

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	福岡財務支局長
【提出日】	平成27年4月24日
【事業年度】	第25期（自平成26年2月1日至平成27年1月31日）
【会社名】	株式会社コーセーアールイー
【英訳名】	KOSE R.E. Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 諸藤 敏一
【本店の所在の場所】	福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
【電話番号】	092-722-6677（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役管理部長 吉本 晋治
【最寄りの連絡場所】	福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
【電話番号】	092-722-6677（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役管理部長 吉本 晋治
【縦覧に供する場所】	株式会社コーセーアールイー東京支店 （東京都千代田区神田美土代町9番7号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番2号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	平成23年 1 月	平成24年 1 月	平成25年 1 月	平成26年 1 月	平成27年 1 月
売上高 (千円)	3,808,115	3,634,323	4,568,172	5,681,954	6,371,203
経常利益 (千円)	158,772	197,388	328,511	553,333	693,676
当期純利益 (千円)	131,645	96,233	176,642	317,883	446,211
包括利益 (千円)	-	106,901	189,038	329,928	461,986
純資産額 (千円)	1,289,974	1,171,204	1,329,156	1,621,369	2,015,439
総資産額 (千円)	3,781,065	3,833,274	4,970,968	6,420,646	8,526,255
1株当たり純資産額 (円)	53,804.57	287.18	325.98	397.43	494.97
1株当たり当期純利益金額 (円)	6,602.07	23.97	44.00	79.19	111.15
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	23.82	43.84	78.52	109.98
自己資本比率 (%)	28.6	30.1	26.3	24.8	23.3
自己資本利益率 (%)	12.2	8.3	14.4	21.9	24.9
株価収益率 (倍)	8.57	18.36	8.95	6.47	6.77
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	85,411	98,348	601,471	142,786	1,144,099
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	46,324	45,091	538,379	863,336	1,364,624
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	475,194	54,107	374,746	1,107,412	2,139,725
現金及び現金同等物の期末 残高 (千円)	595,199	792,747	1,230,585	1,331,874	962,876
従業員数 (人)	51	51	59	58	67
(外、平均臨時雇用者数)	(4)	(2)	(2)	(3)	(33)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第21期の潜在株式調整後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。

3. 当社は、平成23年8月1日付で普通株式1株につき200株の株式分割を行っております。そのため、第21期の1株当たり純資産額、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。

4. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者(パートタイマー)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	平成23年 1月	平成24年 1月	平成25年 1月	平成26年 1月	平成27年 1月
売上高 (千円)	3,592,783	3,203,504	4,110,943	5,231,721	5,771,639
経常利益 (千円)	213,455	35,427	282,261	489,690	652,887
当期純利益 (千円)	158,473	13,290	168,920	300,230	442,052
資本金 (千円)	338,000	338,000	338,000	338,000	338,000
発行済株式総数 (株)	20,920	4,184,000	4,184,000	4,184,000	4,184,000
純資産額 (千円)	1,113,867	1,103,831	1,251,834	1,521,042	1,908,413
総資産額 (千円)	3,249,051	3,683,502	4,802,900	6,183,883	8,381,757
1株当たり純資産額 (円)	55,493.61	274.97	311.84	378.90	475.39
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	1,200 (-)	6 (-)	8 (-)	15 (-)	20 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	7,947.54	3.31	42.08	74.79	110.12
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	3.29	41.92	74.16	108.96
自己資本比率 (%)	34.3	30.0	26.1	24.6	22.8
自己資本利益率 (%)	15.3	1.2	14.3	21.7	25.8
株価収益率 (倍)	7.12	132.93	9.36	6.85	6.83
配当性向 (%)	15.1	181.3	19.0	20.1	18.2
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	42 (3)	38 (2)	45 (2)	45 (2)	49 (1)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第23期の1株当たり配当額には、JASDAQ上場記念配当2円を含んでおります。

3. 第21期の潜在株式調整後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。

4. 当社は、平成23年8月1日付で普通株式1株につき200株の株式分割を行っております。そのため、第21期の1株当たり純資産額、1株当たり配当額、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。

5. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者(パートタイマー)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2【沿革】

年 月	事 項
平成2年12月	不動産の売買及び賃貸の仲介を目的として、福岡市東区千早二丁目4番10号に株式会社エステート栄和を設立（資本金20,000千円）
平成4年8月	株式会社コーセーに商号変更 福岡市中央区赤坂二丁目6番270-5号に本店移転
平成4年9月	宅地建物取引業免許（福岡県知事（1）第12299号）取得
平成5年5月	自社分譲物件「ラフォーレ」シリーズを販売開始
平成6年4月	福岡市中央区薬院一丁目6番9号福岡ニッセイビル4階に本店移転
平成8年1月	当社物件購入者に対する購入資金の貸付を目的として、当社の100%子会社有限会社コーセーホームネットを設立
平成13年3月	子会社有限会社コーセーホームネットにおいて不動産賃貸管理事業を開始
平成13年9月	自社分譲物件の資産運用型マンションを販売開始
平成14年11月	福岡市中央区舞鶴二丁目2番11号に本店移転 子会社有限会社コーセーホームネットを株式会社に組織変更
平成17年1月	株式会社コーセーアールイーに商号変更、福岡市中央区赤坂一丁目15番30号に本店移転 子会社株式会社コーセーホームネットの解散を決議し、不動産賃貸管理事業は当社で譲り受け
平成17年3月	自社分譲物件「グランフォーレ」シリーズを販売開始
平成17年6月	株式会社コーセーホームネットの清算終了
平成18年2月	東京都中央区日本橋三丁目3番3号に東京支店設置
平成18年4月	東京都新宿区西新宿三丁目2番11号に東京支店移転
平成18年6月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣（1）第7271号）取得
平成19年8月	福岡証券取引所に株式を上場
平成20年2月	連結子会社 株式会社コーセーアセットプラン設立
平成21年4月	東京都千代田区神田美土代町9番7号に東京支店移転
平成24年4月	大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場
平成25年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場
平成26年2月	株式会社アールメンテナンスの全株式を取得し完全子会社化

3【事業の内容】

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。

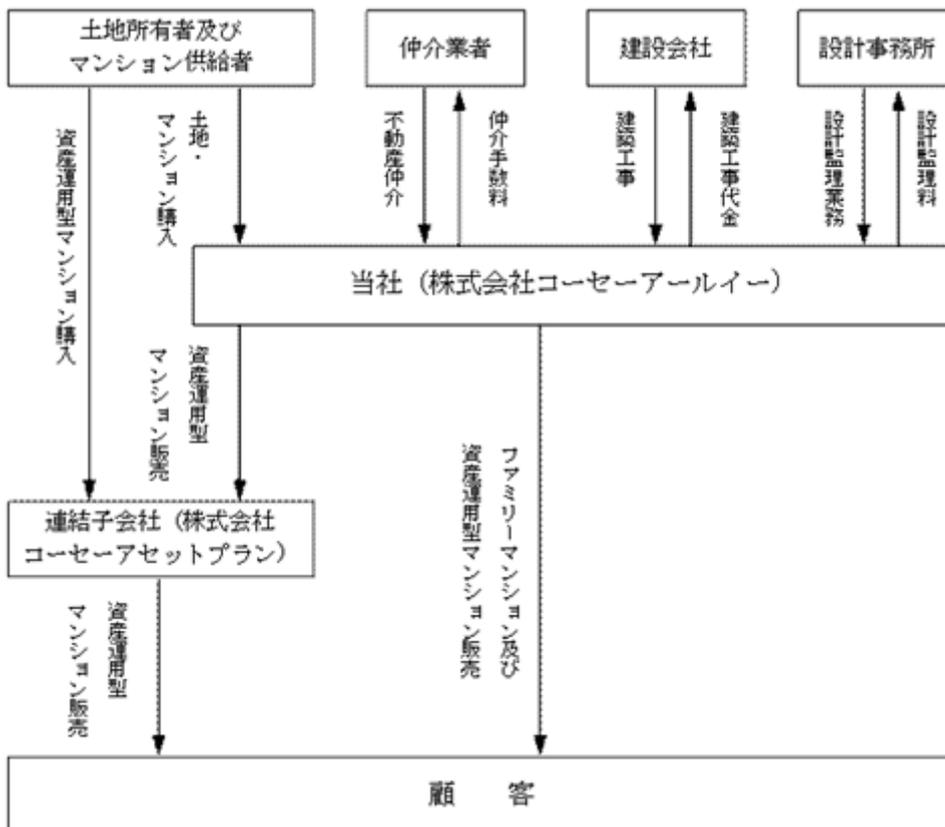
ファミリーマンション販売事業は、福岡都市圏を中心に首都圏、九州各県の中核市において、資産運用型マンション販売事業は、賃貸需要の高い福岡市中心部において、「理想の住まいづくり」の理念の下、高品質を追求した分譲マンション「グランフォーレ」シリーズの企画・開発・販売を行っております。また、不動産賃貸管理事業は、主として当社グループが販売した資産運用型マンションの賃貸管理を受託するほか、自社所有ビルの賃貸を行っております。

当社グループは、当期（平成27年1月期）第1四半期連結会計期間において、株式会社アールメンテナンスの全株式を取得し、ビルメンテナンス事業に進出いたしました。当該子会社は、主に当社グループが福岡都市圏で供給する分譲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。

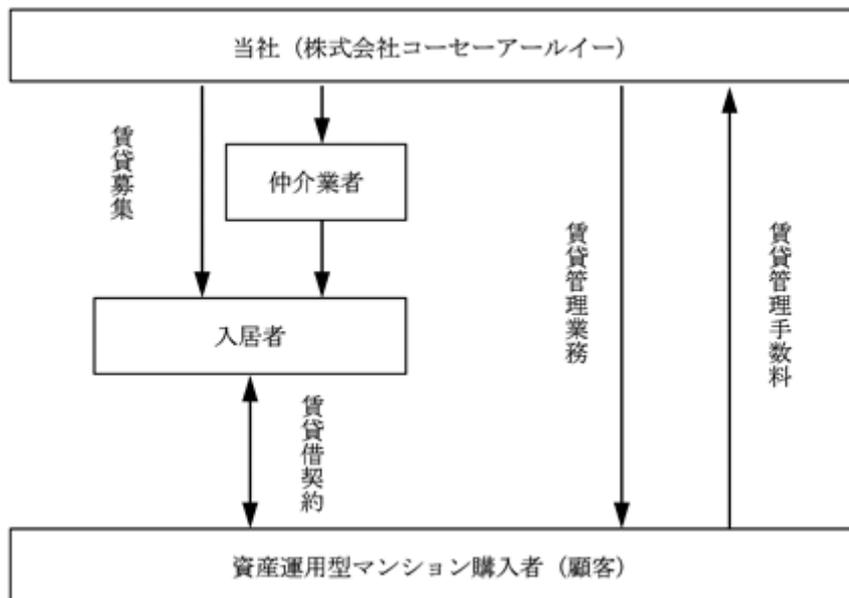
なお、当期より取り組んでいる戸建て分譲は、ファミリーマンション販売事業に含んでおります。

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）

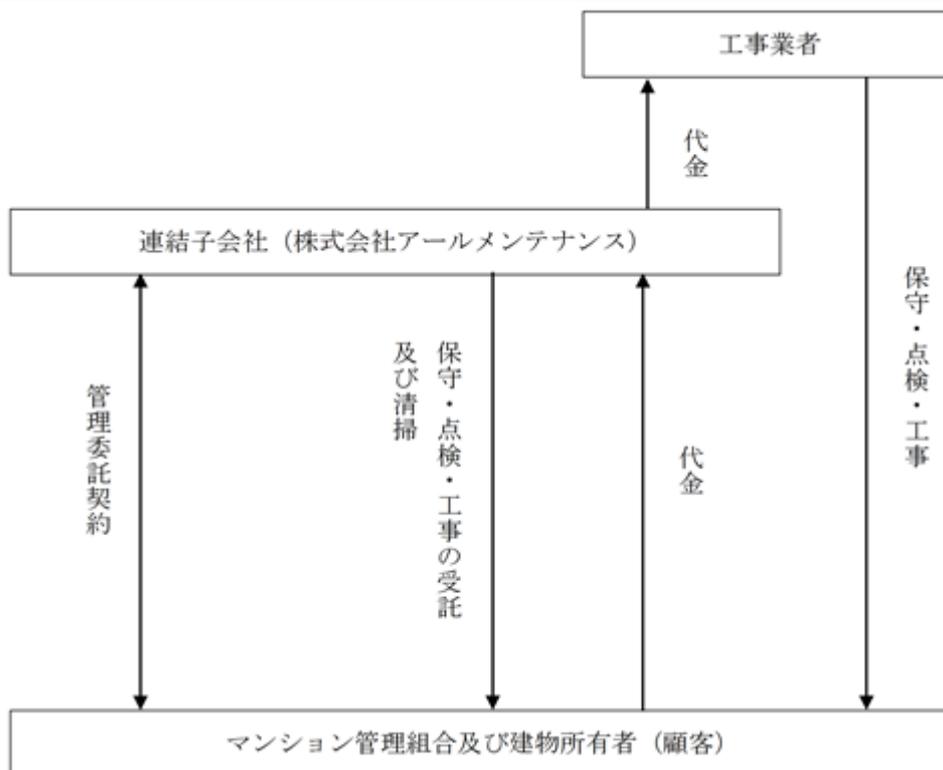


(不動産賃貸管理事業)



(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)



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有又は 被所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社コーセーア セットプラン(注2)	福岡県福岡市 中央区	15,000	資産運用型マンショ ン販売事業(注1)	(所有) 76.7	主に当社開発マンショ ンを購入。 役員兼任2名。
(連結子会社) 株式会社アールメン テナンス	福岡県福岡市 中央区	20,000	ビルメンテナンス事 業(注1)	(所有) 100.0	主に当社所有賃貸ビル の管理を受託。 役員兼任2名。
(その他の関係会社) 株式会社TMIトラ スト	福岡県福岡市 中央区	3,000	有価証券の保有及び 運用並びに不動産の 賃貸	(被所有) 26.2	当社へ賃貸管理を委託 役員兼任1名。

- (注)1.「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2.特定子会社に該当しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成27年1月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
ファミリーマンション販売事業	13 (-)
資産運用型マンション販売事業	25 (1)
不動産賃貸管理事業	5 (-)
ビルメンテナンス事業	5 (32)
報告セグメント計	48 (33)
全社(共通)	19 (-)
合計	67 (33)

- (注)1.従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマー)は、年間の平均人員を()外数で記載して
おります。
2.全社(共通)として記載されている従業員数は、企画・管理部門に所属しているものであります。
3.従業員数が前連結会計年度末に比べ39名(うち臨時雇用者30名)増加しておりますが、当社グループが、ビ
ルメンテナンス事業を行う株式会社アールメンテナンスを連結子会社化したこと等によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成27年1月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
49 (1)	36.8	5.2	5,550

セグメントの名称	従業員数(人)
ファミリーマンション販売事業	13 (-)
資産運用型マンション販売事業	12 (1)
不動産賃貸管理事業	5 (-)
ビルメンテナンス事業	- (-)
報告セグメント計	30 (1)
全社(共通)	19 (-)
合計	49 (1)

- (注)1.従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマー)は、年間の平均人員を()外数で記載して
おります。
2.平均年間給与は、賞与及び基準外賃金(通勤手当を除く)を含んでおります。
3.全社(共通)として記載されている従業員数は、企画・管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度における我が国経済は、政府の経済・金融政策の実効性及び世界経済の影響が懸念されるものの、企業収益や雇用環境の改善が進み、デフレ脱却への期待とともに、景気は回復基調にあります。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、住宅需要や不動産投資意欲の高まりとともに、活発な供給活動が続いているものの、人件費や材料費の高騰により建築費が高止まりしており、更なる消費税率引上げも含め、需給バランスへの影響が先行き不透明であります。

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 6,371,203千円（前期比12.1%増）、営業利益 744,240千円（前期比29.4%増）、経常利益 693,676千円（前期比25.4%増）、当期純利益 446,211千円（前期比40.4%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。

ファミリーマンション販売事業

福岡市、横浜市で販売活動を行い、完成在庫の引渡しを完了したほか、当期完成のグランフォーレ大橋東（福岡市、69戸）の引渡しも完了し、戸建て、中古マンションも含め、合計103戸（前期は100戸）の引渡しとなりました。その結果、売上高 2,771,282千円（前期比11.7%減）、セグメント利益 456,495千円（前期比9.4%増）となりました。また、次期完成物件として福岡市で3棟81戸、横浜市で1棟25戸を予定し、順次販売活動を進めました。

資産運用型マンション販売事業

引渡し戸数は、新築180戸及び中古22戸の合計202戸（前期は146戸）と伸長し、売上高 2,951,472千円（前期比27.6%増）、セグメント利益 375,067千円（前期比18.0%増）となりました。また、次期完成予定として、福岡市で4棟296戸の開発を進めました。

不動産賃貸管理事業

新規物件の完成等に伴い管理戸数は1,972戸となりました。資産運用型マンションの引渡しに伴い賃貸管理収入が順調に増加するとともに、商用及び住居用の賃貸ビル1棟を取得したことに伴い賃貸収入が増加した結果、売上高 320,933千円（前期比56.3%増）、セグメント利益 122,075千円（前期比118.0%増）となりました。なお、前期比は、ビルメンテナンス事業を除く実績と比較しております。

ビルメンテナンス事業

マンション管理業、保守・点検業務を継続して行い、売上高 112,565千円（前期比1635.6%増）となったものの、株式会社アールメンテナンスの子会社化に伴うのれんの償却を一括して行ったため、セグメント損失 10,720千円（前期はセグメント利益 115千円）となりました。

その他の事業

不動産仲介業が好調に推移したほか、販売用土地（東京都）を売却し、売上高 214,948千円（前期比1013.3%増）、セグメント利益 45,322千円（前期比252.9%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

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 368,998千円減少し、962,876千円となりました。

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 1,144,099千円（前期比701.3%増）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益 693,676千円となったものの、プロジェクト開発の進捗に伴い、たな卸資産の増加額 936,592千円、仕入債務の減少額 582,001千円となり、法人税等の支払額 277,949千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 1,364,624千円（前期比58.1%増）となりました。これは主として、商用及び住居用賃貸ビルの取得に伴い、固定資産の取得による支出 1,267,396千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 2,139,725千円（前期比93.2%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 920,367千円となったものの、プロジェクト開発の進捗及び商用及び住居用の賃貸ビルの取得に伴い、短期借入金の純増額 881,834千円、長期借入れによる収入 2,253,600千円となったことによるものであります。

2【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26年2月1日 至 平成27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	50	1,515,698	43.1	25	797,276	38.8
資産運用型マンション販売事業	204	2,981,807	117.4	26	394,358	108.3
合計	254	4,497,506	74.3	51	1,191,634	49.3

(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26年2月1日 至 平成27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	103	2,771,282	88.3
資産運用型マンション販売事業	202	2,951,472	127.6
不動産賃貸管理事業		320,933	156.3
ビルメンテナンス事業		112,565	1,735.6
報告セグメント計	305	6,156,254	108.7
その他の事業		214,948	1,113.3
合計	305	6,371,203	112.1

(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、仲介業及び土地売却が含まれております。

3【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、景気回復傾向と不動産投資意欲の高まりから、着工件数が増加するなど市況の活発化に伴い、事業者間の仕入・販売競争は激しくなっていくものと考えられます。また、消費税率引上げ、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。

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引き続き取り組めます。

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。

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。

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【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書類提出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。

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23年6月22日～平成28年6月21日	24	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	4	福岡県知事(2)第16119号

(注) 当連結会計年度末(平成27年1月31日)時点の状況であります。

また、当社グループが、当期(平成27年1月期)より進出し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、連結子会社である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	2	国土交通大臣(2)第093537号

(注) 当連結会計年度末(平成27年1月31日)時点の状況であります。

「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。

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。

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。

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、施行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。

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25年1月期 (連結)	平成26年1月期 (連結)	平成27年1月期 (連結)
有利子負債残高(A)(千円)	2,401,186	3,550,523	5,782,361
総資産額(B)(千円)	4,970,968	6,420,646	8,526,255
有利子負債依存度(%) (A/B)	48.3	55.3	67.8
売上高(千円)	4,568,172	5,681,954	6,371,203
営業利益(C)(千円)	354,729	575,163	744,240
支払利息(D)(千円)	59,701	85,724	97,615
(D/C)(%)	16.8	14.9	13.1

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。

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。

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、電子の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。

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。

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、物件の早期売上に努めております。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。

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、その対応のための時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。

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
平成27年1月期（連結）	854,715	1,778,926	33,165	104,476	2,771,282

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書類提出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) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たりましては、資産・負債の評価及び費用の認識について重要な会計方針に基づき見積り及び仮定による判断を行っております。これらの見積り数値の妥当性については、継続的に評価を行っておりますが、見積り特有の不確実性のため、実際の結果と異なる場合があります。

(2) 当連結会計年度の財政状態の分析

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末に比べ 2,105,608千円増加し 8,526,255千円となりました。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、販売用不動産が 646,590千円減少したものの、仕掛販売用不動産が 1,583,223千円増加したこと、商用及び住居用の賃貸ビルの取得に伴って、有形固定資産が 1,239,212千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 1,711,538千円増加し、6,510,815千円となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗に伴い、支払手形及び買掛金が 579,755千円減少したものの、短期借入金が 1,027,634千円増加したこと、商用及び住居用の賃貸ビルの取得に伴い、長期借入金が 1,579,180千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 394,070千円増加し 2,015,439千円となりました。これは主として、利益剰余金が 385,995千円増加したことによるものであります。

(3) 当連結会計年度の経営成績の分析

「1 業績等の概要(1)業績」に記載のとおりであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「4 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

(5) 経営戦略の現状と見通し

政府の経済成長戦略の施策実行に伴い、我が国経済は、概ね景気回復に向けて進んでおります。

また、住宅産業においても、景気回復に伴う需要の増加や不動産投資意欲の高まりに支えられ、引き続き活発な供給が行われており、事業者間の仕入・販売の競争はいつそう激しくなっております。

このような環境のもと、当社グループは、「競合に勝ち抜く企業への進化」を目的として、平成27年1月期(当期)から平成29年1月期までの3カ年に係る中期経営計画(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」)を策定しており、当該計画における当社グループの経営戦略は以下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、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る。

不動産賃貸管理事業において、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、ビルメンテナンス事業のほか戸建販売業、不動産仲介業の収益性向上に取り組む。

初年度である当期(平成27年1月期)業績並びに次期(平成28年1月期)業績予想(平成27年3月12日公表「平成27年1月期決算短信」)は、概ね当該計画どおりであり、プロジェクト数も順調に増加しております。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

「1 業績等の概要(2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

なお、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25年 1 月期	平成26年 1 月期	平成27年 1 月期
自己資本比率(%)	26.3	24.8	23.3
時価ベースの自己資本比率(%)	31.8	32.0	35.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	399.2	2,486.6	505.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	10.1	1.7	11.7

(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。

当社グループは、販売や賃貸による資金回収を着実に実行しておりますが、業容の拡大に伴い、事業用地の取得及び建築の委託等を先行して行うため、その仕入資金及び金融機関からの調達資金が増加しております。また、前期(平成26年1月期)から当期(平成27年1月期)にかけ、賃貸ビルを取得しておりますが、その運用状況は良好であります。メインバンクを中心とする金融機関との良好な関係は堅固であり、今後の有利子負債の増加に対しては、資金調達方法の効率化に取り組み、コスト低減を図っております。

(7) 経営者の問題意識と今後の方針について

当社グループの経営者は、事業環境について、底堅い住宅需要や不動産投資意欲の高まりに支えられ、引き続き活発な供給が行われるものの、建築コストの高止まりや建築事業者の選択受注等の問題は残っており、今後の販売価格の上昇や消費税の税率上げが、相対的に顧客の購買力低下を招くおそれがあることを認識しております。

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、良好な資金調達環境を背景として、積極的に事業用地を取得してまいりますが、事業者間の販売競争を勝ち抜くため、利益率を重視しつつ、立地・価格等の面で競争力の高いプロジェクトの企画・開発に努めてまいります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は、1,282,131千円となりました。その主なものは、不動産賃貸管理事業における商用及び住居用の賃貸ビル1棟の取得1,266,806千円であります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成27年1月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	リース 資産	その他	合計	
本社 (福岡市中央区)	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 その他の事業	事務所	78,060	75,179 (545.91㎡)	28,858	384	182,483	45 (1)
グランフォーレブ ライム西新店舗 (福岡市早良区)	不動産賃貸管理事業	賃貸施設	4,374	6,341 (47.74㎡)	-	123	10,839	(-)
GF-SQUARE 大名ビル (福岡市中央区)	不動産賃貸管理事業	賃貸施設	77,445	243,330 (376.35㎡)	-	941	321,717	(-)
スパイラルステッ プス (福岡市博多区)	不動産賃貸管理事業	賃貸施設	236,411	130,590 (859.82㎡)	-	-	367,002	(-)
いまいずみ壱番館 (福岡市中央区)	不動産賃貸管理事業	賃貸施設	558,843	689,489 (1,236.36㎡)	-	-	1,248,332	(-)
東京支店 (東京都千代田区)	ファミリーマンション販売事業 その他の事業	事務所	-	- (78.81㎡)	-	-	-	4 (-)

(注)1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、構築物及び工具器具備品であります。

3. 東京支店は、第20期連結会計年度において、その設備(事務所)に係る簿価相当額を減損損失に計上したことにより、帳簿価額を記載しておりません。なお、東京支店の土地面積は、賃貸借により使用している契約面積を記載しております。

4. 従業員数の()は、平均臨時雇用者数(パートタイマー)を外書しております。

5. 上記の他、主要なリース設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間リース料(千円)	リース契約残高(千円)
本社 (福岡市中央区)	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 その他の事業	車両運搬具	7,394	10,720
		工具器具備品	691	2,187

(2) 国内子会社

平成27年1月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
				建物	土地 (面積㎡)	リース 資産	その他	合計	
株式会社コーセーア セットプラン	本社 (福岡市中央区)	資産運用型マン ション販売事業	事務所	772	- (234.30㎡)	8,640	244	9,658	13 (-)
株式会社アールメン テナンス	春日事業所 (福岡県春日市)	ビルメンテナン ス事業	事務所	-	- (100.42㎡)	-	167	167	5 (32)

- (注) 1. 上記の金額には消費税は含まれておりません。
2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。
3. 土地面積は、賃貸借により使用している契約面積を記載しております。
4. 従業員数の()は、平均臨時雇用者数(パートタイマー)を外書しております。
5. 上記の他、主要なリース設備として、以下のものがあります。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
株式会社コーセーア セットプラン	本社 (福岡市中央区)	資産運用型マン ション販売事業	車両運搬具	756	1,118
株式会社アールメン テナンス	春日事業所 (福岡県春日市)	ビルメンテナン ス事業	車両運搬具	1,030	1,046
			工具器具備品	424	1,614

3 【設備の新設、除却等の計画】

当連結会計年度末において、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	16,000,000
計	16,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成27年1月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成27年4月24日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	4,184,000	4,184,000	東京証券取引所JASDAQ (スタンダード) 福岡証券取引所	単元株式数100株
計	4,184,000	4,184,000	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成17年7月12日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成27年1月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年3月31日)
新株予約権の数(個) (注)1,2	44	44
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株) (注)1,2,4	70,400	70,400
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)5	250	250
新株予約権の行使期間	平成19年7月13日から 平成27年7月12日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) (注)5	発行価格 250 資本組入額 125	発行価格 250 資本組入額 125
新株予約権の行使の条件	1. 新株予約権者は、新株予約権の行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役又は従業員の地位を有していることを要する。 2. 新株予約権者の相続人による新株予約権の相続は認めない。 3. その他権利行使の条件は、株主総会及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡し、又はこれを担保に供することはできないものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

- (注) 1. 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退任及び退職により権利を喪失した者の当該数を減じて記載しております。
2. 平成27年1月31日現在の新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数の内訳は以下のとおりであります。

	新株予約権の数(個)	新株予約権の目的となる株式の数(株)
平成17年7月12日取締役会決議による付与	36	57,600
平成18年6月21日取締役会決議による付与	8	12,800
合計	44	70,400

3. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1,600株であります。
4. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとします。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとします。
- 調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率
- また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合、当社が他社と株式交換を行い完全親会社となる場合又は当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は必要と認める株式数の調整を行います。
5. 新株予約権発行日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げるものとします。

$$\text{調整後1株当たり払込金額} = \text{調整前1株当たり払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合、当社が他社と株式交換を行い完全親会社となる場合、又は当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合、当社は1株当たり払込金額を調整することができます。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成23年8月1日	4,163,080	4,184,000	-	338,000	-	207,000

(注) 株式分割(1株 200株)によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

平成27年1月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他 の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	2	10	69	4	1	4,556	4,642	-
所有株式数 (単元)	-	505	248	15,097	10	1	25,970	41,831	900
所有株式数の 割合(%)	-	1.21	0.59	36.09	0.02	0.00	62.08	100	-

(注) 自己株式 169,600株は、「個人その他」に1,696単元を含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成27年1月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
諸藤 敏一	福岡市中央区	1,252,000	29.92
株式会社TMIトラスト	福岡市中央区平尾浄水町13-19	1,050,000	25.09
グランフォーレ会	福岡市中央区赤坂1-15-30	92,700	2.21
株式会社合人社計画研究所	広島市中区袋町4-31	60,000	1.43
株式会社旭工務店	福岡市博多区博多駅南5-10-3	48,000	1.14
朝日火災海上保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町7番地	44,000	1.05
コーセーアールイー役員持株会	福岡市中央区赤坂1-15-30	43,500	1.03
アーデントワーク株式会社	東京都世田谷区深沢1-30-6	40,000	0.95
九州建設株式会社	福岡市博多区博多駅南1-8-31	40,000	0.95
株式会社三広	福岡市中央区天神4-6-3	32,000	0.76
計	-	2,702,200	64.58

(注) 1. 上記のほか、自己株式が 169,600株あります。

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成27年 1月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 169,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,013,500	40,135	-
単元未満株式	普通株式 900	-	-
発行済株式総数	4,184,000	-	-
総株主の議決権	-	40,135	-

【自己株式等】

平成27年 1月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社コーセー アールイー	福岡市中央区赤坂 1 - 15 - 30	169,600	-	169,600	4.05
計	-	169,600	-	169,600	4.05

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法及び会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであり、その内容は以下のとおりであります。

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、当社の取締役及び従業員に対し新株予約権を付与することを、平成17年7月12日開催の臨時株主総会において決議されたものであります。

決議年月日	平成17年7月12日
付与対象者の区分及び人数(名) (注)	取締役2(平成17年7月12日取締役会決議による付与) 従業員8(同上) 従業員4(平成18年6月21日取締役会決議による付与)
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(注) 付与対象者の人数は、退任及び退職により権利を喪失した者を減じ、本書提出日現在で記載しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	169,600	-	169,600	-

3【配当政策】

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。

当社は、期末配当として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、期末配当の決定機関は株主総会であります。

当事業年度（平成27年1月期）の期末配当につきましては、上記方針を踏まえ、1株当たり20円（前期比5円増）を実施することを決定いたしました。

なお、当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき、「取締役会の決議により毎年7月31日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（円）	1株当たり配当額（円）
平成27年4月23日 定時株主総会決議	80,288,000	20

4【株価の推移】

（1）【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	平成23年1月	平成24年1月	平成25年1月	平成26年1月	平成27年1月
最高（円）	58,000	79,000 478	457 450	676	910
最低（円）	23,000	42,500 231	190 360	363	435

（注）1．最高・最低株価は、平成24年5月8日より大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであり、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。それ以前は福岡証券取引所におけるものであります。なお、第23期の最高・最低株価のうち 印は福岡証券取引所におけるものであります。

2． 印は、株式分割（平成23年8月1日、1株 200株）による権利落後の最高・最低株価を示しております。

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成26年8月	9月	10月	11月	12月	平成27年1月
最高（円）	784	910	729	869	859	853
最低（円）	568	686	630	733	718	749

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役社長 (代表取締役)		諸藤 敏一	昭和30年 6月24日生	昭和55年6月 ダイア建設株式会社入社 昭和57年1月 株式会社すまい入社 昭和60年9月 同社取締役 昭和62年9月 同社専務取締役 平成4年8月 当社代表取締役社長(現任) 平成22年4月 社団法人九州住宅建設産業協会(現: 一般社団法人九州住宅建設産業協会) 理事長(現任)	(注3)	1,272,954
常務取締役	管理部長	吉本 晋治	昭和31年 8月18日生	昭和55年4月 小松インターナショナル製造株式会社 (現:コマツ株式会社)入社 昭和59年11月 東亜医用電子株式会社(現:シスメッ クス株式会社)入社 平成9年6月 山下医科器械株式会社入社 平成16年8月 同社取締役 平成19年10月 当社入社 管理副部長 平成21年4月 当社取締役 管理部長 平成24年4月 当社常務取締役 管理部長(現任)	(注3)	5,725
取締役	アセットマネ ジメント営業 部長	山本 健	昭和36年 10月4日生	平成元年4月 株式会社ダイナ入社 平成8年8月 株式会社クローバーホーム代表取締役 社長 平成15年8月 当社入社 平成23年4月 当社営業部長 平成24年4月 当社取締役 アセットマネジメント営 業部長(現任)	(注3)	13,829
取締役	レジデンシャ ル営業部長	西川 孝之	昭和44年 1月6日生	平成2年7月 株式会社すまい入社 平成11年4月 当社入社 平成23年4月 当社営業部副部長(ファミリーマン ション担当) 平成24年4月 当社取締役 レジデンシャル営業部長 (現任)	(注3)	22,329
取締役	事業部長	國分 正剛	昭和40年 6月26日生	昭和63年4月 株式会社住総入社 平成8年11月 ダイア建設株式会社入社 平成18年2月 当社入社 平成25年2月 当社事業部次長 平成27年4月 当社取締役 事業部長(現任)	(注3)	5,407
常勤監査役		井手 森生	昭和25年 5月22日生	昭和54年10月 監査法人トーマツ入所 平成18年8月 三和税理士法人入所 平成18年11月 三和税理士法人 代表社員(現任) 平成19年4月 当社監査役 平成27年4月 当社常勤監査役(現任)	(注3)	6,535
監査役		吉戒 孝	昭和28年 12月14日生	昭和52年4月 株式会社福岡銀行入行 平成17年6月 同行取締役総合企画部長 平成18年6月 同行執行役員総合企画部長 平成18年12月 同行取締役常務執行役員 平成19年4月 株式会社ふくおかフィナンシャルグ ループ取締役 平成21年4月 同社取締役執行役員 平成22年4月 株式会社福岡銀行取締役専務執行役員 平成23年4月 同行代表取締役副頭取(現任) 平成23年4月 株式会社熊本ファミリー銀行(現:熊 本銀行)取締役 平成24年4月 株式会社ふくおかフィナンシャルグ ループ代表取締役副社長(現任) 平成27年4月 当社監査役(現任)	(注3)	-
監査役		柳澤 賢二	昭和46年 6月10日生	平成8年4月 福岡県弁護士会登録 平成8年4月 春山法律事務所所属 平成14年5月 柳沢法律事務所 代表(現任) 平成27年4月 当社監査役(現任)	(注3)	-
計						1,326,779

(注)1. 監査役 井手森生、吉戒 孝及び柳澤賢二の3氏は、社外役員(会社法施行規則第2条第3項第5号)に該当する社外監査役(会社法第2条第16号)であります。

2. 所有株式数には、コーセーアールイー役員持株会における各自の持分（1株未満端数を除く）を含めた実質所有株式数を記載しております。

3. 取締役の5氏及び監査役の3氏は、平成27年4月23日開催の当社第25期定時株主総会において決議された「定款一部変更」の効力発生日（「会社法の一部を改正する法律」（平成26年法律第90号、以下改正会社法という。）の施行日である平成27年5月1日）をもって、それぞれ任期満了となります。
- 当社は、当該定款変更の効力発生日をもって、監査等委員会設置会社に移行することとなり、同総会において、諸藤敏一、吉本晋治、山本 健、西川孝之、國分正剛の5氏は、取締役（監査等委員であるものを除く。）に選任され、その任期は、平成28年4月の定時株主総会の終結の時までであります。また、同総会において、井手森生、吉戒 孝、柳澤賢二の3氏は、監査等委員である取締役に選任され、その任期は、平成29年4月の定時株主総会の終結の時までであります。
4. 監査等委員である取締役に選任された 井手森生、吉戒 孝、柳澤賢二の3氏は、会社法施行規則（会社法施行規則等の一部を改正する省令（平成27年法務省令第6号））第2条第3項第5号規定の社外役員に該当する社外取締役（改正会社法第2条第15号）であります。
5. 監査等委員会設置会社移行後の当社の役員構成は以下のとおりであり、それぞれ就任する予定であります。

役名	職名	氏名
取締役社長（代表取締役）		諸藤 敏一
常務取締役	管理部長	吉本 晋治
取締役	アセットマネジメント営業部長	山本 健
取締役	レジデンシャル営業部長	西川 孝之
取締役	事業部長	國分 正剛
取締役	監査等委員	井手 森生
取締役	監査等委員	吉戒 孝
取締役	監査等委員	柳澤 賢二

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営の効率性、透明性、健全性、公正性の向上を図り、株主や投資家をはじめとして、顧客、従業員、取引先、金融機関等のステークホルダーの立場に立って企業価値を最大化することをコーポレート・ガバナンスの基本的な方針としております。

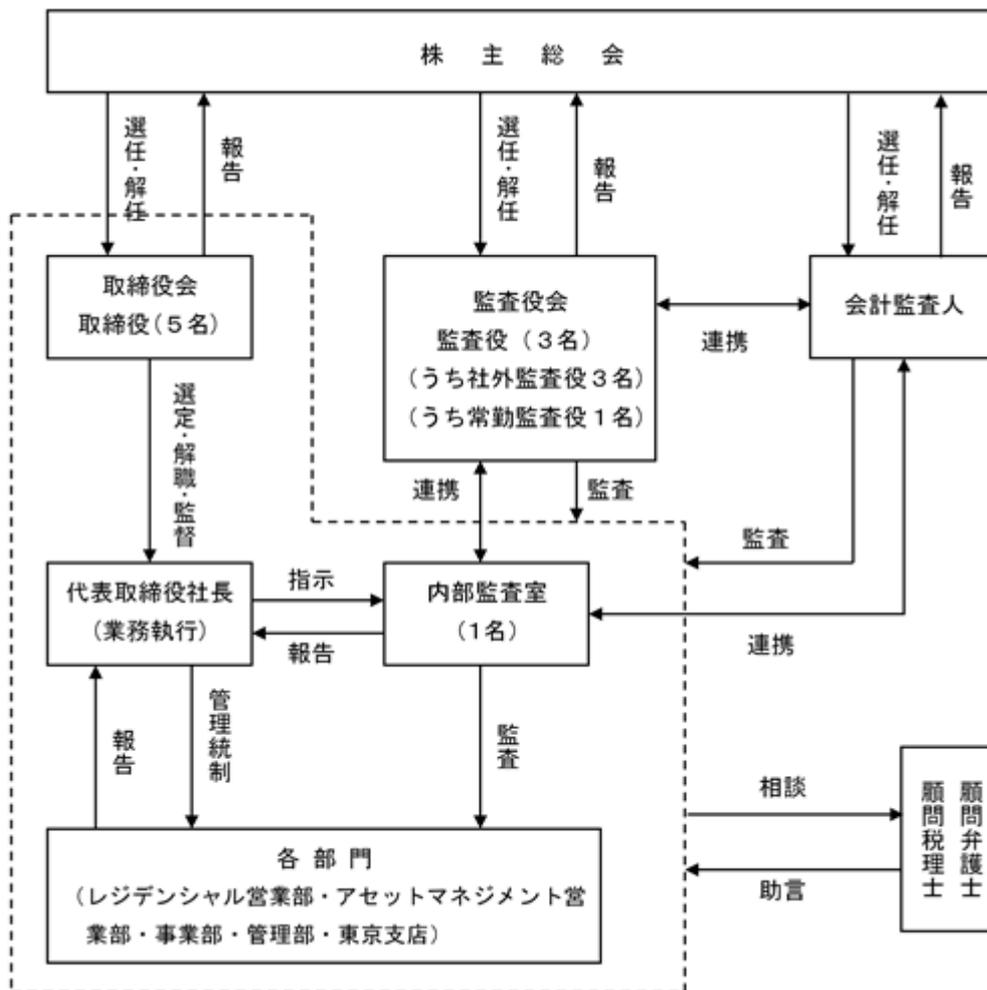
また、当社は、法令等や社会ルールを遵守することが企業の重要な社会的責任であることを認識し、事業運営に際しては、宅地建物取引業法をはじめとする各種法令・規制を遵守するほか、不正な取引の防止、反社会的勢力の排除、資産の保全等、企業倫理のあり方について「コーセーアールイー行動規範」を定め、全役員に対し、コンプライアンスの周知徹底を図っております。

企業統治の体制

イ．企業統治の体制の概要

当社は、取締役会のほか、監査役会及び会計監査人を置き、企業統治の基本体制としております。取締役会及び監査役会は月1回以上開催され、経営の意思決定プロセスの監視機能と業務執行の適正性を確保しております。

会社の機関・内部統制の関係を図示すると、次のとおりであります。



ロ．当該体制を採用する理由

当社の取締役会は、取締役5名で構成され、法令で定められた事項や会社の重要事項を決定するとともに、月次事業概況報告により、経営計画の進捗状況の確認と各取締役の業務執行の監督を行っております。

また、当社は、社外取締役を選任していないものの、監査役会は、社外監査役3名で構成され、常勤監査役が、社内の重要な会議に出席し、業務執行の過程を的確に把握するほか、会計監査人及び内部監査室との連携を図り、監査役会に報告等を行っていることから、その経営監督機能が充実しているものと判断し、現在の体制を採用しております。

八．内部統制システムの整備の状況

当社は、以下の内部統制システムの構築に関する基本方針を定め、その確立・運用を進めております。

- ・取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - () 取締役及び使用人は、「経営理念」及び「コーセーアールイー行動規範」に基づいて行動し、管理部は、必要に応じて、コンプライアンスに関する啓蒙・教育研修を実施する。
 - () 内部監査担当は、コンプライアンスの状況をモニタリングし、必要に応じて代表取締役及び監査役に報告する。
 - () 使用人が法令・定款等に違反する事実を発見した場合、リスク管理規程に定めた内部通報制度を利用することができる。
 - () 会社は、反社会的勢力との関係をいっさい遮断する。管理部は、反社会的勢力への対応マニュアルを制定し、新たな取引先については、可能な限りの調査を行うとともに、警察・弁護士等の外部専門機関との連携を保持する。
- ・取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
 - 取締役の職務の執行状況については、法令及び文書取扱規程に基づき作成・保存するとともに、取締役、監査役、会計監査人、内部監査担当は、これらを随時閲覧できる。
- ・損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - 発生したリスク又は予見されるリスクについては、リスク管理規程に定めるリスク検討委員会において、分析と識別を行い、再発防止策又は予防策を策定し、取締役会等にその実施を求める。
- ・取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - () 取締役会は、毎月1回以上開催し、月次の事業概況報告を行うほか、各委員会を機動的に活用して、中期経営計画及び年間活動計画等の重要な方針を決定する。
 - () 各部門は、業務分掌規程及び職務権限規程に基づいて業務を遂行し、営業会議、企画会議等に取締役が出席して、その進捗状況を確認する。
- ・会社並びに子会社から成る企業集団における業務の適正を確保する体制
 - () 子会社の代表取締役は、毎月会社の取締役会に事業概況報告を行う。
 - () 管理部長は、関係会社管理規程に基づき子会社の統括的な管理を行い、管理部はその会計状況を定期的に監督する。また、会社の内部監査は子会社に対しても実施する。
 - () 取締役会は、財務報告の信頼性・適正性確保に係る内部統制実施基準を事業年度毎に制定し、内部監査担当は当該基準に基づき、内部統制評価のモニタリングを行い、その結果を社長に報告する。
- ・監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の独立性に関する事項
 - () 監査役は、内部監査担当の使用人に監査業務に必要な事項を命令することができ、使用人はその職務に関して、取締役等の指揮命令は受けない。
 - () 監査役の命令により使用人が行う職務についての人事的評価は、監査役の同意を得て行う。
- ・取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
 - () 取締役及び使用人は、法令・定款及び社内規程に違反した事実又は違反するおそれのあることを発見したときは、直ちに監査役に報告する。
 - () 監査役は、必要に応じて、取締役及び使用人に対し、取締役会以外の重要な会議等への出席、議事録、稟議書等の業務執行に関する書類の閲覧、説明及び情報提供を求めることができる。
- ・その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
 - () 監査役及び監査役会は、代表取締役、会計監査人、内部監査担当とそれぞれ必要に応じて意見交換を行う。
 - () 監査役会は、定期的に内部監査担当を出席させ、内部監査の実施状況を報告させる。
 - () 取締役会は、半期に1回以上監査役会による監査結果の報告を受け、業務の適正を確保するための体制に係る監査役の意見がある場合は、これを審議し、その結果を監査役会に報告する。

二．リスク管理体制の整備の状況

当社は、「リスク管理規程」を定め、リスク検討委員会を中心としてリスクの分析と識別を行い、当社グループのリスクの予防・改善を実行する体制を構築しております。また、必要に応じて顧問弁護士、公認会計士等の専門家の助言を受けております。

ホ．責任限定契約の内容の概要

当社は、本書提出日において、社外監査役3名全員及び会計監査人 有限責任監査法人トーマツと、当社定款の定めにより、会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、社外監査役及び会計監査人が当社から受け又は受けるべき財産上の利益の額の事業年度ごとの合計額のうち最も高い額に二を乗じた額であります。

内部監査及び監査役監査の状況

当社の内部監査は、業務執行から独立した立場で当社グループの業務遂行状況を監査し、コンプライアンスの徹底とリスク防止を図っております。内部監査実施後作成された監査報告書は、社長の承認を得て被監査部門の責任者に通知されます。内部監査の結果、勧告・助言がある場合、通知を受けた被監査部門の責任者は、改善状況を記載した回答書を提出し、内部監査担当は、その改善実施事項を確認の上、社長に報告しております。

監査役監査は、監査役会が定めた監査方針及び監査計画に基づき、当社グループの業務及び財産の状況を監査しております。また、会計監査人とは年4回以上、内部監査担当とは毎月1回以上の面談により、情報交換・意見交換を行い、相互連携の下に監査を実施しております。なお、監査役 井手森生氏は、公認会計士の資格を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

会計監査の状況

当社は、会計監査人として有限責任監査法人トーマツを選任しており、当該監査法人と会社法及び金融商品取引法に基づく監査及び四半期レビュー契約を締結しております。

(監査業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名及び継続監査年数)

業務を執行した公認会計士の氏名	所属する監査法人
指定有限責任社員 業務執行社員 工藤 重之	有限責任監査法人トーマツ
指定有限責任社員 業務執行社員 増村 正之	

(注)継続監査年数については、7年を超えていないため記載しておりません。

(監査業務に係る補助者の構成)

	有限責任監査法人トーマツ
公認会計士	6名
会計士補等	4名
その他	1名

また、会計監査人は、監査役会、内部監査室と連携を密にし、必要の都度、意見交換・情報交換を実施し、監査の効率性、有効性を高めております。

社外監査役

イ．社外監査役と会社の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係

当社の社外監査役は、3名であります。

井手森生氏は、公認会計士の資格を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有していることから、社外監査役に選任しております。なお、同氏は、過去において他の会社の役員であった経歴はなく、現在において、税理士法人の代表を兼任しておりますが、当該法人と当社との間に特別の関係はありません。

吉戒 孝氏は、長年にわたり他の会社の取締役及び監査役の経験を有しているうえ、当社事業についての理解が深いことから、社外監査役に選任しております。なお、同氏が現在において代表取締役に就任している他の会社は、当社が定期的に資金調達を行う金融機関であり、当社の特定関係事業者であります。

柳澤賢二氏は、弁護士の資格を有し、企業法務に関する相当程度の知見を有していることから、社外監査役に選任しております。なお、同氏は、過去において他の会社の役員であった経歴はなく、現在において、法律事務所の代表を兼任しておりますが、当該法律事務所と当社との間に特別の関係はありません。

当社は、井手森生、柳澤賢二の両氏について、「5 役員の状況」に記載のとおり当社株式を保有する以外、当社との間に人的関係又は取引関係その他の利害関係がないため、一般株主との間に利益相反が生じるおそれはないと判断し、証券取引所規定の独立役員に指定しております。

ロ．社外監査役の機能、役割及び選任状況に関する考え方

当社の社外監査役は、経営の適正性及び効率性を向上させるため、当社の取締役・業務執行者等や特定の利害関係者から独立した立場と当社事業に精通した立場から、経営に対する監督機能を担っております。社外監査役による監査は、「内部監査及び監査役監査の状況」に記載のとおり、会計監査人及び内部監査担当と相互に連携して行われております。

なお、当社において、社外監査役を選任するための独立性に関する基準・方針等の特段の定めはありませんが、証券取引所の独立性の基準を参考としつつ、当社の経営監督に必要な経験・知見を有すること等を個別に判断して選任することとしております。

当社は社外取締役を選任しておりませんが、「企業統治の体制 ロ．当該体制を採用する理由」に記載のとおり、監査役会を全て社外監査かつその過半数を独立役員で構成し、経営監督機能が充実した体制となっております。

役員報酬等

イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

区 分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	83,100	83,100	-	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員	6,780	6,780	-	-	-	3

ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

なお、当社は、役員の報酬等の額又はその算定方法に関し、役員報酬等の運用基準を定め、各職位の等級別報酬額表に基づきその報酬額を決定しております。

取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨を定款に定めております。

取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を、また、累積投票によらない旨を定款に定めております。

取締役会において決議できる株主総会決議事項

イ．自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議により市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とすることを目的としております。

ロ．中間配当

当社は、取締役会の決議によって、毎年7月31日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元の実施を可能とすることを目的としております。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役会の決議によって、取締役及び監査役（取締役及び監査役であったものを含む。）の会社法第423条第1項の賠償責任について、善意でかつ重大な過失がない場合には、法令の定める限度額の範囲内で、その責任を免除することができる旨を定款に定めております。これは取締役及び監査役が職務を遂行するに当たり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的としております。

株主総会の特別決議事項要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的としております。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表上の合計額

3銘柄 25,789千円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的（前事業年度）

特定投資株式

銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額 （千円）	保有目的
株式会社ジャックス	21,704	10,027	取引関係の維持・発展
OCHIホールディングス株式会社	6,480	6,246	取引関係の維持・発展

（当事業年度）

特定投資株式

銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額 （千円）	保有目的
株式会社ジャックス	23,374	12,902	取引関係の維持・発展
OCHIホールディングス株式会社	9,720	12,820	取引関係の維持・発展

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

監査等委員会設置会社移行後のコーポレート・ガバナンスの状況の概要

当社は、取締役会の監督機能の強化によるコーポレート・ガバナンスの充実を図ることを目的として、平成27年4月23日開催の第25期定時株主総会で決議された「定款一部変更」の効力発生日（「会社法の一部を改正する法律」（平成26年法律第90号）の施行日である平成27年5月1日）をもって、監査委員等設置会社に移行いたします。その主な変更点は以下のとおりであります。

イ．社外取締役

社外監査役 井手森生、吉戒 孝、柳澤賢二の3氏は、監査等委員である取締役に就任し、社外取締役となります。また、当社は、井手森生、柳澤賢二の両氏を、引き続き証券取引所規定の独立役員に指定する予定であります。

ロ．責任限定契約

当社は、社外取締役となる3氏との間で、当社定款の定めによる責任限定契約を締結する予定であります。

ハ．役員報酬等

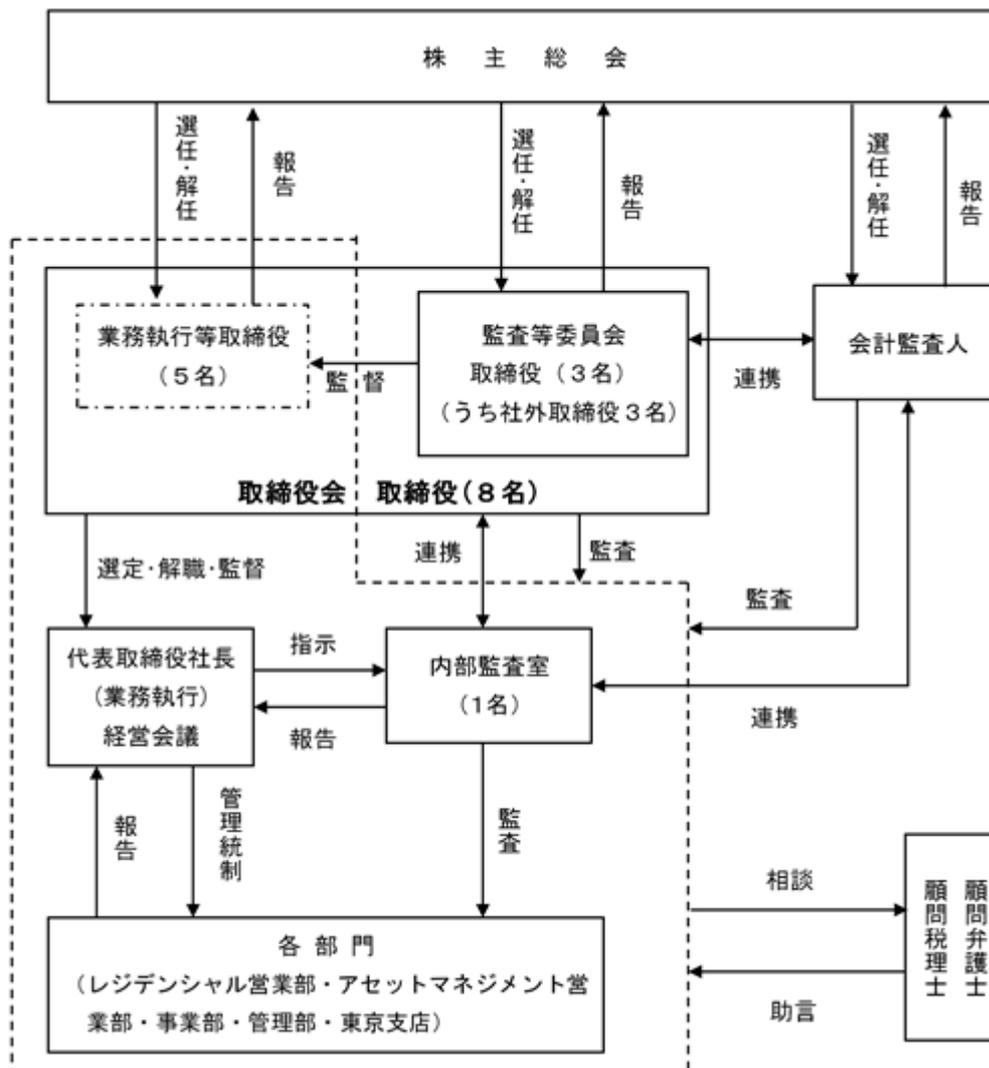
当該定時株主総会において、当社の取締役（監査等委員であるものを除く。）の報酬等の額を年額200,000千円以内、監査等委員である取締役の報酬等の額を年額30,000千円以内とすることを決議しております。

ニ．取締役の定数

当該定款変更により、当社の取締役の定数は12名以内、うち監査等委員である取締役の定数は4名以内となります。

ホ．企業統治の体制の概要

会社の機関・内部統制の関係を図示すると、次のとおりであります。



(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	19,000	-	20,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	19,000	-	20,000	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度及び当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社において、監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針の特段の定めはありませんが、監査公認会計士等からの見積提案をもとに、当社の規模・業務の特性等の観点から、監査日数及び監査従事者の構成等の要素を勘案し、監査役会の同意を得た上で決定しております。なお、監査等委員会設置会社への移行後は、監査等委員会の同意を得て決定いたします。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成26年2月1日から平成27年1月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「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24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成26年2月1日から平成27年1月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「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24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成26年2月1日から平成27年1月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成26年2月1日から平成27年1月31日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容や変更等の適切な把握及び的確な対応を出来るようにするため、監査法人及び各種団体の主催する講習会に参加する等積極的な情報収集活動に努めております。

1 【連結財務諸表等】
(1) 【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年1月31日)	当連結会計年度 (平成27年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,091,187	1,828,643
売掛金	1,609	8,612
販売用不動産	1 1,677,629	1 1,031,038
仕掛販売用不動産	1 1,502,904	1 3,086,127
繰延税金資産	30,282	39,446
その他	153,289	320,109
貸倒引当金	190	140
流動資産合計	5,456,711	6,313,837
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	463,219	1,040,536
減価償却累計額	47,921	83,642
減損損失累計額	772	772
建物及び構築物(純額)	1 414,524	1 956,122
土地	1 455,442	1 1,144,931
リース資産	22,153	36,888
減価償却累計額	4,580	9,188
リース資産(純額)	17,573	27,699
その他	15,682	16,008
減価償却累計額	12,033	14,360
その他(純額)	3,648	1,647
有形固定資産合計	891,189	2,130,401
無形固定資産		
リース資産	12,740	9,800
その他	1,338	1,866
無形固定資産合計	14,078	11,666
投資その他の資産		
投資その他の資産	61,028	73,020
貸倒引当金	2,361	2,671
投資その他の資産合計	58,667	70,349
固定資産合計	963,934	2,212,417
資産合計	6,420,646	8,526,255

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年1月31日)	当連結会計年度 (平成27年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	627,087	47,331
短期借入金	1,151,266	1,253,900
1年内返済予定の長期借入金	1,376,124	1,391,148
1年内償還予定の社債	-	1,200,000
未払法人税等	163,503	138,171
前受金	149,875	85,301
賞与引当金	8,221	11,142
その他の引当金	16,918	21,361
その他	187,448	311,022
流動負債合計	3,430,444	3,744,378
固定負債		
社債	1,200,000	-
長期借入金	1,31,073,133	1,265,313
長期預り敷金	72,096	87,165
その他	23,603	26,958
固定負債合計	1,368,833	2,766,437
負債合計	4,799,277	6,510,815
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	1,064,171	1,450,167
自己株式	24,278	24,278
株主資本合計	1,599,193	1,976,632
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,822	10,356
その他の包括利益累計額合計	4,822	10,356
少数株主持分	25,910	28,450
純資産合計	1,621,369	2,015,439
負債純資産合計	6,420,646	8,526,255

【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		当連結会計年度	
	(自	平成25年2月1日	(自	平成26年2月1日
	至	平成26年1月31日)	至	平成27年1月31日)
売上高		5,681,954		6,371,203
売上原価		3,967,497		4,345,120
売上総利益		1,714,457		2,026,083
販売費及び一般管理費		1,139,293		1,281,843
営業利益		575,163		744,240
営業外収益				
受取家賃		35,852		34,909
受取手数料		25,243		21,585
受取賃貸料		5,400		3,046
その他		9,504		14,032
営業外収益合計		76,000		73,573
営業外費用				
支払利息		85,724		97,615
融資手数料		5,506		11,766
その他		6,599		14,754
営業外費用合計		97,831		124,136
経常利益		553,333		693,676
税金等調整前当期純利益		553,333		693,676
法人税、住民税及び事業税		234,744		249,066
法人税等調整額		10,246		11,841
法人税等合計		224,497		237,224
少数株主損益調整前当期純利益		328,836		456,451
少数株主利益		10,952		10,240
当期純利益		317,883		446,211

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	328,836	456,451
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,092	5,534
その他の包括利益合計	1,092	5,534
包括利益	329,928	461,986
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	318,976	451,745
少数株主に係る包括利益	10,952	10,240

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 平成26年 2月 1日 至 平成27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	1,064,171	24,278	1,590,636
当期変動額					
剰余金の配当			60,216		60,216
当期純利益			446,211		446,211
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	385,995	-	385,995
当期末残高	338,000	212,744	1,450,167	24,278	1,976,632

	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	4,822	4,822	25,910	1,621,369
当期変動額				
剰余金の配当				60,216
当期純利益				446,211
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,534	5,534	2,540	8,075
当期変動額合計	5,534	5,534	2,540	394,070
当期末残高	10,356	10,356	28,450	2,015,439

【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25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27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	553,333	693,676
減価償却費	17,535	46,048
のれん償却額	-	13,136
貸倒引当金の増減額(は減少)	42	260
賞与引当金の増減額(は減少)	8	2,230
その他の引当金の増減額(は減少)	3,837	4,443
受取利息及び受取配当金	816	1,152
支払利息	85,724	97,615
売上債権の増減額(は増加)	88	7,513
たな卸資産の増減額(は増加)	367,631	936,592
前払費用の増減額(は増加)	797	5,583
仕入債務の増減額(は減少)	128,584	582,001
前受金の増減額(は減少)	15,238	64,573
未払消費税等の増減額(は減少)	32,079	92,099
未払金の増減額(は減少)	6,060	23,599
預り金の増減額(は減少)	27,491	22,122
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	33,112	15,069
その他	77,838	172,514
小計	136,237	777,681
利息及び配当金の受取額	796	1,163
利息の支払額	96,716	89,631
法人税等の支払額	183,104	277,949
営業活動によるキャッシュ・フロー	142,786	1,144,099
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	208,707	364,952
定期預金の払戻による収入	60,905	262,400
固定資産の取得による支出	713,554	1,267,396
投資有価証券の取得による支出	829	150,895
投資有価証券の売却による収入	-	150,011
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	2,815
敷金及び保証金の差入による支出	1,943	2,657
敷金及び保証金の回収による収入	792	51
投資活動によるキャッシュ・フロー	863,336	1,364,624
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)	393,194	881,834
長期借入れによる収入	1,431,710	2,253,600
長期借入金の返済による支出	675,567	920,367
配当金の支払額	31,962	60,093
少数株主への配当金の支払額	5,600	7,700
その他	4,362	7,548
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,107,412	2,139,725
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	101,289	368,998
現金及び現金同等物の期首残高	1,230,585	1,331,874
現金及び現金同等物の期末残高	1,331,874	1,962,876

【注記事項】

(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

上記のうち、株式会社アールメンテナンスにつきましては、平成26年2月1日付で株式を取得したことに伴い、連結の範囲に含めております。

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

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。

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

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

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

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。

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

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。

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。

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を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。

(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26年1月31日)	当連結会計年度 (平成27年1月31日)
販売用不動産	959,818千円	550,591千円
仕掛販売用不動産	1,219,558	2,785,586
建物	408,544	950,761
土地	449,101	1,138,590
計	3,037,023	5,425,529

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26年1月31日)	当連結会計年度 (平成27年1月31日)
短期借入金	1,416,098千円	2,538,900千円
1年内返済予定の長期借入金	707,500	311,016
長期借入金	941,054	2,442,378
計	3,064,652	5,292,294

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. 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26年1月31日)	当連結会計年度 (平成27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) 981,500千円

3. 財務制限条項

前連結会計年度（平成26年1月31日）

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。

（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）

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。

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。

当連結会計年度（平成27年1月31日）

該当事項はありません。

（連結損益計算書関係）

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25年2月1日 至 平成26年1月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日）
広告宣伝費	159,297千円	141,743千円
販売促進費	169,052	214,967
家賃保証引当金繰入額	6,274	10,878
役員報酬	110,980	112,920
給与・賞与	343,332	374,612
賞与引当金繰入額	8,221	11,142
福利厚生費	63,668	78,213
減価償却費	8,640	11,163

（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25年2月1日 至 平成26年1月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,690千円	8,565千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	1,690	8,565
税効果額	597	3,030
その他有価証券評価差額金	1,092	5,534
その他の包括利益合計	1,092	5,534

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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	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

当連結会計年度（自 平成26年 2月 1日 至 平成27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	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

(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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
現金及び預金勘定	2,091,187千円	1,828,643千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	759,313	865,766
現金及び現金同等物	1,331,874	962,876

2. 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに株式会社アールメンテナンスを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式会社アールメンテナンス株式の取得価額と株式会社アールメンテナンス取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	48,162 千円
固定資産	726
のれん	13,136
流動負債	29,251
固定負債	12,775
株式会社アールメンテナンス株式の取得価額	20,000
株式会社アールメンテナンス現金及び現金同等物	28,815
差引：株式会社アールメンテナンス取得による収入	8,815

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

本社における通信機器装置(工具、器具及び備品)、事業部門等で使用する社用車(車両運搬具)であります。

無形固定資産

ソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年1月31日)	当連結会計年度 (平成27年1月31日)
1年内	3,204	-
1年超	1,869	-
合計	5,073	-

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に分譲マンションの開発・販売計画に基づき、必要な資金を銀行借入や社債発行で調達しております。また、短期的な運転資金を銀行より調達し、一時的な余資は短期的な預金に限定して運用しております。なお、現在、デリバティブ取引はありませんが、利用する際は、借入金の金利変動リスクを回避することを目的とし、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、相手先ごとに期日及び残高管理を行い、回収懸念の早期把握によりリスクの軽減を図っております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、定期的に有価証券の時価や発行体企業の財務状況を把握し、その保有方針を見直すこととしております。

営業債務である買掛金は、すべて1年以内の支払期日であります。

社債及び借入金は、主に分譲マンションのプロジェクト(用地取得、建設工事、販売活動)に係る資金調達であり、開発・販売計画の遅延等による流動性リスクを伴っておりますが、資金繰管理を概ね日次で行い、当該リスクを管理しております。なお、現在、変動金利による社債及び長期借入金はありませんが、調達を行う際は、金利動向を十分に把握して、金利変動リスクを管理する方針であります。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては、変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)2.参照)。

前連結会計年度(平成26年1月31日)

(単位:千円)

	連結貸借対照表計上額 (2)	時価 (2)	差額
(1) 現金及び預金	2,091,187	2,091,187	-
(2) 売掛金	1,609	1,609	-
(3) 投資その他の資産			
投資有価証券	16,274	16,274	-
(4) 支払手形及び買掛金	(627,087)	(627,087)	-
(5) 未払法人税等	(163,503)	(163,503)	-
(6) 前受金	(149,875)	(149,875)	-
(7) 短期借入金	(1,511,266)	(1,511,266)	-
(8) 社債	(200,000)	(200,109)	109
(9) 長期借入金 (1)	(1,839,257)	(1,879,091)	39,834

(1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

(2) 負債に計上されているものについては、()で示しております。

(注)1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、並びに(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資その他の資産

これらの時価について、株式の取引所の価格によっております。

(4) 支払手形及び買掛金、(5) 未払法人税等、(6) 前受金、及び(7) 短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(8) 社債、及び(9) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の社債発行又は新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

当連結会計年度(平成27年1月31日)

(単位:千円)

	連結貸借対照表計上額 (2)	時価 (2)	差額
(1) 現金及び預金	1,828,643	1,828,643	-
(2) 売掛金	8,612	8,612	-
(3) 投資その他の資産			
投資有価証券	25,723	25,723	-
(4) 支払手形及び買掛金	(47,331)	(47,331)	-
(5) 未払法人税等	(138,171)	(138,171)	-
(6) 前受金	(85,301)	(85,301)	-
(7) 短期借入金	(2,538,900)	(2,538,900)	-
(8) 1年内償還予定の社債	(200,000)	(200,000)	-
(9) 長期借入金 (1)	(3,043,461)	(3,222,619)	179,158

(1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

(2) 負債に計上されているものについては、()で示しております。

(注)1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、並びに(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資その他の資産

これらの時価について、株式の取引所の価格によっております。

(4) 支払手形及び買掛金、(5) 未払法人税等、(6) 前受金、(7) 短期借入金、及び(8) 1年内償還予定の社債

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(9) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の社債発行又は新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成26年1月31日)	当連結会計年度 (平成27年1月31日)
非上場株式	126	126

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資その他の資産 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成26年1月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	759,313	-	-	-

当連結会計年度(平成27年1月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	865,766	-	-	-

4. 短期借入金、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成26年1月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,511,266	-	-	-	-	-
社債	-	200,000	-	-	-	-
長期借入金	766,124	281,160	123,202	109,616	73,759	485,396
合計	2,277,390	481,160	123,202	109,616	73,759	485,396

当連結会計年度(平成27年1月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,538,900	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債	200,000	-	-	-	-	-
長期借入金	391,148	594,822	460,818	144,761	101,156	1,350,756
合計	3,130,048	594,822	460,818	144,761	101,156	1,350,756

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成26年1月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	16,274	8,811	7,462
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	16,274	8,811	7,462
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		16,274	8,811	7,462

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 126千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成27年1月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	25,723	9,695	16,027
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	25,723	9,695	16,027
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		25,723	9,695	16,027

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 126千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
その他	150,011	-	-
合計	150,011	-	-

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. 費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成17年ストックオプション	平成18年ストックオプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 36名	当社従業員 19名
株式の種類及びストックオプションの数(注)	普通株式 161,600株	普通株式 46,400株
付与日	平成17年7月29日	平成18年6月30日
権利確定条件	付与日(平成17年7月29日)以降、権利確定日(平成19年7月12日)まで継続して勤務していること。	付与日(平成18年6月30日)以降、権利確定日(平成19年7月12日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	自平成17年7月29日 至平成19年7月12日	自平成18年6月30日 至平成19年7月12日
権利行使期間	権利確定後8年以内、ただし、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役又は従業員の地位を有していることを要する。	同左

(注) 平成23年8月1日付で実施した株式分割(1株につき200株)による調整後の株式数に換算して記載しております。(以下同じ。)

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

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

ストック・オプションの数

	平成17年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	57,600	12,800
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	57,600	12,800

単価情報

	平成17年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション
権利行使価格(円)	250	250
行使時平均株価(円)	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	-	-

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (平成26年1月31日)	当連結会計年度 (平成27年1月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	- 千円	3,436千円
未払事業税	12,554	9,297
賞与引当金	3,115	3,981
家賃保証引当金	6,128	7,658
棚卸資産評価損	47,783	-
モデルルーム費	12,092	15,354
連結会社間内部利益消去	514	7,037
その他	4,164	10,331
繰延税金資産小計	86,352	57,097
評価性引当額	53,859	12,763
繰延税金資産合計	32,492	44,334
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,640	5,670
繰延税金負債合計	2,640	5,670
繰延税金資産の純額	29,852	38,663

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における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。

	前連結会計年度 (平成26年1月31日)	当連結会計年度 (平成27年1月31日)
流動資産 繰延税金資産	30,282千円	39,446千円
固定負債 その他	429	783

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年1月31日)	当連結会計年度 (平成27年1月31日)
法定実効税率	37.75%	37.75%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.26	1.44
住民税均等割	0.15	0.19
留保金課税	1.13	0.98
評価性引当額の減少	0.95	5.92
その他	0.23	0.23
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.57	34.20

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年2月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の37.75%から35.38%になります。

なお、この税率変更による連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

4. 決算日後における法人税等の税率の変更

平成27年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が公布され、平成27年4月1日以後開始する連結会計年度より法人税率の引き下げ、および事業税率（所得割）が段階的に引き下げられることとなりました。

これに伴い、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は、従来の35.38%から平成28年2月1日に開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異については32.42%に変更され、平成29年2月1日以降に開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異については31.65%に変更されます。

なお、この法定実効税率の変更による当連結会計年度末の一時差異を基礎として繰延税金資産及び繰延税金負債を再計算した場合の影響は軽微であります。

（企業結合等関係）

株式取得による企業結合

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	ビルメンテナンス

（2）企業結合を行った理由

当社グループが開発・販売を行う物件のビルメンテナンス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

現金を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. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成26年2月1日から平成27年1月31日まで

3. 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

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

（1）発生したのれん金額

13,136千円

（2）発生原因

取得原価が企業結合時の時価純資産額を上回ったため、その超過額をのれんとして計上しています。

（3）償却方法及び償却期間

のれん金額に重要性が乏しいため、企業結合に関する会計基準（企業会計基準21号）第32項但書を適用し、全額を当連結会計年度の費用として処理しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、福岡において、商用及び住居用の賃貸ビル(土地を含む。)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は7,861千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は61,276千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	-	701,832
期中増減額	701,832	1,234,279
期末残高	701,832	1,936,111
期末時価	668,000	1,919,000

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得(710,271千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(1,266,806千円)であります。
3. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

(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

従来、報告セグメントは「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」及び「不動産賃貸管理事業」の3区分としておりましたが、当連結会計年度より、上記の4区分に変更しております。

この変更は当連結会計年度において、株式の取得によりビルメンテナンス事業を行う株式会社アールメンテナンスを連結子会社としたことを契機に、報告セグメントの見直しを行ったものであります。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

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	ビルメンテ ナンス事業	計				
売上高									
(1) 外部顧客への売上高	3,136,966	2,313,839	205,355	6,485	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	205,761	6,485	5,663,053	19,763	5,682,816	861	5,681,954
セグメント利益	417,286	317,864	55,988	115	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。

当連結会計年度(自 平成26年2月1日 至 平成27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	2,771,282	2,951,472	320,933	112,565	6,156,254	214,948	6,371,203	-	6,371,203
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	1,184	-	1,184	204	1,388	1,388	-
計	2,771,282	2,951,472	322,117	112,565	6,157,438	215,152	6,372,591	1,388	6,371,203
セグメント利益又は損失()	456,495	375,067	122,075	10,720	942,917	45,322	988,239	243,999	744,240
セグメント資産	2,654,385	1,692,664	2,156,994	33,574	6,537,619	216,301	6,753,920	1,772,335	8,526,255
セグメント負債	2,180,878	1,300,057	1,963,768	19,308	5,464,012	223,249	5,687,262	823,553	6,510,815
その他の項目									
減価償却費	78	2,565	34,884	474	38,002	-	38,002	8,046	46,048
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	590	-	1,266,806	-	1,267,396	-	1,267,396	14,734	1,282,131

- (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) セグメント利益又は損失の調整額 243,999千円には、セグメント間取引消去 1,388千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 242,611千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. セグメント利益又は損失は、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。

当連結会計年度(自 平成26年2月1日 至 平成27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。

当連結会計年度(自 平成26年2月1日 至 平成27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。

当連結会計年度(自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)

(単位:千円)

	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	その他 (注)	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	13,136	-	-	13,136
当期末残高	-	-	-	-	-	-	-

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業に係わる金額であります。

【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。

当連結会計年度(自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成25年 2月 1日 至 平成26年 1月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関係会社	株式会社TMIトラスト	福岡市中央区	3,000	有価証券の保有及び運用並びに不動産の賃貸	被所有 直接 26.2	賃貸マンションの管理 役員兼任 1名	家賃等の回収、送金(注)	15,440	預り金	1,150

- (注) 1. 当該会社は、「役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社」にも該当しております。
2. 当社は、入居者から家賃等の回収を行い、当該会社へ送金した金額を取引金額に記載しております。

当連結会計年度（自 平成26年 2月 1日 至 平成27年 1月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関係会社	株式会社TMIトラスト	福岡市中央区	3,000	有価証券の保有及び運用並びに不動産の賃貸	被所有 直接 26.2	賃貸マンションの管理 役員兼任 1名	家賃等の回収、送金(注)	17,530	預り金	1,223

- (注) 1. 当該会社は、「役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社」にも該当しております。
2. 当社は、入居者から家賃等の回収を行い、当該会社へ送金した金額を取引金額に記載しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年 2月 1日 至 平成26年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 2月 1日 至 平成27年 1月31日)
1株当たり純資産額	397.43円	494.97円
1株当たり当期純利益金額	79.19円	111.15円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	78.52円	109.98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25年 2月 1日 至 平成26年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 2月 1日 至 平成27年 1月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益（千円）	317,883	446,211
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）	317,883	446,211
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）	34,036	42,727
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)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
株式会社コーセーアールイー	第4回無担保社債	平成24年2月27日	200,000 (-)	200,000 (200,000)	0.60	なし	平成27年2月25日
合 計	-	-	200,000 (-)	200,000 (200,000)	-	-	-

- (注) 1. () 内書きは、1年以内の償還予定額であります。
2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
200,000	-	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,511,266	2,538,900	2.60	-
1年以内に返済予定の長期借入金	766,124	391,148	2.26	-
1年以内に返済予定のリース債務	7,138	11,324	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	1,073,133	2,652,313	1.77	平成28年2月10日から 平成51年2月25日
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	23,174	26,175	-	平成28年2月17日から 平成31年2月28日
その他有利子負債	-	-	-	-
計	3,380,836	5,619,860	-	-

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。
3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)及びリース債務の連結貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	594,822	460,818	144,761	101,156
リース債務	11,324	10,915	3,839	96

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	1,962,596	4,714,934	5,394,215	6,371,203
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	223,588	770,378	721,861	693,676
四半期(当期)純利益金額 (千円)	159,186	473,505	448,604	446,211
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	39.65	117.95	111.75	111.15

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 又は1株当たり四半期純損失 金額()(円)	39.65	78.30	6.20	0.60

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,886,821	1,739,316
売掛金	1,609	1,583
販売用不動産	1 1,662,741	1 983,462
仕掛販売用不動産	1 1,502,904	1 3,086,127
貯蔵品	176	334
前渡金	84,335	278,678
前払費用	34,788	21,296
繰延税金資産	25,876	32,199
その他	29,840	13,122
貸倒引当金	190	140
流動資産合計	5,228,903	6,155,982
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 413,349	1 955,135
構築物	277	213
工具、器具及び備品	3,277	1,235
土地	1 455,442	1 1,144,931
リース資産	6,618	19,058
有形固定資産合計	878,965	2,120,575
無形固定資産		
商標権	52	-
リース資産	12,740	9,800
その他	1,285	1,791
無形固定資産合計	14,078	11,591
投資その他の資産		
投資有価証券	16,340	25,789
関係会社株式	11,500	31,500
その他	36,456	38,990
貸倒引当金	2,361	2,671
投資その他の資産合計	61,935	93,608
固定資産合計	954,979	2,225,775
資産合計	6,183,883	8,381,757

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	126,789	-
買掛金	500,298	2,43,498
短期借入金	1,151,266	1,241,400
1年内返済予定の長期借入金	1,472,780	1,362,616
1年内償還予定の社債	-	1,200,000
未払金	27,594	2,67,310
未払費用	20,407	23,660
未払法人税等	138,712	127,011
前受金	2,164,715	2,291,241
預り金	2,120,250	2,86,603
賞与引当金	7,247	8,258
その他の引当金	12,886	14,198
その他	7,201	115,671
流動負債合計	3,365,147	3,756,468
固定負債		
社債	1,200,000	-
長期借入金	1,410,634	1,260,978
長期預り敷金	72,096	87,165
リース債務	14,533	19,848
繰延税金負債	429	783
固定負債合計	1,297,693	2,716,875
負債合計	4,662,841	6,473,344
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	600,000	700,000
繰越利益剰余金	384,514	666,351
利益剰余金合計	989,754	1,371,591
自己株式	24,278	24,278
株主資本合計	1,516,219	1,898,056
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,822	10,356
評価・換算差額等合計	4,822	10,356
純資産合計	1,521,042	1,908,413
負債純資産合計	6,183,883	8,381,757

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当事業年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
売上高		
不動産収入	1 5,000,137	1 5,403,215
賃貸事業収入	1 231,584	1 368,424
売上高合計	5,231,721	5,771,639
売上原価		
不動産売上原価	3,737,462	4,014,530
賃貸事業売上原価	97,253	136,922
売上原価合計	3,834,715	4,151,452
売上総利益	1,397,005	1,620,187
販売費及び一般管理費	2 896,159	2 940,530
営業利益	500,846	679,656
営業外収益		
受取利息及び配当金	19,163	26,386
受取家賃	20,885	27,481
受取手数料	25,243	21,585
受取賃貸料	5,400	3,046
違約金収入	4,537	1,559
その他	3,697	10,344
営業外収益合計	78,926	90,403
営業外費用		
支払利息	79,033	92,600
社債利息	1,107	1,216
融資手数料	4,995	9,734
その他	4,945	13,621
営業外費用合計	90,082	117,172
経常利益	489,690	652,887
税引前当期純利益	489,690	652,887
法人税、住民税及び事業税	196,567	219,834
法人税等調整額	7,106	8,999
法人税等合計	189,460	210,834
当期純利益	300,230	442,052

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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

当事業年度（自 平成26年2月1日 至 平成27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	600,000	384,514	989,754	24,278	1,516,219
当期変動額										
別途積立金の積立						100,000	100,000	-		-
剰余金の配当							60,216	60,216		60,216
当期純利益							442,052	442,052		442,052
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	281,836	381,836	-	381,836
当期末残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	700,000	666,351	1,371,591	24,278	1,898,056

	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	4,822	4,822	1,521,042
当期変動額			
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			60,216
当期純利益			442,052
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,534	5,534	5,534
当期変動額合計	5,534	5,534	387,371
当期末残高	10,356	10,356	1,908,413

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式・・・移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

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

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) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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。

2. 固定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. 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事業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いに備えるため、翌事業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. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第75条に定める売上原価明細については、同条第2項ただし書きにより、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(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。

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27年1月31日)
販売用不動産	959,818千円	550,591千円
仕掛販売用不動産	1,219,558	2,785,586
建物	408,544	950,761
土地	449,101	1,138,590
計	3,037,023	5,425,529

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27年1月31日)
短期借入金	1,416,098千円	2,416,400千円
1年内返済予定の長期借入金	707,500	311,016
長期借入金	941,054	2,442,378
計	3,064,652	5,169,794

当事業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. 関係会社に対する金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27年1月31日)
短期金銭債務	15,990千円	208,724千円

3. 保証債務

次の子会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27年1月31日)
(株)コーセーアセットプラン(借入債務)	100,843千円	(株)コーセーアセットプラン(借入債務) 187,674千円

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。

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27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) 981,500千円

4. 財務制限条項

前事業年度(平成26年1月31日)

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。

(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)

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。

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。

当事業年度(平成27年1月31日)

該当事項はありません。

(損益計算書関係)

1. 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当事業年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
営業取引による取引高		
売上高	492,080千円	610,396千円

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。

	前事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当事業年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
広告宣伝費	159,097千円	141,310千円
販売促進費	94,382	125,553
家賃保証引当金繰入額	2,242	6,475
役員報酬	92,980	89,880
給料及び賞与	265,842	261,157
賞与引当金繰入額	7,247	8,258
福利厚生費	50,864	56,304
減価償却費	7,648	8,124

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式 31,500千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式 11,500千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	10,324千円	8,437千円
賞与引当金	2,735	2,921
家賃保証引当金	4,559	5,023
棚卸資産評価損	47,783	-
モデルルーム費	12,092	15,354
子会社向け販売に係る未実現利益	514	7,037
その他	3,937	10,190
繰延税金資産小計	81,947	48,964
評価性引当額	53,859	11,878
繰延税金資産合計	28,087	37,086
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,640	5,670
繰延税金負債合計	2,640	5,670
繰延税金資産の純額	25,447	31,416

(注) 前事業年度及び当事業年度における繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27年1月31日)
流動資産 繰延税金資産	25,876千円	32,199千円
固定負債 繰延税金負債	429	783

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27年1月31日)
法定実効税率 (調整)	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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	37.75%
交際費等永久に損金に算入されない項目		1.07
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		1.46
住民税均等割		0.14
留保金課税		1.04
評価性引当額の減少		6.43
その他		0.19
税効果会計適用後の法人税等の負担率		32.29

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年2月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の37.75%から35.38%になります。

なお、この税率変更による財務諸表に与える影響は軽微であります。

4. 決算日後における法人税等の税率の変更

平成27年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が公布され、平成27年4月1日以後開始する事業年度より法人税率の引き下げ、および事業税率(所得割)が段階的に引き下げられることとなりました。

これに伴い、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は、従来の35.38%から平成28年2月1日に開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異については32.42%に変更され、平成29年2月1日以降に開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異については31.65%に変更されます。

なお、この法定実効税率の変更による当事業年度末の一時差異を基礎として繰延税金資産及び繰延税金負債を再計算した場合の影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	413,349	577,317	-	35,531	955,135	82,603
	構築物	277	-	-	64	213	1,177
	工具、器具及び備品	3,277	-	0	2,041	1,235	11,153
	土地	455,442	689,489	-	-	1,144,931	-
	リース資産	6,618	14,734	-	2,294	19,058	6,261
	計	878,965	1,281,541	0	39,931	2,120,575	101,195
無形固定資産	リース資産	12,740	-	-	2,940	9,800	-
	その他	1,338	590	-	137	1,791	-
	計	14,078	590	-	3,077	11,591	-

(注) 1. 建物の減損損失累計額772千円は、減価償却累計額に含めて表示しております。

2. 建物及び土地の当期増加額は、賃貸用不動産を取得したことによるものであります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	2,551	835	575	2,811
賞与引当金	7,247	8,258	7,247	8,258
家賃保証引当金	12,886	10,734	9,422	14,198

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	2月1日から1月31日まで
定時株主総会	4月中
基準日	1月31日
剰余金の配当の基準日	1月31日 7月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 株式会社アイ・アールジャパン
株主名簿管理人	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 株式会社アイ・アールジャパン
取次所 売買手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.kose-re.jp
株主に対する特典	毎年1月31日現在の株主のうち1年以上継続保有の株主に対し、以下のとおり保有株式数に応じて優待商品を進呈する。 ・100株以上500株未満 クオカード1,000円分 ・500株以上1,000株未満 クオカード3,000円分 ・1,000株以上 クオカード5,000円分

- (注) 1. 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項に掲げる権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当及び募集新株予約権の割当を受ける権利並びに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有していません。
2. 特別口座に記録されている単元未満株主の買取につきましては、みずほ信託銀行株式会社の本店証券代行部にて取扱います。
3. 株主名簿管理人を、平成26年12月1日より、みずほ信託銀行株式会社から株式会社アイ・アールジャパンへ変更しております。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第24期）（自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日）平成26年4月25日福岡財務支局長に提出

(2) 内部統制報告書及び添付書類

事業年度（第24期）（自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日）平成26年4月25日福岡財務支局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第25期第1四半期）（自 平成26年2月1日 至 平成26年4月30日）平成26年6月12日福岡財務支局長に提出

（第25期第2四半期）（自 平成26年5月1日 至 平成26年7月31日）平成26年9月11日福岡財務支局長に提出

（第25期第3四半期）（自 平成26年8月1日 至 平成26年10月31日）平成26年12月11日福岡財務支局長に提出

(4) 臨時報告書

平成26年4月25日福岡財務支局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（議決権行使結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成27年4月24日福岡財務支局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（議決権行使結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年4月23日

株式会社コーセーアールイー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 工藤 重之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 増村 正之 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社コーセーアールイーの平成26年2月1日から平成27年1月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社コーセーアールイー及び連結子会社の平成27年1月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社コーセーアールイーの平成27年1月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社コーセーアールイーが平成27年1月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1 . 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成27年4月23日

株式会社コーセーアールイー

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 工藤 重之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 増村 正之 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社コーセーアールイーの平成26年2月1日から平成27年1月31日までの第25期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社コーセーアールイーの平成27年1月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。