

平成21年1月期 決算短信

平成21年3月16日

上場取引所 福

上場会社名 株式会社 コーセーアールイー
 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
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長
 定時株主総会開催予定日 平成21年4月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成21年4月28日

(氏名) 諸藤敏一
 (氏名) 津田雅浩
 配当支払開始予定日

TEL 092-722-6677

平成21年4月28日

(百万円未満切捨て)

1. 21年1月期の連結業績(平成20年2月1日～平成21年1月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年1月期	5,244	—	103	—	80	—	△76	—
20年1月期	—	—	—	—	—	—	—	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年1月期	△3,684.74	—	△6.6	—	2.0
20年1月期	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 21年1月期 一百万円 20年1月期 一百万円

(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
21年1月期	4,462	1,174	26.2	56,905.31
20年1月期	—	—	—	—

(参考) 自己資本 21年1月期 1,168百万円 20年1月期 一百万円

(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
21年1月期	236	△14	△593	553
20年1月期	—	—	—	—

(注)当社は連結財務諸表作成初年度のため、平成20年1月期の数値並びに対前期増減率については記載していません。

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額(年間)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年1月期	0.00	0.00	0.00	1,750.00	1,750.00	36	—	—
21年1月期	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00	20	—	—
22年1月期(予想)	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00	—	—	—

3. 22年1月期の連結業績予想(平成21年2月1日～平成22年1月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期連結累計期間	2,099	5.0	19	—	1	—	0	—	33.92
通期	4,497	△14.2	107	3.6	69	△14.3	40	—	1,938.55

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 1社 (社名)
- (2) 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(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) 21年1月期 20,920株 20年1月期 20,920株
 ② 期末自己株式数 21年1月期 286株 20年1月期 1株

(参考)個別業績の概要

1. 21年1月期の個別業績(平成20年2月1日～平成21年1月31日)

(1) 個別経営成績 (％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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年1月期	5,074	△7.4	91	△68.4	67	△69.0	△82	—
20年1月期	5,478	11.6	289	△45.7	218	△54.5	125	△52.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年1月期	△3,971.11	—
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	%	百万円	%	円 銭	%
21年1月期	4,436	26.2	1,162	26.2	—	—	56,316.49	—
20年1月期	5,284	24.4	1,288	24.4	—	—	61,592.40	—

(参考) 自己資本 21年1月期 1,162百万円 20年1月期 1,288百万円

2. 22年1月期の個別業績予想(平成21年2月1日～平成22年1月31日)

(％表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期累計期間	1,983	0.9	△6	—	△25	—	△25	—	△1,219.35
通期	4,308	△15.1	98	8.2	60	△11.2	36	—	1,744.69

※業績予想に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 当期の経営成績

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

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、景気先行き不安に伴う個人消費の低迷による販売不振、金融資本市場の信用収縮による資金繰りの悪化等で、経営破綻する企業が続出するなど、極めて厳しい事業環境が続いております。

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

これらの結果、売上高は 5,244,224千円となり、販売費及び一般管理費の節減に努めたものの、営業利益 103,987千円、経常利益 80,694千円となりました。また、財務体質の健全性を向上させるため、現時点での資産価値を保守的に見積もり、棚卸資産評価損を特別損失として計上したことなどにより、当期純損失 76,863千円となりました。

なお、当連結会計年度は、連結財務諸表の作成初年度であるため、前年同期との比較分析は行っておりません。(以下、「(2) 財政状態に関する分析」についても同じ。)

事業分野別の状況は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

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

(不動産賃貸管理事業)

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

② 次期の見通し

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、景気回復の見通しが不透明なことなどにより、厳しい事業環境が継続するものと思われれます。しかしながら、分譲用マンションの需給調整が進むことが予想され、土地価格や建築資材コストの下落傾向、潜在化している購買ニーズの回復傾向も感じられるようになりました。

このような環境の下、当社グループは、ファミリーマンションの企画・販売において、継続して販売活動を行うとともに、福岡市に1棟29戸の完成を計画しているほか、さらに商品力の高い新規プロジェクトを企画してまいります。一方、資産運用型マンションの企画・販売におきましては、顧客への訴求力向上に努めて販売拡大を図るとともに、福岡市に2棟116戸の完成を計画しているほか、人口流入傾向が続く福岡市において、引き続き安定的な供給に取り組んでまいります。また、市況が活発化している中古マンションの仕入・販売について、事業拡大を図るほか、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きましては、資産運用型マンションの販売に伴う管理戸数の着実な増加を見込んでおります。

平成22年1月期の業績予想につきましては、売上高 4,497,120千円(前年同期比14.2%減)、営業利益 107,720千円(前年同期比3.6%増)、経常利益 69,120千円(前年同期比14.3%減)、当期純利益 40,000千円(前年同期は76,863千円の純損失)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

当連結会計年度末の資産は 4,462,437千円となりました。これは主として、販売用不動産 1,873,007千円及び仕掛販売用不動産 1,697,440千円等であります。

当連結会計年度末の負債は 3,288,253千円となりました。これは主として、支払手形及び買掛金 921,599千円、1年内返済予定長期借入金 978,004千円、長期借入金 624,820千円等であります。

当連結会計年度末の純資産は 1,174,184千円となりました。これは、配当 36,610千円及び当期純損失 76,863千円によるものであります。

② 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 553,006千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は 236,322千円となりました。これは主として、棚卸資産の減少 307,918千円、仕入債務の減少 208,697千円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は 14,742千円となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出 11,490千円、会員権の取得による支出 3,152千円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

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

キャッシュ・フロー指標の推移は、次のとおりであります。

	平成21年1月期
自己資本比率 (%)	26.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	8.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	217.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	11.9

(注) 1. 各指標の算出は以下の算式を使用し、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. 有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当連結会計年度の配当につきましては、当期純損失ではあるものの、経常利益の状況並びに上記配当政策を踏まえ、1株当たり年間配当金1,000円を予定しております。

次期の配当につきましては、1株当たり年間配当金1,000円を予定しております。

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	17	国土交通大臣 (1)第7271号
(株)コーセーアセットプラン	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成20年4月16日～平成25年4月15日	3	福岡県知事 (1)第16119号

(注) 当連結会計年度末(平成21年1月31日)時点の状況であります。

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

② 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、新築住宅の基本構造部分(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)が義務付けられております。当社は、十分な設計技術、建築技術を有する設計事務所及び建設会社に業務を委託するとともに、設計段階から建設工事過程の重要な時点において、独自に各現場で検査・確認し、品質管理に万全を期すよう努めております。また、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、土壌汚染の危険性がないことを確認し、さらに土地の売買契約書において、瑕疵(権利内容、基礎杭等の地中障害物、危険物、産業廃棄物、有害物質等の隠れた瑕疵)が確認された場合の売主の担保責任を明確にしておりますが、土地の土壌汚染の問題が発生した場合やこれらの瑕疵が確認された場合には、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 建設工事の外注について

当社は、マンションの建設については、物件ごとに建設会社へ一括発注し、民間連合協定工事請負契約約款に基づく工事請負契約を締結しており、発注先である建設会社の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案した上で決定しております。マンションの品質管理について、当社は、建設会社に対して施工品質の確保を求め、設計事務所に対して厳格な設計・施工監理を求めるとともに、自社（1級建築施工管理技師）で品質管理を行うことができる体制を整えております。また、工事工程管理について、当社は、当社・建設会社・設計事務所の担当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	平成19年1月期 (個別)	平成20年1月期 (個別)	平成21年1月期 (連結)
有利子負債残高(A)(千円)	2,971,412	2,608,368	2,054,824
総資産額(B)(千円)	4,848,460	5,284,338	4,462,437
有利子負債依存度(%) (A/B)	61.3	49.4	46.0
売上高(千円)	4,911,134	5,478,971	5,244,224
営業利益(C)(千円)	532,961	280,377	103,987
支払利息(D)(千円)	57,695	94,750	79,348
(D/C)(%)	10.8	32.7	76.3

また、市場金利の上昇に伴ってローン金利が上昇した場合、ローンを利用する顧客の購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、中期的な経済展望のもと、土地の仕入れ、マンションの企画・販売を行い、完成物件の早期完売に努めてまいりました。しかしながら、急激な景気の悪化、金利の上昇、住宅取得促進優遇税制の改廃等により、販売計画の遂行が困難となり、完成在庫の著しい増加による資金収支の悪化や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。

また、平成22年1月期からは、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されるため、販売用不動産、仕掛販売用不動産の時価が取得原価を下回る場合には評価損が計上され、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 資産運用型マンションの販売について

当社グループが販売しております資産運用型マンションは、一般的に、賃貸入居率の悪化や家賃相場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ます。当社グループの業績を判断する際には、この業績の偏重について留意する必要があります。

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

[前期及び当期の四半期毎の不動産販売事業の売上高 (単位 千円)]

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
平成20年1月期(個別)	1,030,817	802,964	179,354	3,390,823	5,393,959
平成21年1月期(連結)	359,123	1,575,935	1,829,891	1,353,648	5,118,597

(注) 各四半期の数値につきましては、監査法人による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、当連結会計年度末までに、東京都足立区で2棟、大分県大分市で1棟を完成させております。

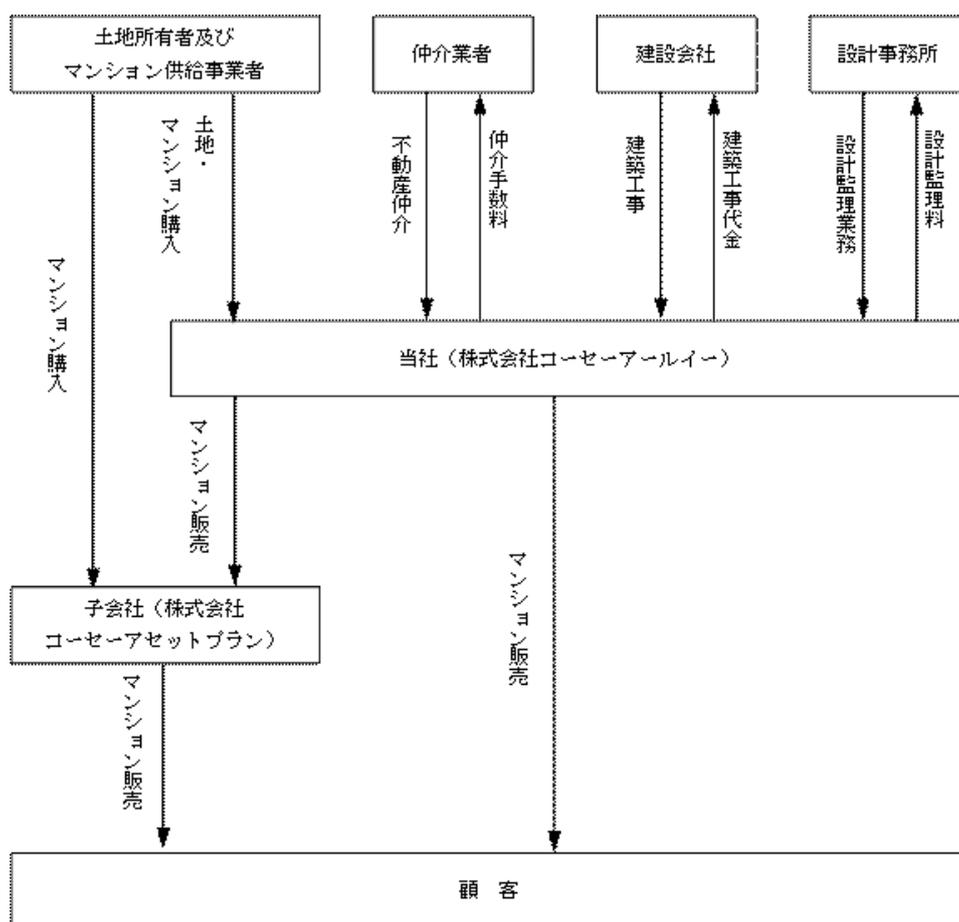
当社グループの主な事業内容及び事業の位置付けは、次のとおりであります。

(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。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。

当社グループが手掛けるマンションは、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。

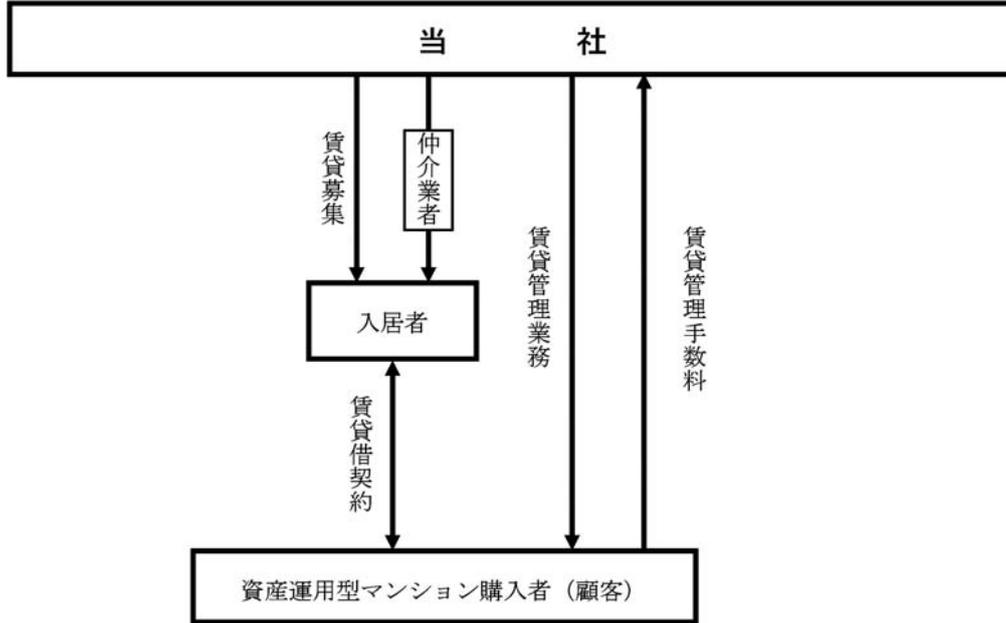
不動産販売事業の「事業系統図」は次のとおりであります。



(2) 不動産賃貸管理事業

当事業では、当社開発物件を中心に、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と考えております。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積極的に進出し、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、計画が進められている九州新幹線（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れます。これらの要因により、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争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・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ております。また、九州の中核市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完成させております。

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に対応してまいります。企画・販売力を一段と高め、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. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	当連結会計年度 (平成21年1月31日)		構成比 (%)
		金額(千円)		
(資産の部)				
I 流動資産				
1. 現金及び預金			632,256	
2. 売掛金			2,811	
3. 販売用不動産	※2		1,873,007	
4. 仕掛販売用不動産	※2		1,697,440	
5. その他			38,478	
貸倒引当金			△190	
流動資産合計			4,243,803	95.1
II 固定資産				
1. 有形固定資産	※1			
(1) 建物	※2	100,923		
減損損失累計額		△3,862	97,060	
(2) 構築物			578	
(3) 工具器具備品			3,375	
(4) 土地	※2		75,179	
有形固定資産合計			176,194	3.9
2. 無形固定資産				
(1) 商標権			340	
(2) ソフトウェア			45	
(3) その他			1,280	
無形固定資産合計			1,666	0.0
3. 投資その他の資産				
(1) 投資有価証券			5,083	
(2) 長期前払費用			1,271	
(3) 繰延税金資産			788	
(4) その他			36,982	
貸倒引当金			△3,354	
投資その他の資産合計			40,772	0.9
固定資産合計			218,633	4.9
資産合計			4,462,437	100.0

		当連結会計年度 (平成21年1月31日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債				
1. 支払手形及び買掛金			921,599	
2. 短期借入金	※2		212,000	
3. 1年内返済予定長期借入金	※2		978,004	
4. 1年内償還予定社債			40,000	
5. 未払法人税等			27,062	
6. 前受金			99,396	
7. 賞与引当金			6,693	
8. その他			161,341	
流動負債合計			2,446,097	54.8
II 固定負債				
1. 社債			200,000	
2. 長期借入金	※2		624,820	
3. 預り敷金			17,335	
固定負債合計			842,155	18.9
負債合計			3,288,253	73.7
(純資産の部)				
I 株主資本				
1. 資本金			338,000	7.6
2. 資本剰余金			207,000	4.6
3. 利益剰余金			630,725	14.1
4. 自己株式			△7,497	△0.2
株主資本合計			1,168,227	26.2
II 評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金			△219	△0.0
評価・換算差額等合計			△219	△0.0
III 少数株主持分				
少数株主持分			6,175	0.1
純資産合計			1,174,184	26.3
負債純資産合計			4,462,437	100.0

(2) 連結損益計算書

		当連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高			5,244,224	100.0
II 売上原価			4,152,763	79.2
売上総利益			1,091,461	20.8
III 販売費及び一般管理費	※1		987,473	18.8
営業利益			103,987	2.0
IV 営業外収益				
1. 受取家賃		60,066		
2. 駐車場収入		12,015		
3. 契約違約金収入		824		
4. 受取手数料		13,049		
5. その他		2,828	88,784	1.7
V 営業外費用				
1. 支払利息		79,348		
2. 融資手数料		24,287		
3. 社債発行費		4,417		
4. その他		4,023	112,077	2.1
経常利益			80,694	1.5
VI 特別損失				
1. 固定資産売却損	※2	3,503		
2. 固定資産除却損	※3	4,044		
3. 投資有価証券評価損		2,252		
4. 棚卸評価損	※4	99,690		
5. 減損損失	※5	3,862		
6. 厚生年金基金脱退特別掛金		15,475		
7. ゴルフ会員権売却損		149	128,979	2.5
税金等調整前当期純損失			48,284	△0.9
法人税、住民税及び事業税		22,278		
法人税等調整額		4,123	26,402	0.5
少数株主利益			2,175	0.0
当期純損失			76,863	△1.5

(3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成20年1月31日 残高(千円)	338,000	207,000	744,198	—	1,289,198
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					
剰余金の配当			△36,610		△36,610
当期純利益			△76,863		△76,863
自己株式の取得				△7,497	△7,497
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計(千円)	—	—	△113,473	△7,497	△120,971
平成21年1月31日 残高(千円)	338,000	207,000	630,725	△7,497	1,168,227

	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等 合計		
平成20年1月31日 残高(千円)	△685	△685	—	1,288,512
連結会計年度中の変動額				
新株の発行				
剰余金の配当				△36,610
当期純利益				△76,863
自己株式の取得				△7,497
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	466	466	6,175	6,642
連結会計年度中の変動額合計(千円)	466	466	6,175	△114,328
平成21年1月31日 残高(千円)	△219	△219	6,175	1,174,184

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

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

		当連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)
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		△150,250
定期預金の払戻による収入		146,000
有形固定資産の取得による支出		△11,490
有形固定資産の売却による収入		4,953
投資有価証券の取得による支出		△1,188
会員権の取得による支出		△3,152
会員権の売却による収入		250
敷金保証金の差入による支出		△3,694
敷金保証金の返還による収入		3,829
投資活動によるキャッシュ・フロー		△14,742
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入の純増減額		△129,500
長期借入れによる収入		1,863,000
長期借入金の返済による支出		△2,357,044
社債の発行による収入		200,000
社債の償還による支出		△130,000
少数株主への株式の発行による収入		4,000
自己株式の取得による支出		△7,497
配当金の支払額		△36,219
財務活動によるキャッシュ・フロー		△593,260
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		0
V 現金及び現金同等物の増減額 (△減少額)		△371,680
VI 現金及び現金同等物の期首残高		924,687
VII 新規連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高		0
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	553,006

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

当連結会計年度
 (自 平成20年2月1日
 至 平成21年1月31日)

1. 連結の範囲に関する事項
 - (1) 連結子会社の数 1社
 - (2) 連結子会社の名称
株式会社コーセーアセットプラン
株式会社コーセーアセットプランは当連結会計年度において新たに設立したことにより、連結の範囲に含めることといたしました。
2. 持分法の適用に関する事項
該当事項はありません。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項
連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。
4. 会計処理基準に関する事項
 - (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法
 - ① 有価証券
その他有価証券
時価のあるもの
連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。
時価のないもの
移動平均法による原価法を採用しております。
 - 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。

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
定額法を採用しております。
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。
 - (3) 重要な繰延資産の処理方法
社債発行費
支出時に全額を費用処理しております。

当連結会計年度
 (自 平成20年2月1日
 至 平成21年1月31日)

(4) 重要な引当金の計上基準

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連結会計年度の負担額を計上しております。

(5) 重要なリース取引の処理方法

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

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

5. 連結キャッシュ・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。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成21年1月31日)	
※1	有形固定資産の減価償却累計額 32,552千円
※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 694,947千円
	仕掛販売用不動産 1,524,869
	建物 96,073
	土地 75,179
	<hr/> 計 2,391,071
	担保付債務は次のとおりであります。
	短期借入金 167,000千円
	1年内返済予定長期借入金 978,004
	長期借入金 624,820
	<hr/> 計 1,769,824
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(契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求め損害賠償請求を東京地方裁判所に提起しました。
	(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。
	一方、上記に関し、平成19年8月27日に(株)フジエステートより52,750千円(手付金・契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求める反訴を提起されました。これらの訴訟に関し、平成20年10月15日、東京地方裁判所において、当社の損害賠償請求を全額認め、(株)フジエステートの反訴請求を棄却する旨の判決が下りましたが、(株)フジエステートが平成20年10月21日付で控訴しており、本書提出日現在、裁判は継続しております。

(連結損益計算書関係)

当連結会計年度
 (自 平成20年2月1日
 至 平成21年1月31日)

※1 販売費に属する費用のおおよその割合は27.8%、
 一般管理費に属する費用のおおよその割合は72.2%
 であります。

主要な費目及び金額は次のとおりであります。

広告宣伝費	161,127 千円
販売促進費	106,526
貸倒引当金繰入額	301
給与・賞与	351,201
賞与引当金繰入額	△1,840
福利厚生費	51,736
減価償却費	7,565

※2 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。

車両運搬具	3,503 千円
計	3,503

※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

建物	3,820 千円
その他	223
計	4,044

※4 棚卸評価損の内訳は次のとおりであります。

仕掛販売用不動産	99,690 千円
計	99,690

※5 減損損失の内訳は次のとおりであります。

建物	3,862 千円
計	3,862

上記減損損失は、翌連結会計年度中に当社東京支
 店の移転が内定していることによるものです。

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

1. 発行済株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式 普通株式	20,920	—	—	20,920

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
自己株式 普通株式	—	286	—	286

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

3. 新株予約権等に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の目的 となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年 度末残高 (千円)
		前事業年度 末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
平成17年新株予約権 (ストック・オプション)	—	—	—	—	—	—
平成18年新株予約権 (ストック・オプション)	—	—	—	—	—	—
合 計	—	—	—	—	—	—

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

平成21年4月27日開催予定の第19期定時株主総会において、次のとおり決議を予定しております。

決 議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年4月27日 定時株主総会	普通株式	20,634	利益剰余金	1,000	平成21年1月31日	平成21年4月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	
※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年1月31日現在) (千円)	
現金及び預金勘定	632,256
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	79,250
現金及び現金同等物	<u>553,006</u>

(リース取引関係)

当連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)																					
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められる もの以外のファイナンス・リース取引																					
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>39,115</td> <td>28,347</td> <td>10,768</td> </tr> <tr> <td>工具器具備 品</td> <td>4,938</td> <td>4,938</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>4,407</td> <td>4,407</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>48,461</td> <td>37,693</td> <td>10,768</td> </tr> </tbody> </table>		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	39,115	28,347	10,768	工具器具備 品	4,938	4,938	0	ソフトウェア	4,407	4,407	0	合計	48,461	37,693	10,768
	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	39,115	28,347	10,768																		
工具器具備 品	4,938	4,938	0																		
ソフトウェア	4,407	4,407	0																		
合計	48,461	37,693	10,768																		
(2) 未経過リース料期末残高相当額																					
1年内	2,269千円																				
1年超	8,498																				
合計	<u>10,768</u>																				
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額																					
支払リース料	5,567千円																				
減価償却費相当額	4,715																				
支払利息相当額	690																				
(4) 減価償却費相当額の算定方法																					
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定 額法によっております。																					
(5) 利息相当額の算定方法																					
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額 を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息 法によっております。																					

(有価証券関係)

当連結会計年度 (平成21年1月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)
該当事項はありません。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券 非上場株式	126

(デリバティブ取引関係)

当連結会計年度末 (平成21年1月31日)

当社グループはデリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

当連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)

1. 当該連結会計年度における費用計上額及び科目名
該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

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

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

① ストック・オプションの数

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

② 単価情報

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

(税効果会計関係)

当連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
繰延税金資産	千円
未払事業税	2,436
貸倒引当金繰入限度超過額	1,331
賞与引当金繰入限度超過額	2,716
棚卸評価損	40,315
減損損失	1,562
その他	1,152
繰延税金資産小計	49,512
評価性引当金	△41,990
繰延税金資産 計	7,522
(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。 千円	
流動資産 繰延税金資産	6,734
固定資産 繰延税金資産	788
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	40.44%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	△9.02
住民税均等割	△1.66
子会社税率差異	0.29
評価性引当額の増減	△86.78
その他	2.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△54.68

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)

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

b. 所在地セグメント情報

当連結会計年度(自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)

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

c. 海外売上高

当連結会計年度(自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)

海外売上高がないため、海外売上高の記載を省略しております。

(関連当事者との取引)

当連結会計年度(自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

当連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	
1株当たり純資産額	56,905円31銭
1株当たり当期純損失額	3,684円74銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成20年1月31日)		当事業年度 (平成21年1月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金		999,687		603,109		
2. 売掛金		1,072		2,811		
3. 販売用不動産	※1	1,582,816		1,873,007		
4. 仕掛販売用不動産	※1	2,295,497		1,697,440		
5. 貯蔵品		416		256		
6. 前渡金		72,964		—		
7. 前払費用		38,578		9,340		
8. 繰延税金資産		8,948		6,017		
9. その他		54,478		13,526		
貸倒引当金		—		△190		
流動資産合計		5,054,458	95.6	4,205,319	94.8	△849,138
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物	※1	126,443		122,226		
減価償却累計額		17,654		△22,290		
減損損失累計額		—	108,789	△3,862	96,073	
(2) 構築物		934		1,174		
減価償却累計額		482	451	△595	578	
(3) 工具器具備品		11,445		11,235		
減価償却累計額		8,035	3,409	△8,967	2,268	
(4) 土地	※1	75,179		75,179		
有形固定資産合計		187,830	3.6	174,100	3.9	△13,729
2. 無形固定資産						
(1) 商標権		398		340		
(2) ソフトウェア		491		45		
(3) その他		1,280		1,280		
無形固定資産合計		2,170	0.0	1,666	0.0	△503
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券		5,215		5,023		
(2) 関係会社株式		—		11,000		
(3) 長期前払費用		688		8,325		
(4) 繰延税金資産		3,164		426		
(5) その他		34,884		33,573		
貸倒引当金		△4,073		△3,354		
投資その他の資産合計		39,879	0.8	54,994	1.3	15,115
固定資産合計		229,880	4.4	230,761	5.2	881
資産合計		5,284,338	100.0	4,436,081	100.0	△848,257

区分	注記 番号	前事業年度 (平成20年1月31日)		当事業年度 (平成21年1月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 支払手形			1,107,015		909,194	
2. 買掛金			23,282		12,405	
3. 短期借入金	※1		341,500		212,000	
4. 1年内返済予定長期借入金	※1		1,987,044		978,004	
5. 1年内償還予定社債			130,000		40,000	
6. 未払金			25,066		29,764	
7. 未払費用			20,780		24,664	
8. 未払法人税等			69,749		21,243	
9. 未払消費税等			—		11,585	
10. 前受金			48,110		99,396	
11. 預り金			66,403		87,429	
12. 賞与引当金			8,533		6,160	
流動負債合計			3,827,485	72.4	2,431,847	54.8
II 固定負債						
1. 社債			40,000		200,000	
2. 長期借入金	※1		109,824		624,820	
3. 預り敷金			18,516		17,379	
固定負債合計			168,340	3.2	842,199	19.0
負債合計			3,995,825	75.6	3,274,047	73.8
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金			338,000	6.4	338,000	7.6
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		207,000		207,000		
資本剰余金合計			207,000	3.9	207,000	4.7
3. 利益剰余金						
(1) 利益準備金		5,240		5,240		
(2) その他利益剰余金						
別途積立金		550,000		650,000		
繰越利益剰余金		188,958		△30,488		
利益剰余金合計			744,198	14.1	624,751	14.1
4. 自己株式			—	—	△7,497	△0.2
株主資本合計			1,289,198	24.4	1,162,253	26.2
II 評価・換算差額等						
その他有価証券評価差額金			△685	△0.0	△219	△0.0
評価・換算差額等合計			△685	△0.0	△219	△0.0
純資産合計			1,288,512	24.4	1,162,034	26.2
負債純資産合計			5,284,338	100.0	4,436,081	100.0

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)		当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)		対前年比 増減 (千円)		
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)			
I 売上高			5,478,971	100.0	5,074,176	100.0	△404,795	
II 売上原価			4,266,998	77.9	4,115,953	81.1	△151,044	
売上総利益			1,211,973	22.1	958,222	18.9	△253,750	
III 販売費及び一般管理費								
1. 販売手数料		8,843			3,018			
2. 広告宣伝費		177,789			161,053			
3. 販売促進費		78,111			77,836			
4. 貸倒損失					27			
5. 貸倒引当金繰入額		148			301			
6. 役員報酬		96,128			78,480			
7. 給与・賞与		277,539			305,276			
8. 福利厚生費		52,857			45,276			
9. 賞与引当金繰入額		8,533			△2,373			
10. 租税公課		45,206			41,529			
11. 賃借料		29,290			24,895			
12. 減価償却費		7,123			6,666			
13. その他		141,023	922,595	16.8	124,918	866,906	17.1	△55,688
営業利益			289,377	5.3	91,315	1.8	△198,062	
IV 営業外収益								
1. 受取利息		880			1,160			
2. 受取配当金		393			32			
3. 受取家賃		19,733			59,754			
4. 受取手数料		8,134			13,049			
5. 契約違約金収入		2,159			824			
6. 保険解約返戻金		9,539			—			
7. 駐車場収入		—			12,015			
8. その他		16,331	57,171	1.0	1,778	88,614	1.7	31,442
V 営業外費用								
1. 支払利息		92,566			77,351			
2. 社債利息		2,184			2,045			
3. 融資手数料		11,356			24,287			
4. 上場関連費用		18,671			—			
5. 社債発行費		—			4,417			
6. その他		2,986	127,765	2.3	4,023	112,126	2.2	△15,638
経常利益			218,784	4.0	67,803	1.3	△150,980	

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)		百分比 (%)	当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	金額 (千円)		金額 (千円)	百分比 (%)	
VI 特別利益							
会員権売却益		3,239	3,239	0.1	—	—	—
VII 特別損失							
1. 固定資産売却損	※1	—	—		3,503		
2. 固定資産除却損	※2	—	—		4,044		
3. 投資有価証券評価損		—	—		2,252		
4. 棚卸評価損	※3	—	—		99,690		
5. 減損損失	※4	—	—		3,862		
6. 厚生年金基金脱退特別掛金		—	—		15,475		
7. 会員権売却損		—	—		149	128,979	2.5
税引前当期純利益又は純損失(△)			222,023	4.1		△61,175	△1.2
法人税、住民税及び事業税		89,148			16,458		
法人税等調整額		7,759	96,907	1.8	5,203	21,661	0.4
当期純利益又は純損失(△)			125,116	2.3		△82,837	△1.6

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自平成19年2月1日至平成20年1月31日)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	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19年1月31日残高(千円)	131,000	—	—	3,000	300,000	338,482	641,482	772,482
事業年度中の変動額								
新株の発行	207,000	207,000	207,000					414,000
利益準備金の積立				2,240		△2,240	—	—
剰余金の配当						△22,400	△22,400	△22,400
別途積立金の積立					250,000	△250,000	—	—
当期純利益						125,116	125,116	125,116
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計 (千円)	207,000	207,000	207,000	2,240	250,000	△149,523	102,716	516,716
平成20年1月31日残高(千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	550,000	188,958	744,198	1,289,198

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

当事業年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金		
					別途積立金	繰越利益 剰余金	
平成20年1月31日残高(千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	550,000	188,958	744,198
事業年度中の変動額							
新株の発行							
利益準備金の積立							
剰余金の配当						△36,610	△36,610
別途積立金の積立					100,000	△100,000	—
当期純利益						△82,837	△82,837
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)							
事業年度中の変動額合計 (千円)					100,000	△219,447	△119,447
平成21年1月31日残高(千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	650,000	△30,488	624,751

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己資本金	株主資本合計	その他有価証券評価 差額金	評価・換算差額等 合計	
平成20年1月31日残高(千円)	—	1,289,198	△685	△685	1,288,512
事業年度中の変動額					
新株の発行					
利益準備金の積立					
剰余金の配当		△36,610			△36,610
別途積立金の積立		—			—
当期純利益		△82,837			△82,837
自己株式の取得	△7,497	△7,497			△7,497
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)			466	466	466
事業年度中の変動額合計 (千円)	△7,497	△126,945	466	466	△126,478
平成21年1月31日残高(千円)	△7,497	1,162,253	△219	△219	1,162,034

(4) キャッシュ・フロー計算書

		前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		222,023
減価償却費		7,123
貸倒引当金の増加額(△減少額)		148
賞与引当金の増加額(△減少額)		1,503
受取利息及び受取配当金		△1,273
支払利息		94,750
会員権売却益		△3,239
売上債権の減少額(△増加額)		△1,072
たな卸資産の減少額(△増加額)		△381,606
前渡金の減少額(△増加額)		△17,212
前払費用の減少額(△増加額)		△9,748
未収消費税等の減少額(△増加額)		△46,839
仕入債務の増加額(△減少額)		479,714
前受金の増加額(△減少額)		△56,410
未払消費税等の増加額(△減少額)		△12,700
預り金の増加額(△減少額)		4,523
預り敷金の増加額(△減少額)		△3,825
その他		2,055
小計		277,913
利息及び配当金の受取額		1,301
利息の支払額		△90,708
法人税等の支払額		△219,398
営業活動によるキャッシュ・フロー		△30,891

		前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)
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		△70,000
定期預金の払戻による収入		70,000
有形固定資産の取得による支出		△6,093
投資有価証券の取得による支出		△3,909
会員権の売却による収入		3,809
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,193
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		△170,000
長期借入れによる収入		2,205,000
長期借入金の返済による支出		△2,368,044
新株の発行による収入		414,000
社債の償還による支出		△30,000
配当金の支払額		△22,400
財務活動によるキャッシュ・フロー		28,556
IV 現金及び現金同等物の増加額		△8,528
V 現金及び現金同等物の期首残高		933,215
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	924,687

重要な会計方針

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)
<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p> その他有価証券</p> <p> ① 時価のあるもの</p> <p> 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。</p> <p> ② 時価のないもの</p> <p> 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>2. たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産</p> <p> 個別法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) 貯蔵品</p> <p> 最終仕入原価法による原価法を採用しております。</p> <p>3. 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産</p> <p> 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。</p> <p> なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p> 建物 10年～50年</p> <p> 構築物 10年</p> <p> 工具器具備品 4年～8年</p> <p>(2) 無形固定資産</p> <p> 定額法を採用しております。</p> <p> 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> <p>4. 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金</p> <p> 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</p> <p> 従業員の賞与支給に備えるため、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>5. リース取引の処理方法</p> <p> 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>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p> 手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p> その他有価証券</p> <p> ① 時価のあるもの</p> <p style="text-align: right;">同 左</p> <p> ② 時価のないもの</p> <p style="text-align: right;">同 左</p> <p>2. たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産</p> <p style="text-align: right;">同 左</p> <p>(2) 貯蔵品</p> <p style="text-align: right;">同 左</p> <p>3. 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産</p> <p style="text-align: right;">同 左</p> <p>(2) 無形固定資産</p> <p style="text-align: right;">同 左</p> <p>4. 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金</p> <p style="text-align: right;">同 左</p> <p>(2) 賞与引当金</p> <p style="text-align: right;">同 左</p> <p>5. リース取引の処理方法</p> <p style="text-align: right;">同 左</p> <p>6. _____</p>

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。	7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 同 左
8. _____	8. 繰延資産の処理方法 社債発行費 支出時に全額を費用処理しております。

会計処理方法の変更

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

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年1月31日)	当事業年度 (平成21年1月31日)																																										
<p>※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">238,594 千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,876,089</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">100,120</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">75,179</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,289,983</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">269,000 千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,753,044</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">109,824</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,131,868</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務 (訴訟関連)</p> <p>当社は、平成19年3月29日、㈱フジエステートに対して17,750千円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。</p> <p>㈱フジエステートと当社は、当社が保有する建築確認付土地について平成18年10月13日付で売買契約を締結しましたが、㈱フジエステートは売買代金の残金335,305千円を期限までに支払いませんでした。従いまして当社は売買契約を解除し、損害賠償を請求しました。</p> <p>なお、上記に関し、㈱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。</p> <p>3 当社は運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">1,280,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,268,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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	<p>※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">694,947 千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,524,869</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">96,073</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">75,179</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,391,071</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">167,000 千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">978,004</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">624,820</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,769,824</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務 (訴訟関連)</p> <p>当社は、平成19年3月29日、㈱フジエステートに対して17,750千円(契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求め損害賠償請求を東京地方裁判所に提起しました。</p> <p>㈱フジエステートと当社は、当社が保有する建築確認付土地について平成18年10月13日付で売買契約を締結しましたが、㈱フジエステートは売買代金の残金335,305千円を期限までに支払いませんでした。従いまして当社は売買契約を解除し、損害賠償を請求しました。</p> <p>一方、上記に関し、平成19年8月27日に㈱フジエステートより52,750千円(手付金・契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求める反訴を提起されました。これらの訴訟に関し、平成20年10月15日、東京地方裁判所において、当社の損害賠償請求を全額認め、㈱フジエステートの反訴請求を棄却する旨の判決が下りましたが、㈱フジエステートが平成20年10月21日付で控訴しており、本書提出日現在、裁判は継続しております。</p> <p>3 _____</p>	販売用不動産	694,947 千円	仕掛販売用不動産	1,524,869	建物	96,073	土地	75,179	計	2,391,071	短期借入金	167,000 千円	1年内返済予定長期借入金	978,004	長期借入金	624,820	計	1,769,824
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																																										
販売用不動産	694,947 千円																																										
仕掛販売用不動産	1,524,869																																										
建物	96,073																																										
土地	75,179																																										
計	2,391,071																																										
短期借入金	167,000 千円																																										
1年内返済予定長期借入金	978,004																																										
長期借入金	624,820																																										
計	1,769,824																																										

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)						
—	※1 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">3,503 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">3,503</td> </tr> </table>	車両運搬具	3,503 千円	計	3,503		
車両運搬具	3,503 千円						
計	3,503						
	※2 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">3,820 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">223</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">4,044</td> </tr> </table>	建物	3,820 千円	その他	223	計	4,044
建物	3,820 千円						
その他	223						
計	4,044						
	※3 棚卸評価損の内訳は次のとおりであります。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">99,690 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">99,690</td> </tr> </table>	仕掛販売用不動産	99,690 千円	計	99,690		
仕掛販売用不動産	99,690 千円						
計	99,690						
	※4 減損損失の内訳は次のとおりであります。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">3,862 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">3,862</td> </tr> </table> 上記減損損失は、翌事業年度中に当社東京支店の移転が内定していることによるものです。	建物	3,862 千円	計	3,862		
建物	3,862 千円						
計	3,862						

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)

1. 発行済株式数に関する事項

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

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

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

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

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

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

当事業年度(自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)

自己株式に関する事項

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

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

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)																																								
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められる もの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められる もの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>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>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>		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	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>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;">35,774</td> <td style="text-align: right;">27,902</td> <td style="text-align: right;">7,872</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>合計</td> <td style="text-align: right;">45,120</td> <td style="text-align: right;">37,247</td> <td style="text-align: right;">7,872</td> </tr> </tbody> </table>		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	35,774	27,902	7,872	工具器具備品	4,938	4,938	0	ソフトウェア	4,407	4,407	0	合計	45,120	37,247	7,872
	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																																						
	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	35,774	27,902	7,872																																						
工具器具備品	4,938	4,938	0																																						
ソフトウェア	4,407	4,407	0																																						
合計	45,120	37,247	7,872																																						
(2) 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額																																								
1年内 5,374千円	1年内 1,601千円																																								
1年超 8,611	1年超 6,271																																								
合計 13,986	合計 7,872																																								
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額	(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額																																								
支払リース料 8,836千円	支払リース料 5,103千円																																								
減価償却費相当額 7,844	減価償却費相当額 4,270																																								
支払利息相当額 961	支払利息相当額 672																																								
(4) 減価償却費相当額の算定方法	(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。	同 左																																								
(5) 利息相当額の算定方法	(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。	同 左																																								

(有価証券関係)

前事業年度 (平成20年1月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券 非上場株式	66

当事業年度 (平成21年1月31日)

子会社及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)

当社はデリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

確定給付型の制度として厚生年金基金制度を採用しており、「全国住宅地開発厚生年金基金（総合設立型）」に加入しております。なお、平成20年7月31日付で当該基金を脱退しております。

2. 退職給付債務に関する事項

前事業年度 (平成20年1月31日)	当事業年度 (平成21年1月31日)
該当事項はありません	—————

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

3. 退職給付費用に関する事項

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)
勤務費用 9,574 退職給付費用 9,574 千円	—————

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)

1. 当該事業年度における費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

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

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

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

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

① スtock・オプションの数

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

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

② 単価情報

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

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

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)																																																																										
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">5,421</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,607</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">3,450</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,743</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,223</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td> その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">110</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">110</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">12,112</td> </tr> </table> <p>(注) 繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">流動資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">8,948</td> </tr> <tr> <td>固定資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">3,164</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.44%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">3.69</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.41</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.89</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">43.65</td> </tr> </table>	繰延税金資産	千円	未払事業税	5,421	貸倒引当金繰入限度超過額	1,607	賞与引当金繰入限度超過額	3,450	その他	1,743	繰延税金資産計	12,223	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	110	繰延税金負債計	110	繰延税金資産の純額	12,112	流動資産 繰延税金資産	8,948	固定資産 繰延税金資産	3,164	法定実効税率	40.44%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	3.69	住民税均等割	0.41	その他	△0.89	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.65	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">1,966</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,331</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">2,495</td> </tr> <tr> <td>棚卸評価損</td> <td style="text-align: right;">40,315</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">1,562</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">764</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">48,433</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△41,990</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">6,443</td> </tr> </table> <p>(注) 繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">流動資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">6,017</td> </tr> <tr> <td>固定資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">426</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.44%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">△6.92</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">△1.00</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△68.49</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.56</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">△35.41</td> </tr> </table>	繰延税金資産	千円	未払事業税	1,966	貸倒引当金繰入限度超過額	1,331	賞与引当金繰入限度超過額	2,495	棚卸評価損	40,315	減損損失	1,562	その他	764	繰延税金資産小計	48,433	評価性引当額	△41,990	繰延税金資産 計	6,443	流動資産 繰延税金資産	6,017	固定資産 繰延税金資産	426	法定実効税率	40.44%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	△6.92	住民税均等割	△1.00	評価性引当額の増減	△68.49	その他	0.56	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△35.41
繰延税金資産	千円																																																																										
未払事業税	5,421																																																																										
貸倒引当金繰入限度超過額	1,607																																																																										
賞与引当金繰入限度超過額	3,450																																																																										
その他	1,743																																																																										
繰延税金資産計	12,223																																																																										
繰延税金負債																																																																											
その他有価証券評価差額金	110																																																																										
繰延税金負債計	110																																																																										
繰延税金資産の純額	12,112																																																																										
流動資産 繰延税金資産	8,948																																																																										
固定資産 繰延税金資産	3,164																																																																										
法定実効税率	40.44%																																																																										
(調整)																																																																											
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.69																																																																										
住民税均等割	0.41																																																																										
その他	△0.89																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.65																																																																										
繰延税金資産	千円																																																																										
未払事業税	1,966																																																																										
貸倒引当金繰入限度超過額	1,331																																																																										
賞与引当金繰入限度超過額	2,495																																																																										
棚卸評価損	40,315																																																																										
減損損失	1,562																																																																										
その他	764																																																																										
繰延税金資産小計	48,433																																																																										
評価性引当額	△41,990																																																																										
繰延税金資産 計	6,443																																																																										
流動資産 繰延税金資産	6,017																																																																										
固定資産 繰延税金資産	426																																																																										
法定実効税率	40.44%																																																																										
(調整)																																																																											
交際費等永久に損金に算入されない項目	△6.92																																																																										
住民税均等割	△1.00																																																																										
評価性引当額の増減	△68.49																																																																										
その他	0.56																																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△35.41																																																																										

(持分法損益等)

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

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

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)
当期純利益又は純損失(△)(千円)	125,116	△82,837
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	125,116	△82,837
期中平均株式数(株)	19,424.11	20,860
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数584個) なお、概要は「第4 提出会社の状況 1株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)

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

1. 設立する子会社の概要

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

(注) 中川幸治氏は当該子会社の取締役に就任いたしました。

2. 子会社設立の目的

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

6. 生産、受注及び販売の実績

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 契約実績

当連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度は、連結財務諸表の作成初年度であるため、前年同期との比較分析は行っておりません。

(以下、「(3) 契約残高」、「(4) 販売実績」についても同じ。)

区 分		当連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	
		戸数 (戸)	金額 (千円)
不動産販売事業	ファミリーマンション	59	1,736,013
	資産運用型マンション	98	1,358,686
	その他	12	151,717
合 計		169	3,246,417

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. その他は中古マンションの仕入・再販によるものであります。

(3) 契約残高

当事業年度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		当連結会計年度 (平成21年1月31日現在)	
		戸数 (戸)	金額 (千円)
不動産販売事業	ファミリーマンション	10	270,587
	資産運用型マンション	10	194,645
	その他	0	0
合 計		20	465,233

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. その他は中古マンションの仕入・再販によるものであります。

(4) 販売実績

① 不動産販売事業

区 分		当連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	
		戸数 (戸)	金額 (千円)
不動産販売事業	ファミリーマンション	55	1,683,160
	資産運用型マンション	205	3,283,718
	その他	12	151,717
合 計		272	5,118,597

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. その他は中古マンションの仕入・再販によるものであります。

② 不動産賃貸管理事業

区 分		当連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	
		戸数 (戸)	金額 (千円)
不動産賃貸管理事業		1,137	125,627

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

7. その他

(1) 役員の変動

① 代表者の変動

該当事項はありません。

② その他役員の変動

・新任取締役候補

取締役 吉本 晋治(現 経営企画室長)

・新任監査役候補

社外監査役 山道 直樹(現 福銀不動産調査株式会社)

(常勤)

(注) 新任監査役候補 山道直樹氏は、会社法第2条第16号に定めるに定める社外監査役の候補者であります。

・退任予定監査役

社外監査役 内川 裕行

(常勤)

③ 就任退任予定日

平成21年4月27日