

【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22年4月28日
【事業年度】	第20期（自平成21年2月1日至平成22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】	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】	取締役管理部長 吉本 晋治
【縦覧に供する場所】	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 決算年月	第16期 平成18年1月	第17期 平成19年1月	第18期 平成20年1月	第19期 平成21年1月	第20期 平成22年1月
売上高 (千円)	-	-	-	5,244,224	3,565,510
経常利益又は 経常損失() (千円)	-	-	-	80,694	184,389
当期純損失 (千円)	-	-	-	76,863	178,063
純資産額 (千円)	-	-	-	1,174,184	1,159,234
総資産額 (千円)	-	-	-	4,462,437	4,076,515
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	56,606.00	47,747.82
1株当たり当期純損失金額 (円)	-	-	-	3,684.74	8,903.19
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	-	-	-	26.2	23.3
自己資本利益率 (%)	-	-	-	-	-
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	236,322	201,662
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	14,742	14,687
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	593,260	291,326
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	-	-	-	553,006	1,031,307
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	- (-)	- (-)	- (-)	61 (2)	51 (5)

- (注) 1. 第19期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 第19期及び第20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、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
4. 第19期及び第20期の自己資本利益率、株価収益率については、当期純損失のため、記載しておりません。
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) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第16期 平成18年1月	第17期 平成19年1月	第18期 平成20年1月	第19期 平成21年1月	第20期 平成22年1月
売上高 (千円)	4,010,041	4,911,134	5,478,971	5,074,176	3,276,698
経常利益又は 経常損失 () (千円)	419,558	480,393	218,784	67,803	186,949
当期純利益又は 当期純損失 () (千円)	270,579	260,506	125,116	82,837	165,016
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	131,000	131,000	338,000	338,000	338,000
発行済株式総数 (株)	2,240	17,920	20,920	20,920	20,920
純資産額 (千円)	535,401	772,665	1,288,512	1,162,034	957,637
総資産額 (千円)	2,936,983	4,848,460	5,284,338	4,436,081	3,941,698
1株当たり純資産額 (円)	239,018.35	43,117.48	61,592.40	56,316.49	48,103.14
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	10,000 (-)	1,250 (-)	1,750 (-)	1,000 (-)	500 (-)
1株当たり当期純利益金 額又は1株当たり当期純 損失金額 () (円)	126,293.05	14,537.17	6,441.31	3,971.11	8,250.82
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	18.2	15.9	24.4	26.2	24.3
自己資本利益率 (%)	75.2	39.8	12.1	-	-
株価収益率 (倍)	-	-	6.14	-	-
配当性向 (%)	7.9	8.6	27.2	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	85,762	1,415,556	30,891	-	-
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,032	21,678	6,193	-	-
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	84,262	1,632,337	28,556	-	-
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	738,114	933,215	924,687	-	-
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	40 (2)	45 (3)	55 (5)	49 (2)	44 (5)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。

3. 第18期の1株当たり配当額には、福岡証券取引所上場記念配当500円を含んでおります。

4. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第16期及び第17期には新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。第18期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。また、第19期及び第20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、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

5. 第19期及び第20期の自己資本利益率については、当期純損失のため、記載しておりません。

6. 第16期及び第17期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。また第19期及び第20期については、当期純損失のため、記載しておりません。
7. 第19期及び第20期の配当性向は、当期純損失のため、記載しておりません。
8. 当社は、第19期より連結財務諸表を作成しているため、当該期のキャッシュ・フローに係る指標については記載しておりません。
9. 当社は平成17年6月30日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。また、平成19年1月22日付で普通株式1株につき8株の株式分割を行っております。
10. 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】

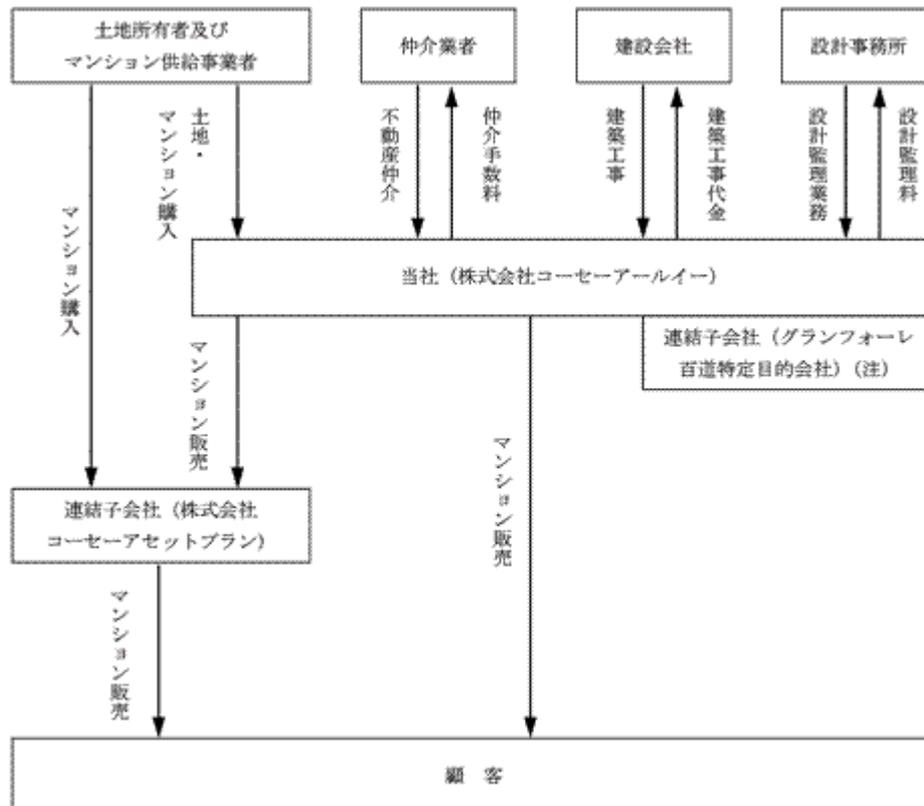
年月	事項
平成2年12月	不動産の売買及び賃貸の仲介を目的として、福岡市東区千早二丁目4番10号に株式会社エステート栄和を設立（資本金20,000千円）
平成4年8月	株式会社コーセーに商号変更 福岡市中央区赤坂二丁目6番270-5号に本店移転
平成4年9月	宅地建物取引業免許（福岡県知事（1）第12299号）取得
平成5年5月	自社分譲物件「ラフォーレ」シリーズを販売開始
平成6年4月	福岡市中央区薬院一丁目6番9号福岡ニッセイビル4階に本店移転
平成8年1月	当社物件購入者に対する購入資金の貸付を目的として、当社の100%子会社有限会社コーセーホームネットを設立
平成13年3月	子会社有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	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

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及び平成21年10月設立のグランフォーレ百道特定目的会社）で構成されており、ファミリーマンション及び資産運用型マンションの企画・開発・販売を行う不動産販売事業と、資産運用型マンションの賃貸管理を受託する不動産賃貸管理事業を主な業務としております。

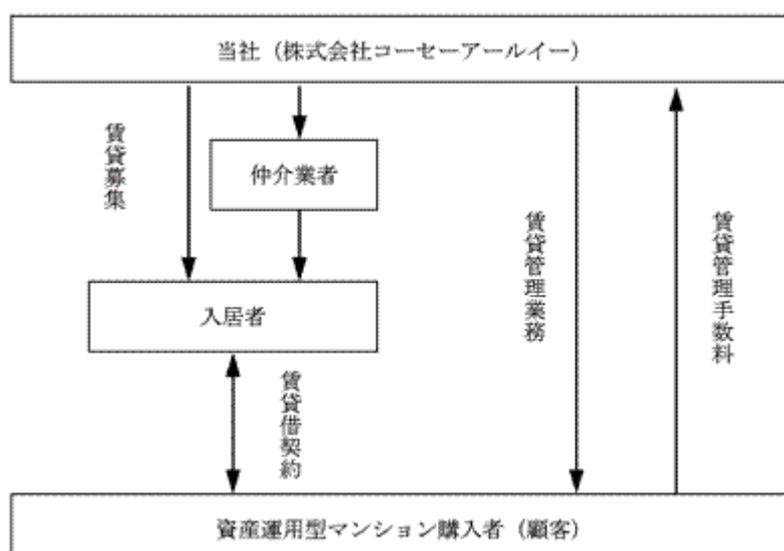
各事業分野の事業系統図は次のとおりであります。

（不動産販売事業）



（注）グランフォーレ百道特定目的会社の事業は、当社が実質的に業務のほとんどを行っております。

（不動産賃貸管理事業）



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 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	福岡県福岡市 中央区	15,000	不動産販売事業	73.3	主に当社開発マンション を購入している。 役員兼任2名。
(連結子会社) グランフォーレ百道 特定目的会社(注)	福岡県福岡市 中央区	214,010	分譲マンションの 開発	7.0	マンション開発業務を 当社が受託している。

(注) 当社の議決権比率は低いものの、実質的に業務のほとんどを当社が行っております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成22年1月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
全社共通	51 (5)
合計	51 (5)

(注) 1. 事業の種類別セグメント情報を記載していないため、従業員数は全社共通としております。

2. 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) 提出会社の状況

平成22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)
44 (5)	36.9	3.9	5,305

(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) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、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、世界的な金融市場の混乱に伴う景気の低迷が続きましたが、国内外の経済対策を背景に一部では景気回復傾向の兆しが見られるようになりました。しかしながら、企業収益を圧迫する円高・デフレ要因は改善されておらず、企業の設備投資、雇用環境、個人消費は低水準で推移し、依然として厳しい状況が続いております。

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、景気先行き不安に伴う個人消費の低迷による販売不振に加え、金融資本市場の信用収縮により開発資金調達が困難な状況となったことから、2009年の年間マンション発売戸数は全国で17年ぶりに8万戸を割り込むなど、厳しい事業環境が続いております。

このような環境の下、当社グループは、ファミリーマンションの企画・販売において、福岡市で1棟29戸を完成させたほか、前年に引続き在庫物件の販売活動を行いました。顧客の買い控え傾向は根強く、価格対応等を余儀なくされ、利益効率が低下しました。このほか、開発型の特定目的会社を組成し、新たなプロジェクトに着手しております。また、資産運用型マンションの企画・販売においては、福岡市で2棟116戸を完成させるとともに、即戦力人材を採用するなど営業力の強化に取組んだものの、計画販売戸数を下回る結果となりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は 3,565,510千円（前年同期比32.0%減）となり、販売費及び一般管理費の節減に努めたものの、営業損失 132,821千円（前年同期は営業利益 103,987千円）、経常損失 184,389千円（前年同期は経常利益 80,694千円）、当期純損失 178,063千円（前年同期は当期純損失 76,863千円）となりました。

事業分野別の状況は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、ファミリーマンションを 66戸、資産運用型マンションを 96戸、中古マンションその他 27戸を引渡した結果、ファミリーマンション販売の売上高は 1,827,333千円（前年同期比 8.6%増）、資産運用型マンション販売の売上高は 1,334,412千円（前年同期比 59.4%減）、中古マンションその他販売の売上高は 272,993千円（前年同期比 79.9%増）となりました。この結果、不動産販売事業の売上高は 3,434,740千円（前年同期比 32.9%減）となりました。

(不動産賃貸管理事業)

不動産賃貸管理事業におきましては、管理戸数が順調に増加して 1,275戸となり、売上高は 130,769千円（前年同期比 4.1%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。）は、前連結会計年度末に比べ 478,301千円増加し、1,031,307千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は 201,662千円（前年同期比 14.7%減）となりました。これは主として、たな卸資産の減少 869,237千円、仕入債務の減少 413,771千円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 14,687千円（前年同期比 0.4%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 75,500千円となったものの、定期預金の預入による支出 97,811千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 291,326千円（前年同期は 593,260千円の使用）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 1,062,243千円となったものの、短期借入金の純増額 586,690千円、長期借入による収入 548,100千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

区 分	前連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)			当連結会計年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)			
	戸数(戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数(戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	
不動産販売事業	ファミリーマンション	59	1,736,013	96.3	68	1,864,070	107.4
	資産運用型マンション	97	1,282,296	31.5	95	1,327,287	103.5
	その他	13	228,107	19.8	27	202,971	89.0
合 計	169	3,246,417	46.2	190	3,394,328	104.6	

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. その他は中古マンションの仕入・再販、土地の売却によるものであります。

3. 不動産賃貸事業については、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。

4. 前連結会計年度は、連結財務諸表の作成初年度であるため、前年同期との比較分析は提出会社と行っておりま
す。(以下、「(3) 契約残高、(4) 販売実績」についても同じ。)

(3) 契約残高

区 分	前連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)			当連結会計年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)			
	戸数(戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数(戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	
不動産販売事業	ファミリーマンション	10	270,587	124.3	12	307,323	113.6
	資産運用型マンション	9	118,255	5.6	8	111,130	94.0
	その他	1	76,390	-	1	6,367	8.3
合 計	20	465,233	19.9	21	424,822	91.3	

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. その他は中古マンションの仕入・再販等によるものであります。

3. 不動産賃貸業については、事業の性質上、契約残高の表示が馴染まないため記載しておりません。

(4) 販売実績

区 分	前連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)			当連結会計年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)			
	戸数(戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数(戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	
不動産販売事業	ファミリーマンション	55	1,683,160	79.6	66	1,827,333	108.6
	資産運用型マンション	205	3,283,718	154.2	96	1,334,412	40.6
	その他	12	151,717	13.2	27	272,993	179.9
合 計	272	5,118,597	94.9	189	3,434,740	67.1	
不動産賃貸管理事業	-	125,627	147.8	-	130,769	104.1	

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. その他は中古マンションの仕入・再販等によるものであります。

3【対処すべき課題】

世界的な金融市場の混乱に伴い悪化した国内経済は、一部に景気回復傾向の兆しは見られるものの、当社が属する分譲マンション業界においては、個人消費の低迷による販売不振、供給戸数の減少等、依然として厳しい状況が続くものと思われ、このような事業環境の下、着実な業績回復を目指すため、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。

事業地域の選択につきましては、今後も人口流入が続くと見込まれ、創業以来の経験を最大限に活かせる福岡都市圏に集中することとし、事業基盤の確保を図ってまいります。また、事業地域の拡大を目指し、首都圏や九州各県の中核市への事業展開を行っておりますが、各地域の市況の見通しを慎重に見極めた上で、適切なプロジェクトを進めてまいります。

営業体制の強化につきましては、資産運用型マンション販売における人材確保と人材教育を継続して進めるとともに、市況が活発化している中古マンションの仕入・再販を中心に、不動産流通事業の拡大に取り組んでまいります。また、当社グループは、前連結会計年度及び当連結会計年度において当期純損失を計上しておりますが、販売費及び一般管理費の削減と業務効率化を徹底して行い、市場縮小の状況においても利益を確保できる経営体質の確立に取組む一方、事業運営及び資金収支の安定化を図るため、これらの方針に基づいて策定した事業計画をもとに取引金融機関の理解と支援を得て、今後の市況回復に向けたプロジェクト開発に取り組んでまいります。

4【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開その他に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資家の判断の上で重要と考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、その発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も併せて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、文中における将来に関する事項は、本書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) 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、不動産の表示に関する公正競争規約、建設業法、建築士法、借地借家法、消防法等により、法的規制を受けております。

当社グループの主要事業の継続には、宅地建物取引業法に基づく「宅地建物取引業者免許」が必要不可欠であり、本資料発表日現在において、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、将来、何らかの理由による当該免許の取消、更新欠格・登録失効、あるいは、関係法規の新設・改廃があった場合、当社グループの主要事業の継続に支障をきたすとともに、その業績に影響を及ぼす可能性があります。

区分	免許・登録等の区分	免許・登録等の内容	取消事由	有効期間	有資格者数(人)	交付者(免許番号)
当社	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成18年6月22日～平成23年6月21日	21	国土交通大臣(1)第7271号
(株)コーセーアセットプラン	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成20年4月16日～平成25年4月15日	2	福岡県知事(1)第16119号

(注) 当連結会計年度末(平成22年1月31日)時点の状況であります。

また、耐震偽装問題に端を発した改正建築基準法(平成19年6月施行)に基づき、マンション等の構造計算の作業量が増加し、特定行政庁や民間確認検査機関における建築確認手続きが厳格化しております。そのため、建築の着工や完成時期等に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。

(2) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、新築住宅の基本構造部分について、供給事業者に対する10年間の瑕疵担保責任が義務付けられております。当社は、十分な設計技術、建築技術を有する設計事務所及び建設会社に業務を委託するとともに、設計段階から建設工事過程の重要な時点において、独自に各現場で検査・確認し、品質管理に万全を期すよう努めております。また、平成21年10月に施行された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、新規物件については住宅瑕疵担保保険に加入しております。しかしながら、保険未加入物件の瑕疵担保責任が発生した場合や保険加入物件の保証限度を超える瑕疵担保責任が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 事業用地の仕入れについて

当社は、主な事業エリアである福岡市内を中心に、マンション用地情報を不動産業者、建設会社、設計事務所及び金融機関等の情報ルートを活用して入手し、迅速な意思決定のもと、利便性の高い用地の取得を実現させております。しかしながら、地価の上昇により仕入価額が高騰する場合、あるいは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、マンション用地を購入する場合、土壌汚染の危険性がないことを確認し、さらに土地の売買契約書において、瑕疵（権利内容、基礎杭等の地中障害物、危険物、産業廃棄物、有害物質等の隠れた瑕疵）が確認された場合の売主の担保責任を明確にしておりますが、土地の土壌汚染の問題が発生した場合やこれらの瑕疵が確認された場合、開発計画に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 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、物件ごとに建設会社へ一括発注し、民間連合協定工事請負契約約款に基づく工事請負契約を締結しており、発注先の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案した上で決定しております。マンションの品質管理について、当社は、建設会社に対しては施工品質の確保を、設計事務所に対しては厳格な設計・施工監理を求めるとともに、自社（1級建築施工管理技師）で品質管理を行う体制を整えております。また、当社・建設会社・設計事務所の担当者で構成される工程会議に出席し、設計事務所から提出される月次の監理報告書により工事進捗状況及び資材の発注状況等を確認することにより、工事工程管理に努めております。

しかしながら、建設会社が経営不安に陥った場合や物件の品質に問題が発生し、開発計画に支障をきたした場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、施工完了後、建設会社に倒産等の事態が発生した場合、工事請負契約に基づき本来建設会社が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に補修等の義務が生じるため、想定外の費用が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 資金調達について

当社は、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。資金調達に際し、特定の金融機関に依存することなく、事業案件ごとに金融機関との綿密な調整を行った上で各プロジェクトを進めております。また、当社は、新たな金融機関との取引開始、社債発行による調達等、資金調達の円滑化、多様化に努めておりますが、今後、金融環境の変化等により、当社の資金調達に支障が生じ、物件を計画どおりに供給できない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 金利の上昇について

当社グループの有利子負債残高は以下の表のとおりであります。不動産販売事業においては、引続き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。

今後、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20年1月期 (個別)	平成21年1月期 (連結)	平成22年1月期 (連結)
有利子負債残高(A)(千円)	2,608,368	2,054,824	2,187,371
総資産額(B)(千円)	5,284,338	4,462,437	4,076,515
有利子負債依存度(%) (A/B)	49.4	46.0	53.7
売上高(千円)	5,478,971	5,244,224	3,565,510
営業損益(C)(千円)	280,377	103,987	132,821
支払利息(D)(千円)	94,750	79,348	59,481
(D/C)(%)	32.7	76.3	(注) -

(注) 比率については、当期営業損失のため、記載しておりません。

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入力が低下する可能性があります。この場合、販売計画の遂行が困難となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 近隣住民の反対運動について

当社は、マンションの建設にあたり、関係する法律、自治体の条例等を十分検討した上で、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を実施する等の対応を講じ、現在までのところ、近隣住民との重大な摩擦は発生していません。

しかしながら、今後、建設中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民が反対運動を起こす可能性があり、その問題解決に時間を要する場合、あるいは設計変更を余儀なくされた場合、工事遅延や追加工事費用が発生し、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、近隣住民の強い反対運動により、プロジェクトの延期もしくはプロジェクトの断念を決定せざるを得ない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 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、当該地域の経済状況、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、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、資産運用型マンションにおける管理人室の設置、駐車・駐輪施設の設置等が義務付けられております。当社は、プロジェクト開発にあたり、これらの規制に適切に対応してまいりましたが、今後の規制変更等により対応が困難となった場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

なお、当社グループは、業容の拡大及び事業エリアの集中によるリスクの回避を目的として、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を検討してまいります。しかしながら、競争激化により当初期待した収益を確保できない場合や、後発参入のため安定した事業運営ができない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 在庫リスクについて

当社グループは、中期的な経済展望のもと、事業用地の仕入れ、マンションの企画・販売を行い、完成物件の早期完成に努めてまいりました。しかしながら、急激な景気の悪化、金利の上昇、住宅取得促進優遇税制の改廃等により、販売計画の遂行が困難となり、完成在庫の著しい増加による資金収支の悪化やたな卸資産の評価損等が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当連結会計年度より「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）が適用され、販売用不動産、仕掛販売用不動産の時価が取得原価を下回る場合、評価損が計上されるため、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度におきましては、販売用不動産及び仕掛販売用不動産について 17,112千円のたな卸資産の評価損を売上原価として計上しております。

(10) 資産運用型マンションの販売について

当社グループが販売する資産運用型マンションは、一般的に、賃貸入居率の悪化や家賃相場の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、これらのリスクについて、顧客に十分な説明を行うとともに、販売後も、入居者募集、入退去管理、家賃回収、補修・クレーム対応等を請負う不動産賃貸管理業務を行い、顧客の安定的なマンション経営をサポートしております。現在までのところ、顧客の資産運用・管理に関し、重大な問題は発生していませんが、今後の賃貸入居率の低下、家賃相場の下落、金利の上昇等により、顧客の購入意欲が低下し、資産運用型マンションの販売計画の遂行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。

(11) 引渡し時期による業績の変動について

当社グループの主要事業である不動産販売事業の収益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響されますが、当該事業における売上計上は、マンション等の顧客への引渡し時点を基準としております。従って、引渡し可能となる竣工時期により、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るマンション建築工期の遅延により、引渡し時期が計画より著しく遅延した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

[前期及び当期の四半期毎の不動産販売事業の売上高（単位 千円）]

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
平成21年1月期（連結）	359,123	1,575,935	1,829,891	1,353,648	5,118,597
平成22年1月期（連結）	627,061	999,578	686,760	1,121,339	3,434,740

(注) 平成21年1月期の各四半期の数値につきましては、監査法人による四半期レビューを受けておりません。

(12) 個人情報の管理について

当社グループは、既存顧客・見込顧客の個人情報を保有しており、平成17年4月1日施行の個人情報保護法に基づいて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、データアクセス権限の設定、外部進入防止システムの採用等を行い、その漏洩防止に努めております。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。今後、不測の事態によって外部への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。

(13) 今後の業績見通しについて

当社グループは、当連結会計年度において、ファミリーマンション販売での利益効率の低下、資産運用型マンション販売での販売戸数の低迷等により、売上が前年同期比 32.0%減の大幅な減収となった結果、重要な営業損失、経常損失、当期純損失を計上いたしました。

また、当社の（単体）純資産額が減少し 957,637千円となった結果、「注記事項 連結貸借対照表関係 3.」に記載のとおり、183,670千円の借入金に付された財務制限条項に抵触することとなりましたが、当該金融機関に対して繰上返済の一時的猶予を申入れ、平成22年2月24日に当該金融機関の承認を受けております。

当社グループは、当該状況を解消し黒字転換を達成するため、平成22年1月29日開催の当社取締役会において、次の対策を織込んだ実施計画（平成23年1月期）を決定しており、これを遂行してまいります。

売上及び売上総利益

（ファミリーマンション販売）

長期在庫となり、利益効率が低下した物件については、当連結会計年度末時点で残戸数が12戸となり、その後の契約も順調に進んでいることから、早期に完売の見通しとなっております。福岡市で平成22年1月に完成させた物件の当連結会計年度末時点の在庫16戸並びに平成23年1月完成予定の25戸については、利益効率も高く、当社グループの最も得意とする事業エリアにあり、着実な販売を見込んでおります。このほか、他社完成物件の仕入・再販にも取組み、業績の積上げを図ってまいります。

（資産運用型マンション販売）

当連結会計年度におきましては、計画販売戸数を下回ったものの、即戦力人材の採用や、営業体制の強化を図ったことにより、営業力の底上げができております。加えて、平成22年5月完成予定の95戸は、福岡市で最も賃貸人気の高いエリアにあり、顧客の投資意欲を高めることができることから、販売戸数の伸長・回復を見込んでおります。

販売費及び一般管理費

役員報酬の減額、人員整理、給与・賞与のカットをはじめ、あらゆる費用について徹底した削減を行い、一人ひとりの生産性を高めて業務の効率化を図ることにより、市場縮小の状況にあっても厳しい販売見通しの下においても、利益確保を達成する経営体質を確立してまいります。

プロジェクト

建築基準法改正、土地代・建築資材価格の高騰に続き、国内景気の悪化による需要が落ち込むという状況の下、当連結会計年度までに完成させた物件は、利益効率が低い水準にありましたが、当該状況が改善されつつあることから、今後取組むプロジェクトについては、高いコストパフォーマンスの実現を見込んでおります。当社グループは、財務基盤の安定化を図りながら、創業の原点である福岡都市圏を中心として企画・開発を進めてまいります。

財務

当社グループの事業運営及び資金収支の安定化を図るため、策定した実施計画をもとに取引金融機関の理解と支援を得られるよう努め、今後の市況回復に向けたプロジェクト開発に取り組んでまいります。なお、当連結会計年度末現在の現金及び現金同等物の残高は 1,031,307千円であり、取引先金融機関との関係も良好であるほか、開発型特定目的会社の活用による資金調達手段の多様化を図っており、当面の資金繰りに問題は無いものと考えております。

しかしながら、これらの対策は、売上等においては分譲マンション市況、プロジェクトの開発等においては土地価格と建築業界の動向、財務においては金融環境の動向に影響を受ける場合があり、当社グループの今後の業績見通しを下回り、財務状況が悪化する可能性があります。

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会計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あたりましては、資産・負債の評価及び収益・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

(資産)

当連結会計年度末における資産は、前連結会計年度末に比べ 385,922千円減少し 4,076,515千円となりました。これは主として、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の減少によるものであります。

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末に比べ 379,191千円減少し 3,864,612千円となりました。これは、現金及び預金が 500,613千円増加して 1,132,869千円となったものの、販売用不動産が 521,732千円減少して 1,351,275千円となり、仕掛販売用不動産が 347,635千円減少して 1,349,805千円となったこと等によるものであります。

当連結会計年度末における固定資産は、減価償却等により、前連結会計年度末に比べ 6,730千円減少し 211,903千円となりました。

(負債)

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度末に比べ 370,973千円減少し 2,917,280千円となりました。これは主として、短期借入金が増加したものの、支払手形及び買掛金、1年以内返済予定の長期借入金が増加したことによるものであります。

当連結会計年度末における流動負債は、前連結会計年度末に比べ 452,263千円減少し 1,993,834千円となりました。これは、短期借入金が増加して 798,690千円となり、支払手形及び買掛金が 413,771千円減少して 507,828千円、1年内返済予定長期借入金が増加して 485,501千円減少して 492,503千円となったこと等によるものであります。

当連結会計年度末における固定負債は、新たに連結子会社とした1社が発行した社債 100,000千円等により、前連結会計年度末に比べ 81,290千円増加し 923,445千円となりました。

(3) 当連結会計年度の経営成績の分析

詳細につきましては、「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

詳細につきましては、「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

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、景気回復の見通しが不透明なことから、依然として厳しい事業環境下であり、市場規模が縮小しておりますが、需給調整は着実に進行しており、ファミリーマンション新規発売物件の成約率が上向き傾向となるなど、購買ニーズの回復の兆しも感じられます。

このような環境の下、ファミリーマンションにつきましては、事業基盤である福岡都市圏でのプロジェクト開発に集中し、利益効率の向上を図る一方、資産運用型マンションにつきましては、引き続き福岡市で、顧客の投資意欲に応えられるプロジェクトに取組み、均衡のとれた事業構造を維持してまいります。

また、市況が活発化している中古マンションの仕入・販売について、一層の事業拡大を図り、不動産賃貸管理事業におきましては、顧客(マンションオーナー)や入居者の満足度向上に努め、ストックビジネスとしての安定化を図ってまいります。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

詳細につきましては、「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。

キャッシュ・フロー指標の推移は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成21年1月期)	当連結会計年度 (平成22年1月期)
自己資本比率(%)	26.2	23.3
時価ベースの自己資本比率(%)	8.4	18.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	869.5	1,084.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	3.0	3.4

(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。

当社グループの資金調達につきましては、市中金融機関からの借入のほか、政府系融資制度の活用や特定目的会社による調達等、多様な取組みを行ってまいりました。今後は、販売による資金回収の強化を図りつつ、新たなプロジェクト開発については、メインバンクを中心とする金融機関からの資金調達に取組んでまいります。

(7) 経営者の問題意識と今後の方針について

詳細につきましては、「4 事業等のリスク(13) 今後の業績見通しについて」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22年1月31日現在

事業所名 (所在地)	事業部門	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (福岡市中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸管理事業	事務所	92,411	75,179 (545.91㎡)	3,310	170,902	40 (5)
東京支店 (東京都千代田区)	不動産販売事業	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、当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)	事業部門	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)	不動産販売事業	車両運搬具	5,786	14,707
	不動産賃貸管理事業	工具器具備品	711	225

(2) 国内子会社

平成22年1月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業部門	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
				建物	土地 (面積㎡)	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)	不動産販売業	事務所	929	- (129.17㎡)	658	1,588	7

(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. 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)	事業部門	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)	不動産販売事業	車両運搬具	1,164	3,762

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	80,000
計	80,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成22年1月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成22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	20,920	20,920	福岡証券取引所	当社は単元株制度を採用しておりません。
計	20,920	20,920	-	-

(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22年1月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年3月31日)
新株予約権の数(個) (注)1, 2	69	69
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	552	552
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)5	50,000	50,000
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 50,000 資本組入額 25,000	発行価格 50,000 資本組入額 25,000
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22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	56	448
平成18年6月21日取締役会決議による付与	13	104
合 計	69	552

3. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、8株であります。
4. 当社が株式分割また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、当社が株式分割また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、また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】
適用はありません。

- (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17年6月30日 (注)1	1,020	2,040	-	51,000	-	-
平成17年7月29日 (注)2	200	2,240	80,000	131,000	-	-
平成19年1月22日 (注)3	15,680	17,920	-	131,000	-	-
平成19年8月2日 (注)4	3,000	20,920	207,000	338,000	207,000	207,000

(注)1. 株式分割(1:2)によるものであります。

2. 有償第三者割当

主な割当先 パラマウント インベストメント ベンチャー リミテッド、投資事業組合オリックス9号
(業務執行組員 オリックス・キャピタル株式会社)、株式会社アルデプロ、株式会
社U F Jキャピタル(現:三菱U F Jキャピタル株式会社)、株式会社三広、スガシ
タファイナンシャルサービス株式会社、朝日火災海上保険株式会社、他当社取引先等
12社

発行価額 400,000円

資本組入額 400,000円

3. 株式分割(1:8)によるものであります。

4. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 150,000円

引受価額 138,000円

資本組入額 69,000円

払込金総額 414,000千円

(6) 【所有者別状況】

平成22年1月31日現在

区分	株式の状況								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	2	47	-	-	958	1,009	-
所有株式数 (株)	-	221	30	2,383	-	-	18,286	20,920	-
所有株式数の 割合(%)	-	1.06	0.14	11.39	-	-	87.41	100.00	-

(注) 自己株式 1,012株は、「個人その他」に記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成22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	13,641	65.20
株式会社旭工務店	福岡市博多区博多駅南5-10-13	270	1.29
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	220	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	200	0.95
九州建設株式会社	福岡市博多区博多駅南1-8-31	200	0.95
株式会社合人社計画研究所	広島市中区袋町4-31	197	0.94
グランフォーレ会	福岡市中央区赤坂1-15-30	194	0.92
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	161	0.76
サファイアパートナーズ株式会社	東京都千代田区大手町1-7-2	160	0.76
株式会社三広	福岡市中央区天神4-6-3	160	0.76
計	-	15,403	73.62

(注) 上記のほか、自己株式が1,012株あります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22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 1,012	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 19,908	19,908	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	20,920	-	-
総株主の議決権	-	19,908	-

【自己株式等】

平成22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	1,012	-	1,012	4.83
計	-	1,012	-	1,012	4.83

(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16(同上) 従業員8(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】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成20年12月1日)での決議状況 (取得期間 平成20年12月2日~平成21年4月30日)	800	24,000,000
当事業年度前における取得自己株式数	85	2,110,260
当事業年度における取得自己株式数	636	13,991,200
残存決議株式の総数及び価額の総額	79	7,898,540
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	9.9	32.9
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	9.9	32.9

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成21年5月1日)での決議状況 (取得期間 平成21年5月7日~平成21年7月31日)	500	25,000,000
当事業年度前における取得自己株式数	-	-
当事業年度における取得自己株式数	88	4,240,700
残存決議株式の総数及び価額の総額	412	20,759,300
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	82.4	83.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	82.4	83.0

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成21年8月3日)での決議状況 (取得期間 平成21年8月4日~平成21年10月31日)	500	25,000,000
当事業年度前における取得自己株式数	-	-
当事業年度における取得自己株式数	9	376,750
残存決議株式の総数及び価額の総額	491	24,623,250
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	98.2	98.5
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	98.2	98.5

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成21年11月2日)での決議状況 (取得期間 平成21年11月4日~平成22年1月31日)	300	15,000,000
当事業年度前における取得自己株式数	-	-
当事業年度における取得自己株式数	12	508,300
残存決議株式の総数及び価額の総額	288	14,491,700
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	96.0	96.6
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	96.0	96.6

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成22年2月1日)での決議状況 (取得期間 平成22年2月2日~平成22年4月30日)	200	10,000,000
当事業年度前における取得自己株式数	-	-
当事業年度における取得自己株式数	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	10	266,450
提出日現在の未行使割合(%)	95.0	97.3

(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	1,012	-	1,020	-

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とし、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22年1月期）の期末配当につきましては、当期純損失ではあるものの、上記方針を踏まえ、1株当たり年間配当金500円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22年4月27日 定時株主総会決議	9,954,000	500

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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成18年1月	平成19年1月	平成20年1月	平成21年1月	平成22年1月
最高（円）	-	-	152,000	44,650	53,000
最低（円）	-	-	35,300	16,700	14,920

（注）最高・最低株価は、福岡証券取引所におけるものであります。

なお、平成19年8月2日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年8月	9月	10月	11月	12月	平成22年1月
最高（円）	44,000	43,700	40,000	40,800	40,000	50,500
最低（円）	39,950	38,900	36,400	33,950	35,150	38,150

（注）最高・最低株価は、福岡証券取引所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 の定時株主総 会から1年間	13,714
常務取締役	事業部長	青木 孝彦	昭和31年 5月22日生	昭和59年6月 ダイア建設株式会社入社 平成15年10月 株式会社インベスト入社 平成16年4月 同社取締役 平成17年5月 当社入社 事業部長 平成18年4月 当社取締役 事業部長 平成20年4月 当社常務取締役 事業部長(現任)	平成22年4月 の定時株主総 会から1年間	126
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 管理部副部長 平成21年4月 当社取締役 管理部長(現任)	平成22年4月 の定時株主総 会から1年間	11
常勤監査役		山道 直樹	昭和25年 2月5日生	昭和48年4月 株式会社九州相互銀行(現:株式会社 親和銀行)入行 平成11年6月 株式会社九州銀行(現:株式会社親和銀 行)市場資金部長 平成15年6月 株式会社親和銀行 証券国際部長 平成17年10月 親和ビジネスサービス株式会社取締役 平成20年7月 福銀不動産調査株式会社(株式会社親和 銀行より出向) 平成21年4月 当社常勤監査役(現任)	平成21年4月 の定時株主総 会から2年間	1
監査役		藤井 隆	昭和17年 1月1日生	昭和39年4月 株式会社親和銀行入行 平成8年6月 同行取締役 平成10年6月 同行常務取締役 平成12年6月 同行監査役 平成16年10月 当社監査役(現任) 平成21年6月 松浦鉄道株式会社代表取締役(現任)	平成19年4月 の定時株主総 会から4年間	14
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(現任)	平成19年4月 の定時株主総 会から4年間	14
計						13,880

(注) 1. 監査役山道直樹、藤井隆及び井手森生の3氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
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。

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】

(1) 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。

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

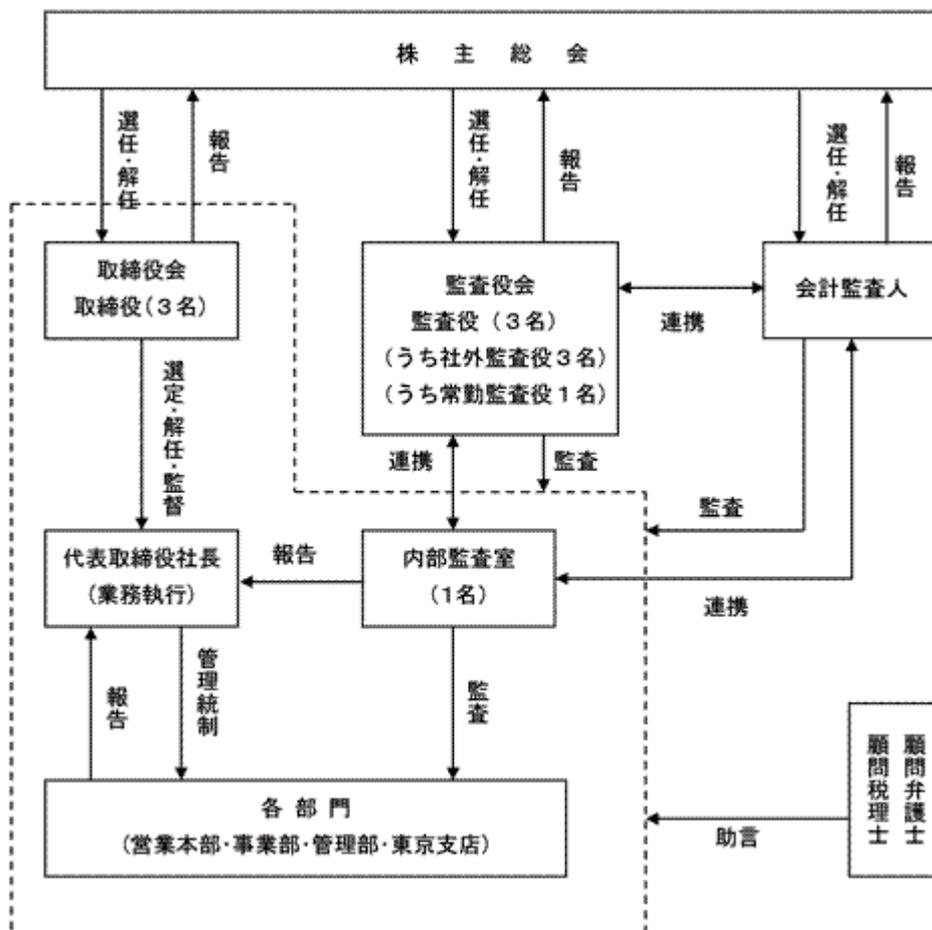
会社の機関の内容

当社の取締役会は、本書提出日現在、取締役3名で構成され、毎月1回以上開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催して、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。

監査役につきましては、コーポレート・ガバナンスの強化を目的として、平成22年4月27日開催の定時株主総会の決議により、新たに監査役会を設置いたしました。当社の監査役会は、本書提出日現在、社外監査役3名（うち、常勤監査役1名）で構成され、従前の監査役協議と同様毎月開催することとなっております。

会社の機関・内部統制の関係

会社の機関・内部統制の関係は、次のとおりであります。



内部統制システムの整備の状況

当社が定めている内部統制システムの構築に関する基本方針は、次のとおりであります。

- ・取締役及び使用人の職務の遂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」に基づき誠実に行動し、コンプライアンス重視の姿勢を周知徹底するため、関連法規に関する教育の充実等に努める。
 - () 内部監査担当は、コンプライアンスの実施状況を管理・監督し、これらの活動が定期的に取り締役会及び監査役に報告される体制を構築する。
 - () 使用人が法令・定款等に違反する行為を発見した場合の報告体制として内部通報制度を構築し、これを「リスク管理規程」に定める。
 - () 健全な会社経営のため、反社会的勢力との関係を遮断する。管理部は、反社会的勢力への対応マニュアルを作成するとともに、警察等の外部専門機関との連携体制を構築する。
- ・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に係る情報については、法令及び文書取扱規程等の社内規程に基づき作成・保存するとともに、必要に応じて取締役、監査役、監査法人等が閲覧、謄写できる状態に管理する。
 - () 取締役の職務の執行に係る情報の作成・保存・管理状況については、監査役の監査を受ける。
- ・損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - () 会社の損失の危険については、「リスク管理規程」を定め、リスク検討委員会において、予見されるリスクの分析と識別を行い、当該リスクに関する規程・ガイドラインの制定、研修の実施、マニュアルの作成・配布等を行う。
 - () 各担当部門長は、内在するリスクを把握・分析・評価した上で適切な対策を実施するとともに、その管理状況を監督する。
 - () 内部監査担当は、内部監査規程に基づき各部門のリスク管理の状況を監査し、その結果を定期的に社長に報告する。
- ・取締役の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - () 当社は、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の基礎として、取締役会を原則毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時に開催するものとする。
 - () 取締役会は、業務分掌規程・職務権限規程等を定めるとともに、各委員会を機動的に活用して、中期経営計画及び年度予算等の、全社的な重点事項を決定する。
 - () 各部門においては、取締役会の決定に基づく業務執行について、業務分掌規程、職務権限規程において、それぞれの責任者及びその責任、執行の手続きの詳細を定め具対策を立案・実行する。
- ・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、四半期毎に会社の取締役会に営業報告を行う。
 - () 管理部長は、関係会社管理規程に従い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。
 - () 財務報告の信頼性・適正性確保のため、取締役会は事業年度毎に内部統制実施基準を制定し、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るものとし、監査役より監査業務に必要な命令を受けた使用人はその命令に関して、取締役等の指揮命令は受けないものとする。
 - () 監査役より監査業務に必要な命令を受けた使用人は、監査役の指揮命令下で職務を遂行し、その評価については監査役の意見を聴取するものとする。

- ・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
 - () 取締役は当社における重大な法令違反その他のコンプライアンスに関する重要な事実を発見した場合に
は、直ちに監査役に報告するものとし、注意喚起や再発防止対策等、必要に応じて直ちに全取締役に報告する。
 - () 取締役及び使用人は、当社の業務または業績に与える重要な事項について監査役に都度報告するものとする。また、監査役はいつでも必要に応じて、取締役及び使用人に対して報告を求めることができることとする。
 - () 監査役は、取締役会が決裁する稟議書その他職務執行に関する重要書類を閲覧し、必要に応じて取締役及び使用人に対して説明を求め、また、報告を受けることができる。
 - () 内部監査担当は、内部監査の実施状況及びその結果を随時監査役に報告するものとする。
- ・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
 - () 代表取締役は、監査役と定期的に会合をもち、当社が対処すべき課題、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題等について意見交換を行い、相互認識と信頼関係を深めるよう努める。
 - () 代表取締役は、取締役及び使用人が、監査役監査の重要性と有用性に対する認識及び理解を深めるよう促し、監査役職務執行が実効的に行われるよう相互に協力する。
 - () 監査役は、内部監査担当及び監査法人と定期的に会合をもつなど相互に連携し、監査方針や計画、監査結果の報告を受け、監査役監査の実効性確保を図るものとする。

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回程度、内部監査担当とは毎月の面談により、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。

会計監査の状況

当社は、監査法人トーマツ（平成21年7月1日より有限責任監査法人トーマツ）と平成21年5月1日付で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いたしました。なお、当社は、コーポレート・ガバナンスの強化を目的として、平成22年4月27日開催の定時株主総会の決議により、新たに会計監査人を設置し、有限責任監査法人トーマツが選任されました。

(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	青野 弘	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	工藤 重之	

(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	4名
その他	5名

会社と会社の社外取締役及び社外監査役との関係

当社の監査役は、全員（3名）が社外監査役であり、うち当社株式の保有者は、「5 役員の状況」に記載のとおり3名であります。また、それ以外の人的関係、取引関係その他利害関係に該当する事項はありません。

なお、当社は社外取締役を選任しておりません。

(3) 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。

(4) 役員報酬の内容

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する報酬は、以下のとおりであります。

区 分	報 酬	
	支給人員(名)	支給額(千円)
取締役 (うち社外取締役)	4 (-)	65,070 (-)
監査役 (うち社外監査役)	4 (4)	6,735 (6,735)
合 計 (うち社外役員)	8 (4)	71,805 (6,735)

(5) 責任限定契約の内容

当社は、本書提出日において、社外監査役及び会計監査人と個別の責任限定契約を締結しておりませんが、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で限定する契約を締結することができる旨を定款に定めております。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 取締役会において決議できる株主総会決議事項

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。

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または記録された株主また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) 取締役及び監査役の実任免除

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あたり、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。

(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。

(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	19,400	300	23,500	1,500
連結子会社	-	-	-	-
計	19,400	300	23,500	1,500

【その他重要な報酬の内容】

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において、財務報告に係る内部統制に関する助言・指導業務を委託しております。

【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の決定方針は策定しておりませんが、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た上で決定しております。

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、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。

前連結会計年度(平成20年2月1日から平成21年1月31日まで)は改正前の連結財務諸表規則、当連結会計年度(平成21年2月1日から平成22年1月31日まで)は改正後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。

前事業年度(平成20年2月1日から平成21年1月31日まで)は改正前の財務諸表等規則、当事業年度(平成21年2月1日から平成22年1月31日まで)は改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

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、前連結会計年度(平成20年2月1日から平成21年1月31日まで)の連結財務諸表及び前事業年度(平成20年2月1日から平成21年1月31日まで)の財務諸表については、監査法人トーマツにより監査を受け、当連結会計年度(平成21年2月1日から平成22年1月31日まで)の連結財務諸表及び当事業年度(平成21年2月1日から平成22年1月31日まで)の財務諸表については、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。

なお、監査法人トーマツは、監査法人の種類の変更により、平成21年7月1日をもって有限責任監査法人トーマツとなっております。

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21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	632,256	1,132,869
売掛金	2,811	1,530
販売用不動産	1,873,007	1,351,275
仕掛販売用不動産	1,697,440	1,349,805
その他	38,478	29,620
貸倒引当金	190	490
流動資産合計	4,243,803	3,864,612
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	124,430	118,668
減価償却累計額	22,928	24,269
減損損失累計額	3,862	772
建物及び構築物(純額)	97,639	93,626
土地	75,179	75,179
その他	12,999	15,224
減価償却累計額	9,623	11,540
その他(純額)	3,375	3,684
有形固定資産合計	176,194	172,490
無形固定資産		
投資その他の資産	1,666	1,834
投資その他の資産	44,126	42,858
貸倒引当金	3,354	5,280
投資その他の資産合計	40,772	37,578
固定資産合計	218,633	211,903
資産合計	4,462,437	4,076,515

	前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1 921,599	507,828
短期借入金	1 212,000	1 798,690
1年内返済予定の長期借入金	1 978,004	1, 3 492,503
1年内償還予定の社債	40,000	-
未払法人税等	27,062	9,856
前受金	99,396	8,274
賞与引当金	6,693	616
その他の引当金	-	8,198
その他	161,341	167,868
流動負債合計	2,446,097	1,993,834
固定負債		
社債	1 200,000	1 300,000
長期借入金	1 624,820	1, 3 596,178
長期預り敷金	17,335	27,267
固定負債合計	842,155	923,445
負債合計	3,288,253	2,917,280
純資産の部		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	207,000	207,000
利益剰余金	630,725	432,008
自己株式	7,497	26,253
株主資本合計	1,168,227	950,754
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	219	190
評価・換算差額等合計	219	190
少数株主持分	6,175	208,671
純資産合計	1,174,184	1,159,234
負債純資産合計	4,462,437	4,076,515

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)
売上高	5,244,224	3,565,510
売上原価	4,152,763	¹ 2,786,811
売上総利益	1,091,461	778,698
販売費及び一般管理費	² 987,473	² 911,519
営業利益又は営業損失()	103,987	132,821
営業外収益		
受取家賃	72,082	19,615
違約金収入	824	1,501
受取手数料	13,049	10,199
その他	2,828	4,366
営業外収益合計	88,784	35,682
営業外費用		
支払利息	79,348	59,481
融資手数料	24,287	15,607
社債発行費	4,417	1,076
その他	4,023	11,086
営業外費用合計	112,077	87,251
経常利益又は経常損失()	80,694	184,389
特別利益		
その他	-	⁷ 29,450
特別利益合計	-	29,450
特別損失		
固定資産売却損	³ 3,503	-
固定資産除却損	⁴ 4,044	⁴ 793
たな卸資産評価損	⁵ 99,690	-
会員権評価損	-	1,652
減損損失	⁶ 3,862	⁶ 772
厚生年金基金脱退特別掛金	15,475	-
その他	2,402	-
特別損失合計	128,979	3,218
税金等調整前当期純損失()	48,284	158,157
法人税、住民税及び事業税	22,278	11,936
過年度法人税等戻入額	-	3,051
法人税等調整額	4,123	6,335
法人税等合計	26,402	15,220
少数株主利益	2,175	4,685
当期純損失()	76,863	178,063

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	338,000	338,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	338,000	338,000
資本剰余金		
前期末残高	207,000	207,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	207,000	207,000
利益剰余金		
前期末残高	744,198	630,725
当期変動額		
剰余金の配当	36,610	20,653
当期純損失()	76,863	178,063
当期変動額合計	113,473	198,716
当期末残高	630,725	432,008
自己株式		
前期末残高	-	7,497
当期変動額		
自己株式の取得	7,497	18,756
当期変動額合計	7,497	18,756
当期末残高	7,497	26,253
株主資本合計		
前期末残高	1,289,198	1,168,227
当期変動額		
剰余金の配当	36,610	20,653
当期純損失()	76,863	178,063
自己株式の取得	7,497	18,756
当期変動額合計	120,971	217,473
当期末残高	1,168,227	950,754

	前連結会計年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	685	219
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	466	28
当期変動額合計	466	28
当期末残高	219	190
評価・換算差額等合計		
前期末残高	685	219
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	466	28
当期変動額合計	466	28
当期末残高	219	190
少数株主持分		
前期末残高	-	6,175
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,175	202,495
当期変動額合計	6,175	202,495
当期末残高	6,175	208,671
純資産合計		
前期末残高	1,288,512	1,174,184
当期変動額		
剰余金の配当	36,610	20,653
当期純損失（ ）	76,863	178,063
自己株式の取得	7,497	18,756
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,642	202,523
当期変動額合計	114,328	14,949
当期末残高	1,174,184	1,159,234

【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20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22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損失()	48,284	158,157
減価償却費	7,565	6,207
固定資産売却損益(は益)	3,503	-
固定資産除却損	4,044	793
減損損失	3,862	772
投資有価証券評価損益(は益)	2,252	-
会員権評価損	-	1,652
貸倒引当金の増減額(は減少)	129	2,226
賞与引当金の増減額(は減少)	1,840	6,076
その他の引当金の増減額(は減少)	-	8,198
受取利息及び受取配当金	1,050	474
支払利息	79,348	59,481
売上債権の増減額(は増加)	1,738	1,280
たな卸資産の増減額(は増加)	307,918	869,237
前渡金の増減額(は増加)	72,964	1,090
前払費用の増減額(は増加)	18,490	3,754
未収消費税等の増減額(は増加)	46,839	-
仕入債務の増減額(は減少)	208,697	413,771
前受金の増減額(は減少)	51,286	91,122
未払消費税等の増減額(は減少)	14,289	17,897
未払金の増減額(は減少)	13,110	6,610
預り金の増減額(は減少)	19,438	3,279
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	1,180	9,932
その他	4,939	19,314
小計	377,056	281,537
利息及び配当金の受取額	976	528
利息の支払額	77,205	55,485
法人税等の支払額	64,503	24,916
営業活動によるキャッシュ・フロー	236,322	201,662

	前連結会計年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)
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	150,250	97,811
定期預金の払戻による収入	146,000	75,500
固定資産の取得による支出	11,490	3,367
固定資産の売却による収入	4,953	-
投資有価証券の取得による支出	1,188	631
会員権の取得による支出	3,152	-
会員権の売却による収入	250	-
敷金及び保証金の差入による支出	3,694	1,454
敷金及び保証金の回収による収入	3,829	13,077
投資活動によるキャッシュ・フロー	14,742	14,687
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）	129,500	586,690
長期借入れによる収入	1,863,000	548,100
長期借入金の返済による支出	2,357,044	1,062,243
社債の発行による収入	200,000	100,000
社債の償還による支出	130,000	40,000
少数株主からの払込みによる収入	4,000	199,010
自己株式の取得による支出	7,497	18,756
配当金の支払額	36,219	20,274
少数株主への配当金の支払額	-	1,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	593,260	291,326
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	371,680	478,301
現金及び現金同等物の期首残高	924,687	553,006
現金及び現金同等物の期末残高	553,006	1,031,307

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

前連結会計年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)
<p>1. 連結の範囲に関する事項 (1) 連結子会社の数 1社 (2) 連結子会社の名称 株式会社コーセーアセットプラン 株式会社コーセーアセットプランは当連結会計年度において新たに設立したことにより、連結の範囲に含めることといたしました。</p> <p>2. 持分法の適用に関する事項 該当事項はありません。</p> <p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しておりません。</p> <p>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) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 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。</p>	<p>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 グランフォーレ百道特定目的会社 グランフォーレ百道特定目的会社は当連結会計年度において新たに設立したことにより、連結の範囲に含めることといたしました。</p> <p>2. 持分法の適用に関する事項 該当事項はありません。</p> <p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日現在の財務諸表を基礎とし、連結上必要な調整を行っております。なお、決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであり、連結に際しては、連結決算日現在で仮決算を行った財務諸表を基礎としております。 会社名 グランフォーレ百道特定目的会社 決算日 9月30日</p> <p>4. 会計処理基準に関する事項 (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 同 左 時価のないもの 同 左 たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。 貯蔵品 同 左 (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） 同 左</p>

前連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)
<p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 10年～50年 構築物 10年 工具器具備品 4年～8年</p> <p>無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p> <p>(3)重要な繰延資産の処理方法 社債発行費 支出時に全額を費用処理しております。</p> <p>(4)重要な引当金の計上基準 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。</p> <p>(5)重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(6)その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p> <p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>無形固定資産(リース資産を除く) 同 左</p> <p>(3)重要な繰延資産の処理方法 同 左</p> <p>(4)重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同 左</p> <p>賞与引当金 同 左</p> <p>家賃保証引当金 一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払に備えるため、翌連結会計年度以降の支払見積額を計上しております。 なお、表示につきましては、流動負債の「その他の引当金」としております。</p> <p>(5)</p> <p>(6)その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 同 左</p> <p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同 左</p> <p>6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同 左</p>

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
	<p>(重要な資産の評価基準及び評価の方法の変更) (販売用不動産、仕掛販売用不動産)</p> <p>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「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日公表分)が適用されたことに伴い、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。</p> <p>これにより、当連結会計年度の営業損失、経常損失、税金等調整前当期純損失が 17,112千円増加しております。</p> <p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
	(損益計算書) 1. 前連結会計年度まで営業外収益において区分掲記しておりました「駐車場収入」は、EDINETへのXBRL導入時に標準科目名を使用することとしたため、当連結会計年度より「受取家賃」に含めて表示しております。 なお、「駐車場収入」の金額は、当連結会計年度は3,285千円、前連結会計年度は12,015千円であります。 2. 前連結会計年度まで営業外収益において掲記しておりました「契約違約金収入」は、EDINETへのXBRL導入時に標準科目名を使用することとしたため、当連結会計年度より「違約金収入」として表示しております。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)																																								
<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,472,738 千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,518,719</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">96,073</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">75,179</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,162,712</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">支払手形</td> <td style="text-align: right;">561,075 千円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">167,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">978,004</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">624,820</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,330,899</td> </tr> </table> <p>上記担保提供資産のうち、土地と建物につきましては当社発行の社債200,000千円に対する銀行保証の担保として差入れております。</p>	販売用不動産	1,472,738 千円	仕掛販売用不動産	1,518,719	建物	96,073	土地	75,179	計	3,162,712	支払手形	561,075 千円	短期借入金	167,000	1年内返済予定の長期借入金	978,004	長期借入金	624,820	計	2,330,899	<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">40,000 千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">925,962</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,267,953</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">92,411</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">75,179</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,401,507</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">633,690 千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">337,831</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">586,186</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,557,707</td> </tr> </table> <p>上記担保提供資産のうち、土地と建物につきましては当社発行の社債200,000千円に対する銀行保証の担保として差入れております。</p> <p>また、上記以外にグランフォーレ百道特定目的会社は、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第128条の規定に基づき、保有資産を社債(特定社債)100,000千円の一般担保に供しております。</p>	定期預金	40,000 千円	販売用不動産	925,962	仕掛販売用不動産	1,267,953	建物	92,411	土地	75,179	計	2,401,507	短期借入金	633,690 千円	1年内返済予定の長期借入金	337,831	長期借入金	586,186	計	1,557,707
販売用不動産	1,472,738 千円																																								
仕掛販売用不動産	1,518,719																																								
建物	96,073																																								
土地	75,179																																								
計	3,162,712																																								
支払手形	561,075 千円																																								
短期借入金	167,000																																								
1年内返済予定の長期借入金	978,004																																								
長期借入金	624,820																																								
計	2,330,899																																								
定期預金	40,000 千円																																								
販売用不動産	925,962																																								
仕掛販売用不動産	1,267,953																																								
建物	92,411																																								
土地	75,179																																								
計	2,401,507																																								
短期借入金	633,690 千円																																								
1年内返済予定の長期借入金	337,831																																								
長期借入金	586,186																																								
計	1,557,707																																								
<p>2. 偶発債務 (訴訟関連)</p> <p>当社は、平成19年3月29日、(株)フジエーステートに対して17,750千円(契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求め損害賠償請求を東京地方裁判所に提起しました。</p> <p>(株)フジエーステートと当社は、当社が保有する建築確認付土地について平成18年10月13日付で売買契約を締結しましたが、(株)フジエーステートは売買代金の残金335,305千円を期限までに支払いませんでした。従いまして当社は売買契約を解除し、損害賠償を請求しました。</p> <p>一方、上記に関し、平成19年8月27日に(株)フジエーステートより52,750千円(手付金・契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求める反訴を提起されました。</p> <p>これらの訴訟に関し、平成20年10月15日東京地方裁判所、平成21年4月15日東京高等裁判所において、当社の損害賠償請求を全額認め、(株)フジエーステートの反訴請求を棄却する旨の判決が下りました。なお、本書提出日現在、上告期限を残しており、判決の効力は確定していません。</p>	<p>2. 偶発債務 (訴訟関連)</p> <p>当社と(株)フジエーステートは、当社が保有する建築確認付土地について平成18年10月13日付で売買契約を締結しましたが、(株)フジエーステートは売買代金の残金335,305千円を期限までに支払いませんでした。このため当社は当該売買契約を解除し、平成19年3月29日、(株)フジエーステートに対して17,750千円(契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求める損害賠償請求を東京地方裁判所に提起しました。</p> <p>一方、上記に関し、平成19年8月27日に(株)フジエーステートより52,750千円(手付金・契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求める反訴を提起されました。</p> <p>これらの訴訟に関し、平成20年10月15日東京地方裁判所、平成21年4月15日東京高等裁判所において、当社の損害賠償請求を全額認め、(株)フジエーステートの反訴請求を棄却する旨の判決が下り、その後平成21年4月30日に(株)フジエーステートは最高裁判所へ上告受理の申し立てを行いました。平成21年7月6日の上告不受理の決定により、本訴訟が決着したため、当該偶発債務は消滅しました。</p>																																								

前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)						
3 .	<p>3 . 財務制限条項</p> <p>以下の借入金等に関して、次のとおり確約しており、確約内容に反した場合は、当該債務について期限の利益を喪失する可能性があります。</p> <p>(借入金等)</p> <table border="0" data-bbox="831 344 1385 454"> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,320 千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">158,350</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">183,670</td> </tr> </table> <p>(確約内容)</p> <p>各年度の決算期末において、純資産額が1,030,800千円以下にならないこと。</p> <p>借入先金融機関の事前承認なく第三者(当社の代表者、子会社等を含む。)に対し218,600千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。</p> <p>なお、当期末において、当社(単体)の純資産額が減少し957,637千円となった結果、財務制限条項の確約内容に抵触することとなりましたが、当該金融機関に対して繰上返済の一次的猶予を申入れ、平成22年2月24日に当該金融機関の承認を受けております。</p>	1年内返済予定の長期借入金	25,320 千円	長期借入金	158,350	計	183,670
1年内返済予定の長期借入金	25,320 千円						
長期借入金	158,350						
計	183,670						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)																														
1.	1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 <p style="text-align: right;">17,112 千円</p>																														
2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">161,127 千円</td> </tr> <tr> <td>販売促進費</td> <td style="text-align: right;">106,526</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">301</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与</td> <td style="text-align: right;">342,668</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">6,693</td> </tr> <tr> <td>福利厚生費</td> <td style="text-align: right;">51,736</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">7,565</td> </tr> </table>	広告宣伝費	161,127 千円	販売促進費	106,526	貸倒引当金繰入額	301	給与・賞与	342,668	賞与引当金繰入額	6,693	福利厚生費	51,736	減価償却費	7,565	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。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">86,005 千円</td> </tr> <tr> <td>販売促進費</td> <td style="text-align: right;">169,382</td> </tr> <tr> <td>家賃保証引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">8,198</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,292</td> </tr> <tr> <td>給与・賞与</td> <td style="text-align: right;">296,093</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">616</td> </tr> <tr> <td>福利厚生費</td> <td style="text-align: right;">44,858</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">6,207</td> </tr> </table>	広告宣伝費	86,005 千円	販売促進費	169,382	家賃保証引当金繰入額	8,198	貸倒引当金繰入額	2,292	給与・賞与	296,093	賞与引当金繰入額	616	福利厚生費	44,858	減価償却費	6,207
広告宣伝費	161,127 千円																														
販売促進費	106,526																														
貸倒引当金繰入額	301																														
給与・賞与	342,668																														
賞与引当金繰入額	6,693																														
福利厚生費	51,736																														
減価償却費	7,565																														
広告宣伝費	86,005 千円																														
販売促進費	169,382																														
家賃保証引当金繰入額	8,198																														
貸倒引当金繰入額	2,292																														
給与・賞与	296,093																														
賞与引当金繰入額	616																														
福利厚生費	44,858																														
減価償却費	6,207																														
3. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">3,503 千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">3,503</td> </tr> </table>	車両運搬具	3,503 千円	計	3,503	3.																										
車両運搬具	3,503 千円																														
計	3,503																														
4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">3,820 千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">223</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">4,044</td> </tr> </table>	建物	3,820 千円	その他	223	計	4,044	4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">793 千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">793</td> </tr> </table>	建物及び構築物	793 千円	計	793																				
建物	3,820 千円																														
その他	223																														
計	4,044																														
建物及び構築物	793 千円																														
計	793																														
5. たな卸資産評価損の内訳は次のとおりであります。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">99,690 千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">99,690</td> </tr> </table>	仕掛販売用不動産	99,690 千円	計	99,690	5.																										
仕掛販売用不動産	99,690 千円																														
計	99,690																														
6. 減損損失 第20期において東京支店の移転を計画しており、当初の予定より早期な除却のため、回収可能価額を著しく低下させる変化と認識し、当連結会計年度において、連結会計年度末の簿価相当額について減損損失を計上しました。	6. 減損損失 当連結会計年度において東京支店を移転いたしましたが、翌期の販売用物件が減少する見通しのため、回収可能価額を著しく低下させる変化と認識し、当連結会計年度において、連結会計年度末の簿価相当額について減損損失を計上しました。																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">用途</th> <th style="width: 25%;">種類</th> <th style="width: 25%;">場所</th> <th style="width: 25%;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>建物</td> <td>東京都</td> <td style="text-align: right;">3,862 千円</td> </tr> </tbody> </table>	用途	種類	場所	金額	事務所	建物	東京都	3,862 千円	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">用途</th> <th style="width: 25%;">種類</th> <th style="width: 25%;">場所</th> <th style="width: 25%;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>建物</td> <td>東京都</td> <td style="text-align: right;">772 千円</td> </tr> </tbody> </table>	用途	種類	場所	金額	事務所	建物	東京都	772 千円														
用途	種類	場所	金額																												
事務所	建物	東京都	3,862 千円																												
用途	種類	場所	金額																												
事務所	建物	東京都	772 千円																												
当社は、営業拠点（本社・支店）を概ね独立したキャッシュフローを生み出す最小の単位としております。	当社は、営業拠点（本社・支店）を概ね独立したキャッシュフローを生み出す最小の単位としております。																														
7.	7. 特別利益その他の内容は、(株)フジエーストとの違約金請求本訴、違約金等請求反訴が終結いたしましたので、本件訴訟に係る請求債権のうち受取った額32,750千円から訴訟に要した費用3,300千円を差し引いた残額29,450千円であります。																														

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	20,920	-	-	20,920
合計	20,920	-	-	20,920
自己株式				
普通株式(注)	-	286	-	286
合計	-	286	-	286

(注)自己株式の株式数の増加は、取締役会決議による自己株式の取得によるものです。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			前事業年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 (親会社)	平成17年新株予約権 (ストック・オプション)	-	-	-	-	-	-
	平成18年新株予約権 (ストック・オプション)	-	-	-	-	-	-
連結子会社	-	-	-	-	-	-	-
合計		-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年4月24日 定時株主総会	普通株式	36,610	1,750	平成20年1月31日	平成20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21年4月27日 定時株主総会	普通株式	20,653	利益剰余金	1,000	平成21年1月31日	平成21年4月28日

当連結会計年度（自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	20,920	-	-	20,920
合計	20,920	-	-	20,920
自己株式				
普通株式（注）	286	726	-	1,012
合計	286	726	-	1,012

（注）自己株式の株式数の増加は、取締役会決議による自己株式の取得によるものです。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成21年 4月27日 定時株主総会	普通株式	20,653	1,000	平成21年 1月31日	平成21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22年 4月27日 定時株主総会	普通株式	9,954	利益剰余金	500	平成22年 1月31日	平成22年 4月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年1月31日現在) (千円)	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 (平成22年1月31日現在) (千円)
現金及び預金勘定 632,256	現金及び預金勘定 1,132,869
預金期間が3ヶ月を超える定期預金 79,250	預金期間が3ヶ月を超える定期預金 101,561
現金及び現金同等物 553,006	現金及び現金同等物 1,031,307

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)																								
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	1. ファイナンス・リース取引(借主側) 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 該当事項はありません。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成21年1月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>11,347</td> <td>578</td> <td>10,768</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,347</td> <td>578</td> <td>10,768</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	11,347	578	10,768	合計	11,347	578	10,768	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>11,347</td> <td>2,848</td> <td>8,498</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,347</td> <td>2,848</td> <td>8,498</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	車両運搬具	11,347	2,848	8,498	合計	11,347	2,848	8,498
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																						
車両運搬具	11,347	578	10,768																						
合計	11,347	578	10,768																						
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																						
車両運搬具	11,347	2,848	8,498																						
合計	11,347	2,848	8,498																						
(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 2,269千円 1年超 8,498 合計 10,768	(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 2,269千円 1年超 6,229 合計 8,498																								
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 支払リース料 5,567千円 減価償却費相当額 4,715 支払利息相当額 690	(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 支払リース料 2,364千円 減価償却費相当額 2,269 支払利息相当額 94																								
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左																								
(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。	(5) 利息相当額の算定方法 同左																								

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度(平成21年1月31日)			当連結会計年度(平成22年1月31日)		
		取得原価 (千円)	連結貸借 対照表計 上額 (千円)	差額 (千円)	取得原価 (千円)	連結貸借 対照表計 上額 (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	-	-	-	1,989	2,341	352
	(2) 債券	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	-	-	-	1,989	2,341	352
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	5,176	4,957	219	3,819	3,276	543
	(2) 債券	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	5,176	4,957	219	3,819	3,276	543
合計		5,176	4,957	219	5,808	5,617	190

2. 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券
該当事項はありません。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)
	連結貸借対照表計上額(千円)	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式	126	126

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

当社グループはデリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成21年2月1日至平成22年1月31日)

当社グループはデリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

該当事項はありません。

なお、前連結会計年度において「全国住宅地開発厚生年金基金」を脱退しております。

2. 退職給付債務に関する事項

該当事項はありません。

3. 退職給付費用に関する事項

前連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

退職給付費用3,644千円、厚生年金基金脱退特別掛金15,475千円を費用として計上しております。

当連結会計年度(自平成21年2月1日至平成22年1月31日)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

1. 当該連結会計年度における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 808株	普通株式 232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19年1月22日付けの株式分割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)		
前事業年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後(株)		
前事業年度末	456	128
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	8	24
未行使残	448	104

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)	50,000	50,000
行使時平均株価	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	-	-

当連結会計年度（自平成21年2月1日至平成22年1月31日）

1. 当該連結会計年度における費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・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 808株	普通株式 232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19年1月22日付けの株式分割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) ストック・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	448	104
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	448	104

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）	50,000	50,000
行使時平均株価	-	-
付与日における公正な評価単価（円）	-	-

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)																																																																																												
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">2,436</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">1,331</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">2,716</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">40,315</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">1,562</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,151</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">49,512</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">41,989</td></tr> <tr><td>繰延税金資産 計</td><td style="text-align: right;">7,522</td></tr> </tbody> </table> <p>(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">流動資産 その他</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td></td><td style="text-align: right;">6,734</td></tr> <tr><td>固定資産 投資その他の資産</td><td style="text-align: right;">788</td></tr> </tbody> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.44%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">9.02</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">1.66</td></tr> <tr><td>子会社税率差異</td><td style="text-align: right;">1.31</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増加</td><td style="text-align: right;">86.78</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1.03</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">54.68</td></tr> </tbody> </table> <p>なお、当連結会計年度は、税金等調整前当期純損失が計上されているため、法定実効税率をマイナス表示し、調整を行っております。</p>	繰延税金資産	千円	未払事業税	2,436	貸倒引当金	1,331	賞与引当金	2,716	仕掛販売用不動産評価損	40,315	減損損失	1,562	その他	1,151	繰延税金資産小計	49,512	評価性引当額	41,989	繰延税金資産 計	7,522	流動資産 その他	千円		6,734	固定資産 投資その他の資産	788	法定実効税率	40.44%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	9.02	住民税均等割	1.66	子会社税率差異	1.31	評価性引当額の増加	86.78	その他	1.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	54.68	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">57,816</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">1,185</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">1,669</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">256</td></tr> <tr><td>家賃保証引当金</td><td style="text-align: right;">3,315</td></tr> <tr><td>棚卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">47,236</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">290</td></tr> <tr><td>連結会社間内部利益消却</td><td style="text-align: right;">7,600</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,548</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">120,915</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">119,728</td></tr> <tr><td>繰延税金資産 計</td><td style="text-align: right;">1,187</td></tr> </tbody> </table> <p>(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">流動資産 その他</th> <th style="text-align: right;">千円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td></td><td style="text-align: right;">1,006</td></tr> <tr><td>固定資産 投資その他の資産</td><td style="text-align: right;">181</td></tr> </tbody> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.44%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">2.70</td></tr> <tr><td>受取配当等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.82</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.70</td></tr> <tr><td>過年度法人税等戻入額</td><td style="text-align: right;">1.93</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増加</td><td style="text-align: right;">49.15</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.26</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">9.62</td></tr> </tbody> </table> <p>なお、当連結会計年度は、税金等調整前当期純損失が計上されているため、法定実効税率をマイナス表示し、調整を行っております。</p>	繰延税金資産	千円	税務上の繰越欠損金	57,816	未払事業税	1,185	貸倒引当金	1,669	賞与引当金	256	家賃保証引当金	3,315	棚卸資産評価損	47,236	減損損失	290	連結会社間内部利益消却	7,600	その他	1,548	繰延税金資産小計	120,915	評価性引当額	119,728	繰延税金資産 計	1,187	流動資産 その他	千円		1,006	固定資産 投資その他の資産	181	法定実効税率	40.44%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	2.70	受取配当等永久に益金に算入されない項目	0.82	住民税均等割	0.70	過年度法人税等戻入額	1.93	評価性引当額の増加	49.15	その他	0.26	税効果会計適用後の法人税等の負担率	9.62
繰延税金資産	千円																																																																																												
未払事業税	2,436																																																																																												
貸倒引当金	1,331																																																																																												
賞与引当金	2,716																																																																																												
仕掛販売用不動産評価損	40,315																																																																																												
減損損失	1,562																																																																																												
その他	1,151																																																																																												
繰延税金資産小計	49,512																																																																																												
評価性引当額	41,989																																																																																												
繰延税金資産 計	7,522																																																																																												
流動資産 その他	千円																																																																																												
	6,734																																																																																												
固定資産 投資その他の資産	788																																																																																												
法定実効税率	40.44%																																																																																												
(調整)																																																																																													
交際費等永久に損金に算入されない項目	9.02																																																																																												
住民税均等割	1.66																																																																																												
子会社税率差異	1.31																																																																																												
評価性引当額の増加	86.78																																																																																												
その他	1.03																																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	54.68																																																																																												
繰延税金資産	千円																																																																																												
税務上の繰越欠損金	57,816																																																																																												
未払事業税	1,185																																																																																												
貸倒引当金	1,669																																																																																												
賞与引当金	256																																																																																												
家賃保証引当金	3,315																																																																																												
棚卸資産評価損	47,236																																																																																												
減損損失	290																																																																																												
連結会社間内部利益消却	7,600																																																																																												
その他	1,548																																																																																												
繰延税金資産小計	120,915																																																																																												
評価性引当額	119,728																																																																																												
繰延税金資産 計	1,187																																																																																												
流動資産 その他	千円																																																																																												
	1,006																																																																																												
固定資産 投資その他の資産	181																																																																																												
法定実効税率	40.44%																																																																																												
(調整)																																																																																													
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.70																																																																																												
受取配当等永久に益金に算入されない項目	0.82																																																																																												
住民税均等割	0.70																																																																																												
過年度法人税等戻入額	1.93																																																																																												
評価性引当額の増加	49.15																																																																																												
その他	0.26																																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	9.62																																																																																												

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

不動産販売事業の売上高、営業利益及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計、営業利益及び全セグメントの資産の金額の合計に占める割合がいずれも90%超であるため、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。

当連結会計年度(自平成21年2月1日至平成22年1月31日)

不動産販売事業の売上高、営業利益及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計、営業利益及び全セグメントの資産の金額の合計に占める割合がいずれも90%超であるため、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

当連結会計年度(自平成21年2月1日至平成22年1月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外売上高】

前連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

海外売上高がないため、海外売上高の記載を省略しております。

当連結会計年度(自平成21年2月1日至平成22年1月31日)

海外売上高がないため、海外売上高の記載を省略しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自平成20年2月1日至平成21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21年2月1日至平成22年1月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)
1株当たり純資産額 56,606円00銭	1株当たり純資産額 47,747円82銭
1株当たり当期純損失額 3,684円74銭	1株当たり当期純損失額 8,903円19銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載していません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載していません。

(注) 1株当たり当期純損失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20年2月1日 至平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)
当期純損失(千円)	76,863	178,063
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純損失(千円)	76,863	178,063
期中平均株式数(株)	20,860	20,000

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (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2回無担保社債	平成18年12月25日	40,000 (40,000)	-	1.10	なし	平成21年12月25日
株式会社コーセーアールイー	第3回無担保社債	平成20年11月25日	200,000 (-)	200,000 (-)	1.15	なし	平成23年11月25日
グランフォーレ百道特定目的会社	第1回特定社債	平成22年1月28日	-	100,000 (-)	2.91	あり	平成23年5月30日
合計	-	-	240,000 (40,000)	300,000 (-)	-	-	-

(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)
-	300,000	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	212,000	798,690	3.59	-
1年以内に返済予定の長期借入金	978,004	492,503	2.93	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	624,820	596,178	2.08	平成23年2月10日から 平成31年12月10日
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
計	1,814,824	1,887,371	-	-

(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. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)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	380,136	38,684	35,364	35,364

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年2月1日 至平成21年4月30日	第2四半期 自平成21年5月1日 至平成21年7月31日	第3四半期 自平成21年8月1日 至平成21年10月31日	第4四半期 自平成21年11月1日 至平成22年1月31日
売上高(千円)	666,560	1,028,901	716,806	1,153,241
税金等調整前四半期純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額() (千円)	55,602	24,225	99,683	21,354
四半期純利益又は四半期純損失()(千円)	62,488	35,018	99,202	18,646
1株当たり四半期純利益 又は1株当たり四半期純 損失()(円)	3,093.05	1,753.66	4,979.30	936.35

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21年1月31日)	当事業年度 (平成22年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	603,109	991,811
売掛金	2,811	1,530
販売用不動産	1,873,007	1,340,808
仕掛販売用不動産	1,697,440	1,348,675
貯蔵品	256	388
前渡金	-	1,090
前払費用	9,340	5,687
繰延税金資産	6,017	-
短期貸付金	-	15,000
その他	13,526	7,996
貸倒引当金	190	490
流動資産合計	4,205,319	3,712,498
固定資産		
有形固定資産		
建物	122,226	116,704
減価償却累計額	22,290	23,520
減損損失累計額	3,862	772
建物(純額)	96,073	92,411
構築物	1,174	934
減価償却累計額	595	649
構築物(純額)	578	284
工具、器具及び備品	11,235	13,460
減価償却累計額	8,967	10,434
工具、器具及び備品(純額)	2,268	3,025
土地	75,179	75,179
有形固定資産合計	174,100	170,902
無形固定資産		
商標権	340	283
ソフトウェア	45	271
その他	1,280	1,280
無形固定資産合計	1,666	1,834
投資その他の資産		
投資有価証券	5,023	5,683
関係会社株式	11,000	11,000
関係会社出資金	-	15,000
長期前払費用	8,325	2,069
繰延税金資産	426	-
その他	33,573	27,990
貸倒引当金	3,354	5,280
投資その他の資産合計	54,994	56,463
固定資産合計	230,761	229,200
資産合計	4,436,081	3,941,698

	前事業年度 (平成21年1月31日)	当事業年度 (平成22年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	1 909,194	495,894
買掛金	12,405	11,934
短期借入金	1 212,000	1 593,690
1年内返済予定の長期借入金	1 978,004	1, 4 485,831
1年内償還予定の社債	40,000	-
未払金	29,764	30,624
未払費用	24,664	18,899
未払法人税等	21,243	1,747
前受金	99,396	258,744
預り金	87,429	402,857
賞与引当金	6,160	-
その他の引当金	-	8,198
その他	11,585	32,186
流動負債合計	2,431,847	2,340,607
固定負債		
社債	1 200,000	1 200,000
長期借入金	1 624,820	1, 4 416,186
長期預り敷金	17,379	27,267
固定負債合計	842,199	643,453
負債合計	3,274,047	2,984,061
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
資本剰余金合計	207,000	207,000
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	650,000	550,000
繰越利益剰余金	30,488	116,157
利益剰余金合計	624,751	439,082
自己株式	7,497	26,253
株主資本合計	1,162,253	957,828
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	219	190
評価・換算差額等合計	219	190
純資産合計	1,162,034	957,637
負債純資産合計	4,436,081	3,941,698

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当事業年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)
売上高		
不動産収入	4,948,385	3,145,142
賃貸事業収入	125,790	131,555
売上高合計	5,074,176	3,276,698
売上原価		
不動産売上原価	4,081,174	2,629,410
賃貸事業売上原価	34,778	43,462
売上原価合計	4,115,953	2,672,873
売上総利益	958,222	603,825
販売費及び一般管理費		
販売手数料	3,018	11,545
広告宣伝費	161,053	76,613
販売促進費	77,836	131,167
貸倒損失	27	-
貸倒引当金繰入額	301	2,292
役員報酬	78,480	71,805
給料及び賞与	296,742	242,106
福利厚生費	45,276	37,001
賞与引当金繰入額	6,160	-
支払手数料	47,400	59,938
租税公課	41,529	33,771
賃借料	24,895	16,050
減価償却費	6,666	5,461
その他	77,518	60,040
販売費及び一般管理費合計	866,906	747,794
営業利益又は営業損失()	91,315	143,969
営業外収益		
受取利息	1,160	744
受取配当金	32	3,370
受取家賃	71,770	17,052
受取手数料	13,049	10,199
違約金収入	824	1,501
その他	1,778	3,892
営業外収益合計	88,614	36,759
営業外費用		
支払利息	77,351	53,720
社債利息	2,045	2,606
融資手数料	24,287	12,326
社債発行費	4,417	-
その他	4,023	11,086
営業外費用合計	112,126	79,740
経常利益又は経常損失()	67,803	186,949

	前事業年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当事業年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)
特別利益		
その他	-	29,450 ⁶
特別利益合計	-	29,450
特別損失		
固定資産売却損	3,503 ²	-
固定資産除却損	4,044 ³	793 ³
たな卸資産評価損	99,690 ⁴	-
会員権評価損	-	1,652
減損損失	3,862 ⁵	772 ⁵
厚生年金基金脱退特別掛金	15,475	-
その他	2,402	-
特別損失合計	128,979	3,218
税引前当期純損失()	61,175	160,717
法人税、住民税及び事業税	16,458	906
過年度法人税等戻入額	-	3,051
法人税等調整額	5,203	6,443
法人税等合計	21,661	4,298
当期純損失()	82,837	165,016

【売上原価明細書】

1.不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)		当事業年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地取得費用		1,410,070	34.6	671,190	25.5
工事外注費		2,584,007	63.3	1,733,080	65.9
購入販売不動産		87,096	2.1	225,139	8.6
合計		4,081,174	100.0	2,629,410	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2.賃貸事業売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)		当事業年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		24,416	70.2	26,197	60.3
諸経費		10,362	29.8	17,264	39.7
合計		34,778	100.0	43,462	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当事業年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	338,000	338,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	338,000	338,000
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	207,000	207,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	207,000	207,000
資本剰余金合計		
前期末残高	207,000	207,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	207,000	207,000
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	5,240	5,240
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	5,240	5,240
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	550,000	650,000
当期変動額		
別途積立金の積立	100,000	
別途積立金の取崩		100,000
当期変動額合計	100,000	100,000
当期末残高	650,000	550,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	188,958	30,488
当期変動額		
剰余金の配当	36,610	20,653
別途積立金の積立	100,000	
別途積立金の取崩		100,000
当期純損失()	82,837	165,016
当期変動額合計	219,447	85,669
当期末残高	30,488	116,157
利益剰余金合計		
前期末残高	744,198	624,751
当期変動額		
剰余金の配当	36,610	20,653
別途積立金の積立	-	

	前事業年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当事業年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)
別途積立金の取崩		-
当期純損失()	82,837	165,016
当期変動額合計	119,447	185,669
当期末残高	624,751	439,082
自己株式		
前期末残高	-	7,497
当期変動額		
自己株式の取得	7,497	18,756
当期変動額合計	7,497	18,756
当期末残高	7,497	26,253
株主資本合計		
前期末残高	1,289,198	1,162,253
当期変動額		
剰余金の配当	36,610	20,653
当期純損失()	82,837	165,016
自己株式の取得	7,497	18,756
当期変動額合計	126,945	204,425
当期末残高	1,162,253	957,828
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	685	219
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	466	28
当期変動額合計	466	28
当期末残高	219	190
評価・換算差額等合計		
前期末残高	685	219
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	466	28
当期変動額合計	466	28
当期末残高	219	190
純資産合計		
前期末残高	1,288,512	1,162,034
当期変動額		
剰余金の配当	36,610	20,653
当期純損失()	82,837	165,016
自己株式の取得	7,497	18,756
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	466	28
当期変動額合計	126,478	204,397
当期末残高	1,162,034	957,637

<p>前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)</p>
<p>(3)</p> <p>6. リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>7. 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。</p>	<p>(3) 家賃保証引当金 一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払いに備えるため、翌会計年度以降の支払見積額を計上しております。</p> <p>なお、表示につきましては、流動負債の「その他の引当金」としております。</p> <p>6.</p> <p>7. 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 同 左</p>

【会計処理方法の変更】

<p>前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)</p>
	<p>(たな卸資産の評価基準及び評価の方法の変更) (販売用不動産及び仕掛販売用不動産) 通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「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日公表分)が適用されたことに伴い、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。</p> <p>これにより、当事業年度の営業損失、経常損失、税引前当期純損失が 17,112千円増加しております。</p> <p>(リース取引に関する会計基準) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる営業損失、経常損失及び税引前当期純損失に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度まで販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、販売費及び一般管理費の総額の100分の5を超えたため区分掲記しました。</p> <p>なお、前事業年度における「支払手数料」の金額は55,604千円であります。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>1. 前事業年度まで売上高の内訳として掲記しておりました「不動産販売収入」は、EDINETへのXBRL導入時に標準科目名を使用することとしたため、当事業年度より「不動産収入」として表示しております。</p> <p>2. 前事業年度まで売上高の内訳として掲記しておりました「不動産賃貸管理収入」は、EDINETへのXBRL導入時に標準科目名を使用することとしたため、当事業年度より「賃貸事業収入」として表示しております。</p> <p>3. 前事業年度まで売上原価の内訳として掲記しておりました「不動産販売収入原価」は、EDINETへのXBRL導入時に標準科目名を使用することとしたため、当事業年度より「不動産売上原価」として表示しております。</p> <p>4. 前事業年度まで売上原価の内訳として掲記しておりました「不動産賃貸管理収入原価」は、EDINETへのXBRL導入時に標準科目名を使用することとしたため、当事業年度より「賃貸事業売上原価」として表示しております。</p> <p>5. 前事業年度まで営業外収益において区分掲記しておりました「駐車場収入」は、EDINETへのXBRL導入時に標準科目名を使用することとしたため、当事業年度より「受取家賃」に含めて表示しております。</p> <p>なお、「駐車場収入」の金額は、当事業年度は3,285千円、前事業年度は12,015千円であります。</p> <p>6. 前事業年度まで営業外収益において掲記しておりました「契約違約金収入」は、EDINETへのXBRL導入時に標準科目名を使用することとしたため、当事業年度より「違約金収入」として表示しております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年1月31日)	当事業年度 (平成22年1月31日)																																								
<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,472,738 千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,518,719</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">96,073</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">75,179</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,162,712</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払手形</td> <td style="text-align: right;">561,075 千円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">167,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">978,004</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">624,820</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,330,899</td> </tr> </table> <p>上記担保提供資産のうち、建物と土地につきましては当社発行の社債200,000千円に対する銀行保証の担保として差入れております。</p> <p>2. 偶発債務 (訴訟関連)</p> <p>当社は、平成19年3月29日、(株)フジエステートに対して17,750千円(契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求め損害賠償請求を東京地方裁判所に提起しました。</p> <p>(株)フジエステートと当社は、当社が保有する建築確認付土地について平成18年10月13日付で売買契約を締結しましたが、(株)フジエステートは売買代金の残金335,305千円を期限までに支払いませんでした。従いまして当社は売買契約を解除し、損害賠償を請求しました。</p> <p>一方、上記に関し、平成19年8月27日に(株)フジエステートより52,750千円(手付金・契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求める反訴を提起されました。</p> <p>これらの訴訟に関し、平成20年10月15日東京地方裁判所、平成21年4月15日東京高等裁判所において、当社の損害賠償請求を全額認め、(株)フジエステートの反訴請求を棄却する旨の判決が下りました。なお、本書提出日現在、上告期限を残しており、判決の効力は確定していません。</p>	販売用不動産	1,472,738 千円	仕掛販売用不動産	1,518,719	建物	96,073	土地	75,179	計	3,162,712	支払手形	561,075 千円	短期借入金	167,000	1年内返済予定長期借入金	978,004	長期借入金	624,820	計	2,330,899	<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">40,000 千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">694,284</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">964,898</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">92,411</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">75,179</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,866,775</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">428,690 千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">337,831</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">416,186</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,182,707</td> </tr> </table> <p>上記担保提供資産のうち、建物と土地につきましては当社発行の社債200,000千円に対する銀行保証の担保として差入れております。</p> <p>また、上記担保提供資産以外の仕掛販売用不動産303,054千円につきましてはグランフォーレ百道特定目的会社の借入170,000千円に対する銀行保証の担保に供しております。</p> <p>2. 偶発債務 訴訟関連</p> <p>当社と(株)フジエステートは、当社が保有する建築確認付土地について平成18年10月13日付で売買契約を締結しましたが、(株)フジエステートは売買代金の残金335,305千円を期限までに支払いませんでした。このため当社は当該売買契約を解除し、平成19年3月29日、(株)フジエステートに対して17,750千円(契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求める損害賠償請求を東京地方裁判所に提起しました。</p> <p>一方、上記に関し、平成19年8月27日に(株)フジエステートより52,750千円(手付金・契約違約金)及び遅延損害金の支払いを求める反訴を提起されました。</p> <p>これらの訴訟に関し、平成20年10月15日東京地方裁判所、平成21年4月15日東京高等裁判所において、当社の損害賠償請求を全額認め、(株)フジエステートの反訴請求を棄却する旨の判決が下り、その後平成21年4月30日に(株)フジエステートは最高裁判所へ上告受理の申し立てを行いました。平成21年7月6日の上告不受理の決定により、本訴訟が決着したため、当該偶発債務は消滅しました。</p> <p>保証債務</p> <p>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。</p> <p>(株)コーセーアセットプラン 221,664千円</p>	定期預金	40,000 千円	販売用不動産	694,284	仕掛販売用不動産	964,898	建物	92,411	土地	75,179	計	1,866,775	短期借入金	428,690 千円	1年内返済予定長期借入金	337,831	長期借入金	416,186	計	1,182,707
販売用不動産	1,472,738 千円																																								
仕掛販売用不動産	1,518,719																																								
建物	96,073																																								
土地	75,179																																								
計	3,162,712																																								
支払手形	561,075 千円																																								
短期借入金	167,000																																								
1年内返済予定長期借入金	978,004																																								
長期借入金	624,820																																								
計	2,330,899																																								
定期預金	40,000 千円																																								
販売用不動産	694,284																																								
仕掛販売用不動産	964,898																																								
建物	92,411																																								
土地	75,179																																								
計	1,866,775																																								
短期借入金	428,690 千円																																								
1年内返済予定長期借入金	337,831																																								
長期借入金	416,186																																								
計	1,182,707																																								

前事業年度 (平成21年1月31日)	当事業年度 (平成22年1月31日)
3 .	3 . 関係会社に対する債権・債務 短期貸付金 15,000 千円 前受金 250,470 千円 預り金 321,980 千円
4 .	4 . 財務制限条項 以下の借入金等に関して、次のとおり確約しており、 確約内容に反した場合は、当該債務について期限の利 益を喪失する可能性があります。 (借入金等) 1年内返済予定の長期借入金 25,320 千円 長期借入金 158,350 計 183,670 (確約内容) 各年度の決算期末において、純資産額が 1,030,800千円以下にならないこと。 借入先金融機関の事前承認なく第三者(当社の 代表者、子会社等を含む。)に対し218,600千円を超 える貸付け、出資、保証を行わないこと。 なお、当期末において、当社の純資産額が減少し 957,637千円となった結果、財務制限条項の確約内容 に抵触することとなりましたが、当該金融機関に対し 繰上返済の一時的猶予を申入れ、平成22年2月24日 に当該金融機関の承認を受けております。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年 2月 1日 至 平成21年 1月31日)	当事業年度 (自 平成21年 2月 1日 至 平成22年 1月31日)																
1 .	1 . 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。 17,112 千円																
2 . 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 車両運搬具 3,503 千円 計 3,503	2 .																
3 . 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物 3,820 千円 その他 223 計 4,044	3 . 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物及び構築物 793 千円 計 793																
4 . たな卸資産評価損の内訳は次のとおりであります。 仕掛販売用不動産 99,690 千円 計 99,690	4 .																
5 . 減損損失 第20期において東京支店の移転を計画しており、当初の予定より早期な除却のため、回収可能価額を著しく低下させる変化と認識し、当事業年度において、事業年度末の簿価相当額について減損損失を計上しました。	5 . 減損損失 当事業年度において東京支店を移転いたしました。翌期の販売用物件が減少する見通しのため、回収可能価額を著しく低下させる変化と認識し、当事業年度において、事業年度末の簿価相当額について減損損失を計上しました。																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">事務所</td> <td style="text-align: center;">建物</td> <td style="text-align: center;">東京都</td> <td style="text-align: right;">3,862 千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、営業拠点（本社・支店）を概ね独立したキャッシュフローを生み出す最小の単位としております。</p>	用途	種類	場所	金額	事務所	建物	東京都	3,862 千円	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">事務所</td> <td style="text-align: center;">建物</td> <td style="text-align: center;">東京都</td> <td style="text-align: right;">772 千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、営業拠点（本社・支店）を概ね独立したキャッシュフローを生み出す最小の単位としております。</p>	用途	種類	場所	金額	事務所	建物	東京都	772 千円
用途	種類	場所	金額														
事務所	建物	東京都	3,862 千円														
用途	種類	場所	金額														
事務所	建物	東京都	772 千円														
6 .	6 . 特別利益その他の内容は、(株)フジエーストとの違約金請求本訴、違約金等請求反訴が終結いたしましたので、本件訴訟に係る請求債権のうち受取った額32,750千円から訴訟に要した費用3,300千円を差し引いた残額29,450千円であります。																

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成20年2月1日至平成21年1月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式(注)	-	286	-	286
合計	-	286	-	286

(注)自己株式の株式数の増加は、取締役会決議による自己株式の取得によるものです。

当事業年度(自平成21年2月1日至平成22年1月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式(注)	286	726	-	1,012
合計	286	726	-	1,012

(注)自己株式の株式数の増加は、取締役会決議による自己株式の取得によるものです。

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)				当事業年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)			
1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				1.ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引			
(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				リース資産の内容 該当事項はありません。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成21年1月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
車両運搬具	8,006	133	7,872	車両運搬具	8,006	1,734	6,271
合計	8,006	133	7,872	合計	8,006	1,734	6,271
(2)未経過リース料期末残高相当額				(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
1年内 1,601千円							
1年超 6,271							
合計 7,872							
(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(2)未経過リース料期末残高相当額			
支払リース料 5,103千円				1年内 1,601千円			
減価償却費相当額 4,270				1年超 4,670			
支払利息相当額 672				合計 6,271			
(4)減価償却費相当額の算定方法				(3)支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				支払リース料 1,668千円			
(5)利息相当額の算定方法				減価償却費相当額 1,601			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				支払利息相当額 66			
				(4)減価償却費相当額の算定方法 同左			
				(5)利息相当額の算定方法 同左			

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年1月31日)

子会社及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成22年1月31日)

子会社及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	当事業年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)																																																																																
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right; width: 20%;">千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">1,966</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">1,331</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">2,495</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">40,315</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">1,562</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">764</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">48,433</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">41,989</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">6,443</td> </tr> </table> <p>(注) 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right; width: 20%;">千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">426</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right; width: 20%;">40.44%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">6.92</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">1.00</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増加</td> <td style="text-align: right;">68.49</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.56</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">35.41</td> </tr> </table> <p>なお、当事業年度は、税引前当期純損失が計上されているため、法定実効税率をマイナス表示し、調整を行っております。</p>	繰延税金資産	千円	未払事業税	1,966	貸倒引当金	1,331	賞与引当金	2,495	仕掛販売用不動産評価損	40,315	減損損失	1,562	その他	764	繰延税金資産小計	48,433	評価性引当額	41,989	繰延税金資産 計	6,443	流動資産 繰延税金資産	千円	固定資産 繰延税金資産	426	法定実効税率	40.44%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	6.92	住民税均等割	1.00	評価性引当額の増加	68.49	その他	0.56	税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.41	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right; width: 20%;">千円</td> </tr> <tr> <td>税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">48,672</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">465</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">1,669</td> </tr> <tr> <td>家賃保証引当金</td> <td style="text-align: right;">3,315</td> </tr> <tr> <td>棚卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">47,236</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">290</td> </tr> <tr> <td>子会社向け販売に係る未実現利益</td> <td style="text-align: right;">7,600</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,337</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">110,584</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">110,584</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">-</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right; width: 20%;">40.44%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">2.53</td> </tr> <tr> <td>受取配当等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.80</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.56</td> </tr> <tr> <td>過年度法人税等戻入額</td> <td style="text-align: right;">1.90</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増加</td> <td style="text-align: right;">42.68</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2.67</td> </tr> </table> <p>なお、当事業年度は、税引前当期純損失が計上されているため、法定実効税率をマイナス表示し、調整を行っております。</p>	繰延税金資産	千円	税務上の繰越欠損金	48,672	未払事業税	465	貸倒引当金	1,669	家賃保証引当金	3,315	棚卸資産評価損	47,236	減損損失	290	子会社向け販売に係る未実現利益	7,600	その他	1,337	繰延税金資産小計	110,584	評価性引当額	110,584	繰延税金資産 計	-	法定実効税率	40.44%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	2.53	受取配当等永久に益金に算入されない項目	0.80	住民税均等割	0.56	過年度法人税等戻入額	1.90	評価性引当額の増加	42.68	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.67
繰延税金資産	千円																																																																																
未払事業税	1,966																																																																																
貸倒引当金	1,331																																																																																
賞与引当金	2,495																																																																																
仕掛販売用不動産評価損	40,315																																																																																
減損損失	1,562																																																																																
その他	764																																																																																
繰延税金資産小計	48,433																																																																																
評価性引当額	41,989																																																																																
繰延税金資産 計	6,443																																																																																
流動資産 繰延税金資産	千円																																																																																
固定資産 繰延税金資産	426																																																																																
法定実効税率	40.44%																																																																																
(調整)																																																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	6.92																																																																																
住民税均等割	1.00																																																																																
評価性引当額の増加	68.49																																																																																
その他	0.56																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.41																																																																																
繰延税金資産	千円																																																																																
税務上の繰越欠損金	48,672																																																																																
未払事業税	465																																																																																
貸倒引当金	1,669																																																																																
家賃保証引当金	3,315																																																																																
棚卸資産評価損	47,236																																																																																
減損損失	290																																																																																
子会社向け販売に係る未実現利益	7,600																																																																																
その他	1,337																																																																																
繰延税金資産小計	110,584																																																																																
評価性引当額	110,584																																																																																
繰延税金資産 計	-																																																																																
法定実効税率	40.44%																																																																																
(調整)																																																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.53																																																																																
受取配当等永久に益金に算入されない項目	0.80																																																																																
住民税均等割	0.56																																																																																
過年度法人税等戻入額	1.90																																																																																
評価性引当額の増加	42.68																																																																																
その他	0.04																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.67																																																																																

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	当事業年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)
1株当たり純資産額 56,316円49銭 1株当たり当期純損失額 3,971円11銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	1株当たり純資産額 48,103円14銭 1株当たり当期純損失額 8,250円82銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成20年2月1日 至平成21年1月31日)	当事業年度 (自平成21年2月1日 至平成22年1月31日)
当期純損失(千円)	82,837	165,016
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純損失(千円)	82,837	165,016
期中平均株式数(株)	20,860	20,000

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
		株式会社ジャックス	10,840	2,341
		越智産業株式会社	3,600	3,276
		株式会社福岡県不動産会館	60	66
		小計	14,500	5,683
		計	14,500	5,683

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期末減損 損失累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産								
建物	122,226	810	6,332	116,704	23,520	772	4,471 (772)	92,411
構築物	1,174	-	240	934	649	-	80	284
工具、器具及び備品	11,235	2,225	-	13,460	10,434	-	1,467	3,025
土地	75,179	-	-	75,179	-	-	-	75,179
有形固定資産計	209,816	3,035	6,572	206,279	34,604	772	6,019 (772)	170,902
無形固定資産								
商標権	576	-	-	576	292	-	57	283
ソフトウェア	455	332	-	787	515	-	106	271
その他	1,280	-	-	1,280	-	-	-	1,280
無形固定資産計	2,311	332	-	2,643	808	-	163	1,834
長期前払費用	8,583	-	6,014	2,569	500	-	241	2,069

(注) 「当期償却額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	3,544	2,292	66	-	5,770
賞与引当金	6,160	-	1,100	5,059	-
家賃保証引当金	-	8,198	-	-	8,198

(注) 賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、夏季支給額が前期引当額を下回ったことによる戻入であります。

(2)【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	2,843
預金	
当座預金	587
普通預金	858,461
通知預金	30,000
定期預金	95,009
定期積金	4,901
別段預金	8
小計	988,968
合計	991,811

売掛金

相手先	金額(千円)
東福互光株式会社	1,286
安田建物管理株式会社	206
その他	38
合計	1,530

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円) (A)	当期発生額 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	次期繰越高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	滞留期間(日)	
					(A) + (D) 2	(B) 365
2,811	42,258	43,539	1,530	96.6		19

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

販売用不動産

品目	数量(戸)	金額(千円)
グランフォーレ北綾瀬	2	66,845
グランフォーレ中島	10	220,503
グランフォーレラグゼ箱崎宮前	28	284,038
グランフォーレプライム博多	42	428,513
グランフォーレマリナ通り	16	340,907
合計	98	1,340,808

仕掛販売用不動産

品目	面積(m ²)	金額(千円)
グランフォーレ竹ノ塚	672	434,321
グランフォーレ西新1丁目	987	411,339
グランフォーレ西浅草	253	187,500
グランフォーレ百道	1,062	315,514
合計	-	1,348,675

(注) 「面積」欄には、敷地面積を記載しております。

貯蔵品

品目	金額(千円)
収入印紙	264
切手・はがき	115
その他	8
合計	388

支払手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社大島組	319,074
共栄建設株式会社	176,820
合計	495,894

(ロ) 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成22年2月	88,410
3月	185,409
4月	88,830
5月	133,245
合計	495,894

買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社雅禧建築設計事務所	2,847
株式会社大島組	1,197
株式会社ハウスクリニック	1,086
株式会社ギガプライズ	913
その他	5,890
合計	11,934

短期借入金

相手先	金額(千円)
独立行政法人住宅金融支援機構	165,800
株式会社九州リースサービス	145,590
株式会社福岡銀行	140,000
株式会社三井住友銀行	94,400
株式会社山口銀行	25,000
福岡県中央信用組合	22,900
合計	593,690

一年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社三井住友銀行	302,467
株式会社福岡銀行	148,000
株式会社日本政策金融公庫	35,364
合計	485,831

前受金

相手先	金額(千円)
株式会社コーセーアセットプラン	250,470
顧客	7,160
入居者	1,114
合計	258,744

預り金

相手先	金額(千円)
グランフォーレ百道特定目的会社	321,980
入居者	65,425
顧客	11,777
その他	3,674
合計	402,857

社債

相手先	金額(千円)
株式会社福岡銀行	200,000
合計	200,000

長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社日本政策金融公庫	248,086
独立行政法人住宅金融支援機構	168,100
合計	416,186

(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	
単元未満株式の買取り	
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	該当事項はありません。

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

事業年度（第19期）（自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日）平成21年4月28日福岡財務支局長に提出

(2) 四半期報告書及び確認書

（第20期第1四半期）（自 平成21年2月1日 至 平成21年4月30日）平成21年6月12日福岡財務支局長に提出

（第20期第2四半期）（自 平成21年5月1日 至 平成21年7月31日）平成21年9月14日福岡財務支局長に提出

（第20期第3四半期）（自 平成21年8月1日 至 平成21年10月31日）平成21年12月15日福岡財務支局長に提出

(3) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年1月31日）平成21年2月4日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成21年2月1日 至 平成21年2月28日）平成21年3月3日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成21年3月1日 至 平成21年3月31日）平成21年4月6日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年4月30日）平成21年5月7日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成21年5月1日 至 平成21年5月31日）平成21年6月5日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成21年6月1日 至 平成21年6月30日）平成21年7月3日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成21年7月1日 至 平成21年7月31日）平成21年8月4日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成21年8月1日 至 平成21年8月31日）平成21年9月4日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成21年9月1日 至 平成21年9月30日）平成21年10月5日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成21年10月1日 至 平成21年10月31日）平成21年11月2日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成21年11月1日 至 平成21年11月30日）平成21年12月3日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成21年12月1日 至 平成21年12月31日）平成22年1月5日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成22年1月1日 至 平成22年1月31日）平成22年2月1日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成22年2月1日 至 平成22年2月28日）平成22年3月1日福岡財務支局長に提出

報告期間（自 平成22年3月1日 至 平成22年3月31日）平成22年4月5日福岡財務支局長に提出

(4) 訂正自己株券買付状況報告書

報告期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年4月30日）平成21年5月18日福岡財務支局長に提出

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

平成21年 4月27日

株式会社コーセーアールイー

取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員 公認会計士 藤田 和子 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 工藤 重之 印
業務執行社員

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20年2月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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21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。

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. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22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 青野 弘 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 工藤 重之 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21年2月1日から平成22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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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22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22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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、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。また、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。

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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、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を含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社コーセーアールイーが平成22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。

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. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年4月27日

株式会社コーセーアールイー

取締役会 御中

監査法人トーマツ

指定社員 公認会計士 藤田 和子 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 工藤 重之 印
業務執行社員

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20年2月1日から平成21年1月31日までの第19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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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21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。

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. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成22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 青野 弘 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 工藤 重之 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21年 2月 1日から平成22年 1月31日までの第20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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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22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。

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 . 財務諸表の範囲には X B R L データ自体は含まれていません。