

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

28年1月期	4,184,000 株	27年1月期	4,184,000 株
28年1月期	105,600 株	27年1月期	169,600 株
28年1月期	4,052,384 株	27年1月期	4,014,400 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成28年1月期の個別業績(平成27年2月1日～平成28年1月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年1月期	6,898	19.5	613	△9.7	550	△15.7	434	△1.8
27年1月期	5,771	10.3	679	35.7	652	33.3	442	47.2

	1株当たり当期純利益		潜在株式調整後1株当たり当期純利益	
	円 銭		円 銭	
28年1月期	107.14		—	
27年1月期	110.12		108.96	

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%		円 銭	
28年1月期	10,741		2,270		21.1		556.64	
27年1月期	8,381		1,908		22.8		475.39	

(参考) 自己資本 28年1月期 2,270百万円 27年1月期 1,908百万円

2. 平成29年1月期の個別業績予想(平成28年2月1日～平成29年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
第2四半期(累計)	3,155	13.9	140	△5.5	90	△6.9	22.07	
通期	8,019	16.3	740	34.6	474	9.2	116.22	

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料P. 2「1. 経営成績・財政状態に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	10
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
5. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(連結貸借対照表関係)	19
(連結損益計算書関係)	20
(連結包括利益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(開示の省略)	22
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	26
6. 個別財務諸表	27
(1) 貸借対照表	27
(2) 損益計算書	29
(3) 株主資本等変動計算書	30
7. その他	32
(1) 生産、受注及び販売の状況	32
(2) 役員の異動	32

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、政府の経済・金融政策による景気回復が引き続き期待されたものの、米国の利上げ、原油安、中国経済の低迷など世界経済の影響が懸念され、平成28年1月以降、為替や株価の変動が激しくなるなど、将来への見通しについて予断を許さない状況となりました。

当社グループが属する分譲マンション業界においては、金融緩和に伴う住宅需要や不動産投資意欲の高まりとともに、活発な供給活動が続いているものの、土地価格や建築費の高騰が販売価格を押し上げ、需給の均衡について懸念も生じており、先行き不透明であります。

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

この結果、売上高 7,918,295千円（前期比24.3%増）、営業利益 780,573千円（前期比4.9%増）、経常利益 691,826千円（前期比0.3%減）となり、商用及び住居用の賃貸ビル1棟の売却益等による特別利益 144,911千円を計上したことから、当期純利益は 491,734千円（前期比10.2%増）となりました。

セグメント別の業績の概要は次のとおりであります。

(ファミリーマンション販売事業)

福岡市、横浜市で販売活動を行い、完成在庫及び当期完成の4物件（福岡市、横浜市）の引渡しを行い、戸建て、中古マンションも含め、合計106戸（前期は103戸）の引渡しとなりました。その結果、売上高 3,406,288千円（前期比22.9%増）となったものの、次期完成予定の3物件（福岡市、久留米市、熊本市）の販売活動を進め、販売費を使用したことから、セグメント利益 267,935千円（前期比41.3%減）となりました。

(資産運用型マンション販売事業)

引渡し戸数は、新築213戸及び中古35戸の合計248戸（前期は202戸）と伸長し、売上高 3,707,716千円（前期比25.6%増）、セグメント利益 480,466千円（前期比28.1%増）となりました。また、当期に4物件（福岡市）を完成させたほか、次期以降完成予定の5物件（福岡市）の開発を進めました。

(不動産賃貸管理事業)

新規物件の完成等に伴い管理戸数は2,234戸（前期は1,972戸）となりました。資産運用型マンションの引渡しに伴い賃貸管理収入が順調に増加したものの、商用及び住居用の賃貸ビル1棟の売却等に伴い賃貸収入が減少した結果、売上高 312,044千円（前期比2.8%減）、セグメント利益 110,393千円（前期比9.6%減）となりました。

(ビルメンテナンス事業)

マンション管理業、保守・点検業を継続して行い、売上高 113,560千円（前期比0.9%増）、セグメント利益 3,313千円（前期は子会社化に伴うのれんの一括償却により、セグメント損失 10,720千円）となりました。

(その他の事業)

不動産仲介業が好調に推移したほか、販売用土地（福岡市）を売却し、売上高 378,685千円（前期比76.2%増）、セグメント利益 151,611千円（前期比234.5%増）となりました。

② 次期の見通し

当社グループが属するマンション分譲業界においては、住宅ローン金利低下の後押しはあるものの、新築物件の供給が引き続き増加しており、市場においては競合が一段と厳しくなっていくものと考えられます。

このような環境のもと、当社グループは、ファミリーマンション販売事業において、次期完成予定物件（福岡市、久留米市、熊本市）の販売・引渡しを着実に進めてまいります。また、新たに建築に着手した4棟100戸（福岡市及び大野城市）の販売を進めるとともに、新規プロジェクトの獲得にも努めてまいります。

資産運用型マンション販売事業においては、完成在庫及び次期完成予定物件の販売・引渡しを進めるとともに、顧客の投資意欲に応えられる物件の開発に引き続き取り組んでまいります。

不動産賃貸管理事業においては、顧客（資産運用型マンションオーナー）や賃貸入居者の満足度向上に努め、業績の安定・向上を図ってまいります。また、ビルメンテナンス事業や不動産仲介業等のその他の事業の収益性向上に努め、業容の拡大を目指してまいります。

次期（平成29年1月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高 8,759百万円、営業利益 948百万円、経常利益 847百万円、親会社株主に帰属する当期純利益 513百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産は、前連結会計年度末に比べ 1,979,588千円増加し 10,505,843千円となりました。これは主として、商用及び住居用の賃貸ビルの売却に伴い、有形固定資産が 383,857千円減少したものの、プロジェクト開発の進捗に伴い、販売用不動産が 1,312,209千円、仕掛販売用不動産が 823,612千円それぞれ増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、前連結会計年度末に比べ、1,544,292千円増加し、8,055,108千円となりました。これは主として、プロジェクト開発の進捗に伴い、短期借入金が 1,304,360千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末に比べ 435,295千円増加し 2,450,735千円となりました。これは主として、利益剰余金が 411,446千円増加したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末に比べ 560,560千円増加し、1,523,437千円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は 1,224,525千円（前期比7.0%増）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益 836,738千円となったものの、当連結会計年度末月に資産運用型マンション1棟120戸の完成・引渡しを受けたほか、各プロジェクト開発の進捗に伴い、たな卸資産の増加額 2,135,530千円となったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果得られた資金は 613,399千円（前期は固定資産の取得等による 1,364,624千円の使用）となりました。これは主として、商用及び住居用賃貸ビルの1棟の売却に伴い、固定資産の売却による収入 498,967千円となったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は 1,171,687千円（前期比45.2%減）となりました。これは主として、長期借入金の返済による支出 1,166,071千円となったものの、プロジェクト開発の進捗に伴い、短期借入金の純増額 1,582,360千円、長期借入れによる収入 1,039,200千円となったことによるものであります。

キャッシュ・フロー指標の推移は、次のとおりであります。

	平成26年1月期	平成27年1月期	平成28年1月期
自己資本比率 (%)	24.8	23.3	22.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	32.0	35.4	30.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	△2,486.6	△505.4	△574.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	△1.7	△11.7	△8.1

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

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

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の配当政策は、利益状況に応じた配当を行うことを基本に、安定的な配当の維持並びに将来の事業展開に備えた内部留保の充実、財務体質の強化等の必要性を考慮し、総合的に判断・決定することとしております。

当期（平成28年1月期）の期末配当につきましては、上記配当政策を踏まえ、1株当たり普通配当金25円（前年同期は1株当たり20円）を予定しております。

また、当社は平成28年2月1日付でコーポレート・ガバナンス基準（注）を制定し、配当に関する基本方針を「年間の連結業績を基準とする連結配当性向30%を重要な指針とし、株主資本の水準を勘案して決定する。」と決めました。次期（平成29年1月期）の配当につきましては、この方針に基づき、1株当たり年間配当金40円（前期比15%増、配当性向31.8%）を予定しております。

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

(注) 当該基準は、当社ウェブサイト (<http://www.kose-re.jp/shareholder/new.html>) からご覧いただくことができます。

(4) 事業等のリスク

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

なお、本項における将来に関する事項は、本資料発表日（平成28年3月11日）現在において当社グループが判断したものであります。

① 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建物の区分所有等に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、土地基本法、不当景品類及び不当表示防止法、犯罪による収益の移転防止法に関する法律、各都道府県による暴力団排除条例、不動産の表示に関する公正競争規約、建設業法、建築士法、借地借家法、消防法等により、法的規制を受けております。なお、当社は、平成27年11月30日付で第2種金融商品取引業を廃止しており、当該業務に係る金融商品取引法等の規制によるリスクは消失しております。

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

区 分	免許・登録等の区分	免許・登録等の内容	取消事由	有効期間	有資格者数(人)	交付者(免許番号)
当 社	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成23年6月22日～ 平成28年6月21日	29	国土交通大臣 (2)第7271号
(株)コーセーアセットプラン	宅地建物取引業者免許	宅地建物取引業の遂行	宅地建物取引業法 第66条	平成25年4月16日～ 平成30年4月15日	6	福岡県知事 (2)第16119号

(注) 当連結会計年度末（平成28年1月31日）時点の状況であります。

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

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

(注) 当連結会計年度末（平成28年1月31日）時点の状況であります。

② 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

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

③ 事業用地の仕入れについて

当社は、事業基盤である福岡都市圏を中心に、不動産業者、建設会社、設計事務所及び金融機関等のネットワークを活用し、迅速な意思決定により、事業効率に優れた用地を取得してまいりました。しかしながら、地価の上昇や、用地取得の競合等からその取得が困難になった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、事業用地の売買契約の際、一定の調査を行った上、土壌汚染等の問題がないことを確認しておりますが、着工後に問題が発覚したり、売主が瑕疵担保責任を遂行しない場合、プロジェクト開発計画に支障をきたし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 資金調達について

当社グループは、事業用地の取得資金及び建設費用等を、主として金融機関からの借入により調達しておりますが、各金融機関との関係強化を図るとともに、社債発行や共同事業など、資金調達の円滑化、多様化に努めてまいりました。しかしながら、金融情勢の悪化等により、当社の資金調達に支障が生じた場合、販売物件を計画どおりに供給することが困難となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 建設工事の外注について

当社は、マンションの建設については、プロジェクトごとに建設会社の施工能力、施工実績、財務内容等を慎重に勘案した上で、工事請負契約を締結しております。また、当社の建築管理担当者（1級建築施行管理技士）が、工程会議への出席、監理報告書の確認を行い、施工品質、設計・施工監理状況を監督し、建設工事の工程管理及び品質管理に万全を期しております。

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

⑥ 金利の上昇について

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

区 分	平成26年1月期 (連結)	平成27年1月期 (連結)	平成28年1月期 (連結)
有利子負債残高 (A) (千円)	3,550,523	5,782,361	7,037,850
総資産額 (B) (千円)	6,420,646	8,526,255	10,505,843
有利子負債依存度 (%) (A/B)	55.3	67.8	67.0
売上高 (千円)	5,681,954	6,371,203	7,918,295
営業利益 (C) (千円)	575,163	744,240	780,573
支払利息 (D) (千円)	85,724	97,615	151,359
(D/C) (%)	14.9	13.1	19.4

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

⑦ 近隣住民の反対運動について

当社は、マンションの建設にあたり、関係する法律、自治体の条例等を十分検討したうえ、周辺環境との調和を重視した開発を企画するとともに、周辺住民に対する事前説明会の実施等適切な対応を講じており、現在まで、近隣住民との重大な摩擦は発生しておりません。

しかしながら、今後、建設中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民の反対運動が発生する可能性があり、問題解決のための工事遅延や追加工事費用が発生する場合やプロジェクト開発が中止に至る場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 個人情報の管理について

当社グループは、既存顧客・契約見込客等の個人情報を保有しており、個人情報保護法に基づくプライバシーポリシーを制定し、個人情報を含む各種書類管理の徹底、電子的データのセキュリティ管理に努めております。また、平成28年1月の個人番号（マイナンバー）制度導入に伴い、取引先・役職員の個人番号情報の取扱いについて、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」に基づき、厳格な管理体制を構築しております。これらの個人情報等の取扱いについては、今後も細心の注意を払ってまいります。不測の事態によって外部への情報漏洩が発生した場合、当社グループへの信用低下や損害賠償請求による費用発生等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 事業エリアについて

当社グループは、福岡都市圏を中心に事業を展開し、当該地域に経営資源を集中することにより、効率的な事業運営を行ってまいりました。このことから、当社グループの業績は、福岡市を中心とする福岡県内の経済状況、雇用状況、賃貸需要、地価の動向等の影響を受ける可能性があります。また、当社グループが資産運用型マンションを供給する福岡市では、「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」等による規制が制定され、ワンルームマンションにおける管理人室の設置、駐車・駐輪施設の設置等が義務付けられております。当社は、プロジェクト開発にあたり、これらの規制に適切に対応してまいりましたが、今後の規制変更等により対応が困難となった場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

なお、当社グループは、業容の拡大及び事業エリア集中によるリスクの回避を目的とし、ファミリーマンション販売事業において、引き続き首都圏及び九州各県の中核市における事業展開に取り組んでまいります。しかしながら、競合激化により、当初期待した収益を確保できない場合や安定した事業運営ができない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 在庫リスクについて

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

⑪ 資産運用型マンションの販売について

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

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

⑫ ファミリーマンションの引渡し時期による業績の変動について

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

[四半期毎のファミリーマンション販売事業の売上高の推移 (単位 千円)]

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
平成26年1月期(連結)	105,481	825,318	1,096,894	1,109,271	3,136,966
平成27年1月期(連結)	854,715	1,778,926	33,165	104,476	2,771,282
平成28年1月期(連結)	527,798	481,724	213,352	2,183,414	3,406,288

(注) 各四半期の数値は、各四半期連結累計期間の数値から直前四半期連結累計期間の数値を減算して算定しており、第1四半期を除き監査法人による四半期レビューを受けておりません。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社(株式会社コーセーアールイー)及び連結子会社2社(株式会社コーセーアセットプラン、株式会社アールメンテナンス)で構成されており、ファミリーマンション販売事業、資産運用型マンション販売事業、不動産賃貸管理事業、ビルメンテナンス事業を主な業務としております。

ファミリーマンション販売事業は、福岡都市圏を中心に首都圏、九州各県の中核市において、資産運用型マンション販売事業は、賃貸需要の高い福岡市中心部において、「理想の住まいづくり」の理念の下、高品質を追求した分譲マンション「グランフォーレ」シリーズの企画・開発・販売を行っております。

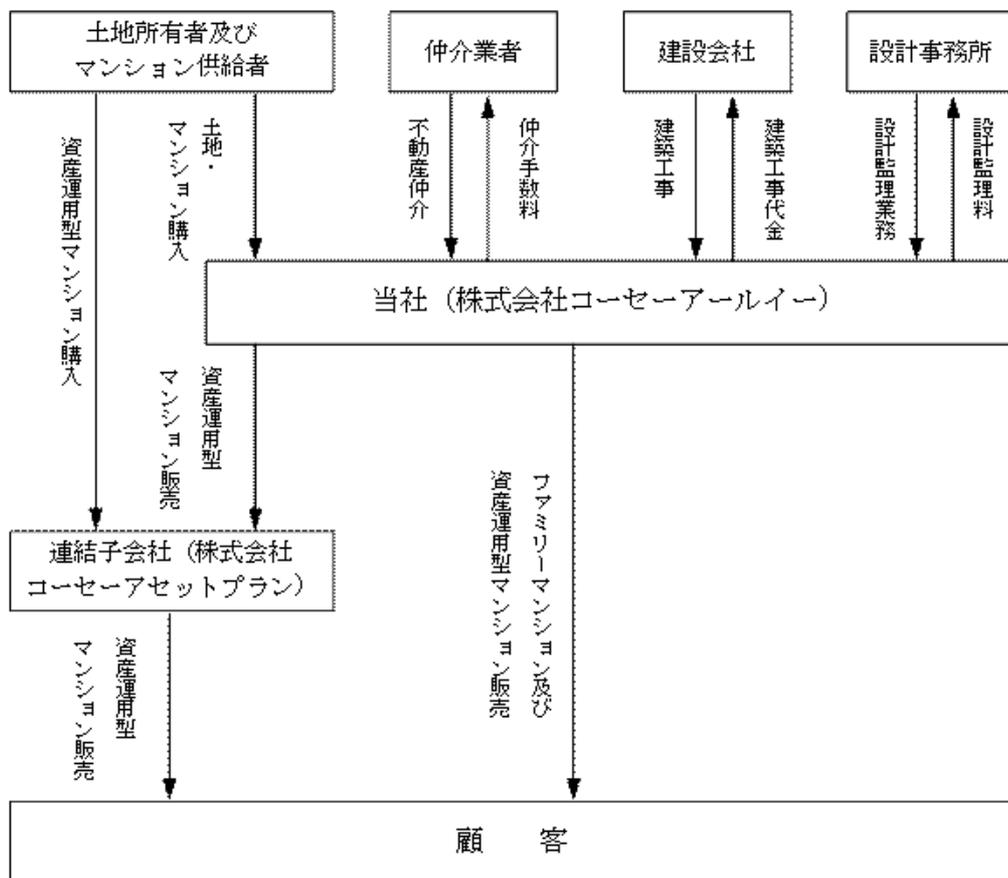
なお、ファミリーマンション販売事業には、戸建て及び中古ファミリーマンション販売を含み、資産運用型マンション販売事業には、中古資産運用型マンション販売を含んでおります。

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

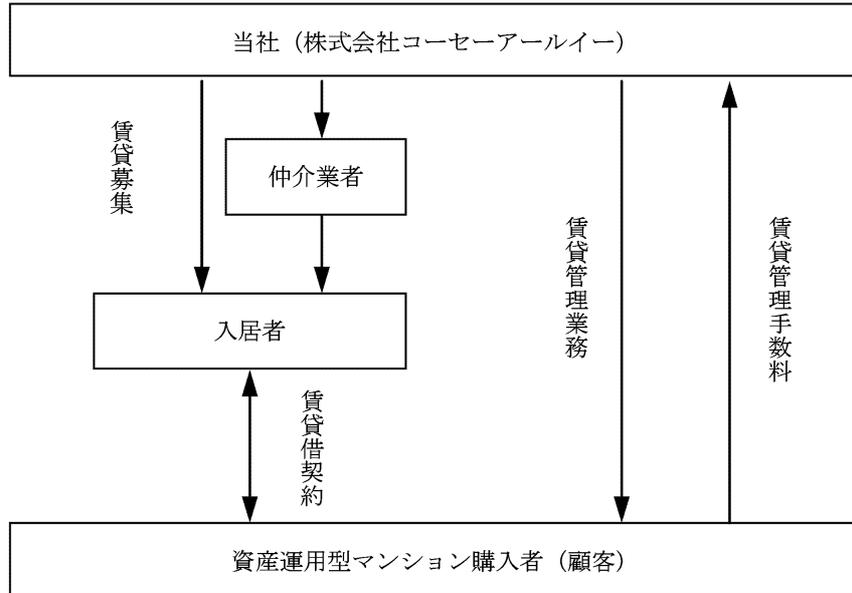
ビルメンテナンス事業は、株式会社アールメンテナンスにより、主に当社グループが福岡都市圏で供給するファミリーマンション及び資産運用型マンションの管理事務や点検・保守等のアフターサービスを受託しております。

以上の状況を事業系統図によって示すと次のとおりであります。

(ファミリーマンション販売事業及び資産運用型マンション販売事業)

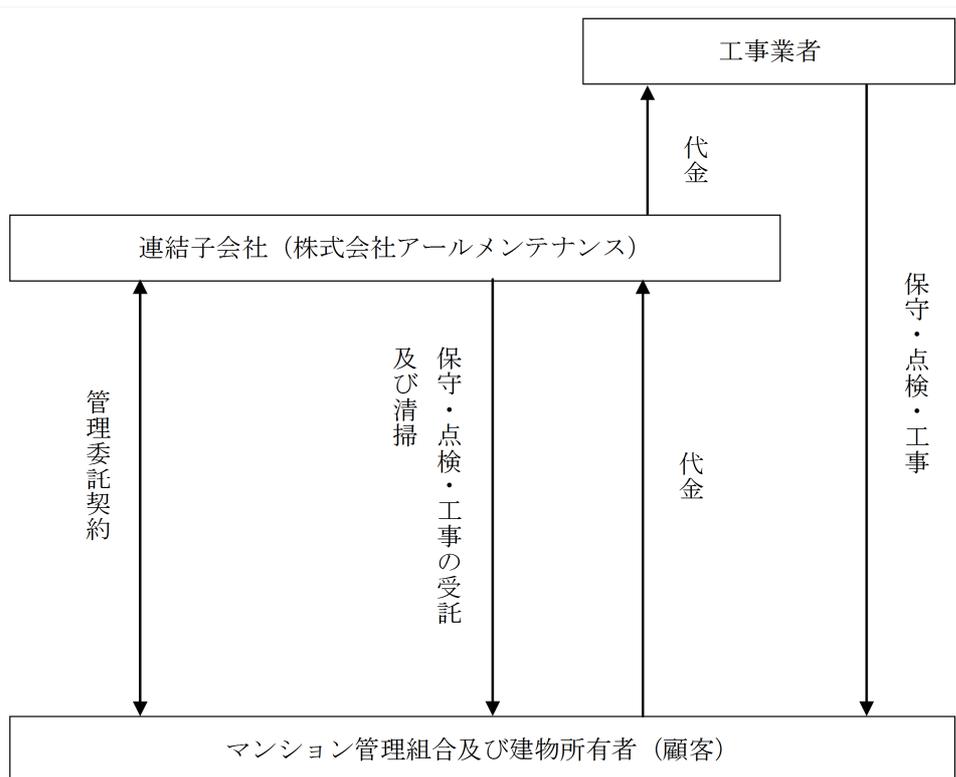


(不動産賃貸管理事業)



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

(ビルメンテナンス事業)



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

① お客様の視点による理想の住まいの提供

お客様の住まいに対するニーズは時代とともに変化しており、当社グループは、ファミリーマンション、資産運用型マンションのいずれについても、お客様の視点に立った「理想の住まいづくり」を目指してまいります。

② 経営体制の強化と事業規模の拡大

お客様に安心していただける住まいを継続して提供していくため、当社グループは、各部門の業務効率を高めるとともに、組織の再編成及び補強を行って経営体制を強化し、可能性のある事業領域を見極めつつ、事業規模の拡大に取り組んでまいります。

③ 地域社会との信頼関係の構築

当社グループは、地域に根ざし、お客様や地域社会と共生することを、企業としての存在意義と考えております。当社グループは、住・職・遊を融合させ、便利で安全で快適な住まいを提供し、お客様のより豊かな暮らしの創造に寄与することを通じて、地域社会の発展に貢献してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、自己資本利益率20%、売上高経常利益率10%を重要な経営指標とし、その達成に取り組んでまいりました。これらの経営指標の推移は、次のとおりであります。

	平成26年1月期	平成27年1月期	平成28年1月期
自己資本当期純利益率 (%)	21.9	24.9	22.4
売上高経常利益率 (%)	9.7	10.9	8.7

また、当社は、平成28年2月1日付でコーポレート・ガバナンス基準（注）を制定し、株主資本に関する基本方針の中で「取締役会は、中期経営計画の策定において、株主資本に係る経営指標（自己資本率、自己資本利益率、総資産利益率）の妥当性を審議する。」旨を定めました。現行の中期経営計画（平成26年3月13日公表、注）における、これらの指標の計画値とその推移は次のとおりであり、その達成に取り組んでまいります。

	平成27年1月期（前期）		平成28年1月期（当期）		平成29年1月期（次期）	
	計画値	実績値	計画値	実績値	計画値	予想値
自己資本比率 (%)	24.2	23.3	26.6	22.9	28.4	25.4
自己資本当期純利益率 (%)	21.1	24.9	18.7	22.4	17.6	19.7
総資産当期純利益率 (%)	5.2	6.0	4.7	5.2	4.8	4.8

（注）コーポレート・ガバナンス基準及び現行の中期経営計画は、当社ウェブサイト（<http://www.kose-re.jp/shareholder/new.html>）からご覧いただくことができます。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、ファミリーマンション販売事業及び資産運用型マンション販売事業において、事業用地仕入、プロジェクト企画、建築コスト及び工期管理それぞれの機能を充実させ、プロジェクト数を増やして事業規模の拡大を図ってまいります。不動産賃貸管理事業においては、自社所有ビルによる賃貸業を加え、ストックビジネスとしての安定成長を維持するとともに、前期（平成27年1月期）より参入したビルメンテナンス事業のほか不動産仲介業等の周辺事業の拡大に取り組んでまいります。

なお、当社グループは、上記経営戦略に基づき、当期平成27年1月期から平成29年1月期までの3カ年に係る中期経営計画（平成26年3月13日公表「中期経営計画の策定に関するお知らせ」）を策定しており、その進捗は次のとおりであります。

	平成27年1月期（前期）		平成28年1月期（当期）		平成29年1月期（次期）	
	計画値	実績値	計画値	実績値	計画値	予想値
売上高（百万円）	6,368	6,371	7,477	7,918	8,237	8,759
営業利益（百万円）	740	744	807	780	857	948
経常利益（百万円）	682	693	722	691	772	847
当期純利益（百万円）（注）	375	446	397	491	425	513

（注）次期平成29年1月期の当期純利益は、「親会社株主に帰属する当期純利益」であります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループが属する分譲マンション業界におきましては、景気回復傾向と不動産投資意欲の高まりから、着工件数が増加するなど市況の活発化に伴い、事業者間の仕入・販売競争はいつそう激しくなっていくものと考えられます。また、消費税率引上げ、建築コスト上昇の影響による販売価格の上昇と所得環境の改善動向によっては、顧客の購買力が相対的に低下する可能性があります。このような事業環境のもと、当社グループの対処すべき課題は次のとおりであります。

① 企画・開発

ファミリーマンション開発においては、周辺エリアの需給状況を的確に見通し、立地条件を厳選して、販売競争に優位な物件を供給してまいります。また、首都圏における仕入機能の強化に引き続き取り組みます。

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

② 販売

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

③ 組織

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

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、当面の経営環境における連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を勘案し、従来どおり日本基準を適用する方針であります。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、経営環境の変化、海外取引の可能性並びに株主構成の動向等を総合的に判断し、合理性を踏まえたうえで適切に対応してまいります。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年1月31日)	当連結会計年度 (平成28年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,828,643	2,264,907
売掛金	8,612	6,210
販売用不動産	1,031,038	2,343,247
仕掛販売用不動産	3,086,127	3,909,739
繰延税金資産	39,446	52,459
その他	320,109	113,100
貸倒引当金	△140	△10
流動資産合計	6,313,837	8,689,656
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,040,536	804,508
減価償却累計額	△83,642	△94,616
減損損失累計額	△772	△772
建物及び構築物 (純額)	956,122	709,120
土地	1,144,931	1,014,341
リース資産	36,888	36,420
減価償却累計額	△9,188	△14,575
リース資産 (純額)	27,699	21,844
その他	16,008	15,575
減価償却累計額	△14,360	△14,338
その他 (純額)	1,647	1,237
有形固定資産合計	2,130,401	1,746,543
無形固定資産		
リース資産	9,800	6,860
その他	1,866	1,748
無形固定資産合計	11,666	8,608
投資その他の資産		
投資その他の資産	73,020	63,725
貸倒引当金	△2,671	△2,690
投資その他の資産合計	70,349	61,035
固定資産合計	2,212,417	1,816,187
資産合計	8,526,255	10,505,843

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年1月31日)	当連結会計年度 (平成28年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	47,331	31,878
電子記録債務	—	237,600
短期借入金	2,538,900	3,843,260
1年内返済予定の長期借入金	391,148	657,418
1年内償還予定の社債	200,000	—
未払法人税等	138,171	218,839
前受金	85,301	166,419
賞与引当金	11,142	11,142
その他の引当金	21,361	32,435
その他	311,022	217,544
流動負債合計	3,744,378	5,416,537
固定負債		
長期借入金	2,652,313	2,537,172
長期預り敷金	87,165	84,649
その他	26,958	16,748
固定負債合計	2,766,437	2,638,570
負債合計	6,510,815	8,055,108
純資産の部		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金	212,744	219,582
利益剰余金	1,450,167	1,861,613
自己株式	△24,278	△15,117
株主資本合計	1,976,632	2,404,078
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10,356	2,271
その他の包括利益累計額合計	10,356	2,271
少数株主持分	28,450	44,386
純資産合計	2,015,439	2,450,735
負債純資産合計	8,526,255	10,505,843

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
売上高	6,371,203	7,918,295
売上原価	4,345,120	5,580,426
売上総利益	2,026,083	2,337,868
販売費及び一般管理費	1,281,843	1,557,295
営業利益	744,240	780,573
営業外収益		
受取家賃	34,909	23,992
受取手数料	21,585	18,370
受取賃貸料	3,046	14,645
違約金収入	1,866	8,699
その他	12,165	8,186
営業外収益合計	73,573	73,895
営業外費用		
支払利息	97,615	151,359
融資手数料	11,766	1,997
その他	14,754	9,286
営業外費用合計	124,136	162,643
経常利益	693,676	691,826
特別利益		
固定資産売却益	—	139,133
投資有価証券売却益	—	5,778
特別利益合計	—	144,911
税金等調整前当期純利益	693,676	836,738
法人税、住民税及び事業税	249,066	333,393
法人税等調整額	△11,841	△12,025
法人税等合計	237,224	321,368
少数株主損益調整前当期純利益	456,451	515,369
少数株主利益	10,240	23,635
当期純利益	446,211	491,734

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	456,451	515,369
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,534	△8,085
その他の包括利益合計	5,534	△8,085
包括利益	461,986	507,283
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	451,745	483,648
少数株主に係る包括利益	10,240	23,635

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	338,000	212,744	1,064,171	△24,278	1,590,636
当期変動額					
剰余金の配当			△60,216		△60,216
当期純利益			446,211		446,211
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	385,995	-	385,995
当期末残高	338,000	212,744	1,450,167	△24,278	1,976,632

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	4,822	4,822	25,910	1,621,369
当期変動額				
剰余金の配当				△60,216
当期純利益				446,211
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5,534	5,534	2,540	8,075
当期変動額合計	5,534	5,534	2,540	394,070
当期末残高	10,356	10,356	28,450	2,015,439

当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

(単位: 千円)

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

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	693,676	836,738
減価償却費	46,048	46,910
のれん償却額	13,136	-
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	260	△111
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,230	0
その他の引当金の増減額 (△は減少)	4,443	11,074
受取利息及び受取配当金	△1,152	△1,014
支払利息	97,615	151,359
固定資産売却損益 (△は益)	-	△139,133
投資有価証券売却損益 (△は益)	-	△5,778
売上債権の増減額 (△は増加)	7,513	2,401
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△936,592	△2,135,530
前払費用の増減額 (△は増加)	5,583	△9,643
仕入債務の増減額 (△は減少)	△582,001	222,146
前受金の増減額 (△は減少)	△64,573	81,118
未払消費税等の増減額 (△は減少)	92,099	△96,978
未払金の増減額 (△は減少)	23,599	△19,680
預り金の増減額 (△は減少)	△22,122	17,341
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	15,069	△2,515
その他	△172,514	215,918
小計	△777,681	△825,378
利息及び配当金の受取額	1,163	1,009
利息の支払額	△89,631	△147,032
法人税等の支払額	△277,949	△253,125
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,144,099	△1,224,525
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	△364,952	△575,907
定期預金の払戻による収入	262,400	700,203
固定資産の取得による支出	△1,267,396	△16,527
固定資産の売却による収入	-	498,967
投資有価証券の取得による支出	△150,895	△884
投資有価証券の売却による収入	150,011	9,597
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	8,815	-
敷金及び保証金の差入による支出	△2,657	△2,051
敷金及び保証金の回収による収入	51	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,364,624	613,399
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)	881,834	1,582,360
長期借入れによる収入	2,253,600	1,039,200
長期借入金の返済による支出	△920,367	△1,166,071
社債の償還による支出	-	△200,000
自己株式の売却による収入	-	16,000
配当金の支払額	△60,093	△80,144
少数株主への配当金の支払額	△7,700	△7,700
その他	△7,548	△11,956
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,139,725	1,171,687
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△368,998	560,560
現金及び現金同等物の期首残高	1,331,874	962,876
現金及び現金同等物の期末残高	962,876	1,523,437

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 2社
- (2) 連結子会社の名称
株式会社コーセーアセットプラン
株式会社アールメンテナンス

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しております

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10年～50年

構築物 10年

工具器具備品 4年～8年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

③ 家賃保証引当金

一部の管理委託契約に基づく家賃保証費等の支払に備えるため、翌連結会計年度以降の支払見積額を計上しております。

なお、表示につきましては、流動負債の「その他の引当金」としております。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

(連結貸借対照表関係)

※1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年1月31日)	当連結会計年度 (平成28年1月31日)
販売用不動産	550,591千円	1,670,979千円
仕掛販売用不動産	2,785,586	3,150,650
建物	950,761	702,399
土地	1,138,590	1,007,999
計	5,425,529	6,532,029

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年1月31日)	当連結会計年度 (平成28年1月31日)
短期借入金	2,538,900千円	3,725,760千円
1年内返済予定の長期借入金	311,016	577,204
長期借入金	2,442,378	2,399,985
計	5,292,294	6,702,949

2. 保証債務

次の共同企業体の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成27年1月31日)	当連結会計年度 (平成28年1月31日)
コーセーアールイー・ランディックアソシエイツ共同企業体 (借入債務)	981,500千円	1,215,000千円

(連結損益計算書関係)

※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
広告宣伝費	141,743千円	268,694千円
販売促進費	214,967	303,717
家賃保証引当金繰入額	10,878	20,274
役員報酬	112,920	121,245
給与・賞与	374,612	441,933
賞与引当金繰入額	11,142	11,142
福利厚生費	78,213	68,686
減価償却費	11,163	15,522

※2. 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
建物及び構築物	－千円	80,495千円
土地	－	58,638
合計	－	139,133

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	8,565千円	△6,906千円
組替調整額	－	△5,778
税効果調整前	8,565	△12,684
税効果額	△3,030	4,598
その他有価証券評価差額金	5,534	△8,085
その他の包括利益合計	5,534	△8,085

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成26年2月1日 至平成27年1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	4,184,000	—	—	4,184,000
合計	4,184,000	—	—	4,184,000
自己株式				
普通株式	169,600	—	—	169,600
合計	169,600	—	—	169,600

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年4月24日 定時株主総会	普通株式	60,216	利益剰余金	15	平成26年1月31日	平成26年4月25日

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

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

当連結会計年度(自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
現金及び預金勘定	1,828,643千円	2,264,907千円
預金期間が3ヶ月を超える定期預金	△865,766	△741,470
現金及び現金同等物	962,876	1,523,437

(開示の省略)

リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、関連当事者情報、賃貸等不動産関係に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられたため、開示を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業目的又は販売・サービスの内容等が概ね類似している各個別事業を「ファミリーマンション販売事業」、「資産運用型マンション販売事業」、「不動産賃貸管理事業」、「ビルメンテナンス事業」の4つに集約し、それぞれ専門組織を構成して事業活動を展開していることから、これらを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの事業内容は、以下のとおりであります。

報告セグメント	事業内容
ファミリーマンション販売事業	ファミリーマンションの企画・販売
資産運用型マンション販売事業	資産運用型マンションの企画・販売
不動産賃貸管理事業	資産運用型マンション等の賃貸管理及び賃貸
ビルメンテナンス事業	マンション等の管理及びメンテナンス

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

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

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	ファミリー マンション 販売事業	資産運用型 マンション 販売事業	不動産賃貸 管理事業	ビルメンテ ナンス事業	計				
売上高									
(1) 外部顧客への売上高	2,771,282	2,951,472	320,933	112,565	6,156,254	214,948	6,371,203	—	6,371,203
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	1,184	—	1,184	204	1,388	△1,388	—
計	2,771,282	2,951,472	322,117	112,565	6,157,438	215,152	6,372,591	△1,388	6,371,203
セグメント利益又は損失(△)	456,495	375,067	122,075	△10,720	942,917	45,322	988,239	△243,999	744,240
セグメント資産	2,654,385	1,692,664	2,156,994	33,574	6,537,619	216,301	6,753,920	1,772,335	8,526,255
セグメント負債	2,180,878	1,300,057	1,963,768	19,308	5,464,012	223,249	5,687,262	823,553	6,510,815
その他の項目									
減価償却費	78	2,565	34,884	474	38,002	—	38,002	8,046	46,048
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	590	—	1,266,806	—	1,267,396	—	1,267,396	14,734	1,282,131

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、仲介業及び土地売却を含んでおります。
2. 調整額は以下のとおりであります。
- (1) セグメント利益又は損失の調整額△243,999千円には、セグメント間取引消去△1,388千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△242,611千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産及びセグメント負債の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

(単位: 千円)

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

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

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)

(単位：千円)

	ファミリーマンション販売事業	資産運用型マンション販売事業	不動産賃貸管理事業	ビルメンテナンス事業	その他(注)	全社・消去	合計
当期償却額	—	—	—	13,136	—	—	13,136
当期末残高	—	—	—	—	—	—	—

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

当連結会計年度(自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
1株当たり純資産額	494.97円	590.02円
1株当たり当期純利益金額	111.15円	121.34円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	109.98円	－円

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

2. 1株当たり当期純利益又は潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	446,211	491,734
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)	446,211	491,734
普通株式の期中平均株式数(株)	4,014,400	4,052,384
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	－	－
普通株式増加数(株)	42,727	－
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	――	――

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年1月31日)	当事業年度 (平成28年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,739,316	2,002,538
売掛金	1,583	1,282
販売用不動産	983,462	2,283,608
仕掛販売用不動産	3,086,127	3,909,739
貯蔵品	334	186
前渡金	278,678	14,777
前払費用	21,296	24,620
繰延税金資産	32,199	41,146
短期貸付金	—	570,000
その他	13,122	65,185
貸倒引当金	△140	△10
流動資産合計	6,155,982	8,913,076
固定資産		
有形固定資産		
建物	955,135	706,406
構築物	213	163
工具、器具及び備品	1,235	1,084
土地	1,144,931	1,014,341
リース資産	19,058	15,517
有形固定資産合計	2,120,575	1,737,513
無形固定資産		
リース資産	9,800	6,860
その他	1,791	1,673
無形固定資産合計	11,591	8,533
投資その他の資産		
投資有価証券	25,789	10,169
関係会社株式	31,500	31,500
その他	38,990	43,086
貸倒引当金	△2,671	△2,690
投資その他の資産合計	93,608	82,065
固定資産合計	2,225,775	1,828,112
資産合計	8,381,757	10,741,189

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年1月31日)	当事業年度 (平成28年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	43,498	29,975
電子記録債務	—	237,600
短期借入金	2,416,400	3,843,260
1年内返済予定の長期借入金	362,616	636,270
1年内償還予定の社債	200,000	—
未払金	67,310	49,421
未払費用	23,660	28,777
未払法人税等	127,011	167,562
前受金	291,241	718,756
預り金	86,603	98,558
賞与引当金	8,258	7,988
その他の引当金	14,198	18,563
その他	115,671	21,773
流動負債合計	3,756,468	5,858,506
固定負債		
長期借入金	2,609,078	2,515,085
長期預り敷金	87,165	84,649
リース債務	19,848	12,734
繰延税金負債	783	—
固定負債合計	2,716,875	2,612,469
負債合計	6,473,344	8,470,976
純資産の部		
株主資本		
資本金	338,000	338,000
資本剰余金		
資本準備金	207,000	207,000
その他資本剰余金	5,744	12,582
資本剰余金合計	212,744	219,582
利益剰余金		
利益準備金	5,240	5,240
その他利益剰余金		
別途積立金	700,000	800,000
繰越利益剰余金	666,351	920,236
利益剰余金合計	1,371,591	1,725,476
自己株式	△24,278	△15,117
株主資本合計	1,898,056	2,267,941
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	10,356	2,271
評価・換算差額等合計	10,356	2,271
純資産合計	1,908,413	2,270,213
負債純資産合計	8,381,757	10,741,189

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当事業年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
売上高		
不動産収入	5,403,215	6,532,967
賃貸事業収入	368,424	365,667
売上高合計	5,771,639	6,898,634
売上原価		
不動産売上原価	4,014,530	5,049,213
賃貸事業売上原価	136,922	128,974
売上原価合計	4,151,452	5,178,188
売上総利益	1,620,187	1,720,446
販売費及び一般管理費	940,530	1,106,629
営業利益	679,656	613,816
営業外収益		
受取利息及び配当金	26,386	26,738
受取家賃	27,481	19,814
受取手数料	21,585	18,370
受取賃貸料	3,046	14,645
違約金収入	1,559	7,697
その他	10,344	6,793
営業外収益合計	90,403	94,060
営業外費用		
支払利息	92,600	148,301
社債利息	1,216	60
融資手数料	9,734	1,376
その他	13,621	7,692
営業外費用合計	117,172	157,431
経常利益	652,887	550,446
特別利益		
固定資産売却益	—	139,133
投資有価証券売却益	—	5,778
特別利益合計	—	144,911
税引前当期純利益	652,887	695,358
法人税、住民税及び事業税	219,834	268,945
法人税等調整額	△8,999	△7,760
法人税等合計	210,834	261,184
当期純利益	442,052	434,173

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本									株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式		
		資本準備 金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	利益準備 金	その他利益剰余金				
					別途積立 金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	600,000	384,514	989,754	△24,278	1,516,219
当期変動額										
別途積立金の積立						100,000	△100,000	-		-
剰余金の配当							△60,216	△60,216		△60,216
当期純利益							442,052	442,052		442,052
株主資本以外の項目の当期 変動額 (純額)										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	100,000	281,836	381,836	-	381,836
当期末残高	338,000	207,000	5,744	212,744	5,240	700,000	666,351	1,371,591	△24,278	1,898,056

	評価・換算差額等		純資産合 計
	その他有 価証券評 価差額金	評価・換 算差額等 合計	
当期首残高	4,822	4,822	1,521,042
当期変動額			
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			△60,216
当期純利益			442,052
株主資本以外の項目の当期 変動額 (純額)	5,534	5,534	5,534
当期変動額合計	5,534	5,534	387,371
当期末残高	10,356	10,356	1,908,413

当事業年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

(単位: 千円)

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

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

7. その他

(1) 生産、受注及び販売の実績

① 生産実績

該当事項はありません。

② 契約実績

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

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)					
	期中契約高			年度末契約残高		
	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
ファミリーマンション販売事業	149	4,969,268	327.9	68	2,360,256	296.0
資産運用型マンション販売事業	255	3,792,911	127.2	33	479,554	121.6
合計	404	8,762,179	194.8	101	2,839,810	238.3

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

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

③ 販売実績

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

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)		
	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
ファミリーマンション販売事業	106	3,406,288	122.9
資産運用型マンション販売事業	248	3,707,716	125.6
不動産賃貸管理事業		312,044	97.2
ビルメンテナンス事業		113,560	100.9
報告セグメント計	354	7,539,609	122.5
その他の事業		378,685	176.2
合計	354	7,918,295	124.3

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

3. その他の事業は、仲介業及び土地売却が含まれております。

(2) 役員の異動

該当事項はありません。