

株主各位

第34期定時株主総会招集ご通知に際しての 電子提供措置事項

- | | |
|----------------------|-----|
| 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 | 8 頁 |

(2023年2月1日から)
(2024年1月31日まで)

上記の事項につきましては、法令及び当社定款に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面（電子提供措置事項記載書面）への記載を省略しております。なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様へ電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

② 棚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、1998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2016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。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

（マンション販売事業）

ファミリーマンション及び資産運用型マンションの企画・開発・販売を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は、物件の引渡しを行うことにより、顧客に当該物件に対する支配が移転し履行義務が充足されると判断し、引渡しを行った一時点において収益を認識しております。

（不動産賃貸管理事業）

オーナー所有物件の賃貸管理、建物管理等を行っており、顧客との管理委託契約に基づきこれらのサービスを提供する義務を負っております。

当該履行義務は契約期間における時の経過により履行義務が充足されると判断し、顧客との契約に従い一定の期間にわたって収益を認識しております。

（ビルメンテナンス事業）

マンションの事務管理業務、管理員業務、清掃・設備管理・保全の各業務、管理組合の決算等マンションの総合管理業務を提供する義務を負っております。

当該履行義務は契約期間における時の経過により履行義務が充足されると判断し、顧客との契約に従い一定の期間にわたって収益を認識しております。

(5) 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

控除対象外消費税等の会計処理

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]

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる連結計算書類への影響はありません。

[会計上の見積りに関する注記]

1. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	1,386,798 千円
仕掛販売用不動産	6,802,985
計	8,189,784

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

当社グループは、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている棚卸資産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。

なお、正味売却価額は、予定販売価格から予定工事価格及び予定販売諸経費を控除したものであります。

②主要な仮定

正味売却価額は、過去の販売実績や近隣地域の取引事例、市場動向等を考慮した、物件ごとの事業計画上の予定販売価格及び予定工事価格・予定販売諸経費等に基づいて算出しております。

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

不動産市況などの事業環境の変化により予定販売価格や予定工事価格等が影響を受けることで、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、評価損計上の処理が追加で必要になる可能性があります。

[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	794,500 千円
仕掛販売用不動産	2,746,047
建物	97,083
土地	318,510
計	3,956,141

(2) 担保に係る債務

短期借入金	1,315,000 千円
1年内返済予定長期借入金	140,004
長期借入金	1,332,353
計	2,787,357

2. 保証債務

当社は、顧客が利用する住宅ローンに対する金融機関への借入金に対して99,116千円の債務保証を行っております。

3. 有形固定資産の減価償却累計額

150,213千円

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	10,368,000株	一株	一株	10,368,000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	211,233株	47株	一株	211,280株

3. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額等

2023年4月27日開催の第33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	365,643千円
・1株当たり配当額	36円
・基準日	2023年1月31日
・効力発生日	2023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

2024年4月25日開催の第34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	365,641千円
・1株当たり配当額	36円
・基準日	2024年1月31日
・効力発生日	2024年4月26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。

営業債務である支払手形及び買掛金並びに電子記録債務は、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

2024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。

(単位：千円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
長期借入金（1年以内返済予定含む）	1,710,291	1,724,655	14,364

(注) 1. 現金及び預金、売掛金、支払手形及び買掛金並びに電子記録債務、短期借入金、未払法人税等については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

2. 市場価格のない株式等の連結貸借対照表計上額 (単位：千円)

	連結貸借対照表計上額
非上場株式	66

※非上場株式は、企業会計基準適用指針第19号「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」第5項の取扱いを適用し、時価開示の対象とはしていません。

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債 (単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金（1年以内返済予定含む）	—	1,724,655	—	1,724,655

(注)時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明
 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計算する方法により算定しております。

[収益認識に関する注記]

1. 収益の分解情報

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結損益計算書計上額
	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									
顧客との契約から生じる収益	3,084,258	6,373,032	238,225	319,057	10,014,573	48,193	10,062,766	—	10,062,766
その他の収益	—	—	100,091	—	100,091	—	100,091	—	100,091
外部顧客への売上高	3,084,258	6,373,032	338,317	319,057	10,114,665	48,193	10,162,858	—	10,162,858
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	13,604	13,604	—	13,604	△13,604	—
計	3,084,258	6,373,032	338,317	332,661	10,128,269	48,193	10,176,463	△13,604	10,162,858

(注) その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日) 範囲に含まれる不動産賃貸収入等であります。

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「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

4. 会計方針に関する事項(4)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

1. 契約負債等の残高

顧客との契約から生じた契約資産については、該当事項はありません。契約負債については、連結貸借対照表計上額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. 残存履行義務に配分した取引価格

期末時点で充足されていない履行義務に配分した取引価格の当連結会計年度末の総額は、主に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に関するもので、1,922,637千円であり、概ね1年以内に収益を認識する予定です。また顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

[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
280,818	717,000

(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	1,007円48銭
(2) 1株当たり当期純利益	124円31銭

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚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、1998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2016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。

4. 重要な収益及び費用の計上基準

顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

（マンション販売事業）

ファミリーマンション及び資産運用型マンションの企画・開発・販売を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は、物件の引渡しを行うことにより、顧客に当該物件に対する支配が移転し履行義務が充足されると判断し、引渡しを行った一時点において収益を認識しております。

（不動産賃貸管理事業）

オーナー所有物件の賃貸管理、建物管理等を行っており、顧客との管理委託契約に基づきこれらのサービスを提供する義務を負っております。

当該履行義務は契約期間における時の経過により履行義務が充足されると判断し、顧客との契約に従い一定の期間にわたって収益を認識しております。

5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

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]

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる計算書類への影響はありません。

[会計上の見積りに関する注記]

1. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	1,386,798 千円
仕掛販売用不動産	6,802,985
計	8,189,784

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結計算書類「連結注記表 [会計上の見積りに関する注記] 1. 棚卸資産の評価」の内容と同一であります。

[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	794,500 千円
仕掛販売用不動産	2,746,047
建物	97,083
土地	318,510
計	3,956,141

(2) 担保に係る債務

短期借入金	1,315,000 千円
1年内返済予定長期借入金	140,004
長期借入金	1,332,353
計	2,787,357

2. 保証債務

当社は、顧客が利用する住宅ローンに対する金融機関への借入金に対して99,116千円の債務保証を行っております。

3. 関係会社に対する金銭債権、債務

短期金銭債務	7,872 千円
--------	----------

4. 有形固定資産の減価償却累計額 149,918 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

売上原価	29,802 千円
販売費及び一般管理費	11,972 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	211,280 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	16,104 千円
賞与引当金	4,506
モデルルーム費	37,819
その他	34,358
繰延税金資産小計	92,789
評価性引当額	△34,414
繰延税金資産合計	58,375

[関連当事者との取引に関する注記]

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 20.7	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)	38,381	預り金	3,687

(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。

[収益認識に関する注記]

収益を理解するための基礎となる情報は、連結計算書類における注記に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

[1株当たり情報に関する注記]

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 975円12銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 121円38銭 |

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[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。