

## 平成21年1月期 中間決算短信

平成20年9月12日

上場会社名 株式会社コーセーアールイー 上場取引所 福証  
 コード番号 3246 URL <http://www.kose-re.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 諸藤 敏一 TEL (092) 722-6677 (代表)  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 津田 雅浩  
 半期報告書提出予定日 平成20年10月17日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成20年7月中間期の連結業績 (平成20年2月1日～平成20年7月31日)

(注) 当社は、平成20年7月中間期より中間連結財務諸表を作成しているため、平成19年7月中間期及び平成20年1月期の数値並びに対前年中間期増減率については記載しておりません。

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年7月中間期	2,000	—	△118	—	△133	—	△151	—
19年7月中間期	—	—	—	—	—	—	—	—
20年1月期	—	—	—	—	—	—	—	—

	1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年7月中間期	△7,262	90	—	—
19年7月中間期	—	—	—	—
20年1月期	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 20年7月中間期 - 百万円 19年7月中間期 - 百万円 20年1月期 - 百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
20年7月中間期	5,167		1,101		21.3	52,631	66	
19年7月中間期	—		—		—	—	—	
20年1月期	—		—		—	—	—	

(参考) 自己資本 20年7月中間期 1,101百万円 19年7月中間期 - 百万円 20年1月期 - 百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー		投資活動によるキャッシュ・フロー		財務活動によるキャッシュ・フロー		現金及び現金同等物期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
20年7月中間期	△1,006		△7		272		183	
19年7月中間期	—		—		—		—	
20年1月期	—		—		—		—	

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金									
	第1四半期末		中間期末		第3四半期末		期末		年間	
	円	銭	円	銭	円	銭	円	銭	円	銭
20年1月期	0	00	0	00	0	00	1,750	00	1,750	00
21年1月期	0	00	0	00	—	—	—	—	—	—
21年1月期(予想)	—	—	—	—	0	00	1,750	00	1,750	00

### 3. 平成21年1月期の連結業績予想 (平成20年2月1日～平成21年1月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	5,673	—	146	—	103	—	50	—	2,390	06

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 有  
 新規 1社 （社名 株式会社コーセーアセットプラン） 除外 ー社 （社名ー）  
 （注）詳細は、8ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

- (2) 中間連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
 ② ①以外の変更 無

- (3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 20年7月中間期 20,920株 19年7月中間期 17,920株 20年1月期 20,920株  
 ② 期末自己株式数 20年7月中間期 ー株 19年7月中間期 ー株 20年1月期 ー株

（注）1株当たり中間（当期）純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、22ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 平成20年7月中間期の個別業績（平成20年2月1日～平成20年7月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年7月中間期	1,965	4.9	△104	ー	△119	ー	△141	ー
19年7月中間期	1,873	△5.1	97	3.2	74	△5.3	42	△5.4
20年1月期	5,478	ー	289	ー	218	ー	125	ー

	1株当たり中間（当期）純利益	
	円	銭
20年7月中間期	△6,780	36
19年7月中間期	2,361	39
20年1月期	6,441	31

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
20年7月中間期	5,172		1,111		21.5	53,114	21	
19年7月中間期	5,091		791		15.6	44,183	69	
20年1月期	5,284		1,288		24.4	61,592	40	

（参考）自己資本 20年7月中間期 1,111百万円 19年7月中間期 791百万円 20年1月期 1,288百万円

2. 平成21年1月期の個別業績予想（平成20年2月1日～平成21年1月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	5,510	0.6	124	△57.0	81	△62.8	37	△70.0	1,792	54

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報により作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって異なる場合があります。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当中間期の経営成績

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、世界的な金融資本市場の混乱、原油を初めとした資源価格の高騰、及び米国経済のリセッションなどの影響により、景気後退局面に入った感があります。

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、資源高の影響によるマンション販売価格の高騰に対して一般消費者の購買意欲がつかず、さらには個人消費の減退により、首都圏を中心に在庫が増加し供給過剰の状態となっております。また、米国サブプライムローンを発端とした世界的な金融機関の信用収縮が不動産ファンドを直撃した結果、不動産ファンド用に開発されたマンションが格安で市場に放出されるなどして、マンション需給を崩したため、平成20年上期の首都圏マンション契約率は63.9%となり、前年同期比11.3ポイント減と悪化いたしました。全国のマンション契約率についても、首都圏と同様に前期に比べ悪化しております。

このような環境の下、当社グループは、ファミリーマンション分譲事業において、その営業方針を広告宣伝を中心とした「待ちの営業」から個別訪問を中心とした「提案営業」に切り替えて販路を確保するとともに、経費削減にも努めながら販売を継続して行いました。当中間連結会計期間に、東京都足立区で1棟29戸が完成しましたが、首都圏での販売環境は厳しく、当初予定していた販売戸数を大きく下回りました。一方、資産運用型マンション分譲事業においては、当初予定していた販売戸数を若干下回ったものの、当中間連結会計期間に設立した販売子会社である株式会社コーセーアセットプランの寄与があり、概ね販売計画に近い実績となりました。

これらの結果、売上高は2,000,046千円となり、売上総利益が計画を下回ったため、営業損失118,012千円、経常損失133,662千円となりました。また、厚生年金基金脱退による特別掛金等を特別損失に計上し、中間純損失は151,939千円となりました。

事業別の状況は次のとおりであります。

#### (不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、ファミリーマンションを10戸、資産運用型マンションを48戸、その他(中古マンション)5戸を引渡した結果、ファミリーマンションの売上高は364,896千円、資産運用型マンションの売上高は1,505,814千円、その他の売上高は64,348千円となりました。この結果、不動産販売事業の売上高は1,935,058千円となりました。

#### (不動産賃貸管理事業)

不動産賃貸管理事業におきましては、管理戸数は順調に増加して1,011戸となり、不動産賃貸管理事業の売上高は64,987千円となりました。

#### ② 通期の見通し

当不動産業界におきましては、サブプライムローン問題、改正建築基準法施行による影響を背景として、金融市場の混乱、住宅着工件数の減少、建築コストの高騰など、懸念すべき事項が依然として存在しております。

このような事業環境の下、当社グループは、不動産販売事業のうちファミリーマンション分譲事業において、「提案営業」に徹底し、完成済物件(東京都2棟)及び完成予定物件(大分市、久留米市の計2棟)の販売を着実に進めてまいります。一方、資産運用型マンション分譲事業においては、販売子会社も含め、よりいっそうの営業体制強化を図って、販売拡大を目指してまいります。また、今後の用地取得についてはより慎重に取組み、他社開発物件等の仕入・再販(不動産流通事業)には積極的に取り組んでまいります。

ストックビジネスとして取り組んでいる不動産賃貸管理事業においては、不動産投資ファンドとのPM契約を獲得し、管理戸数は順調に増加する見込みであり、賃貸管理ノウハウのいっそうの充実に努めてまいります。

平成21年1月期の業績予想につきましては、当期より連結財務諸表を作成しており、その連結業績予想は、平成20年9月5日に修正発表いたしましたとおり、売上高5,673百万円、営業利益146百万円、経常利益103百万円、当期純利益50百万円を見込んでおります。なお、個別業績予想につきましては、売上高5,510百万円(前期比0.6%増)、営業利益124百万円(前期比57.0%減)、経常利益81百万円(前期比62.8%減)、当期純利益37百万円(前期比70.0%減)を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当中間連結会計期間末における資産につきましては、5,167,191千円となりました。主なものは、販売用不動産 1,930,116千円、仕掛販売用不動産 2,668,236千円であります。販売用不動産は、東京都で本年1月及び7月に竣工した2棟が約5割を占めており、販売を継続中であります。また、仕掛販売用不動産は、中間期以降に竣工を予定している物件であり、その建築状況はほぼ計画どおり進捗しております。

負債につきましては、4,065,832千円となりました。主なものは、1年内返済予定長期借入金 1,332,402千円、竣工物件の建築工事代等に係る支払手形 930,384千円、長期借入金 1,057,802千円であります。

純資産につきましては、中間純損失及び剰余金の配当により、1,101,358千円となりました。

② キャッシュフローの状況

当中間連結会計期間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 183,838千円となりました。

当中間連結会計期間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 1,006,462千円となりました。これは主として、税引前中間純損失 151,021千円、たな卸資産の増加 719,939千円、仕入債務の減少 188,360千円、法人税等の支払い 63,953千円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は、7,274千円となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出 3,033千円、会員権の取得による支出 3,152千円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果得られた資金は 272,888千円となりました。これは主として、事業資金を賄うための長期借入れによる収入 1,503,000千円及び長期借入金の返済による支出 1,209,664千円等によるものであります。

キャッシュフロー関連指標は、次のとおりであります。

	平成20年7月中間期
自己資本比率 (%)	21.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	12.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—

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／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 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。

(注2) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注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。

(注4) 平成20年7月中間期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当

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

第19期（平成21年1月期）の剰余金の配当につきましては、通期の見通し並びに上記方針に基づき、平成20年3月14日の公表のとおり、1株あたり期末配当金1,750円を予定しております。

内部留保金につきましては、中長期的な視野に基づいた事業規模拡大のためのプロジェクト資金に充当したいと考えております。

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

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開及びその他に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。

また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資家の判断の上で重要と考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識したうえでその発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項記載事項及び本書中の本項以外のリスクには該当しない事項についても、慎重に検討したうえで行われる必要があります。

なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日現在において判断したものであります。

① 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建物の区分所有等に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、土地基本法、不当景品類及び不当表示防止法、不動産の表示に関する公正競争規約、建設業法、建築士法、借地借家法、消防法等により、法的規制を受けております。

当社グループの主要事業の継続には、宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業者免許」が必要不可欠であり、本書提出日現在において、当社及び連結子会社である株式会社コーセーアセットプランは、当該免許の取消、更新欠格・登録失効の事由に該当する事実はありません。しかしながら、将来、何らかの理由による当該免許の取消、更新欠格・登録失効、あるいは、関係法規の新設・改廃があった場合は、当社グループの主要事業の継続に支障をきたすとともに、その業績に影響を及ぼす可能性があります。

区 分	免許・登録等の区分	免許・登録等の内容	取消事由	有効期間	有資格者数(人)	交付者(免許番号)
当 社	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成18年6月22日～平成23年6月21日	21	国土交通大臣(1)第7271号
(株)コーセーアセットプラン	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成20年4月16日～平成25年4月15日	3	福岡県知事(1)第16119号

また、耐震偽装問題に端を発した改正建築基準法（平成19年6月施行）に基づき、マンション等の構造計算の作業量が増加し、特定行政庁や民間確認検査機関における建築確認手続きが厳格化・長期化しております。そのため、建築の着工や完成時期等に著しい遅延が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、新築住宅の基本構造部分（柱や梁など住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分）について、供給事業者に対する10年間の瑕疵担保責任（修補請求権等）が義務づけられております。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、当社が独自に各現場で検査・確認し、品質管理に万全を期すよう努めております。また、入居した顧客からの各種手直し・修繕等の要望には、迅速な対応を行っております。

しかしながら、建物の引渡し後、設計・施工上の問題に起因する瑕疵等、不具合が生じた場合、クレーム件数や補償工事の増加等を招き、その対応のため、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 事業用地の仕入れについて

当社は、主な事業エリアである福岡市内を中心に、マンション用地情報を不動産業者、建設会社、設計事務所及び金融機関等の情報ルートを活用して入手し、迅速な意思決定のもと、利便性の高い用地の取得を実現させております。しかしながら、地価の値上がりにより仕入価額が高騰する場合、あるいは用地取得の競争激化等からその取得が困難になった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、マンション用地を購入する場合、土壤汚染の危険性がないことを確認し、さらに土地の売買契約書において、瑕疵（権利内容、基礎杭等の地中障害物、危険物、産業廃棄物、有害物質等の隠れた瑕疵）が確認された場合の売主の担保責任を明確にしておりますが、土地の土壤汚染の問題が発生した場合やこれらの瑕疵が確認された場合には、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 建設工事の外注について

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

しかしながら、建設会社が経営不安に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合には、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、施工完了後、建設会社に倒産等の事態が発生した場合は、工事請負契約に基づき本来建設会社が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に補修等の義務が発生するため、想定外の費用が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす場合があります。

⑤ 資金調達について

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

⑥ 金利の上昇について

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

今後、市場金利が想定を超えて上昇した場合、支払利息等の増加により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

区 分 (個 別)	平成19年7月中間期	平成20年7月中間期	平成20年1月期
有利子負債残高 (A) (千円)	3,859,890	2,913,804	2,608,368
総資産額 (B) (千円)	5,091,684	5,167,191	5,284,338
有利子負債依存度 (%) (A/B)	75.8	56.4	49.4
売上高 (千円)	1,873,828	2,000,046	5,478,971
営業利益 (C) (千円)	97,782	△118,012	289,377
支払利息 (D) (千円)	40,807	42,628	94,750
(D/C) (%)	41.7	△36.1	32.7

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入意欲が低下する可能性があります。そのため販売計画の遂行が困難となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 近隣住民の反対運動について

当社は、マンションの建設にあたり、関係する法律、自治体の条例等を十分検討した上で、周辺環境との調和を重視した開発計画を立案するとともに、周辺住民に対し事前に説明会を実施する等、十分な対応を講じております。

しかしながら、今後、建設中の騒音、電波障害、日照・眺望問題等を理由に近隣住民が反対運動を起こす可能性があり、その問題解決に時間を要する場合、あるいは設計変更を余儀なくされた場合には、工事遅延や追加工事費用が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、近隣住民の強い反対運動により、プロジェクトの延期若しくはプロジェクトの断念をせざるを得ない場合も考えられ、こうした場合も当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 事業エリアについて

当社グループは、福岡都市圏を中心に事業を展開し、当該地域に経営資源を集中することにより効率的な事業運営を行ってまいりました。このことから、当社グループの業績は、福岡市を中心とする福岡県内の経済状況、雇用状況、賃貸需要、地価の動向の影響を受ける可能性があります。また、近年、福岡市では、「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」等による規制が制定され、資産運用型マンションにおける管理人室の設置、駐車・駐輪施設の設置の義務付け等が定められております。当社グループはこれらの規制に適切に対応してまいりましたが、将来的に規制が変更もしくは強化され、対応が困難となった場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

なお、当社グループは、業容の拡大及び事業エリアの集中によるリスクの回避を目的として、東京都と大分市において事業展開しており、今後も、首都圏及び九州各県の中核市における事業展開を検討してまいります。しかしながら、競合激化による収益圧迫によって当初期待した収益を確保できない場合、又は後発参入のため安定した事業運営ができない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 在庫リスクについて

当社グループは、好立地用地的仕入れ、その地域の顧客ニーズにあったマンションの企画、また、市場動向や近隣の販売状況等を見極めた営業活動を行うことで、マンションの早期完売に努めてまいりました。しかしながら、今後、景気や雇用情勢の悪化、金利の上昇、住宅取得促進優遇税制の改廃等により、販売計画の遂行が困難となり、完成在庫の著しい増加による資金収支の悪化や棚卸資産の評価損等が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 資産運用型マンションの販売について

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

⑪ 引渡し時期による業績の変動について

当社グループの主力事業である不動産販売事業の収益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響されますが、当該事業における売上計上はマンション等の売買契約成立時点ではなく、顧客への引渡し時点を基準といたします。従って、引渡し可能となる竣工時期により、四半期毎の業績は大きく変動する可能性があり、当社グループの業績を判断する際には、この業績の偏重について留意する必要があります。

また、天災や不測の事態等によるマンション建築工期の遅延により、引渡し時期が計画より著しく遅延した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

[前事業年度及び当事業年度の四半期毎の不動産販売事業の売上高 (単位 千円)]

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
平成20年1月期 (個別)	1,030,817	802,964	179,354	3,390,823	5,393,959
平成21年1月期 (連結)	359,123	1,575,935	—	—	1,935,058

(注) 各四半期の数値につきましては、監査法人による監査は受けておりません。

⑫ 個人情報の管理について

当社グループは、既存顧客・見込顧客の個人情報を保有しております。当社グループは、平成17年4月1日施行の個人情報保護法に基づいてプライバシーポリシーを制定し、取得した個人情報については、個人情報を含む各種書類管理の徹底、データアクセス権限の設定、外部進入防止システムの採用等を行い、その漏洩防止に努めております。個人情報の取扱いについては、今後も細心の注意を払ってまいります。今後、不測の事態によって外部への漏洩が発生した場合、当社グループへの信用低下や損害賠償請求による費用発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、不動産販売事業及び不動産賃貸管理事業を主たる業務として展開しており、創業以来、福岡市を中心とした福岡都市圏と久留米市を事業エリアとして事業展開をしております。事業エリアを絞ることで地域と密着を深め、数多くの土地情報から厳選した主要鉄道沿線駅周辺の好立地にファミリーマンション及び資産運用型マンションを開発・供給しております。

なお、ファミリーマンションについては、業容の拡大を目的として平成18年より事業エリアを拡大し、現在、東京都で2棟竣工、大分県大分市で1棟開発中であります。

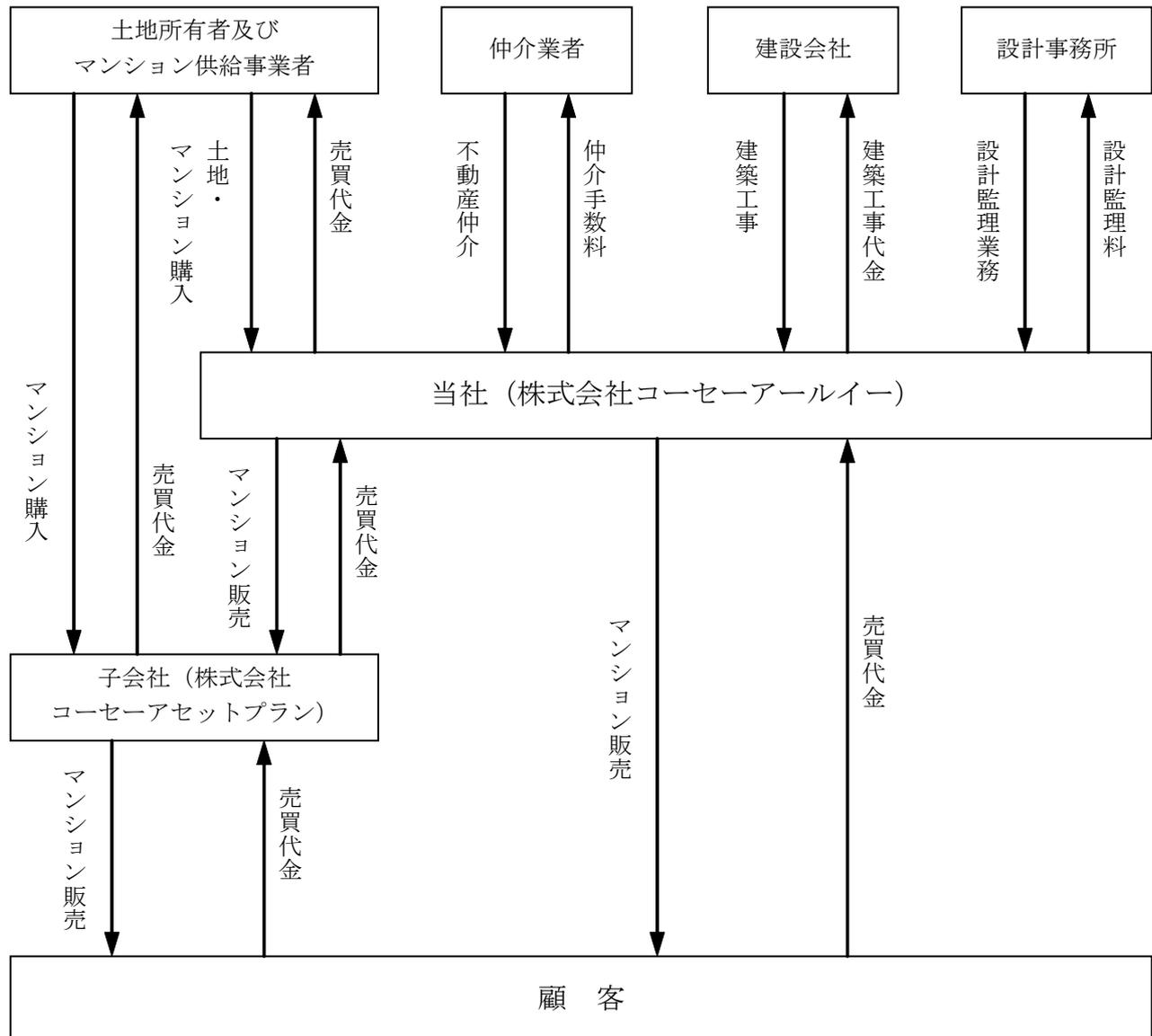
当社グループの主な事業内容及び事業の位置付けは、次のとおりであります。

### (1) 不動産販売事業

当事業では、当社グループが用地仕入・企画立案・物件開発・販売までを一貫して行う「グランフォーレ」シリーズマンションの販売を行っております。「グランフォーレ」シリーズには、購入顧客の居住を目的としたファミリーマンションと購入顧客のマンション経営を目的とした資産運用型マンションがあり、個人・法人の顧客に対する戸別分譲を主としておりますが、法人に対する1棟販売も行っております。また、平成20年2月に設立した、株式会社コーセーアセットプランは、主に資産運用型マンションの販売を行っております。

当社グループが手がけるマンションは、地域における好立地の都市型マンションであり、周辺地域の特性や、そこに住む人々のライフスタイルを反映させ、多様なニーズに対応した「1棟ごとに異なるマンション」づくりを特徴としております。

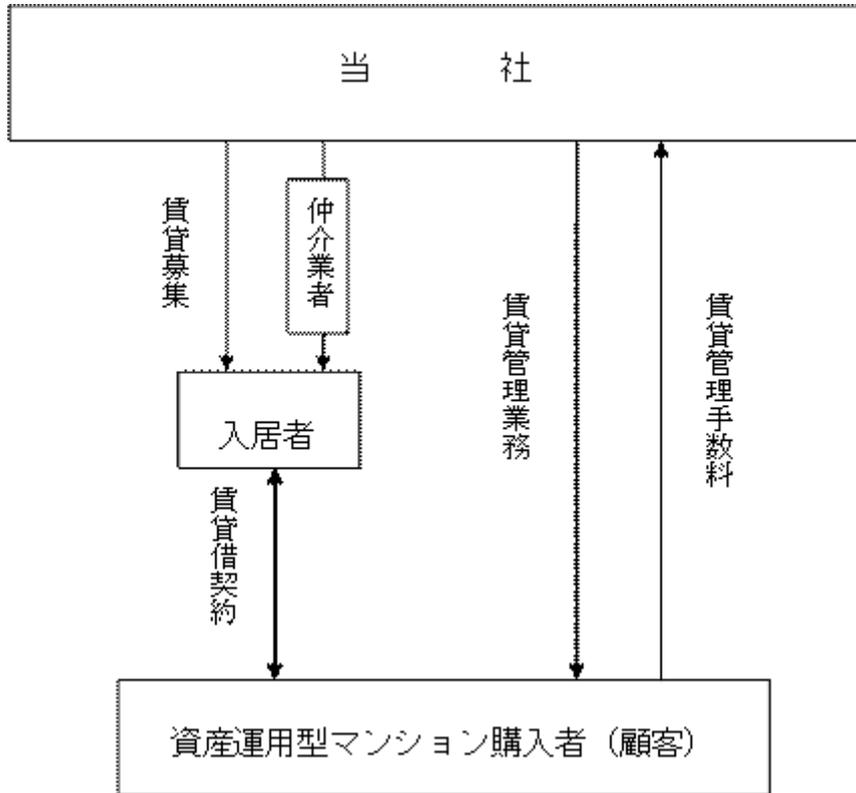
不動産販売事業の「事業系統図」は次のとおりであります。



(2) 不動産賃貸管理事業

当事業では、当社開発及び他社開発を問わず、資産運用型マンションの所有者より賃貸管理委託を受け、不動産賃貸管理事業を行っております。当社が賃貸マンションの入居者募集、入退去管理、家賃回収、補修、クレーム対応等を行い、顧客のマンション経営を全面的にサポートしております。

不動産賃貸管理事業の「事業系統図」は次のとおりであります。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

##### ① お客様の視点による理想の住まいの提供

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

##### ② 経営基盤の確立と事業拡大

お客様に安心していただける住まいを提供していくには、企業が安定して存続することが重要です。そのため、当社グループは、収益構造を確実にして経営基盤を確立したうえで、可能性のある事業を見極め、積極的に事業の拡大を図ってまいります。

##### ③ 地域社会と信頼関係の構築

当社グループは、地域に根ざした企業として、お客様や地域社会と共に生き、共に発展することを企業の存在意義と考えております。当社グループは住・職・遊を融合させて、便利で安全で住みよい住宅を提供することで、より豊かな暮らしの創造に尽力し、地域社会の発展に貢献していく所存です。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、株主資本利益率20%超及び売上高経常利益率10%超を重要な経営指標と認識しており、その向上に取り組んでまいります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、主力の不動産販売事業（ファミリーマンション及び資産運用型マンションの分譲事業）においては、福岡都市圏を中心としながらも、首都圏や九州の中核市への展開を行い、事業拡大を図ってまいります。また、安定した収益性を有する不動産賃貸管理事業においては、当社グループが販売をした資産運用型マンションの顧客からの賃貸管理受託のほか、不動産投資ファンド等からの管理受託を積極的に獲得することで、プロパティ・マネジメント事業へ発展させていきたいと考えております。

また、不動産流通事業等、不動産周辺事業にも進出し、総合不動産業の確立を目指してまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社グループが中長期的な会社の経営戦略を達成し、継続的に成長していくために対処すべき課題は次のとおりであります。

##### ① 事業地域の拡大

当社グループは、創業以来、福岡市を中心とした福岡都市圏において事業展開をしてまいりました。国立社会保障・人口問題研究所の調査によりますと、福岡市は平成42年までは人口の増加が見込まれており、平成23年の九州新幹線（鹿児島ルート）の全線開通により更に福岡市へ人口の流入が進むと思われます。

このことにより、当社グループのビジネスチャンスは拡大いたしますが、一方では、地場有力企業や大手デベロッパーとの競合もますます激しくなることが予想されます。

このような状況の下、当社グループは福岡都市圏で培ったマンションの企画・開発・販売の経験を活かし、事業地域の拡大を図るため、平成18年2月に当社東京支店を設置し、東京都で2棟のファミリーマンションを完成させました。また、九州の中核市（沖縄、佐賀県を除く県庁所在地）でも事業展開を始め、大分県大分市で1棟のファミリーマンションを建築中であります。

今後につきましては、九州地区を当社本社、首都圏を当社東京支店で対応してまいります。企画・開発力を一段と高め、各地域の市況を慎重に見極めた事業展開を行ってまいります。

##### ② 営業体制の拡充と強化

当社グループは、不動産販売事業及び不動産賃貸管理事業の業容拡大に対応するため、全部門にわたり人材の増強を図ってまいりました。平成20年2月には、資産運用型マンションの販売に特化した子会社（株式会社コーセーアセットプラン）を設立し、新たな顧客の獲得を図り、また、今後活発化が見込める不動産流通事業にも対応できる体制を整備しております。

今後も、即戦力となる優秀な人材の確保のみならず、採用後の人材教育の充実に努め、厳しい市況においても顧客のいっそうの満足と支持を獲得できる営業体制を構築してまいります。

#### (5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

## 4. 中間連結財務諸表

### (1) 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	当中間連結会計期間末 (平成20年7月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)			
I 流動資産			
1. 現金及び預金		259,688	
2. 売掛金		2,160	
3. 販売用不動産	※2	1,930,116	
4. 仕掛販売用不動産	※2	2,668,236	
5. 貯蔵品		316	
6. 前渡金		7,992	
7. 前払費用		42,012	
8. 繰延税金資産		5,135	
9. その他		14,987	
貸倒引当金		△184	
流動資産合計		4,930,462	95.4
II 固定資産			
1. 有形固定資産	※1, 2		
(1) 建物		107,208	
(2) 構築物		640	
(3) 工具器具備品		4,317	
(4) 土地		75,179	
2. 無形固定資産			
(1) 商標権		369	
(2) ソフトウェア		375	
(3) その他		1,280	
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券		6,202	
(2) 長期前払費用		1,441	
(3) 繰延税金資産		2,248	
(4) その他		41,480	
貸倒引当金		△4,015	
固定資産合計		236,728	4.6
資産合計		5,167,191	100.0

		当中間連結会計期間末 (平成20年7月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)			
I 流動負債			
1. 支払手形		930,384	
2. 買掛金		11,552	
3. 短期借入金	※2	368,600	
4. 1年内返済予定長期借入金	※2	1,332,402	
5. 1年内償還予定社債		130,000	
6. 未払金		31,993	
7. 未払費用		27,123	
8. 未払法人税等		4,460	
9. 未払消費税等		40	
10. 前受金		48,823	
11. 預り金		71,085	
12. 賞与引当金		9,396	
流動負債合計		2,965,862	57.4
II 固定負債			
1. 社債		25,000	
2. 長期借入金	※2	1,057,802	
3. 預り敷金		17,168	
固定負債合計		1,099,970	21.3
負債合計		4,065,832	78.7
(純資産の部)			
I 株主資本			
1. 資本金		338,000	6.5
2. 資本剰余金			
資本準備金		207,000	4.0
3. 利益剰余金			
(1) 利益準備金		5,240	
(2) その他利益剰余金			
別途積立金		650,000	
繰越利益剰余金		△99,591	
利益剰余金合計		555,648	
株主資本合計		1,100,648	21.3
II 評価・換算差額等			
その他有価証券評価差額金		405	
評価・換算差額等合計		405	0.0
III 新株予約権			
IV 少数株主持分			
純資産合計		1,101,358	21.3
負債純資産合計		5,167,191	100.0

(2) 中間連結損益計算書

		当中間連結会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高			2,000,046	100.0
II 売上原価			1,642,668	82.1
売上総利益			357,377	17.9
III 販売費及び一般管理費			475,390	23.8
営業利益又は営業損失(△)			△118,012	△5.9
IV 営業外収益				
1. 受取利息		525		
2. 受取配当金		32		
3. 受取家賃		37,375		
4. 駐車場収入		4,152		
5. 契約違約金収入		391		
6. 受取手数料		5,836		
7. その他		997	49,310	2.5
V 営業外費用				
1. 支払利息		41,661		
2. 社債利息		966		
3. 融資手数料		19,548		
4. その他		2,784	64,960	3.2
経常利益又は経常損失(△)			△133,662	△6.7
VI 特別損失				
1. 投資有価証券売却損		1,734		
2. ゴルフ会員権売却損		149		
3. 厚生年金基金脱退特別掛金	※1	15,475	17,359	0.9
税金等調整前中間(当期)純利益又は中間純損失(△)			△151,021	△7.6
法人税、住民税及び事業税			626	0.0
法人税等調整額			3,986	0.2
少数株主利益又は損失(△)			△3,695	△0.2
中間(当期)純利益又は中間純損失(△)			△151,939	△7.6

## (3) 中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間(自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余 金合計	
		資本準備金	資本剰余 金合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成20年1月31日残高(千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	550,000	188,958	744,198	1,289,198
中間連結会計期間中の変動額								
別途積立金の積立					100,000	△100,000	—	—
剰余金の配当						△36,610	△36,610	△36,610
利益準備金の積立								
中間純損失						△151,939	△151,939	△151,939
株主資本以外の項目の中間連結会計 期間中の変動額(純額)								
中間連結会計期間中の変動額合計 (千円)	—	—	—	—	100,000	△288,549	△188,549	△188,549
平成20年7月31日残高(千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	650,000	△99,591	555,648	1,100,648

	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差 額金	評価・換算差額等合計		
平成20年1月31日残高(千円)	△685	△685	—	1,288,512
中間連結会計期間中の変動額				
別途積立金の積立				—
剰余金の配当				△36,610
利益準備金の積立				—
中間純損失				△151,939
株主資本以外の項目の中間連結会 計期間中の変動額(純額)	1,091	1,091	304	1,395
中間連結会計期間中の変動額合計 (千円)	1,091	1,091	304	△187,154
平成20年7月31日残高(千円)	405	405	304	1,101,358

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		当中間連結会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間(当期)純利益又は中間純損失(△)		△151,021
減価償却費		3,793
貸倒引当金の増減額(△減少額)		126
賞与引当金の増減額(△減少額)		863
受取利息及び受取配当金		557
支払利息及び社債利息		42,628
会員権売却損		149
売上債権の増減額(△増加額)		△1,087
たな卸資産の増減額(△増加額)		△719,939
仕入債務の増減額(△減少額)		△188,360
前渡金の増減額(△増加額)		64,971
前受金の増減額(△減少額)		713
未払金の増減額(△減少額)		6,864
未払消費税等の増減額(△減少額)		40
その他		33,448
小計		△906,253
利息及び配当金の受取額		△638
利息の支払額		△35,617
法人税等の支払額		△63,953
営業活動によるキャッシュ・フロー		△1,006,462

		当中間連結会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)
II 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		△146,850
定期預金の払戻による収入		146,000
投資有価証券の取得による支出		△889
会員権の売却による収入		650
会員権の取得による支出		△3,152
有形固定資産の取得による支出		△3,033
その他		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,274
III 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		27,100
長期借入れによる収入		1,503,000
長期借入金の返済による支出		△1,209,664
少数株主への株式の発行による収入		4,000
社債の償還による支出		△15,000
配当金の支払額		△36,547
財務活動によるキャッシュ・フロー		272,888
IV 現金及び現金同等物の増減額 (△減少額)		△740,848
V 現金及び現金同等物の期首残高		924,687
VI 現金及び現金同等物の中間期末 (期末) 残高	※1	183,838

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

当中間連結会計期間 (自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月 31日)						
1. 連結の範囲に関する事項 (1) 連結子会社の数 1社 (2) 連結子会社の名称 株式会社コーセーアセットプラン 株式会社コーセーアセットプランは当中間連結会計期間において新たに設立したことにより、連結の範囲に含めることといたしました。						
2. 持分法の適用に関する事項 該当事項はありません。						
3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項 連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。						
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 中間連結決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) を採用しております。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 ② たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法を採用しております。						
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ① 有形固定資産 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法を採用しております。 また、平成19年4月1日以降に取得のものについては、改正後の法人税法に規定する方法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>10年～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>4年～8年</td> </tr> </table> ② 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。	建物	10年～50年	構築物	10年	工具器具備品	4年～8年
建物	10年～50年					
構築物	10年					
工具器具備品	4年～8年					

当中間連結会計期間  
(自 平成20年2月1日  
至 平成20年7月31日)

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

(4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(5) その他中間連結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。

5. 中間連結キャッシュ・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。

追加情報

当中間連結会計期間  
(自 平成20年2月1日  
至 平成20年7月31日)

建設工事発注先の会社更生法手続開始申立について

当社がマンション建設工事1件を発注している多田建設株式会社が、平成20年7月31日、東京地方裁判所に対し、会社更生法手続開始の申立を行いました。当社は当該会社に対し、工事着手金47,000千円を支払済みですが、更生手続の開始を前提として工事は継続されております。

## 注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末  
(平成20年7月31日)

※1 有形固定資産の減価償却累計額 29,691 千円

## ※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

販売用不動産	594,922 千円
仕掛販売用不動産	1,962,694
建物	98,097
土地	75,179
計	2,730,894

担保付債務は次のとおりであります。

短期借入金	295,600 千円
1年内返済予定長期借入金	1,332,402
長期借入金	1,057,802
計	2,685,804

## 3 偶発債務

(訴訟関連)

当社は、平成19年3月29日、(株)フジエステートに対して17,750千円及び遅延損害金の支払いを求め損害賠償請求を東京地方裁判所に提起しました。

(株)フジエステートと当社は、当社が保有する建築確認付土地について平成18年10月13日付で売買契約を締結しましたが、(株)フジエステートは売買代金の残金335,305千円を期限までに支払いませんでした。従いまして当社は売買契約を解除し、損害賠償を請求しました。

なお、上記に関し、(株)フジエステートより52,750千円及び遅延損害金の支払いを求められ、平成19年8月27日に反訴を提起され、現在、裁判は継続しております。

## 4 当社は運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。

貸出コミットメントの総額	1,280,000 千円
借入実行残高	1,268,000
差引額	12,000

なお、平成20年9月9日に関連する最終物件を売却・引渡したことにより、返済を完了し、当該契約は終了いたしました。

## (中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)
※1 特別損失の内容 当社は総合型の全国住宅地開発厚生年金基金に加入しておりましたが、財務面の将来的なリスク回避の観点から、平成20年7月25日付けで当該基金より脱退いたしました。これにより脱退に伴う特別掛金15,475千円が発生し、特別損失に計上しております。

## (中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)

## 1. 発行済株式に関する事項

	前事業年度末 株式数	当中間連結会計期間 増加株式数	当中間連結会計期間 減少株式数	当中間連結会計期間末 株式数
発行済株式 普通株式(株)	20,920	—	—	20,920

## 2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 新株予約権等に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当中間連結 会計期間末 残高 (千円)
		前事業年度末	当中間連結会 計期間増加	当中間連結会 計期間減少	当中間連結会 計期間末	
平成17年新株予約権 (ストック・オプション)	—	—	—	—	—	—
平成18年新株予約権 (ストック・オプション)	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	—

## 4. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決 議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成20年4月24日 定時株主総会	普通株式	36,610	1,750	平成20年1月31日	平成20年4月25日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの該当事項はありません。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成20年 2 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)	
※1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成20年 7 月31日現在) (千円)
現金及び預金勘定	259,688
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△75,850
現金及び現金同等物	<u>183,838</u>

(リース取引関係)

当中間連結会計期間 (自 平成20年 2 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)			
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計 額相当額 (千円)	中間期末残高 相当額 (千円)
車両運搬具	31,109	17,526	13,582
工具器具備品	4,938	4,938	0
ソフトウェア	4,407	4,407	0
合計	40,455	26,872	13,582
(2) 未経過リース料中間期末残高相当額			
1年内		4,582千円	
1年超		9,463千円	
合計		14,046千円	
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料		3,547千円	
減価償却費相当額		3,020千円	
支払利息相当額		378千円	
(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。			
(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。			

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	当中間連結会計期間末 (平成20年7月31日)		
	取得原価 (千円)	中間連結 貸借対照 表計上額 (千円)	差額 (千円)
(1) 株式	5,395	6,076	680
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	5,395	6,076	680

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	当中間連結会計期間末 (平成20年7月31日)
	中間連結貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券 非上場株式	126

(1株当たり情報)

当中間連結会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	
1株当たり純資産額	52,631円66銭
1株当たり中間純損失	7,262円90銭
なお、潜在株式調整後1株当たり中間純損失については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり中間純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)
中間(当期)純利益又は純損失(千円)	△151,939
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る中間(当期)純利益又は純損失(千円)	△151,939
普通株式の期中平均株式数(株)	20,920
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権(平成17年及び平成18年ストックオプション)株式数 568株

## (重要な後発事象)

当中間連結会計期間  
 (自 平成20年2月1日  
 至 平成20年7月31日)

平成20年8月28日開催の当社取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される会社法第156条の規定に基づき、機動的な資本政策の遂行を目的として、以下の内容で自己株式を取得することを決議しております。

取得する株式の種類	当社普通株式
取得する株式の総数	1,000株 (上限) (発行済株式総数に対する割合4.78%)
株式の取得価額の総額	30,000千円 (上限)
取得する期間	平成20年8月29日から 平成20年11月28日まで

## 5. 中間個別財務諸表

### (1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年7月31日)		当中間会計期間末 (平成20年7月31日)		対前中間期比	前事業年度の要約貸借対照表 (平成20年1月31日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)									
I 流動資産									
1. 現金及び預金		466,325		257,263			999,687		
2. 売掛金		1,011		2,160			1,072		
3. 販売用不動産		316,987		1,930,116			1,582,816		
4. 仕掛販売用不動産	※ 2	4,031,045		2,668,236			2,295,497		
5. 貯蔵品		523		260			416		
6. 前渡金		16,140		7,992			72,964		
7. 前払費用		20,431		41,155			38,578		
8. 繰延税金資産		5,887		5,170			8,948		
9. 短期貸付金		—		5,000			—		
10. その他	※ 4	12,401		14,999			54,478		
貸倒引当金		—		△270			—		
流動資産合計		4,870,755	95.7	4,932,086	95.3	61,331	5,054,458	95.6	
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
(1) 建物		107,448		106,192			108,789		
(2) 構築物		510		640			451		
(3) 工具器具備品		2,864		2,844			3,409		
(4) 土地		75,179		75,179			75,179		
計		186,003		184,856		△1,147	187,830		
2. 無形固定資産									
(1) 商標権		427		369			398		
(2) ソフトウェア		608		375			491		
(3) その他		1,280		1,280			1,280		
計		2,315		2,025		△290	2,170		
3. 投資その他の資産									
(1) 投資有価証券		1,723		6,142			5,215		
(2) 関係会社株式		—		11,000			—		
(3) 長期前払費用		738		321			688		
(4) 繰延税金資産		2,916		2,248			3,164		
(5) その他		31,228		37,996			34,884		
貸倒引当金		△3,997		△4,015			△4,073		
計		32,609		53,694		21,084	39,879		
固定資産合計		220,929	4.3	240,575	4.7	19,646	229,880	4.4	
資産合計		5,091,684	100.0	5,172,662	100.0	80,977	5,284,338	100.0	

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成19年7月31日)		当中間会計期間末 (平成20年7月31日)		対前中間期比	前事業年度の要約貸借対照表 (平成20年1月31日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(負債の部)									
I 流動負債									
1. 支払手形		207,837		930,384			1,107,015		
2. 買掛金		44,696		11,552			23,282		
3. 短期借入金	※2	195,000		368,600			341,500		
4. 1年内返済予定長期借入金	※2	2,294,044		1,332,402			1,987,044		
5. 1年内償還予定社債		30,000		130,000			130,000		
6. 未払金		21,052		29,725			25,066		
7. 未払費用		24,813		26,678			20,780		
8. 未払法人税等		31,216		4,374			69,749		
9. 未払消費税等		—		—			—		
10. 前受金		19,370		48,823			48,110		
11. 預り金		62,895		69,922			66,403		
12. 賞与引当金		8,501		9,080			8,533		
流動負債合計		2,939,425	57.7	2,961,542		22,117	3,827,485	72.4	
II 固定負債									
1. 社債		155,000		25,000			40,000		
2. 長期借入金	※2	1,185,846		1,057,802			109,824		
3. 預り敷金		19,641		17,168			18,516		
固定負債合計		1,360,487	26.7	1,099,970	21.3	△260,517	168,340	3.2	
負債合計		4,299,913	84.4	4,061,513	78.5	△238,400	3,995,825	75.6	
(純資産の部)									
I 株主資本									
1. 資本金		131,000	2.6	338,000	6.5	207,000	338,000	6.4	
2. 資本剰余金		—		20,700			207,000		
(1) 資本準備金		—		20,700			207,000		
資本剰余金合計		—	—	207,000	4.0	207,000	207,000	3.9	
3. 利益剰余金		5,240		5,240			5,240		
(1) 利益準備金		5,240		5,240			5,240		
(2) その他利益剰余金		—		—			—		
別途積立金		550,000		650,000			550,000		
繰越利益剰余金		106,158		△89,496			188,958		
利益剰余金合計		661,398	13.0	565,743	10.9	△95,654	744,198	14.1	
株主資本合計		792,398	15.6	1,110,743	21.5	318,345	1,289,198	24.4	
II 評価・換算差額等									
その他有価証券評価差額金		△626	△0.0	405	0.0	1,032	△685	△0.0	
評価・換算差額等合計		△626	△0.0	405	0.0	1,032	△685	△0.0	
純資産合計		791,771	15.6	1,111,149	21.5	319,377	1,288,512	24.4	
負債純資産合計		5,091,684	100.0	5,172,662	100.0	80,977	5,284,338	100.0	

(2) 中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)		当中間会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)		対前中間期比	前事業年度の要約損益計算書 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)		増減 (千円)	金額 (千円)
I 売上高		1,873,828	100.0	1,965,617	100.0	91,788	5,478,971	100.0
II 売上原価		1,348,827	72.0	1,634,324	83.1	285,496	4,266,998	77.9
売上総利益		525,000	28.0	331,293	16.9	△193,707	1,211,973	22.1
III 販売費及び一般 管理費		427,218	22.8	435,632		8,414	922,595	16.8
営業利益又は計 上損失(△)		97,782	5.2	△104,339		△202,122	289,377	5.3
IV 営業外収益	※1	26,670	1.4	49,307	2.5	22,637	57,171	1.0
V 営業外費用	※2	50,049	2.6	64,960	3.3	14,910	127,765	2.3
経常利益又は経 常損失(△)		74,403	4.0	△119,992	△6.1	△194,395	218,784	4.0
VI 特別利益	※3	3,239	0.1	—	—	△3,239	3,239	0.1
VII 特別損失		—	—	17,359	0.9	17,359	—	—
税引前中間(当 期)純利益又は 純損失(△)		77,642	4.1	△137,351	△7.0	△214,994	222,023	4.1
法人税、住民税 及び事業税		24,299		541			89,148	
法人税等調整額		11,026	35,326	3,952	4,493	△30,833	7,759	96,907
中間(当期)純 利益又は純損失 (△)		42,316	2.3	△141,845	△7.2	△184,161	125,116	2.3

## (3) 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間(自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	利益剰余金		利益剰余 金合計	
		資本準備金	資本剰余 金合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成19年1月31日残高(千円)	131,000	—	—	3,000	300,000	338,482	641,482	772,482
中間会計期間中の変動額								
別途積立金の積立					250,000	△250,000	—	—
剰余金の配当						△22,400	△22,400	△22,400
利益準備金の積立				2,240		△2,240	—	—
中間純利益						42,316	42,316	42,316
株主資本以外の項目の中間会計期間 中の変動額(純額)								
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	—	—	—	2,240	250,000	△232,323	19,916	19,916
平成19年7月31日残高(千円)	131,000	—	—	5,240	550,000	106,158	661,398	792,398

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差 額金	評価・換算差額等合計	
平成19年1月31日残高(千円)	183	183	772,665
中間会計期間中の変動額			
別途積立金の積立			—
剰余金の配当			△22,400
利益準備金の積立			—
中間純利益			42,316
株主資本以外の項目の中間会計期 間中の変動額(純額)	△809	△809	△809
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	△809	△809	19,106
平成19年7月31日残高(千円)	△626	△626	791,771

当中間会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余 金合計	
		資本準備金	資本剰余 金合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成20年1月31日残高 (千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	550,000	188,958	744,198	1,289,198
中間会計期間中の変動額								
別途積立金の積立					100,000	△100,000	—	
剰余金の配当						△36,610	△36,610	△36,610
利益準備金の積立								
中間純損失						△141,845	△141,845	△141,845
株主資本以外の項目の中間会計期間 中の変動額 (純額)								
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	—	—	—	—	100,000	△278,455	△178,455	△178,455
平成20年7月31日残高 (千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	650,000	△89,496	565,743	1,110,743

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差 額金	評価・換算差額等合計	
平成20年1月31日残高 (千円)	△685	△685	1,288,512
中間会計期間中の変動額			
別途積立金の積立			—
剰余金の配当			△36,610
利益準備金の積立			
中間純損失			△141,845
株主資本以外の項目の中間会計期 間中の変動額 (純額)	1,091	1,091	1,091
中間会計期間中の変動額合計 (千円)	1,091	1,091	△177,363
平成20年7月31日残高 (千円)	405	405	1,111,149

## 前事業年度の株主資本等変動計算書 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		資本準備金	資本剰余 金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余 金合計	
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成19年1月31日残高 (千円)	131,000	—	—	3,000	300,000	338,482	641,482	772,482
事業年度中の変動額								
新株の発行	207,000	207,000	207,000					414,000
利益準備金の積立				2,240		△2,240	—	—
剰余金の配当						△2,240	△2,240	△2,240
別途積立金の積立					250,000	△250,000	—	—
当期純利益						125,116	125,116	125,116
株主資本以外の項目の事業年度中の 変動額 (純額)								
事業年度中の変動額合計 (千円)	207,000	207,000	207,000	2,240	250,000	△149,523	102,716	516,716
平成20年1月31日残高 (千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	550,000	188,958	744,198	1,289,198

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差 額金	評価・換算差額等合計	
平成19年1月31日残高 (千円)	183	183	772,665
事業年度中の変動額			
新株の発行			414,000
利益準備金の積立			—
剰余金の配当			△22,400
別途積立金の積立			—
当期純利益			125,116
株主資本以外の項目の事業年度中の 変動額 (純額)	△868	△868	△868
事業年度中の変動額合計 (千円)	△868	△868	515,847
平成20年1月31日残高 (千円)	△685	△685	1,288,512

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p>前中間会計期間 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)</p>																		
<p>1. 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券                      その他有価証券                      時価のあるもの                      中間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。</p> <p>(2) デリバティブ                      時価法を採用しております。</p> <p>(3) たな卸資産                      ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産                      個別法による原価法を採用しております。                      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。</p>	<p>1. 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券                      その他有価証券                      時価のあるもの                      同左                        時価のないもの                      同左</p> <p>(2) デリバティブ                      _____</p> <p>(3) たな卸資産                      ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産                      同左                        ② 貯蔵品                      同左</p>	<p>1. 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券                      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                      同左</p> <p>(2) デリバティブ                      _____</p> <p>(3) たな卸資産                      ① 販売用不動産、仕掛販売用不動産                      同左                        ② 貯蔵品                      同左</p>																		
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産                      定率法を採用しております。ただし平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しております。                      なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="279 952 566 1019"> <tr> <td>建物</td> <td>10年～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>4年～8年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産                      定額法を採用しております。                      なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。</p>	建物	10年～50年	構築物	10年	工具器具備品	4年～8年	<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産                      定率法を採用しております。ただし平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しております。                      また、平成19年4月1日以降に取得のものについては、改正後の法人税法に規定する方法によっております。                      なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="710 1019 997 1086"> <tr> <td>建物</td> <td>10年～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>4年～8年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産                      同左</p>	建物	10年～50年	構築物	10年	工具器具備品	4年～8年	<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産                      定率法を採用しております。ただし平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しております。                      なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="1141 952 1428 1019"> <tr> <td>建物</td> <td>10年～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>4年～8年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産                      同左</p>	建物	10年～50年	構築物	10年	工具器具備品	4年～8年
建物	10年～50年																			
構築物	10年																			
工具器具備品	4年～8年																			
建物	10年～50年																			
構築物	10年																			
工具器具備品	4年～8年																			
建物	10年～50年																			
構築物	10年																			
工具器具備品	4年～8年																			
<p>3. 引当金の計上基準</p> <p>(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。</p> <p>(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中間会計期間の負担額を計上しております。</p>	<p>3. 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金                      同左</p> <p>(2) 賞与引当金                      同左</p>	<p>3. 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金                      同左</p> <p>(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。</p>																		
<p>4. リース取引の処理方法                      リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>4. リース取引の処理方法                      同左</p>	<p>4. リース取引の処理方法                      同左</p>																		

前中間会計期間 (自 平成19年 2 月 1 日 至 平成19年 7 月 31 日)	当中間会計期間 (自 平成20年 2 月 1 日 至 平成20年 7 月 31 日)	前事業年度 (自 平成19年 2 月 1 日 至 平成20年 1 月 31 日)
<p>5. ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を充たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ</p> <p>ヘッジ対象・・・借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップについて特例処理の要件を充たしておりますので、中間決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>5. ヘッジ会計の方法</p>
<p>6. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p>	<p>7. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p>	<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p>

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間会計期間 (自 平成19年 2 月 1 日 至 平成19年 7 月 31 日)	当中間会計期間 (自 平成20年 2 月 1 日 至 平成20年 7 月 31 日)	前事業年度 (自 平成19年 2 月 1 日 至 平成20年 1 月 31 日)
<p>(減価償却の方法の変更)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当中間会計期間より、平成19年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、この変更に伴う損益への影響は軽微であります。</p>	<p>(減価償却の方法の変更)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当中間会計期間より、平成19年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、この変更に伴う損益への影響は軽微であります。</p>	<p>(減価償却の方法の変更)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当中間会計期間より、平成19年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、この変更に伴う損益への影響は軽微であります。</p>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成19年7月31日)	当中間会計期間末 (平成20年7月31日)	前事業年度末 (平成20年1月31日)																																																																						
<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 22,617千円</p> <p>※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>3,151,105千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>102,368</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>75,179</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,328,654</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>135,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td>2,294,044</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,185,846</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3,614,890</td> </tr> </table> <p>3 当社は運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>1,280,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>1,234,000</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>46,000</td> </tr> </table>	仕掛販売用不動産	3,151,105千円	建物	102,368	土地	75,179	計	3,328,654	短期借入金	135,000千円	1年内返済予定長期借入金	2,294,044	長期借入金	1,185,846	計	3,614,890	貸出コミットメントの総額	1,280,000千円	借入実行残高	1,234,000	差引額	46,000	<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 29,387千円</p> <p>※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>594,922千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>1,962,694</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>98,097</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>75,179</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,730,894</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>295,600千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td>1,332,402</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>1,057,802</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,685,804</td> </tr> </table> <p>3 当社は運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>1,280,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>1,268,000</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>12,000</td> </tr> </table> <p>なお、平成20年9月9日に関連する最終物件を売却・引渡したことにより、返済を完了し、当該契約は終了いたしました。</p>	販売用不動産	594,922千円	仕掛販売用不動産	1,962,694	建物	98,097	土地	75,179	計	2,730,894	短期借入金	295,600千円	1年内返済予定長期借入金	1,332,402	長期借入金	1,057,802	計	2,685,804	貸出コミットメントの総額	1,280,000千円	借入実行残高	1,268,000	差引額	12,000	<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 26,173千円</p> <p>※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>238,594千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>1,876,089</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>100,120</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>75,179</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,289,983</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>269,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td>1,753,044</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>109,824</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,131,868</td> </tr> </table> <p>3 当社は運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>1,280,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>1,268,000</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>12,000</td> </tr> </table>	販売用不動産	238,594千円	仕掛販売用不動産	1,876,089	建物	100,120	土地	75,179	計	2,289,983	短期借入金	269,000千円	1年内返済予定長期借入金	1,753,044	長期借入金	109,824	計	2,131,868	貸出コミットメントの総額	1,280,000千円	借入実行残高	1,268,000	差引額	12,000
仕掛販売用不動産	3,151,105千円																																																																							
建物	102,368																																																																							
土地	75,179																																																																							
計	3,328,654																																																																							
短期借入金	135,000千円																																																																							
1年内返済予定長期借入金	2,294,044																																																																							
長期借入金	1,185,846																																																																							
計	3,614,890																																																																							
貸出コミットメントの総額	1,280,000千円																																																																							
借入実行残高	1,234,000																																																																							
差引額	46,000																																																																							
販売用不動産	594,922千円																																																																							
仕掛販売用不動産	1,962,694																																																																							
建物	98,097																																																																							
土地	75,179																																																																							
計	2,730,894																																																																							
短期借入金	295,600千円																																																																							
1年内返済予定長期借入金	1,332,402																																																																							
長期借入金	1,057,802																																																																							
計	2,685,804																																																																							
貸出コミットメントの総額	1,280,000千円																																																																							
借入実行残高	1,268,000																																																																							
差引額	12,000																																																																							
販売用不動産	238,594千円																																																																							
仕掛販売用不動産	1,876,089																																																																							
建物	100,120																																																																							
土地	75,179																																																																							
計	2,289,983																																																																							
短期借入金	269,000千円																																																																							
1年内返済予定長期借入金	1,753,044																																																																							
長期借入金	109,824																																																																							
計	2,131,868																																																																							
貸出コミットメントの総額	1,280,000千円																																																																							
借入実行残高	1,268,000																																																																							
差引額	12,000																																																																							
<p>※4 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺の上、流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>※4 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺の上、流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>※4</p>																																																																						

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	当中間会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)
<p>※1 営業外収益のうち主要なもの 受取家賃 7,929千円 契約違約金収入 580 保険解約収入 9,146 広告宣伝費収入 2,981</p> <p>※2 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 39,679千円 融資手数料 1,984 上場関連費 7,258</p> <p>※3 特別利益のうち主要なもの 会員権売却益 3,239千円</p> <p>4 減価償却実施額 有形固定資産 3,176千円 無形固定資産 145 長期前払費用 50</p>	<p>※1 営業外収益のうち主要なもの 受取家賃 37,280千円 契約違約金収入 391 広告宣伝費収入 3,235</p> <p>※2 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 41,661千円 融資手数料 19,548</p> <p>3</p> <p>4 減価償却実施額 有形固定資産 3,213千円 無形固定資産 145 長期前払費用 49</p>	<p>※1 営業外収益のうち主要なもの 受取家賃 19,733千円 契約違約金収入 2,159 広告宣伝費収入 4,139</p> <p>※2 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 92,566千円 融資手数料 11,356 上場関連費 18,671</p> <p>※3 特別利益のうち主要なもの 会員権売却益 3,239千円</p> <p>4 減価償却実施額 有形固定資産 6,733千円 無形固定資産 290 長期前払費用 100</p>

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)

該当事項はありません。

当中間会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)

該当事項はありません。

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)

1. 発行済株式に関する事項

	前事業年度末 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
発行済株式 普通株式 (株)	17,920	3,000	—	20,920

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

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当事業年度 末残高 (千円)
		前事業年度末	当事業年度増 加	当事業年度減 少	当事業年度末	
平成17年新株予約権 (ストック・オプション)	—	—	—	—	—	—
平成18年新株予約権 (ストック・オプション)	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	—

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決 議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当 額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年4月25日 定時株主総会	普通株式	22,400	1,250	平成19年1月31日	平成19年4月26日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決 議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年4月24日 定時株主総会	普通株式	36,610	利益剰余金	1,750	平成20年1月31日	平成20年4月25日

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	当中間会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)																																																																																																
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(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中間期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">中間期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">31,213</td> <td style="text-align: right;">16,117</td> <td style="text-align: right;">15,095</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">9,614</td> <td style="text-align: right;">8,351</td> <td style="text-align: right;">1,262</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">4,407</td> <td style="text-align: right;">3,672</td> <td style="text-align: right;">734</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">45,235</td> <td style="text-align: right;">28,142</td> <td style="text-align: right;">17,092</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">6,919千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">10,817千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">17,736千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4,642千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">4,125千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">516千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	31,213	16,117	15,095	工具器具備品	9,614	8,351	1,262	ソフトウェア	4,407	3,672	734	合計	45,235	28,142	17,092	1年内	6,919千円	1年超	10,817千円	合計	17,736千円	支払リース料	4,642千円	減価償却費相当額	4,125千円	支払利息相当額	516千円	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(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中間期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">中間期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">27,768</td> <td style="text-align: right;">17,415</td> <td style="text-align: right;">10,353</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">4,938</td> <td style="text-align: right;">4,938</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">4,407</td> <td style="text-align: right;">4,407</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">37,114</td> <td style="text-align: right;">26,761</td> <td style="text-align: right;">10,353</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">3,914千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">6,902千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">10,817千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">3,431千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,909千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">373千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	27,768	17,415	10,353	工具器具備品	4,938	4,938	0	ソフトウェア	4,407	4,407	0	合計	37,114	26,761	10,353	1年内	3,914千円	1年超	6,902千円	合計	10,817千円	支払リース料	3,431千円	減価償却費相当額	2,909千円	支払利息相当額	373千円	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">31,213</td> <td style="text-align: right;">18,618</td> <td style="text-align: right;">12,594</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">9,614</td> <td style="text-align: right;">9,203</td> <td style="text-align: right;">411</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">4,407</td> <td style="text-align: right;">4,040</td> <td style="text-align: right;">367</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">45,235</td> <td style="text-align: right;">31,861</td> <td style="text-align: right;">13,373</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">5,374千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">8,611千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">13,986千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">8,836千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">7,844千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">961千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	31,213	18,618	12,594	工具器具備品	9,614	9,203	411	ソフトウェア	4,407	4,040	367	合計	45,235	31,861	13,373	1年内	5,374千円	1年超	8,611千円	合計	13,986千円	支払リース料	8,836千円	減価償却費相当額	7,844千円	支払利息相当額	961千円
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																																																																															
車両運搬具	31,213	16,117	15,095																																																																																															
工具器具備品	9,614	8,351	1,262																																																																																															
ソフトウェア	4,407	3,672	734																																																																																															
合計	45,235	28,142	17,092																																																																																															
1年内	6,919千円																																																																																																	
1年超	10,817千円																																																																																																	
合計	17,736千円																																																																																																	
支払リース料	4,642千円																																																																																																	
減価償却費相当額	4,125千円																																																																																																	
支払利息相当額	516千円																																																																																																	
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	中間期末残高相当額 (千円)																																																																																															
車両運搬具	27,768	17,415	10,353																																																																																															
工具器具備品	4,938	4,938	0																																																																																															
ソフトウェア	4,407	4,407	0																																																																																															
合計	37,114	26,761	10,353																																																																																															
1年内	3,914千円																																																																																																	
1年超	6,902千円																																																																																																	
合計	10,817千円																																																																																																	
支払リース料	3,431千円																																																																																																	
減価償却費相当額	2,909千円																																																																																																	
支払利息相当額	373千円																																																																																																	
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																																																																															
車両運搬具	31,213	18,618	12,594																																																																																															
工具器具備品	9,614	9,203	411																																																																																															
ソフトウェア	4,407	4,040	367																																																																																															
合計	45,235	31,861	13,373																																																																																															
1年内	5,374千円																																																																																																	
1年超	8,611千円																																																																																																	
合計	13,986千円																																																																																																	
支払リース料	8,836千円																																																																																																	
減価償却費相当額	7,844千円																																																																																																	
支払利息相当額	961千円																																																																																																	

(有価証券関係)

前中間会計期間、当中間会計期間及び前事業年度のいずれにおいても子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	当中間会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)
1株当たり純資産額 44,183円69銭 1株当たり中間純利益 2,361円39銭	1株当たり純資産額 53,114円21銭 1株当たり中間純損失 6,780円36銭	1株当たり純資産額 61,592円40銭 1株当たり当期純利益 6,441円31銭
なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、新株予約権の残高はありますが当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり中間純損失については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり中間(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。

	前中間会計期間 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	当中間会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)
中間(当期)純利益又は純損失(千円)	42,316	△141,845	125,116
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益又は純損失(千円)	42,316	△141,845	125,116
期中平均株式数(株)	17,920	20,920	19,424
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権(平成17年及び平成18年ストックオプション)株式数 608株	新株予約権(平成17年及び平成18年ストックオプション)株式数 568株	新株予約権(平成17年及び平成18年ストックオプション)株式数 584株

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	当中間会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)
平成19年7月3日及び平成19年7月12日開催の取締役会において、下記のとおり新株式の発行を決議し、平成19年8月1日に払込が完了いたしました。 この結果、資本金は338,000千円、発行済株式総数は20,920株となっております。 ① 募集方法 : 一般募集 (ブックビルディング方式による募集) ② 発行する株式の種類 : 普通株式 及び数 3,000株 ③ 発行価格 : 1株につき 150,000円 一般募集はこの価格にて行いました。 ④ 引受価額 : 1株につき 138,000円 この価額は当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取った金額であります。 なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。 ⑤ 払込金額 : 1株につき 110,500円 この金額は会社法上の払込金額であり、平成19年7月12日開催の取締役会において決定された金額であります。 ⑥ 資本組入額 : 1株につき 69,000円 ⑦ 発行価額の総額 : 450,000千円 ⑧ 資本組入額の総額 : 207,000千円 ⑨ 払込金額の総額 : 414,000千円 ⑩ 払込期日 : 平成19年8月1日 ⑪ 資金の用途 : マンション用地仕入 資金及び建設資金	平成20年8月28日開催の当社取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される会社法第156条の規定に基づき、機動的な資本政策の遂行を目的として、以下の内容で自己株式を取得することを決議しております。 取得する株式の種類 当社普通株式 取得する株式の総数 1,000株(上限) (発行済株式総数に対する割合4.78%) 株式の取得価額の総額 30,000千円(上限) 取得する期間 平成20年8月29日から 平成20年11月28日まで	当社は、平成20年2月13日開催の取締役会において、次のとおり、子会社を設立することを決議いたしました。 1. 設立する子会社の概要 (1) 商号 株式会社コーセーアセットプラン (2) 代表者 代表取締役社長 諸藤敏一 (3) 本店所在地 福岡市中央区舞鶴二丁目2番11号 (4) 設立年月日 平成20年2月26日 (5) 主な事業内容 不動産の売買、賃貸、斡旋、仲介及び管理 (6) 決算期 1月31日 (7) 資本の額 15,000千円 (8) 発行済株式数 1,500株 (9) 株主構成 当社 73.3% 中川幸治 20.0% その他 6.7% 2. 子会社設立の目的 当社が取り組んでいる不動産周辺事業の拡大の一環として、機動的な企画・販売活動を展開するため。

## 6. 生産、受注及び販売の実績

### (1) 生産実績

当社グループは、不動産販売事業及び不動産賃貸管理事業を行っており、生産実績を定義することは困難であるため、生産実績は記載しておりません。

### (2) 契約実績

当中間連結会計期間における不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

区 分		当中間連結会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	
不動産 販売事業	内 訳	戸数 (戸)	金額 (千円)
	ファミリーマンション	22	673,054
	資産運用型マンション	42	551,795
	中古マンション他	5	64,348
合 計		69	1,289,197

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

### (3) 契約残高

当中間会計期間における不動産販売事業の契約残高は次のとおりであります。

区 分		当中間連結会計期間 (平成20年7月31日現在)	
不動産 販売事業	内 訳	戸数 (戸)	金額 (千円)
	ファミリーマンション	18	525,893
	資産運用型マンション	111	1,165,659
合 計		129	1,691,552

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

### (4) 販売実績

#### ① 不動産販売事業

区 分		当中間連結会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	
不動産 販売事業	内 訳	戸数 (戸)	金額 (千円)
	ファミリーマンション	10	364,896
	資産運用型マンション	48	1,505,814
	中古マンション他	5	64,348
合 計		63	1,935,058

(注) 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

区 分		当中間連結会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	
不動産賃貸管理事業		戸数 (戸)	金額 (千円)
			1,011

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。