

## 平成20年1月期 決算短信 (非連結)

平成20年3月14日

上場会社名 株式会社コーセーアールイー 上場取引所 福証  
 コード番号 3246 URL <http://www.kose-re.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 諸藤 敏一 TEL (092) 722-6677 (代表)  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 津田 雅浩 配当支払開始予定日 平成20年4月25日  
 定時株主総会開催予定日 平成20年4月24日  
 有価証券報告書提出予定日 平成20年4月24日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成20年1月期の業績 (平成19年2月1日～平成20年1月31日)

(1) 経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年1月期	5,478	11.6	289	△45.7	218	△54.5	125	△52.0
19年1月期	4,911	22.5	532	16.2	480	14.5	260	△3.7

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
20年1月期	6,441	31	—	—	12.1	4.3	5.3
19年1月期	14,537	17	—	—	39.8	12.3	10.8

(参考) 持分法投資損益 20年1月期 -百万円 19年1月期 -百万円

### (2) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円	円	百万円	円	%	円	銭
20年1月期	5,284	—	1,288	—	24.4	61,592	40
19年1月期	4,848	—	772	—	15.9	43,117	48

(参考) 自己資本 20年1月期 1,289百万円 19年1月期 772百万円

### (3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年1月期	△30	△6	28	924
19年1月期	△1,415	△21	1,632	933

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	純資産 配当率
	中間期末	期末	年間			
19年1月期	—	1,250	1,250	22	8.6	2.9
20年1月期	—	1,750	1,750	36	27.2	2.8
21年1月期(予想)	—	1,750	1,750	—	21.9	—

### 3. 平成21年1月期の連結業績予想 (平成20年2月1日～平成21年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	3,204	—	50	—	38	—	21	—	1,007	65
通期	7,050	—	349	—	304	—	167	—	8,011	95

(注) 平成21年1月期 (平成20年2月1日～平成21年1月31日) より、子会社設立に伴い連結財務諸表を作成する予定です。

(参考) 平成21年1月期の個別業績予想 (平成20年2月1日～平成21年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	3,175	69.5	62	△36.1	49	△32.8	27	△35.1	1,313	58
通期	6,937	26.6	348	20.5	303	38.8	167	33.5	7,982	79

#### 4. その他

##### (1) 重要な会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、25ページ「重要な会計方針の変更」をご覧ください。

##### (2) 発行済株式数 (普通株式)

- ① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)      20年1月期                      20,920株    19年1月期                      17,920株
- ② 期末自己株式数                                      20年1月期                                      一株    19年1月期                                      一株

(注) 1株当たり当期純利益の算定の基礎となる株式数については、39ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

#### ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報により作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって異なる場合があります。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当事業年度の経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、企業収益の改善に伴う設備投資の増加と雇用状況の改善による個人消費の緩やかな回復により、全体として景気は堅調に推移いたしました。当事業年度後半以降、原油価格の更なる高騰や米国でのサブプライム住宅ローン問題を発端とする世界的な金融資本市場の混乱等により先行き不透明感が増しつつあります。

当社が属する分譲マンション業界におきましては、原油価格の高騰から建築資材が値上がりし建築費が大幅に上昇しましたが、各マンション開発業者は建築費の高騰を即座に販売価格に転嫁できず、結果的に供給を手控える傾向にあります。また、平成19年6月20日に施行された改正建築基準法に伴う建築確認申請の混乱、及び当事業年度後半以降に顕著となったサブプライム住宅ローン問題の影響による金融資本市場での信用収縮の影響により、国内での不動産売買取引の流動性が低下しております。その結果、国土交通省の統計によりますと、全国における平成19年度のマンション着工戸数は、平成18年度に比べて29.2%減と大幅に減少しております。

このような環境の下、当社は、販路の拡大、コスト低減に努めながら、事業の二本柱であります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・販売を継続して行いましたが、当事業年度下半期に法人向けに販売を予定しておりました資産運用型マンション1棟売却の契約・引渡しを翌期にずれ込みました。また、ファミリーマンション分譲事業におきましては、当事業年度下半期に売上げを予定しておりました首都圏（1棟）の販売・引渡し戸数が当初予定戸数を下回りました。

これらの結果、売上高は 5,478,971千円（前期比11.6%増）、営業利益は 289,377千円（前期比45.7%減）、経常利益 218,784千円（前期比54.5%減）、当期純利益 125,116千円（前期比52.0%減）となりました。売上が減少したことによって売上総利益も減少しましたが、販売費及び一般管理費は固定費の占める割合が大きく、経費削減に努めたものの削減幅は小幅に留まり、営業利益を圧迫しました。

事業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 180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 2,115,582千円（前期比10.4%増）、資産運用型マンション販売の売上高は 2,129,016千円（前期比20.9%減）、その他土地売却 1,149,360千円（前期比422.4%増）となりました。この結果、不動産販売事業の売上高は 5,393,959千円（前期比11.8%増）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、管理戸数は増加しましたが、当事業年度に予定していた資産運用型マンション1棟（66戸）が翌期にずれ込んだことで、不動産賃貸管理事業の売上高は 85,012千円（前期比0.5%減）となりました。

#### ② 次期の見通し

当不動産業界におきましては、サブプライムローン問題、改正建築基準法施行による影響を背景として、金融市場の混乱、住宅着工件数の減少、建築コストの高騰など、懸念すべき事項が存在しております。

このような事業環境の下、当社は、ファミリーマンション分譲事業において、業界動向の影響が比較的緩やかな九州中核市での小規模マンション開発を機動的に行い、安定的な事業拡大を目指してまいります。一方、資産運用型マンション販売事業におきましては、顧客の関心が高まる状況の中、販売子会社の設立等による営業戦力の増強を図って販売拡大を目指してまいります。また、ストックビジネスとして取り組んでいる不動産賃貸管理事業は、管理戸数が着実に増加するものと予想しているほか、業界動向に対応して、中古マンションの仕入・再販ビジネスにも取り組んでまいります。

平成21年1月期の業績予想につきましては、連結財務諸表の作成を予定しており、平成21年1月期の連結業績予想は、売上高 7,050,620千円、営業利益 349,750千円、経常利益 304,750千円、当期純利益 167,610千円を見込んでおります。なお、個別業績予想につきましては、売上高 6,937,060千円（前期比26.6%増）、営業利益 348,650千円（前期比20.5%増）、経常利益 303,650千円（前期比38.8%増）、当期純利益 167,000千円（前期比33.5%増）を見込んでおります。

### (2) 財政状態に関する分析

#### ① 資産、負債及び純資産の状況

当事業年度における資産につきましては、5,284,338千円（前期比 9.0%増）となりました。前事業年度と比較して増加した主な要因は、当事業年度下半期に法人向けに販売を予定しておりました資産運用型マンション1棟売却の引渡しを翌期にずれ込み、また、ファミリーマンション分譲事業におきまして、当事業年度下半期に売上げを予定しておりました首都圏（1棟）の販売・引渡しを当初予定戸数を下回った結果、販売用不動産が 1,582,816千

円と前事業年度に比べて1,406,358千円増加したことによるものであります。

負債につきましては、3,995,825千円（前期比 2.0%減）となりました。前事業年度と比較して減少した主な要因は、短期借入金及び長期借入金が 333,044千円減少したことによるものであります。

純資産につきましては、1,288,512千円（前期比66.8%増）となりました。前事業年度と比較して増加した主な要因は、平成19年8月2日付で福岡証券取引所に上場したことに伴う公募増資により、資本金及び資本準備金がそれぞれ 207,000千円増加したことによるものであります。

## ② 当事業年度のキャッシュフローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前事業年度末に比べ8,528千円減少し、924,687千円となりました。

当事業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）

営業活動の結果減少した資金は、30,891千円（前期比 1,384,664千円の増加）となりました。これは主として、税引前当期純利益 222,023千円、仕入債務の増加による増加 479,714千円等に対し、たな卸資産の増加による減少 381,606千円、前受金の減少による減少56,410千円、法人税等の支払いによる減少 219,398千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）

投資活動の結果減少した資金は、6,193千円（前期比15,485千円の増加）となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出 6,093千円、投資有価証券の取得による支出 3,909千円、会員権の売却による収入 3,809千円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）

財務活動の結果増加した資金は、28,556千円（前期比 1,603,781千円の減少）となりました。これは主として、長期借入れによる収入 2,205,000千円、新株の発行による収入 414,000千円に対し、短期借入金の純減額170,000千円、長期借入金の返済による支出 2,368,044千円等によるものであります。

キャッシュフロー関連指標の推移は、次のとおりであります。

	平成17年1月期	平成18年1月期	平成19年1月期	平成20年1月期
自己資本比率（%）	6.4	18.2	15.9	24.4
時価ベースの自己資本比率（%）	—	—	—	15.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	—	1,530.3	△209.9	△8,443.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	1.6	△24.5	△0.3

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／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

（注1）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。

（注2）キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

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

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の配当政策の基本的な考え方は、収益状況に応じた配当を行うことを基本としつつも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。

第18期（平成20年1月期）の配当につきましては、上記方針に基づき、普通配当1,250円に、上場記念として記念配当 500円を加え、1株当たり年間配当金1,750円を予定しております。この結果、当事業年度の配当性向は27.2%となります。

内部留保資金につきましては、一層の経営基盤の強化を図るとともに、中長期的な視野に基づいた事業規模拡大のためのプロジェクト資金に充当し、安定した利益還元を実現することが株主の皆様へ報いることであると考えております。

なお、当社は会社法第 454条第 5 項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款により定めております。

#### (4) 事業等のリスク

以下において、当社の事業展開及び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。当社は、これらのリスク発生の可能性を認識したうえ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、本項記載事項及び本書中の本項以外のリスクには該当しない事項についても、慎重に検討したうえで行われる必要があります。

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が判断したものであります。

##### ① 法的規制等について

当社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、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、本書提出日現在において、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・改廃があった場合は、当社の主要事業の継続に支障をきたすとともに、業績に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の別	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)
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	22	国土交通大臣 (1)第7271号

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の厳格化・長期化が見られます。そのため、建築の着工や完成時期等の著しい遅延が発生した場合、当社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（柱や梁など住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分）について、供給事業者に対する10年間の瑕疵担保責任（修補請求権等）が義務づけられております。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ポイントにおいて、当社が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、入居した顧客からの各種手直し・修繕等の要望には、迅速な対応を行っております。

しかしながら、建物の引渡し後、設計・施工上の問題に起因する瑕疵等、不具合が生じた場合は、クレーム件数や補償工事の増加等を招き、当社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

不動産販売事業においては、マンション用地の仕入の成否が業績に影響を及ぼします。このため当社は、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、当社の主な事業エリアである福岡市内の主要鉄道沿線の利便性が高い地域は、不動産市場において人気の高い地域であることから、地価の値上がりにより仕入価額が高騰する場合、あるいは用地取得の競争激化等から優良な用地情報が減少し、取得が困難になった場合には、当社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には、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には、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があり、当社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、発注先である建設会社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、建設会社に対して施工品質の確保を求め、設計事務所に対して厳格な設計・施工監理を求めるとともに、自社（1級建築施工管理技師）で品質管理を行うことができる体制を整えております。また、工事工程管理について、当社は、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しており、工事遅延防止や品質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た場合には、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があり、その場合には、当社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は、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発生するため、想定外の費用が発生し、当社の業績に影響を及ぼす場合があります。

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金により調達しております。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に融資を打診し、融資の了解を得た後に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、コミットメントラインの設定、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、今後何らかの事情により、当社が必要とする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

当社は、用地取得・建設費用を金融機関からの借入金により賄っており、当社の過去2期間における有利子負債残高は以下の表のとおりであります。当社は近年不動産販売事業において開発案件の拡大を図ってきていることから総資産に占める有利子負債の割合比率は今後も高い水準で推移することが想定されます。

当社は、新株発行による資金調達を行い自己資本の充実を努める方針ですが、市場金利が上昇した場合は、支払利息等の増加により当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

区 分	前事業年度末 (平成19年1月31日現在)	当事業年度末 (平成20年1月31日現在)
有利子負債残高 (A) (千円)	2,971,412	2,608,368
総資産額 (B) (千円)	4,848,460	5,284,338
有利子負債依存度 (A/B)	61.3%	49.4%
売上高 (千円)	4,911,134	5,478,971
営業利益 (C) (千円)	532,961	289,377
支払利息 (D) (千円)	57,695	94,750
(D/C)	10.8%	32.7%

また、金利の上昇に伴い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意欲が低下する可能性があり、当社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計画を立案するとともに、周辺住民に対し事前に説明会を実施する等、十分な対応を講じております。

しかしながら、今後、建設中の騒音、電波障害、日照・眺望問題等を理由に近隣住民が反対運動を起こす可能性は否定できません。その問題解決に時間を要する場合、または設計変更を余儀なくされた場合には、工事遅延や追加工事費用が発生し、当社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若しくはプロジェクトの断念をせざるを得ない場合も考えられ、こうした場合も当社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。このことから特に福岡市を中心とする福岡県内の経済状況、雇用状況、賃貸需要、地価の動向の影響を受ける可能性があります。また、近年、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・駐輪施設の設置の義務付け等が定められております。現在、自治体の条例による規制が、当社の事業展開に与える影響は軽微であります。将来的に規制が変更もしくは強化された場合、当社の業績に影響を与える可能性があります。

また、当社は、一層の業容の拡大及び事業エリアの集中によるリスクの分散を目的として、平成18年2月に東京支店を設置し、首都圏における事業展開を開始いたしました。今後は、九州各地の中核市においても事業を展開していく予定であります。しかしながら、競争激化による収益圧迫によって当初期待した収益を確保できない場合、または後発参入のため安定した事業運営ができない場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

地 区	前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)				当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)			
	ファミリー マンション (戸)	資産運用型 マンション (戸)	計 (戸)	構成比 (%)	ファミリー マンション (戸)	資産運用型 マンション (戸)	計 (戸)	構成比 (%)
福岡市 計	28	208	236	85.8	61	177	238	97.9
中央区	26	138	164	59.6	22	109	131	53.9
博多区	—	—	—	—	—	—	—	—
南 区	2	—	2	0.7	—	—	—	—
城南区	—	—	—	—	21	—	21	8.6
早良区	—	29	29	10.6	18	47	65	26.8
西 区	—	—	—	—	—	—	—	—
東 区	—	41	41	14.9	—	21	21	8.6
福岡市周辺地区 計	—	—	—	—	—	—	—	—
久留米市 計	39	—	39	14.2	—	—	—	—
東京都 計	—	—	—	—	5	—	5	2.1
合 計	67	208	275	100.0	66	177	243	100.0

(注) 当社の企画開発したマンションの供給戸数を記載しております。

⑨ 在庫リスクについて

当社は、創業以来、好立地用地を仕入れ、その土地に消費者ニーズにあったマンションを企画すること及びマンションの市場動向、近隣の販売状況等を見極めながら販売活動を行うことで、マンションの早期完売に努めてまいりました。今後も継続して早期完売を目指してまいります。販売物件の増加に伴い、完成在庫が増加する可能性があることは否めません。景気動向・雇用動向の悪化、金利の上昇、住宅取得促進優遇税制の改廃等により計画どおりの販売が困難になった場合、完成在庫の増加により財務状況の悪化を招き、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 資産運用型マンションの販売について

当社が販売しております資産運用型マンションは、主としてマンション経営による資産運用を目的として購入されますが、一般的にマンションによる資産運用には、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。当社は、これらのリスクについて、顧客に十分説明し、理解を得た上で購入いただけるよう努めております。また、販売後も、当該物件について当社が入居者募集、入退去管理、家賃回収、補修・クレーム対応等の不動産賃貸管理業務を行うことにより、顧客の長期的・安定的なマンション経営をサポートし、アフターサービスの充実に努めております。このため、現在までマンション経営に関して顧客との間に訴訟や重大なトラブルが発生したことはありません。しかしながら、資産運用型マンションについて、賃貸入居率の低下、家賃相場の下落、金利の上昇等が発生した場合、賃料収入を見込む新規顧客の購入意欲が低下する可能性があり、当社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

当社の主力事業であります不動産販売事業では、各プロジェクトの規模や利益率に収益が大きく影響されますが、当事業における売上はマンション等の売買契約成立時ではなく、顧客への引渡し時に計上されます。従って、引渡しの有無又は多寡により、四半期の業績は大きく変動することがあり、当社の業績を判断する際にはこれら業績の偏重について留意する必要があります。

また、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延等、不測の事態により引渡し時期が予定を越えて遅延した場合には、当社の業績が変動する可能性があります。

[前事業年度及び当事業年度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19年1月期	1,549,909	379,872	499,031	2,396,912	4,825,725
平成20年1月期	1,030,817	802,964	179,354	3,380,823	5,393,959

(注) 各四半期の数値につきましては、監査法人による監査は受けておりません。

⑫ 個人情報の管理について

当社は、既存顧客・見込顧客の個人情報を保有しております。当社は、平成17年4月1日施行の個人情報保護法に基づき当社におけるプライバシーポリシーを制定し、当社が取得した個人情報については、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のセキュリティを強化することにより流出の防止を図っております。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、個人情報の不正使用、その他不測の事態によって外部流出が発生した場合、当社への信用の低下や損害賠償請求による費用の発生等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。



## 2. 企業集団の状況

当社は、不動産販売事業及び不動産賃貸管理事業を主たる業務として展開しております。

創業以来、福岡市を中心とした福岡都市圏と久留米市を事業エリアとして事業展開をまいりました。事業エリアを絞ることで、地域と密着し数多くの情報をもとに西鉄大牟田線沿線、地下鉄空港線沿線の駅周辺の好立地においてファミリーマンション及び資産運用型マンションを供給しております。

なお、ファミリーマンションについては、前事業年度より事業エリアを拡大し、当事業年度におきまして首都圏で1棟竣工し、また、現在首都圏で1棟、大分市で1棟開発中であります。

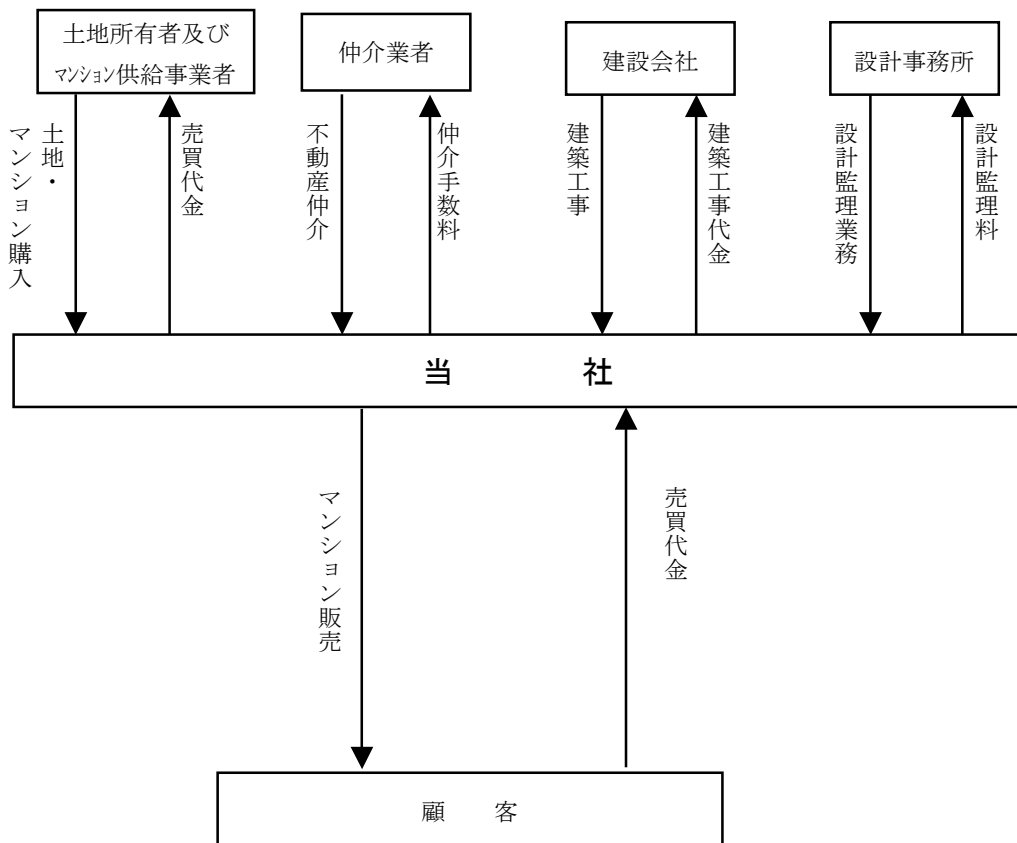
その主な事業内容及び事業の位置付けは、次のとおりであります。

### (1) 不動産販売事業

当事業では、当社が用地仕入・企画立案・物件開発・販売までを一貫して行う自社開発マンション「グランフォーレ」シリーズの販売を行っております。「グランフォーレ」シリーズには、購入顧客の居住を目的としたファミリーマンションと購入顧客のマンション経営を目的とした資産運用型マンションがあります。個人・法人の顧客に対する戸別分譲を主としておりますが、法人に対する1棟販売も行っております。

当社は、福岡市内の主要鉄道沿線の好立地用地の取得に努め、都市型マンションを提供しております。マンションの立地条件を最重視し、そこに住む家族のライフスタイルにあった1棟1棟異なるマンションを開発・販売してまいりました。

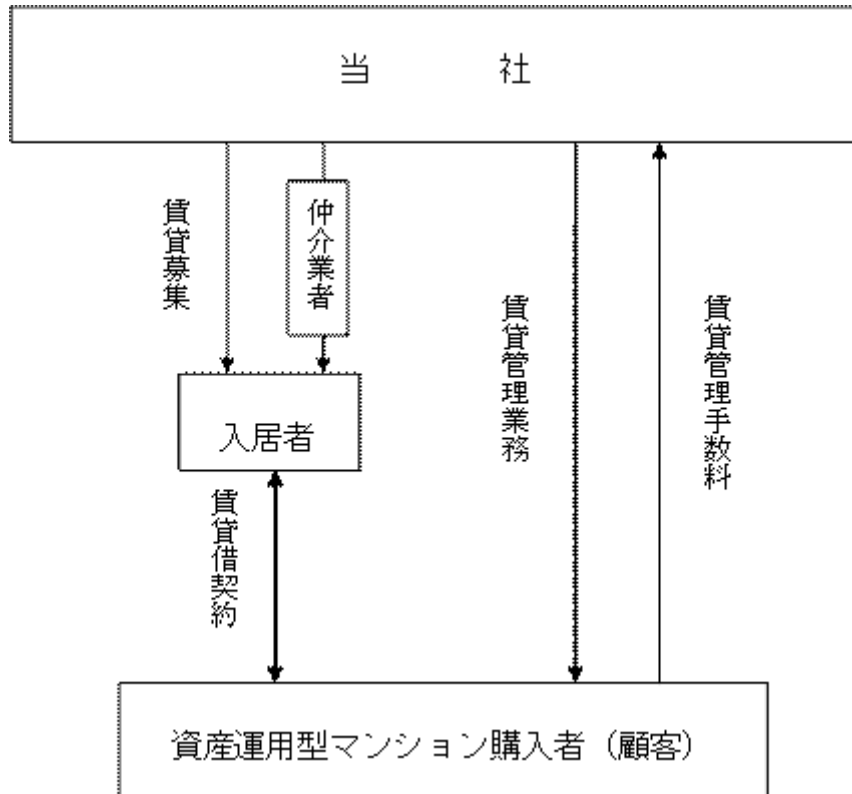
不動産販売事業の「事業系統図」は次のとおりであります。



(2) 不動産賃貸管理事業

当社は、当社開発及び他社開発を問わず、資産運用型マンションの所有者より賃貸管理委託を受け、不動産賃貸管理事業を行っております。当社が賃貸マンションの入居者募集、入退去管理、家賃回収、補修、クレーム対応等を行い、顧客のマンション経営を全面的にサポートしております。

不動産賃貸管理事業の「事業系統図」は次のとおりであります。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

##### a. お客様の視点による理想の住まいの提供

お客様の住まいに対するニーズは時代とともに常に変化しております。当社では、ファミリーマンション、資産運用型マンションのどちらについても、お客様の視点に立って「理想の住まいづくり」を目指してまいります。

##### b. 経営基盤の確立と事業拡大

お客様に安心していただける住まいを提供していくには、企業が安定して存続することが重要です。そのためには、収益構造を確実にし経営基盤を確立したうえで、可能性のある事業を見極めて積極的に事業の拡大を図ってまいります。

##### c. 地域社会と信頼関係の構築

当社は、地域に根ざした企業として、お客様や地域社会と共に生き、共に発展することを私たちの存在意義と考えております。住・職・遊を融合させて、便利で安全ですみよい住宅を提供することで、より豊かな暮らしの創造に尽力し、地域社会の発展に貢献してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、株主資本利益率20%超及び売上高経常利益率10%超を重要な経営指標と認識しており、その向上に取り組んでいく方針であります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

主力の不動産販売事業（ファミリーマンション及び資産運用型マンションの分譲事業）を強化し、福岡都市圏を中核としながらも、地域展開しながら事業拡大していく予定です。これに加えて収益性の高い不動産賃貸管理事業も営業力を強化し拡大していきます。現在では、当社が販売をした資産運用型マンションの顧客から賃貸管理を受託しておりますが、今後につきましては、積極的に不動産投資ファンド等から受託することで、将来的にはプロパティ・マネジメント事業へ転化していきたいと考えております。

また、当事業年度からは不動産流通事業等、不動産周辺事業にも進出しており、将来的には総合不動産業を目指してまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

##### ① 事業地域の拡大

当社は創業以来、福岡市を中心とした福岡都市圏において事業展開をしてまいりました。国立社会保障・人口問題研究所の調査によりますと、福岡市は平成42年までは人口の増加が見込まれており、平成23年の九州新幹線（鹿児島ルート）の全線開通により更に福岡市へ人口の流入が進むと予想されます。このこと自体は、当社のビジネスチャンスでもありますが、一方で地場や大手のデベロッパーとの競合がますます激しくなるものと思われれます。

このような状況の下、当社は福岡都市圏で培ったマンションの企画・開発・販売の経験を活かし、事業地域の拡大を図るため、平成18年2月に東京支店を設置して、首都圏での用地取得を開始し、首都圏第一棟目が東京都足立区に平成20年1月に完成いたしました。また、九州各県の中核市で事業展開しており、すでに大分県大分市ではマンション用地を取得し、平成20年12月完成予定であります。

今後につきましては、九州地区を本社、首都圏を東京支店で対応してまいります。特に東京支店の営業体制の強化に取り組んでおります。

##### ② 人材の採用と組織強化

当社は、今後の不動産販売事業及び不動産賃貸管理事業の業容拡大に対応するため、全部門に亘り人材の増強を図っていく予定であります。即戦力となる優秀な人材を確保することは言うまでもありませんが、採用後の人材教育も同様に重要であると考えております。現時点では中途採用に重点を置いておりますが、今後の組織強化のためには、新卒者の採用と教育が必要であると考え、当事業年度から新規学卒者の採用を開始しております。今後は、事業規模の拡大に対応すべく優秀な人材の確保・育成に努め、組織の強化を図っていききたいと考えております。

#### (5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

## 4. 財務諸表

### (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年1月31日)		当事業年度 (平成20年1月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金			1,008,215		999,687	
2. 売掛金			—		1,072	
3. 販売用不動産	※1		176,457		1,582,816	
4. 仕掛販売用不動産	※1		3,320,225		2,295,497	
5. 貯蔵品			440		416	
6. 前渡金			55,751		72,964	
7. 前払費用			32,914		38,578	
8. 繰延税金資産			16,670		8,948	
9. その他			3,544		54,478	
流動資産合計			4,614,222	95.2	5,054,458	95.6
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物	※1	121,516		126,443		
減価償却累計額		12,111	109,405	17,654	108,789	
(2) 構築物		934		934		
減価償却累計額		365	568	482	451	
(3) 工具器具備品		10,279		11,445		
減価償却累計額		6,963	3,316	8,035	3,409	
(4) 土地	※1		75,179		75,179	
有形固定資産合計			188,470	3.9	187,830	3.6
						△639

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年1月31日)		当事業年度 (平成20年1月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
2. 無形固定資産						
(1) 商標権		456		398		
(2) ソフトウェア		724		491		
(3) その他		1,280		1,280		
無形固定資産合計		2,460	0.0	2,170	0.0	△290
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券		2,764		5,215		
(2) 長期前払費用		798		688		
(3) 繰延税金資産		2,610		3,164		
(4) その他		41,059		34,884		
貸倒引当金		△3,925		△4,073		
投資その他の資産合計		43,307	0.9	39,879	0.8	△3,428
固定資産合計		234,238	4.8	229,880	4.4	△4,358
資産合計		4,848,460	100.0	5,284,338	100.0	435,877

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年1月31日)		当事業年度 (平成20年1月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 支払手形		635,220		1,107,015		
2. 買掛金		15,362		23,282		
3. 短期借入金	※1	511,500		341,500		
4. 1年内返済予定長期借入金	※1	1,435,044		1,987,044		
5. 1年内償還予定社債		30,000		130,000		
6. 未払金		23,070		25,066		
7. 未払費用		22,258		20,780		
8. 未払法人税等		200,000		69,749		
9. 未払消費税等		12,700		—		
10. 前受金		104,520		48,110		
11. 預り金		61,880		66,403		
12. 賞与引当金		7,030		8,533		
流動負債合計		3,058,586	63.1	3,827,485	72.4	768,899
II 固定負債						
1. 社債		170,000		40,000		
2. 長期借入金	※1	824,868		109,824		
3. 預り敷金		22,341		18,516		
固定負債合計		1,017,209	21.0	168,340	3.2	△848,869
負債合計		4,075,795	84.1	3,995,825	75.6	△79,969

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年1月31日)		当事業年度 (平成20年1月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金			131,000 2.7		338,000 6.4	207,000
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		—		207,000		
資本剰余金合計		—	—	207,000	3.9	207,000
3. 利益剰余金						
(1) 利益準備金		3,000		5,240		
(2) その他利益剰余金						
別途積立金		300,000		550,000		
繰越利益剰余金		338,482		188,958		
利益剰余金合計		641,482	13.2	744,198	14.1	102,716
株主資本合計		772,482	15.9	1,289,198	24.4	516,716
II 評価・換算差額等						
その他有価証券評価差 額金		183	0.0	△685	△0.0	△868
評価・換算差額等合計		183	0.0	△685	△0.0	△868
純資産合計		772,665	15.9	1,288,512	24.4	515,847
負債純資産合計		4,848,460	100.0	5,284,338	100.0	435,877

## (2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)		当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	
I 売上高						
1. 不動産販売収入		4,825,725		5,393,959		
2. 不動産賃貸管理収入		85,408	4,911,134	85,012	5,478,971	100.0
II 売上原価						
1. 不動産販売収入原価		3,516,150		4,246,963		
2. 不動産賃貸管理収入原価		16,600	3,532,750	20,034	4,266,998	77.9
売上総利益			1,378,383		1,211,973	22.1
III 販売費及び一般管理費						
1. 販売手数料		11,781		8,843		
2. 広告宣伝費		68,800		177,789		
3. 販売促進費		134,500		78,111		
4. 貸倒引当金繰入額		130		148		
5. 役員報酬		87,760		96,128		
6. 給与・賞与		269,309		277,539		
7. 福利厚生費		43,296		52,857		
8. 賞与引当金繰入額		7,030		8,533		
9. 租税公課		52,682		45,206		
10. 賃借料		27,210		29,290		
11. 減価償却費		7,179		7,123		
12. その他		135,741	845,422	141,023	922,595	16.8
営業利益			532,961		289,377	5.3
						△166,410
						77,173
						△243,583



区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年 2月 1日 至 平成19年 1月31日)		当事業年度 (自 平成19年 2月 1日 至 平成20年 1月31日)		対前年比 増減 (千円)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)		
IV 営業外収益							
1. 受取利息		112		880			
2. 受取配当金		46		393			
3. 受取家賃		17,527		19,733			
4. 受取手数料		10,947		8,134			
5. 契約違約金収入		3,400		2,159			
6. その他		5,134	37,168	25,870	57,171	1.0	20,002
V 営業外費用							
1. 支払利息		57,357		92,566			
2. 社債利息		338		2,184			
3. 融資手数料		25,932		11,356			
4. その他		6,109	89,736	21,658	127,765	2.3	38,028
経常利益			480,393		218,784	9.8	△261,609
VI 特別利益							
1. 貸倒引当金戻入益		3,290		—			
2. ゴルフ会員権売却益		—	3,290	3,239	3,239	0.1	△50
税引前当期純利益			483,683		222,023	9.8	△261,659
法人税、住民税及び事業税		221,829		89,148			
法人税等調整額		1,347	223,177	7,759	96,907	4.1	△126,269
当期純利益			260,506		125,116	5.3	△135,389

売上原価明細書

1. 不動産販売収入原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)		当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
用地取得費用		785,172	22.3	2,173,127	51.2	1,387,955
工事外注費		1,612,103	45.9	2,010,627	47.3	398,523
購入販売不動産		1,118,874	31.8	63,208	1.5	△1,055,665
合 計		3,516,150	100.0	4,246,963	100.0	730,813

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2. 不動産賃貸管理収入原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)		当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
外注費		12,283	74.0	16,087	80.3	3,804
諸経費		4,316	26.0	3,947	19.7	△369
合 計		16,600	100.0	20,034	100.0	3,434

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日）

	株主資本					株主資本 合計
	資本金	利益剰余金			利益剰余金 合計	
		利益準備金	その他利益剰余金			
			別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成18年1月31日残高 (千円)	131,000	—	—	403,375	403,375	534,375
事業年度中の変動額						
利益準備金の積立		3,000		△3,000	—	—
剰余金の配当（注）				△22,400	△22,400	△22,400
別途積立金の積立			300,000	△300,000	—	—
当期純利益				260,506	260,506	260,506
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)						
事業年度中の変動額合計 (千円)	—	3,000	300,000	△64,893	238,106	238,106
平成19年1月31日残高 (千円)	131,000	3,000	300,000	338,482	641,482	772,482

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年1月31日残高 (千円)	1,025	1,025	535,401
事業年度中の変動額			
利益準備金の積立			—
剰余金の配当（注）			△22,400
別途積立金の積立			—
当期純利益			260,506
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	△842	△842	△842
事業年度中の変動額合計 (千円)	△842	△842	237,264
平成19年1月31日残高 (千円)	183	183	772,665

(注) 平成18年4月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当事業年度（自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日）

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成19年1月31日残高 (千円)	131,000	—	—	3,000	300,000	338,482	641,482	772,482
事業年度中の変動額								
新株の発行	207,000	207,000	207,000					414,000
利益準備金の積立				2,240		△2,240	—	—
剰余金の配当（注）						△22,400	△22,400	△22,400
別途積立金の積立					250,000	△250,000	—	—
当期純利益						125,116	125,116	125,116
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)								
事業年度中の変動額合計 (千円)	207,000	207,000	207,000	2,240	250,000	△149,523	102,716	516,716
平成20年1月31日残高 (千円)	338,000	207,000	207,000	5,240	550,000	188,958	744,198	1,289,198

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成19年1月31日残高 (千円)	183	183	772,665
事業年度中の変動額			
新株の発行			414,000
利益準備金の積立			—
剰余金の配当（注）			△22,400
別途積立金の積立			—
当期純利益			125,116
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	△868	△868	△868
事業年度中の変動額合計 (千円)	△868	△868	515,847
平成20年1月31日残高 (千円)	△685	△685	1,288,512

（注） 平成19年4月の定時株主総会における利益処分項目であります。

## (4) キャッシュ・フロー計算書

		前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)	当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		483,683	222,023	△261,659
減価償却費		7,179	7,123	△55
貸倒引当金の増加額 (△減少額)		△3,970	148	4,118
賞与引当金の増加額 (△減少額)		1,585	1,503	△82
受取利息及び受取配当金		△159	△1,273	△1,114
支払利息		57,695	94,750	37,055
会員権売却益		—	△3,239	△3,239
売上債権の減少額 (△増加額)		32,000	△1,072	△33,072
たな卸資産の減少額 (△増加額)		△1,800,837	△381,606	1,419,231
前渡金の減少額 (△増加額)		75,579	△17,212	△92,791
前払費用の減少額 (△増加額)		△18,303	△9,748	8,554
未収消費税等の減少額 (△増加額)		—	△46,839	△46,839
仕入債務の増加額 (△減少額)		88,967	479,714	390,747
前受金の増加額 (△減少額)		△52,210	△56,410	△4,200
未払消費税等の増加額 (△減少額)		△25,484	△12,700	12,784
預り金の増加額 (△減少額)		8,934	4,523	△4,410
預り敷金の増加額 (△減少額)		△7,449	△3,825	3,624
その他		29,419	2,055	△27,363
小計		△1,123,372	277,913	1,401,285
利息及び配当金の受取額		130	1,301	1,170
利息の支払額		△64,980	△90,708	△25,728
法人税等の支払額		△227,335	△219,398	7,937
営業活動によるキャッシュ・フロー		△1,415,556	△30,891	1,384,664

		前事業年度 (自 平成18年 2月 1日 至 平成19年 1月 31日)	当事業年度 (自 平成19年 2月 1日 至 平成20年 1月 31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
II 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		—	△70,000	△70,000
定期預金の払戻による収入		—	70,000	70,000
有形固定資産の取得による支出		△7,960	△6,093	1,866
投資有価証券の取得による支出		△641	△3,909	△3,267
会員権の売却による収入		—	3,809	3,809
敷金保証金の差入による支出		△13,501	—	13,501
その他		425	—	△425
投資活動によるキャッシュ・フロー		△21,678	△6,193	15,485
III 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		229,000	△170,000	△399,000
長期借入れによる収入		2,130,000	2,205,000	75,000
長期借入金の返済による支出		△900,044	△2,368,044	△1,468,000
新株の発行による収入		—	414,000	414,000
社債の発行による収入		195,781	—	△195,781
社債の償還による支出		—	△30,000	△30,000
配当金の支払額		△22,400	△22,400	—
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,632,337	28,556	△1,603,781
IV 現金及び現金同等物の増加額		195,101	△8,528	△203,630
V 現金及び現金同等物の期首残高		738,114	933,215	195,101
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※ 1	933,215	924,687	△8,528

重要な会計方針

前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)	当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)
<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。</p> <p>② 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。</p>	<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 同 左</p> <p>② 時価のないもの 同 左</p>
<p>2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法</p> <p>デリバティブ 時価法</p>	<p>2. _____</p>
<p>3. たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p>	<p>3. たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同 左</p> <p>(2) 貯蔵品 同 左</p>
<p>4. 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 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。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 10年～50年 構築物 10年 工具器具備品 4年～8年</p> <p>(2) 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>4. 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産 同 左</p> <p>(2) 無形固定資産 同 左</p>
<p>5. 繰延資産の処理方法</p> <p>社債発行費 支出時に全額を費用として処理しております。</p>	<p>5. _____</p>
<p>6. 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案して回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与支給に備えるため、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。</p>	<p>6. 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同 左</p> <p>(2) 賞与引当金 同 左</p>
<p>7. リース取引の処理方法</p> <p>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. リース取引の処理方法 同 左</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成18年 2月 1日 至 平成19年 1月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成19年 2月 1日 至 平成20年 1月31日)</p>
<p>8. ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を充たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の方法 金利スワップについて特例処理の要件を充たしておりますので、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>8. ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4) ヘッジ有効性の方法 同 左</p>
<p>9. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>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>9. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>同 左</p>
<p>10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理</p> <p>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>10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理</p> <p>同 左</p>



重要な会計方針の変更

前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)	当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>従来の資本の部の合計に相当する金額は、772,665千円であります。</p> <p>なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>	—————
—————	<p>(減価償却の方法の変更)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>なお、この変更に伴う損益への影響は軽微であります。</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)	当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりましたが「融資手数料」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。</p> <p>なお、前期の「融資手数料」は2,085千円であります。</p>	—————

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年1月31日)	当事業年度 (平成20年1月31日)																																		
<p>※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,632,659千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">103,865</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;">2,811,705</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: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">490,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,435,044</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">824,868</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,749,912</td> </tr> </table>	仕掛販売用不動産	2,632,659千円	建物	103,865	土地	75,179	計	2,811,705	短期借入金	490,000千円	1年内返済予定長期借入金	1,435,044	長期借入金	824,868	計	2,749,912	<p>※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">238,594千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,876,089</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">100,120</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;">2,289,983</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: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">269,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,753,044</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">109,824</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,131,868</td> </tr> </table>	販売用不動産	238,594千円	仕掛販売用不動産	1,876,089	建物	100,120	土地	75,179	計	2,289,983	短期借入金	269,000千円	1年内返済予定長期借入金	1,753,044	長期借入金	109,824	計	2,131,868
仕掛販売用不動産	2,632,659千円																																		
建物	103,865																																		
土地	75,179																																		
計	2,811,705																																		
短期借入金	490,000千円																																		
1年内返済予定長期借入金	1,435,044																																		
長期借入金	824,868																																		
計	2,749,912																																		
販売用不動産	238,594千円																																		
仕掛販売用不動産	1,876,089																																		
建物	100,120																																		
土地	75,179																																		
計	2,289,983																																		
短期借入金	269,000千円																																		
1年内返済予定長期借入金	1,753,044																																		
長期借入金	109,824																																		
計	2,131,868																																		
<p>2</p>	<p>2 偶発債務 (訴訟関連)</p> <p>当社は、平成19年3月29日、㈱フジエステートに対して17,750千円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>㈱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、㈱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>なお、上記に関し、㈱フジエステートより52,750千円及び遅延損害金の支払いを求められ、平成19年8月27日に反訴を提起され、現在、裁判は継続しております。</p>																																		
<p>3 当社は運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">1,280,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">776,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">504,000</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	1,280,000千円	借入実行残高	776,000	差引額	504,000	<p>3 当社は運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">1,280,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,268,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,000</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	1,280,000千円	借入実行残高	1,268,000	差引額	12,000																						
貸出コミットメントの総額	1,280,000千円																																		
借入実行残高	776,000																																		
差引額	504,000																																		
貸出コミットメントの総額	1,280,000千円																																		
借入実行残高	1,268,000																																		
差引額	12,000																																		

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)

1. 発行済株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	2,240	15,680	—	17,920

(注) 普通株式の増加15,680株は、平成19年1月22日付の1株につき8株の株式分割によるものであります。

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

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)				当事業年度末残高(千円)
		前事業年度末	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
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)	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	—

4. 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18年4月27日 定時株主総会	普通株式	22,400	10,000	平成18年1月31日	平成18年4月28日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

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19年4月25日 定時株主総会	普通株式	22,400	利益剰余金	1,250	平成19年1月31日	平成19年4月26日

当事業年度（自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日）

1. 発行済株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式（株）	17,920	3,000	—	20,920

（注）普通株式の増加3,000株は、平成19年8月2日付 福岡証券取引所上場に伴う公募増資による新株発行によるものであります。

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

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）				当事業年度末残高（千円）
		前事業年度末	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
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）	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	—

4. 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19年4月25日 定時株主総会	普通株式	22,400	1,250	平成19年1月31日	平成19年4月26日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

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20年4月24日 定時株主総会	普通株式	36,610	利益剰余金	1,750	平成20年1月31日	平成20年4月25日

（キャッシュ・フロー計算書関係）

前事業年度 （自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日）	当事業年度 （自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日）
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成19年1月31日現在） （千円）	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成20年1月31日現在） （千円）
現金及び預金勘定 1,008,215	現金及び預金勘定 999,687
預金期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△75,000</u>	預金期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△75,000</u>
現金及び現金同等物 <u>933,215</u>	現金及び現金同等物 <u>924,687</u>

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)	当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20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. 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																																								
<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>31,213</td> <td>13,444</td> <td>17,768</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>9,614</td> <td>7,267</td> <td>2,347</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>4,407</td> <td>3,305</td> <td>1,101</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>45,235</td> <td>24,016</td> <td>21,218</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	31,213	13,444	17,768	工具器具備品	9,614	7,267	2,347	ソフトウェア	4,407	3,305	1,101	合計	45,235	24,016	21,218	<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>31,213</td> <td>18,618</td> <td>12,594</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>9,614</td> <td>9,203</td> <td>411</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>4,407</td> <td>4,040</td> <td>367</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>45,235</td> <td>31,861</td> <td>13,373</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	31,213	18,618	12,594	工具器具備品	9,614	9,203	411	ソフトウェア	4,407	4,040	367	合計	45,235	31,861	13,373
	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	31,213	13,444	17,768																																						
工具器具備品	9,614	7,267	2,347																																						
ソフトウェア	4,407	3,305	1,101																																						
合計	45,235	24,016	21,218																																						
	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	31,213	18,618	12,594																																						
工具器具備品	9,614	9,203	411																																						
ソフトウェア	4,407	4,040	367																																						
合計	45,235	31,861	13,373																																						
(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 7,875千円 1年超 13,986 合計 21,862	(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 5,374千円 1年超 8,611 合計 13,986																																								
(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 9,667千円 減価償却費相当額 8,595 支払利息相当額 1,238	(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 8,836千円 減価償却費相当額 7,844 支払利息相当額 961																																								
(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)

前事業年度 (平成19年1月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	2,391	2,698	307
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	2,391	2,698	307
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		2,391	2,698	307

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)  
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

	貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券 非上場株式	66

当事業年度（平成20年1月31日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	3,290	3,565	274
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	3,290	3,565	274
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	3,010	1,584	△1,425
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	3,010	1,584	△1,425
合計		6,300	5,149	△1,151

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券（自平成19年2月1日 至平成20年1月31日）

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

	貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券 非上場株式	66

(デリバティブ取引関係)

前事業年度 (自 平成18年 2月 1日 至 平成19年 1月31日)	当事業年度 (自 平成19年 2月 1日 至 平成20年 1月31日)
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 当社の利用するデリバティブ取引は、金利スワップであります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針及び利用目的 当社のデリバティブ取引は、借入金利の変動リスクを回避する目的で利用しており、投機的な取引を行わない方針であります。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を充たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金</p> <p>③ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップについて特例処理の要件を充たしておりますので、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 当社の金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、デリバティブ取引の相手方は、信用度の高い金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと判断しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの管理体制 デリバティブ取引に関する管理規程は特に設けておりませんが、取引の執行及び管理は、取引権限を定めた社内規程に従い、管理部が決裁担当者の承認を得て行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 ヘッジ会計を適用しているため、注記を省略しております。</p>	



(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

確定給付型の制度として厚生年金基金制度を採用しており、「全国住宅地開発厚生年金基金（総合設立型）」に加入しております。

2. 退職給付債務に関する事項

前事業年度 (平成19年1月31日)	当事業年度 (平成20年1月31日)
該当事項はありません。	同 左

(注) 厚生年金基金の年金資産残高のうち、掛金拠出割合に基づく当社の平成19年1月31日現在における年金資産残高は205,660千円、平成20年1月31日現在における年金資産残高は199,490千円であります。

3. 退職給付費用に関する事項

前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)	当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)
勤務費用 <u>8,680</u> 千円 退職給付費用 <u>8,680</u>	勤務費用 <u>9,574</u> 千円 退職給付費用 <u>9,574</u>

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自平成18年2月1日 至平成19年1月31日)

1. 当該事業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	
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(注)1	当社取締役 1名 当社従業員 23名
株式の種類及び付与数(注)2、3	普通株式 560株
付与日	平成17年7月29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。
対象勤務期間	自平成17年7月29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。

(注)1. 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の数を減じて記載しております。

2. 株式の付与数は、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。

3. 平成19年1月22日付で普通株式1株を8株に分割しており、付与数は株式分割による調整後の数値を記載しております。

平成18年ストック・オプション	
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(注)1	当社従業員 12名
株式の種類及び付与数(注)2、3	普通株式 136株
付与日	平成18年6月30日
権利確定条件	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。

(注)1. 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の数を減じて記載しております。

2. 株式の付与数は、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。

3. 平成19年1月22日付で普通株式1株を8株に分割しており、付与数は株式分割による調整後の数値を記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

① 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
決議年月日	平成17年7月12日	平成17年7月12日
付与日	平成17年7月29日	平成18年6月30日
権利確定前		
期首	760株	—
付与	—	232株
失効	200株	96株
権利確定	—	—
未確定残	560株	136株
権利確定後		
期首	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

(注) 平成19年1月22日付で普通株式1株を8株に分割しておりますので、上記株式数は株式分割による調整後の数値を記載しております。

② 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
決議年月日	平成17年7月12日	平成17年7月12日
付与日	平成17年7月29日	平成18年6月30日
権利行使価格(注)1	50,000円	50,000円
行使時平均株価	—	—
付与日における単位当たりの本源的価値(注)2	—	0円

(注) 1. 平成19年1月22日付で普通株式1株を8株に分割しておりますので、権利行使価格は調整後の数値を記載しております。

2. 当社は未公開企業であるため、公正な評価単価に代え、単位当たりの本源的な価値を記載しております。

当事業年度（自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日）

1. 当該事業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	
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（注）1	当社取締役 2名 当社従業員 17名
株式の種類及び付与数（注）2、3	普通株式 456株
付与日	平成17年7月29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。
対象勤務期間	自 平成17年7月29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。

- (注) 1. 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の数を減じて記載しております。  
 2. 株式の付与数は、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。  
 3. 平成19年1月22日付で普通株式1株を8株に分割しており、付与数は株式分割による調整後の数値を記載しております。

平成18年ストック・オプション	
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（注）1	当社従業員 11名
株式の種類及び付与数（注）2、3	普通株式 128株
付与日	平成18年6月30日
権利確定条件	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。

- (注) 1. 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の数を減じて記載しております。  
 2. 株式の付与数は、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。  
 3. 平成19年1月22日付で普通株式1株を8株に分割しており、付与数は株式分割による調整後の数値を記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

① 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
決議年月日	平成17年7月12日	平成17年7月12日
付与日	平成17年7月29日	平成18年6月30日
権利確定前		
期首	560株	136株
付与	—	—
失効	104株	8株
権利確定	—	—
未確定残	456株	128株
権利確定後		
期首	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

(注) 平成19年1月22日付で普通株式1株を8株に分割しておりますので、上記株式数は株式分割による調整後の数値を記載しております。

② 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
決議年月日	平成17年7月12日	平成17年7月12日
付与日	平成17年7月29日	平成18年6月30日
権利行使価格(注)1	50,000円	50,000円
行使時平均株価	—	—
付与日における単位当たりの本源的価値(注)2	—	0円

(注) 平成19年1月22日付で普通株式1株を8株に分割しておりますので、権利行使価格は調整後の数値を記載しております。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)	当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20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;">千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">13,138</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,587</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">2,842</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,836</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,405</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">124</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">124</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">19,281</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;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>流動資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">16,670</td> </tr> <tr> <td>固定資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">2,610</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: 60%;">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>留保金課税</td> <td style="text-align: right;">3.13</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;">1.49</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1.08</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;">46.14</td> </tr> </table>	繰延税金資産	千円	未払事業税	13,138	貸倒引当金繰入限度超過額	1,587	賞与引当金繰入限度超過額	2,842	その他	1,836	繰延税金資産計	19,405	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	124	繰延税金負債計	124	繰延税金資産の純額	19,281		千円	流動資産 繰延税金資産	16,670	固定資産 繰延税金資産	2,610	法定実効税率	40.44%	(調整)		留保金課税	3.13	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.49	その他	1.08	税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.14	<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;">千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">5,421</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,607</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">3,450</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,743</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,223</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">110</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">110</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">12,112</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;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>流動資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">8,948</td> </tr> <tr> <td>固定資産 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">3,164</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: 60%;">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;">3.69</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.41</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.89</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;">43.65</td> </tr> </table>	繰延税金資産	千円	未払事業税	5,421	貸倒引当金繰入限度超過額	1,607	賞与引当金繰入限度超過額	3,450	その他	1,743	繰延税金資産計	12,223	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	110	繰延税金負債計	110	繰延税金資産の純額	12,112		千円	流動資産 繰延税金資産	8,948	固定資産 繰延税金資産	3,164	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	3.69	住民税均等割	0.41	その他	△0.89	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.65
繰延税金資産	千円																																																																												
未払事業税	13,138																																																																												
貸倒引当金繰入限度超過額	1,587																																																																												
賞与引当金繰入限度超過額	2,842																																																																												
その他	1,836																																																																												
繰延税金資産計	19,405																																																																												
繰延税金負債																																																																													
その他有価証券評価差額金	124																																																																												
繰延税金負債計	124																																																																												
繰延税金資産の純額	19,281																																																																												
	千円																																																																												
流動資産 繰延税金資産	16,670																																																																												
固定資産 繰延税金資産	2,610																																																																												
法定実効税率	40.44%																																																																												
(調整)																																																																													
留保金課税	3.13																																																																												
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.49																																																																												
その他	1.08																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.14																																																																												
繰延税金資産	千円																																																																												
未払事業税	5,421																																																																												
貸倒引当金繰入限度超過額	1,607																																																																												
賞与引当金繰入限度超過額	3,450																																																																												
その他	1,743																																																																												
繰延税金資産計	12,223																																																																												
繰延税金負債																																																																													
その他有価証券評価差額金	110																																																																												
繰延税金負債計	110																																																																												
繰延税金資産の純額	12,112																																																																												
	千円																																																																												
流動資産 繰延税金資産	8,948																																																																												
固定資産 繰延税金資産	3,164																																																																												
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	3.69																																																																												
住民税均等割	0.41																																																																												
その他	△0.89																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.65																																																																												

## (持分法損益等)

前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)

該当事項はありません。

## (関連当事者との取引)

前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)	当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)						
<p>1株当たり純資産額 43,117円48銭 1株当たり当期純利益金額 14,537円17銭</p> <p>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、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。</p> <p>当社は、平成19年1月22日付で株式1株を8株に株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たりの情報については以下のとおりとなります。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2">前事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>29,877円29銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額</td> <td>15,786円66銭</td> </tr> </tbody> </table> <p>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、新株予約権残高はありますが、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。</p>	前事業年度		1株当たり純資産額	29,877円29銭	1株当たり当期純利益金額	15,786円66銭	<p>1株当たり純資産額 61,592円40銭 1株当たり当期純利益金額 6,441円31銭</p> <p>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、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。</p>
前事業年度							
1株当たり純資産額	29,877円29銭						
1株当たり当期純利益金額	15,786円66銭						

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)	当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)
当期純利益 (千円)	260,506	125,116
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	260,506	125,116
期中平均株式数 (株)	17,920.00	19,424.11
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	<p>新株予約権1種類 (新株予約権の数696個)。</p> <p>なお、概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。</p>	<p>新株予約権1種類 (新株予約権の数584個)。</p> <p>なお、概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。</p>

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)

当社は、平成20年2月13日開催の取締役会において、次のとおり、子会社を設立することを決議いたしました。

1. 設立する子会社の概要

- |            |                         |
|------------|-------------------------|
| (1) 商号     | 株式会社コーセーアセットプラン         |
| (2) 代表者    | 代表取締役社長 諸藤 敏一           |
| (3) 本店所在地  | 福岡県福岡市中央区舞鶴二丁目2番11号     |
| (4) 設立年月日  | 平成20年2月26日              |
| (5) 主な事業内容 | 不動産の売買、賃貸、斡旋、仲介及び管理     |
| (6) 決算期    | 1月31日                   |
| (7) 資本の額   | 15,000千円                |
| (8) 発行済株式数 | 1,500株                  |
| (9) 株主構成   | 株式会社コーセーアールイー(当社) 73.3% |
|            | 中川 幸治(注) 20.0%          |
|            | その他 6.7%                |

(注) 中川幸治氏は当該子会社の取締役に就任いたしました。

2. 子会社設立の目的

当社は総合不動産業を目指し、不動産周辺事業の拡大に取り組んでおりますが、その一環として、機動的な企画・販売活動を展開するため、子会社を設立することといたしました。



## 5. 生産、受注及び販売の実績

### (1) 生産実績

当社は、不動産販売事業及び不動産賃貸管理事業を行っており、生産実績を定義することは困難であるため、生産実績は記載しておりません。

### (2) 契約実績

当事業年度における不動産販売事業の契約実績は次のとおりであります。

区 分		前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)		当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)		比較増減
		戸数 (戸)	金額 (千円)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前期比 (%)
不動産販売事業	ファミリーマンション	23	795,424	55	1,801,812	226.5
	資産運用型マンション	194	2,421,174	283	4,076,681	168.4
	その他	1	220,000	3	1,149,360	522.4
合 計		218	3,436,598	341	7,027,854	204.5

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

### (3) 契約残高

当事業年度における不動産販売事業の契約残高は次のとおりであります。

区 分		前事業年度 (平成19年1月31日現在)		当事業年度 (平成20年1月31日現在)		比較増減
		戸数 (戸)	金額 (千円)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前期比 (%)
不動産販売事業	ファミリーマンション	17	531,505	6	217,735	41.0
	資産運用型マンション	14	172,013	117	2,119,678	1,232.3
合 計		31	703,518	123	2,337,413	332.2

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

### (4) 販売実績

#### ① 不動産販売事業

区 分		前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)		当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)		比較増減
		戸数 (戸)	金額 (千円)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前期比 (%)
不動産販売事業	ファミリーマンション	67	1,915,834	66	2,115,582	110.4
	資産運用型マンション	214	2,689,891	180	2,129,016	79.1
	その他	1	220,000	3	1,149,360	522.4
合 計		281	4,825,725	249	5,393,959	111.8

(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」はマンション用地として取得した物件を更地のまま販売したものであります。

#### ② 不動産賃貸管理事業

区 分		前事業年度 (自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)		当事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)		比較増減
		戸数 (戸)	金額 (千円)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前期比 (%)
不動産賃貸管理事業		696	85,408	992	85,012	99.5

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。