

平成26年4月9日

株主各位

第24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	7 頁

上記の事項につきましては、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<http://www.kose-re.jp>) 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 …… 1社
連結子会社の名称…… (株)コーセーアセットプラン

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）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。

[会計方針の変更に関する注記]

当社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成25年2月1日以後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方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の損益に与える影響額は軽微であります。

[表示方法の変更に関する注記]

受取手数料の表示方法は、従来、連結損益計算書上、その他（前連結会計年度 16,827千円）に含めて表示しておりましたが、重要性が増したため、当連結会計年度より、受取手数料（当連結会計年度 25,243千円）として表示しております。

[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	959,818 千円
仕掛販売用不動産	1,219,558
建物	408,544
土地	449,101
計	3,037,023

(2) 担保に係る債務

短期借入金	1,416,098 千円
1年内返済予定長期借入金	707,500
長期借入金	941,054
計	3,064,652

上記担保提供資産のうち、建物と土地につきましては当社発行の社債200,000千円に対する銀行保証の担保として差入っております。

2. 財務制限条項

以下の借入金に関して、次のとおり確約しており、確約内容に反した場合は、当該債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

1年内返済予定長期借入金	46,680 千円
長期借入金	160,280
計	206,960

(確約内容)

① 各年度の決算期末において、純資産額が1,086,800千円以下にならないこと。

② 借入先金融機関の事前承認なく第三者（当社の代表者、子会社等を含む。）に対し274,000千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

3. 有形固定資産の減価償却累計額 65,308 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	一株	一株	4,184,000株

2. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額等

平成25年4月25日開催の第23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 32,115千円
- ・1株当たり配当額 8円
- ・基準日 平成25年1月31日
- ・効力発生日 平成25年4月26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26年4月24日開催の第24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 60,216千円
- ・1株当たり配当額 15円
- ・基準日 平成26年1月31日
- ・効力発生日 平成26年4月25日

3. 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

	平成17年7月12日取締役会決議分	平成18年6月21日取締役会決議分
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
目的となる株式の数	57,600株	12,800株
新株予約権の残高	36個	8個

[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や社債発行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。

社債及び借入金は、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、現在、変動金利による社債及び長期借入金はありますが、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26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	2,091,187	2,091,187	—
(2) 売掛金	1,609	1,609	—
(3) 投資有価証券 その他有価証券	16,274	16,274	—
(4) 支払手形及び買掛金	(627,087)	(627,087)	—
(5) 未払金	(29,293)	(29,293)	—
(6) 未払法人税等	(163,503)	(163,503)	—
(7) 前受金	(149,875)	(149,875)	—
(8) 短期借入金	(1,511,266)	(1,511,266)	—
(9) 社債	(200,000)	(200,109)	109
(10) 長期借入金 (※1)	(1,839,257)	(1,879,091)	39,834

(※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) 社債、及び(10) 長期借入金

社債及び長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の社債発行又は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
701,832	668,000

(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	397円43銭
(2) 1株当たり当期純利益	79円19銭

[重要な後発事象に関する注記]

(株式取得による会社の買収)

当社は、平成25年9月12日開催の取締役会において、株式会社アールメンテナンスの株式を取得し、子会社化することについての基本合意書を締結することを決議し、平成26年2月1日に同社の全株式を取得いたしました。

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称	株式会社アールメンテナンス
事業の内容	ビルのメンテナンス・保守・管理・清掃

②企業結合を行った理由

当社グループが開発・販売を行う物件の管理事業を取り込むことで、当社グループのストックビジネスとして、安定的な収益機会を確保するためであります。

③企業結合日

平成26年2月1日

④企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑤結合後企業の名称

変更はありません。

⑥取得した議決権比率

100.0%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

現金の対価とした株式取得により、当社が議決権の100.0%を取得したため。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得原価の対価	現金及び預金	20,000千円
取得原価		20,000千円

(3) 資金調達の方法

自己資金

(重要な設備投資)

当社は、平成26年2月7日開催の取締役決議に基づき、下記のとおり賃貸用として固定資産を取得しております。

(1) 取得の目的

当社の賃貸用不動産として取得するものであり、今後の安定的な収益機会を確保し、長期的には、優良な事業用地・事業物件とする予定であります。

(2) 取得資産の内容

①売買契約日

平成26年2月7日

②引渡日

平成26年2月25日

③内容

- ・土地 所在地 福岡市中央区今泉
敷地面積 1,236.36 平米
- ・建物 建物構造 鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根14階

④取得価額

1,266,806千円

(多額の資金の借入)

当社は、上記の設備投資資金として、平成26年2月25日に多額の資金の借入を実行しております。

- (1) 借入先 株式会社福岡銀行
- (2) 借入金額 1,200,000千円
- (3) 利率 1.6%
- (4) 借入実行日 平成26年2月25日
- (5) 返済期限 平成51年2月25日
- (6) 返済方法 平成26年3月25日より毎月均等返済
- (7) 担保提供 土地及び建物

[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）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。

[会計方針の変更に関する注記]

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成25年2月1日以後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方法に変更しております。

これによる当事業年度の損益に与える影響額は軽微であります。

[表示方法の変更に関する注記]

受取手数料の表示方法は、従来、損益計算書上、その他（前事業年度 16,827千円）に含めて表示しておりましたが、重要性が増したため、当事業年度より、受取手数料（当事業年度 25,243千円）として表示しております。

[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	959,818 千円
仕掛販売用不動産	1,219,558
建物	408,544
土地	449,101
計	3,037,023

(2) 担保に係る債務

短期借入金	1,416,098 千円
1年内返済予定長期借入金	707,500
長期借入金	941,054
計	3,064,652

上記担保提供資産のうち、建物と土地につきましては当社発行の社債200,000千円に対する銀行保証の担保として差入れております。

2. 債務保証

次の子会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

株式会社コーセーアセットプラン 100,843 千円

3. 関係会社に対する金銭債権、債務

短期金銭債務 15,990 千円

4. 財務制限条項

以下の借入金に関して、次のとおり確約しており、確約内容に反した場合は、当該債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(借入金)

1年内返済予定長期借入金	46,680 千円
長期借入金	160,280
計	206,960

(確約内容)

- ① 各事業年度の決算期末において、純資産額が1,086,800千円以下にならないこと。
- ② 借入先金融機関の事前承認なく第三者（当社の代表者、子会社等を含む。）に対し274,000千円を超える貸付け、出資、保証を行わないこと。

5. 有形固定資産の減価償却累計額 62,453 千円

6. 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	492,080 千円
営業外収益	1,529 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	169,600 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	10,324 千円
賞与引当金	2,735
家賃保証引当金	4,559
モデルルーム費	12,092
たな卸資産評価損	47,783
その他	4,451
繰延税金資産小計	81,947
評価性引当額	△53,859
繰延税金資産合計	28,087
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	2,640 千円
繰延税金負債合計	2,640
繰延税金資産の純額	25,447

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

オペレーティング・リース取引	
オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料	
1年内	3,204 千円
1年超	1,869
合計	5,073

[関連当事者との取引に関する注記]

子会社及び関連会社等

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	490,171	前受金	14,840
						債務保証 (注)2	100,843	—	—
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 26.2	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)3	15,440	預り金	1,150

- (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の銀行借入(100,843千円)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。
3. 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	378円90銭
(2) 1株当たり当期純利益	74円79銭

[重要な後発事象に関する注記]

(株式取得による会社の買収)

当社は、平成25年9月12日開催の取締役会において、株式会社アールメンテナンスの株式を取得し、子会社化することについての基本合意書を締結することを決議し、平成26年2月1日に同社の全株式を取得いたしました。

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称	株式会社アールメンテナンス
事業の内容	ビルのメンテナンス・保守・管理・清掃

②企業結合を行った理由

当社グループが開発・販売を行う物件の管理事業を取り込むことで、当社グループのストックビジネスとして、安定的な収益機会を確保するためであります。

③企業結合日

平成26年2月1日

④企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑤結合後企業の名称

変更はありません。

⑥取得した議決権比率

100.0%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

現金の対価とした株式取得により、当社が議決権の100.0%を取得したため。

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得原価の対価	現金及び預金	20,000千円
取得原価		20,000千円

(3) 資金調達の方法

自己資金

(重要な設備投資)

当社は、平成26年2月7日開催の取締役決議に基づき、下記のとおり賃貸用として固定資産を取得しております。

(1) 取得の目的

当社の賃貸用不動産として取得するものであり、今後の安定的な収益機会を確保し、長期的には、優良な事業用地・事業物件とする予定であります。

(2) 取得資産の内容

①売買契約日

平成26年2月7日

②引渡日

平成26年2月25日

③内容

- ・土地 所在地 福岡市中央区今泉
敷地面積 1,236.36 平米
- ・建物 建物構造 鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根14階

④取得価額

1,266,806千円

(多額の資金の借入)

当社は、上記の設備投資資金として、平成26年2月25日に多額な資金の借入を実行しております。

- (1) 借入先 株式会社福岡銀行
- (2) 借入金額 1,200,000千円
- (3) 利率 1.6%
- (4) 借入実行日 平成26年2月25日
- (5) 返済期限 平成51年2月25日
- (6) 返済方法 平成26年3月25日より毎月均等返済
- (7) 担保提供 土地及び建物

[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。