

【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】	2019年4月26日
【事業年度】	第29期（自 2018年2月1日 至 2019年1月31日）
【会社名】	株式会社コーセーアールイー
【英訳名】	KOSE R.E. Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 諸藤 敏一
【本店の所在の場所】	福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
【電話番号】	092-722-6677（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 土橋 一仁
【最寄りの連絡場所】	福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
【電話番号】	092-722-6677（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 土橋 一仁
【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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2015年 1月	2016年 1月	2017年 1月	2018年 1月	2019年 1月
売上高 (千円)	6,371,203	7,918,295	10,245,277	12,889,002	12,150,447
経常利益 (千円)	693,676	691,826	1,094,251	1,750,903	1,544,985
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	446,211	491,734	677,159	1,154,493	1,019,408
包括利益 (千円)	461,986	507,283	716,225	1,186,789	1,039,208
純資産額 (千円)	2,015,439	2,450,735	3,056,251	6,474,021	7,158,105
総資産額 (千円)	8,526,255	10,505,843	12,667,875	14,821,720	16,347,433
1株当たり純資産額 (円)	494.97	295.01	365.77	628.55	695.53
1株当たり当期純利益 (円)	111.15	60.67	83.02	132.79	100.37
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	109.98	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.3	22.9	23.6	43.1	43.2
自己資本利益率 (%)	24.9	22.4	25.1	24.6	15.2
株価収益率 (倍)	6.77	6.39	9.58	9.21	7.73
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,144,099	1,224,525	1,046,478	2,035,364	451,957
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,364,624	613,399	229,283	3,248,324	2,465,516
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,139,725	1,171,687	714,572	1,555,776	741,074
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	962,876	1,523,437	1,420,814	1,763,632	3,036,117
従業員数 (人)	67	73	81	84	81
(外、平均臨時雇用者数)	(33)	(42)	(46)	(43)	(41)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第26期以降の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 当社は、2017年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第26期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。なお、第25期以前については、当該株式分割が行われる前の数値で記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2015年1月	2016年1月	2017年1月	2018年1月	2019年1月
売上高 (千円)	5,771,639	6,898,634	8,322,132	11,215,073	10,687,482
経常利益 (千円)	652,887	550,446	859,739	1,560,388	1,420,845
当期純利益 (千円)	442,052	434,173	571,522	1,084,088	994,388
資本金 (千円)	338,000	338,000	338,000	1,562,450	1,562,450
発行済株式総数 (株)	4,184,000	4,184,000	4,184,000	10,368,000	10,368,000
純資産額 (千円)	1,908,413	2,270,213	2,741,759	6,071,827	6,727,139
総資産額 (千円)	8,381,757	10,741,189	12,154,807	14,335,124	15,897,037
1株当たり純資産額 (円)	475.39	278.32	336.13	597.81	662.33
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	20 (-)	25 (-)	50 (-)	33 (-)	33 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	110.12	53.57	70.07	124.70	97.90
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	108.96	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	22.8	21.1	22.6	42.4	42.3
自己資本利益率 (%)	25.8	20.8	22.8	24.6	15.5
株価収益率 (倍)	6.83	7.23	11.35	9.81	7.93
配当性向 (%)	18.2	23.3	35.7	26.5	33.7
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	49 (1)	52 (1)	58 (1)	61 (1)	59 (1)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第26期以降の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 当社は、2017年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第26期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。なお、第25期以前については、当該株式分割が行われる前の数値で記載しております。

## 2【沿革】

年 月	事 項
1990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）
1992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
1992年9月	宅地建物取引業免許（福岡県知事（1）第12299号）取得
1993年5月	自社分譲物件「ラフォーレ」シリーズを販売開始
1994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
1996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
2001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
2001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
2002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
2005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
2005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
2005年6月	株式会社コーセーホームネットの清算終了
2006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
2006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
2006年6月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣（1）第7271号）取得
2007年8月	福岡証券取引所に株式を上場
2008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
2009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
2012年4月	大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場
2013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
2014年2月	株式会社アールメンテナンスの全株式を取得し完全子会社化
2016年9月	株式上場市場を東京証券取引所市場第二部へ変更
2017年10月	東京証券取引所市場第一部に指定

### 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2社（株式会社コーセーアセットプラン、株式会社アールメンテナンス）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、ビルメンテナンス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。

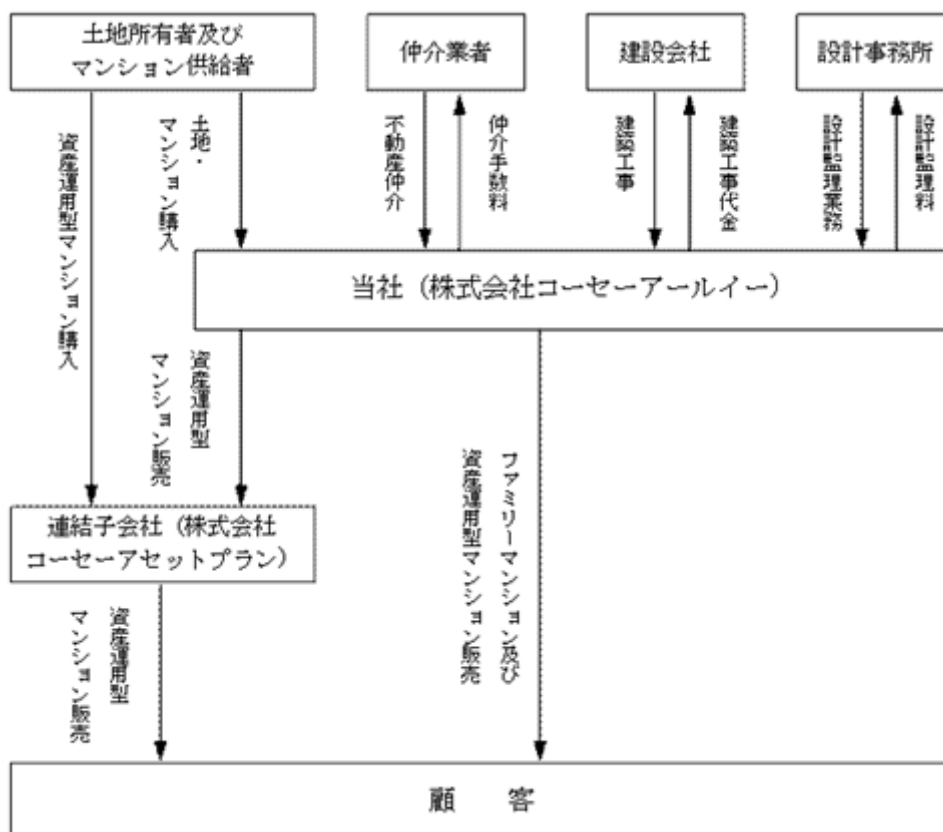
なお、ファミリーマンション販売事業には、戸建及び中古ファミリーマンション販売を含み、資産運用型マンション販売事業には、中古資産運用型マンション販売を含んでおります。

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受託するほか、自社所有ビルの賃貸業を行っております。

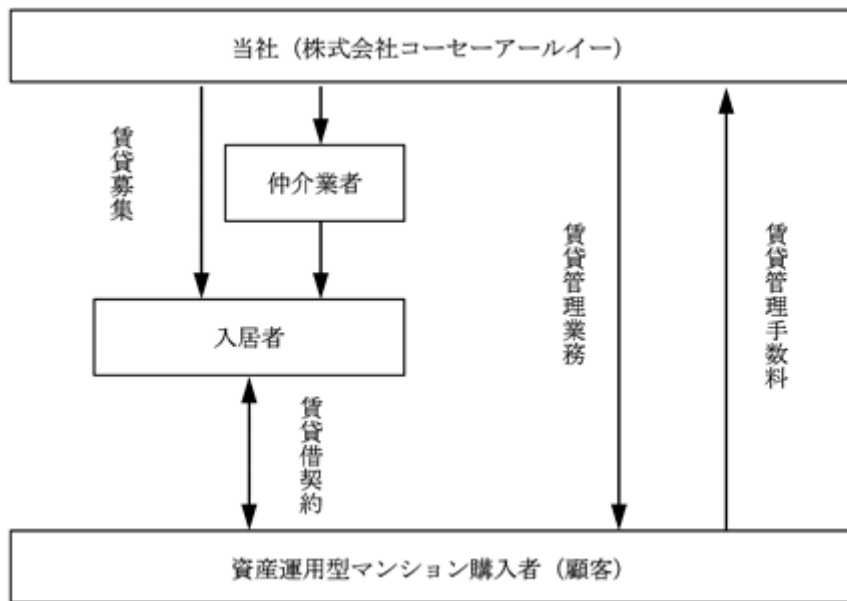
ビルメンテナンス事業は、株式会社アールメンテナンスにより、主に当社グループが福岡都市圏で供給するファミリーマンション及び資産運用型マンションの管理事務や点検・保守等のアフターサービスを受託しております。

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）

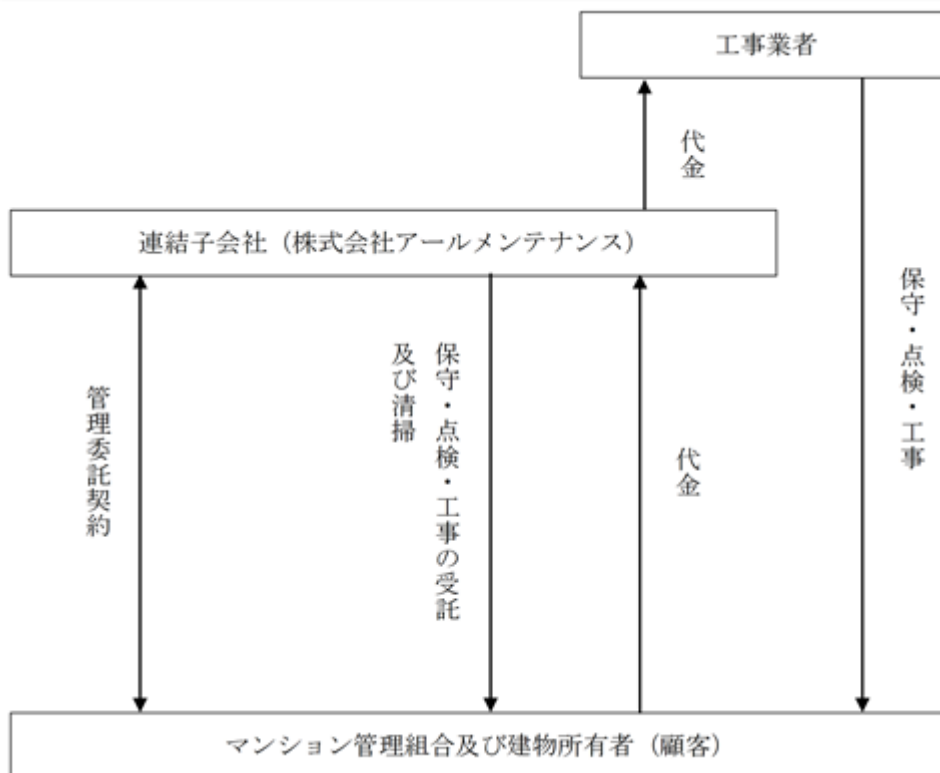


(不動産賃貸管理事業)



(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。

(ビルメンテナンス事業)



#### 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、3	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。 役員兼任2名。
(連結子会社) 株式会社アールメン テナンス	福岡県福岡市 中央区	20,000	ビルメンテナンス事業(注)1	(所有) 100.0	主に当社所有賃貸ビルの管理を受託。
(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) 20.7	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。

3. 株式会社コーセーアセットプランについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	2,690,342千円
	(2) 経常利益	170,054千円
	(3) 当期純利益	101,726千円
	(4) 純資産額	403,411千円
	(5) 総資産額	860,754千円

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2019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	19 (-)
資産運用型マンション販売事業	32 (1)
不動産賃貸管理事業	6 (-)
ビルメンテナンス事業	6 (40)
報告セグメント計	63 (41)
全社(共通)	18 (-)
合計	81 (41)

(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

2019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)
59 (1)	37.6	6.6	5,935

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	19 (-)
資産運用型マンション販売事業	16 (1)
不動産賃貸管理事業	6 (-)
ビルメンテナンス事業	- (-)
報告セグメント計	41 (1)
全社(共通)	18 (-)
合計	59 (1)

(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りませんが、労使関係は円満に推移しております。



## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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) 経営方針

当社グループは、適正な利益水準を保持しつつ、資産価値の高いマンションを継続して供給し、堅実な成長を果たすことを目的として、2018年1月期から2020年1月期までの3ヵ年に係る中期経営計画を策定いたしました。

当該中期経営計画における経営方針は次のとおりであります。

ファミリーマンションの企画・開発においては、福岡都市圏及び九州各県の中核市をターゲットとし、プロジェクトの拡大に取り組み、首都圏においても、仕入体制の再構築を図る。また、販売においては、常設モデルルームの新設を含め営業拠点の見直しを図り、販売活動の効率化と販売費の抑制に努める。

資産運用型マンションの企画・開発においては、豊富な情報収集量を活かし、十分な供給戸数を確保する。

不動産賃貸管理事業においては、管理戸数の増加に対応して順次増員し、管理物件稼働率の維持に努める。

ビルメンテナンス事業においては、システム導入を進め、サービス品質の向上を図る。

人員増に対応し、事業拠点の見直しを行うとともに、人材育成体制の充実を図る。

コーポレート・ガバナンス基準、内部統制基本方針等を実効的に運用し、株主価値の向上に努める。

また、当該中期経営計画における計画値と進捗状況は次のとおりであります。

(単位 百万円)

	2018年1月期		2019年1月期		2020年1月期
	計画値(注1)	実績値	計画値(注2)	実績値	計画値(注2)
売上高	11,825	12,889	12,600	12,150	14,000
営業利益	1,430	1,784	1,650	1,548	1,850
経常利益	1,352	1,750	1,600	1,544	1,780
親会社株主に帰属する 当期純利益	813	1,154	1,053	1,019	1,174

(注)1. 2018年1月期の計画値は、2017年3月13日付「中期経営計画の策定に関するお知らせ」により公表しております。

2. 2019年1月期及び2020年1月期の計画値は、2018年3月12日付「中期経営計画の修正に関するお知らせ」により公表しております。

#### (2) 経営環境

当社グループが属する分譲マンション業界においては、継続して一定の需要が見込まれるものの、土地価格や建築コストの上昇に伴う販売価格の上昇により、需給の均衡が崩れる可能性があります。また、各地の建設工事の増加や労働者人口の減少などによる人手不足の影響を受け工事が長期化しており、安全性を最優先の上での工期の管理が必要不可欠であると認識しております。

ファミリーマンション販売事業においては、顧客の家族構成が小さくなっていることに加え、販売価格(坪単価)も上昇していることから、3LDKやコンパクトマンションへの志向が高まっております。

資産運用型マンション販売事業においては、当社が事業基盤とする福岡市の賃貸需要は引き続き増加傾向であるものの、同業事業者のみならず、ホテル、商用ビル事業者との用地仕入競合がますます激しくなっております。

金融機関からの資金調達においては当面良好な環境が続くと考えられるものの、前期(2018年1月期)に実施した公募増資による調達資金を効率的に運用し、仕入増に伴う資金借入負担の軽減を図るとともにさまざまな仕入物件の状況に合わせて柔軟に資金を用意できる体制を整備する必要があります。

#### (3) 対処すべき課題

ファミリーマンション及び資産運用型マンションの企画・開発においては、市況の動向を踏まえ、顧客ニーズに適応した立地選定、仕様企画、価格設定をより慎重に行ってまいります。

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においては、販売戸数の増加に対応し、営業戦力の拡充、強化を図ってまいります。

また、業務量の拡大に伴い、企画・開発、販売部門以外の間接部門においても、計画的に増員・育成を行い、管理体制の充実に取り組んでまいります。

## 2【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。

当社グループの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及び不動産仲介等のその他の事業の継続には、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、当社グループの上記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	2016年6月22日～ 2021年6月21日	37	国土交通大臣 (3)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	2018年4月16日～ 2023年4月15日	6	福岡県知事 (3)第16119号

(注)有資格者数は、当連結会計年度末(2019年1月31日)時点の状況であります。

また、ビルメンテナンス事業におけるマンション管理業の継続には、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく「マンション管理業者登録」を行うことが法的要件であり、現在、当該事業を行う連結子会社・株式会社アールメンテナンスは、当該登録の失効の事由に該当する事実はありませんが、当該登録の失効あるいは関係法規の新設・改廃があった場合、ビルメンテナンス事業全体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	登録の区分	登録の内容	失効事由	有効期間	有資格者数(人)	交付者(登録番号)
(株)アールメンテナンス	マンション管理業者登録	マンション管理業の遂行	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条	2014年5月8日～ 2019年5月7日	5	国土交通大臣 (2)第093537号

(注)有資格者数は、当連結会計年度末(2019年1月31日)時点の状況であります。

なお、(株)アールメンテナンスは当該登録の更新手続きを進めており、2019年5月8日より更新予定であります。

### 「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」(2009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、各金融機関との関係強化を図るとともに、公募増資、社債発行、他社との共同事業など、資金調達の円滑化、多様化に努めてまいりました。しかしながら、金融情勢の悪化等により、当社の資金調達に支障が生じた場合、販売物件を計画どおりに供給することが困難となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 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察した上で、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、想定外の建築コストの上昇、建設会社による選択受注、建設会社の経営破綻、施工品質の欠陥等の問題が発生した場合、プロジェクトの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、物件完成後、建設会社の経営破綻等により工事請負契約に基づく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	2017年 1 月期 ( 連結 )	2018年 1 月期 ( 連結 )	2019年 1 月期 ( 連結 )
有利子負債残高 ( A ) ( 千円 )	7,874,878	7,232,725	6,856,329
総資産額 ( B ) ( 千円 )	12,667,875	14,821,720	16,347,433
有利子負債依存度 ( % ) ( A / B )	62.2	48.8	41.9
売上高 ( 千円 )	10,245,277	12,889,002	12,150,447
営業利益 ( C ) ( 千円 )	1,104,139	1,784,439	1,548,680
支払利息 ( D ) ( 千円 )	151,444	148,706	144,888
( D / C ) ( % )	13.7	8.3	9.4

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、住宅ローン等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。また、2016年1月の個人番号（マイナンバー）制度導入に伴い、取引先・役職員の個人番号情報の取扱いについて、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」に基づき、厳格な管理体制を構築しております。これらの個人情報等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」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が、投資商品の側面を有することから、その販売方法について法的規制等が強化され、その対応に期間や費用を著しく要する場合、資産運用型マンションの販売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。

#### 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
2017年1月期(連結)	441,731	565,991	1,770,413	1,630,371	4,408,506
2018年1月期(連結)	2,595,766	275,446	2,323,976	409,114	5,604,302
2019年1月期(連結)	126,839	902,767	739,061	3,338,171	5,106,840

### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の概要は次のとおりであります。

##### 経営成績の状況

当連結会計年度における我が国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、緩やかな回復傾向が継続しておりますが、通商問題の動向が世界経済に与える影響や中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確定要素が多く、10月には消費税の増税が予定されており、先行き不透明な状況です。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、低金利によりマンション購入意欲が下支えされているものの、土地仕入における競合激化や、人手不足に伴う建築コストの上昇や工期の長期化などの影響により、仕入・開発の進捗に支障をきたすことが懸念されます。

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。

この結果、売上高 12,150,447千円（前期比5.7%減）、営業利益 1,548,680千円（前期比13.2%減）、経常利益 1,544,985千円（前期比11.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,019,408千円（前期比11.7%減）となりました。

セグメント別の経営成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3棟102戸（グランフォーレ大橋テラス、グランフォーレ大濠西、グランフォーレ南福岡レジデンス）、久留米市に1棟39戸（グランフォーレ諏訪野プレミアム）、鹿児島市に1棟45戸（グランフォーレ西田エムディア）を完成させ、東京都墨田区に1棟17戸（Jワザック押上エクセレント）を仕入れたほか、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古物件を含み171戸（前期は156戸）を引渡しました。この結果、売上高 5,106,840千円（前期比8.9%減）、セグメント利益 712,847千円（前期比21.1%減）となりました。

##### （資産運用型マンション販売事業）

福岡市で5棟331戸（グランフォーレ高宮プレミア、グランフォーレ西新ヒルズ、グランフォーレ大橋プレミア、グランフォーレプライム六本松、グランフォーレ六本松スタイル）を完成させ、中古物件79戸を引渡し、合計322戸（前期は456戸）を引渡しました。この結果、売上高 5,523,746千円（前期比17.3%減）、セグメント利益 723,173千円（前期比28.0%減）となりました。

##### （不動産賃貸管理事業）

資産運用型マンション新規物件の完成等に伴い管理戸数は3,197戸（前期は2,881戸）となり、売上高 375,851千円（前期比2.2%増）、セグメント利益 141,006千円（前期比0.8%増）となりました。

##### （ビルメンテナンス事業）

マンション管理業、保守・点検業、工事請負業を継続して行い、売上高 188,311千円（前期比17.5%増）、セグメント利益 17,038千円（前期比9.5%減）となりました。

##### （その他の事業）

不動産売買の仲介業が好調に推移したほか、商業施設用地（福岡市）と建設用地の一部（熊本市）を売却し、売上高 955,697千円（前期比1129.5%増）、セグメント利益 252,804千円（前期比301.1%増）となりました。

##### キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末に比べ1,272,485千円増加し、3,036,117千円となりました。

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 451,957千円（前年同期は 2,035,364千円の獲得）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益 1,544,985千円及びプロジェクト開発の進捗に伴う仕入債務の増加額 1,380,568千円となったものの、たな卸資産の増加額 2,651,607千円となったことに加え、法人税等の支払額 677,638千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）

投資活動の結果得られた資金は 2,465,516千円（前年同期は 3,248,324千円の使用）となりました。これは主として、定期預金の払戻による収入 2,484,800千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）

財務活動の結果使用した資金は 741,074千円（前年同期は 1,555,776千円の獲得）となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗に伴い、長期借入れによる収入 3,337,000千円となったものの、長期借入金の返済による支出 2,230,676千円となったことに加え、短期借入金の純減額 1,482,720千円となったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 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 2018年2月1日 至 2019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	131	3,893,389	105.4	6	187,980	13.4
資産運用型マンション販売事業	286	4,993,119	98.1	12	228,688	30.1
合計	417	8,886,509	101.2	18	416,669	19.3

(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、ビルメンテナンス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. ファミリーマンション販売事業の期中契約高及び年度末契約残高は、当社及び他1社で構成する共同企業体による契約実績があり、当社の出資割合52%にあたる金額が含まれております。

c. 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 2018年2月1日 至 2019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	171	5,106,840	91.1
資産運用型マンション販売事業	322	5,523,746	82.7
不動産賃貸管理事業		375,851	102.2
ビルメンテナンス事業		188,311	117.5
報告セグメント計	493	11,194,749	87.4
その他の事業		955,697	1,229.5
合計	493	12,150,447	94.3

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. その他の事業は、仲介業及び土地売却が含まれております。

3. ファミリーマンション販売事業の戸数及び金額には、当社及び他1社で構成する共同企業体による販売実績があり、当社の出資割合52%にあたる金額が含まれております。

4. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)		当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
大和証券レジデンシャル・プライベート 投資法人	1,850,000	14.4	-	-

5. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。  
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

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。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 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 1,525,712千円増加し 16,347,433千円となりました。これは主として、仕入等により現金及び預金が 1,199,412千円減少したものの、プロジェクト開発の進捗に伴い販売用不動産が 2,147,568千円、仕掛販売用不動産が 504,560千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、841,629千円増加し 9,189,328千円となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗に伴い、短期借入金が 1,482,720千円、1年内返済予定の長期借入金が 1,955,644千円減少したものの、長期借入金が 3,061,968千円、電子記録債務が 1,341,468千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純資産は、前連結会計年度末に比べ 684,083千円増加し 7,158,105千円となりました。これは主として、利益剰余金が 684,234千円増加したことによるものであります。

b. 当連結会計年度の経営成績の分析

「3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」に記載のとおりであります。

c. 経営成績に重要な影響を与える要因について

「2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

d. 資本の財源及び資金の流動性についての分析

「3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

キャッシュ・フロー指標の推移は、次のとおりであります。

	2017年1月期	2018年1月期	2019年1月期
自己資本比率(%)	23.6	43.1	43.2
時価ベースの自己資本比率(%)	51.2	83.8	48.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	752.5	355.4	1,517.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	6.9	13.7	3.1

(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、連結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、販売や賃貸による資金回収を着実に実行しておりますが、業容の拡大に伴い、事業用地の取得及び建築の委託等を先行して行うため、その仕入資金及び金融機関からの調達資金が増加する見込みであります。所有している賃貸ビルの収支状況は良好であり、当社グループと金融機関との関係は良好であるものの、今後の有利子負債の増加に対しては、資金調達方法の効率化に取り組み、コスト低減を図るほか、前期(2018年1月期)に実施した公募増資等による調達資金を含め、自己資金の効率的な活用も行ってまいります。

e. 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等(1) 経営方針」の中期経営計画における計画値及び進捗状況に記載のとおりであります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。



### 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

2019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	71,075	75,179 (614.79)	31,710	459	178,424	55 (1)
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	3,175	6,341 (47.74)	-	23	9,540	- (-)
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	60,240	243,330 (376.35)	-	0	303,570	- (-)
いまいずみき番館 (福岡市中央区)	不動産賃貸管理事業	賃貸施設	497,752	689,489 (1,236.36)	-	-	1,187,241	- (-)
グランフォーレ春 日原店舗 (福岡県大野城市)	不動産賃貸管理事業	賃貸施設	9,830	3,220 (31.35)	-	-	13,050	- (-)
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. 本社の土地面積には、賃貸事務所の賃貸借により使用している契約面積 68.88㎡を含めて記載しております。  
4. 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。  
5. 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。  
6. 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。

##### (2) 国内子会社

2019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	2,232	- (234.30)	12,847	480	15,560	16 (-)
株式会社アールメ ンテナンス	南福岡事業所 (福岡市博多区)	ビルメンテナ ンス事業	事務所	576	- (207.90)	-	-	576	6 (40)

- (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。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

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

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	32,000,000
計	32,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2019年1月31日)	提出日現在発行数(株) (2019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	10,368,000	10,368,000	東京証券取引所(市場第一部) 福岡証券取引所	単元株式数100株
計	10,368,000	10,368,000	-	-

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (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)【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)
2017年2月1日(注)1	4,184,000	8,368,000	-	338,000	-	207,000
2017年10月20日(注)2	1,740,000	10,108,000	1,065,271	1,403,271	1,065,271	1,272,271
2017年11月15日(注)3	260,000	10,368,000	159,178	1,562,450	159,178	1,431,450

(注)1. 株式分割(1:2)による増加であります。

##### 2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,291円  
発行価額 1,224.45円  
資本組入額 612.225円  
払込金総額 2,130,543千円

##### 3. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 1,224.45円  
資本組入額 612.225円  
払込金総額 318,357千円  
割当先 S M B C 日興証券(株)

#### (5)【所有者別状況】

2019年1月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	17	18	97	17	6	9,854	10,009	-
所有株式数 (単元)	-	5,364	206	29,341	325	7	68,401	103,644	3,600
所有株式数の 割合(%)	-	5.18	0.20	28.31	0.31	0.01	66.00	100	-

(注)自己株式211,200株は、「個人その他」に2,112単元を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2019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(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
諸藤 敏一	福岡市中央区	2,504,000	24.65
株式会社TMIトラスト	福岡市中央区平尾浄水町13-19	2,100,000	20.68
グランフォーレ会	福岡市中央区赤坂1-15-30	203,000	2.00
株式会社合人社計画研究所	広島市中区袋町4-31	120,000	1.18
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1-8-11	112,800	1.11
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	100,100	0.99
株式会社旭工務店	福岡市博多区博多駅南5-10-3	96,000	0.95
楽天損害保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町7番地	88,000	0.87
九州建設株式会社	福岡市博多区博多駅南1-8-31	80,000	0.79
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	65,200	0.64
計	-	5,469,100	53.85

(注) 上記のほか、自己株式が211,200株あります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019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 211,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 10,153,200	101,532	-
単元未満株式	普通株式 3,600	-	-
発行済株式総数	10,368,000	-	-
総株主の議決権	-	101,532	-

【自己株式等】

2019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	211,200	-	211,200	2.04
計	-	211,200	-	211,200	2.04

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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】

区分	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	211,200	-	211,200	-

## 3【配当政策】

当社の配当政策は、当社制定のコーポレート・ガバナンス基準により、連結配当性向30%を重要な指針とし、株主資本の水準を勘案して決定することを基本方針としております。

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(2019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33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)
2019年4月25日 定時株主総会決議	335,174,400	33

#### 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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2015年1月	2016年1月	2017年1月	2018年1月	2019年1月
最高(円)	910	904	1,960 879	1,636	1,265
最低(円)	435	656	550 792	725	640

(注)1. 最高・最低株価は、2016年9月28日より東京証券取引所市場第二部、2017年10月23日より東京証券取引所市場第一部におけるものであります。それ以前は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

2. 印は、株式分割(2017年2月1日、1株 2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	2018年8月	9月	10月	11月	12月	2019年1月
最高(円)	914	903	897	935	926	916
最低(円)	816	813	770	825	640	753

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

男性8名 女性 - 名 ( 役員のうち女性の比率 - % )

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	1955年 6月24日生	1980年6月 ダイア建設株式会社入社 1982年1月 株式会社すまい入社 1985年9月 同社取締役 1987年9月 同社専務取締役 1992年8月 当社代表取締役社長(現任) 2010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産業協会)理事 長(現任)	2019年4月の 定時株主総会 から1年間	2,550,805
取締役	アセットマネ ジメント営業 部長	山本 健	1961年 10月4日生	1989年4月 株式会社ダイナ入社 1996年8月 株式会社クローバーホーム代表取締役 社長 2003年8月 当社入社 2011年4月 当社営業部長 2012年4月 当社取締役 アセットマネジメント営 業部長(現任)	2019年4月の 定時株主総会 から1年間	35,035
取締役	レジデンシャ ル営業部長	西川 孝之	1969年 1月6日生	1990年7月 株式会社すまい入社 1999年4月 当社入社 2011年4月 当社営業部副部長(ファミリーマン ション担当) 2012年4月 当社取締役 レジデンシャル営業部長 (現任)	2019年4月の 定時株主総会 から1年間	29,572
取締役	事業部長	國分 正剛	1965年 6月26日生	1988年4月 株式会社住総入社 1996年11月 ダイア建設株式会社入社 2006年2月 当社入社 2013年2月 当社事業部次長 2015年4月 当社取締役 事業部長 2018年2月 当社取締役 管理部長 2019年2月 当社取締役 事業部長(現任)	2019年4月の 定時株主総会 から1年間	17,592
取締役	管理部長	土橋 一仁	1963年 6月27日生	1986年4月 株式会社福岡銀行入社 2018年4月 当社管理部副部長(出向) 2019年2月 当社管理部長 2019年4月 当社入社 2019年4月 当社取締役 管理部長(現任)	2019年4月の 定時株主総会 から1年間	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)		井手 森生	1950年 5月22日生	1979年10月 監査法人トーマツ入所 2006年8月 三和税理士法人入所 2006年11月 三和税理士法人 代表社員(現任) 2007年4月 当社監査役 2015年4月 当社常勤監査役 2015年5月 当社取締役・監査等委員(現任)	2019年4月の 定時株主総会 から2年間	15,173
取締役 (監査等委員)		吉戒 孝	1953年 12月14日生	1977年4月 株式会社福岡銀行入行 2005年6月 同行取締役総合企画部長 2006年6月 同行執行役員総合企画部長 2006年12月 同行取締役常務執行役員 2007年4月 株式会社ふくおかフィナンシャルグループ取締役 2009年4月 同社取締役執行役員 2010年4月 株式会社福岡銀行取締役専務執行役員 2011年4月 同行代表取締役副頭取 2011年4月 株式会社熊本ファミリー銀行(現:熊本銀行)取締役 2012年4月 株式会社ふくおかフィナンシャルグループ代表取締役副社長 2015年4月 当社監査役 2015年5月 当社取締役・監査等委員(現任) 2019年4月 株式会社福岡銀行取締役(現任) 2019年4月 株式会社ふくおかフィナンシャルグループ取締役(現任)	2019年4月の 定時株主総会 から2年間	-
取締役 (監査等委員)		柳澤 賢二	1971年 6月10日生	1996年4月 福岡県弁護士会登録 1996年4月 春山法律事務所所属 2002年5月 柳沢法律事務所 代表(現任) 2015年4月 当社監査役 2015年5月 当社取締役・監査等委員(現任)	2019年4月の 定時株主総会 から2年間	-
計						2,648,177

- (注) 1. 監査等委員である取締役 井手森生、吉戒 孝、柳澤賢二の3氏は、社外役員(会社法施行規則第2条第3項第5号)に該当する社外取締役(会社法第2条第15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(2019年1月31日現在)を記載しております。
3. 当社は、常勤の監査等委員を選定しておりませんが、その理由は、当社グループの事業拠点数、役職員数が少なく、会社グループの内部統制システムを通じ十分な監査業務を遂行できる環境が整備されているからであります。

## 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。

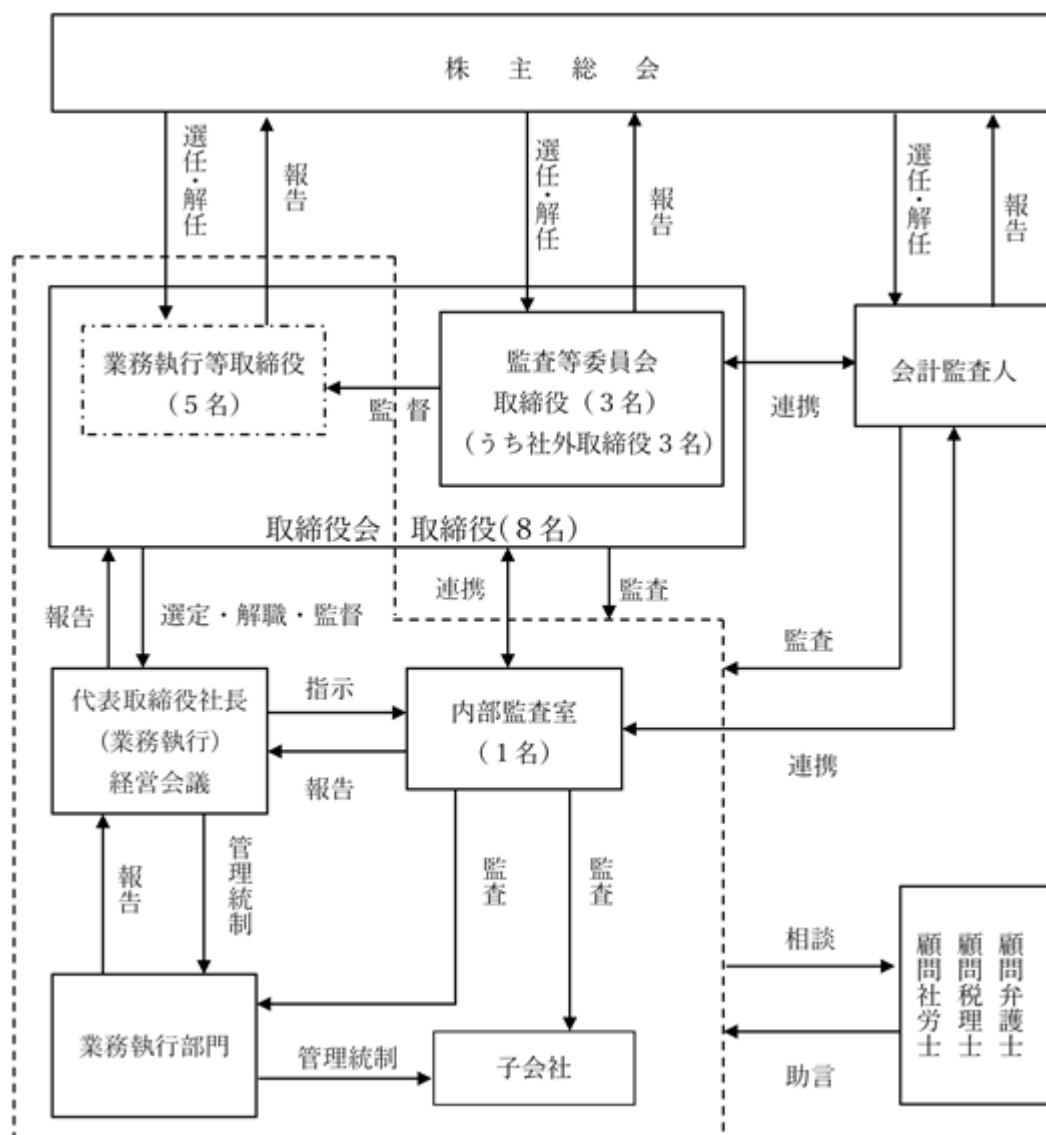
また、当社は、法令等や社会ルールを遵守することが企業の重要な社会的責任であることを認識し、事業運営に際しては、宅地建物取引業法をはじめとする各種法令・規制を遵守するほか、不公正な取引の防止、反社会的勢力の排除、資産の保全等、企業倫理のあり方について「コーセーアールイー行動規範」を定め、全役職員に対し、コンプライアンスの周知徹底を図っております。

#### 1. 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、監査等委員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。取締役会及び監査等委員会は月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・内部統制の関係は、次の図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、業務執行取締役5名と監査等委員である取締役3名で構成され、重要な業務執行の決定を業務執行取締役全員で構成する経営会議に委任して機動的な業務執行を可能とするとともに、経営会議に委任していない重要事項を決定するほか、事業概況の月次報告並びに経営会議決議事項の報告を受け、経営計画の遂行状況の確認及び業務執行の適正性の監督を行っております。

また、当社の監査等委員会は、社外取締役3名で構成され、常勤の監査等委員を選定していないものの、会計監査人、内部監査室及び補助者と連携を図り、会社グループの内部統制システムを通じて、十分な情報収集及び的確な監査業務を行っております。

これらのことから、当該体制は、当社グループの業容に最適な企業統治体制であるものと判断しております。

ハ．内部統制システムの整備の状況

当社は、監査等委員会設置会社への移行に伴い、取締役会において内部統制システムの整備に関する基本方針を決議いたしました。その内容は以下のとおりであります。

（監査等委員会の補助体制）

監査等委員会は、その職務の補助を担当する使用人（以下、補助者という。）に対し、監査等委員会の事務及び会社グループの情報収集等を指示する。補助者はその指示内容について守秘義務を負い、取締役（監査等委員であるものを除く。）の指揮命令を受けない。

監査等委員会は、内部監査担当に対し、その監査業務に必要な調査等を指示する。内部監査担当はその指示内容について守秘義務を負い、取締役社長の指揮命令を受けない。

監査等委員会は、前述の者のほか必要に応じ、補助者の設置を会社に要請することができる。

（監査等委員会の補助者の独立性）

監査等委員会の補助者及び内部監査担当の採用、異動、懲戒及び人事考課は、監査等委員会の同意を得て行う。

会社グループの取締役及び従業員は、監査等委員会の補助者の業務遂行に対して協力し、一切の制約を行わない。

（監査等委員会への報告体制）

会社グループの取締役及び従業員は、監査等委員会又は監査等委員会が選定した監査等委員から、業務執行に関する事項について報告を求められたとき、速やかにかつ正確に報告する。

会社グループの取締役及び従業員は、業務又は財務の状況に重要な影響を与えるおそれのある事項を発見したとき、直ちにその旨と内容を、監査等委員会又は監査等委員会が選定した監査等委員に報告する。

監査等委員会又は監査等委員会が選定した監査等委員に報告した者は、リスク管理規程に定める内部通報制度に基づき、いかなる不利益も受けない。

（監査の実効性の確保）

監査等委員会又は監査等委員会が選定した監査等委員は、取締役社長と定期的に会合し、経営方針、対処すべき課題、事業等のリスク、監査のための体制整備、監査上の重要な事項について、意見交換を行う。

監査等委員会は、定期的に内部監査担当を出席させ、内部監査の実施結果を報告させる。

監査等委員会規程に定める監査等委員会の職務の執行に係る費用は、会社が負担する。

（情報の管理体制）

取締役の職務の執行状況に係る取締役会議事録、経営会議議事録、稟議書、関連資料等は、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、会計監査人、内部監査担当及び監査等委員会の補助者は、随時これらを閲覧できる。

（リスク管理体制）

会社グループで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、取締役会に報告するとともに、その実施を求める。

会社は、有事の際の事業継続に備え、会社グループの取締役及び従業員に対し、事業継続（BCP）マニュアルを整備し、必要に応じて適切な見直しを図る。

(業務執行の妥当性の確保)

取締役会は、会社グループの中期経営計画及び年間活動計画を決定する。また、毎月1回以上開催し、取締役社長から、子会社を含む月次の事業概況報告のほか、経営会議決議事項の報告を受け、その進捗状況を確認する。

取締役社長は、原則毎週1回、経営会議を開催し、取締役会に委任された事項を決議するほか、職務権限規程に基づく事項を協議して決定する。監査等委員は、経営会議に参加して決議及び協議の状況を確認できる。

各部門は、業務分掌規程及び職務権限規程に基づいて効率的に業務を遂行し、営業会議、企画会議等に業務執行取締役全員が出席して、その遂行状況を確認する。

(コンプライアンス体制)

会社グループの取締役及び従業員は、経営理念「理想の住まいへ飽くなき挑戦」のもと、コーセーアールイー行動規範及びコンプライアンスマニュアルに基づいて行動する。管理部は、子会社も含め、定期的に及び必要に応じて臨時に、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、会社グループの業務遂行におけるコンプライアンスの状況の監査を定期的に行い、取締役社長及び監査等委員会に報告する。

会社グループの従業員は、法令・定款等に違反する事実を発見した場合、内部通報制度を利用して、コンプライアンス担当取締役及び監査等委員会に、その旨と内容を直接通報できる。また、管理部は、コンプライアンス研修等において、当該制度の周知を図る。

会社グループは、反社会的勢力への対応マニュアルを運用し、反社会的勢力との関係を一切遮断する。継続取引先については定期的に、新たな取引先については都度、可能な限りの調査を行うとともに、警察、暴力追放運動センター、弁護士等の外部専門機関との連携を保持する。

(会社グループの管理体制)

子会社の取締役社長は、毎月、会社の関係会社管理担当取締役に事業概況報告を行う。

会社グループとしてのリスク管理体制及びコンプライアンス体制(前述)により、子会社の業務の適正性を確保する。管理部長は、関係会社管理規程に基づいて子会社の統括的な管理を行うとともに、子会社の会計状況を定期的に監督する。内部監査担当は、定期的に業務の適正性に係る内部監査を実施し、会社の取締役社長、管理部長及び監査等委員会に報告する。

取締役会は、会社グループの財務報告に係る内部統制実施基準を事業年度毎に制定する。内部監査担当は、当該基準に基づいて監査を行い、会社の取締役社長及び監査等委員会に報告する。

## 二．リスク管理体制の整備の状況

「八．内部統制システムの整備の状況(リスク管理体制)」に記載のとおりであります。なお、リスクの検証及び対策を講じる際には、必要に応じて顧問弁護士、公認会計士等の外部専門家の助言を受けております。

## ホ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

「八．内部統制システムの整備の状況(会社グループの管理体制)」に記載のとおりであります。

## へ．責任限定契約の内容の概要

当社は、本書提出日において、監査等委員である取締役3名及び会計監査人 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、監査等委員である取締役及び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。

## 2．内部監査及び監査等委員会監査の状況

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執行状況を監査し、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。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、その改善実施状況を確認のうえ、社長に報告いたします。また、内部監査担当は、監査結果及び改善状況を監査等委員会に報告するとともに、監査等委員会の指示に基づく監査を実施いたします。

監査等委員会監査は、監査等委員会が定めた監査方針及び監査計画に基づき、当社グループの内部統制システムを通じて業務及び財産の状況を監査しております。また、選定された監査等委員が、会計監査人と年4回以上面談を行うほか、毎月1回以上開催する監査等委員会に内部監査担当及び補助者を出席させ、監査結果の確認、情報交換並びに意見交換を行うとともに、必要に応じて監査及び調査の指示を行っております。

なお、監査等委員である取締役 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。

### 3. 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 増村 正之	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 野澤 啓	

( 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	10名
公認会計士試験全科目合格者	3名
その他	3名

また、会計監査人は、監査等委員会、内部監査室と連携を密にし、必要に応じて意見交換・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。

### 4. 社外取締役

イ. 社外取締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

当社の社外取締役は、3名であり、全員が監査等委員である取締役であります。

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、監査等委員である取締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。

吉戒 孝氏は、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うえ、当社事業についての理解が深いことから、監査等委員である取締役に選任しております。なお、同氏が現在において代表取締役に就任している他の会社は、当社が定期的に資金調達を行う金融機関であり、当社の特定関係事業者であります。

柳澤賢二氏は、弁護士の資格を有し、企業法務に関する相当程度の知見を有していることから、監査等委員である取締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、法律事務所の代表を兼任しておりますが、当該法律事務所と当社との間に特別の関係はありません。

なお、当社は、井手森生、柳澤賢二の両氏について、「5 役員の状況」に記載のとおり、井手森生氏が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、証券取引所規定の独立役員に指定しております。

ロ. 社外取締役の機能、役割及び選任状況に関する考え方

当社の社外取締役は、経営の適正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と当社事業に精通した立場から、監査等委員会を構成し、経営に対する監督機能を担っております。監査等委員会による監査は、「2. 内部監査及び監査等委員会監査の状況」に記載のとおり、会計監査人内部監査担当及び補助者と相互に連携して行われております。

当社において、監査等委員である取締役の選任基準は以下のとおりであり、その選任手続において、監査等委員会の同意を得ることとしております。

1名以上は、上場企業経営の豊富な経験と会社事業に係る専門的な知見を有し、株主を初めとするステークホルダーの視点で、経営の監査・監督を実行できる者であること。

1名以上は、財務及び会計に関する専門的な知見を有し、会社経営についての理解が深く、証券取引所が規定する独立社外取締役の基準を満たす者であること。

1名以上は、企業法務に関する専門的な知見を有し、会社経営についての理解が深く、証券取引所が規定する独立社外取締役の基準を満たす者であること。

非常勤で就任する場合、上場会社の役員兼務先は、主に就任する会社がある場合3社以内、全て非常勤である場合は5社以内とし、監査・監督に必要な実働時間を十分に確保できること。

なお、監査等委員でない社外取締役は選任しておりませんが、経営の妥当性を適切に監督できることを選任基準としております。また、今後も会社規模や経営状況を踏まえ、十分な人数の確保に努めます。

## 5. 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	
監査等委員でない取締役 (社外取締役を除く)	86,550	86,550	-	-	-	5
監査等委員である取締役 (社外取締役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員	9,000	9,000	-	-	-	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

当社において、取締役報酬等の方針は、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役に区別して、以下のとおりであります。

#### (監査等委員でない取締役)

監査等委員である取締役を除く取締役の報酬等は、その年額(総額)を株主総会に付議して承認を得る。

取締役社長は、別に定めた「役員報酬等の運用基準」に基づき、経営計画および各取締役の業績評価、選任理由を勘案し、次期に係る報酬等の配分案を策定する。

取締役社長は、監査等委員会に各取締役の報酬等の配分案を提示して意見交換を行い、これを参考とする。

取締役会は、株主総会での選任決議後、各取締役の報酬等を決定する。

業務執行取締役の報酬等は、固定報酬および業績連動報酬とし、非業務執行取締役の報酬等は固定報酬とする。

取締役会は、中長期的なインセンティブ報酬等が必要と判断した場合、中期経営計画の内容を勘案したうえ、適切なりスクテイクを支援するとともに株主利益の向上に資することを目的として制度設計を行う。

#### (監査等委員である取締役)

監査等委員である取締役の報酬等は、その年額(総額)を株主総会に付議して承認を得る。

監査等委員である取締役の報酬等の配分は、「役員報酬等の運用基準」に基づき、監査等委員の協議により決定し、取締役会に報告する。

監査等委員である取締役の報酬等は、固定報酬とする。

## 6. 取締役の定数

当社の取締役の定数は12名以内、うち監査等委員である取締役の定数は4名以内とする旨を定款に定めております。

## 7. 取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任について、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役に区別し、その決議は、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、その議決権の過半数をもって行い、かつ累積投票によらない旨を定款に定めております。

## 8. 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。

9. 取締役及び監査役であった者の責任免除

当社は、取締役会の決議によって、取締役（取締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。

また、監査等委員会設置会社移行前の行為に関する会社法第423条第1項所定の監査役であった者の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議により免除することができる旨を定款に定めております。

10. 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。

11. 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

2銘柄 11,652千円

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	5,764	16,197	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	6,209	11,586	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	20,000	1,500	20,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	20,000	1,500	20,000	-

【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)

当社は、監査公認会計士等に対して、新株発行に係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】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬等の額の決定は、監査等委員会において、その監査計画の内容、職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等を検討し、適切と判断して同意できる水準であることを基本方針としております。

## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 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(2018年2月1日から2019年1月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年2月1日から2019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 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,497,096	4,297,683
売掛金	6,307	8,718
販売用不動産	278,519	2,426,087
仕掛販売用不動産	1 7,081,457	1 7,586,018
繰延税金資産	38,245	39,732
その他	152,258	212,012
流動資産合計	13,053,885	14,570,253
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	819,016	820,216
減価償却累計額	147,800	174,500
減損損失累計額	772	772
建物及び構築物(純額)	1 670,444	1 644,943
土地	1 1,017,561	1 1,017,561
リース資産	24,901	53,813
減価償却累計額	18,107	9,255
リース資産(純額)	6,793	44,557
その他	13,011	12,856
減価償却累計額	12,058	11,954
その他(純額)	953	902
有形固定資産合計	1,695,752	1,707,964
無形固定資産		
リース資産	980	-
その他	4,112	3,869
無形固定資産合計	5,092	3,869
投資その他の資産		
投資その他の資産	76,860	75,732
貸倒引当金	9,870	10,386
投資その他の資産合計	66,989	65,345
固定資産合計	1,767,834	1,777,179
資産合計	14,821,720	16,347,433



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	43,894	82,995
電子記録債務	79,110	1,420,578
短期借入金	1 3,332,920	1 1,850,200
1年内返済予定の長期借入金	1 2,126,004	1 170,360
未払法人税等	418,209	226,301
前受金	81,082	29,585
賞与引当金	15,118	12,916
その他の引当金	46,421	52,826
その他	311,188	331,373
流動負債合計	6,453,947	4,177,135
固定負債		
長期借入金	1 1,773,801	1 4,835,769
長期預り敷金	117,291	143,076
その他	2,658	33,347
固定負債合計	1,893,751	5,012,192
負債合計	8,347,699	9,189,328
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,562,450	1,562,450
資本剰余金	1,444,032	1,444,032
利益剰余金	3,387,386	4,071,620
自己株式	15,117	15,117
株主資本合計	6,378,751	7,062,986
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,255	1,352
その他の包括利益累計額合計	5,255	1,352
非支配株主持分	90,013	93,766
純資産合計	6,474,021	7,158,105
負債純資産合計	14,821,720	16,347,433

## 【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 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
売上高	12,889,002	12,150,447
売上原価	9,135,394	8,735,489
売上総利益	3,753,607	3,414,958
販売費及び一般管理費	1,969,168	1,866,277
営業利益	1,784,439	1,548,680
営業外収益		
受取家賃	98,285	110,794
受取手数料	31,503	26,280
受取賃貸料	9,181	9,273
違約金収入	2,672	5,017
その他	16,959	10,809
営業外収益合計	158,602	162,175
営業外費用		
支払利息	148,706	144,888
融資手数料	1,950	3,103
新株発行費	21,237	-
その他	20,242	17,879
営業外費用合計	192,137	165,871
経常利益	1,750,903	1,544,985
税金等調整前当期純利益	1,750,903	1,544,985
法人税、住民税及び事業税	570,130	501,784
法人税等調整額	5,016	89
法人税等合計	565,114	501,874
当期純利益	1,185,789	1,043,110
非支配株主に帰属する当期純利益	31,295	23,702
親会社株主に帰属する当期純利益	1,154,493	1,019,408

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
当期純利益	1,185,789	1,043,110
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,000	3,902
その他の包括利益合計	1,000	3,902
包括利益	1,186,789	1,039,208
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,155,494	1,015,505
非支配株主に係る包括利益	31,295	23,702

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年2月1日 至 2018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	219,582	2,436,812	15,117	2,979,278
当期変動額					
新株の発行	1,224,450	1,224,450			2,448,900
剰余金の配当			203,920		203,920
親会社株主に帰属する当期純利益			1,154,493		1,154,493
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	1,224,450	1,224,450	950,573	-	3,399,473
当期末残高	1,562,450	1,444,032	3,387,386	15,117	6,378,751

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	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	4,255	4,255	72,718	3,056,251
当期変動額				
新株の発行				2,448,900
剰余金の配当				203,920
親会社株主に帰属する当期純利益				1,154,493
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,000	1,000	17,295	18,295
当期変動額合計	1,000	1,000	17,295	3,417,769
当期末残高	5,255	5,255	90,013	6,474,021

当連結会計年度(自 2018年2月1日 至 2019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	1,562,450	1,444,032	3,387,386	15,117	6,378,751
当期変動額					
剰余金の配当			335,174		335,174
親会社株主に帰属する当期純利益			1,019,408		1,019,408
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	684,234	-	684,234
当期末残高	1,562,450	1,444,032	4,071,620	15,117	7,062,986

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	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	5,255	5,255	90,013	6,474,021
当期変動額				
剰余金の配当				335,174
親会社株主に帰属する当期純利益				1,019,408
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,902	3,902	3,752	150
当期変動額合計	3,902	3,902	3,752	684,083
当期末残高	1,352	1,352	93,766	7,158,105

## 【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 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,750,903	1,544,985
減価償却費	40,112	38,603
貸倒引当金の増減額(は減少)	6,667	516
賞与引当金の増減額(は減少)	975	2,201
その他の引当金の増減額(は減少)	4,541	6,405
受取利息及び受取配当金	788	801
支払利息	148,706	144,888
売上債権の増減額(は増加)	1,061	2,410
たな卸資産の増減額(は増加)	1,422,970	2,651,607
前払費用の増減額(は増加)	1,094	4,678
仕入債務の増減額(は減少)	675,897	1,380,568
前受金の増減額(は減少)	130,351	51,497
未払消費税等の増減額(は減少)	29,880	90,919
未払金の増減額(は減少)	7,570	50,088
預り金の増減額(は減少)	8,046	30,454
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	19,485	25,784
その他	18,862	60,330
小計	2,560,656	367,204
利息及び配当金の受取額	651	896
利息の支払額	147,693	142,419
法人税等の支払額	378,249	677,638
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,035,364	451,957
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	3,239,104	12,901
定期預金の払戻による収入	9,515	2,484,800
固定資産の取得による支出	17,766	2,245
投資有価証券の取得による支出	963	1,000
敷金及び保証金の差入による支出	885	5,189
敷金及び保証金の回収による収入	880	2,053
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,248,324	2,465,516
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	1,246,849	1,482,720
長期借入れによる収入	791,280	3,337,000
長期借入金の返済による支出	186,584	2,230,676
株式の発行による収入	2,427,662	-
配当金の支払額	203,541	334,460
非支配株主への配当金の支払額	14,000	19,950
その他	12,190	10,268
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,555,776	741,074
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	342,817	1,272,485
現金及び現金同等物の期首残高	1,420,814	1,763,632
現金及び現金同等物の期末残高	1,763,632	3,036,117

【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 2社
- (2) 連結子会社の名称
  - 株式会社コーセーアセットプラン
  - 株式会社アールメンテナンス

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. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

其他有価証券

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、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

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

繰延資産の処理方法

新株発行費は、支出時に全額費用として処理しております。

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。



(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 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
仕掛販売用不動産	3,405,940千円	2,363,045千円
建物	653,092	627,372
土地	1,007,999	1,007,999
計	5,067,032	3,998,417

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
短期借入金	1,039,920千円	236,500千円
1年内返済予定の長期借入金	2,069,984	147,204
長期借入金	1,759,177	3,190,973
計	4,869,081	3,574,677

2. 保証債務

次の共同企業体の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
コーセーアールイー・エムズ共同企業体 (借入債務)	340,800千円	コーセーアールイー・エムズ共同企業体 (借入債務) - 千円

(連結損益計算書関係)

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 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
広告宣伝費	297,990千円	229,833千円
販売促進費	372,478	417,997
家賃保証引当金繰入額	18,290	19,258
役員報酬	152,318	129,902
給与・賞与	550,963	524,071
賞与引当金繰入額	15,118	12,916
福利厚生費	93,479	77,862
減価償却費	16,191	14,461

(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 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	1,438千円	5,612千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	1,438	5,612
税効果額	438	1,709
その他有価証券評価差額金	1,000	3,902
その他の包括利益合計	1,000	3,902

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年2月1日 至 2018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 (注)1, 2, 3	4,184,000	6,184,000	-	10,368,000
合計	4,184,000	6,184,000	-	10,368,000
自己株式				
普通株式 (注)1	105,600	105,600	-	211,200
合計	105,600	105,600	-	211,200

(注)1. 2017年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行ったことに伴い、発行済株式が4,184,000株、自己株式が105,600株増加しました。

2. 2017年10月20日を払込期日とする有償一般募集による新株式の発行を行ったことに伴い、普通株式が1,740,000株増加しました。

3. 2017年11月15日を払込期日とするオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連した第三者割当増資による新株式の発行を行ったことに伴い、普通株式が260,000株増加し、発行済株式総数は10,368,000株となりました。

2. 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
2017年4月27日 定時株主総会	普通株式	203,920	利益剰余金	50	2017年1月31日	2017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
2018年4月26日 定時株主総会	普通株式	335,174	利益剰余金	33	2018年1月31日	2018年4月27日

当連結会計年度（自 2018年 2月 1日 至 2019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	10,368,000	-	-	10,368,000
合計	10,368,000	-	-	10,368,000
自己株式				
普通株式	211,200	-	-	211,200
合計	211,200	-	-	211,200

2. 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
2018年 4月26日 定時株主総会	普通株式	335,174	利益剰余金	33	2018年 1月31日	2018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
2019年 4月25日 定時株主総会	普通株式	335,174	利益剰余金	33	2019年 1月31日	2019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 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
現金及び預金勘定	5,497,096千円	4,297,683千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	3,733,463	1,261,565
現金及び現金同等物	1,763,632	3,036,117

(リース取引関係)

(借主側)

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。

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. 会計方針に関する事項 (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。

(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。

営業債務である支払手形及び買掛金、電子記録債務は、すべて1年以内の支払期日であります。

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、資金調達を行う際は、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（2018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	5,497,096	5,497,096	-
(2) 売掛金	6,307	6,307	-
(3) 投資その他の資産			
投資有価証券	16,197	16,197	-
(4) 支払手形及び買掛金	(43,894)	(43,894)	-
(5) 電子記録債務	(79,110)	(79,110)	-
(6) 未払法人税等	(418,209)	(418,209)	-
(7) 前受金	(81,082)	(81,082)	-
(8) 短期借入金	(3,332,920)	(3,332,920)	-
(9) 長期借入金（ 1 ）	(3,899,805)	(4,029,218)	129,413

（ 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（2019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	4,297,683	4,297,683	-
(2) 売掛金	8,718	8,718	-
(3) 投資その他の資産			
投資有価証券	11,586	11,586	-
(4) 支払手形及び買掛金	(82,995)	(82,995)	-
(5) 電子記録債務	(1,420,578)	(1,420,578)	-
(6) 未払法人税等	(226,301)	(226,301)	-
(7) 前受金	( - )	( - )	-
(8) 短期借入金	(1,850,200)	(1,850,200)	-
(9) 長期借入金（ 1 ）	(5,006,129)	(5,135,267)	129,138

（ 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) 電子記録債務、(6) 未払法人税等、(7) 前受金、及び(8) 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。

(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 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019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(2018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	3,733,463	-	-	-

当連結会計年度(2019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	1,261,565	-	-	-

4. 短期借入金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(2018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	3,332,920	-	-	-	-	-
長期借入金	2,126,004	136,352	124,452	311,432	324,604	876,961
合計	5,458,924	136,352	124,452	311,432	324,604	876,961

当連結会計年度(2019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	1,850,200	-	-	-	-	-
長期借入金	170,360	2,977,460	345,440	358,612	345,300	808,957
合計	2,020,560	2,977,460	345,440	358,612	345,300	808,957

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2018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	16,197	8,640	7,557
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	16,197	8,640	7,557
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		16,197	8,640	7,557

(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(2019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	11,586	9,640	1,945
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	11,586	9,640	1,945
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		11,586	9,640	1,945

(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 2017年2月1日 至 2018年1月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年2月1日 至 2019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)

該当事項はありません。

(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

	前連結会計年度 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	23,869千円	14,478千円
賞与引当金	4,762	4,037
家賃保証引当金	14,900	16,866
モデルルーム費	11,983	11,363
連結会社間内部利益消去	-	12,794
その他	8,803	5,335
繰延税金資産小計	64,319	64,876
評価性引当額	23,290	23,937
繰延税金資産合計	41,028	40,938
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,302	592
繰延税金負債合計	2,302	592
繰延税金資産の純額	38,726	40,345

(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 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
流動資産 繰延税金資産	38,245千円	39,732千円
固定資産 投資その他の資産	480	613

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 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
法定実効税率	30.69%	30.69%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.13	0.96
住民税均等割	0.23	0.26
評価性引当額の増減	0.33	0.04
その他	0.10	0.53
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.28	32.48



(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。前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75,413千円(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。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75,007千円(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 2017年 2月 1日 至 2018年 1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 2月 1日 至 2019年 1月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,537,070	1,514,383
期中増減額	22,686	23,571
期末残高	1,514,383	1,490,811
期末時価	1,682,000	1,754,000

(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」、「ビルメンテナンス事業」の4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
ビルメンテナンス事業	マンション等の管理及びメンテナンス

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 2017年2月1日 至 2018年1月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					計	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	ビルメン テナンス 事業						
売上高										
(1) 外部顧客への売上高	5,604,302	6,678,935	367,728	160,306	12,811,273	77,729	12,889,002	-	12,889,002	
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	492	9,848	10,341	-	10,341	10,341	-	
計	5,604,302	6,678,935	368,220	170,154	12,821,614	77,729	12,899,343	10,341	12,889,002	
セグメント利益	904,012	1,004,400	139,869	18,830	2,067,112	63,029	2,130,142	345,702	1,784,439	
セグメント資産	4,322,832	3,633,356	1,806,249	61,296	9,823,734	-	9,823,734	4,997,986	14,821,720	
セグメント負債	3,291,855	2,918,218	1,453,999	17,237	7,681,310	-	7,681,310	666,388	8,347,699	
その他の項目										
減価償却費	118	2,994	24,035	695	27,843	-	27,843	12,269	40,112	
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	473	14,293	3,000	17,766	-	17,766	3,216	20,982	

(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、仲介業及び販売代理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 345,702千円には、セグメント間取引消去 2,495千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 343,207千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 2018年2月1日 至 2019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	ビルメン テナンス 事業	計				
売上高									
(1) 外部顧客への売上高	5,106,840	5,523,746	375,851	188,311	11,194,749	955,697	12,150,447	-	12,150,447
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	285	13,874	14,160	-	14,160	14,160	-
計	5,106,840	5,523,746	376,137	202,186	11,208,910	955,697	12,164,608	14,160	12,150,447
セグメント利益	712,847	723,173	141,006	17,038	1,594,065	252,804	1,846,870	298,189	1,548,680
セグメント資産	6,949,567	3,456,992	1,837,619	71,645	12,315,825	-	12,315,825	4,031,607	16,347,433
セグメント負債	4,887,000	2,459,605	1,411,969	17,096	8,775,672	1,665	8,777,337	411,990	9,189,328
その他の項目									
減価償却費	118	2,784	24,256	943	28,102	-	28,102	10,500	38,603
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	14,174	-	1,100	15,274	-	15,274	34,406	49,680

(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、仲介業及び土地売却を含んでおります。

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 298,189千円には、セグメント間取引消去 6,258千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 291,930千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 2017年2月1日 至 2018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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	1,850,000	資産運用型マンション販売事業

当連結会計年度（自 2018年2月1日 至 2019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 2017年2月1日 至 2018年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年2月1日 至 2019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 2017年2月1日 至 2018年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年2月1日 至 2019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 2017年2月1日 至 2018年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年2月1日 至 2019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 2017年 2月 1日 至 2018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 20.7	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)	16,905	預り金	1,275

- (注) 1. 当会社は、「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、当会社へ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 2018年 2月 1日 至 2019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 20.7	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)	17,052	預り金	1,271

- (注) 1. 当会社は、「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、当会社へ送金した金額を取引金額に記載しております。

( 1株当たり情報 )

	前連結会計年度 (自 2017年 2月 1日 至 2018年 1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 2月 1日 至 2019年 1月31日)
1株当たり純資産額	628.55円	695.53円
1株当たり当期純利益金額	132.79円	100.37円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 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 2017年 2月 1日 至 2018年 1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 2月 1日 至 2019年 1月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,154,493	1,019,408
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,154,493	1,019,408
普通株式の期中平均株式数(株)	8,693,841	10,156,800

( 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】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,332,920	1,850,200	2.01	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,126,004	170,360	1.34	-
1年以内に返済予定のリース債務	5,114	11,210	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	1,773,801	4,835,769	1.76	2020年2月10日から 2039年2月25日
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	2,658	33,347	-	2020年2月17日から 2024年10月31日
その他有利子負債	-	-	-	-
計	7,240,498	6,900,886	-	-

(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	2,977,460	345,440	358,612	345,300
リース債務	10,578	15,361	3,579	3,136

【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)	1,320,589	3,395,040	4,429,984	12,150,447
税金等調整前四半期(当期) 純利益(千円)	25,319	268,434	257,332	1,544,985
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(千円)	4,838	170,506	167,085	1,019,408
1株当たり四半期(当期)純 利益(円)	0.48	16.79	16.45	100.37

(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 又は1株当たり四半期純損失 ( ) (円)	0.48	16.31	0.34	83.92

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 (2018年1月31日)	当事業年度 (2019年1月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	5,071,574	4,020,213
売掛金	1,487	2,483
販売用不動産	231,690	2,302,333
仕掛販売用不動産	1 7,081,457	1 7,586,018
貯蔵品	973	769
前渡金	36,300	-
前払費用	21,452	14,147
繰延税金資産	27,393	28,952
その他	81,868	163,354
流動資産合計	12,554,197	14,118,273
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1 668,455	1 642,073
構築物	92	60
工具、器具及び備品	378	421
土地	1 1,017,561	1 1,017,561
リース資産	5,093	31,710
有形固定資産合計	1,691,581	1,691,826
<b>無形固定資産</b>		
リース資産	980	-
その他	1,437	1,319
無形固定資産合計	2,417	1,319
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	16,263	11,652
関係会社株式	31,500	31,500
その他	49,034	52,851
貸倒引当金	9,870	10,386
投資その他の資産合計	86,927	85,617
固定資産合計	1,780,926	1,778,763
資産合計	14,335,124	15,897,037



(単位：千円)

	前事業年度 (2018年1月31日)	当事業年度 (2019年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	2 41,111	2 76,817
電子記録債務	79,110	1,420,578
短期借入金	1 3,332,920	1 1,528,900
1年内返済予定の長期借入金	1 2,121,584	1 159,104
未払金	2 56,927	2 100,547
未払費用	25,215	43,611
未払法人税等	378,396	194,246
前受金	81,082	478,145
預り金	2 117,972	2 142,338
賞与引当金	11,643	10,156
その他の引当金	28,104	32,424
その他	98,203	15,821
流動負債合計	6,372,269	4,202,690
固定負債		
長期借入金	1 1,771,077	1 4,800,973
長期預り敷金	117,291	143,076
リース債務	2,658	23,158
固定負債合計	1,891,027	4,967,207
負債合計	8,263,296	9,169,898
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,562,450	1,562,450
資本剰余金		
資本準備金	1,431,450	1,431,450
その他資本剰余金	12,582	12,582
資本剰余金合計	1,444,032	1,444,032
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	1,100,000	1,400,000
繰越利益剰余金	1,969,966	2,329,181
利益剰余金合計	3,075,206	3,734,421
自己株式	15,117	15,117
株主資本合計	6,066,572	6,725,786
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,255	1,352
評価・換算差額等合計	5,255	1,352
純資産合計	6,071,827	6,727,139
負債純資産合計	14,335,124	15,897,037

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当事業年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
<b>売上高</b>		
不動産収入	1 10,764,454	1 10,245,475
賃貸事業収入	1 450,618	1 442,007
売上高合計	11,215,073	10,687,482
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	8,096,207	7,833,706
賃貸事業売上原価	128,996	144,780
売上原価合計	8,225,203	7,978,487
売上総利益	2,989,869	2,708,994
販売費及び一般管理費	2 1,428,821	2 1,343,276
営業利益	1,561,047	1,365,718
営業外収益		
受取利息及び配当金	46,748	66,311
受取家賃	83,325	104,437
受取手数料	31,503	26,280
受取賃貸料	9,181	9,273
違約金収入	2,272	4,593
その他	14,511	9,087
営業外収益合計	187,541	219,983
営業外費用		
支払利息	145,397	143,286
融資手数料	1,743	3,042
新株発行費	21,237	-
その他	19,821	18,527
営業外費用合計	188,200	164,855
経常利益	1,560,388	1,420,845
税引前当期純利益	1,560,388	1,420,845
法人税、住民税及び事業税	483,518	426,420
法人税等調整額	7,218	36
法人税等合計	476,300	426,457
当期純利益	1,084,088	994,388

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年2月1日 至 2018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	12,582	219,582	5,240	900,000	1,289,798	2,195,038	15,117	2,737,504
当期変動額										
新株の発行	1,224,450	1,224,450		1,224,450						2,448,900
別途積立金の積立						200,000	200,000	-		-
剰余金の配当							203,920	203,920		203,920
当期純利益							1,084,088	1,084,088		1,084,088
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	1,224,450	1,224,450	-	1,224,450	-	200,000	680,168	880,168	-	3,329,068
当期末残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	1,100,000	1,969,966	3,075,206	15,117	6,066,572

	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	4,255	4,255	2,741,759
当期変動額			
新株の発行			2,448,900
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			203,920
当期純利益			1,084,088
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,000	1,000	1,000
当期変動額合計	1,000	1,000	3,330,068
当期末残高	5,255	5,255	6,071,827

当事業年度(自 2018年2月1日 至 2019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	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	1,100,000	1,969,966	3,075,206	15,117	6,066,572
当期変動額										
別途積立金の積立						300,000	300,000	-		-
剰余金の配当							335,174	335,174		335,174
当期純利益							994,388	994,388		994,388
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	300,000	359,214	659,214	-	659,214
当期末残高	1,562,450	1,431,450	12,582	1,444,032	5,240	1,400,000	2,329,181	3,734,421	15,117	6,725,786

	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	5,255	5,255	6,071,827
当期変動額			
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			335,174
当期純利益			994,388
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,902	3,902	3,902
当期変動額合計	3,902	3,902	655,311
当期末残高	1,352	1,352	6,727,139

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式・・・移動平均法による原価法

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

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。

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法を採用しております。

2. 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、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10年～50年

構築物 10年

工具器具備品 4年～8年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 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。

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

新株発行費は、支出時に全額費用として処理しております。

(2) 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。

(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 (2018年1月31日)	当事業年度 (2019年1月31日)
仕掛販売用不動産	3,405,940千円	2,363,045千円
建物	653,092	627,372
土地	1,007,999	1,007,999
計	5,067,032	3,998,417

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年1月31日)	当事業年度 (2019年1月31日)
短期借入金	1,039,920千円	236,500千円
1年内返済予定の長期借入金	2,069,984	147,204
長期借入金	1,759,177	3,190,973
計	4,869,081	3,574,677

2. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2018年1月31日)	当事業年度 (2019年1月31日)
短期金銭債務	4,929千円	7,721千円

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 (2018年1月31日)	当事業年度 (2019年1月31日)
(株)コーセーアセットプラン(借入債務)	6,191千円	(株)コーセーアセットプラン(借入債務) 130,824千円

次の共同企業体の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 (2018年1月31日)	当事業年度 (2019年1月31日)
コーセーアールイー・エムズ共同企業体 (借入債務)	340,800千円	コーセーアールイー・エムズ共同企業体 (借入債務) -千円

(損益計算書関係)

1. 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当事業年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
営業取引による取引高		
売上高	1,039,395千円	1,408,467千円

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度38%、当事業年度40%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度62%、当事業年度60%であります。

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。

	前事業年度 (自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当事業年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
広告宣伝費	294,411千円	226,376千円
販売促進費	208,826	249,254
家賃保証引当金繰入額	12,725	13,747
役員報酬	118,650	95,550
給料及び賞与	368,721	360,976
賞与引当金繰入額	11,643	10,156
福利厚生費	66,039	53,000
減価償却費	12,501	10,733

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式 31,500千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式 31,500千円)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ため、子会社株式の時価を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 ( 2018年 1月31日 )	当事業年度 ( 2019年 1月31日 )
繰延税金資産		
未払事業税	20,651千円	11,768千円
賞与引当金	3,573	3,093
家賃保証引当金	8,625	9,876
モデルルーム費	11,983	11,363
子会社向け販売に係る未実現利益	-	12,794
その他	8,372	4,919
繰延税金資産小計	53,205	53,816
評価性引当額	23,290	23,937
繰延税金資産合計	29,914	29,878
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,302	592
繰延税金負債合計	2,302	592
繰延税金資産の純額	27,612	29,285

( 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 ( 2018年 1月31日 )	当事業年度 ( 2019年 1月31日 )
流動資産 繰延税金資産	27,393千円	28,952千円
固定資産 投資その他の資産	219	332

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

前連結会計年度及び当連結会計年度ともに、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、記載を省略しております。

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。



【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	668,455	-	-	26,382	642,073	172,102
	構築物	92	-	-	32	60	1,330
	工具、器具及び備品	378	261	-	218	421	9,056
	土地	1,017,561	-	-	-	1,017,561	-
	リース資産	5,093	34,145	383	7,145	31,710	8,812
	計	1,691,581	34,406	383	33,777	1,691,826	191,301
無形固定資産	リース資産	980	-	-	980	-	-
	その他	1,437	-	-	118	1,319	-
	計	2,417	-	-	1,098	1,319	-

(注) 建物の減損損失累計額772千円は、減価償却累計額に含めて表示しております。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	9,870	1,402	886	10,386
賞与引当金	11,643	10,156	11,643	10,156
家賃保証引当金	28,104	23,007	18,687	32,424

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。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 株式会社アイ・アールジャパン
株主名簿管理人	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 株式会社アイ・アールジャパン
取次所	
買取手数料	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 <a href="https://www.kose-re.jp">https://www.kose-re.jp</a>
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200株未満 クオカード 500円分 ・200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2,000円分 ・1,000株以上2,000株未満 クオカード3,000円分 ・2,000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28期）（自 2017年2月1日 至 2018年1月31日）2018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28期）（自 2017年2月1日 至 2018年1月31日）2018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29期第1四半期）（自 2018年2月1日 至 2018年4月30日）2018年6月12日福岡財務支局長に提出

（第29期第2四半期）（自 2018年5月1日 至 2018年7月31日）2018年9月12日福岡財務支局長に提出

（第29期第3四半期）（自 2018年8月1日 至 2018年10月31日）2018年12月12日福岡財務支局長に提出

(4) 臨時報告書

2018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。

## 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

2019年4月26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 増村 正之 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 野澤 啓 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2018年2月1日から2019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2019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2019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2019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

2019年4月26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 増村 正之 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 野澤 啓 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2018年2月1日から2019年1月31日までの第29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2019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。