



平成29年1月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成29年3月13日

上場取引所 東 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 (氏名) 諸藤敏一

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理部長 (氏名) 吉本晋治

TEL 092-722-6677

定時株主総会開催予定日 平成29年4月27日 配当支払開始予定日 平成29年4月28日

有価証券報告書提出予定日 平成29年4月28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 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年1月期の連結業績(平成28年2月1日～平成29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		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年1月期	10,245	29.4	1,104	41.5	1,094	58.2	677	37.7
28年1月期	7,918	24.3	780	4.9	691	0.3	491	10.2

(注) 包括利益 29年1月期 716百万円 (41.2%) 28年1月期 507百万円 (9.8%)

	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	%	%	%
29年1月期	83.02		25.1	9.4	10.8
28年1月期	60.67		22.4	7.3	9.9

(参考) 持分法投資損益 29年1月期 百万円 28年1月期 百万円

(注) 平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

(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
29年1月期	12,667	3,056	23.6	365.77
28年1月期	10,505	2,450	22.9	295.01

(参考) 自己資本 29年1月期 2,983百万円 28年1月期 2,406百万円

(注) 平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

(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
29年1月期	1,046	229	714	1,420
28年1月期	1,224	613	1,171	1,523

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	%	%
28年1月期		0.00		25.00	25.00	101	20.6	4.6
29年1月期		0.00		50.00	50.00	203	30.1	7.6
30年1月期(予想)		0.00		30.00	30.00		30.1	

(注) 平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。平成29年1月期については、当該株式分割前の実際の配当の額を記載しております。

3. 平成30年1月期の連結業績予想(平成29年2月1日～平成30年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 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)	6,758	73.0	919	220.7	892	244.1	538	287.9	65.96
通期	11,825	15.4	1,430	29.5	1,352	23.6	813	20.1	99.67

(注)平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。連結業績予想の1株当たり当期純利益については、当該株式分割後の発行済株式数(自己株式を除く)により算定しております。

注記事項

(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 社 (社名) 、 除外 社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有

以外の会計方針の変更：無

会計上の見積りの変更：無

修正再表示：無

(注)詳細は、添付資料P.19「5.連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

29年1月期	8,368,000株	28年1月期	8,368,000株
期末自己株式数	211,200株	28年1月期	211,200株
期中平均株式数	8,156,800株	28年1月期	8,104,768株

(注)1株当たり当期純利益の算定の基礎となる株式数については、添付資料P.26「1株当たり情報」をご覧ください。

平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、期末発行済株式数及び期末自己株式数、期中平均株式数を算定しております。

(参考)個別業績の概要

1. 平成29年1月期の個別業績(平成28年2月1日～平成29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	%
29年1月期	8,322	20.6	851	38.7	859	56.2	571	31.6
28年1月期	6,898	19.5	613	9.7	550	15.7	434	1.8

	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
29年1月期	70.07	
28年1月期	53.57	

(注)平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

(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	%	円銭
29年1月期	12,154	2,741	22.6	336.13
28年1月期	10,741	2,270	21.1	278.32

(参考)自己資本 29年1月期 2,741百万円 28年1月期 2,270百万円

(注)平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

2. 平成30年 1月期の個別業績予想(平成29年 2月 1日 ~ 平成30年 1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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	%	
第2四半期(累計)	6,114	109.2	834	450.3	542	449.2	66.45
通期	10,565	27.0	1,219	41.8	792	38.6	97.10

(注) 平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。個別業績予想の1株当たり当期純利益については、当該株式分割後の発行済株式数(自己株式を除く)により算定しております。

決算短信は監査の対象外です

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料P.2「経営成績・財政状態に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	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	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
5. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(会計方針の変更)	19
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	20
(連結包括利益計算書関係)	21
(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)	22
(開示の省略)	22
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	26
6. 個別財務諸表	27
(1) 貸借対照表	27
(2) 損益計算書	29
(3) 株主資本等変動計算書	30
7. その他	32
(1) 生産、受注及び販売の状況	32
(2) 役員の異動	32

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、政府の政策等により雇用状況や企業業績が改善し、景気回復への期待が続いているものの、英国のEU離脱や米国の政権交代など世界経済に影響する懸念要因も多く、先行き不透明な状況で推移いたしました。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、ローン金利の低下が住宅取得や不動産投資の需要を押し上げ、堅調な市況で推移したものの、土地価格や建築コストの上昇も伴い、仕入・開発における将来の需給動向の見極めがいつそう困難な状況となっております。

このような事業環境のもと、当社グループは、ファミリーマンション及び資産運用型マンションの販売を継続して行うとともに、新規物件の開発に取り組みました。

この結果、売上高 10,245,277千円（前期比29.4%増）、営業利益 1,104,139千円（前期比41.5%増）、経常利益 1,094,251千円（前期比58.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は 677,159千円（前期比37.7%増）となりました。

なお、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25年9月13日）等を適用し、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

セグメント別の業績の概要は次のとおりであります。

（ファミリーマンション販売事業）

福岡市、久留米市及び熊本市で3棟（レジア赤坂、グランフォーレ日吉プレミアム、グランフォーレ京町レジデンス）を完成させたほか、前期繰越在庫の引渡しを進め、中古、戸建分譲地を含み134戸（前期は106戸）を引渡しました。また、次期完成物件4棟（グランフォーレ大橋南、グランフォーレ春日原、グランフォーレ西新レジデンス、グランフォーレ藤崎レジデンス）の販売を行い、順調に契約高を積み上げました。この結果、売上高 4,408,506千円（前期比29.4%増）、セグメント利益 530,136千円（前期比97.9%増）となりました。

（資産運用型マンション販売事業）

福岡市で1棟（グランフォーレプライム六本松）を完成させ、1棟（グランフォーレラグゼ博多駅南）の仕入を行い、前年からの販売継続物件（グランフォーレプライム箱崎、グランフォーレ博多駅東プレミア）と合わせ236戸を引き渡したほか、中古物件102戸を引渡し、合計338戸（前期は248戸）と大幅に伸長いたしました。この結果、売上高 5,327,048千円（前期比43.7%増）、セグメント利益 692,164千円（前期比44.1%増）となりました。

（不動産賃貸管理事業）

資産運用型マンション新規物件の完成等に伴い管理戸数は2,363戸（前期は2,234戸）となり、売上高 317,339千円（前期比1.7%増）、セグメント利益 125,363千円（前期比13.6%増）となりました。

（ビルメンテナンス事業）

マンション管理業、保守・点検業を継続して行ったほか工事請負業が伸長し、売上高 147,791千円（前期比30.1%増）、セグメント利益 13,550千円（前期比308.9%増）となりました。

（その他の事業）

不動産仲介業を行い、売上高 44,592千円（前期比88.2%減）、セグメント利益 35,262千円（前期比76.7%減）となりました。なお、前期比の変動は、前年に販売用土地売却があったためであります。

② 次期の見通し

当社グループが属するマンション分譲業界においては、住宅ローン金利低下の後押しはあるものの、販売価格が上昇しており、需給の均衡が維持されるかは先行き不透明であります。

このような環境のもと、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、繰越在庫及び完成予定物件（福岡市、大野城市）の販売・引渡しを着実に進めてまいります。また、新たに6棟（福岡市、久留米市、鹿児島市）の販売を開始するとともに、新規プロジェクトの確保に努めてまいります。

資産運用型マンション販売事業においては、引き続き完成予定物件及び中古物件の販売・引渡しを進め、新規プロジェクトの確保にも努めてまいります。

不動産賃貸管理事業並びにビルメンテナンス事業においては、顧客の満足度向上に努め、業績の安定的伸長を図ってまいります。

次期（平成30年1月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高 11,825百万円、営業利益 1,430百万円、経常利益 1,352百万円、親会社株主に帰属する当期純利益 813百万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 2,162,031千円増加し 12,667,875千円となりました。これは主として、物件の引渡により販売用不動産が 328,007千円減少したものの、プロジェクト開発の進捗に伴い仕掛販売用不動産が 2,856,970千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べ、1,556,515千円増加し、9,611,623千円となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗に伴い、一年内返済予定長期借入金が 499,934千円減少したものの、支払手形及び買掛金が 767,023千円増加したこと並びに短期借入金が 736,509千円、長期借入金が 600,453千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ 605,515千円増加し 3,056,251千円となりました。これは主として、利益剰余金が 575,199千円増加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 102,622千円減少し、1,420,814千円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は 1,046,478千円（前期比14.5%減）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益 1,094,251千円となったものの、事業用地の取得等プロジェクト開発の進捗に伴い、たな卸資産の増加額 2,532,565千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 229,283千円（前期比62.6%減）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 304,000千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 714,572千円（前期比39.0%減）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 1,775,481千円となったものの、プロジェクト開発の進捗に伴い、短期借入金の純増額 736,509千円、長期借入れによる収入 1,876,000千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27年1月期	平成28年1月期	平成29年1月期
自己資本比率 (%)	23.3	22.9	23.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	35.4	30.1	51.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	△505.4	△574.7	△752.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	△11.7	△8.1	△6.9

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

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

(3) 利益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、コーポレート・ガバナンス基準（注）により、「連結配当性向30%を重要な指針とし、株主資本の水準を勘案して決定する」ことを基本方針としております。

当期（平成29年1月期）の期末配当につきましては、上記配当政策を踏まえ、1株当たり普通配当金50円（前期は1株当たり25円）を予定しております。この結果、配当性向は30.1%（前期は20.6%）となります。

次期（平成30年1月期）の配当につきましては、1株当たり年間配当金30円（配当性向30.1%）を予定しております。当社は、平成29年2月1日付で1株につき2株の割合で株式分割を行っており、当該株式分割調整前換算での次期配当は1株当たり年間配当金60円（前期比10円増）となります。

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。

(注) 当該基準は、当社ウェブサイト (<http://www.kose-re.jp/shareholder/new.html>) からご覧いただくことができます。

(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29年3月13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。なお、当社は、平成27年11月30日付で第2種金融商品取引業を廃止しており、当該業務に係る金融商品取引法等の規制によるリスクは消失しております。

当社グループのファミリーマンション販売事業、資産運用型マンション販売事業、不動産賃貸管理事業及び不動産仲介等のその他の事業の継続には、宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業者免許」を有することが法的要件であり、現在、当社及び連結子会社である株式会社コーセーアセットプランは、当該免許の取消、更新欠格・登録失効の事由に該当する事実はありません。しかしながら、当該免許の取消、更新欠格・登録失効、あるいは、関係法規の新設・改廃があった場合、当社グループの上記事業の継続に支障をきたすとともに、その業績に影響を及ぼす可能性があります。

区 分	免許・登録等の区分	免許・登録等の内容	取消事由	有効期間	有資格者数(人)	交付者(免許番号)
当 社	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成28年6月22日～平成33年6月21日	32	国土交通大臣(3)第7271号
(株)コーセーアセットプラン	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成25年4月16日～平成30年4月15日	7	福岡県知事(2)第16119号

(注) 当連結会計年度末（平成29年1月31日）時点の状況であります。

また、ビルメンテナンス事業におけるマンション管理業の継続には、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく「マンション管理業者登録」を行うことが法的要件であり、現在、当該事業を行う連結子会社・株式会社アールメンテナンスは、当該登録の失効の事由に該当する事実はありませんが、当該登録の失効あるいは関係法規の新設・改廃があった場合、ビルメンテナンス事業全体の継続に支障をきたすとともに、その業績に影響を及ぼす可能性があります。

区 分	登録の区分	登録の内容	失効事由	有効期間	有資格者数(人)	交付者(登録番号)
(株)アールメンテナンス	マンション管理業者登録	マンション管理業の遂行	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条	平成26年5月8日～平成31年5月7日	4	国土交通大臣(2)第093537号

(注) 当連結会計年度末（平成29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、各金融機関との関係強化を図るとともに、社債発行や共同事業など、資金調達の円滑化、多様化に努めてまいりました。しかしながら、金融情勢の悪化等により、当社の資金調達に支障が生じた場合、販売物件を計画どおりに供給することが困難となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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、想定外の建築コストの上昇、建設会社による選択受注、建設会社の経営破綻、施工品質の欠陥等の問題が発生した場合、プロジェクトの開発計画に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、物件完成後、建設会社の経営破綻等により工事請負契約に基づく瑕疵担保責任が履行されなかった場合、当社に補修等の義務が生じ、想定外の費用が発生して、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

区 分	平成27年1月期 (連結)	平成28年1月期 (連結)	平成29年1月期 (連結)
有利子負債残高 (A) (千円)	5,782,361	7,037,850	7,874,878
総資産額 (B) (千円)	8,526,255	10,505,843	12,667,875
有利子負債依存度 (%) (A/B)	67.8	67.0	62.2
売上高 (千円)	6,371,203	7,918,295	10,245,277
営業利益 (C) (千円)	744,240	780,573	1,104,139
支払利息 (D) (千円)	97,615	151,359	151,444
(D/C) (%)	13.1	19.4	13.7

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

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の反対運動が発生する可能性があります。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。また、平成28年1月の個人番号（マイナンバー）制度導入に伴い、取引先・役職員の個人番号情報の取扱いについて、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」に基づき、厳格な管理体制を構築しております。これらの個人情報等の取扱いについては、今後も細心の注意を払ってまいります。不測の事態によって外部への情報漏洩が発生した場合、当社グループへの信用低下や損害賠償請求による費用発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

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」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。

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が、投資商品の側面を有することから、その販売方法について法的規制等が強化され、その対応に期間や費用を著しく要する場合、資産運用型マンションの販売計画に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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ます。当社グループの業績を判断する際には、この業績の時期的偏重について留意する必要があります。また、天災や不測の事態等により、完成時期の著しい遅延が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

[四半期毎のファミリーマンション販売事業の売上高の推移 (単位 千円)]

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
平成27年1月期(連結)	854,715	1,778,926	33,165	104,476	2,771,282
平成28年1月期(連結)	527,798	481,724	213,352	2,183,414	3,406,288
平成29年1月期(連結)	441,731	565,991	1,770,413	1,630,371	4,408,506

(注) 各四半期の数値は、各四半期連結累計期間の数値から直前四半期連結累計期間の数値を減算して算定しており、第1四半期を除き監査法人による四半期レビューを受けておりません。

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、株式会社アールメンテナンス)で構成されており、ファミリーマンション販売事業、資産運用型マンション販売事業、不動産賃貸管理事業、ビルメンテナンス事業を主な業務としております。

ファミリーマンション販売事業は、福岡都市圏を中心に首都圏、九州各県の中核市において、資産運用型マンション販売事業は、賃貸需要の高い福岡市中心部において、「理想の住まいづくり」の理念の下、高品質を追求した分譲マンション「グランフォーレ」シリーズの企画・開発・販売を行っております。

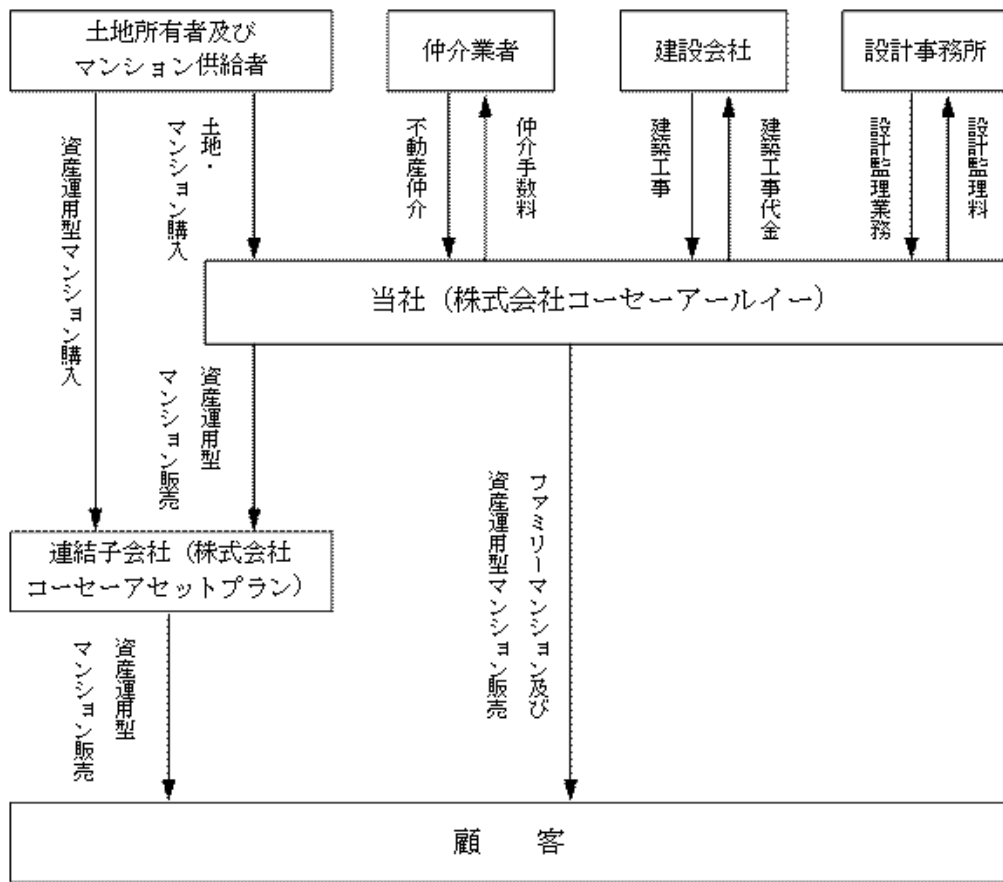
なお、ファミリーマンション販売事業には、戸建て及び中古ファミリーマンション販売を含み、資産運用型マンション販売事業には、中古資産運用型マンション販売を含んでおります。

不動産賃貸管理事業は、主として当社グループが販売した資産運用型マンションの賃貸管理を受託するほか、自社所有ビルの賃貸業を行っております。

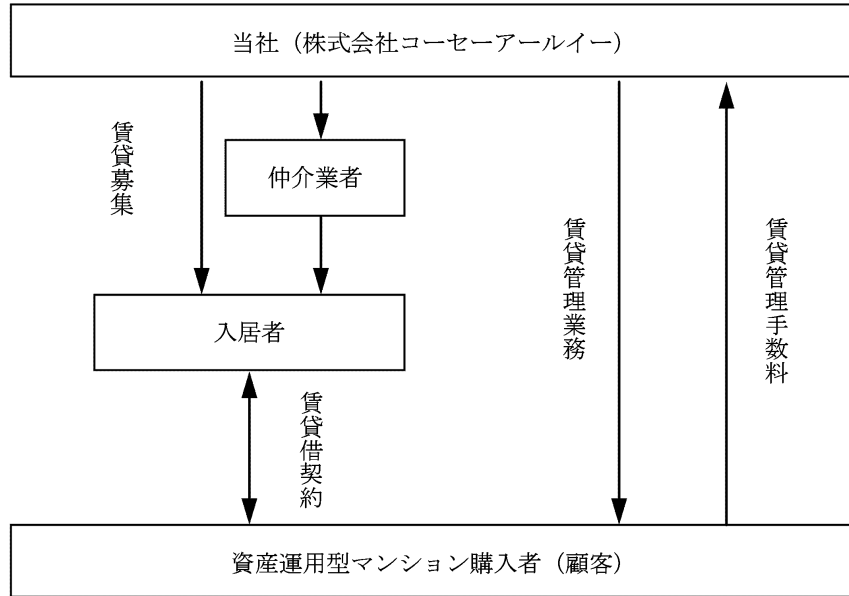
ビルメンテナンス事業は、株式会社アールメンテナンスにより、主に当社グループが福岡都市圏で供給するファミリーマンション及び資産運用型マンションの管理事務や点検・保守等のアフターサービスを受託しております。

以上の状況を事業系統図によって示すと次のとおりであります。

(ファミリーマンション販売事業及び資産運用型マンション販売事業)

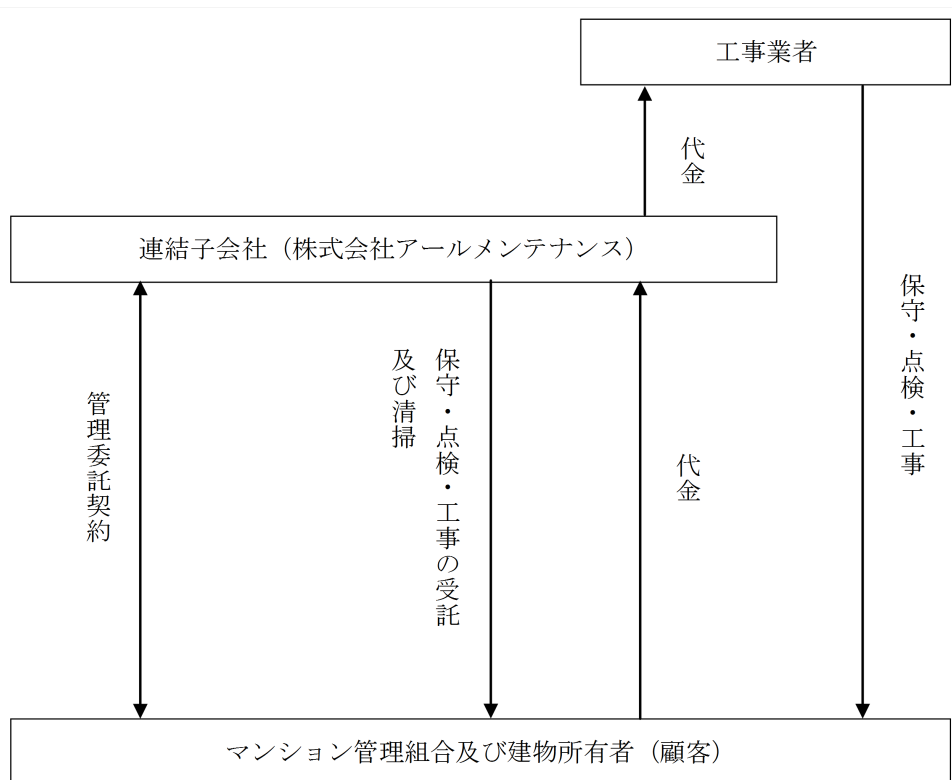


(不動産賃貸管理事業)



(注) 自社所有ビルの賃貸を行う場合は、当社が入居者と賃貸借契約を締結し、直接賃料収入を得ております。

(ビルメンテナンス事業)



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

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、時代とともに変化するお客様のニーズを適確にとらえ、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 経営体制の強化と事業規模の拡大

当社グループは、継続してお客様に安心していただける住まいを提供するため、経営体制を強化し、各部門の業務効率を高め、可能性のある事業領域を見極めつつ、事業規模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、企業としての存在意義を「地域に根ざし、お客様や地域社会と共生すること」と考えております。当社グループは、お客様に安全で快適な住まいを提供し、より豊かな暮らしの創造に寄与することで、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

当社グループが、コーポレート・ガバナンス基準（注）に基づき、新たに策定した中期経営計画（平成29年3月13日公表）における経営指標の計画値は次のとおりであり、その達成に取り組んでまいります。

	平成30年1月期（次期）	平成31年1月期	平成32年1月期
	計画値	計画値	計画値
売上高（百万円）	11,825	13,015	14,110
営業利益（百万円）	1,430	1,556	1,814
経常利益（百万円）	1,352	1,481	1,714
親会社株主に帰属する 当期純利益（百万円）	813	904	1,046
自己資本比率（%）	27.4	32.8	34.3
自己資本当期純利益率 ROE（%）	24.8	23.2	22.7
総資産当期純利益率 ROA（%）	6.3	7.0	7.6

（注）コーポレート・ガバナンス基準及び現行の中期経営計画は、当社ウェブサイト（<http://www.kose-re.jp/shareholder/new.html>）からご覧いただくことができます。

(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、豊富な情報量をもとに「確実に売れるマンション」の企画・開発を継続して行い、充実した営業戦力を活用して、堅実な成長に取り組み、福岡No. 1のマンションデベロッパーを目指します。

(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いては、土地価格、建築費の上昇に伴う販売価格の上昇傾向が続いていることから、需給の均衡が破綻する可能性も否定できません。このような事業環境のもと、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 企画・開発

ファミリーマンションおよび資産運用型マンションの開発においては、市況の動向を踏まえ、顧客ニーズにマッチした立地選定、仕様企画、販売価格設定をより慎重に行ってまいります。

② 販売

ファミリーマンション販売事業においては、常設モデルルームを活用し、効率的な販売活動を行って販売費の抑制を図ってまいります。また、資産運用型マンション販売事業においては、販売戸数の増加に対応し、いっそうの営業戦力強化に取り組んでまいります。

③ 組織

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

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、当面の経営環境における連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を勘案し、従来どおり日本基準を適用する方針であります。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、経営環境の変化、海外取引の可能性並びに株主構成の動向等を総合的に判断し、合理性を踏まえたうえで適切に対応してまいります。

5. 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28年1月31日)	当連結会計年度 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,264,907	1,924,689
売掛金	6,210	7,369
販売用不動産	2,343,247	2,015,240
仕掛販売用不動産	3,909,739	6,766,710
繰延税金資産	52,459	32,642
その他	113,100	135,464
貸倒引当金	△10	△10
流動資産合計	8,689,656	10,882,107
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	804,508	807,943
減価償却累計額	△94,616	△121,214
減損損失累計額	△772	△772
建物及び構築物 (純額)	709,120	685,956
土地	1,014,341	1,014,341
リース資産	36,420	36,420
減価償却累計額	△14,575	△23,591
リース資産 (純額)	21,844	12,828
その他	15,575	13,354
減価償却累計額	△14,338	△12,351
その他 (純額)	1,237	1,002
有形固定資産合計	1,746,543	1,714,128
無形固定資産		
リース資産	6,860	3,920
その他	1,748	1,630
無形固定資産合計	8,608	5,550
投資その他の資産		
投資その他の資産	63,725	69,282
貸倒引当金	△2,690	△3,193
投資その他の資産合計	61,035	66,089
固定資産合計	1,816,187	1,785,767
資産合計	10,505,843	12,667,875

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年1月31日)	当連結会計年度 (平成29年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	31,878	798,901
電子記録債務	237,600	—
短期借入金	3,843,260	4,579,769
1年内返済予定の長期借入金	657,418	157,484
未払法人税等	218,839	199,353
前受金	166,419	211,434
賞与引当金	11,142	14,142
その他の引当金	32,435	41,880
その他	217,544	368,026
流動負債合計	5,416,537	6,370,991
固定負債		
長期借入金	2,537,172	3,137,625
長期預り敷金	84,649	97,806
その他	16,748	5,200
固定負債合計	2,638,570	3,240,631
負債合計	8,055,108	9,611,623
純資産の部		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	219,582	219,582
利益剰余金	1,861,613	2,436,812
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	2,404,078	2,979,278
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,271	4,255
その他の包括利益累計額合計	2,271	4,255
非支配株主持分	44,386	72,718
純資産合計	2,450,735	3,056,251
負債純資産合計	10,505,843	12,667,875

(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27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
売上高	7,918,295	10,245,277
売上原価	5,580,426	7,294,459
売上総利益	2,337,868	2,950,818
販売費及び一般管理費	1,557,295	1,846,678
営業利益	780,573	1,104,139
営業外収益		
受取家賃	23,992	48,088
受取手数料	18,370	41,676
受取賃貸料	14,645	4,217
違約金収入	8,699	59,913
その他	8,186	14,626
営業外収益合計	73,895	168,523
営業外費用		
支払利息	151,359	151,444
融資手数料	1,997	1,295
その他	9,286	25,670
営業外費用合計	162,643	178,410
経常利益	691,826	1,094,251
特別利益		
固定資産売却益	139,133	—
投資有価証券売却益	5,778	—
特別利益合計	144,911	—
税金等調整前当期純利益	836,738	1,094,251
法人税、住民税及び事業税	333,393	359,662
法人税等調整額	△12,025	20,347
法人税等合計	321,368	380,009
当期純利益	515,369	714,241
非支配株主に帰属する当期純利益	23,635	37,082
親会社株主に帰属する当期純利益	491,734	677,159

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
当期純利益	515,369	714,241
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,085	1,983
その他の包括利益合計	△8,085	1,983
包括利益	507,283	716,225
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	483,648	679,143
非支配株主に係る包括利益	23,635	37,082

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	338,000	212,744	1,450,167	△24,278	1,976,632
当期変動額					
剰余金の配当			△80,288		△80,288
親会社株主に帰属する当期純利益			491,734		491,734
自己株式の処分		6,838		9,161	16,000
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	6,838	411,446	9,161	427,446
当期末残高	338,000	219,582	1,861,613	△15,117	2,404,078

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	10,356	10,356	28,450	2,015,439
当期変動額				
剰余金の配当				△80,288
親会社株主に帰属する当期純利益				491,734
自己株式の処分				16,000
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△8,085	△8,085	15,935	7,849
当期変動額合計	△8,085	△8,085	15,935	435,295
当期末残高	2,271	2,271	44,386	2,450,735

当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	338,000	219,582	1,861,613	△15,117	2,404,078
当期変動額					
剰余金の配当			△101,960		△101,960
親会社株主に帰属する当期純利益			677,159		677,159
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	575,199	—	575,199
当期末残高	338,000	219,582	2,436,812	△15,117	2,979,278

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,271	2,271	44,386	2,450,735
当期変動額				
剰余金の配当				△101,960
親会社株主に帰属する当期純利益				677,159
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,983	1,983	28,332	30,316
当期変動額合計	1,983	1,983	28,332	605,515
当期末残高	4,255	4,255	72,718	3,056,251

(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27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29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利益	836,738	1,094,251
減価償却費	46,910	39,720
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△111	503
賞与引当金の増減額 (△は減少)	0	3,000
その他の引当金の増減額 (△は減少)	11,074	9,445
受取利息及び受取配当金	△1,014	△754
支払利息	151,359	151,444
固定資産売却損益 (△は益)	△139,133	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△5,778	—
売上債権の増減額 (△は増加)	2,401	△1,158
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,135,530	△2,532,565
前払費用の増減額 (△は増加)	△9,643	12,195
仕入債務の増減額 (△は減少)	222,146	529,423
前受金の増減額 (△は減少)	81,118	45,014
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△96,978	120,413
未払金の増減額 (△は減少)	△19,680	15,680
預り金の増減額 (△は減少)	17,341	13,947
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△2,515	13,156
その他	215,918	△18,800
小計	△825,378	△505,082
利息及び配当金の受取額	1,009	779
利息の支払額	△147,032	△158,961
法人税等の支払額	△253,125	△383,213
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,224,525	△1,046,478
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	△575,907	△66,404
定期預金の払戻による収入	700,203	304,000
固定資産の取得による支出	△16,527	△3,952
固定資産の売却による収入	498,967	—
投資有価証券の取得による支出	△884	△915
投資有価証券の売却による収入	9,597	—
敷金及び保証金の差入による支出	△2,051	△4,073
敷金及び保証金の回収による収入	—	629
投資活動によるキャッシュ・フロー	613,399	229,283
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)	1,582,360	736,509
長期借入れによる収入	1,039,200	1,876,000
長期借入金の返済による支出	△1,166,071	△1,775,481
社債の償還による支出	△200,000	—
自己株式の売却による収入	16,000	—
配当金の支払額	△80,144	△101,749
非支配株主への配当金の支払額	△7,700	△8,750
その他	△11,956	△11,956
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,171,687	714,572
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	560,560	△102,622
現金及び現金同等物の期首残高	962,876	1,523,437
現金及び現金同等物の期末残高	1,523,437	1,420,814

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(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)

1. 連結の範囲に関する事項

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

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

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）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	10年～50年
構築物	10年
工具器具備品	4年～8年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

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。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「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25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる損益に与える影響は軽微であります。

(連結貸借対照表関係)

※1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年1月31日)	当連結会計年度 (平成29年1月31日)
販売用不動産	1,670,979千円	150,114千円
仕掛販売用不動産	3,150,650	4,099,121
建物	702,399	678,019
土地	1,007,999	1,007,999
計	6,532,029	5,935,254

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年1月31日)	当連結会計年度 (平成29年1月31日)
短期借入金	3,725,760千円	3,323,769千円
1年内返済予定の長期借入金	577,204	92,004
長期借入金	2,399,985	3,066,981
計	6,702,949	6,482,754

2. 保証債務

次の共同企業体の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成28年1月31日)	当連結会計年度 (平成29年1月31日)
コーセーアールイー・ランディックアソシエイツ共同企業体 (借入債務)	1,215,000千円	コーセーアールイー・ランディックアソシエイツ共同企業体 (借入債務) 902,409千円

(連結損益計算書関係)

※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。

	前連結会計年度 (自平成27年2月1日 至平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自平成28年2月1日 至平成29年1月31日)
広告宣伝費	268,694千円	290,017千円
販売促進費	303,717	363,012
家賃保証引当金繰入額	20,274	20,163
役員報酬	121,245	141,663
給与・賞与	441,933	523,828
賞与引当金繰入額	11,142	14,142
福利厚生費	68,686	97,037
減価償却費	15,522	15,576

※2. 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成27年2月1日 至平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自平成28年2月1日 至平成29年1月31日)
建物及び構築物	80,495千円	－千円
土地	58,638	－
合計	139,133	－

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)	(自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△6,906千円	2,776千円
組替調整額	△5,778	—
税効果調整前	△12,684	2,776
税効果額	4,598	△792
その他有価証券評価差額金	△8,085	1,983
その他の包括利益合計	△8,085	1,983

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数 (株)	当連結会計年度増 加株式数 (株)	当連結会計年度減 少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	4,184,000	—	—	4,184,000
合計	4,184,000	—	—	4,184,000
自己株式				
普通株式 (注)	169,600	—	64,000	105,600
合計	169,600	—	64,000	105,600

(注) 自己株式の普通株式の当連結会計年度減少株式数64,000株は、新株予約権 (ストック・オプション) の行使によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年4月23日 定時株主総会	普通株式	80,288	利益剰余金	20	平成27年1月31日	平成27年4月24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28年4月27日 定時株主総会	普通株式	101,960	利益剰余金	25	平成28年1月31日	平成28年4月28日

当連結会計年度(自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	4,184,000	—	—	4,184,000
合計	4,184,000	—	—	4,184,000
自己株式				
普通株式	105,600	—	—	105,600
合計	105,600	—	—	105,600

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年4月27日 定時株主総会	普通株式	101,960	利益剰余金	25	平成28年1月31日	平成28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29年4月27日 定時株主総会	普通株式	203,920	利益剰余金	50	平成29年1月31日	平成29年4月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
現金及び預金勘定	2,264,907千円	1,924,689千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	△741,470	△503,874
現金及び現金同等物	1,523,437	1,420,814

(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、税効果会計関係、関連当事者情報、賃貸等不動産関係に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられたため、開示を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、事業目的又は販売・サービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「ファミリーマンション販売事業」、「資産運用型マンション販売事業」、「不動産賃貸管理事業」、「ビルメンテナンス事業」の4つに集約し、それぞれ専門組織を構成して事業活動を展開していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
ファミリーマンション販売事業	ファミリーマンションの企画・販売
資産運用型マンション販売事業	資産運用型マンションの企画・販売
不動産賃貸管理事業	資産運用型マンション等の賃貸管理及び賃貸
ビルメンテナンス事業	マンション等の管理及びメンテナンス

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

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

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度（自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	ファミリー マンション 販売事業	資産運用型 マンション 販売事業	不動産賃貸 管理事業	ビルメンテ ナンス事業	計				
売上高									
(1) 外部顧客への売上高	3,406,288	3,707,716	312,044	113,560	7,539,609	378,685	7,918,295	—	7,918,295
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	559	—	559	—	559	△559	—
計	3,406,288	3,707,716	312,604	113,560	7,540,169	378,685	7,918,855	△559	7,918,295
セグメント利益	267,935	480,466	110,393	3,313	862,109	151,611	1,013,720	△233,147	780,573
セグメント資産	3,440,835	3,036,205	1,787,693	33,625	8,298,360	150,121	8,448,482	2,057,361	10,505,843
セグメント負債	3,277,118	2,582,581	1,545,249	13,636	7,418,585	136,603	7,555,188	499,919	8,055,108
その他の項目									
減価償却費	118	2,672	31,387	339	34,518	—	34,518	12,391	46,910
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	2,044	13,163	1,476	16,684	—	16,684	4,481	21,165

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、仲介業及び土地売却を含んでおります。
2. 調整額は以下のとおりであります。
- (1) セグメント利益の調整額△233,147千円には、セグメント間取引消去△559千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△232,587千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28年2月1日 至 平成29年1月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	ファミリー マンション 販売事業	資産運用型 マンション 販売事業	不動産賃貸 管理事業	ビルメン テナンス 事業	計				
売上高									
(1) 外部顧客への売上高	4,408,506	5,327,048	317,339	147,791	10,200,684	44,592	10,245,277	—	10,245,277
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	511	—	511	—	511	△511	—
計	4,408,506	5,327,048	317,850	147,791	10,201,196	44,592	10,245,789	△511	10,245,277
セグメント利益	530,136	692,164	125,363	13,550	1,361,216	35,262	1,396,478	△292,339	1,104,139
セグメント資産	5,812,548	3,501,299	1,784,009	51,880	11,149,738	150,290	11,300,028	1,367,846	12,667,875
セグメント負債	3,852,038	3,663,985	1,496,920	19,423	9,032,367	136,603	9,168,970	442,652	9,611,623
その他の項目									
減価償却費	118	2,855	24,143	295	27,412	—	27,412	12,307	39,720
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	517	3,434	—	3,952	—	3,952	—	3,952

- (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△292,339千円には、セグメント間取引消去△511千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△291,827千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成27年2月1日 至 平成28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。

当連結会計年度（自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年2月1日 至 平成28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28年2月1日 至 平成29年1月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年2月1日 至 平成28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28年2月1日 至 平成29年1月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年2月1日 至 平成28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28年2月1日 至 平成29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27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
1株当たり純資産額	295.01円	365.77円
1株当たり当期純利益金額	60.67円	83.02円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 当社は、平成28年12月8日開催の取締役会の決議に基づき、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額を算定しております。
3. 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27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	491,734	677,159
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当 期純利益(千円)	491,734	677,159
普通株式の期中平均株式数(株)	8,104,768	8,156,800

(重要な後発事象)

平成28年12月8日開催の取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。

平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

(1) 分割による増加する株式数

普通株式 4,184,000株

(2) 分割方法

平成29年1月31日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

なお、(1株当たり情報)は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算出しております。

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年1月31日)	当事業年度 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,002,538	1,618,614
売掛金	1,282	1,786
販売用不動産	2,283,608	1,823,008
仕掛販売用不動産	3,909,739	6,766,710
貯蔵品	186	1,444
前渡金	14,777	78,812
前払費用	24,620	21,943
繰延税金資産	41,146	19,652
短期貸付金	570,000	—
その他	65,185	23,645
貸倒引当金	△10	△10
流動資産合計	8,913,076	10,355,607
固定資産		
有形固定資産		
建物	706,406	683,633
構築物	163	126
工具、器具及び備品	1,084	520
土地	1,014,341	1,014,341
リース資産	15,517	8,814
有形固定資産合計	1,737,513	1,707,436
無形固定資産		
リース資産	6,860	3,920
その他	1,673	1,555
無形固定資産合計	8,533	5,475
投資その他の資産		
投資有価証券	10,169	13,861
関係会社株式	31,500	31,500
その他	43,086	44,119
貸倒引当金	△2,690	△3,193
投資その他の資産合計	82,065	86,288
固定資産合計	1,828,112	1,799,199
資産合計	10,741,189	12,154,807

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年1月31日)	当事業年度 (平成29年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	29,975	796,459
電子記録債務	237,600	—
短期借入金	3,843,260	4,579,769
1年内返済予定の長期借入金	636,270	143,604
未払金	49,421	59,735
未払費用	28,777	30,383
未払法人税等	167,562	137,888
前受金	718,756	211,434
預り金	98,558	114,737
賞与引当金	7,988	10,600
その他の引当金	18,563	24,645
その他	21,773	72,003
流動負債合計	5,858,506	6,181,260
固定負債		
長期借入金	2,515,085	3,130,481
長期預り敷金	84,649	97,806
リース債務	12,734	3,500
固定負債合計	2,612,469	3,231,787
負債合計	8,470,976	9,413,048
純資産の部		
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	12,582	12,582
資本剰余金合計	219,582	219,582
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	800,000	900,000
繰越利益剰余金	920,236	1,289,798
利益剰余金合計	1,725,476	2,195,038
自己株式	△15,117	△15,117
株主資本合計	2,267,941	2,737,504
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,271	4,255
評価・換算差額等合計	2,271	4,255
純資産合計	2,270,213	2,741,759
負債純資産合計	10,741,189	12,154,807

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当事業年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
売上高		
不動産収入	6,532,967	7,960,609
賃貸事業収入	365,667	361,523
売上高合計	6,898,634	8,322,132
売上原価		
不動産売上原価	5,049,213	6,083,544
賃貸事業売上原価	128,974	119,074
売上原価合計	5,178,188	6,202,618
売上総利益	1,720,446	2,119,513
販売費及び一般管理費	1,106,629	1,268,130
営業利益	613,816	851,382
営業外収益		
受取利息及び配当金	26,738	32,074
受取家賃	19,814	34,241
受取手数料	18,370	41,676
受取賃貸料	14,645	4,217
違約金収入	7,697	58,451
その他	6,793	13,482
営業外収益合計	94,060	184,144
営業外費用		
支払利息	148,301	151,055
社債利息	60	—
融資手数料	1,376	930
その他	7,692	23,800
営業外費用合計	157,431	175,787
経常利益	550,446	859,739
特別利益		
固定資産売却益	139,133	—
投資有価証券売却益	5,778	—
特別利益合計	144,911	—
税引前当期純利益	695,358	859,739
法人税、住民税及び事業税	268,945	266,066
法人税等調整額	△7,760	22,150
法人税等合計	261,184	288,217
当期純利益	434,173	571,522

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
						別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	700,000	666,351	1,371,591	△24,278	1,898,056
当期変動額										
別途積立金の積立						100,000	△100,000	—		—
剰余金の配当							△80,288	△80,288		△80,288
当期純利益							434,173	434,173		434,173
自己株式の処分			6,838	6,838					9,161	16,000
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	—	—	6,838	6,838	—	100,000	253,885	353,885	9,161	369,885
当期末残高	338,000	207,000	12,582	219,582	5,240	800,000	920,236	1,725,476	△15,117	2,267,941

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	10,356	10,356	1,908,413
当期変動額			
別途積立金の積立			—
剰余金の配当			△80,288
当期純利益			434,173
自己株式の処分			16,000
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△8,085	△8,085	△8,085
当期変動額合計	△8,085	△8,085	361,799
当期末残高	2,271	2,271	2,270,213

当事業年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)

(単位: 千円)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
						別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	338,000	207,000	12,582	219,582	5,240	800,000	920,236	1,725,476	△15,117	2,267,941
当期変動額										
別途積立金の積立						100,000	△100,000	—		—
剰余金の配当							△101,960	△101,960		△101,960
当期純利益							571,522	571,522		571,522
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)										
当期変動額合計	—	—	—	—	—	100,000	369,562	469,562	—	469,562
当期末残高	338,000	207,000	12,582	219,582	5,240	900,000	1,289,798	2,195,038	△15,117	2,737,504

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	2,271	2,271	2,270,213
当期変動額			
別途積立金の積立			—
剰余金の配当			△101,960
当期純利益			571,522
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,983	1,983	1,983
当期変動額合計	1,983	1,983	471,546
当期末残高	4,255	4,255	2,741,759

7. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

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28年2月1日 至 平成29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	160	5,358,993	107.8	94	3,310,743	140.3
資産運用型マンション販売事業	341	5,345,762	140.9	36	498,268	103.9
合計	501	10,704,756	122.2	130	3,809,011	134.1

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

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

③ 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28年2月1日 至 平成29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	134	4,408,506	129.4
資産運用型マンション販売事業	338	5,327,048	143.7
不動産賃貸管理事業		317,339	101.7
ビルメンテナンス事業		147,791	130.1
報告セグメント計	472	10,200,684	135.3
その他の事業		44,592	11.8
合計	472	10,245,277	129.4

(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、仲介業が含まれております。

(2) 役員の異動

該当事項はありません。