

## 平成22年1月期 決算短信

平成22年3月17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22年4月27日  
有価証券報告書提出予定日 平成22年4月28日(氏名) 諸藤敏一  
(氏名) 吉本晋治  
配当支払開始予定日TEL 092-722-6677  
平成22年4月28日

(百万円未満切捨て)

## 1. 22年1月期の連結業績(平成21年2月1日～平成22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	%
22年1月期	3,565	△32.0	△132	—	△184	—	△178	—
21年1月期	5,244	—	103	—	80	—	△76	—

	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	%	%	%
22年1月期	△8,903.19	—	△18.7	△4.3	△3.7
21年1月期	△3,684.74	—	△6.6	—	2.0

(参考) 持分法投資損益 22年1月期 ー百万円 21年1月期 ー百万円

## (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
22年1月期	4,076	1,159	23.3	47,747.82
21年1月期	4,462	1,174	26.2	56,606.00

(参考) 自己資本 22年1月期 950百万円 21年1月期 1,168百万円

## (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
22年1月期	201	△14	291	1,031
21年1月期	236	△14	△593	553

## 2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	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	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年1月期	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00	20	—	—
22年1月期	—	0.00	—	500.00	500.00	9	—	1.0
23年1月期 (予想)	—	0.00	—	1,000.00	1,000.00		—	

## 3. 23年1月期の連結業績予想(平成22年2月1日～平成23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	1,744	2.9	△61	—	△83	—	△84	—	△4,200.00
通期	3,687	3.4	135	—	86	—	52	—	2,600.00

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 グランフォーレ百道特定目的会社 ) 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 有  
 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) 22年1月期 20,920株 21年1月期 20,920株  
 ② 期末自己株式数 22年1月期 286株 21年1月期 1,012株

(参考)個別業績の概要

1. 22年1月期の個別業績(平成21年2月1日～平成22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	%
22年1月期	3,276	△35.4	△143	—	△186	—	△165	—
21年1月期	5,074	△7.4	91	△68.4	67	△69.0	△82	—

	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
22年1月期	△8,250.82	—
21年1月期	△3,971.11	—

(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	
22年1月期	3,941	—	957	—	24.3	—	48,103.14	
21年1月期	4,436	—	1,162	—	26.2	—	56,316.49	

(参考) 自己資本 22年1月期 957百万円 21年1月期 1,162百万円

2. 23年1月期の個別業績予想(平成22年2月1日～平成23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	1,658	8.0	△15	—	△12	—	△13	—	△650.00
通期	2,685	△18.0	17	—	7	—	4	—	225.00

※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、実績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

当連結会計年度における我が国経済は、世界的な金融市場の混乱に伴う景気の低迷が続きましたが、国内外の経済対策を背景に一部では景気回復傾向の兆しが見られるようになりました。しかしながら、企業収益を圧迫する円高・デフレ要因は改善されておらず、企業の設備投資、雇用環境、個人消費は低水準で推移し、依然として厳しい状況が続いております。

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、景気先行き不安に伴う個人消費の低迷による販売不振に加え、金融資本市場の信用収縮により開発資金調達が困難な状況となったことから、2009年の年間マンション発売戸数は全国で17年ぶりに8万戸を割り込むなど、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、福岡市で1棟29戸を完成させたほか、前年に引続き在庫物件の販売活動を行いました。顧客の買い控え傾向は根強く、価格対応等を余儀なくされ、利益効率が低下しました。このほか、開発型の特定目的会社を組成し、新たなプロジェクトに着手しております。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2棟116戸を完成させるとともに、即戦力人材を採用するなど営業力の強化に取り組んだものの、計画販売戸数を下回る結果となりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は 3,565,510千円（前年同期比32.0%減）となり、販売費及び一般管理費の節減に努めたものの、営業損失 132,821千円（前年同期は営業利益 103,987千円）、経常損失 184,389千円（前年同期は経常利益 80,694千円）、当期純損失 178,063千円（前年同期は当期純損失 76,863千円）となりました。

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 66戸、資産運用型マンションを 96戸、中古マンションその他 27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 1,827,333千円（前年同期比 8.6%増）、資産運用型マンション販売の売上高は 1,334,412千円（前年同期比 59.4%減）、中古マンションその他販売の売上高は 272,993千円（前年同期比 79.9%増）となりました。この結果、不動産販売事業の売上高は 3,434,740千円（前年同期比 32.9%減）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 1,275戸となり、売上高は 130,769千円（前年同期比 4.1%増）となりました。

次期の見通しにつきましては次のとおりであります。

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、景気回復の見通しが不透明なことから、依然として厳しい事業環境下であり、市場規模が縮小しておりますが、需給調整は着実に進行しており、ファミリーマンション新規発売物件の成約率が上向き傾向となるなど、購買ニーズの回復の兆しも感じられます。

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、継続して販売活動を行うとともに、福岡市に特定目的会社を活用した1棟25戸の完成を計画しているほか、他社開発物件の取得を含め、商品力の高いプロジェクトを順次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、営業力の強化を継続して行うとともに、福岡市に1棟95戸の完成を計画しているほか、引き続き顧客の投資意欲に応えられるプロジェクト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、一層の事業拡大を図り、不動産賃貸管理事業におきましては、顧客（マンションオーナー）や入居者の満足度向上に努め、業績の安定化を図ってまいります。

平成23年1月期の業績予想につきましては、売上高 3,687,220千円（前年同期比 3.4%増）を見込み、さらに販売費及び一般管理費の節減を徹底し、営業利益 135,780千円、経常利益 86,190千円、当期純利益 52,000千円と黒字転換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 4,076,515千円となり、前連結会計年度末に比べ 385,922千円減少しております。これは主として、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の減少によるものであります。

当連結会計年度末の負債は 2,917,280千円となり、前連結会計年度末に比べ 370,973千円減少しております。これは主として、短期借入金が増加したものの、支払手形及び買掛金、1年以内返済予定の長期借入金が減少したことによるものであります。

当連結会計年度末の純資産は 1,159,234千円となり、前連結会計年度末に比べ 14,950千円減少しております。これは、新たに設立した連結子会社(特定目的会社)に係る少数株主持分が増加したものの、利益剰余金が減少したこと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 1,031,307千円となりました。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 201,830千円となりました。これは主として、たな卸資産の減少 869,237千円、仕入債務の減少 413,771千円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 14,855千円となりました。これは主として、定期預金の払戻による収入 75,500千円となったものの、定期預金の預入による支出 97,811千円となったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果得られた資金は 291,326千円となりました。これは主として、長期借入金の返済による支出 1,062,243千円となったものの、短期借入金の純増額 754,790千円、長期借入による収入 380,000千円となったこと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	平成22年1月期
自己資本比率(%)	26.2	23.3
時価ベースの自己資本比率(%)	8.4	18.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	869.5	1,083.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	3.0	3.4

(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) 利益配分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、上記配当政策を踏まえ、1株当たり年間配当金500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上で、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、本項以外の記載内容も併せて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、本項における将来に関する事項は、本資料発表日（平成22年3月17日）現在において当社グループが判断したものであります。

① 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建物の区分所有等に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、土地基本法、不当景品類及び不当表示防止法、犯罪による収益の移転防止法に関する法律、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、本資料発表日現在において、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、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
㈱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	2	福岡県知事(1)第16119号

(注) 当連結会計年度末（平成22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について、供給事業者に対する10年間の瑕疵担保責任が義務付けられております。当社は、十分な設計技術、建築技術を有する設計事務所及び建設会社に業務を委託するとともに、設計段階から建設工事過程の重要な時点において、独自に各現場で検査・確認し、品質管理に万全を期すよう努めております。また、平成21年10月に施行された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、新規物件については住宅瑕疵担保保険に加入しております。しかしながら、保険未加入物件の瑕疵担保責任が発生した場合や保険加入物件の保証限度を超える瑕疵担保責任が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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、地価の上昇により仕入価額が高騰する場合、あるいは用地取得の競合等からその取得が困難になった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、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、開発計画に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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、建設会社に対しては施工品質の確保を、設計事務所に対しては厳格な設計・施工監理を求めるとともに、自社（1級建築施工管理技師）で品質管理を行う体制を整えております。また、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することにより、工事工程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、開発計画に支障をきたした場合、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、施工完了後、建設会社に倒産等の事態が発生した場合、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生じるため、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可能性があります。

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により調達しております。資金調達に際し、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、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、当社の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

当社グループの有利子負債残高は以下の表のとおりであります。不動産販売事業においては、引続き開発案件の拡大を図ることから、総資産に占める有利子負債の割合比率が高い水準で推移することが想定されます。

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20年1月期 (個別)	平成21年1月期 (連結)	平成22年1月期 (連結)
有利子負債残高(A) (千円)	2,608,368	2,054,824	2,187,371
総資産額(B) (千円)	5,284,338	4,462,437	4,076,515
有利子負債依存度(%) (A/B)	49.4	46.0	53.7
売上高(千円)	5,478,971	5,244,224	3,565,510
営業利益(C) (千円)	280,377	103,987	△132,821
支払利息(D) (千円)	94,750	79,348	59,481
(D/C) (%)	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力が低下する可能性があります。この場合、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を企画するとともに、周辺住民に対する事前説明会を実施する等の対応を講じ、現在までのところ、近隣住民との重大な摩擦は発生していません。

しかしながら、今後、建設中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民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、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もしくはプロジェクトの断念を決定せざるを得ない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

なお、当社グループは、業容の拡大及び事業エリアの集中によるリスクの回避を目的として、引き続き首都圏及び九州各県の中核市における事業展開を検討してまいります。しかしながら、競合激化により当初期待した収益を確保できない場合や、後発参入のため安定した事業運営ができない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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、事業用地の仕入れ、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、当連結会計年度より「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、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、評価損が計上されるため、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度におきましては、販売用不動産及び仕掛販売用不動産について 17,112千円の売上原価及びたな卸資産評価損を計上しております。

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する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、顧客に十分な説明を行うとともに、販売後も、入居者募集、入退去管理、家賃回収、補修・クレーム対応等を請負う不動産賃貸管理業務を行い、顧客の安定的なマンション経営をサポートしております。現在までのところ、顧客の資産運用・管理に関し、重大な問題は発生しておりませんが、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、顧客の購入意欲が低下し、資産運用型マンションの販売計画の遂行が困難になった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 引渡し時期による業績の変動について

当社グループの主要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、マンション等の顧客への引渡し時点を基準としております。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21年1月期(連結)	359,123	1,575,935	1,829,891	1,353,648	5,118,597
平成22年1月期(連結)	627,061	999,578	686,760	1,121,339	3,434,740

(注) 平成21年1月期の各四半期の数値につきましては、監査法人による四半期レビューを受けておりません。

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、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、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が、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。

⑬ 次期見通しについて

当社グループは、当連結会計年度において、ファミリーマンション販売での利益効率の低下、資産運用型マンション販売での販売戸数の低迷等により、売上高が前年同期比 32.0%減の 3,565,510千円に留まった結果、営業損失 132,821千円、経常損失 184,389千円、当期純損失 178,063千円を計上いたしました。

また、当社の(単体)純資産が減少し 957,637千円となった結果、「注記事項(連結貸借対照表関係)3.」に記載のとおり、183,670千円の借入金に付された財務制限条項に抵触することとなりましたが、当該金融機関に対して繰上返済の一次的猶予を申入れ、平成22年2月24日に当該金融機関の承認を受けております。

当社グループは、当該状況を解消するため、平成22年1月29日開催の当社取締役会において、次の対策を織込んだ実施計画を決定しており、これを遂行してまいります。

・売上及び売上総利益

(ファミリーマンション販売)

長期在庫となり、利益効率が低下した物件については、当連結会計年度末時点で残戸数が12戸となり、その後の契約も順調に進んでいることから、早期に完売の見通しとなっております。福岡市で平成22年1月に完成させた物件の当連結会計年度末時点の在庫16戸並びに平成23年1月完成予定の25戸については、利益効率も高く、当社グループの最も得意とする事業エリアにあり、着実な販売を見込んでおります。このほか、他社完成物件の仕入・再販にも取組み、業績の積上げを図ってまいります。

(資産運用型マンション販売)

当連結会計年度におきましては、計画販売戸数を下回ったものの、即戦力人材の採用や、営業体制の強化を図ったことにより、営業力の底上げができております。加えて、平成22年5月完成予定の95戸は、福岡市で最も賃貸人気の高いエリアにあり、顧客の投資意欲を高めることができることから、販売戸数の伸長・回復を見込んでおります。

・販売費及び一般管理費

役員報酬の減額、人員整理、給与・賞与のカットをはじめ、あらゆる費用について徹底した削減を行い、一人ひとりの生産性を高めて業務の効率化を図ることにより、市場縮小の状況にあつて厳しい販売見通しの下においても、利益確保を達成する経営体質を確立してまいります。

・プロジェクト

建築基準法改正、土地代・建築資材価格の高騰に続き、国内景気の悪化による需要が落ち込むという状況の下、当連結会計年度までに完成させた物件は、利益効率が低い水準にありましたが、当該状況が改善されつつあることから、今後取組むプロジェクトについては、高いコストパフォーマンスの実現を見込んでおります。当社グループは、財務基盤の安定化を図りながら、創業の原点である福岡都市圏を中心として企画・開発を進めてまいります。

・財務

当社グループの事業運営及び資金収支の安定化を図るため、策定した実施計画をもとに取引金融機関の理解と支援を得られるよう努め、今後の市況回復に向けたプロジェクト開発に取り組んでまいります。なお、当連結会計年度末現在の現金及び現金同等物の残高は 1,031,307千円であり、取引先金融機関との関係も良好であるほか、開発型特定目的会社の活用による資金調達手段の多様化を図っており、当面の資金繰りに問題は無いものと考えております。

しかしながら、これらの対策は、売上等においては分譲マンション市況、プロジェクトの開発等においては土地価格と建築業界の動向、財務においては金融環境の動向に影響を受ける場合があり、当社グループの業績が次期見通しを下回り、財務状況が悪化する可能性があります。

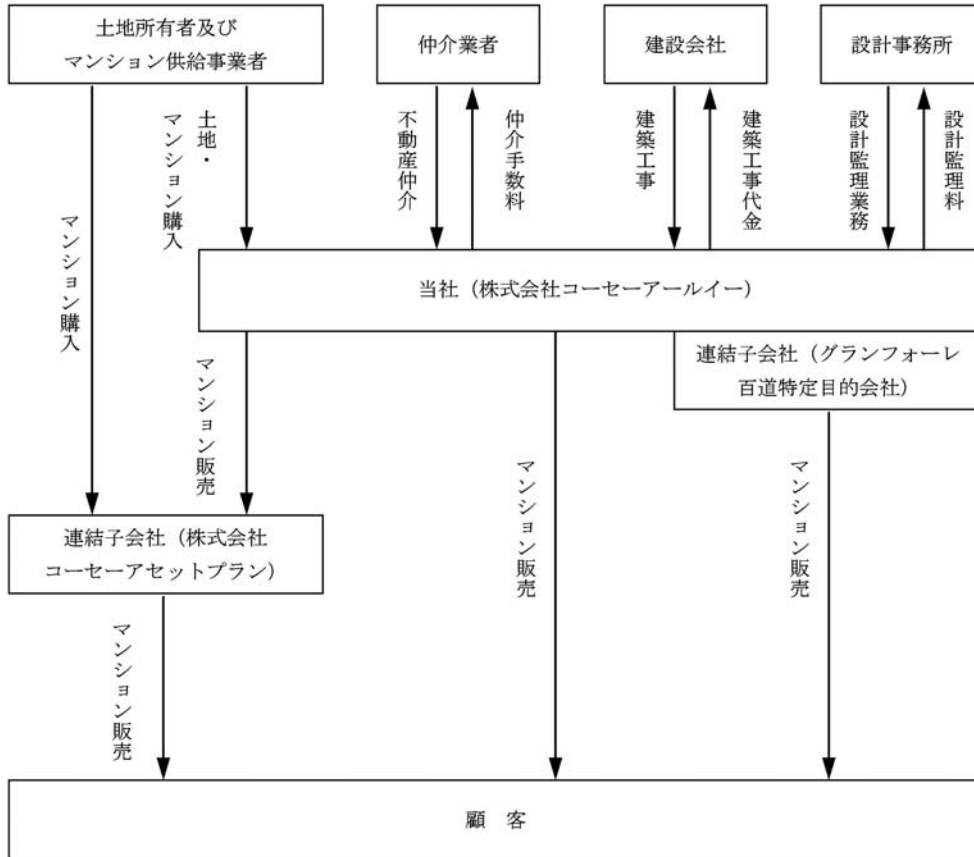


2. 企業集団の状況

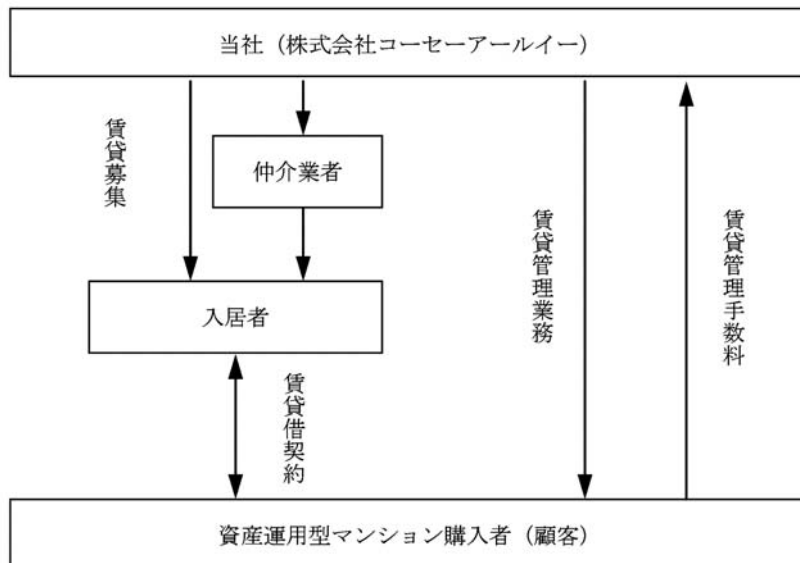
当社グループは、当社（株式会社コーセーアールイー）及び連結子会社2社（株式会社コーセーアセットプラン及び平成21年10月設立のグランフォーレ百道特定目的会社）で構成されており、ファミリーマンション及び資産運用型マンションの企画・開発・販売を行う不動産販売事業と、資産運用型マンションの賃貸管理を受託する不動産賃貸管理事業を主な業務としております。

各事業分野の事業系統図は次のとおりであります。

（不動産販売事業）



（不動産賃貸管理事業）



### 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変化しており、当社グループは、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た「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継続して提供していくため、当社グループは、収益構造を確立し、経営基盤の安定化を図るとともに、可能性のある事業を見極めつつ、事業の拡大に取り組んでまいります。

##### ③ 地域社会との信頼関係の構築

当社グループは、地域に根ざし、お客様や地域社会と共生することを、企業として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、便利で安全で快適な住まいを提供し、お客様のより豊かな暮らしの創造に寄与することを通じて、地域社会の発展に貢献してまいります。

#### (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%、売上高経常利益率10%を重要な経営指標とし、その達成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、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企画・販売）において、福岡都市圏を事業基盤としつつ、首都圏や九州各県の中核市への展開も行い、事業拡大を図ってまいります。

不動産賃貸管理事業においては、当社グループが販売した資産運用型マンションの顧客（オーナー）からの賃貸管理受託を中心に管理戸数を拡大し、ストックビジネスとしての安定成長を図ってまいります。

また、中古住宅の仕入・再販や仲介を主とした不動産流通事業など、不動産周辺事業にも積極的に進出し、総合不動産の確立を目指してまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

世界的な金融市場の混乱に伴い悪化した国内経済は、一部に景気回復傾向の兆しは見られるものの、当社が属する分譲マンション業界においては、個人消費の低迷による販売不振、供給戸数の減少等、依然として厳しい状況が続くものと思われまます。このような事業環境の下、着実な業績回復を目指すため、当社グループの対処すべき課題は次のとおりであります。

##### ① 事業地域の選択

事業地域につきましては、今後も人口流入が続くと見込まれ、創業以来の経験を最大限に活かせる福岡都市圏に集中することとし、事業基盤の確保を図ってまいります。また、事業地域の拡大を目指し、首都圏や九州各県の中核市への事業展開を行っておりますが、各地域の市況の見通しを慎重に見極めた上で、適切なプロジェクトを進めてまいります。

##### ② 営業体制の強化

資産運用型マンション販売における人材確保と人材教育を継続して進め、一層の営業体制強化を図るとともに、市況が活発化している中古マンションの仕入・再販を中心に、不動産流通事業の拡大に取り組んでまいります。

##### ③ 財務体質の強化

当社グループは、前連結会計年度及び当連結会計年度において当期純損失を計上しておりますが、販売費及び一般管理費の削減と業務効率化を徹底して行い、市場縮小の状況においても利益を確保できる経営体質の確立に取り組む一方、事業運営及び資金収支の安定化を図るため、これらの方針に基づいて策定した事業計画をもとに取引金融機関の理解と支援を得て、今後の市況回復に向けたプロジェクト開発に取り組んでまいります。

#### (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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	632,256	1,132,869
売掛金	2,811	1,530
販売用不動産	1,873,007	1,351,275
仕掛販売用不動産	1,697,440	1,349,805
その他	38,478	29,620
貸倒引当金	△190	△490
流動資産合計	4,243,803	3,864,612
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	124,430	118,668
減価償却累計額	△22,928	△24,269
減損損失累計額	△3,862	△772
建物及び構築物(純額)	97,639	93,626
土地	75,179	75,179
その他	12,999	15,224
減価償却累計額	△9,623	△11,540
その他(純額)	3,375	3,684
有形固定資産合計	176,194	172,490
無形固定資産		
投資その他の資産	1,666	1,834
投資その他の資産	44,126	42,858
貸倒引当金	△3,354	△5,280
投資その他の資産合計	40,772	37,578
固定資産合計	218,633	211,903
資産合計	4,462,437	4,076,515

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	921,599	507,828
短期借入金	212,000	798,690
1年内返済予定の長期借入金	978,004	492,503
1年内償還予定の社債	40,000	—
未払法人税等	27,062	9,856
前受金	99,396	8,274
賞与引当金	6,693	—
その他の引当金	—	8,198
その他	161,341	168,484
流動負債合計	2,446,097	1,993,834
固定負債		
社債	200,000	300,000
長期借入金	624,820	596,178
長期預り敷金	17,335	27,267
固定負債合計	842,155	923,445
負債合計	3,288,253	2,917,280
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	207,000	207,000
利益剰余金	630,725	432,008
自己株式	△7,497	△26,253
株主資本合計	1,168,227	950,754
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△219	△190
評価・換算差額等合計	△219	△190
少数株主持分	6,175	208,671
純資産合計	1,174,184	1,159,234
負債純資産合計	4,462,437	4,076,515

(2) 連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
売上高	5,244,224	3,565,510
売上原価	4,152,763	2,786,811
売上総利益	1,091,461	778,698
販売費及び一般管理費	987,473	911,519
営業利益又は営業損失(△)	103,987	△132,821
営業外収益		
受取家賃	60,066	16,329
駐車場収入	12,015	3,285
契約違約金収入	824	1,501
受取手数料	13,049	10,199
その他	2,828	4,366
営業外収益合計	88,784	35,682
営業外費用		
支払利息	79,348	59,481
融資手数料	24,287	15,607
社債発行費	4,417	1,076
その他	4,023	11,086
営業外費用合計	112,077	87,251
経常利益又は経常損失(△)	80,694	△184,389
特別利益		
その他	—	29,450
特別利益合計	—	29,450
特別損失		
固定資産売却損	3,503	—
固定資産除却損	4,044	793
たな卸資産評価損	99,690	—
減損損失	3,862	772
厚生年金基金脱退特別掛金	15,475	—
その他	2,402	1,652
特別損失合計	128,979	3,218
税金等調整前当期純損失(△)	△48,284	△158,157
法人税、住民税及び事業税	22,278	11,936
過年度法人税等戻入額	—	△3,051
法人税等調整額	4,123	6,335
法人税等合計	26,402	15,220
少数株主利益	2,175	4,685
当期純損失(△)	△76,863	△178,063

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	338,000	338,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	338,000	338,000
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	207,000	207,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	207,000	207,000
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	744,198	630,725
当期変動額		
剰余金の配当	△36,610	△20,653
当期純損失(△)	△76,863	△178,063
当期変動額合計	△113,473	△198,716
当期末残高	630,725	432,008
<b>自己株式</b>		
前期末残高	—	△7,497
当期変動額		
自己株式の取得	△7,497	△18,756
当期変動額合計	△7,497	△18,756
当期末残高	△7,497	△26,253
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	1,289,198	1,168,227
当期変動額		
剰余金の配当	△36,610	△20,653
当期純損失(△)	△76,863	△178,063
自己株式の取得	△7,497	△18,756
当期変動額合計	△120,971	△217,473
当期末残高	1,168,227	950,754

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△685	△219
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	466	28
当期変動額合計	466	28
当期末残高	△219	△190
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△685	△219
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	466	28
当期変動額合計	466	28
当期末残高	△219	△190
少数株主持分		
前期末残高	—	6,175
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,175	202,495
当期変動額合計	6,175	202,495
当期末残高	6,175	208,671
純資産合計		
前期末残高	1,288,512	1,174,184
当期変動額		
剰余金の配当	△36,610	△20,653
当期純損失（△）	△76,863	△178,063
自己株式の取得	△7,497	△18,756
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,642	202,523
当期変動額合計	△114,328	△14,949
当期末残高	1,174,184	1,159,234

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純損失(△)	△48,284	△158,157
減価償却費	7,565	6,207
固定資産売却損益(△は益)	3,503	—
固定資産除却損	4,044	793
減損損失	3,862	772
投資有価証券評価損益(△は益)	2,252	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△129	2,226
賞与引当金の増減額(△は減少)	△1,840	△6,076
その他の引当金の増減額(△は減少)	—	8,198
会員権評価損	—	1,652
受取利息及び受取配当金	△1,050	△474
支払利息	79,348	59,481
売上債権の増減額(△は増加)	△1,738	1,280
たな卸資産の増減額(△は増加)	307,918	869,237
前渡金の増減額(△は増加)	72,964	△1,090
前払費用の増減額(△は増加)	18,490	3,754
未収消費税等の増減額(△は増加)	46,839	—
仕入債務の増減額(△は減少)	△208,697	△413,771
前受金の増減額(△は減少)	51,286	△91,122
未払消費税等の増減額(△は減少)	14,289	17,897
未払金の増減額(△は減少)	13,110	△6,110
預り金の増減額(△は減少)	19,438	△3,279
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△1,180	9,932
その他	△4,939	△19,646
小計	377,056	281,705
利息及び配当金の受取額	976	528
利息の支払額	△77,205	△55,485
法人税等の支払額	△64,503	△24,916
営業活動によるキャッシュ・フロー	236,322	201,830



(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
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	△97,811
定期預金の払戻による収入	146,000	75,500
有形固定資産の取得による支出	△11,490	△3,535
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	△631
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	—
敷金及び保証金の差入による支出	△3,694	△1,454
敷金及び保証金の回収による収入	3,829	13,077
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,742	△14,855
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△129,500	754,790
長期借入れによる収入	1,863,000	380,000
長期借入金の返済による支出	△2,357,044	△1,062,243
社債の発行による収入	200,000	100,000
社債の償還による支出	△130,000	△40,000
少数株主への株式の発行による収入	4,000	199,010
自己株式の取得による支出	△7,497	△18,756
配当金の支払額	△36,219	△20,274
少数株主への配当金の支払額	—	△1,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	△593,260	291,326
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△371,680	478,301
現金及び現金同等物の期首残高	924,687	553,006
現金及び現金同等物の期末残高	553,006	1,031,307

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 1社</p> <p>(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。</p> <p>2. 持分法の適用に関する事項 該当事項はありません。</p> <p>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。</p> <p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な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 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。</p> <p>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。</p> <p>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>(2) 重要な減価償却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ります。</p>	<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 2社</p> <p>(2) 連結子会社の名称 株式会社コーセーアセットプラン グランフォーレ百道特定目的会社 グランフォーレ百道特定目的会社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。</p> <p>2. 持分法の適用に関する事項 該当事項はありません。</p> <p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日現在の財務諸表を基礎とし、連結上必要な調整を行っております。なお、決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであり、連結に際しては、連結決算日現在で仮決算を行った財務諸表を基礎としております。 会社名 グランフォーレ百道特定目的会社 決算日 9月30日</p> <p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な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 たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。</p> <p>貯蔵品 同 左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産 同 左</p>

前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<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 構築物 10年 工具器具備品 4年～8年</p> <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> <p>(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。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</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連結会計年度の負担額を計上しております。</p> <p>③ _____</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6. 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。</p>	<p>② 無形固定資産 同 左</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法 同 左</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同 左</p> <p>② 賞与引当金 同 左</p> <p>③ 家賃保証引当金 管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払に備えるため、翌連結会計年度以降の支払見積額を計上しております。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 同 左</p> <p>(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 同 左</p> <p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同 左</p> <p>6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同 左</p>

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

<p>前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)</p>
<p>—————</p>	<p>(重要な資産の評価基準及び評価の方法の変更) (販売用不動産、仕掛販売用不動産)</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「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日公表分)が適用されたことに伴い、個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。</p> <p>これにより、当連結会計年度の営業損失、経常損失、税金等調整前当期純損失が17,112千円増加しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)																																								
<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>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: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,472,738 千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,518,719</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;">3,162,712</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: 60%;">支払手形</td> <td style="text-align: right;">561,075 千円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">167,000</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;">2,330,899</td> </tr> </table> <p>上記担保提供資産のうち、土地と建物につきましては当社発行の社債200,000千円に対する銀行保証の担保として差入れています。</p> <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。</p> <p>これらの訴訟に関し、平成20年10月15日東京地方裁判所、平成21年4月15日東京高等裁判所において、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。なお、本書提出日現在、上告期限を残しており、判決の効力は確定していません。</p>	販売用不動産	1,472,738 千円	仕掛販売用不動産	1,518,719	建物	96,073	土地	75,179	計	3,162,712	支払手形	561,075 千円	短期借入金	167,000	1年内返済予定長期借入金	978,004	長期借入金	624,820	計	2,330,899	<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>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: 60%;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">40,000 千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">925,962</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,267,953</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">92,411</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;">2,401,507</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: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">633,690 千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">337,831</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">586,186</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,557,707</td> </tr> </table> <p>上記担保提供資産のうち、土地と建物につきましては当社発行の社債200,000千円に対する銀行保証の担保として差入れています。</p> <p>2. 偶発債務 (訴訟関連)</p> <p>当社と㈱フジエステートは、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。このため当社は当該売買契約を解除し、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る損害賠償請求を東京地方裁判所に提起しました。</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。</p> <p>これらの訴訟に関し、平成20年10月15日東京地方裁判所、平成21年4月15日東京高等裁判所において、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、その後平成21年4月30日に㈱フジエステートは最高裁判所へ上告受理の申し立てを行いました。平成21年7月6日の上告不受理の決定により、本訴訟が決着したため、当該偶発債務は消滅しました。</p>	定期預金	40,000 千円	販売用不動産	925,962	仕掛販売用不動産	1,267,953	建物	92,411	土地	75,179	計	2,401,507	短期借入金	633,690 千円	1年内返済予定長期借入金	337,831	長期借入金	586,186	計	1,557,707
販売用不動産	1,472,738 千円																																								
仕掛販売用不動産	1,518,719																																								
建物	96,073																																								
土地	75,179																																								
計	3,162,712																																								
支払手形	561,075 千円																																								
短期借入金	167,000																																								
1年内返済予定長期借入金	978,004																																								
長期借入金	624,820																																								
計	2,330,899																																								
定期預金	40,000 千円																																								
販売用不動産	925,962																																								
仕掛販売用不動産	1,267,953																																								
建物	92,411																																								
土地	75,179																																								
計	2,401,507																																								
短期借入金	633,690 千円																																								
1年内返済予定長期借入金	337,831																																								
長期借入金	586,186																																								
計	1,557,707																																								

前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)						
3.	<p>3. 財務制限条項</p> <p>以下の借入金等に関して、次のとおり確約しており、確約内容に反した場合は、当該債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金等)</p> <table data-bbox="861 425 1404 548"> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>25,320 千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>158,350</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>183,670</td> </tr> </table> <p>(確約内容)</p> <p>① 各年度の決算期末において、純資産額が1,030,800千円以下にならないこと。</p> <p>② 借入先金融機関の事前承認なく第三者(当社の代表者、子会社等を含む。)に対し218,600千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。</p> <p>なお、当社(単体)の純資産が減少し957,637千円となった結果、財務制限条項の確約内容①に抵触することとなりましたが、当該金融機関に対して繰上返済の一時的猶予を申入れ、平成22年2月24日に当該金融機関の承認を受けております。</p>	1年内返済予定の長期借入金	25,320 千円	長期借入金	158,350	計	183,670
1年内返済予定の長期借入金	25,320 千円						
長期借入金	158,350						
計	183,670						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)																																																																
<p>※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">161,127 千円</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td style="text-align: right;">106,526</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">301</td></tr> <tr><td>給与・賞与</td><td style="text-align: right;">342,668</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">6,693</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">51,736</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">7,565</td></tr> </table> <p>※2. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">車両運搬具</td><td style="text-align: right;">3,503 千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">3,503</td></tr> </table> <p>※3. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">建物</td><td style="text-align: right;">3,820 千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">223</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">4,044</td></tr> </table> <p>※4. たな卸資産評価損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">99,690 千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">99,690</td></tr> </table> <p>※5. 減損損失 第20期において東京支店の移転を計画しており、当初の予定より早期な除却のため、回収可能価額を著しく低下させる変化と認識し、当連結会計年度において、連結会計年度末の簿価相当額について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr><th style="width: 25%;">用途</th><th style="width: 25%;">種類</th><th style="width: 25%;">場所</th><th style="width: 25%;">金額</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>事務所</td><td>建物</td><td>東京都</td><td style="text-align: right;">3,862 千円</td></tr> </tbody> </table> <p>当社は、営業拠点(本社・支店)を概ね独立したキャッシュフローを生み出す最小の単位としております。</p> <p>※6. _____</p>	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	342,668	賞与引当金繰入額	6,693	福利厚生費	51,736	減価償却費	7,565	車両運搬具	3,503 千円	計	3,503	建物	3,820 千円	その他	223	計	4,044	仕掛販売用不動産	99,690 千円	計	99,690	用途	種類	場所	金額	事務所	建物	東京都	3,862 千円	<p>※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">86,005 千円</td></tr> <tr><td>販売促進費</td><td style="text-align: right;">169,382</td></tr> <tr><td>家賃保証引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">8,198</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2,292</td></tr> <tr><td>給与・賞与</td><td style="text-align: right;">296,093</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">616</td></tr> <tr><td>福利厚生費</td><td style="text-align: right;">44,858</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">6,207</td></tr> </table> <p>※2. _____</p> <p>※3. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">その他</td><td style="text-align: right;">793 千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">793</td></tr> </table> <p>※4. _____</p> <p>※5. 減損損失 当連結会計年度において東京支店を移転いたしました。翌期の販売用物件が減少する見通しのため、回収可能価額を著しく低下させる変化と認識し、当連結会計年度において、連結会計年度末の簿価相当額について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr><th style="width: 25%;">用途</th><th style="width: 25%;">種類</th><th style="width: 25%;">場所</th><th style="width: 25%;">金額</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>事務所</td><td>建物</td><td>東京都</td><td style="text-align: right;">772 千円</td></tr> </tbody> </table> <p>当社は、営業拠点(本社・支店)を概ね独立したキャッシュフローを生み出す最小の単位としております。</p> <p>※6. 特別利益その他の内容は、㈱フジエーストとの違約金請求本訴、違約金等請求反訴が終結いたしましたので、本件訴訟に係る請求債権のうち受取った額32,750千円から訴訟に要した費用3,300千円を差し引いた残額29,450千円であります。</p>	広告宣伝費	86,005 千円	販売促進費	169,382	家賃保証引当金繰入額	8,198	貸倒引当金繰入額	2,292	給与・賞与	296,093	賞与引当金繰入額	616	福利厚生費	44,858	減価償却費	6,207	その他	793 千円	計	793	用途	種類	場所	金額	事務所	建物	東京都	772 千円
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	342,668																																																																
賞与引当金繰入額	6,693																																																																
福利厚生費	51,736																																																																
減価償却費	7,565																																																																
車両運搬具	3,503 千円																																																																
計	3,503																																																																
建物	3,820 千円																																																																
その他	223																																																																
計	4,044																																																																
仕掛販売用不動産	99,690 千円																																																																
計	99,690																																																																
用途	種類	場所	金額																																																														
事務所	建物	東京都	3,862 千円																																																														
広告宣伝費	86,005 千円																																																																
販売促進費	169,382																																																																
家賃保証引当金繰入額	8,198																																																																
貸倒引当金繰入額	2,292																																																																
給与・賞与	296,093																																																																
賞与引当金繰入額	616																																																																
福利厚生費	44,858																																																																
減価償却費	6,207																																																																
その他	793 千円																																																																
計	793																																																																
用途	種類	場所	金額																																																														
事務所	建物	東京都	772 千円																																																														

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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
合計	20,920	—	—	20,920
自己株式				
普通株式(注)	—	286	—	286
合計	—	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。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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	—	—	—	—	—	—

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成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

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	20,653	利益剰余金	1,000	平成21年1月31日	平成21年4月28日



当連結会計年度（自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 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
合計	20,920	—	—	20,920
自己株式				
普通株式（注）	286	726	—	1,012
合計	286	726	—	1,012

（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。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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）
		前連結会計 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	—	—	—	—	—	—

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成21年4月27日 定時株主総会	普通株式	20,653	1,000	平成21年1月31日	平成21年4月28日

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

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成22年4月27日 定時株主総会	普通株式	9,954	利益剰余金	500	平成22年1月31日	平成22年4月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)												
<p>※ 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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">632,256</td> </tr> <tr> <td>預金期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△79,250</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">553,006</td> </tr> </table>	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	553,006	<p>※ 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22年 1月31日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">1,132,869</td> </tr> <tr> <td>預金期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△101,561</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,031,307</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	1,132,869	預金期間が3ヶ月を超える定期預金	△101,561	現金及び現金同等物	1,031,307
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	553,006												
現金及び預金勘定	1,132,869												
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	△101,561												
現金及び現金同等物	1,031,307												

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22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期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></th> <th style="width: 20%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 20%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 20%;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>11,347</td> <td>578</td> <td>10,768</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,347</td> <td>578</td> <td>10,768</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%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="width: 40%;">2,269千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>8,498</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">10,768</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%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="width: 20%;">5,567千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>4,715</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>690</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)	期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	11,347	578	10,768	合計	11,347	578	10,768	1年内	2,269千円	1年超	8,498	合計	10,768	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	<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; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;"></th> <th style="width: 20%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 20%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 20%;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>11,347</td> <td>2,848</td> <td>8,498</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,347</td> <td>2,848</td> <td>8,498</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%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="width: 40%;">2,269千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>6,229</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">8,498</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%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="width: 20%;">2,364千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,269</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>94</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	11,347	2,848	8,498	合計	11,347	2,848	8,498	1年内	2,269千円	1年超	6,229	合計	8,498	支払リース料	2,364千円	減価償却費相当額	2,269	支払利息相当額	94
	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	11,347	578	10,768																																														
合計	11,347	578	10,768																																														
1年内	2,269千円																																																
1年超	8,498																																																
合計	10,768																																																
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																																																
	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	11,347	2,848	8,498																																														
合計	11,347	2,848	8,498																																														
1年内	2,269千円																																																
1年超	6,229																																																
合計	8,498																																																
支払リース料	2,364千円																																																
減価償却費相当額	2,269																																																
支払利息相当額	94																																																

(有価証券関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度(平成22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	1,989	2,341	352
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	1,989	2,341	352
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	3,819	3,276	△543
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	3,819	3,276	△543
合計		5,808	5,617	△190

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成21年2月1日 至平成22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)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成21年2月1日 至 平成22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。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

該当事項はありません。

なお、前連結会計年度において「全国住宅宅地開発厚生年金基金」を脱退しております。

2. 退職給付債務に関する事項

該当事項はありません。

3. 退職給付費用に関する事項

前連結会計年度(自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)

退職給付費用3,644千円、厚生年金基金脱退特別掛金15,475千円を費用として計上しております。

当連結会計年度(自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(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tock・オプションの規模及びその変動状況

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

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
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)	—	—

当連結会計年度（自 平成21年2月1日 至 平成22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. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・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）		
前連結会計年度末	—	—
付与	—	—
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	—	—
権利確定後（株）		
前連結会計年度末	448	104
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
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）	—	—

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22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;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">2,436</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;">2,716</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産評価損</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;">1,151</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;"><u>49,512</u></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;"><u>△41,989</u></td></tr> <tr><td>繰延税金資産 計</td><td style="text-align: right;"><u>7,522</u></td></tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">流動資産</th> <th style="text-align: left;">その他</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>流動資産</td><td>その他</td><td style="text-align: right;">6,734</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td>投資その他の資産</td><td style="text-align: right;">788</td></tr> </tbody> </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;"> <tbody> <tr><td>法定実効税率 (調整)</td><td style="text-align: right;">△40.44%</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;">9.02</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">1.66</td></tr> <tr><td>子会社税率差異</td><td style="text-align: right;">△1.31</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増加</td><td style="text-align: right;">86.78</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;"><u>△1.03</u></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;"><u>54.68</u></td></tr> </tbody> </table> <p>なお、当連結会計年度は、税金等調整前当期純損失が計上されているため、法定実効税率をマイナス表示し、調整を行っております。</p>	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	仕掛販売用不動産評価損	40,315	減損損失	1,562	その他	1,151	繰延税金資産小計	<u>49,512</u>	評価性引当額	<u>△41,989</u>	繰延税金資産 計	<u>7,522</u>	流動資産	その他	千円	流動資産	その他	6,734	固定資産	投資その他の資産	788	法定実効税率 (調整)	△40.44%	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	△1.31	評価性引当額の増加	86.78	その他	<u>△1.03</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>54.68</u>	<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;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">48,672</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">1,185</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,669</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">256</td></tr> <tr><td>家賃保証引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">3,315</td></tr> <tr><td>棚卸評価損</td><td style="text-align: right;">47,236</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">290</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">7,600</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,548</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;"><u>111,771</u></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;"><u>△110,584</u></td></tr> <tr><td>繰延税金資産 計</td><td style="text-align: right;"><u>1,187</u></td></tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">流動資産</th> <th style="text-align: left;">その他</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>流動資産</td><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,006</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td>投資その他の資産</td><td style="text-align: right;">181</td></tr> </tbody> </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;"> <tbody> <tr><td>法定実効税率 (調整)</td><td style="text-align: right;">△40.44%</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;">2.70</td></tr> <tr><td>受取配当等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△0.82</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.70</td></tr> <tr><td>子会社税率差異</td><td style="text-align: right;">0.03</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増加</td><td style="text-align: right;">43.37</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;"><u>4.08</u></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;"><u>9.62</u></td></tr> </tbody> </table> <p>なお、当連結会計年度は、税金等調整前当期純損失が計上されているため、法定実効税率をマイナス表示し、調整を行っております。</p>	繰延税金資産	千円	税務上の繰越欠損金	48,672	未払事業税	1,185	貸倒引当金繰入限度超過額	1,669	賞与引当金繰入限度超過額	256	家賃保証引当金繰入限度超過額	3,315	棚卸評価損	47,236	減損損失	290	未実現利益	7,600	その他	1,548	繰延税金資産小計	<u>111,771</u>	評価性引当額	<u>△110,584</u>	繰延税金資産 計	<u>1,187</u>	流動資産	その他	千円	流動資産	その他	1,006	固定資産	投資その他の資産	181	法定実効税率 (調整)	△40.44%	交際費等永久に損金に算入されない項目	2.70	受取配当等永久に益金に算入されない項目	△0.82	住民税均等割	0.70	子会社税率差異	0.03	評価性引当額の増加	43.37	その他	<u>4.08</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>9.62</u>
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																																																																																														
仕掛販売用不動産評価損	40,315																																																																																														
減損損失	1,562																																																																																														
その他	1,151																																																																																														
繰延税金資産小計	<u>49,512</u>																																																																																														
評価性引当額	<u>△41,989</u>																																																																																														
繰延税金資産 計	<u>7,522</u>																																																																																														
流動資産	その他	千円																																																																																													
流動資産	その他	6,734																																																																																													
固定資産	投資その他の資産	788																																																																																													
法定実効税率 (調整)	△40.44%																																																																																														
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	△1.31																																																																																														
評価性引当額の増加	86.78																																																																																														
その他	<u>△1.03</u>																																																																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>54.68</u>																																																																																														
繰延税金資産	千円																																																																																														
税務上の繰越欠損金	48,672																																																																																														
未払事業税	1,185																																																																																														
貸倒引当金繰入限度超過額	1,669																																																																																														
賞与引当金繰入限度超過額	256																																																																																														
家賃保証引当金繰入限度超過額	3,315																																																																																														
棚卸評価損	47,236																																																																																														
減損損失	290																																																																																														
未実現利益	7,600																																																																																														
その他	1,548																																																																																														
繰延税金資産小計	<u>111,771</u>																																																																																														
評価性引当額	<u>△110,584</u>																																																																																														
繰延税金資産 計	<u>1,187</u>																																																																																														
流動資産	その他	千円																																																																																													
流動資産	その他	1,006																																																																																													
固定資産	投資その他の資産	181																																																																																													
法定実効税率 (調整)	△40.44%																																																																																														
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.70																																																																																														
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△0.82																																																																																														
住民税均等割	0.70																																																																																														
子会社税率差異	0.03																																																																																														
評価性引当額の増加	43.37																																																																																														
その他	<u>4.08</u>																																																																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>9.62</u>																																																																																														

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (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。

当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22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. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度 (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。

当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22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

前連結会計年度 (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。

当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22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。

(関連当事者情報)

前連結会計年度 (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。

当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)	
1株当たり純資産額	56,606円00銭	1株当たり純資産額	47,747円82銭
1株当たり当期純損失額	3,684円74銭	1株当たり当期純損失額	8,903円19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株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
当期純損失 (千円)	76,863	178,063
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	178,063
期中平均株式数 (株)	20,860	20,000



5. 個別財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年1月31日)	当事業年度 (平成22年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	603,109	991,811
売掛金	2,811	1,530
販売用不動産	1,873,007	1,340,808
仕掛販売用不動産	1,697,440	1,348,675
貯蔵品	256	388
前渡金	—	1,090
前払費用	9,340	5,687
繰延税金資産	6,017	—
短期貸付金	—	15,000
その他	13,526	7,996
貸倒引当金	△190	△490
流動資産合計	4,205,319	3,712,498
固定資産		
有形固定資産		
建物	122,226	116,704
減価償却累計額	△22,290	△23,520
減損損失累計額	△3,862	△772
建物(純額)	96,073	92,411
構築物	1,174	934
減価償却累計額	△595	△649
構築物(純額)	578	284
工具、器具及び備品	11,235	13,245
減価償却累計額	△8,967	△10,219
工具、器具及び備品(純額)	2,268	3,025
土地	75,179	75,179
有形固定資産合計	174,100	170,902
無形固定資産		
商標権	340	283
ソフトウェア	45	271
その他	1,280	1,280
無形固定資産合計	1,666	1,834
投資その他の資産		
投資有価証券	5,023	5,683
関係会社株式	11,000	11,000
長期前払費用	8,325	2,069
繰延税金資産	426	—
その他	33,573	42,990
貸倒引当金	△3,354	△5,280
投資その他の資産合計	54,994	56,463
固定資産合計	230,761	229,200
資産合計	4,436,081	3,941,698

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年1月31日)	当事業年度 (平成22年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	909,194	495,894
買掛金	12,405	11,934
短期借入金	212,000	593,690
1年内返済予定の長期借入金	978,004	485,831
1年内償還予定の社債	40,000	—
未払金	29,764	30,624
未払費用	24,664	18,899
未払法人税等	21,243	1,747
前受金	99,396	258,744
預り金	87,429	402,857
賞与引当金	6,160	—
その他の引当金	—	8,198
その他	11,585	32,186
流動負債合計	2,431,847	2,340,607
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	624,820	416,186
長期預り敷金	17,379	27,267
固定負債合計	842,199	643,453
負債合計	3,274,047	2,984,061
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金		
資本準備金	207,000	207,000
資本剰余金合計	207,000	207,000
利益剰余金		
利益準備金	5,240	5,240
その他利益剰余金		
別途積立金	650,000	550,000
繰越利益剰余金	△30,488	△116,157
利益剰余金合計	624,751	439,082
自己株式	△7,497	△26,253
株主資本合計	1,162,253	957,828
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△219	△190
評価・換算差額等合計	△219	△190
純資産合計	1,162,034	957,637
負債純資産合計	4,436,081	3,941,698

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
売上高		
不動産販売収入	4,948,385	3,145,142
不動産賃貸管理収入	125,790	131,555
売上高合計	5,074,176	3,276,698
売上原価		
不動産販売収入原価	4,081,174	2,629,410
不動産賃貸管理収入原価	34,778	43,462
売上原価合計	4,115,953	2,672,873
売上総利益	958,222	603,825
販売費及び一般管理費		
販売手数料	3,018	11,545
広告宣伝費	161,053	76,613
販売促進費	77,836	131,167
貸倒損失	27	66
貸倒引当金繰入額	301	2,226
役員報酬	78,480	71,805
給料及び賞与	296,742	242,106
福利厚生費	45,276	37,001
賞与引当金繰入額	6,160	—
支払手数料	47,400	59,938
租税公課	41,529	33,771
賃借料	24,895	16,050
減価償却費	6,666	5,461
その他	77,518	60,040
販売費及び一般管理費合計	866,906	747,794
営業利益又は営業損失(△)	91,315	△143,969
営業外収益		
受取利息	1,160	744
受取配当金	32	3,370
受取家賃	59,754	13,767
受取手数料	13,049	10,199
契約違約金収入	824	1,501
駐車場収入	12,015	3,285
その他	1,778	3,892
営業外収益合計	88,614	36,759
営業外費用		
支払利息	77,351	53,720
社債利息	2,045	2,606
融資手数料	24,287	12,326
社債発行費	4,417	—
その他	4,023	11,086
営業外費用合計	112,126	79,740
経常利益又は経常損失(△)	67,803	△186,949

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
特別利益		
その他	—	29,450
特別利益合計	—	29,450
特別損失		
固定資産売却損	3,503	—
固定資産除却損	4,044	793
たな卸資産評価損	99,690	—
会員権評価損	—	1,652
減損損失	3,862	772
厚生年金基金脱退特別掛金	15,475	—
その他	2,402	—
特別損失合計	128,979	3,218
税引前当期純損失(△)	△61,175	△160,717
法人税、住民税及び事業税	16,458	906
過年度法人税等戻入額	—	△3,051
法人税等調整額	5,203	6,443
法人税等合計	21,661	4,298
当期純損失(△)	△82,837	△165,016

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	338,000	338,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	338,000	338,000
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	207,000	207,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	207,000	207,000
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	207,000	207,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	207,000	207,000
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	5,240	5,240
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,240	5,240
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	550,000	650,000
当期変動額		
別途積立金の積立	100,000	
別途積立金の取崩		△100,000
当期変動額合計	100,000	△100,000
当期末残高	650,000	550,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	188,958	△30,488
当期変動額		
剰余金の配当	△36,610	△20,653
別途積立金の積立	△100,000	
別途積立金の取崩		100,000
当期純損失(△)	△82,837	△165,016
当期変動額合計	△219,447	△85,669
当期末残高	△30,488	△116,157
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	744,198	624,751
当期変動額		
剰余金の配当	△36,610	△20,653
別途積立金の積立	—	

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
別途積立金の取崩		—
当期純損失(△)	△82,837	△165,016
当期変動額合計	△119,447	△185,669
当期末残高	624,751	439,082
自己株式		
前期末残高	—	△7,497
当期変動額		
自己株式の取得	△7,497	△18,756
当期変動額合計	△7,497	△18,756
当期末残高	△7,497	△26,253
株主資本合計		
前期末残高	1,289,198	1,162,253
当期変動額		
剰余金の配当	△36,610	△20,653
当期純損失(△)	△82,837	△165,016
自己株式の取得	△7,497	△18,756
当期変動額合計	△126,945	△204,425
当期末残高	1,162,253	957,828
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△685	△219
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	466	28
当期変動額合計	466	28
当期末残高	△219	△190
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△685	△219
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	466	28
当期変動額合計	466	28
当期末残高	△219	△190
純資産合計		
前期末残高	1,288,512	1,162,034
当期変動額		
剰余金の配当	△36,610	△20,653
当期純損失(△)	△82,837	△165,016
自己株式の取得	△7,497	△18,756
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	466	28
当期変動額合計	△126,478	△204,397
当期末残高	1,162,034	957,637

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

重要な会計方針

前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法                      その他有価証券                      ① 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。                      ② 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. たな卸資産の評価基準及び評価方法                      (1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産                      個別法による原価法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>3. 固定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。</p> <p>4. 繰延資産の処理方法                      社債発行費                      支出時に全額を費用処理しております。</p> <p>5. 引当金の計上基準                      (1) 貸倒引当金                      債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案して回収不能見込額を計上しております。                      (2) 賞与引当金                      従業員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>1. 有価証券の評価基準及び評価方法                      その他有価証券                      ① 時価のあるもの                      同 左                      ② 時価のないもの                      同 左</p> <p>2. たな卸資産の評価基準及び評価方法                      (1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産                      個別法による原価法（貸借対照表価額について収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。                      (2) 貯蔵品                      同 左</p> <p>3. 固定資産の減価償却の方法                      (1) 有形固定資産                      同 左                      (2) 無形固定資産                      同 左</p> <p>4. 繰延資産の処理方法                      社債発行費                      同 左</p> <p>5. 引当金の計上基準                      (1) 貸倒引当金                      同 左                      (2) 賞与引当金                      同 左</p>

前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<p>(3) _____</p> <p>6. 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>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。</p>	<p>(3) 家賃保証引当金 管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払いに備えるため、翌会計年度以降の支払見積額を計上しております。</p> <p>6. リース取引の処理方法 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 消費税等の会計処理 同 左</p>

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<p>_____</p>	<p>(たな卸資産の評価基準及び評価の方法の変更) (販売用不動産及び仕掛販売用不動産) 通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「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日公表分)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。 これにより、当事業年度の営業損失、経常損失、税引前当期純損失が 17,112千円増加しております。</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<p>(損益計算書) 前事業年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、販売費及び一般管理費の総額の100分の5を超えたため区分掲記しました。 なお、前事業年度における「支払手数料」の金額は 55,604千円であります。</p>	<p>_____</p>



注記事項  
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年1月31日)	当事業年度 (平成22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;">1,472,738 千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,518,719</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;">3,162,712</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%;">支払手形</td> <td style="text-align: right;">561,075 千円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">167,000</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;">2,330,899</td> </tr> </table> <p>上記担保提供資産のうち、建物と土地につきましては当社発行の社債200,000千円に対する銀行保証の担保として差入れております。</p> <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。</p> <p>これらの訴訟に関し、平成20年10月15日東京地方裁判所、平成21年4月15日東京高等裁判所において、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。なお、本書提出日現在、上告期限を残しており、判決の効力は確定していません。</p>	販売用不動産	1,472,738 千円	仕掛販売用不動産	1,518,719	建物	96,073	土地	75,179	計	3,162,712	支払手形	561,075 千円	短期借入金	167,000	1年内返済予定長期借入金	978,004	長期借入金	624,820	計	2,330,899	<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%;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">40,000 千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">694,284</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">964,898</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">92,411</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;">1,866,775</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;">428,690 千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">337,831</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">416,186</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,182,707</td> </tr> </table> <p>上記担保提供資産のうち、建物と土地につきましては当社発行の社債200,000千円に対する銀行保証の担保として差入れております。</p> <p>2. 偶発債務 ① 訴訟関連</p> <p>当社と㈱フジエステートは、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。このため当社は当該売買契約を解除し、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る損害賠償請求を東京地方裁判所に提起しました。</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。</p> <p>これらの訴訟に関し、平成20年10月15日東京地方裁判所、平成21年4月15日東京高等裁判所において、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、その後平成21年4月30日に㈱フジエステートは最高裁判所へ上告受理の申し立てを行いました。平成21年7月6日の上告不受理の決定により、本訴訟が決着したため、当該偶発債務は消滅しました。</p> <p>② 債務保証</p> <p>次の子会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。</p> <p>㈱コーセーアセットプラン 221,664千円</p>	定期預金	40,000 千円	販売用不動産	694,284	仕掛販売用不動産	964,898	建物	92,411	土地	75,179	計	1,866,775	短期借入金	428,690 千円	1年内返済予定長期借入金	337,831	長期借入金	416,186	計	1,182,707
販売用不動産	1,472,738 千円																																								
仕掛販売用不動産	1,518,719																																								
建物	96,073																																								
土地	75,179																																								
計	3,162,712																																								
支払手形	561,075 千円																																								
短期借入金	167,000																																								
1年内返済予定長期借入金	978,004																																								
長期借入金	624,820																																								
計	2,330,899																																								
定期預金	40,000 千円																																								
販売用不動産	694,284																																								
仕掛販売用不動産	964,898																																								
建物	92,411																																								
土地	75,179																																								
計	1,866,775																																								
短期借入金	428,690 千円																																								
1年内返済予定長期借入金	337,831																																								
長期借入金	416,186																																								
計	1,182,707																																								

前事業年度 (平成21年1月31日)	当事業年度 (平成22年1月31日)						
3.	<p>3. 財務制限条項</p> <p>以下の借入金等に関して、次のとおり確約しており、確約内容に反した場合は、当該債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金等)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,320 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">158,350</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">183,670</td> </tr> </table> <p>(確約内容)</p> <p>① 各年度の決算期末において、純資産額が1,030,800千円以下にならないこと。</p> <p>② 借入先金融機関の事前承認なく第三者(当社の代表者、子会社等を含む。)に対し218,600千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと</p> <p>なお、当社の純資産が減少し 957,637千円となった結果、財務制限条項の確約内容①に抵触することとなりましたが、当該金融機関に対して繰上返済の一時的猶予を申入れ、平成22年2月24日に当該金融機関の承認を受けております。</p>	1年内返済予定の長期借入金	25,320 千円	長期借入金	158,350	計	183,670
1年内返済予定の長期借入金	25,320 千円						
長期借入金	158,350						
計	183,670						

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当事業年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)																																		
<p>※1. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">3,503 千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">3,503</td> </tr> </table> <p>※2. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">3,820 千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">223</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">4,044</td> </tr> </table> <p>※3. たな卸資産評価損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">99,690 千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">99,690</td> </tr> </table> <p>※4. 減損損失 第20期において東京支店の移転を計画しており、当初の予定より早期な除却のため、回収可能価額を著しく低下させる変化と認識し、当事業年度において、事業年度末の簿価相当額について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>建物</td> <td>東京都</td> <td style="text-align: right;">3,862 千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、営業拠点(本社・支店)を概ね独立したキャッシュフローを生み出す最小の単位としております。</p> <p>※5. _____</p>	車両運搬具	3,503 千円	計	3,503	建物	3,820 千円	その他	223	計	4,044	仕掛販売用不動産	99,690 千円	計	99,690	用途	種類	場所	金額	事務所	建物	東京都	3,862 千円	<p>※1. _____</p> <p>※2. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他</td> <td style="text-align: right;">793 千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">793</td> </tr> </table> <p>※3. _____</p> <p>※4. 減損損失 当事業年度において東京支店を移転いたしました。翌期の販売用物件が減少する見通しのため、回収可能価額を著しく低下させる変化と認識し、当事業年度において、事業年度末の簿価相当額について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>建物</td> <td>東京都</td> <td style="text-align: right;">772 千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、営業拠点(本社・支店)を概ね独立したキャッシュフローを生み出す最小の単位としております。</p> <p>※5. 特別利益その他の内容は、㈱フジエステートとの違約金請求本訴、違約金等請求反訴が終結いたしましたので、本件訴訟に係る請求債権のうち受取った額32,750千円から訴訟に要した費用3,300千円を差し引いた残額29,450千円であります。</p>	その他	793 千円	計	793	用途	種類	場所	金額	事務所	建物	東京都	772 千円
車両運搬具	3,503 千円																																		
計	3,503																																		
建物	3,820 千円																																		
その他	223																																		
計	4,044																																		
仕掛販売用不動産	99,690 千円																																		
計	99,690																																		
用途	種類	場所	金額																																
事務所	建物	東京都	3,862 千円																																
その他	793 千円																																		
計	793																																		
用途	種類	場所	金額																																
事務所	建物	東京都	772 千円																																

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式(注)	—	286	—	286
合計	—	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。

当事業年度(自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	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)
普通株式(注)	286	726	—	1,012
合計	286	726	—	1,012

(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。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22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期末残高相当額</p> <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;">8,006</td> <td style="text-align: right;">133</td> <td style="text-align: right;">7,872</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">8,006</td> <td style="text-align: right;">133</td> <td style="text-align: right;">7,872</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">1,601千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">6,271</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">7,872</td> </tr> </tbody> </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> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">5,103千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">4,270</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">672</td> </tr> </tbody> </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)	期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	8,006	133	7,872	合計	8,006	133	7,872	1年内	1,601千円	1年超	6,271	合計	7,872	支払リース料	5,103千円	減価償却費相当額	4,270	支払利息相当額	672	<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"> <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;">8,006</td> <td style="text-align: right;">1,734</td> <td style="text-align: right;">6,271</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">8,006</td> <td style="text-align: right;">1,734</td> <td style="text-align: right;">6,271</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">1,601千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4,670</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">6,271</td> </tr> </tbody> </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> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,668千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,601</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">66</td> </tr> </tbody> </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	8,006	1,734	6,271	合計	8,006	1,734	6,271	1年内	1,601千円	1年超	4,670	合計	6,271	支払リース料	1,668千円	減価償却費相当額	1,601	支払利息相当額	66
	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	8,006	133	7,872																																														
合計	8,006	133	7,872																																														
1年内	1,601千円																																																
1年超	6,271																																																
合計	7,872																																																
支払リース料	5,103千円																																																
減価償却費相当額	4,270																																																
支払利息相当額	672																																																
	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	8,006	1,734	6,271																																														
合計	8,006	1,734	6,271																																														
1年内	1,601千円																																																
1年超	4,670																																																
合計	6,271																																																
支払リース料	1,668千円																																																
減価償却費相当額	1,601																																																
支払利息相当額	66																																																

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(平成22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。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22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;">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>仕掛販売用不動産評価損</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;">△41,989</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; margin-top: 10px;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>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>評価性引当額の増加</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> <p>なお、当事業年度は、税引前当期純損失が計上されているため、法定実効税率をマイナス表示し、調整を行っております。</p>	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	仕掛販売用不動産評価損	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	△41,989	繰延税金資産 計	6,443		千円	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	評価性引当額の増加	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	<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>税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">48,672</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">465</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,669</td> </tr> <tr> <td>家賃保証引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">3,315</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">47,236</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">290</td> </tr> <tr> <td>未実現利益</td> <td style="text-align: right;">7,600</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,337</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">110,584</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△110,584</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;">-</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;">2.53</td> </tr> <tr> <td>受取配当等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">△0.80</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.56</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増加</td> <td style="text-align: right;">37.95</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2.87</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;">2.67</td> </tr> </table> <p>なお、当事業年度は、税引前当期純損失が計上されているため、法定実効税率をマイナス表示し、調整を行っております。</p>	繰延税金資産	千円	税務上の繰越欠損金	48,672	未払事業税	465	貸倒引当金繰入限度超過額	1,669	家賃保証引当金繰入限度超過額	3,315	仕掛販売用不動産評価損	47,236	減損損失	290	未実現利益	7,600	その他	1,337	繰延税金資産小計	110,584	評価性引当額	△110,584	繰延税金資産 計	-	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	2.53	受取配当等永久に益金に算入されない項目	△0.80	住民税均等割	0.56	評価性引当額の増加	37.95	その他	2.87	税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.67
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																																																																																
仕掛販売用不動産評価損	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	△41,989																																																																																
繰延税金資産 計	6,443																																																																																
	千円																																																																																
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																																																																																
評価性引当額の増加	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																																																																																
税務上の繰越欠損金	48,672																																																																																
未払事業税	465																																																																																
貸倒引当金繰入限度超過額	1,669																																																																																
家賃保証引当金繰入限度超過額	3,315																																																																																
仕掛販売用不動産評価損	47,236																																																																																
減損損失	290																																																																																
未実現利益	7,600																																																																																
その他	1,337																																																																																
繰延税金資産小計	110,584																																																																																
評価性引当額	△110,584																																																																																
繰延税金資産 計	-																																																																																
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	2.53																																																																																
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△0.80																																																																																
住民税均等割	0.56																																																																																
評価性引当額の増加	37.95																																																																																
その他	2.87																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.67																																																																																

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
1株当たり純資産額 56,316円49銭	1株当たり純資産額 48,103円14銭
1株当たり当期純損失額 3,971円11銭	1株当たり当期純損失額 8,250円82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20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
当期純損失(千円)	82,837	165,016
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る純損失(千円)	82,837	165,016
期中平均株式数(株)	20,860	20,000

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。

区 分		前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)			当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)		
		戸数(戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数(戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
不動産販売事業	ファミリーマンション	59	1,736,013	96.3	68	1,864,070	107.4
	資産運用型マンション	97	1,282,296	31.5	95	1,327,287	103.5
	その他	13	228,107	19.8	27	202,971	89.0
合 計		169	3,246,417	46.2	190	3,394,328	104.6

(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・再販等によるものであります。

3. 不動産賃貸業については、事業の性質上、契約実績の表示が馴染まないため記載しておりません。

4. 前連結会計年度は、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、個別業績と行っております。(以下、(3) 契約残高、(4) 販売実績においても同じ。)

(3) 契約残高

当連結会計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		前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)			当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)		
		戸数(戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数(戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
不動産販売事業	ファミリーマンション	10	270,587	124.3	12	307,323	113.6
	資産運用型マンション	9	118,255	5.6	8	111,130	94.0
	その他	1	76,390	—	1	6,367	8.3
合 計		20	465,233	19.9	21	424,822	91.3

(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・再販等によるものであります。

3. 不動産賃貸業については、事業の性質上、契約残高の表示が馴染まないため記載しておりません。

(4) 販売実績

区 分		前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)			当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)		
		戸数(戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数(戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
不動産販売事業	ファミリーマンション	55	1,683,160	79.6	66	1,827,333	108.6
	資産運用型マンション	205	3,283,718	154.2	96	1,334,412	40.6
	その他	12	151,717	13.2	27	272,993	179.9
合 計		272	5,118,597	94.9	189	3,434,740	67.1
不動産賃貸管理事業		—	125,627	147.8	—	130,769	104.1

(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・再販等によるものであります。

## 7. その他

### (1) 役員の異動

#### ① 代表者の異動

該当事項はありません。

#### ② その他役員の異動

##### ・ 退任予定取締役

取締役 津田 雅浩 (非常勤)

#### ③ 就退任予定日

平成22年4月27日