



平成26年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年3月13日

上場会社名 株式会社 コーセーアールイー

上場取引所 東 福

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26年4月24日

配当支払開始予定日

平成26年4月25日

有価証券報告書提出予定日 平成26年4月25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

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年1月期の連結業績(平成25年2月1日～平成26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	%
26年1月期	5,681	24.4	575	62.1	553	68.4	317	80.0
25年1月期	4,568	25.7	354	72.4	328	66.4	176	83.6

(注) 包括利益 26年1月期 329百万円 (74.5%) 25年1月期 189百万円 (76.8%)

	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	%	%	%
26年1月期	79.19	78.52	21.9	9.7	10.1
25年1月期	44.00	43.84	14.4	7.5	7.8

(参考) 持分法投資損益 26年1月期 ー百万円 25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
26年1月期	6,420	1,621	24.8	397.43
25年1月期	4,970	1,329	26.3	325.98

(参考) 自己資本 26年1月期 1,595百万円 25年1月期 1,308百万円

(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
26年1月期	△142	△863	1,107	1,331
25年1月期	601	△538	374	1,230

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	%	%
25年1月期	—	0.00	—	8.00	8.00	32	18.2	2.6
26年1月期	—	0.00	—	15.00	15.00	60	18.9	4.1
27年1月期(予想)	—	0.00	—	20.00	20.00		21.4	

3. 平成27年1月期の連結業績予想(平成26年2月1日～平成27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		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)	3,900	81.8	586	336.6	566	318.6	311	405.2	77.55
通期	6,368	12.1	740	28.8	682	23.3	375	18.0	93.46

※ 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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 有
 ④ 修正再表示 : 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

26年1月期	4,184,000 株	25年1月期	4,184,000 株
26年1月期	169,600 株	25年1月期	169,600 株
26年1月期	4,014,400 株	25年1月期	4,014,400 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成26年1月期の個別業績(平成25年2月1日～平成26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	%
26年1月期	5,231	27.3	500	72.6	489	73.5	300	77.7
25年1月期	4,110	28.3	290	623.7	282	696.7	168	—

	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
26年1月期	74.79	74.16
25年1月期	42.08	41.92

(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	
26年1月期	6,183		1,521		24.6		378.90	
25年1月期	4,802		1,251		26.1		311.84	

(参考) 自己資本 26年1月期 1,521百万円 25年1月期 1,251百万円

2. 平成27年1月期の個別業績予想(平成26年2月1日～平成27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	%	円 銭
第2四半期(累計)	3,660	92.7	541	372.5	314	400.8	78.22
通期	5,899	12.8	623	27.4	361	20.5	90.10

※ 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の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、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「1. 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	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) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(会計方針の変更)	17
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	19
(連結包括利益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(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)	27
5. 個別財務諸表	28
(1) 貸借対照表	28
(2) 損益計算書	30
(3) 株主資本等変動計算書	31
6. その他	33
(1) 生産、受注及び販売の状況	33
(2) 役員の変動	33

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、政府の積極的な経済・金融政策に伴い、円高是正・株高基調が安定し、企業収益の改善や雇用情勢の好転が見られ、景気回復の傾向が続いております。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、需給ともに増加し、好調な市況が続いているものの、地価及び建築費の上昇傾向は続いており、消費税増税とともに、今後の物件開発への影響が懸念されております。

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、当連結会計年度の売上高は 5,681,954千円（前期比24.4%増）となり、営業利益 575,163千円（前期比62.1%増）、経常利益 553,333千円（前期比68.4%増）、当期純利益は 317,883千円（前期比80.0%増）となりました。

セグメント別の業績の概要は次のとおりであります。

① ファミリーマンション販売事業

福岡市、熊本市、東京都、横浜市で販売活動を行い、合計100戸を引渡した結果、売上高は 3,136,966千円（前期比17.5%増）、営業利益は 417,286千円（前期比42.6%増）となりました。また、販売を開始した次期完成・引渡し予定の1棟69戸（福岡市）の契約数は53戸に達しました。

② 資産運用型マンション販売事業

新築118戸及び中古28戸の合計146戸を引渡した結果、売上高は 2,313,839千円（前期比33.7%増）、営業利益は 317,864千円（前期比65.6%増）となりました。

③ 不動産賃貸管理事業

新規物件の完成に伴い管理戸数は1,863戸となり、賃貸募集を効率的に行って高水準の入居率を維持したほか、商用及び住居用の賃貸ビル2棟を取得したことから、売上高は 211,841千円（前期比36.2%増）、営業利益は 56,104千円（前期比22.9%減）となりました。

④ その他の事業

不動産仲介業を行った結果、売上高は 19,307千円（前期比55.5%増）、営業利益は 12,843千円（前期比45.1%増）となりました。

② 次期の見通し

当社グループが事業基盤とする福岡都市圏及び九州地区においては、新築マンションの供給が引き続き増加しており、市場においては販売競争が激しくなっていくものと考えられます。

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、完成済物件（福岡市及び横浜市）の引渡しを行うとともに、福岡市で2棟85戸の完成を予定しており、その販売・引渡しを着実に進める一方、福岡市、久留米市、熊本市での開発プロジェクトを進めてまいります。

資産運用型マンション販売事業においては、完成済物件の販売・引渡しを進めるとともに、福岡市に3棟152戸の完成を予定しているほか、継続して顧客の投資意欲に応えられる物件の開発に取り組んでまいります。

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、不動産仲介業、戸建販売業、建物管理業等の不動産関連事業の収益性向上に努め、業容の拡大を目指してまいります。

次期（平成27年1月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高 6,368百万円、営業利益 740百万円、経常利益 682百万円、当期純利益 375百万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 1,449,678千円増加し 6,420,646千円となりました。これは主として、プロジェクトの販売及び開発の進捗に伴い、現金及び預金が 249,090千円、販売用不動産が 281,168千円それぞれ増加し、商用及び住居用賃貸ビルの取得に伴い、有形固定資産が 716,598千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 1,157,464千円増加し、4,799,277千円となりました。これは主として、短期借入金が 393,194千円、1年内返済予定長期借入金が 372,336千円、長期借入金が 383,807千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 292,213千円増加し 1,621,369千円となりました。これは主として、利益剰余金が 285,768千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 101,289千円増加し、1,331,874千円となりました。

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 142,786千円（前年同期は 601,471千円の獲得）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益 553,333千円となったものの、たな卸資産の増加額 367,631千円、仕入債務の減少額 128,584千円、法人税等の支払額 183,104千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）

投資活動の結果使用した資金は 863,336千円（前年同期比 60.4%増）となりました。これは主として、固定資産の取得による支出 713,554千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 1,107,412千円（前年同期比 195.5%増）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 675,567千円となったものの、短期借入金の純増額 393,194千円、長期借入による収入 1,431,710千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24年1月期	平成25年1月期	平成26年1月期
自己資本比率 (%)	30.1	26.3	24.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	46.1	31.8	32.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	2,028.5	399.2	△2,486.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	1.8	10.1	△1.7

(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26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15円（前年同期は1株当たり8円）を予定しております。

また、次期（平成27年1月期）の配当につきましては、業績の動向等を踏まえ、1株当たり年間配当金20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26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。また、当社は、第2種金融商品取引業者登録（登録番号 福岡財務支局長（金商）第95号）をしており、金融商品取引法等の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	21	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25年4月16日～平成30年4月15日	5	福岡県知事(2)第16119号

(注) 当連結会計年度末（平成26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、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。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24年1月期 (連結)	平成25年1月期 (連結)	平成26年1月期 (連結)
有利子負債残高 (A) (千円)	1,994,964	2,401,186	3,550,523
総資産額 (B) (千円)	3,833,274	4,970,968	6,420,646
有利子負債依存度 (%) (A/B)	52.0	48.3	55.3
売上高 (千円)	3,634,323	4,568,172	5,681,954
営業利益 (C) (千円)	205,806	354,729	575,163
支払利息 (D) (千円)	54,293	59,701	85,724
(D/C) (%)	26.4	16.8	14.9

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、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。

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24年1月期(連結)	1,244,869	64,627	33,486	101,132	1,444,116
平成25年1月期(連結)	532,201	71,724	946,502	1,119,018	2,669,446
平成26年1月期(連結)	105,481	825,318	1,096,894	1,109,271	3,136,966

(注) 前期(平成25年1月期)及び当期(平成26年1月期)の各四半期の数値は、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。

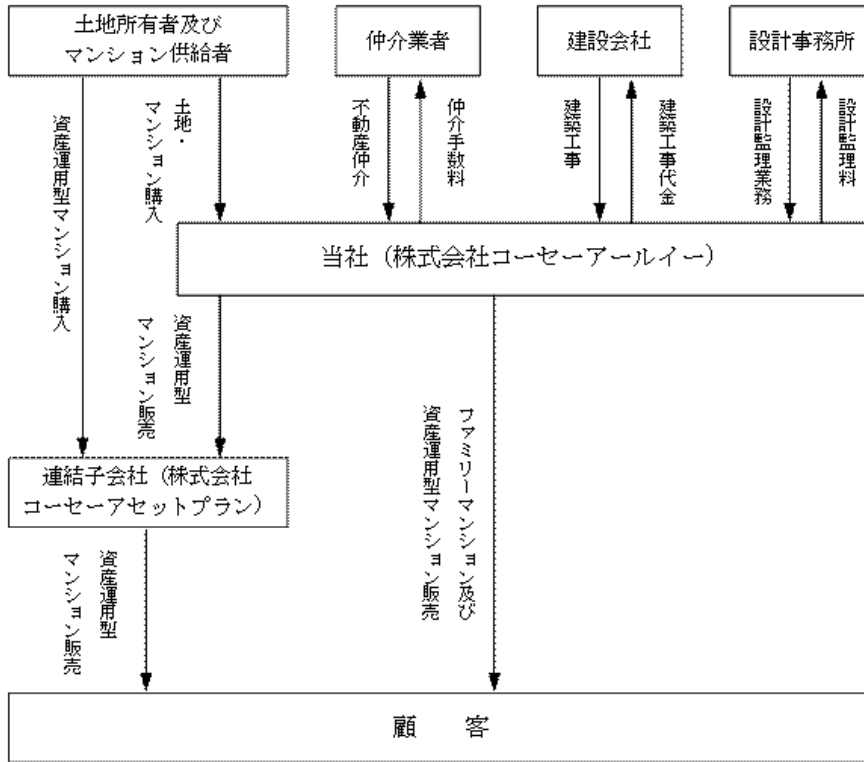
2. 企業集団の状況

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。

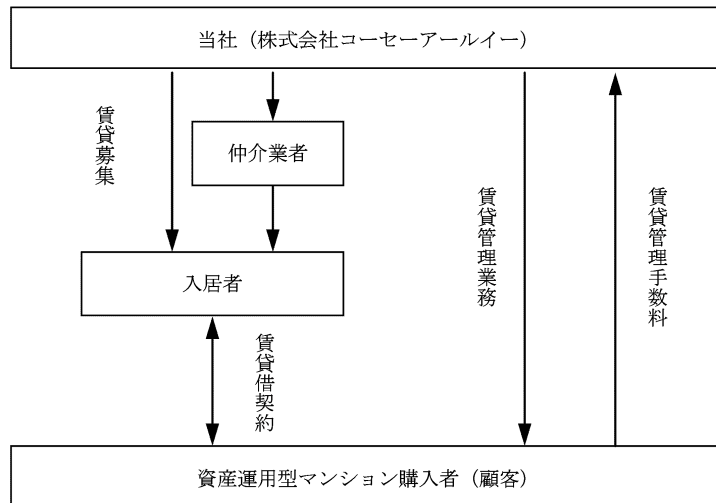
ファミリーマンション販売事業は、福岡都市圏を中心に、首都圏、九州各県の中核市において、資産運用型マンション販売事業は、賃貸需要の高い福岡市中心部において、「理想の住まいづくり」の理念の下、高品質を追求した分譲マンション「グランフォーレ」シリーズの企画・開発・販売を行っております。また、不動産賃貸管理事業は、主として当社グループが販売した資産運用型マンションの賃貸管理を行うほか、自社所有ビルの賃貸を行っております。

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)



(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。

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 経営体制の強化と事業規模の拡大

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、各部門の業務効率を高めるとともに、組織の再編成及び補強を行って経営体制を強化し、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、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、事業用地仕入、プロジェクト企画、建築コスト及び工期管理それぞれの機能を充実させ、プロジェクト数を増やして事業規模の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、自社所有ビルによる賃貸業を加え、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、周辺事業である不動産仲介業、戸建販売業、建物管理業の収益性向上に取り組んでまいります。

なお、当社グループは、上記経営戦略に基づき、次期平成27年1月期から平成29年1月期までの3カ年に係る新たな中期経営計画（平成26年3月13日公表「中期経営計画の策定に関するお知らせ」）を策定いたしました。

(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、景気回復への期待から着工件数が増加するなど市況の活発化に伴い、事業者間の販売競争は激しくなっていくものと考えられます。また、消費税増税、建築コスト上昇の影響による販売価格の上昇と所得環境の改善動向によっては、顧客の購買力が相対的に低下する可能性があります。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開発においては、周辺エリアの需給状況を的確に見通し、立地条件を厳選して、販売競争に優位な物件を供給してまいります。また、首都圏における仕入機能の強化に取り組みます。

資産運用型マンション開発においては、福岡市での賃貸市場動向を踏まえ、継続して投資価値の高い物件を供給してまいります。

② 販売

ファミリーマンション販売及び資産運用型マンション販売において、販売戸数の増加と他事業者との競合に対応するため、営業戦力の増強に取り組んでまいります。

③ 組織

当社各部門及び連結子会社の人員増と業務拡大が見込まれることから、効率的な組織運営を行うため、経営管理・経営企画機能の強化を図ってまいります。

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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,842,097	2,091,187
売掛金	1,697	1,609
販売用不動産	1,396,460	1,677,629
仕掛販売用不動産	1,416,793	1,502,904
繰延税金資産	22,130	30,282
その他	57,810	153,289
貸倒引当金	△130	△190
流動資産合計	4,736,859	5,456,711
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	126,868	463,219
減価償却累計額	△36,003	△47,921
減損損失累計額	△772	△772
建物及び構築物 (純額)	90,092	414,524
土地	81,521	455,442
リース資産	3,630	22,153
減価償却累計額	△2,178	△4,580
リース資産 (純額)	1,452	17,573
その他	15,536	15,682
減価償却累計額	△14,012	△12,033
その他 (純額)	1,524	3,648
有形固定資産合計	174,590	891,189
無形固定資産		
リース資産	—	12,740
その他	1,462	1,338
無形固定資産合計	1,462	14,078
投資その他の資産		
投資その他の資産	60,518	61,028
貸倒引当金	△2,463	△2,361
投資その他の資産合計	58,055	58,667
固定資産合計	234,109	963,934
資産合計	4,970,968	6,420,646

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	755,671	627,087
短期借入金	1,118,072	1,511,266
1年内返済予定の長期借入金	393,788	766,124
未払法人税等	111,117	163,503
前受金	134,636	149,875
賞与引当金	8,213	8,221
その他の引当金	13,081	16,918
その他	176,269	187,448
流動負債合計	2,710,849	3,430,444
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	689,326	1,073,133
長期預り敷金	38,984	72,096
その他	2,652	23,603
固定負債合計	930,962	1,368,833
負債合計	3,641,812	4,799,277
純資産の部		
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	778,403	1,064,171
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,304,868	1,590,636
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,729	4,822
その他の包括利益累計額合計	3,729	4,822
少数株主持分	20,557	25,910
純資産合計	1,329,156	1,621,369
負債純資産合計	4,970,968	6,420,646

(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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
売上高	4,568,172	5,681,954
売上原価	3,216,791	3,967,497
売上総利益	1,351,380	1,714,457
販売費及び一般管理費	996,651	1,139,293
営業利益	354,729	575,163
営業外収益		
受取家賃	26,287	35,852
受取手数料	16,827	25,243
受取賃貸料	7,727	5,400
その他	4,859	9,504
営業外収益合計	55,701	76,000
営業外費用		
支払利息	59,701	85,724
融資手数料	3,429	5,506
株式公開費用	11,139	—
その他	7,649	6,599
営業外費用合計	81,919	97,831
経常利益	328,511	553,333
税金等調整前当期純利益	328,511	553,333
法人税、住民税及び事業税	145,904	234,744
法人税等調整額	△3,261	△10,246
法人税等合計	142,643	224,497
少数株主損益調整前当期純利益	185,868	328,836
少数株主利益	9,225	10,952
当期純利益	176,642	317,883

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	185,868	328,836
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,170	1,092
その他の包括利益合計	3,170	1,092
包括利益	189,038	329,928
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	179,812	318,976
少数株主に係る包括利益	9,225	10,952

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年2月1日 至 平成25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	625,846	△24,278	1,152,312
当期変動額					
剰余金の配当			△24,086		△24,086
当期純利益			176,642		176,642
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	152,556	—	152,556
当期末残高	338,000	212,744	778,403	△24,278	1,304,868

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	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	559	559	18,332	1,171,204
当期変動額				
剰余金の配当				△24,086
当期純利益				176,642
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,170	3,170	2,225	5,395
当期変動額合計	3,170	3,170	2,225	157,951
当期末残高	3,729	3,729	20,557	1,329,156

当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26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	778,403	△24,278	1,304,868
当期変動額					
剰余金の配当			△32,115		△32,115
当期純利益			317,883		317,883
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	285,768	—	285,768
当期末残高	338,000	212,744	1,064,171	△24,278	1,590,636

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	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	3,729	3,729	20,557	1,329,156
当期変動額				
剰余金の配当				△32,115
当期純利益				317,883
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,092	1,092	5,352	6,444
当期変動額合計	1,092	1,092	5,352	292,213
当期末残高	4,822	4,822	25,910	1,621,369

(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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26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	328,511	553,333
減価償却費	5,571	17,535
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△314	△42
賞与引当金の増減額 (△は減少)	286	8
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△9,426	3,837
受取利息及び受取配当金	△664	△816
支払利息	59,701	85,724
売上債権の増減額 (△は増加)	△59	88
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△169,494	△367,631
前払費用の増減額 (△は増加)	△18,346	797
未収消費税等の増減額 (△は増加)	32,361	13,211
仕入債務の増減額 (△は減少)	449,521	△128,584
前受金の増減額 (△は減少)	6,118	15,238
未払消費税等の増減額 (△は減少)	38,252	△32,079
未払金の増減額 (△は減少)	10,720	6,060
預り金の増減額 (△は減少)	1,652	27,491
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	2,630	33,112
その他	△4,436	△91,049
小計	732,584	136,237
利息及び配当金の受取額	618	796
利息の支払額	△59,857	△96,716
法人税等の支払額	△71,874	△183,104
営業活動によるキャッシュ・フロー	601,471	△142,786
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	△534,251	△208,707
定期預金の払戻による収入	—	60,905
固定資産の取得による支出	△498	△713,554
投資有価証券の取得による支出	△852	△829
敷金及び保証金の差入による支出	△5,620	△1,943
敷金及び保証金の回収による収入	2,842	792
投資活動によるキャッシュ・フロー	△538,379	△863,336
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)	907,187	393,194
長期借入れによる収入	505,500	1,431,710
長期借入金の返済による支出	△1,206,465	△675,567
社債の発行による収入	200,000	—
配当金の支払額	△23,749	△31,962
少数株主への配当金の支払額	△7,000	△5,600
その他	△726	△4,362
財務活動によるキャッシュ・フロー	374,746	1,107,412
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	437,838	101,289
現金及び現金同等物の期首残高	792,747	1,230,585
現金及び現金同等物の期末残高	1,230,585	1,331,874

(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 1社
- (2) 連結子会社の名称

株式会社コーセーアセットプラン

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）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

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。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

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。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(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。

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区分することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より平成25年2月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の損益に与える影響額は軽微であります。

(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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
販売用不動産	643,171千円	959,818千円
仕掛販売用不動産	1,280,452	1,219,558
建物	83,377	408,544
土地	75,179	449,101
計	2,082,181	3,037,023

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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
短期借入金	1,077,740千円	1,416,098千円
1年内返済予定の長期借入金	335,384	707,500
長期借入金	590,504	941,054
計	2,003,628	3,064,652

当連結会計年度における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。

※2. 財務制限条項

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。

前連結会計年度 (平成25年1月31日)

(借入金等)

1年内返済予定の長期借入金 46,680千円

長期借入金 103,300

計 149,980

(確約内容)

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。

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。

当連結会計年度 (平成26年1月31日)

(借入金等)

1年内返済予定の長期借入金 46,680千円

長期借入金 160,280

計 206,960

(確約内容)

① 各年度の決算期末において、純資産額が1,086,800千円以下にならないこと。

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274,000千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

(連結損益計算書関係)

※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。

前連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
3,161千円	一千円

※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。

	前連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
広告宣伝費	164,652千円	159,297千円
販売促進費	147,998	169,052
家賃保証引当金繰入額	△7,196	6,274
貸倒引当金繰入額	△314	△42
役員報酬	110,280	110,980
給与・賞与	301,413	343,332
賞与引当金繰入額	8,213	8,221
福利厚生費	60,173	63,668
減価償却費	5,571	8,640

(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 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	4,896千円	1,690千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	4,896	1,690
税効果額	△1,726	△597
その他有価証券評価差額金	3,170	1,092
その他の包括利益合計	3,170	1,092

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年2月1日至平成25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	—	—	169,600
合計	169,600	—	—	169,600

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)
			当連結会計年度期首	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)	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

(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25年4月25日 定時株主総会	普通株式	32,115	利益剰余金	8	平成25年1月31日	平成25年4月26日

当連結会計年度(自 平成25年2月1日 至 平成26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	—	—	169,600
合計	169,600	—	—	169,600

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)
			当連結会計年度期首	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)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年4月25日 定時株主総会	普通株式	32,115	利益剰余金	8	平成25年1月31日	平成25年4月26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26年4月24日 定時株主総会	普通株式	60,216	利益剰余金	15	平成26年1月31日	平成26年4月25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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
現金及び預金勘定	1,842,097千円	2,091,187千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	△611,511	△759,313
現金及び現金同等物	1,230,585	1,331,874

(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」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及び賃貸

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24年2月1日 至 平成25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	2,669,446	1,730,754	155,552	4,555,753	12,419	4,568,172	—	4,568,172
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	224	224	—	224	△224	—
計	2,669,446	1,730,754	155,776	4,555,977	12,419	4,568,396	△224	4,568,172
セグメント利益	292,707	191,961	72,784	557,453	8,848	566,301	△211,572	354,729
セグメント資産	1,624,151	1,251,976	156,853	3,032,982	158,000	3,190,982	1,779,986	4,970,968
セグメント負債	1,711,411	996,406	144,023	2,851,842	124,185	2,976,027	665,785	3,641,812
その他の項目								
減価償却費	—	747	672	1,419	—	1,419	4,151	5,571
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	—	—	—	—	—	—	498	498

(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△211,572千円には、セグメント間取引消去△224千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△211,348千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25年2月1日 至 平成26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	3,136,966	2,313,839	211,841	5,662,647	19,307	5,681,954	—	5,681,954
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	405	405	456	861	△861	—
計	3,136,966	2,313,839	212,247	5,663,053	19,763	5,682,816	△861	5,681,954
セグメント利益	417,286	317,864	56,104	791,255	12,843	804,098	△228,934	575,163
セグメント資産	1,831,774	1,571,636	907,533	4,310,944	158,000	4,468,944	1,951,702	6,420,646
セグメント負債	2,013,981	1,161,548	855,952	4,031,481	117,572	4,149,053	650,223	4,799,277
その他の項目								
減価償却費	—	992	9,456	10,448	—	10,448	7,087	17,535
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	—	11,568	713,554	725,122	—	725,122	21,655	746,777

(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△228,934千円には、セグメント間取引消去△861千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△228,073千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24年2月1日 至 平成25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25年2月1日 至 平成26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24年2月1日 至 平成25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25年2月1日 至 平成26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24年2月1日 至 平成25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25年2月1日 至 平成26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24年2月1日 至 平成25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25年2月1日 至 平成26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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
1株当たり純資産額	325.98円	397.43円
1株当たり当期純利益金額	44.00円	79.19円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	43.84円	78.52円

(注) 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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (千円)	176,642	317,883
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)	176,642	317,883
普通株式の期中平均株式数 (株)	4,014,400	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)	15,228	34,036
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	—	—

(重要な後発事象)

(株式取得による会社の買収)

当社は、平成25年9月12日開催の取締役会において、株式会社アールメンテナンスの株式を取得し、子会社化することについての基本合意書を締結することを決議し、平成26年2月1日に同社の全株式を取得いたしました。

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称	株式会社アールメンテナンス
事業の内容	ビルのメンテナンス・保守・管理・清掃

②企業結合を行った理由

当社グループが開発・販売を行う物件の管理事業を取り込むことで、当社グループのストックビジネスとして、安定的な収益機会を確保するためであります。

③企業結合日

平成26年2月1日

④企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑤結合後企業の名称

変更はありません。

⑥取得した議決権比率

100.0%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

現金の対価とした株式取得により、当社が議決権の100.0%を取得したため。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得原価の対価	現金及び預金	20,000千円
取得原価		20,000千円

(3) 資金調達の方法 自己資金

(重要な設備投資)

当社は、平成26年2月7日開催の取締役決議に基づき、下記のとおり賃貸用として固定資産を取得しております。

(1) 取得の目的

当社の賃貸用不動産として取得するものであり、今後の安定的な収益機会を確保し、長期的には、優良な事業用地・事業物件とする予定であります。

(2) 取得資産の内容

①売買契約日

平成26年2月7日

②引渡日

平成26年2月25日

③内容

・土地	所在地	福岡市中央区今泉
	敷地面積	1,236.36 平米
・建物	建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根14階

④取得価額

1,266,806千円

(多額の資金の借入)

当社は、上記の設備投資資金として、平成26年2月25日に多額な資金の借入を実行しております。

- | | |
|-----------|--------------------|
| (1) 借入先 | 株式会社福岡銀行 |
| (2) 借入金額 | 1,200,000千円 |
| (3) 利率 | 1.6% |
| (4) 借入実行日 | 平成26年2月25日 |
| (5) 返済期限 | 平成51年2月25日 |
| (6) 返済方法 | 平成26年3月25日より毎月均等返済 |
| (7) 担保提供 | 土地及び建物 |

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,705,567	1,886,821
売掛金	1,697	1,609
販売用不動産	1,370,291	1,662,741
仕掛販売用不動産	1,416,793	1,502,904
貯蔵品	107	176
前払費用	25,392	34,788
繰延税金資産	20,864	25,876
その他	27,185	114,175
貸倒引当金	△130	△190
流動資産合計	4,567,770	5,228,903
固定資産		
有形固定資産		
建物	124,071	460,421
減価償却累計額	△34,610	△46,300
減損損失累計額	△772	△772
建物(純額)	88,688	413,349
構築物	1,390	1,390
減価償却累計額	△1,028	△1,113
構築物(純額)	361	277
工具、器具及び備品	13,433	13,578
減価償却累計額	△12,473	△10,301
工具、器具及び備品(純額)	959	3,277
土地	81,521	455,442
リース資産	3,630	10,585
減価償却累計額	△2,178	△3,966
リース資産(純額)	1,452	6,618
有形固定資産合計	172,983	878,965
無形固定資産		
商標権	110	52
リース資産	—	12,740
その他	1,352	1,285
無形固定資産合計	1,462	14,078
投資その他の資産		
投資有価証券	13,819	16,340
関係会社株式	11,500	11,500
その他	37,827	36,456
貸倒引当金	△2,463	△2,361
投資その他の資産合計	60,684	61,935
固定資産合計	235,129	954,979
資産合計	4,802,900	6,183,883

(単位:千円)

	前事業年度 (平成25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	745,290	126,789
買掛金	10,381	500,298
短期借入金	1,077,032	1,511,266
1年内返済予定の長期借入金	364,232	727,780
未払金	15,405	27,594
未払費用	17,299	20,407
未払法人税等	102,150	138,712
前受金	199,306	164,715
預り金	90,182	120,250
賞与引当金	7,254	7,247
その他の引当金	13,081	12,886
その他	41,926	7,201
流動負債合計	2,683,542	3,365,147
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	625,886	1,010,634
長期預り敷金	38,984	72,096
リース債務	726	14,533
繰延税金負債	1,926	429
固定負債合計	867,522	1,297,693
負債合計	3,551,065	4,662,841
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	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	500,000	600,000
繰越利益剰余金	216,399	384,514
利益剰余金合計	721,639	989,754
自己株式	△24,278	△24,278
株主資本合計	1,248,104	1,516,219
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,729	4,822
評価・換算差額等合計	3,729	4,822
純資産合計	1,251,834	1,521,042
負債純資産合計	4,802,900	6,183,883

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
売上高		
不動産収入	3,942,748	5,000,137
賃貸事業収入	168,195	231,584
売上高合計	4,110,943	5,231,721
売上原価		
不動産売上原価	2,987,473	3,737,462
賃貸事業売上原価	58,958	97,253
売上原価合計	3,046,431	3,834,715
売上総利益	1,064,511	1,397,005
販売費及び一般管理費		
販売手数料	8,820	13,619
広告宣伝費	163,931	159,097
販売促進費	72,797	94,382
貸倒引当金繰入額	△314	△42
役員報酬	92,580	92,980
給料及び賞与	230,614	265,842
福利厚生費	45,832	50,864
賞与引当金繰入額	7,254	7,247
支払手数料	47,330	53,318
租税公課	38,029	64,021
賃借料	14,631	14,941
減価償却費	4,823	7,648
その他	48,014	72,236
販売費及び一般管理費合計	774,346	896,159
営業利益	290,165	500,846
営業外収益		
受取利息	247	367
受取配当金	23,368	18,796
受取家賃	18,006	20,885
受取手数料	16,827	25,243
受取賃貸料	7,727	5,400
違約金収入	1,114	4,537
その他	2,754	3,697
営業外収益合計	70,047	78,926
営業外費用		
支払利息	55,890	79,033
社債利息	1,208	1,107
融資手数料	3,128	4,995
社債発行費	4,417	-
株式公開費用	11,139	-
その他	2,168	4,945
営業外費用合計	77,951	90,082
経常利益	282,261	489,690
税引前当期純利益	282,261	489,690
法人税、住民税及び事業税	119,144	196,567
法人税等調整額	△5,803	△7,106
法人税等合計	113,341	189,460
当期純利益	168,920	300,230

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25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	500,000	71,566	576,806	△24,278	1,103,271
当期変動額										
別途積立金の積立						—	—	—		
剰余金の配当							△24,086	△24,086		△24,086
当期純利益							168,920	168,920		168,920
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)										
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—	144,833	144,833	—	144,833
当期末残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	500,000	216,399	721,639	△24,278	1,248,104

	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	559	559	1,103,831
当期変動額			
別途積立金の積立			
剰余金の配当			△24,086
当期純利益			168,920
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	3,170	3,170	3,170
当期変動額合計	3,170	3,170	148,003
当期末残高	3,729	3,729	1,251,834

当事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26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	500,000	216,399	721,639	△24,278	1,248,104
当期変動額										
別途積立金の積立						100,000	△100,000	—		—
剰余金の配当							△32,115	△32,115		△32,115
当期純利益							300,230	300,230		300,230
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	168,114	268,114	—	268,114
当期末残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	600,000	384,514	989,754	△24,278	1,516,219

	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	3,729	3,729	1,251,834
当期変動額			
別途積立金の積立			—
剰余金の配当			△32,115
当期純利益			300,230
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	1,092	1,092	1,092
当期変動額合計	1,092	1,092	269,207
当期末残高	4,822	4,822	1,521,042

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25年2月1日 至 平成26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	124	3,513,796	109.9	78	2,052,860	122.5
資産運用型マンション販売事業	158	2,539,601	146.1	24	364,024	263.3
合計	282	6,053,398	122.6	102	2,416,884	133.2

(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 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25年2月1日 至 平成26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	100	3,136,966	117.5
資産運用型マンション販売事業	146	2,313,839	133.7
不動産賃貸管理事業		211,841	136.2
報告セグメント計	246	5,662,647	124.3
その他の事業		19,307	155.5
合計	246	5,681,954	124.4

(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。