

【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29年4月28日
【事業年度】	第27期（自平成28年2月1日至平成29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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	平成25年 1月	平成26年 1月	平成27年 1月	平成28年 1月	平成29年 1月
売上高 (千円)	4,568,172	5,681,954	6,371,203	7,918,295	10,245,277
経常利益 (千円)	328,511	553,333	693,676	691,826	1,094,251
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	176,642	317,883	446,211	491,734	677,159
包括利益 (千円)	189,038	329,928	461,986	507,283	716,225
純資産額 (千円)	1,329,156	1,621,369	2,015,439	2,450,735	3,056,251
総資産額 (千円)	4,970,968	6,420,646	8,526,255	10,505,843	12,667,875
1株当たり純資産額 (円)	325.98	397.43	494.97	295.01	365.77
1株当たり当期純利益金額 (円)	44.00	79.19	111.15	60.67	83.02
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	43.84	78.52	109.98	-	-
自己資本比率 (%)	26.3	24.8	23.3	22.9	23.6
自己資本利益率 (%)	14.4	21.9	24.9	22.4	25.1
株価収益率 (倍)	8.95	6.47	6.77	6.39	9.58
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	601,471	142,786	1,144,099	1,224,525	1,046,478
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	538,379	863,336	1,364,624	613,399	229,283
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	374,746	1,107,412	2,139,725	1,171,687	714,572
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,230,585	1,331,874	962,876	1,523,437	1,420,814
従業員数 (人)	59	58	67	73	81
(外、平均臨時雇用者数)	(2)	(3)	(33)	(42)	(46)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

- 第26期及び第27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、平成27年7月12日付の新株予約権(ストック・オプション)権利行使期間終了により潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 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。
- 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。
- 当社は、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度(第26期)の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。なお、第25期以前については、当該株式分割が行われる前の数値で記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	平成25年 1月	平成26年 1月	平成27年 1月	平成28年 1月	平成29年 1月
売上高 (千円)	4,110,943	5,231,721	5,771,639	6,898,634	8,322,132
経常利益 (千円)	282,261	489,690	652,887	550,446	859,739
当期純利益 (千円)	168,920	300,230	442,052	434,173	571,522
資本金 (千円)	338,000	338,000	338,000	338,000	338,000
発行済株式総数 (株)	4,184,000	4,184,000	4,184,000	4,184,000	4,184,000
純資産額 (千円)	1,251,834	1,521,042	1,908,413	2,270,213	2,741,759
総資産額 (千円)	4,802,900	6,183,883	8,381,757	10,741,189	12,154,807
1株当たり純資産額 (円)	311.84	378.90	475.39	278.32	336.13
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	8 (-)	15 (-)	20 (-)	25 (-)	50 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	42.08	74.79	110.12	53.57	70.07
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	41.92	74.16	108.96	-	-
自己資本比率 (%)	26.1	24.6	22.8	21.1	22.6
自己資本利益率 (%)	14.3	21.7	25.8	20.8	22.8
株価収益率 (倍)	9.36	6.85	6.83	7.23	11.35
配当性向 (%)	19.0	20.1	18.2	23.3	35.7
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	45 (2)	45 (2)	49 (1)	52 (1)	58 (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26期及び第27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、平成27年7月12日付の新株予約権(ストック・オプション)権利行使期間終了により潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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。

5. 当社は、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度(第26期)の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。なお、第25期以前については、当該株式分割が行われる前の数値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
平成28年9月	株式上場市場を東京証券取引所市場第二部へ変更

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。

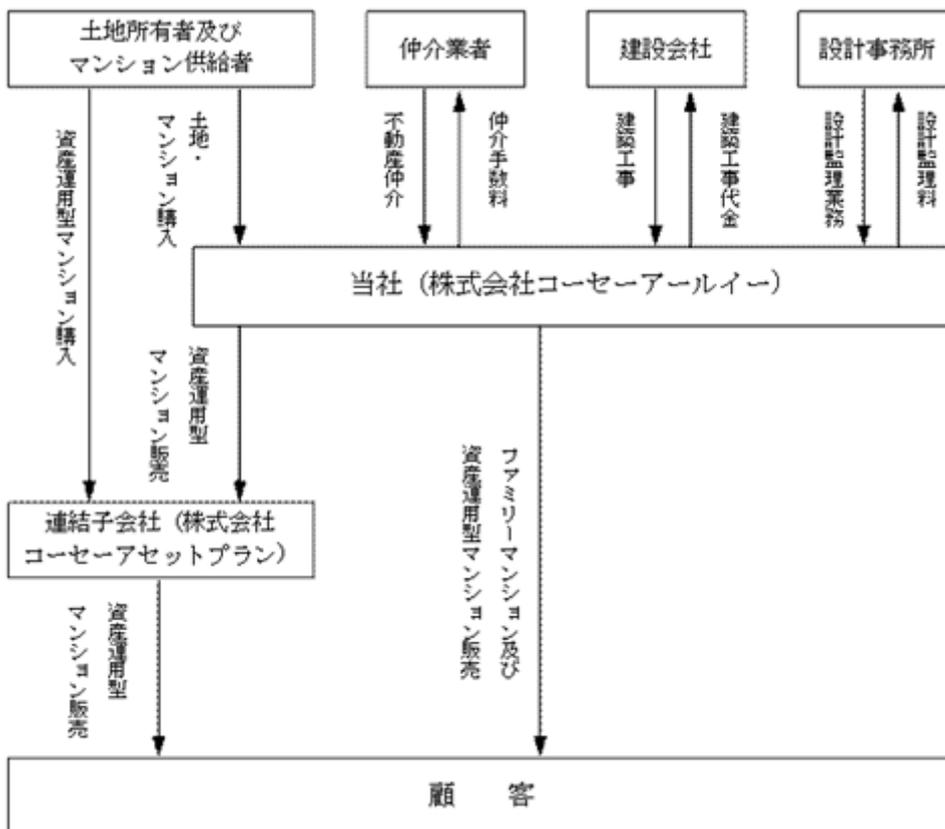
なお、ファミリーマンション販売事業には、戸建及び中古ファミリーマンション販売を含み、資産運用型マンション販売事業には、中古資産運用型マンション販売を含んでおります。

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

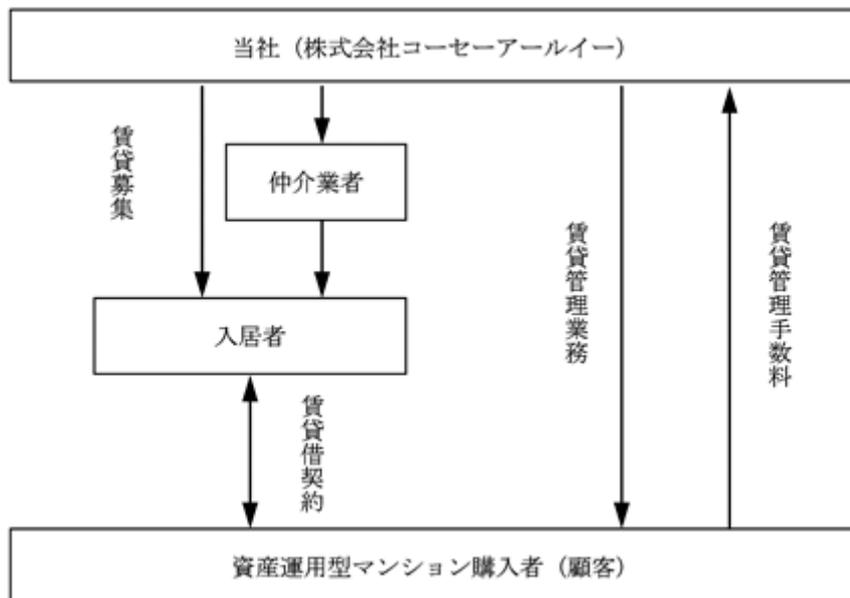
ビルメンテナンス事業は、株式会社アールメンテナンスにより、主に当社グループが福岡都市圏で供給するファミリーマンション及び資産運用型マンションの管理事務や点検・保守等のアフターサービスを受託しております。

以上の状況を事業系統図によって示すと次のとおりであります。

（ファミリーマンション販売事業及び資産運用型マンション販売事業）

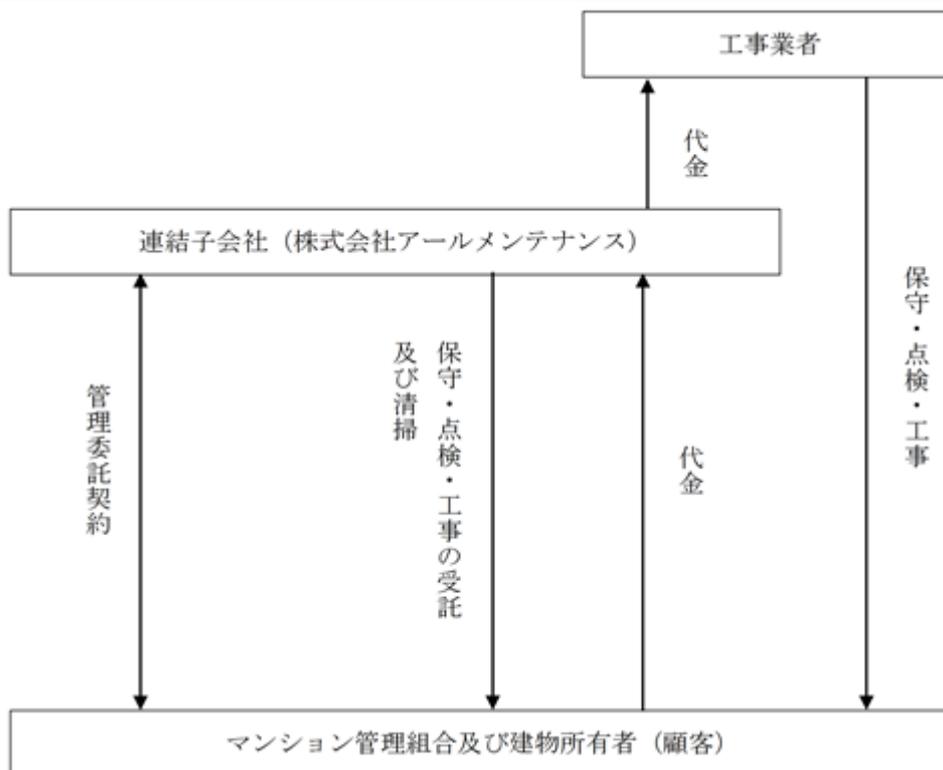


(不動産賃貸管理事業)



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

(ビルメンテナンス事業)



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)2.3	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1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) 25.7	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。

3. 株式会社コーセーアセットプランについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	2,954,175千円
	(2) 経常利益	245,050千円
	(3) 当期純利益	159,151千円
	(4) 純資産額	312,869千円
	(5) 総資産額	492,687千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成29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	17 (-)
資産運用型マンション販売事業	34 (1)
不動産賃貸管理事業	5 (-)
ビルメンテナンス事業	5 (45)
報告セグメント計	61 (46)
全社(共通)	20 (-)
合計	81 (46)

- (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8名増加しておりますが、これは主として資産運用型マンション販売事業の営業社員の拡充を図ったことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成29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)
58 (1)	37.0	5.6	5,677

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	17 (-)
資産運用型マンション販売事業	16 (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	38 (1)
全社(共通)	20 (-)
合計	58 (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きませんが、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、政府の政策等により雇用状況や企業業績が改善し、景気回復への期待が続いているものの、英国のEU離脱や米国の政権交代など世界経済に影響する懸念要因も多く、先行き不透明な状況で推移いたしました。

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

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

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

なお、当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

セグメント別の業績の概要は次のとおりであります。

(ファミリーマンション販売事業)

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

(資産運用型マンション販売事業)

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

(不動産賃貸管理事業)

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

(ビルメンテナンス事業)

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

(その他の事業)

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

(2)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102,622千円減少し、1,420,814千円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は 1,046,478千円（前期比14.5%減）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益 1,094,251千円となったものの、事業用地の取得等プロジェクト開発の進捗に伴い、たな卸資産の増加額 2,532,565千円となったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果得られた資金は 229,283千円（前期比62.6%減）となりました。これは主として、定期預金の払戻による収入 304,000千円となったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果得られた資金は 714,572千円（前期比39.0%減）となりました。これは主として、長期借入金の返済による支出 1,775,481千円となったものの、プロジェクト開発の進捗に伴い、短期借入金の純増額 736,509千円、長期借入れによる収入 1,876,000千円となったことによるものであります。

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28年2月1日 至 平成29年1月31日)					
	期中契約高			年度末契約残高		
	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
ファミリーマンション販売事業	160	5,358,993	107.8	94	3,310,743	140.3
資産運用型マンション販売事業	341	5,345,762	140.9	36	498,268	103.9
合計	501	10,704,756	122.2	130	3,809,011	134.1

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 資産運用型マンション販売事業の期中契約高及び年度末契約残高は、上記のほか、当社及び他1社で構成する共同企業体による契約実績(1棟273戸 契約金額3,700,000千円)があり、その当社持分の期中契約高及び年度末契約残高はそれぞれ1,850,000千円であります。

(3) 販売実績

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

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)		
	戸数(戸)	金額(千円)	前年同期比(%)
ファミリーマンション販売事業	134	4,408,506	129.4
資産運用型マンション販売事業	338	5,327,048	143.7
不動産賃貸管理事業		317,339	101.7
ビルメンテナンス事業		147,791	130.1
報告セグメント計	472	10,200,684	135.3
その他の事業		44,592	11.8
合計	472	10,245,277	129.4

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

3. その他の事業は、仲介業が含まれております。

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いては、土地価格、建築費の上昇に伴う販売価格の上昇傾向が続いていることから、需給の均衡が破綻する可能性も否定できません。このような事業環境のもと、当社グループの対処すべき課題は次のとおりであります。

企画・開発

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

販売

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

組織

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

4【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に関する法律、各都道府県による暴力団排除条例、不動産の表示に関する公正競争規約、建設業法、建築士法、借地借家法、消防法等により、法的規制を受けております。

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

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

(注)当連結会計年度末(平成29年1月31日)時点の状況であります。

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

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

(注)当連結会計年度末(平成29年1月31日)時点の状況であります。

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

金利の上昇について

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

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

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

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

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、物件の早期販売に努めております。しかしながら、急激な景気の悪化、金利の上昇、住宅関連税制の改廃等により、販売計画の遂行が困難となり、著しい完成在庫の増加やプロジェクトの遅延が発生した場合、資金収支の悪化を招く可能性があります。また、「棚卸資産の評価に関する会計基準」により、時価が取得原価を下回った販売用不動産、仕掛販売用不動産の評価損が計上された場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

資産運用型マンションの販売について

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

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

ファミリーマンションの引渡し時期による業績の変動について

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

[四半期毎のファミリーマンション販売事業の売上高の推移（単位 千円）]

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

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 2,162,031千円増加し 12,667,875千円となりました。これは主として、物件の引渡により販売用不動産が 328,007千円減少したものの、プロジェクト開発の進捗に伴い仕掛販売用不動産が 2,856,970千円増加したことによるものであります。

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

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ 605,515千円増加し 3,056,251千円となりました。これは主として、利益剰余金が 575,199千円増加したことによるものであります。

(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

我が国経済は、景気回復を目指す経済・金融政策が継続されているものの、米国の経済政策や英国のEU離脱、中国経済の動向等で不確実さを増した世界経済の影響は必至であり、先行き不透明な状況が続くと考えられます。

住宅産業においては、ローン金利の低下による住宅需要や不動産投資の活性化から、市況は好調に推移したものの、土地価格や建築費の上昇により、需給が不均衡となる可能性があります。

このような環境のもと、当社グループは適正な利益水準を保持しつつ、資産価値の高い商品を継続して供給し、「堅実な成長」を目指して、次期平成30年1月期から平成32年1月期までの3カ年に係る中期経営計画(平成29年3月13日公表)を策定し、その達成に取り組んでまいります。

(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。

キャッシュ・フロー指標の推移は、次のとおりであります。

	平成27年1月期	平成28年1月期	平成29年1月期
自己資本比率(%)	23.3	22.9	23.6
時価ベースの自己資本比率(%)	35.4	30.1	51.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	505.4	574.7	752.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	11.7	8.1	6.9

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

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. 有利子負債は、連結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、所有している賃貸ビルの収支状況は良好であります。当社グループと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、コスト低減を図るほか、自己資金の活用も検討してまいります。

(7) 経営者の問題意識と今後の方針について

「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(5) 経営戦略の現状と見通し」に記載のとおりであります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

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29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	75,692	75,179 (614.79)	12,734	577	164,184	54 (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	3,690	6,341 (47.74)	-	69	10,101	- (-)
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	68,456	243,330 (376.35)	-	0	311,787	- (-)
いまいずみ香館 (福岡市中央区)	不動産賃貸管理事業	賃貸施設	535,794	689,489 (1,236.36)	-	-	1,225,283	- (-)
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。

4. 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。

5. 平成28年11月に賃貸事務所を本社と同一区内に移転しております。また、土地面積には、賃貸借により使用している契約面積 68.88㎡を含めて記載しております。

6. 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。

(2) 国内子会社

平成29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	2,196	- (234.30)	4,013	481	6,692	18 (-)
株式会社アールメン テナンス	南福岡事業所 (福岡市博多区)	ビルメンテナン ス事業	事務所	-	- (207.90)	-	-	-	5 (45)

(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。

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

(注)平成28年12月8日開催の取締役会決議により、平成29年2月1日付で株式分割に伴う定款変更を行い、発行可能株式総数は16,000,000株増加し、32,000,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成29年1月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成29年4月28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	8,368,000	東京証券取引所(市場第二部) 福岡証券取引所	単元株式数100株
計	4,184,000	8,368,000	-	-

(注)1.平成28年12月8日開催の取締役会決議により、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行い、発行済株式数が4,184,000株増加しております。

2.当社株式の上場市場は、平成28年9月28日付で東京証券取引所市場第二部に変更されております。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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)1.株式分割(1株 200株)によるものであります。

2.平成29年2月1日付の株式分割(1株 2株)により、発行済株式総数が4,184,000株増加し、発行済株式総数残高は8,368,000株となっております。

(6)【所有者別状況】

平成29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)	-	3	9	77	8	3	5,746	5,846	-
所有株式数 (単元)	-	536	262	14,609	118	2	26,294	41,821	1,900
所有株式数の 割合(%)	-	1.28	0.63	34.93	0.28	0.00	62.87	100	-

(注)自己株式105,600株は、「個人その他」に1,056単元を含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成29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	105,800	2.52
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
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
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	36,400	0.86
株式会社三広	福岡市中央区天神4-6-3	32,000	0.76
計	-	2,708,200	64.72

(注) 上記のほか、自己株式が 105,600株あります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成29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 105,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,076,500	40,765	-
単元未満株式	普通株式 1,900	-	-
発行済株式総数	4,184,000	-	-
総株主の議決権	-	40,765	-

【自己株式等】

平成29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	105,600	-	105,600	2.52
計	-	105,600	-	105,600	2.52

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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】

区分	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	105,600	-	211,200	-

(注)平成29年2月1日付の株式分割(1株 2株)により、当期間における保有自己株式数は105,600株増加しております。

3【配当政策】

当社の配当政策は、当社制定のコーポレート・ガバナンス基準により、連結配当性向30%を重要な指針とし、株主資本の水準を勘案して決定することを基本方針としております。

当社は、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29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50円(前期比25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29年4月27日 定時株主総会決議	203,920,000	50

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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	平成25年1月	平成26年1月	平成27年1月	平成28年1月	平成29年1月
最高(円)	457 450	676	910	904	1,960 879
最低(円)	190 360	363	435	656	550 792

(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)、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)、平成28年9月28日より東京証券取引所市場第二部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29年2月1日、1株 2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28年8月	9月	10月	11月	12月	平成29年1月
最高(円)	864	1,017	1,085	1,233	1,960	1,870 879
最低(円)	830	840	950	972	1,160	1,705 792

(注)1. 最高・最低株価は、平成28年9月27日までは東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、平成28年9月28日以降は東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

2. 印は、株式分割(平成29年2月1日、1株 2株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

5【役員の状況】

男性8名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

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産業協会)理事 長(現任)	平成29年4月 の定時株主総 会から1年間	2,548,282
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)	平成29年4月 の定時株主総 会から1年間	12,325
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)	平成29年4月 の定時株主総 会から1年間	34,672
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)	平成29年4月 の定時株主総 会から1年間	29,272
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)	平成29年4月 の定時株主総 会から1年間	17,329

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任 期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)		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 平成27年5月 当社取締役・監査等委員(現任)	平成29年4月 の定時株主総 会から2年間	14,190
取締役 (監査等委員)		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 平成27年5月 当社取締役・監査等委員(現任)	平成29年4月 の定時株主総 会から2年間	-
取締役 (監査等委員)		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 平成27年5月 当社取締役・監査等委員(現任)	平成29年4月 の定時株主総 会から2年間	-
計						2,656,070

- (注) 1. 監査等委員である取締役 井手森生、吉戒 孝、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)に該当する社外取締役(会社法第2条第15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(平成29年1月31日現在)を記載しており、株式分割(平成29年2月1日、1株 2株)後の株式数であります。
3. 当社は、常勤の監査等委員を選定しておりませんが、その理由は、当社グループの事業拠点数、役職員数が少なく、会社グループの内部統制システムを通じ十分な監査業務を遂行できる環境が整備されているからであります。

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。

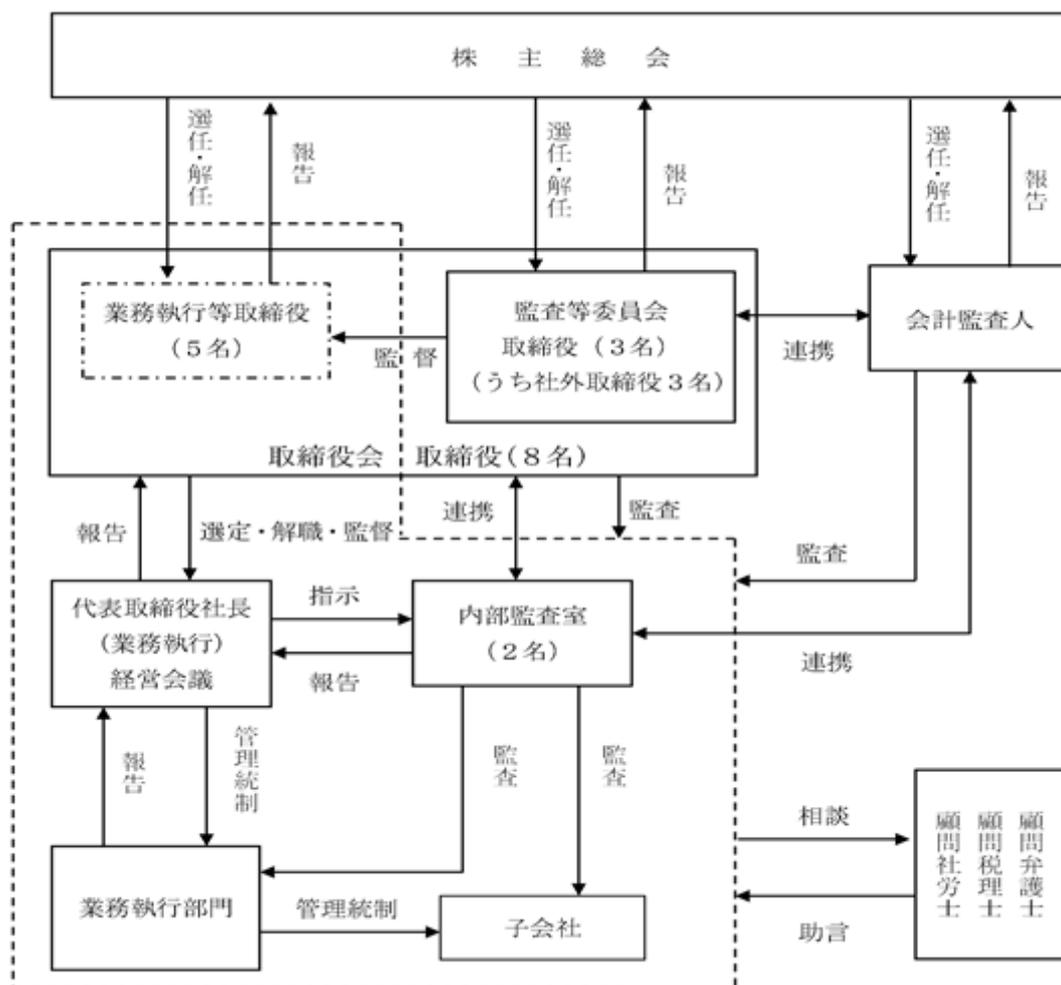
また、当社は、法令等や社会ルールを遵守することが企業の重要な社会的責任であることを認識し、事業運営に際しては、宅地建物取引業法をはじめとする各種法令・規制を遵守するほか、不公正な取引の防止、反社会的勢力の排除、資産の保全等、企業倫理のあり方について「コーセーアールイー行動規範」を定め、全役職員に対し、コンプライアンスの周知徹底を図っております。

1. 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、監査等委員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。取締役会及び監査等委員会は月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・内部統制の関係は、次の図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、業務執行取締役5名と監査等委員である取締役3名で構成され、重要な業務執行の決定を業務執行取締役全員で構成する経営会議に委任して機動的な業務執行を可能とするとともに、経営会議に委任していない重要事項を決定するほか、事業概況の月次報告並びに経営会議決議事項の報告を受け、経営計画の遂行状況の確認及び業務執行の適正性の監督を行っております。

また、当社の監査等委員会は、社外取締役3名で構成され、常勤の監査等委員を選定していないものの、会計監査人、内部監査室及び補助者と連携を図り、会社グループの内部統制システムを通じて、十分な情報収集及び的確な監査業務を行っております。

これらのことから、当該体制は、当社グループの業容に最適な企業統治体制であるものと判断しております。

ハ．内部統制システムの整備の状況

当社は、監査等委員会設置会社への移行に伴い、取締役会において内部統制システムの整備に関する基本方針を決議いたしました。その内容は以下のとおりであります。

（監査等委員会の補助体制）

監査等委員会は、その職務の補助を担当する使用人（以下、補助者という。）に対し、監査等委員会の事務及び会社グループの情報収集等を指示する。補助者はその指示内容について守秘義務を負い、取締役（監査等委員であるものを除く。）の指揮命令を受けない。

監査等委員会は、内部監査担当に対し、その監査業務に必要な調査等を指示する。内部監査担当はその指示内容について守秘義務を負い、取締役社長の指揮命令を受けない。

監査等委員会は、前述の者のほか必要に応じ、補助者の設置を会社に要請することができる。

（監査等委員会の補助者の独立性）

監査等委員会の補助者及び内部監査担当の採用、異動、懲戒及び人事考課は、監査等委員会の同意を得て行う。

会社グループの取締役及び従業員は、監査等委員会の補助者の業務遂行に対して協力し、一切の制約を行わない。

（監査等委員会への報告体制）

会社グループの取締役及び従業員は、監査等委員会又は監査等委員会が選定した監査等委員から、業務執行に関する事項について報告を求められたとき、速やかにかつ正確に報告する。

会社グループの取締役及び従業員は、業務又は財務の状況に重要な影響を与えるおそれのある事項を発見したとき、直ちにその旨と内容を、監査等委員会又は監査等委員会が選定した監査等委員に報告する。

監査等委員会又は監査等委員会が選定した監査等委員に報告した者は、リスク管理規程に定める内部通報制度に基づき、いかなる不利益も受けない。

（監査の実効性の確保）

監査等委員会又は監査等委員会が選定した監査等委員は、取締役社長と定期的に会合し、経営方針、対処すべき課題、事業等のリスク、監査のための体制整備、監査上の重要な事項について、意見交換を行う。

監査等委員会は、定期的に内部監査担当を出席させ、内部監査の実施結果を報告させる。

監査等委員会規程に定める監査等委員会の職務の執行に係る費用は、会社が負担する。

（情報の管理体制）

取締役の職務の執行状況に係る取締役会議事録、経営会議議事録、稟議書、関連資料等は、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、会計監査人、内部監査担当及び監査等委員会の補助者は、随時これらを閲覧できる。

（リスク管理体制）

会社グループで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、取締役会に報告するとともに、その実施を求める。

会社は、有事の際の事業継続に備え、会社グループの取締役及び従業員に対し、事業継続（BCP）マニュアルを整備し、必要に応じて適切な見直しを図る。

(業務執行の妥当性の確保)

取締役会は、会社グループの中期経営計画及び年間活動計画を決定する。また、毎月1回以上開催し、取締役社長から、子会社を含む月次の事業概況報告のほか、経営会議決議事項の報告を受け、その進捗状況を確認する。

取締役社長は、原則毎週1回、経営会議を開催し、取締役会に委任された事項を決議するほか、職務権限規程に基づく事項を協議して決定する。監査等委員は、経営会議に参加して決議及び協議の状況を確認できる。

各部門は、業務分掌規程及び職務権限規程に基づいて効率的に業務を遂行し、営業会議、企画会議等に業務執行取締役全員が出席して、その遂行状況を確認する。

(コンプライアンス体制)

会社グループの取締役及び従業員は、経営理念「理想の住まいへ飽くなき挑戦」のもと、コーセーアールイー行動規範及びコンプライアンスマニュアルに基づいて行動する。管理部は、子会社も含め、定期的に及び必要に応じて臨時に、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、会社グループの業務遂行におけるコンプライアンスの状況の監査を定期的に行い、取締役社長及び監査等委員会に報告する。

会社グループの従業員は、法令・定款等に違反する事実を発見した場合、内部通報制度を利用して、コンプライアンス担当取締役及び監査等委員会に、その旨と内容を直接通報できる。また、管理部は、コンプライアンス研修等において、当該制度の周知を図る。

会社グループは、反社会的勢力への対応マニュアルを運用し、反社会的勢力との関係を一切遮断する。継続取引先については定期的に、新たな取引先については都度、可能な限りの調査を行うとともに、警察、暴力追放運動センター、弁護士等の外部専門機関との連携を保持する。

(会社グループの管理体制)

子会社の取締役社長は、毎月、会社の関係会社管理担当取締役に事業概況報告を行う。

会社グループとしてのリスク管理体制及びコンプライアンス体制(前述)により、子会社の業務の適正性を確保する。管理部長は、関係会社管理規程に基づいて子会社の統括的な管理を行うとともに、子会社の会計状況を定期的に監督する。内部監査担当は、定期的に業務の適正性に係る内部監査を実施し、会社の取締役社長、管理部長及び監査等委員会に報告する。

取締役会は、会社グループの財務報告に係る内部統制実施基準を事業年度毎に制定する。内部監査担当は、当該基準に基づいて監査を行い、会社の取締役社長及び監査等委員会に報告する。

二．リスク管理体制の整備の状況

「八．内部統制システムの整備の状況(リスク管理体制)」に記載のとおりであります。なお、リスクの検証及び対策を講じる際には、必要に応じて顧問弁護士、公認会計士等の外部専門家の助言を受けております。

ホ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

「八．内部統制システムの整備の状況(会社グループの管理体制)」に記載のとおりであります。

へ．責任限定契約の内容の概要

当社は、本書提出日において、監査等委員である取締役3名及び会計監査人 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、監査等委員である取締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。

2．内部監査及び監査等委員会監査の状況

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執行状況を監査し、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。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、その改善実施状況を確認のうえ、社長に報告いたします。また、内部監査担当は、監査結果及び改善状況を監査等委員会に報告するとともに、監査等委員会の指示に基づく監査を実施いたします。

監査等委員会監査は、監査等委員会が定めた監査方針及び監査計画に基づき、当社グループの内部統制システムを通じて業務及び財産の状況を監査しております。また、選定された監査等委員が、会計監査人と年4回以上面談を行うほか、毎月1回以上開催する監査等委員会に内部監査担当及び補助者を出席させ、監査結果の確認、情報交換並びに意見交換を行うとともに、必要に応じて監査及び調査の指示を行っております。

なお、監査等委員である取締役 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。

3. 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、当該監査法人与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 馬場 正宏	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	5名
公認会計士試験全科目合格者	3名
その他	3名

また、会計監査人は、監査等委員会、内部監査室と連携を密にし、必要に応じて意見交換・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。

4. 社外取締役

イ. 社外取締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

当社の社外取締役は、3名であり、全員が監査等委員である取締役であります。

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、監査等委員である取締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、監査等委員である取締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、監査等委員である取締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。

なお、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、井手森生氏が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. 社外取締役の機能、役割及び選任状況に関する考え方

当社の社外取締役は、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、監査等委員会を構成し、経営に対する監督機能を担っております。監査等委員会による監査は、「2. 内部監査及び監査等委員会監査の状況」に記載のとおり、会計監査人内部監査担当及び補助者と相互に連携して行われております。

当社において、監査等委員である取締役の選任基準は以下のとおりであり、その選任手続において、監査等委員会の同意を得ることとしております。

1名以上は、上場企業経営の豊富な経験と会社事業に係る専門的な知見を有し、株主を初めとするステークホルダーの視点で、経営の監査・監督を実行できる者であること。

1名以上は、財務及び会計に関する専門的な知見を有し、会社経営についての理解が深く、証券取引所が規定する独立社外取締役の基準を満たす者であること。

1名以上は、企業法務に関する専門的な知見を有し、会社経営についての理解が深く、証券取引所が規定する独立社外取締役の基準を満たす者であること。

非常勤で就任する場合、上場会社の役員兼務先は、主に就任する会社がある場合3社以内、全て非常勤である場合は5社以内とし、監査・監督に必要な実働時間を十分に確保できること。

なお、監査等委員でない社外取締役は選任しておりませんが、経営の妥当性を適切に監督できることを選任基準としております。

5. 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	
監査等委員でない取締役 (社外取締役を除く)	102,160	102,160	-	-	-	5
監査等委員である取締役 (社外取締役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員	7,200	7,200	-	-	-	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

当社において、取締役報酬等の方針は、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役に区別して、以下のとおりであります。

(監査等委員でない取締役)

監査等委員である取締役を除く取締役の報酬等は、その年額(総額)を株主総会に付議して承認を得る。

取締役社長は、別に定めた「役員報酬等の運用基準」に基づき、経営計画および各取締役の業績評価、選任理由を勘案し、次期に係る報酬等の配分案を策定する。

取締役社長は、監査等委員会に各取締役の報酬等の配分案を提示して意見交換を行い、これを参考とする。

取締役会は、株主総会での選任決議後、各取締役の報酬等を決定する。

業務執行取締役の報酬等は、固定報酬および業績連動報酬とし、非業務執行取締役の報酬等は固定報酬とする。

取締役会は、中長期的なインセンティブ報酬等が必要と判断した場合、中期経営計画の内容を勘案したうえ、適切にリスクテイクを支援するとともに株主利益の向上に資することを目的として制度設計を行う。

(監査等委員である取締役)

監査等委員である取締役の報酬等は、その年額(総額)を株主総会に付議して承認を得る。

監査等委員である取締役の報酬等の配分は、「役員報酬等の運用基準」に基づき、監査等委員の協議により決定し、取締役会に報告する。

監査等委員である取締役の報酬等は、固定報酬とする。

6. 取締役の定数

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名以内とする旨を定款に定めております。

7. 取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任について、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役に区別し、その決議は、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、その議決権の過半数をもって行い、かつ累積投票によらない旨を定款に定めております。

8. 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。

9. 取締役及び監査役であった者の責任免除

当社は、取締役会の決議によって、取締役（取締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。

また、監査等委員会設置会社移行前の行為に関する会社法第423条第1項所定の監査役であった者の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議により免除することができる旨を定款に定めております。

10. 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。

11. 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

2銘柄 13,861千円

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	25,071	10,103	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	26,997	13,795	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。

(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】

(前連結会計年度及び当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬等の額の決定は、監査等委員会において、その監査計画の内容、職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等を検討し、適切と判断して同意できる水準であることを基本方針としております。

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)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。

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

(単位：千円)

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

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

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

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

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

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日）

(単位：千円)

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

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

当連結会計年度（自 平成28年 2月 1日 至 平成29年 1月31日）

(単位：千円)

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

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

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

【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

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. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

其他有価証券

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10年～50年

構築物 10年

工具器具備品 4年～8年

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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

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

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

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

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

これによる損益に与える影響は軽微であります。

(連結貸借対照表関係)

1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

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

担保付債務は次のとおりであります。

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

2. 保証債務

次の共同企業体の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

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

(連結損益計算書関係)

1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

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

2. 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

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

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成27年 2月 1日 至 平成28年 1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度（自 平成28年 2月 1日 至 平成29年 1月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(リース取引関係)

(借主側)

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. 会計方針に関する事項 (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。

(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。

営業債務である支払手形及び買掛金、電子記録債務は、すべて1年以内の支払期日であります。

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、資金調達を行う際は、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28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	2,264,907	2,264,907	-
(2) 売掛金	6,210	6,210	-
(3) 投資その他の資産			
投資有価証券	10,103	10,103	-
(4) 支払手形及び買掛金	(31,878)	(31,878)	-
(5) 電子記録債務	(237,600)	(237,600)	-
(6) 未払法人税等	(218,839)	(218,839)	-
(7) 前受金	(166,419)	(166,419)	-
(8) 短期借入金	(3,843,260)	(3,843,260)	-
(9) 長期借入金 (1)	(3,194,590)	(3,327,925)	133,335

(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) 電子記録債務、(6) 未払法人税等、(7) 前受金、及び(8) 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。

(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29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	1,924,689	1,924,689	-
(2) 売掛金	7,369	7,369	-
(3) 投資その他の資産			
投資有価証券	13,795	13,795	-
(4) 支払手形及び買掛金	(798,901)	(798,901)	-
(5) 未払法人税等	(199,353)	(199,353)	-
(6) 前受金	(211,434)	(211,434)	-
(7) 短期借入金	(4,579,769)	(4,579,769)	-
(8) 長期借入金 (1)	(3,295,109)	(3,462,431)	167,322

(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) 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28年1月31日)	当連結会計年度 (平成29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28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	741,470	-	-	-

当連結会計年度(平成29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	503,874	-	-	-

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28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	3,843,260	-	-	-	-	-
長期借入金	657,418	1,248,814	124,757	81,152	69,252	1,013,197
合計	4,500,678	1,248,814	124,757	81,152	69,252	1,013,197

当連結会計年度(平成29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	4,579,769	-	-	-	-	-
長期借入金	157,484	1,714,024	105,152	93,252	280,232	944,965
合計	4,737,253	1,714,024	105,152	93,252	280,232	944,965

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成28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	10,103	6,760	3,342
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	10,103	6,760	3,342
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		10,103	6,760	3,342

(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29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	13,795	7,676	6,118
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	13,795	7,676	6,118
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		13,795	7,676	6,118

(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27年2月1日 至 平成28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)
株式	9,597	5,778	-
合計	9,597	5,778	-

当連結会計年度(自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)

該当事項はありません。

(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)

該当事項はありません。

(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

	前連結会計年度 (平成28年1月31日)	当連結会計年度 (平成29年1月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	663千円	- 千円
未払事業税	15,745	14,904
賞与引当金	3,726	4,465
家賃保証引当金	10,953	13,468
モデルルーム費	13,078	12,633
連結会社間内部利益消去	16,676	-
その他	7,487	8,030
繰延税金資産小計	68,331	53,503
評価性引当額	11,972	17,490
繰延税金資産合計	56,359	36,012
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,071	1,863
繰延税金負債合計	1,071	1,863
繰延税金資産の純額	55,287	34,148

(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28年1月31日)	当連結会計年度 (平成29年1月31日)
流動資産 繰延税金資産	52,459千円	32,642千円
固定資産 投資その他の資産	2,828	1,505

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28年1月31日)	当連結会計年度 (平成29年1月31日)
法定実効税率	35.38%	32.83%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.01	1.36
住民税均等割	0.16	0.12
留保金課税	1.54	0.33
評価性引当額の減少	0.02	0.61
その他	0.30	0.52
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.41	34.73

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28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引き下げ等が行わ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の計算に使用する法定実効税率は前連結会計年度で使用した32.06%から平成29年2月1日及び平成30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30.69%に、平成31年2月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、30.46%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。

(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53,487千円(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67,034千円(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27年 2月 1日 至 平成28年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 2月 1日 至 平成29年 1月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,936,111	1,559,079
期中増減額	377,032	22,009
期末残高	1,559,079	1,537,070
期末時価	1,596,000	1,629,000

(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減少額は不動産売却(359,833千円)であります。当連結会計年度の主な減少額は減価償却(23,490千円)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

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

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

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

(単位:千円)

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

- (注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、仲介業及び土地売却を含んでおります。
2. 調整額は以下のとおりであります。
- (1) セグメント利益の調整額 233,147千円には、セグメント間取引消去 559千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 232,587千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)

(単位:千円)

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

- (注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、仲介業を含んでおります。
2. 調整額は以下のとおりであります。
- (1) セグメント利益の調整額 292,339千円には、セグメント間取引消去 511千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 291,827千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

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

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

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

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日）

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 25.7	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)	16,993	預り金	1,202

- (注) 1. 当会社は、「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28年2月1日 至 平成29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 25.7	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)	15,652	預り金	1,267

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

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 当社は、平成28年12月8日開催の取締役会の決議に基づき、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	491,734	677,159
普通株主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	491,734	677,159
普通株式の期中平均株式数（株）	8,104,768	8,156,800

(重要な後発事象)

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

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

(1) 分割により増加する株式数

普通株式 4,184,000株

(2) 分割方法

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

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

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,843,260	4,579,769	2.31	-
1年以内に返済予定の長期借入金	657,418	157,484	1.43	-
1年以内に返済予定のリース債務	11,956	11,547	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	2,537,172	3,137,625	1.55	平成30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。)	16,748	5,200	-	平成30年2月17日から 平成32年1月17日
その他有利子負債	-	-	-	-
計	7,066,554	7,891,626	-	-

(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、記載していません。

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	1,714,024	105,152	93,252	280,232
リース債務	4,471	729	-	-

【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)	2,193,830	3,907,620	7,338,684	10,245,277
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	238,895	259,395	818,714	1,094,251
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(千円)	127,191	138,689	460,127	677,159
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	15.59	17.00	56.41	83.02

(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 (円)	15.59	1.41	39.41	26.61

(注)当社は、平成28年12月8日開催の取締役会の決議に基づき、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

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

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年1月31日)	当事業年度 (平成29年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 29,975	2 796,459
電子記録債務	237,600	-
短期借入金	1 3,843,260	1 4,579,769
1年内返済予定の長期借入金	1 636,270	1 143,604
未払金	2 49,421	2 59,735
未払費用	28,777	30,383
未払法人税等	167,562	137,888
前受金	2 718,756	211,434
預り金	2 98,558	2 114,737
賞与引当金	7,988	10,600
その他の引当金	18,563	24,645
その他	21,773	72,003
流動負債合計	5,858,506	6,181,260
固定負債		
長期借入金	1 2,515,085	1 3,130,481
長期預り敷金	84,649	97,806
リース債務	12,734	3,500
固定負債合計	2,612,469	3,231,787
負債合計	8,470,976	9,413,048
純資産の部		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金		
資本準備金	207,000	207,000
その他資本剰余金	12,582	12,582
資本剰余金合計	219,582	219,582
利益剰余金		
利益準備金	5,240	5,240
その他利益剰余金		
別途積立金	800,000	900,000
繰越利益剰余金	920,236	1,289,798
利益剰余金合計	1,725,476	2,195,038
自己株式	15,117	15,117
株主資本合計	2,267,941	2,737,504
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,271	4,255
評価・換算差額等合計	2,271	4,255
純資産合計	2,270,213	2,741,759
負債純資産合計	10,741,189	12,154,807

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当事業年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
売上高		
不動産収入	1 6,532,967	1 7,960,609
賃貸事業収入	1 365,667	1 361,523
売上高合計	6,898,634	8,322,132
売上原価		
不動産売上原価	5,049,213	6,083,544
賃貸事業売上原価	128,974	119,074
売上原価合計	5,178,188	6,202,618
売上総利益	1,720,446	2,119,513
販売費及び一般管理費	2 1,106,629	2 1,268,130
営業利益	613,816	851,382
営業外収益		
受取利息及び配当金	26,738	32,074
受取家賃	19,814	34,241
受取手数料	18,370	41,676
受取賃貸料	14,645	4,217
違約金収入	7,697	58,451
その他	6,793	13,482
営業外収益合計	94,060	184,144
営業外費用		
支払利息	148,301	151,055
社債利息	60	-
融資手数料	1,376	930
その他	7,692	23,800
営業外費用合計	157,431	175,787
経常利益	550,446	859,739
特別利益		
固定資産売却益	3 139,133	-
投資有価証券売却益	5,778	-
特別利益合計	144,911	-
税引前当期純利益	695,358	859,739
法人税、住民税及び事業税	268,945	266,066
法人税等調整額	7,760	22,150
法人税等合計	261,184	288,217
当期純利益	434,173	571,522

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日）

(単位：千円)

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

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

当事業年度（自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日）

(単位：千円)

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

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

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10年～50年

構築物 10年

工具器具備品 4年～8年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当事業年度から適用し、取得関連費用を発生した事業年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当事業年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する事業年度の財務諸表に反映させる方法に変更しております。

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

これによる財務諸表に与える影響はありません。

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

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

これによる損益に与える影響は軽微であります。

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

担保付債務は次のとおりであります。

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

2. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (平成28年1月31日)	当事業年度 (平成29年1月31日)
短期金銭債権	570,058千円	-千円
短期金銭債務	554,357千円	1,934千円

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28年1月31日)	当事業年度 (平成29年1月31日)
(株)コーセーアセットプラン(借入債務)	39,642千円	(株)コーセーアセットプラン(借入債務) 19,075千円

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

(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27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当事業年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
営業取引による取引高		
売上高	1,143,532千円	1,178,048千円

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度42%、当事業年度40%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度58%、当事業年度60%であります。

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27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当事業年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
広告宣伝費	266,905千円	285,616千円
販売促進費	161,317	187,147
家賃保証引当金繰入額	11,430	12,930
役員報酬	96,525	109,360
給料及び賞与	288,290	330,374
賞与引当金繰入額	7,988	10,600
福利厚生費	48,467	66,401
減価償却費	12,509	12,425

3. 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当事業年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
建物	80,495千円	- 千円
土地	58,638	-
合計	139,133	-

(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 31,500千円)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28年1月31日)	当事業年度 (平成29年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	11,214千円	9,204千円
賞与引当金	2,622	3,253
家賃保証引当金	6,094	7,563
モデルルーム費	13,078	12,633
子会社向け販売に係る未実現利益	16,676	-
その他	7,133	7,532
繰延税金資産小計	56,819	40,187
評価性引当額	11,972	17,490
繰延税金資産合計	44,847	22,696
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,071	1,863
繰延税金負債合計	1,071	1,863
繰延税金資産の純額	43,775	20,832

(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28年1月31日)	当事業年度 (平成29年1月31日)
流動資産 繰延税金資産	41,146千円	19,652千円
固定資産 投資その他の資産	2,629	1,180

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28年1月31日)	当事業年度 (平成29年1月31日)
法定実効税率	35.38%	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。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.60	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.29	
住民税均等割	0.13	
留保金課税	1.85	
評価性引当額の減少	0.14	
その他	0.74	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.56	

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28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引き下げ等が行わ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の計算に使用する法定実効税率は前事業年度で使用した32.06%から平成29年2月1日及び平成30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30.69%に、平成31年2月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、30.46%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。

(重要な後発事象)

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

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

(1) 分割により増加する株式数

普通株式 4,184,000株

(2) 分割方法

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

なお、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は以下のとおりとなります。

	前事業年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当事業年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
1株当たり純資産額	278.32円	336.13円
1株当たり当期純利益金額	53.57円	70.07円

(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

【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	706,406	3,434	-	26,207	683,633	119,467
	構築物	163	-	-	37	126	1,264
	工具、器具及び備品	1,084	-	0	563	520	8,696
	土地	1,014,341	-	-	-	1,014,341	-
	リース資産	15,517	-	-	6,703	8,814	16,037
	計	1,737,513	3,434	0	33,511	1,707,436	145,466
無形固定資産	リース資産	6,860	-	-	2,940	3,920	-
	その他	1,673	-	-	118	1,555	-
	計	8,533	-	-	3,058	5,475	-

(注) 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。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	2,700	982	479	3,203
賞与引当金	7,988	10,600	7,988	10,600
家賃保証引当金	18,563	19,228	13,146	24,645

(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 買取手数料	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 (注)2	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. 平成28年12月8日開催の取締役会決議に基づき、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当該株式分割に伴い、以下のとおり株主優待制度を一部変更し、平成30年1月31日現在の株主名簿に記載または記録された株主様より対象となります。

株主に対する特典 (平成29年2月1日以降)	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200株未満 クオカード 500円分 ・200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2,000円分 ・1,000株以上2,000株未満 クオカード3,000円分 ・2,000株以上 クオカード5,000円分
---------------------------	--

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26期）（自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日）平成28年4月28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26期）（自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日）平成28年4月28日福岡財務支局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第27期第1四半期）（自 平成28年2月1日 至 平成28年4月30日）平成28年6月10日福岡財務支局長に提出

（第27期第2四半期）（自 平成28年5月1日 至 平成28年7月31日）平成28年9月12日福岡財務支局長に提出

（第27期第3四半期）（自 平成28年8月1日 至 平成28年10月31日）平成28年12月12日福岡財務支局長に提出

(4) 臨時報告書

平成28年4月28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29年4月28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29年 4月27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 馬場 正宏 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28年2月1日から平成29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29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29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29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29年4月27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 馬場 正宏 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28年2月1日から平成29年1月31日までの第27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29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。