

平成29年 4 月12日

株主各位

## 第27期定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

① 連結計算書類の連結注記表 .....	1 頁
② 計算書類の個別注記表 .....	6 頁

上記の事項につきましては、法令及び当社定款に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<http://www.kose-re.jp/shareholder/ir.html>) に掲載することにより、株主の皆様提供しております。

# 株式会社コーセーアールイー

## 連結注記表

### [連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等]

#### 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 2社

連結子会社の名称

(株)コーセーアセットプラン

(株)アールメンテナンス

#### 2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

#### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

#### 4. 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### ① 有価証券の評価基準及び評価方法

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 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額について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) 重要な固定資産の減価償却の方法

###### ① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10年～50年

構築物 10年

工具器具備品 4年～8年

###### ② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

###### ③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 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、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に負担すべき額を計上しております。

③ 家賃保証引当金

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

(4) その他連結計算書類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。

5. 会計方針の変更

(企業結合に関する会計基準等の適用)

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

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

これによる連結計算書類に与える影響はありません。

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

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

これによる損益に与える影響は軽微であります。

[連結貸借対照表に関する注記]

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	150,114 千円
仕掛販売用不動産	4,099,121
建物	678,019
土地	1,007,999
計	5,935,254

(2) 担保に係る債務

短期借入金	3,323,769 千円
1年内返済予定長期借入金	92,004
長期借入金	3,066,981
計	6,482,754

2. 債務保証

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。

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 902,409 千円

3. 有形固定資産の減価償却累計額 157,930 千円

4. 有形固定資産の減損損失累計額

減損損失累計額は、減価償却累計額に含めております。

[連結株主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	4,184,000株	－株	－株	4,184,000株

2. 自己株式の数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	105,600株	－株	－株	105,600株

3. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額等

平成28年4月27日開催の第26期定時株主総会決議による配当に関する事項

- ・配当金の総額 101,960千円
- ・1株当たり配当額 25円
- ・基準日 平成28年1月31日
- ・効力発生日 平成28年4月28日

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

平成29年4月27日開催の第27期定時株主総会において次のとおり付議いたします。

- ・配当金の総額 203,920千円
- ・1株当たり配当額 50円
- ・基準日 平成29年1月31日
- ・効力発生日 平成29年4月28日

## [金融商品に関する注記]

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

営業債務である支払手形及び買掛金は、すべて1年以内の支払期日であります。

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

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年1月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

(単位：千円)

	連結貸借対照表 計上額 (※2)	時価 (※2)	差額
(1) 現金及び預金	1,924,689	1,924,689	—
(2) 売掛金	7,369	7,369	—
(3) 投資有価証券			
其他有価証券	13,795	13,795	—
(4) 支払手形及び買掛金	(798,901)	(798,901)	—
(5) 未払金	(65,549)	(65,549)	—
(6) 未払法人税等	(199,353)	(199,353)	—
(7) 前受金	(211,434)	(211,434)	—
(8) 短期借入金	(4,579,769)	(4,579,769)	—
(9) 長期借入金 (※1)	(3,295,109)	(3,462,431)	167,322

(※1) 長期借入金には、1年内返済予定長期借入金が含まれております。

(※2) 負債に計上されているものについては、( ) で示しております。

#### (注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

##### (1) 現金及び預金、並びに (2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

##### (3) 投資有価証券

これらの時価については、株式の取引所の価格によっております。

(4) 支払手形及び買掛金、(5) 未払金、(6) 未払法人税等、(7) 前受金及び(8) 短期借入金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(9) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

2. 非上場株式（連結貸借対照表計上額126千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もること等ができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3) 投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

**[賃貸等不動産に関する注記]**

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、福岡県において、商用及び住居用の賃貸ビル（土地を含む。）を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：千円)

連結貸借対照表計上額	時価
1,537,070	1,629,000

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

**[1株当たり情報に関する注記]**

(1) 1株当たり純資産額 365円77銭

(2) 1株当たり当期純利益 83円02銭

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

**[重要な後発事象に関する注記]**

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

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

(1) 分割による増加する株式数

普通株式 4,184,000株

(2) 分割方法

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

なお、「1株当たり情報に関する注記」は、当該株式分割が当連結会計年度の期首に行われたと仮定して算出しております。

**[その他の注記]**

記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨て、比率については四捨五入しております。

## 個別注記表

### [重要な会計方針に係る事項に関する注記]

#### 1. 資産の評価基準及び評価方法

##### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式・・・移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

##### (2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額について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. 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	10年～50年
構築物	10年
工具器具備品	4年～8年

##### (2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

##### (3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

#### 3. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

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

##### (2) 賞与引当金

従業員への賞与の支給に備えるため、将来の支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

##### (3) 家賃保証引当金

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

#### 4. その他計算書類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。

## 5. 会計方針の変更

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

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

これによる損益に与える影響は軽微であります。

[貸借対照表に関する注記]

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	150,114 千円
仕掛販売用不動産	4,099,121
建物	678,019
土地	1,007,999
計	5,935,254

(2) 担保に係る債務

短期借入金	3,323,769 千円
1年内返済予定長期借入金	92,004
長期借入金	3,066,981
計	6,482,754

2. 債務保証

次の子会社等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。

株式会社コーセーアセットプラン	19,075 千円
コーセーアールイー・ランディックアソシエイツ共同企業体	902,409 千円

3. 関係会社に対する金銭債権、債務

短期金銭債務	1,934 千円
--------	----------

4. 有形固定資産の減価償却累計額 145,466 千円

5. 有形固定資産の減損損失累計額

減損損失累計額は、減価償却累計額に含めております。

[損益計算書に関する注記]

関係会社との取引高	
売上高	1,178,048 千円

[株主資本等変動計算書に関する注記]

当事業年度末日における自己株式の種類及び株式数	
普通株式	105,600 株

[税効果会計に関する注記]

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

繰延税金資産	
未払事業税	9,204 千円
賞与引当金	3,253
家賃保証引当金	7,563
モデルルーム費	12,633
その他	7,532
繰延税金資産小計	40,187
評価性引当額	△17,490
繰延税金資産合計	22,696
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	1,863 千円
繰延税金負債合計	1,863
繰延税金資産の純額	20,832

[関連当事者との取引に関する注記]

関連会社等

種類	会社等の名称	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	株式会社コーセーアセットプラン	15,000	不動産 販売業	所有 直接 76.7	当社開発 マンションの 販売 役員兼任 2名	資産運用 型マンションの 販売(注)1	1,176,141	前受金	—
						資金の貸 付(注)2	331,000	短期貸付金	—
						利息の受 取(注)2	2,634	その他 流動資産	—
						債務保証 (注)3	19,075	—	—

- (注) 1. 価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して当社が希望価格を提示し、価格交渉の上で決定しております。
2. 株式会社コーセーアセットプランに対する資金の貸付については、市場金利を勘案して決定しております。
3. 株式会社コーセーアセットプランの銀行借入(19,075千円)につき、当社が債務保証を行っております。なお、保証料は受け取っておりません。また、債務保証残高は取引金額に記載しております。

法人主要株主等

種類	会社等の名称	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係 会社	株式会社TMI トラスト	3,000	不動産 賃貸業	被所有 直接 25.7	賃貸マン ションの 管理 役員兼任 1名	家賃等の 回収、送 金(注)	15,652	預り金	1,267

- (注) 当社は、入居者から家賃等の回収を行い、株式会社TMIトラストに送金した金額を取引金額に記載しております。

[1株当たり情報に関する注記]

- (1) 1株当たり純資産額 336円13銭
- (2) 1株当たり当期純利益 70円07銭

(注) 当社は、平成28年12月8日開催の取締役会の決議に基づき、平成29年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益を算定しております。

**[重要な後発事象に関する注記]**

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

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

(1) 分割による増加する株式数

普通株式 4,184,000株

(2) 分割方法

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

なお、「1株当たり情報に関する注記」は、当該株式分割が当事業年度の期首に行われたと仮定して算出しております。

**[その他の注記]**

記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨て、比率については四捨五入しております。