



## 平成24年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年3月15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24年4月26日  
有価証券報告書提出予定日 平成24年4月27日  
決算補足説明資料作成の有無 : 無  
決算説明会開催の有無 : 無

(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24年4月27日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成24年1月期の連結業績(平成23年2月1日～平成24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	%
24年1月期	3,634	△4.6	205	38.5	197	24.3	96	△26.9
23年1月期	3,808	6.8	148	—	158	—	131	—

(注) 包括利益 24年1月期 106百万円 (△20.3%) 23年1月期 134百万円 (—%)

	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	%	%	%
24年1月期	23.97	23.82	8.3	5.2	5.7
23年1月期	6,602.07	—	12.2	4.0	3.9

(参考) 持分法投資損益 24年1月期 一百万円 23年1月期 一百万円

平成23年8月1日を効力発生日として普通株式1株につき200株の割合で株式を分割しております。そのため、平成23年1月期連結会計年度末に係る1株当たり当期純利益金額は、当該株式分割が行われる前の数値で表示しております。

#### (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
24年1月期	3,833	1,171	30.1	287.18
23年1月期	3,781	1,289	28.6	53,804.57

(参考) 自己資本 24年1月期 1,152百万円 23年1月期 1,079百万円

平成23年8月1日を効力発生日として普通株式1株につき200株の割合で株式を分割しております。そのため、平成23年1月期連結会計年度末に係る1株当たり純資産額は、当該株式分割が行われる前の数値で表示しております。

#### (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
24年1月期	98	45	54	792
23年1月期	85	△46	△475	595

### 2. 配当の状況

	年間配当金					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	%	%
23年1月期	—	0.00	—	1,200.00	1,200.00	24	18.2	2.4
24年1月期	—	0.00	—	6.00	6.00	24	25.0	2.2
25年1月期(予想)	—	0.00	—	6.00	6.00	20.3		

平成23年8月1日を効力発生日として普通株式1株につき200株の割合で株式を分割しております。そのため、平成23年1月期の年間配当金については、当該株式分割が行われる前の数値で表示しております。

### 3. 平成25年1月期の連結業績予想(平成24年2月1日～平成25年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	1,646	△30.1	4	△98.4	△27	—	△27	—	—
通期	4,287	18.0	279	35.9	215	9.1	118	23.1	29.51

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)：無  
新規 一社 (社名) 、除外 一社 (社名)

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- 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)  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

24年1月期	4,184,000 株	23年1月期	20,920 株
24年1月期	169,600 株	23年1月期	848 株
24年1月期	4,014,400 株	23年1月期	19,940 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成24年1月期の個別業績(平成23年2月1日～平成24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	%
24年1月期	3,203	△10.8	40	△79.3	35	△83.4	13	△91.6
23年1月期	3,592	9.6	193	—	213	—	158	—

	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
24年1月期	3.31	3.29
23年1月期	7,947.54	—

平成23年8月1日を効力発生日として普通株式1株につき200株の割合で株式を分割しております。そのため、平成23年1月期事業年度末に係る1株当たり当期純利益金額は、当該株式分割が行われる前の数値で表示しております。

(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	
24年1月期	3,683	—	1,103	30.0	—	—	274.97	
23年1月期	3,249	—	1,113	34.3	—	—	55,493.61	

(参考) 自己資本 24年1月期 1,103百万円 23年1月期 1,113百万円

平成23年8月1日を効力発生日として普通株式1株につき200株の割合で株式を分割しております。そのため、平成23年1月期事業年度末に係る1株当たり純資産額は、当該株式分割が行われる前の数値で表示しております。

2. 平成25年1月期の個別業績予想(平成24年2月1日～平成25年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	1,463	△32.2	△26	—	△26	—	—
通期	3,937	22.9	206	483.6	113	755.5	28.32

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表に対する監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	8
(4) 会社の対処すべき課題	8
4. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 継続企業の前提に関する注記	16
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	16
(7) 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	18
(8) 表示方法の変更	18
(9) 追加情報	18
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(連結貸借対照表関係)	19
(連結損益計算書関係)	20
(連結包括利益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(開示の省略)	23
(セグメント情報等)	24
(税効果会計関係)	28
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	29
5. 個別財務諸表	30
(1) 貸借対照表	30
(2) 損益計算書	32
(3) 株主資本等変動計算書	33
(4) 継続企業の前提に関する注記	35
6. その他	35
(1) 生産、受注及び販売の状況	35
(2) 役員の変動	36

## 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、東日本大震災後の生産活動の低下や個人消費の低迷等により景気の停滞が続く中、政府の復興への取り組みや景気対策等により、一部に景気持ち直しの兆しは見られるものの、雇用環境や所得環境の改善は進まず、長期的な円高や欧州債務危機の影響など、依然として先行き不透明な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、住宅政策や需給調整の進行を背景に、平成23年の全国販売戸数は、西日本での伸びが牽引して2年連続の前年比増加となり、底堅い回復傾向を示しております。

このような環境の下、当社グループは、ファミリーマンションの企画・販売において、2棟62戸（福岡市及び東京都）を完成させ、1棟24戸（福岡市）の建設を継続し、2棟56戸（福岡市）の開発に着手いたしました。東京都での販売は、震災の影響等により遅延しているものの、福岡市での販売は極めて順調に推移いたしました。

資産運用型マンションの企画・販売においては、2棟103戸（福岡市）の開発に着手する一方、1棟59戸（福岡市）を完成させて販売するとともに、新築・中古の仕入販売も拡大いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、東京都でのファミリーマンション販売の停滞により、3,634,323千円（前年同期比4.6%減）となったものの、資産運用型マンション販売が好調に推移し、営業利益 205,806千円（前年同期比38.5%増）、経常利益197,388千円（前年同期比24.3%増）、当期純利益 96,233千円（前年同期比26.9%減）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しており、前年同期比較については、前期実績を適用後の区分に組み替えて行っております。

#### （ファミリーマンション販売事業）

福岡市で25戸、東京都で11戸のほか中古1戸の合計37戸を引渡した結果、売上高は 1,444,116千円（前年同期比31.1%減）、セグメント利益は 89,258千円（前年同期比42.7%減）となりました。また、販売活動を開始した2棟36戸（福岡市、次期完成予定）の契約高は30戸に達しました。

#### （資産運用型マンション販売事業）

新築100戸及び中古43戸の合計143戸を引渡した結果、売上高は 2,015,468千円（前年同期比28.6%増）、セグメント利益は 237,927千円（前年同期比51.7%増）となりました。

#### （不動産賃貸管理事業）

物件の完成・仕入に伴い管理戸数が1,493戸となり、新規賃貸募集も早期に完了するなど順調に推移し、売上高は 137,810千円（前年同期比7.3%増）、セグメント利益は 42,767千円（前年同期比17.4%増）となりました。

#### （その他の事業）

不動産仲介業のほか、販売代理業及びコンサルティング業を行い、売上高は 36,928千円（前年同期比120.4%増）、セグメント利益は 27,253千円（前年同期は18,301千円の損失）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。

当社グループが事業基盤とする福岡県においては、平成23年の新規マンション供給が5年ぶりに増加に転じ、引き続き市況回復の傾向を示しております。首都圏においては、震災等の影響による停滞はあったものの、個人向け分譲住宅の需要は引き続き拡大傾向にあり、マンション供給戸数においても増加が見込まれております。

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販売事業において、福岡市で3棟80戸の完成を予定しており、その販売を着実に進める一方、低迷していた東京都の1棟については、積極的な販売対策を講じ、その促進に取り組んでまいります。資産運用型マンション販売事業においては、福岡市に2棟103戸の完成を予定しているほか、引き続き顧客の投資意欲に応えられるプロジェクトの企画に取り組むとともに、好況が続く中古市場への参入を拡大してまいります。不動産賃貸管理事業においては、顧客（資産運用型マンションオーナー）や賃貸入居者の満足度向上に努め、業績の安定・向上を図ってまいります。また、中期経営計画に掲げた不動産関連事業の開拓に引き続き取り組み、業容の拡大を目指してまいります。

平成25年1月期の連結業績予想につきましては、売上高 4,287百万円、営業利益 279百万円、経常利益 215百万円、当期純利益 118百万円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、前連結会計年度末に比べ 52,209千円増加し 3,833,274千円となりました。これは主として、販売用不動産が 118,798千円減少したものの、仕掛販売用不動産が 20,785千円、現金及び預金が 142,850千円それぞれ増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べ 170,978千円増加し、2,662,069千円となりました。これは主として、短期借入金が 321,695千円減少し、社債の償還 300,000千円があったものの、1年以内返済予定の長期借入金が 617,513千円、長期借入金が 282,944千円それぞれ増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ 118,770千円減少し 1,171,204千円となりました。これは主として、利益剰余金が 72,147千円増加したものの、連結子会社グランフォーレ百道特定目的会社の清算終了に伴い、少数株主持分が 191,676千円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、前連結会計年度末に比べ 197,547千円増加し、792,747千円となりました。

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 98,348千円（前年同期比 15.1%増）となりました。これは主として、仕入債務の減少額 93,028千円、法人税等の支払額 98,451千円となったものの、たな卸資産の減少額97,090千円、税金等調整前当期純利益 200,164千円となったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果得られた資金は 45,091千円（前年同期は 46,324千円の使用）となりました。これは主として、定期預金の預入による支出 13,702千円となったものの、定期預金の払戻による収入 68,400千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 54,107千円（前年同期は 475,194千円の使用）となりました。これは主として、短期借入金の純減額 321,695千円、長期借入金の返済による支出 613,428千円、社債の償還による支出 300,000千円となったものの、長期借入による収入 1,513,885千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23年1月期	平成24年1月期
自己資本比率（%）	28.6	30.1
時価ベースの自己資本比率（%）	30.0	46.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	2,009.3	2,028.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	1.5	1.8

（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。

当期（平成24年1月期）の配当につきましては、上記配当政策を踏まえ、1株当たり年間配当金6円を予定しております。

また、次期（平成25年1月期）の配当につきましては、1株当たり年間配当金6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24年3月15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、各都道府県による暴力団排除条例、不動産の表示に関する公正競争規約、建設業法、建築士法、借地借家法、消防法等により、法的規制を受けております。

当社グループの主要事業の継続には、宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業者免許」を有することが法的要件であり、現在、当社及び連結子会社である株式会社コーセーアセットプランは、当該免許の取消、更新欠格・登録失効の事由に該当する事実はありません。しかしながら、当該免許の取消、更新欠格・登録失効、あるいは、関係法規の新設・改廃があった場合、当社グループの主要事業の継続に支障をきたすとともに、その業績に影響を及ぼす可能性があります。

区 分	免許・登録等の区分	免許・登録等の内容	取消事由	有効期間	有資格者数(人)	交付者(免許番号)
当 社	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成23年6月22日～平成28年6月21日	20	国土交通大臣(2)第7271号
(株)コーセーアセットプラン	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成20年4月16日～平成25年4月15日	4	福岡県知事(1)第16119号

(注) 当連結会計年度末（平成24年1月31日）時点の状況であります。

## 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、独自に検査・確認し、品質管理に万全を期しております。また、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（平成21年10月施行）に基づき、新規物件については住宅瑕疵担保保険に加入しております。しかしながら、保険未加入物件の瑕疵担保責任が発生した場合や、保険加入物件の保証限度を超える瑕疵担保責任が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ③ 事業用地の仕入れについて

当社は、事業基盤である福岡都市圏を中心に、不動産業者、建設会社、設計事務所及び金融機関等のネットワークを活用し、迅速な意思決定により、事業効率に優れた用地を取得してまいりました。しかしながら、地価の上昇や、用地取得の競合等からその取得が困難になった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、事業用地の売買契約の際、一定の調査を行った上、土壌汚染等の問題がないことを確認しておりますが、着工後に問題が発覚したり、売主が瑕疵担保責任を遂行しない場合、プロジェクト開発計画に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ④ 資金調達について

当社グループは、事業用地の取得資金及び建設費用等を、主として金融機関からの借入により調達しておりますが、特定の金融機関に依存することを避けるとともに、社債発行や共同事業による資金調達を行うなど、資金調達の円滑化、多様化に努めてまいりました。しかしながら、金融環境の悪化等により、当社の資金調達に支障が生じた場合、販売物件を計画どおりに供給することが困難となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑤ 建設工事の外注について

当社は、マンションの建設については、プロジェクトごとに建設会社の施工能力、施工実績、財務内容等を慎重に勘案した上で、工事請負契約を締結しております。また、当社の建築管理担当者（1級建築施行管理技士）が、工程会議への出席、監理報告書の確認を行い、施工品質、設計・施工監理状況を監督し、建設工事の工程管理及び品質管理に万全を期しております。

しかしながら、建設会社が経営破綻に陥った場合や建設工事の品質に問題が発生した場合、開発計画に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、施工完了後、建設会社の経営破綻等が発生し、工事請負契約に基づく建設会社の瑕疵担保責任が履行されなかった場合、当社に補修等の義務が生じ、想定外の費用が発生して、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 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、引続きプロジェクト開発案件の拡大を図ることから、総資産に占める有利子負債の割合比率が高い水準で推移することが想定されますが、今後の市場金利が想定を超えて上昇した場合、支払利息等の増加により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

区 分	平成22年1月期 (連結)	平成23年1月期 (連結)	平成24年1月期 (連結)
有利子負債残高 (A) (千円)	2,187,371	1,716,202	1,994,964
総資産額 (B) (千円)	4,076,515	3,781,065	3,833,274
有利子負債依存度 (%) (A/B)	53.7	45.4	52.0
売上高 (千円)	3,565,510	3,808,115	3,634,323
営業利益 (C) (千円)	△132,821	148,560	205,806
支払利息 (D) (千円)	59,481	56,912	54,293
(D/C) (%)	—	38.3	26.4

また、市場金利の上昇に伴ってローン金利が上昇した場合、ローンを利用する顧客の購買力が低下するため、販売計画の遂行が困難となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 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うえ、周辺環境との調和を重視した開発を企画するとともに、周辺住民に対する事前説明会の実施等適切な対応を講じており、現在まで、近隣住民との重大な摩擦は発生しておりません。

しかしながら、今後、建設中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民の反対運動が発生する可能性があり、問題解決のための工事遅延や追加工事費用が発生する場合や、プロジェクト開発が中止に至る場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑧ 個人情報の管理について

当社グループは、既存顧客・契約見込客等の個人情報を保有しており、個人情報保護法に基づくプライバシーポリシーを制定し、個人情報を含む各種書類管理の徹底、電子的データのセキュリティ管理に努めております。個人情報の取扱いについては、今後も細心の注意を払ってまいります。不測の事態によって外部への情報漏洩が発生した場合、当社グループへの信用低下や損害賠償請求による費用発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑨ 事業エリアについて

当社グループは、福岡都市圏を中心に事業を展開し、当該地域に経営資源を集中することにより、効率的な事業運営を行ってまいりました。このことから、当社グループの業績は、福岡市を中心とする福岡県内の経済状況、雇用状況、賃貸需要、地価の動向等の影響を受ける可能性があります。また、当社グループが資産運用型マンションを供給する福岡市では、「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」等による規制が制定され、ワンルームマンションにおける管理人室の設置、駐車・駐輪施設の設置等が義務付けられております。当社は、プロジェクト開発にあたり、これらの規制に適切に対応してまいりましたが、今後の規制変更等により対応が困難となった場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

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

## ⑩ 在庫リスクについて

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

当連結会計年度におきましては、東京都で販売中のファミリーマンション在庫について、販売対策の実施に伴う評価に基づき、34,510千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。

## ⑪ 資産運用型マンションの販売について

顧客の資産運用型マンション経営においては、賃貸入居率の悪化、家賃相場下落による賃貸収入の低下及び金利上昇による返済負担の増加等のリスクが発生する可能性があります。当社グループは、これらのリスクを十分に事前説明するとともに、不動産賃貸管理請負契約に基づき、顧客のマンション経営をサポートしてまいりましたが、今後、当該リスクの増大やローン審査の厳格化等により、顧客の購買力が低下した場合、資産運用型マンションの販売計画の遂行が困難となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、資産運用型マンションの販売方法について、同業他社の強引な販売方法等が社会問題に発展する可能性があり、それに伴う法的規制等が強化され、その対応に時間や費用を要する場合、資産運用型マンションの販売計画の遂行に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑫ ファミリーマンションの引渡し時期による業績の変動について

ファミリーマンション販売事業においては、売上基準である顧客への物件引渡し時期が、物件の完成時期に集中するため、四半期毎の業績は大きく変動する可能性があり、当社グループの業績を判断する際には、この業績の時的偏重について留意する必要があります。また、天災や不測の事態等により、竣工時期の著しい遅延が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

[前期及び当期の四半期毎のファミリーマンション販売事業の売上高（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23年1月期（連結）	352,917	1,293,786	449,173	0	2,095,876
平成24年1月期（連結）	1,244,869	64,627	33,486	101,132	1,444,116

(注) 前期（平成23年1月期）の実績は、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用後の区分に組み替えて表示しております。



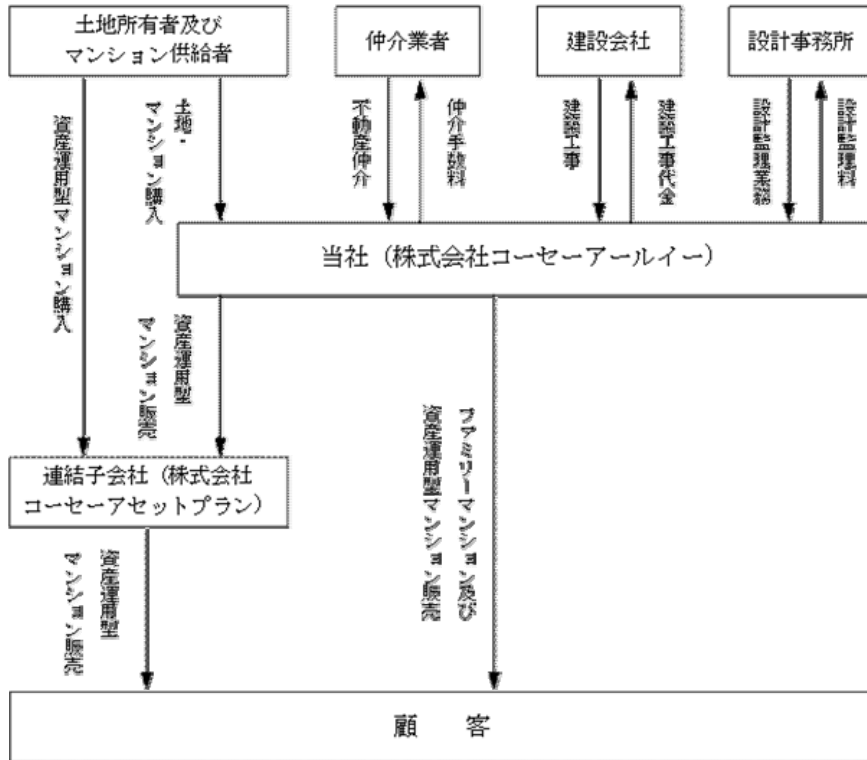
## 2. 企業集団の状況

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1社（株式会社コーセーアセットプラン）で構成されており、ファミリーマンション販売事業、資産運用型マンション販売事業、不動産賃貸管理事業を主な業務としております。

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

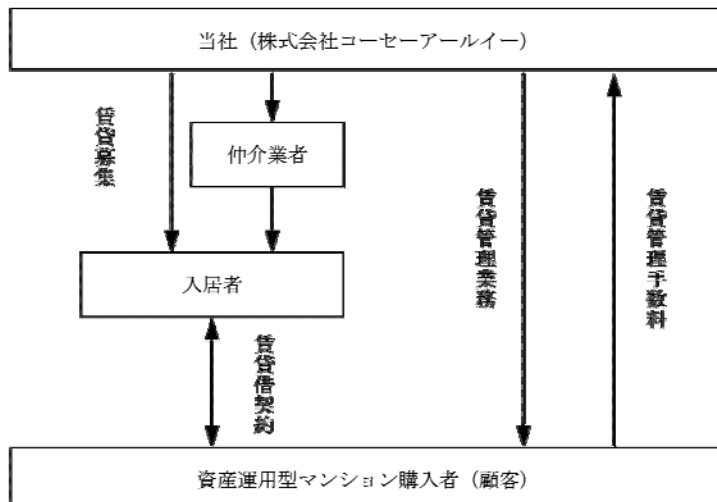
以上の状況を事業系統図によって示すと次のとおりであります。

（ファミリーマンション販売事業及び資産運用型マンション販売事業）



（注）連結子会社グランフォーレ百道特定目的会社（ファミリーマンション販売事業）は、平成23年8月1日付で解散を決議し、平成23年10月17日付で清算終了しております。

（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、自己資本利益率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、ファミリーマンション販売事業及び資産運用型マンション販売事業において、事業環境の変化に柔軟に対応できる計画的なプロジェクト管理を行い、安定的な事業サイクルを確立してまいります。不動産賃貸管理事業においては、ストックビジネスとしての安定成長を維持するとともに、不動産関連事業の拡大にも取り組み、業容の拡大を図ってまいります。

また、次代を担う人材の育成に取り組み、事業ノウハウの普遍化を図るとともに、組織としての基本機能を強化して「企業としての成長システム」を再構築してまいります。

なお、当社グループは、平成23年3月15日付「中期経営計画の策定に関するお知らせ」を公表いたしました。当該計画（平成24年1月期から平成26年1月期までの3ヵ年）の実施状況は概ね計画どおりであり、順調に推移しております。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、東日本で震災等の影響による市況停滞が見られたものの、引き続きマンション供給の増加が見込まれるなど、堅調な市況回復を示しております。このような事業環境の下、当社グループの中期経営計画（平成23年3月15日公表）に基づく業績の安定・伸長を図るため、対処すべき課題は次のとおりであります。

##### ① 企画・開発

業容拡大と事業サイクル安定化のため、プロジェクト数を増やすとともに、物件の規模・グレードの多様化にも取り組んでまいります。また、ファミリーマンションの企画・開発においては、強固な事業ネットワークを有する福岡都市圏を主体とするものの、九州各県・広島県の中核市や首都圏での取り組みも継続して行い、事業エリアの拡大を図ってまいります。

##### ② 販売

ファミリーマンション販売では、「待ちの営業」から「提案型営業」への転換を果たし、資産運用型マンション販売では、高い技能を持つ人材の採用・育成が進みました。今後も厳しくなる競合に打ち勝つため、営業戦力のいっそうの充実に取り組んでまいります。

##### ③ 組織強化

次世代の経営を担う人材育成に取り組むとともに、今後の業容拡大に備え、事業企画部門を強化するなど、「攻め」と「成長」に適応した組織作りを進めてまいります。

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23年1月31日)	当連結会計年度 (平成24年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	727,156	870,006
売掛金	2,459	1,637
販売用不動産	1,729,730	1,610,932
仕掛販売用不動産	1,011,537	1,032,322
繰延税金資産	45,158	18,877
その他	43,357	72,032
貸倒引当金	△110	△190
流動資産合計	3,559,290	3,605,619
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	126,205	126,582
減価償却累計額	△28,261	△32,242
減損損失累計額	△772	△772
建物及び構築物 (純額)	97,172	93,567
土地	81,521	81,521
リース資産	3,630	3,630
減価償却累計額	△726	△1,452
リース資産 (純額)	2,904	2,178
その他	14,984	15,324
減価償却累計額	△12,741	△13,291
その他 (純額)	2,243	2,032
有形固定資産合計	183,840	179,299
無形固定資産	1,710	1,586
投資その他の資産		
投資その他の資産	42,819	49,484
貸倒引当金	△6,596	△2,717
投資その他の資産合計	36,223	46,767
固定資産合計	221,774	227,654
資産合計	3,781,065	3,833,274

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成23年1月31日)	当連結会計年度 (平成24年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	399,178	306,149
短期借入金	532,580	210,885
1年内返済予定の長期借入金	162,036	779,549
1年内償還予定の社債	300,000	—
未払法人税等	65,250	35,666
前受金	95,837	128,518
賞与引当金	2,826	7,926
その他の引当金	16,120	22,507
その他	156,786	128,322
流動負債合計	1,730,615	1,619,524
固定負債		
長期借入金	721,586	1,004,530
長期預り敷金	36,414	36,353
その他	2,475	1,661
固定負債合計	760,475	1,042,544
負債合計	2,491,090	2,662,069
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	212,744	212,744
利益剰余金	553,699	625,846
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,080,164	1,152,312
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△199	559
その他の包括利益累計額合計	△199	559
少数株主持分	210,009	18,332
純資産合計	1,289,974	1,171,204
負債純資産合計	3,781,065	3,833,274

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)
売上高	3,808,115	3,634,323
売上原価	2,704,832	2,538,595
売上総利益	1,103,283	1,095,727
販売費及び一般管理費	954,722	889,921
営業利益	148,560	205,806
営業外収益		
受取家賃	56,561	39,165
受取手数料	12,023	9,835
違約金収入	3,872	885
その他	6,321	6,322
営業外収益合計	78,778	56,208
営業外費用		
支払利息	56,912	54,293
融資手数料	4,891	2,358
その他	6,762	7,974
営業外費用合計	68,566	64,626
経常利益	158,772	197,388
特別利益		
貸倒引当金戻入額	380	3,650
負ののれん発生益	—	874
特別利益合計	380	4,524
特別損失		
固定資産除却損	—	1,749
ゴルフ会員権貸倒引当金繰入額	1,350	—
特別損失合計	1,350	1,749
税金等調整前当期純利益	157,802	200,164
法人税、住民税及び事業税	67,844	67,594
法人税等調整額	△44,224	26,427
法人税等合計	23,619	94,022
少数株主損益調整前当期純利益	—	106,141
少数株主利益	2,538	9,908
当期純利益	131,645	96,233

## (連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	106,141
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	759
その他の包括利益合計	—	759
包括利益	—	106,901
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	96,993
少数株主に係る包括利益	—	9,908

## (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22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
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
資本剰余金		
前期末残高	207,000	212,744
当期変動額		
自己株式の処分	5,744	—
当期変動額合計	5,744	—
当期末残高	212,744	212,744
利益剰余金		
前期末残高	432,008	553,699
当期変動額		
剰余金の配当	△9,954	△24,086
当期純利益	131,645	96,233
当期変動額合計	121,691	72,147
当期末残高	553,699	625,846
自己株式		
前期末残高	△26,253	△24,278
当期変動額		
自己株式の取得	△6,011	—
自己株式の処分	7,986	—
当期変動額合計	1,975	—
当期末残高	△24,278	△24,278
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	950,754	1,080,164
当期変動額		
剰余金の配当	△9,954	△24,086
当期純利益	131,645	96,233
自己株式の取得	△6,011	—
自己株式の処分	13,731	—
当期変動額合計	129,410	72,147
当期末残高	1,080,164	1,152,312

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△190	△199
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△8	759
当期変動額合計	△8	759
当期末残高	△199	559
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	△190	△199
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△8	759
当期変動額合計	△8	759
当期末残高	△199	559
少数株主持分		
前期末残高	208,671	210,009
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,338	△191,676
当期変動額合計	1,338	△191,676
当期末残高	210,009	18,332
純資産合計		
前期末残高	1,159,234	1,289,974
当期変動額		
剰余金の配当	△9,954	△24,086
当期純利益	131,645	96,233
自己株式の取得	△6,011	—
自己株式の処分	13,731	—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,329	△190,917
当期変動額合計	130,739	△118,770
当期末残高	1,289,974	1,171,204



## (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22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	157,802	200,164
減価償却費	6,515	6,458
固定資産除却損	—	1,749
負ののれん発生益	—	△874
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	936	△3,299
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,210	5,099
その他の引当金の増減額 (△は減少)	7,922	6,387
受取利息及び受取配当金	△351	△686
支払利息	56,912	54,293
売上債権の増減額 (△は増加)	△928	822
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△40,851	97,090
前払費用の増減額 (△は増加)	5,209	1,902
未収消費税等の増減額 (△は増加)	6,295	△32,361
仕入債務の増減額 (△は減少)	△108,650	△93,028
前受金の増減額 (△は減少)	87,563	32,681
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△14,800	△17,386
未払金の増減額 (△は減少)	△1,838	△19,548
預り金の増減額 (△は減少)	7,334	4,425
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	9,146	△61
その他	△18,721	7,433
小計	161,704	251,261
利息及び配当金の受取額	357	676
利息の支払額	△61,200	△55,138
法人税等の支払額	△15,451	△98,451
営業活動によるキャッシュ・フロー	85,411	98,348
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△122,006	△13,702
定期預金の払戻による収入	91,611	68,400
固定資産の取得による支出	△13,878	△2,601
投資有価証券の取得による支出	△652	△668
会員権の取得による支出	—	△6,346
会員権の売却による収入	—	4,500
関係会社株式の取得による支出	—	△500
敷金及び保証金の差入による支出	△1,428	△4,926
敷金及び保証金の回収による収入	30	938
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,324	45,091
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△266,110	△321,695
長期借入れによる収入	338,000	1,513,885
長期借入金の返済による支出	△543,059	△613,428
社債の償還による支出	—	△300,000
少数株主への払戻による支出	—	△199,000
自己株式の取得による支出	△6,011	—
自己株式の処分による収入	13,731	—
配当金の支払額	△9,818	△23,728
少数株主への配当金の支払額	△1,200	△1,200
その他	△726	△726
財務活動によるキャッシュ・フロー	△475,194	54,107
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△436,108	197,547
現金及び現金同等物の期首残高	1,031,307	595,199
現金及び現金同等物の期末残高	595,199	792,747

## (5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (6) 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22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24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 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</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 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（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法を採用しております。</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（リース資産を除く） 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しております。 また、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に規定する方法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 10年～50年 構築物 10年 工具器具備品 4年～8年</p>	<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 前連結会計年度において連結子会社でありましたグランフォーレ百道特定目的会社は、平成23年8月1日付で解散を決議し、平成23年10月17日付で清算終了したため、連結の範囲から除外しておりますが、除外までの期間の損益は連結損益計算書に含めております。</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 すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。</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 同 左  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（リース資産を除く） 同 左</p>

前連結会計年度 (自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)
<p>② 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。</p> <p>③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。</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 家賃保証引当金 一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払に備えるため、翌連結会計年度以降の支払見積額を計上しております。 なお、表示につきましては、流動負債の「その他の引当金」としております。</p> <p>(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。</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（リース資産を除く） 同 左</p> <p>③ リース資産 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 同 左</p> <p>(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 同 左</p> <p>5. _____</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>

## (7) 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

前連結会計年度 (自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)
—————  —————	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用) 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これによる当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。</p> <p>(企業結合に関する会計基準等の適用) 当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。</p>

## (8) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)
—————	<p>(連結損益計算書) 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

## (9) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)
—————	<p>(包括利益の表示に関する会計基準の適用) 当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p> <p>(法人税率の変更等による影響) 平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率が引き下げられ、また、一定期間内、復興特別法人税が課されることになりました。 これに伴い、平成26年1月31日終了連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率が従来の40.44%から変更になります。平成26年1月31日終了連結会計年度から3年間は37.75%、以後は35.38%に変更されます。 なお、この税率変更による影響は軽微であります。</p>

(10) 連結財務諸表に関する注記事項  
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成23年1月31日)	当連結会計年度 (平成24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: 80%;">定期預金</td><td style="text-align: right;">68,400 千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">1,555,343</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">744,832</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">95,684</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">81,521</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,545,781</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;">522,580 千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">155,364</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">718,822</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,396,766</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おります。</p> <p>また、上記以外にグランフォーレ百道特定目的会社は、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）第128条の規定に基づき、保有資産を社債（特定社債）100,000千円の一般担保に供しております。</p> <p>※2. 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">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>長期借入金</td><td style="text-align: right;">133,030</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">158,350</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>	定期預金	68,400 千円	販売用不動産	1,555,343	仕掛販売用不動産	744,832	建物	95,684	土地	81,521	計	2,545,781	短期借入金	522,580 千円	1年内返済予定の長期借入金	155,364	長期借入金	718,822	計	1,396,766	1年内返済予定の長期借入金	25,320 千円	長期借入金	133,030	計	158,350	<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: 80%;">販売用不動産</td><td style="text-align: right;">1,024,519 千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">754,701</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">85,974</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;">1,940,376</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;">175,485 千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">740,689</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">907,088</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,823,262</td></tr> </table> <p>※2. 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">46,680 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">149,980</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">196,660</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900,000千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211,700千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと</p>	販売用不動産	1,024,519 千円	仕掛販売用不動産	754,701	建物	85,974	土地	75,179	計	1,940,376	短期借入金	175,485 千円	1年内返済予定の長期借入金	740,689	長期借入金	907,088	計	1,823,262	1年内返済予定の長期借入金	46,680 千円	長期借入金	149,980	計	196,660
定期預金	68,400 千円																																																		
販売用不動産	1,555,343																																																		
仕掛販売用不動産	744,832																																																		
建物	95,684																																																		
土地	81,521																																																		
計	2,545,781																																																		
短期借入金	522,580 千円																																																		
1年内返済予定の長期借入金	155,364																																																		
長期借入金	718,822																																																		
計	1,396,766																																																		
1年内返済予定の長期借入金	25,320 千円																																																		
長期借入金	133,030																																																		
計	158,350																																																		
販売用不動産	1,024,519 千円																																																		
仕掛販売用不動産	754,701																																																		
建物	85,974																																																		
土地	75,179																																																		
計	1,940,376																																																		
短期借入金	175,485 千円																																																		
1年内返済予定の長期借入金	740,689																																																		
長期借入金	907,088																																																		
計	1,823,262																																																		
1年内返済予定の長期借入金	46,680 千円																																																		
長期借入金	149,980																																																		
計	196,660																																																		

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)																																		
<p>※1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">31,776 千円</p>	<p>※1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">34,510 千円</p>																																		
<p>※2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">120,883 千円</td> </tr> <tr> <td>販売促進費</td> <td style="text-align: right;">133,665</td> </tr> <tr> <td>家賃保証引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">12,127</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">386</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与</td> <td style="text-align: right;">279,565</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,826</td> </tr> <tr> <td>福利厚生費</td> <td style="text-align: right;">45,045</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">6,515</td> </tr> </table>	広告宣伝費	120,883 千円	販売促進費	133,665	家賃保証引当金繰入額	12,127	貸倒引当金繰入額	386	給与・賞与	279,565	賞与引当金繰入額	2,826	福利厚生費	45,045	減価償却費	6,515	<p>※2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">80,677 千円</td> </tr> <tr> <td>販売促進費</td> <td style="text-align: right;">148,326</td> </tr> <tr> <td>家賃保証引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">9,806</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">351</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">91,125</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与</td> <td style="text-align: right;">304,315</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">7,926</td> </tr> <tr> <td>福利厚生費</td> <td style="text-align: right;">47,869</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">6,458</td> </tr> </table>	広告宣伝費	80,677 千円	販売促進費	148,326	家賃保証引当金繰入額	9,806	貸倒引当金繰入額	351	役員報酬	91,125	給与・賞与	304,315	賞与引当金繰入額	7,926	福利厚生費	47,869	減価償却費	6,458
広告宣伝費	120,883 千円																																		
販売促進費	133,665																																		
家賃保証引当金繰入額	12,127																																		
貸倒引当金繰入額	386																																		
給与・賞与	279,565																																		
賞与引当金繰入額	2,826																																		
福利厚生費	45,045																																		
減価償却費	6,515																																		
広告宣伝費	80,677 千円																																		
販売促進費	148,326																																		
家賃保証引当金繰入額	9,806																																		
貸倒引当金繰入額	351																																		
役員報酬	91,125																																		
給与・賞与	304,315																																		
賞与引当金繰入額	7,926																																		
福利厚生費	47,869																																		
減価償却費	6,458																																		

## (連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)

## ※1. 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	131,636 千円
少数株主に係る包括利益	2,538
計	134,174

## ※2. 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	△8 千円
計	△8

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 平成22年2月1日 至 平成23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）	1,012	136	300	848
合計	1,012	136	300	848

(注) 1. 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あります。

2. 自己株式の株式数の減少は、第三者割当によるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区 分	新株予約権の内訳	新株予約 権の目的 となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会 計年度末 残高 （千円）
			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	
提出会社 （親会社）	平成17年新株予約権 （ストック・オプション）	—	—	—	—	—	—
	平成18年新株予約権 （ストック・オプション）	—	—	—	—	—	—
連結子会社	—	—	—	—	—	—	—
合 計		—	—	—	—	—	—

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決 議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	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	500	平成22年1月31日	平成22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23年4月27日 定時株主総会	普通株式	24,086	利益剰余金	1,200	平成23年1月31日	平成23年4月28日

当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24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	4,163,080	—	4,184,000
合計	20,920	4,163,080	—	4,184,000
自己株式				
普通株式 (注)	848	168,752	—	169,600
合計	848	168,752	—	169,600

(注) 発行済株式及び自己株式の株式数の増加は、平成23年8月1日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行ったことによるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区 分	新株予約権の内訳	新株予約 権の目的 となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当連結会 計年度末 残高 (千円)
			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	
提出会社 (親会社)	平成17年新株予約権 (ストック・オプション)	—	—	—	—	—	—
	平成18年新株予約権 (ストック・オプション)	—	—	—	—	—	—
連結子会社	—	—	—	—	—	—	—
合 計		—	—	—	—	—	—

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決 議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年4月27日 定時株主総会	普通株式	24,086	1,200	平成23年1月31日	平成23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24年4月26日 定時株主総会	普通株式	24,086	利益剰余金	6	平成24年1月31日	平成24年4月27日

(注) 当社は、平成23年8月1日付で普通株式1株につき200株の割合で株式分割を行っております。



## (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22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)
※ 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 <div style="text-align: right;">(平成23年1月31日現在)</div> 現金及び預金勘定 727,156 千円 預金期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△131,957</u> 現金及び現金同等物 <u>595,199</u>	※ 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 <div style="text-align: right;">(平成24年1月31日現在)</div> 現金及び預金勘定 870,006 千円 預金期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△77,259</u> 現金及び現金同等物 <u>792,747</u>

## (開示の省略)

リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係、関連当事者情報に関する注記については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

(セグメント情報等)

## a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日）

	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸管理 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I. 売上高及び営業損益					
売上高					
(1) 外部顧客に対する売上 高	3,662,871	145,243	3,808,115	—	3,808,115
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	526	526	(526)	—
計	3,662,871	145,770	3,808,641	(526)	3,808,115
営業費用	3,380,727	97,030	3,477,757	181,797	3,659,554
営業利益	282,144	48,739	330,884	(182,323)	148,560
II. 資産、減価償却費及び 資本的支出					
資産	3,020,634	157,852	3,178,486	602,579	3,781,065
減価償却費	2,957	850	3,808	2,707	6,515
資本的支出	—	13,878	13,878	3,630	17,508

(注) 1. 事業区分の方法

事業の種類・性質等の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業の内容

(1) 不動産販売事業……マンション等の企画・販売

(2) 不動産賃貸管理事業……マンション等の賃貸管理及び仲介業務

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は182,323千円であり、その主要なものは、親会社の総務、経理部門等の管理部門に係わる費用であります。

4. 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は602,579千円であり、その主なものは親会社における余剰運用資金（現金及び預金）等であります。

## b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成22年2月1日 至 平成23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22年2月1日 至 平成23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。

## d. セグメント情報

当連結会計年度（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）

## 1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業目的又は販売・サービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「ファミリーマンション販売事業」、「資産運用型マンション販売事業」、「不動産賃貸管理事業」の3つに集約し、それぞれ専門組織を構成して事業活動を展開していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
ファミリーマンション販売事業	ファミリーマンションの企画・販売
資産運用型マンション販売事業	資産運用型マンションの企画・販売
不動産賃貸管理事業	資産運用型マンション等の賃貸管理請負及び賃貸仲介

## 2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	ファミリー マンション 販売事業	資産運用型 マンション 販売事業	不動産賃貸 管理事業	計				
売上高								
(1) 外部顧客への 売上高	2,095,876	1,566,994	128,491	3,791,363	16,752	3,808,115	—	3,808,115
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	354	354	172	526	△526	—
計	2,095,876	1,566,994	128,845	3,791,717	16,924	3,808,641	△526	3,808,115
セグメント利益	155,884	156,865	36,435	349,185	△18,301	330,884	△182,323	148,560
セグメント資産	1,750,209	1,021,713	143,015	2,914,939	158,000	3,072,939	708,126	3,781,065
セグメント負債	1,139,438	621,378	130,232	1,891,048	158,700	2,049,748	441,342	2,491,090
その他の項目								
減価償却費	—	558	525	1,083	—	1,083	5,431	6,515
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	—	—	13,878	13,878	—	13,878	3,630	17,508

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、仲介業、販売代理業及びコンサルティング業を含んでおります。

## 2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△182,323千円には、セグメント間取引消去△526千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△181,797千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

## 3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	ファミリー マンション 販売事業	資産運用型 マンション 販売事業	不動産賃貸 管理事業	計				
売上高								
(1) 外部顧客への 売上高	1,444,116	2,015,468	137,810	3,597,395	36,928	3,634,323	—	3,634,323
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	87	87	694	781	△781	—
計	1,444,116	2,015,468	137,898	3,597,482	37,622	3,635,104	△781	3,634,323
セグメント利益	89,258	237,927	42,767	369,954	27,253	397,207	△191,401	205,806
セグメント資産	1,371,174	1,246,081	145,430	2,762,687	158,000	2,920,687	912,586	3,833,274
セグメント負債	1,107,320	995,543	140,477	2,243,340	151,552	2,394,893	267,176	2,662,069
その他の項目								
減価償却費	—	947	810	1,757	—	1,757	4,700	6,458
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	—	2,616	—	2,616	—	2,616	—	2,616

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、仲介業、販売代理業及びコンサルティング業を含んでおります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△191,401千円には、セグメント間取引消去△781千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△190,619千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## e. 関連情報

当連結会計年度（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客が存在しないため、記載を省略しております。

## f. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当連結会計年度（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）

該当事項はありません。

## g. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）

該当事項はありません。

## h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度（自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）

当連結会計年度において、資産運用型マンション事業において874千円の負ののれん発生益を計上しております。これは連結子会社である株式会社コーセーアセットプランの少数株主からの株式の買取りによるものあります。

## (追加情報)

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24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		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	繰延税金資産	千円		
税務上の繰越欠損金	36,828	未払事業税	3,640		
未払事業税	4,391	貸倒引当金	983		
貸倒引当金	2,540	賞与引当金	3,216		
賞与引当金	1,147	家賃保証引当金	7,962		
家賃保証引当金	6,518	棚卸資産評価損	61,117		
棚卸資産評価損	55,537	モデルルーム費	3,222		
減損損失	249	連結会社間内部利益消却	240		
連結会社間内部利益消却	933	その他	1,552		
その他	2,915	繰延税金資産小計	81,936		
繰延税金資産小計	111,063	評価性引当額	△62,952		
評価性引当額	△65,651	繰延税金資産合計	18,984		
繰延税金資産合計	45,412	繰延税金負債			
繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	316		
その他有価証券評価差額金	551	繰延税金負債合計	316		
繰延税金負債合計	551	繰延税金資産の純額	18,668		
繰延税金資産の純額	44,861				
(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。		(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		千円		
流動資産	繰延税金資産	45,158	流動資産	繰延税金資産	18,877
固定負債	その他	297	固定負債	その他	209
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		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%	法定実効税率	40.44%		
(調整)		(調整)			
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.60	交際費等永久に損金に算入されない項目	2.72		
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△1.00	受取配当等永久に益金に算入されない項目	△0.64		
住民税均等割	0.52	住民税均等割	0.41		
留保金課税	5.65	税率の変更による影響	4.50		
評価性引当額の減少	△34.27	評価性引当額の減少	△1.35		
その他	1.02	その他	0.89		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	14.97	税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.97		

## （1株当たり情報）

前連結会計年度 （自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日）	当連結会計年度 （自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）
1株当たり純資産額 53,804円57銭	1株当たり純資産額 287円18銭
1株当たり当期純利益金額 6,602円7銭	1株当たり当期純利益金額 23円97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おりません。	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 23円82銭

（注）1. 1株当たり当期純利益又は潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日）	当連結会計年度 （自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日）
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益（千円）	131,645	96,233
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）	131,645	96,233
期中平均株式数（株）	19,940	4,014,400
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額（千円）	—	—
普通株式増加数（株）	—	26,400
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類（新株予約権の株数92,800株） なお、概要は連結財務諸表注記事項（ストックオプション等関係）に記載のとおりであります。	—

2. 当社は、平成23年8月1日付で普通株式1株につき普通株式200株の割合で株式分割を行っております。当該株式分割が前連結会計年度の開始の日に行われたと仮定した場合における前連結会計年度に係る1株当たり純資産額は269円2銭、1株当たり当期純利益金額は33円1銭であります。

## （重要な後発事象）

前連結会計年度（自 平成22年2月1日 至 平成23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23年2月1日 至 平成24年1月31日）

当社は、財務政策上の経常的な資金需要に対する安定資金の確保を目的として、以下の社債発行を行いました。

- ・名称 株式会社コーセーアールイー第4回無担保社債（株式会社福岡銀行及び福岡県信用保証協会共同保証付、適格機関投資家限定・分割譲渡制限特約付）
- ・社債総額 2億円
- ・利率 年0.600%
- ・発行価格 額面100円につき金100円
- ・償還価格 額面100円につき金100円
- ・年限 3年
- ・償還方法 期日一括償還
- ・利払方法 年2回（6ヵ月毎後払い）
- ・発行日 平成24年2月27日
- ・財務代理人 株式会社福岡銀行
- ・総額引受人 株式会社福岡銀行
- ・振替機関 株式会社証券保管振替機構

5. 個別財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年1月31日)	当事業年度 (平成24年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	686,421	767,375
売掛金	2,459	1,637
販売用不動産	1,257,465	1,573,796
仕掛販売用不動産	1,011,537	1,032,322
貯蔵品	174	246
前払費用	10,864	10,808
繰延税金資産	9,204	15,069
その他	31,822	54,450
貸倒引当金	△110	△190
流動資産合計	3,009,839	3,455,518
固定資産		
有形固定資産		
建物	123,785	123,785
減価償却累計額	△27,328	△31,128
減損損失累計額	△772	△772
建物（純額）	95,684	91,884
構築物	1,390	1,390
減価償却累計額	△774	△918
構築物（純額）	615	471
工具、器具及び備品	13,220	13,220
減価償却累計額	△11,375	△12,092
工具、器具及び備品（純額）	1,845	1,128
土地	81,521	81,521
リース資産	3,630	3,630
減価償却累計額	△726	△1,452
リース資産（純額）	2,904	2,178
有形固定資産合計	182,570	177,184
無形固定資産		
商標権	225	168
ソフトウェア	204	138
その他	1,280	1,280
無形固定資産合計	1,710	1,586
投資その他の資産		
投資有価証券	6,878	8,071
関係会社株式	11,000	11,500
関係会社出資金	15,000	—
その他	28,647	32,359
貸倒引当金	△6,596	△2,717
投資その他の資産合計	54,930	49,213
固定資産合計	239,211	227,984
資産合計	3,249,051	3,683,502



(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年1月31日)	当事業年度 (平成24年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	—	299,880
買掛金	50,830	6,269
短期借入金	412,580	210,885
1年内返済予定の長期借入金	35,364	769,537
1年内償還予定の社債	200,000	—
未払金	30,321	9,715
未払費用	16,656	20,046
未払法人税等	65,146	2,134
前受金	129,767	128,518
預り金	411,212	93,219
賞与引当金	2,420	6,900
その他の引当金	16,120	22,507
その他	7,052	726
流動負債合計	1,377,471	1,570,338
固定負債		
長期借入金	718,822	971,318
長期預り敷金	36,414	36,353
リース債務	2,178	1,452
繰延税金負債	297	209
固定負債合計	757,711	1,009,332
負債合計	2,135,183	2,579,671
<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
その他資本剰余金	5,744	5,744
資本剰余金合計	212,744	212,744
利益剰余金		
利益準備金	5,240	5,240
その他利益剰余金		
別途積立金	400,000	500,000
繰越利益剰余金	182,361	71,566
利益剰余金合計	587,601	576,806
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,114,067	1,103,271
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△199	559
評価・換算差額等合計	△199	559
純資産合計	1,113,867	1,103,831
負債純資産合計	3,249,051	3,683,502

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当事業年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)
売上高		
不動産収入	3,447,013	3,027,983
賃貸事業収入	145,770	175,520
売上高合計	3,592,783	3,203,504
売上原価		
不動産売上原価	2,598,278	2,451,152
賃貸事業売上原価	46,638	53,325
売上原価合計	2,644,917	2,504,477
売上総利益	947,866	699,027
販売費及び一般管理費		
販売手数料	84,311	8,935
広告宣伝費	93,734	78,998
販売促進費	93,121	78,587
貸倒引当金繰入額	386	351
役員報酬	66,705	73,125
給料及び賞与	230,604	232,852
福利厚生費	36,742	36,944
賞与引当金繰入額	2,420	6,900
支払手数料	49,481	49,919
租税公課	34,264	26,803
賃借料	12,978	13,530
減価償却費	5,957	5,510
その他	43,552	46,477
販売費及び一般管理費合計	754,261	658,934
営業利益	193,604	40,092
営業外収益		
受取利息	658	457
受取配当金	3,426	3,467
受取家賃	47,951	34,328
受取手数料	11,995	9,835
違約金収入	3,756	690
その他	5,881	7,036
営業外収益合計	73,669	55,816
営業外費用		
支払利息	42,484	49,694
社債利息	2,300	1,877
融資手数料	2,848	2,265
その他	6,184	6,642
営業外費用合計	53,817	60,480
経常利益	213,455	35,427
特別利益		
貸倒引当金戻入額	380	3,650
特別利益合計	380	3,650
特別損失		
ゴルフ会員権貸倒引当金繰入額	1,350	—
特別損失合計	1,350	—
税引前当期純利益	212,485	39,077
法人税、住民税及び事業税	63,470	31,505
法人税等調整額	△9,458	△5,717
法人税等合計	54,011	25,787
当期純利益	158,473	13,290

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当事業年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24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>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	—	5,744
当期変動額		
自己株式の処分	5,744	—
当期変動額合計	5,744	—
当期末残高	5,744	5,744
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	207,000	212,744
当期変動額		
自己株式の処分	5,744	—
当期変動額合計	5,744	—
当期末残高	212,744	212,744
<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	400,000
当期変動額		
別途積立金の積立	—	100,000
別途積立金の取崩	△150,000	—
当期変動額合計	△150,000	100,000
当期末残高	400,000	500,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	△116,157	182,361
当期変動額		
剰余金の配当	△9,954	△24,086
別途積立金の積立	—	△100,000
別途積立金の取崩	150,000	—
当期純利益	158,473	13,290
当期変動額合計	298,519	△110,795
当期末残高	182,361	71,566

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年2月1日 至 平成23年1月31日)	当事業年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	439,082	587,601
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△9,954	△24,086
別途積立金の積立	—	—
別途積立金の取崩	—	—
当期純利益	158,473	13,290
当期変動額合計	148,519	△10,795
当期末残高	587,601	576,806
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△26,253	△24,278
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	△6,011	—
自己株式の処分	7,986	—
当期変動額合計	1,975	—
当期末残高	△24,278	△24,278
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	957,828	1,114,067
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△9,954	△24,086
当期純利益	158,473	13,290
自己株式の取得	△6,011	—
自己株式の処分	13,731	—
当期変動額合計	156,239	△10,795
当期末残高	1,114,067	1,103,271
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	△190	△199
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△8	759
当期変動額合計	△8	759
当期末残高	△199	559
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	△190	△199
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△8	759
当期変動額合計	△8	759
当期末残高	△199	559
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	957,637	1,113,867
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△9,954	△24,086
当期純利益	158,473	13,290
自己株式の取得	△6,011	—
自己株式の処分	13,731	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△8	759
当期変動額合計	156,230	△10,036
当期末残高	1,113,867	1,103,831

## (4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## 6. その他

## (1) 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契約実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)					
	期中契約高			年度末契約残高		
	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
ファミリーマンション販売事業	40	1,356,463	44.9	34	1,147,611	92.9
資産運用型マンション販売事業	132	1,796,291	99.8	12	130,873	37.4
合計	172	3,152,754	65.4	46	1,278,485	80.6

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 不動産賃貸管理事業及びその他の事業については、事業の性質上、契約実績の表示が馴染まないため記載しておりません。

3. 前年同期比較は、前期実績について「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用後の区分に組み替えて行っております。

## ③ 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)		
	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
ファミリーマンション販売事業	37	1,444,116	68.9
資産運用型マンション販売事業	143	2,015,468	128.6
不動産賃貸管理事業	—	137,810	107.3
報告セグメント計	180	3,597,395	94.9
その他の事業	—	36,928	220.4
合計	180	3,634,323	95.4

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

3. その他の事業は、仲介業、販売代理業及びコンサルティング業が含まれております。

4. 前年同期比較は、前期実績について「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用後の区分に組み替えて行っております。

(2) 役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

・新任取締役候補

取締役候補 山本 健 （現 営業部長）

取締役候補 西川孝之 （現 営業部副部長）

③ 就任予定日

平成24年4月26日

なお、本件につきましては、平成24年4月26日開催予定の第22期定時株主総会において、正式に決定される予定であります。