

100.0%

取得企業を決定するに至った主な根拠

現金の対価とした株式取得により、当社が議決権の100.0%を取得したため。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得原価の対価	現金及び預金	20,000千円
取得原価		20,000千円

(3) 資金調達の方法 自己資金

(重要な設備投資)

当社は、平成26年2月7日開催の取締役会決議に基づき、下記のとおり賃貸用として固定資産を取得しております。

(1) 取得の目的

当社の賃貸用不動産として取得するものであり、今後の安定的な収益機会を確保し、長期的には、優良な事業用地・事業物件とする予定であります。

(2) 取得資産の内容

売買契約日

平成26年2月7日

引渡日

平成26年2月25日

内容

- ・土地 所在地 福岡市中央区今泉
敷地面積 1,236.36 平米
- ・建物 建物構造 鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根14階

取得価額

1,266,806千円

(多額の資金の借入)

当社は、上記の設備投資資金として、平成26年2月25日に多額な資金の借入を実行しております。

- (1) 借入先 株式会社福岡銀行
- (2) 借入金額 1,200,000千円
- (3) 利率 1.6%
- (4) 借入実行日 平成26年2月25日
- (5) 返済期限 平成51年2月25日
- (6) 返済方法 平成26年3月25日より毎月均等返済
- (7) 担保提供 土地及び建物

【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 (-)	200,000 (-)	0.60	なし	平成27年2月25日
合 計	-	-	200,000 (-)	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	1,118,072	1,511,266	2.68	-
1年以内に返済予定の長期借入金	393,788	766,124	2.64	-
1年以内に返済予定のリース債務	726	7,138	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	689,326	1,073,133	1.80	平成27年2月10日から 平成45年6月25日
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	726	23,174	-	平成27年2月17日から 平成31年2月28日
その他有利子負債	-	-	-	-
計	2,202,638	3,380,836	-	-

- (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。)及びリース債務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	281,160	123,202	109,616	73,759
リース債務	6,412	6,412	6,412	3,839

【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)	775,509	2,145,022	3,878,752	5,681,954
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)	1,491	135,242	362,415	553,333
四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額()(千円)	14,305	61,620	187,458	317,883
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)	3.56	15.35	46.70	79.19

(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)	3.56	18.91	31.35	32.49

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25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,705,567	1,886,821
売掛金	1,697	1,609
販売用不動産	1,370,291	1,662,741
仕掛販売用不動産	1,416,793	1,502,904
貯蔵品	107	176
前渡金	18,702	84,335
前払費用	25,392	34,788
繰延税金資産	20,864	25,876
その他	8,482	29,840
貸倒引当金	130	190
流動資産合計	4,567,770	5,228,903
固定資産		
有形固定資産		
建物	124,071	460,421
減価償却累計額	34,610	46,300
減損損失累計額	772	772
建物(純額)	1,88,688	1,413,349
構築物	1,390	1,390
減価償却累計額	1,028	1,113
構築物(純額)	361	277
工具、器具及び備品	13,433	13,578
減価償却累計額	12,473	10,301
工具、器具及び備品(純額)	959	3,277
土地	1,81,521	1,455,442
リース資産	3,630	10,585
減価償却累計額	2,178	3,966
リース資産(純額)	1,452	6,618
有形固定資産合計	172,983	878,965
無形固定資産		
商標権	110	52
リース資産	-	12,740
その他	1,352	1,285
無形固定資産合計	1,462	14,078
投資その他の資産		
投資有価証券	13,819	16,340
関係会社株式	11,500	11,500
その他	37,827	36,456
貸倒引当金	2,463	2,361
投資その他の資産合計	60,684	61,935
固定資産合計	235,129	954,979
資産合計	4,802,900	6,183,883

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	745,290	126,789
買掛金	10,381	500,298
短期借入金	¹ 1,077,032	¹ 1,511,266
1年内返済予定の長期借入金	^{1, 4} 364,232	^{1, 4} 727,780
未払金	15,405	27,594
未払費用	17,299	20,407
未払法人税等	102,150	138,712
前受金	² 199,306	² 164,715
預り金	90,182	120,250
賞与引当金	7,254	7,247
その他の引当金	13,081	12,886
その他	41,926	7,201
流動負債合計	2,683,542	3,365,147
固定負債		
社債	¹ 200,000	¹ 200,000
長期借入金	^{1, 4} 625,886	^{1, 4} 1,010,634
長期預り敷金	38,984	72,096
リース債務	726	14,533
繰延税金負債	1,926	429
固定負債合計	867,522	1,297,693
負債合計	3,551,065	4,662,841
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	600,000
繰越利益剰余金	216,399	384,514
利益剰余金合計	721,639	989,754
自己株式	24,278	24,278
株主資本合計	1,248,104	1,516,219
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,729	4,822
評価・換算差額等合計	3,729	4,822
純資産合計	1,251,834	1,521,042
負債純資産合計	4,802,900	6,183,883

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
売上高		
不動産収入	3,942,748	5,000,137
賃貸事業収入	168,195	231,584
売上高合計	4,110,943	5,231,721
売上原価		
不動産売上原価	2,298,473	3,737,462
賃貸事業売上原価	58,958	97,253
売上原価合計	3,046,431	3,834,715
売上総利益	1,064,511	1,397,005
販売費及び一般管理費		
販売手数料	8,820	13,619
広告宣伝費	163,931	159,097
販売促進費	72,797	94,382
貸倒引当金繰入額	314	42
役員報酬	92,580	92,980
給料及び賞与	230,614	265,842
福利厚生費	45,832	50,864
賞与引当金繰入額	7,254	7,247
支払手数料	47,330	53,318
租税公課	38,029	64,021
賃借料	14,631	14,941
減価償却費	4,823	7,648
その他	3 48,014	3 72,236
販売費及び一般管理費合計	774,346	896,159
営業利益	290,165	500,846
営業外収益		
受取利息	247	367
受取配当金	1 23,368	1 18,796
受取家賃	18,006	20,885
受取手数料	16,827	25,243
受取賃貸料	7,727	5,400
違約金収入	1,114	4,537
その他	2,754	3,697
営業外収益合計	70,047	78,926
営業外費用		
支払利息	55,890	79,033
社債利息	1,208	1,107
融資手数料	3,128	4,995
社債発行費	4,417	-
株式公開費用	11,139	-
その他	2,168	4,945
営業外費用合計	77,951	90,082
経常利益	282,261	489,690
税引前当期純利益	282,261	489,690
法人税、住民税及び事業税	119,144	196,567
法人税等調整額	5,803	7,106
法人税等合計	113,341	189,460
当期純利益	168,920	300,230

【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24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)		当事業年度 (自 平成25年 2月 1日 至 平成26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		797,433	26.7	1,112,643	29.8
工事外注費		1,911,613	64.0	2,053,906	54.9
購入販売不動産		278,426	9.3	570,912	15.3
合 計		2,987,473	100.0	3,737,462	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24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)		当事業年度 (自 平成25年 2月 1日 至 平成26年 1月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		26,675	45.2	26,465	27.2
諸経費		32,283	54.8	70,788	72.8
合 計		58,958	100.0	97,253	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日）

(単位：千円)

	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	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
						別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	500,000	71,566	576,806	24,278	1,103,271
当期変動額										
別途積立金の積立						-	-	-		-
剰余金の配当							24,086	24,086		24,086
当期純利益							168,920	168,920		168,920
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	144,833	144,833	-	144,833
当期末残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	500,000	216,399	721,639	24,278	1,248,104

	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	
当期首残高	559	559	1,103,831
当期変動額			
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			24,086
当期純利益			168,920
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,170	3,170	3,170
当期変動額合計	3,170	3,170	148,003
当期末残高	3,729	3,729	1,251,834

当事業年度（自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日）

(単位：千円)

	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	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
						別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	500,000	216,399	721,639	24,278	1,248,104
当期変動額										
別途積立金の積立						100,000	100,000	-		-
剰余金の配当							32,115	32,115		32,115
当期純利益							300,230	300,230		300,230
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	100,000	168,114	268,114	-	268,114
当期末残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	600,000	384,514	989,754	24,278	1,516,219

	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	
当期首残高	3,729	3,729	1,251,834
当期変動額			
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			32,115
当期純利益			300,230
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,092	1,092	1,092
当期変動額合計	1,092	1,092	269,207
当期末残高	4,822	4,822	1,521,042

【注記事項】

(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. 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。

5. 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。

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区分することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より平成25年2月1日以後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方法に変更しております。

これによる当事業年度の損益に与える影響額は軽微であります。

(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25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
販売用不動産	612,806千円	959,818千円
仕掛販売用不動産	1,280,452	1,219,558
建物	83,377	408,544
土地	75,179	449,101
計	2,051,816	3,037,023

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
短期借入金	1,036,700千円	1,416,098千円
1年内返済予定の長期借入金	335,384	707,500
長期借入金	590,504	941,054
計	1,962,588	3,064,652

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25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
流動負債		
前受金	64,670千円	14,840千円

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25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
(株)コーセーアセットプラン(借入債務)	134,036千円	(株)コーセーアセットプラン(借入債務) 100,843千円

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。

当事業年度（平成26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	160,280
計	206,960

（確約内容）

各年度の決算期末において、純資産額が1,086,800千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274,000千円を超える貸付け、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24年2月1日 至 平成25年1月31日）	当事業年度 （自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日）
関係会社からの受取配当金	23,000千円	18,400千円

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24年2月1日 至 平成25年1月31日）	当事業年度 （自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日）
	3,161千円	-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24年2月1日 至 平成25年1月31日）	当事業年度 （自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日）
	7,196千円	2,242千円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（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

当事業年度（自 平成25年2月1日 至 平成26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

本社における通信機器装置(工具、器具及び備品)、事業部門等で使用する社用車(車両運搬具)であります。

無形固定資産

ソフトウェアであります。

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

(単位：千円)

	当事業年度(平成26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	8,006	-
合計	8,006	8,006	-

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	1,467	-
1年超	-	-
合計	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24年2月1日 至平成25年1月31日)	当事業年度 (自平成25年2月1日 至平成26年1月31日)
支払リース料	1,668	1,529
減価償却費相当額	1,601	1,467
支払利息相当額	66	61

(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25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
1年内	3,204	3,204
1年超	5,073	1,869
合計	8,277	5,073

(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25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	7,241千円	10,324千円
賞与引当金	2,738	2,735
家賃保証引当金	4,628	4,559
棚卸資産評価損	54,935	47,783
モデルルーム費	5,731	12,092
その他	4,807	4,451
繰延税金資産小計	80,081	81,947
評価性引当額	59,101	53,859
繰延税金資産合計	20,980	28,087
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,042	2,640
繰延税金負債合計	2,042	2,640
繰延税金資産の純額	18,938	25,447

(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25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
流動資産 繰延税金資産	20,864千円	25,876千円
固定負債 繰延税金負債	1,926	429

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25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
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。		
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。		

3. 決算日後の法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正

「所得税法等の一部を改正する法律(平成26年法律第10号)」が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、平成27年2月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は37.75%から35.38%に変更されます。

なお、この法定実効税率の変更による当事業年度末の一時差異等を基礎として繰延税金資産及び繰延税金負債を再計算した場合の影響は軽微であります。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
1株当たり純資産額	311.84円	378.90円
1株当たり当期純利益金額	42.08円	74.79円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	41.92円	74.16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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	168,920	300,230
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)	168,920	300,230
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)	15,228	34,036
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)

(株式取得による会社の買収)

当社は、平成25年9月12日開催の取締役会において、株式会社アールメンテナンスの株式を取得し、子会社化することについての基本合意書を締結することを決議し、平成26年2月1日に同社の全株式を取得いたしました。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社アールメンテナンス
事業の内容 ビルのメンテナンス・保守・管理・清掃

企業結合を行った理由

当社グループが開発・販売を行う物件の管理事業を取り込むことで、当社グループのストックビジネスとして、安定的な収益機会を確保するためであります。

企業結合日

平成26年2月1日

企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

結合後企業の名称

変更はありません。

取得した議決権比率

100.0%

取得企業を決定するに至った主な根拠

現金の対価とした株式取得により、当社が議決権の100.0%を取得したため。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得原価の対価	現金及び預金	20,000千円
取得原価		20,000千円

(3) 資金調達の方法 自己資金

(重要な設備投資)

当社は、平成26年2月7日開催の取締役会決議に基づき、下記のとおり賃貸用として固定資産を取得しております。

(1) 取得の目的

当社の賃貸用不動産として取得するものであり、今後の安定的な収益機会を確保し、長期的には、優良な事業用地・事業物件とする予定であります。

(2) 取得資産の内容

売買契約日

平成26年2月7日

引渡日

平成26年2月25日

内容

- ・土地 所在地 福岡市中央区今泉
敷地面積 1,236.36 平米
- ・建物 建物構造 鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根14階

取得価額

1,266,806千円

(多額の資金の借入)

当社は、上記の設備投資資金として、平成26年2月25日に多額な資金の借入を実行しております。

- (1) 借入先 株式会社福岡銀行
- (2) 借入金額 1,200,000千円
- (3) 利率 1.6%
- (4) 借入実行日 平成26年2月25日
- (5) 返済期限 平成51年2月25日
- (6) 返済方法 平成26年3月25日より毎月均等返済
- (7) 担保提供 土地及び建物

【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	21,704	10,027
		OCHIホールディングス株式会社	6,480	6,246
		株式会社福岡県不動産会館	60	66
計			28,244	16,340

【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	124,071	336,350	-	460,421	46,300	772	11,689	413,349
構築物	1,390	-	-	1,390	1,113	-	84	277
工具、器具及び備品	13,433	3,282	3,136	13,578	10,301	-	897	3,277
土地	81,521	373,921	-	455,442	-	-	-	455,442
リース資産	3,630	6,955	-	10,585	3,966	-	1,788	6,618
有形固定資産計	224,046	720,509	3,136	941,419	61,681	772	14,459	878,965
無形固定資産								
商標権	576	-	-	576	523	-	57	52
リース資産	-	14,700	-	14,700	1,960	-	1,960	12,740
その他	2,067	-	-	2,067	781	-	66	1,285
無形固定資産計	2,643	14,700	-	17,343	3,264	-	2,084	14,078

【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	2,593	345	-	387	2,551
賞与引当金	7,254	7,247	7,254	-	7,247
家賃保証引当金	13,081	10,261	2,437	8,018	12,886

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、債権の回収額257千円及び一般債権の貸倒実績率による洗替額130千円であります。

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	5,804
預金	
当座預金	130,183
普通預金	1,006,272
定期預金	721,800
定期積金	22,708
別段預金	52
小計	1,881,017
合計	1,886,821

売掛金

相手先	金額(千円)
東福互光株式会社	1,159
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	10
合計	1,609

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)
					$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$ 365
(A)	(B)	(C)	(D)		
1,697	12,395	12,483	1,609	88.6	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)
グランフォーレプライム大濠南	64	590,615
グランフォーレ室見アクアコート	19	442,588
グランフォーレラグゼ博多	14	174,439
クリオ磯子	10	294,103
西浅草土地	-	158,000
その他	1	2,993
合計	108	1,662,741

仕掛販売用不動産

品目	面積 (㎡)	金額 (千円)
グランフォーレ京町	2,866	540,162
グランフォーレ大橋東	2,809	345,892
グランフォーレ野間	373	206,153
グランフォーレ大橋2丁目	371	160,162
グランフォーレ藤崎南レジデンス	633	122,256
グランフォーレ対馬小路	257	99,098
その他	-	29,177
合計	-	1,502,904

(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)
株式会社旭工務店	126,789
合計	126,789

(ロ) 期日別内訳

期日別	金額 (千円)
平成26年2月	126,789
合計	126,789

買掛金

相手先	金額 (千円)
日建建設株式会社	490,770
株式会社JIN建築設計	3,654
福岡県博多県税事務所	1,683
株式会社ハウスクリニック	1,624
株式会社中野建築事務所	809
その他	1,756
合計	500,298

短期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社福岡銀行	437,998
株式会社西日本シティ銀行	356,800
株式会社熊本銀行	278,000
株式会社東日本銀行	217,000
株式会社三井住友銀行	73,500
株式会社佐賀銀行	70,500
株式会社西京銀行	35,800
福岡県中央信用組合	20,000
株式会社北九州銀行	16,668
株式会社広島銀行	5,000
合計	1,511,266

1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社西日本シティ銀行	155,940
株式会社佐賀銀行	153,300
株式会社西京銀行	145,800
株式会社筑邦銀行	96,000
福岡県中央信用組合	70,000
株式会社日本政策金融公庫	56,724
株式会社福岡銀行	40,008
福岡ひびき信用金庫	10,008
合計	727,780

長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社福岡銀行	633,320
株式会社日本政策金融公庫	209,840
福岡ひびき信用金庫	167,474
合計	1,010,634

(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23期）（自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日）平成25年4月26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23期）（自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日）平成25年4月26日福岡財務支局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第24期第1四半期）（自 平成25年2月1日 至 平成25年4月30日）平成25年6月13日福岡財務支局長に提出

（第24期第2四半期）（自 平成25年5月1日 至 平成25年7月31日）平成25年9月12日福岡財務支局長に提出

（第24期第3四半期）（自 平成25年8月1日 至 平成25年10月31日）平成25年12月12日福岡財務支局長に提出

(4) 臨時報告書

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。

平成25年9月17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4号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成26年4月25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26年 4月24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25年2月1日から平成26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26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26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26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 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年 4月24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25年2月1日から平成26年1月31日までの第24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26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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。