

# 有 価 証 券 報 告 書

第52期 自 2020年4月1日  
至 2021年3月31日

**株式会社コスモスイニシア**

東京都港区芝五丁目34番6号

(E03938)

## 目次

頁

表紙		
第一部	企業情報	1
第1	企業の概況	1
	1. 主要な経営指標等の推移	1
	2. 沿革	3
	3. 事業の内容	4
	4. 関係会社の状況	6
	5. 従業員の状況	8
第2	事業の状況	9
	1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	9
	2. 事業等のリスク	12
	3. 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	15
	4. 経営上の重要な契約等	21
	5. 研究開発活動	21
第3	設備の状況	22
	1. 設備投資等の概要	22
	2. 主要な設備の状況	22
	3. 設備の新設、除却等の計画	22
第4	提出会社の状況	23
	1. 株式等の状況	23
	(1) 株式の総数等	23
	(2) 新株予約権等の状況	23
	(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	23
	(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	23
	(5) 所有者別状況	24
	(6) 大株主の状況	24
	(7) 議決権の状況	25
	2. 自己株式の取得等の状況	26
	3. 配当政策	27
	4. コーポレート・ガバナンスの状況等	28
	(1) コーポレート・ガバナンスの概要	28
	(2) 役員の状況	34
	(3) 監査の状況	40
	(4) 役員の報酬等	43
	(5) 株式の保有状況	45
第5	経理の状況	46
	1. 連結財務諸表等	47
	(1) 連結財務諸表	47
	(2) その他	76
	2. 財務諸表等	77
	(1) 財務諸表	77
	(2) 主な資産及び負債の内容	88
	(3) その他	88
第6	提出会社の株式事務の概要	89
第7	提出会社の参考情報	90
	1. 提出会社の親会社等の情報	90
	2. その他の参考情報	90
第二部	提出会社の保証会社等の情報	91
	[監査報告書]	

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年6月24日
【事業年度】	第52期（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）
【会社名】	株式会社コスモスイニシア
【英訳名】	COSMOS INITIA Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高智 亮大朗
【本店の所在の場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【電話番号】	(03) 5444-3220
【事務連絡者氏名】	経理部 部長 森本 拓也
【最寄りの連絡場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【電話番号】	(03) 5444-3220
【事務連絡者氏名】	経理部 部長 森本 拓也
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社コスモスイニシア西日本支社 (大阪府北区中崎西二丁目4番12号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第48期	第49期	第50期	第51期	第52期
決算年月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
売上高 (百万円)	92,366	100,829	104,606	110,559	107,257
経常利益 (百万円)	3,482	4,367	5,050	5,250	2,207
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,030	3,695	4,562	3,415	2,007
包括利益 (百万円)	3,011	3,818	4,302	3,356	2,058
純資産額 (百万円)	22,243	25,824	29,839	32,825	34,981
総資産額 (百万円)	110,193	115,309	128,183	146,023	143,513
1株当たり純資産額 (円)	656.02	761.63	879.54	963.38	1,016.29
1株当たり当期純利益 (円)	89.38	108.98	134.55	100.88	59.25
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	20.19	22.40	23.27	22.34	24.00
自己資本利益率 (%)	14.53	15.37	16.40	10.94	5.99
株価収益率 (倍)	4.67	6.79	4.16	4.06	7.53
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,144	△999	△15,068	△8,020	20,025
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△450	△744	3,145	△384	△424
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	3,892	△673	16,900	9,789	△10,084
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	17,730	15,342	20,279	21,630	31,186
従業員数 (人)	700	801	764	864	919
(外、平均臨時雇用者数)	(366)	(296)	(81)	(117)	(90)

(注) 1. 上記の金額には消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第48期	第49期	第50期	第51期	第52期
決算年月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
売上高 (百万円)	78,387	86,779	91,425	95,412	93,085
経常利益 (百万円)	3,091	4,150	4,521	5,105	2,332
当期純利益 (百万円)	2,764	3,593	3,682	3,377	1,538
資本金 (百万円)	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
発行済株式総数 (千株)	33,911	33,911	33,911	33,911	33,911
純資産額 (百万円)	20,824	24,180	27,557	30,373	31,647
総資産額 (百万円)	96,939	101,176	122,922	139,612	135,608
1株当たり純資産額 (円)	614.16	713.13	812.75	896.88	933.99
1株当たり配当額 (円)	7.00	9.00	11.00	13.00	7.00
(内1株当たり中間配当額)	—	—	—	(5.00)	—
1株当たり当期純利益 (円)	81.54	105.98	108.62	99.77	45.40
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	21.48	23.90	22.42	21.76	23.34
自己資本利益率 (%)	14.13	15.97	14.24	11.66	4.96
株価収益率 (倍)	5.11	6.98	5.16	4.11	9.82
配当性向 (%)	8.58	8.49	10.13	13.03	15.42
従業員数 (人)	501	519	548	583	594
(外、平均臨時雇用者数)	(34)	(31)	(32)	(38)	(46)
株主総利回り (%)	97.5	173.8	134.9	103.4	113.3
(比較指標：配当込みTOPIX)	(114.7)	(132.9)	(126.2)	(114.2)	(162.3)
最高株価 (円)	477	1,025	956	815	511
最低株価 (円)	335	365	508	325	344

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 最高・最低株価は東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) におけるものです。

## 2 【沿革】

年月	事項
1969年6月	東京都千代田区に、資本金2百万円をもって株式会社日本リクルート映画社を設立
1974年2月	事業目的を不動産事業に変更し、環境開発株式会社に商号変更
1974年5月	宅地建物取引業者免許（東京都知事（1）第27494号）を取得し、分譲マンションの販売事業を開始
1977年5月	宅地建物取引業者免許（建設大臣（1）第2361号）を取得
1977年6月	大阪支社（現西日本支社）を設置し、近畿圏でも分譲マンションの販売事業を開始
1985年1月	不動産仲介事業を本格的に開始
1985年3月	株式会社リクルートコスモスに商号変更 日環建物株式会社を吸収合併
1986年7月	不動産賃貸事業を本格的に開始
1986年10月	当社株式を店頭登録
1987年3月	株式会社コスモスライフ（現大和ライフネクスト株式会社）の全株式を取得し、不動産管理事業に進出
1990年1月	株式会社コスモスマア（現連結子会社）を設立し、リフォーム等工事業を開始
1990年4月	一級建築士事務所を設置
1990年9月	オーストラリアに、Cosmos Australia Pty Ltd（現連結子会社）を設立し、海外ホテル・リゾート運営事業に着手
1996年4月	戸建住宅の販売事業を本格的に開始
1998年10月	お客さま相談窓口「コスモスホットライン」を設置
2004年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
2005年6月	MBO（マネジメント・バイアウト）の手法により、リクルートグループから独立
2006年9月	株式会社コスモスイニシアに商号変更、東京都千代田区に本社移転
2009年7月	首都圏各支社（横浜支社・北関東支社・千葉支社）を統合し、本社に集約
2009年9月	株式会社コスモスライフの全株式を大和ハウス工業株式会社へ譲渡
2010年10月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所 J A S D A Q に上場
2011年1月	分譲マンション累計供給戸数が10万戸を突破
2011年7月	東京都港区に本社移転
2013年6月	大和ハウス工業株式会社と資本業務提携契約を締結し、大和ハウスグループ会社となる
2013年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所 J A S D A Q（スタンダード）に上場
2014年10月	株式会社コスモスライフサポート（現連結子会社）を設立
2016年12月	Cosmos Australia Holdings Pty Ltd（現連結子会社）を設立
2017年10月	株式会社コスモスホテルマネジメント（現連結子会社）を設立
2017年12月	株式会社W O O C と資本業務提携契約を締結
2018年3月	Cosmos Australia Pty Ltd が保有する KBRV Resort Operations Pty Ltd の全株式を譲渡し、海外ホテル・リゾート運営事業から撤退
2019年5月	中期経営計画2021を策定

### 3【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社10社並びに関連会社4社により構成されており、事業はレジデンシャル事業、ソリューション事業、宿泊事業、工事業及びこれらに附帯する事業を行っております。

当社グループが営む主な事業内容、各関係会社等の当該事業における位置付け及び報告セグメントとの関係は以下のとおりであります。

次の4事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項」に掲げる報告セグメントの区分と同一であります。

#### (1) レジデンシャル事業（当社及び子会社8社：会社総数9社）

##### ・新築マンション販売

当社は、「イニシア」シリーズ等の新築マンション販売、「イニシアテラス」シリーズのタウンハウス販売を行っております。

##### ・新築一戸建販売

当社は、「イニシアフォーラム」シリーズの新築一戸建販売を行っております。

##### ・リノベーションマンション販売

当社は、リノベーションマンション販売を行っております。

##### ・不動産仲介

当社は、買い替え等の中古物件需要に対するマンションの仲介を行っております。

##### ・その他

連結子会社の株式会社コスモスライフサポートは、不動産の管理業務等を行っております。

連結子会社のCosmos Australia Pty Ltd及びその子会社2社並びにCosmos Australia Holdings Pty Ltd及びその子会社3社は、オーストラリア国内における不動産関連の事業等を行っております。

#### (2) ソリューション事業（当社）

##### ・投資用不動産販売

当社は、「コスモロード」シリーズ等の投資用マンション販売、「リードシー」シリーズの投資用オフィスビル販売等を行っております。

##### ・不動産賃貸管理

当社は、マンション及びオフィスビル等の転貸（サブリース）等を行っております。

##### ・不動産仲介

当社は、マンション及び事業用地等の土地・建物の仲介、並びに不動産に関するコンサルティング等を行っております。

#### (3) 宿泊事業（当社及び子会社1社：会社総数2社）

当社は、ホテルの開発及び販売を行っております。また、アウトドアリゾート「ETOWA」の運営を行っております。

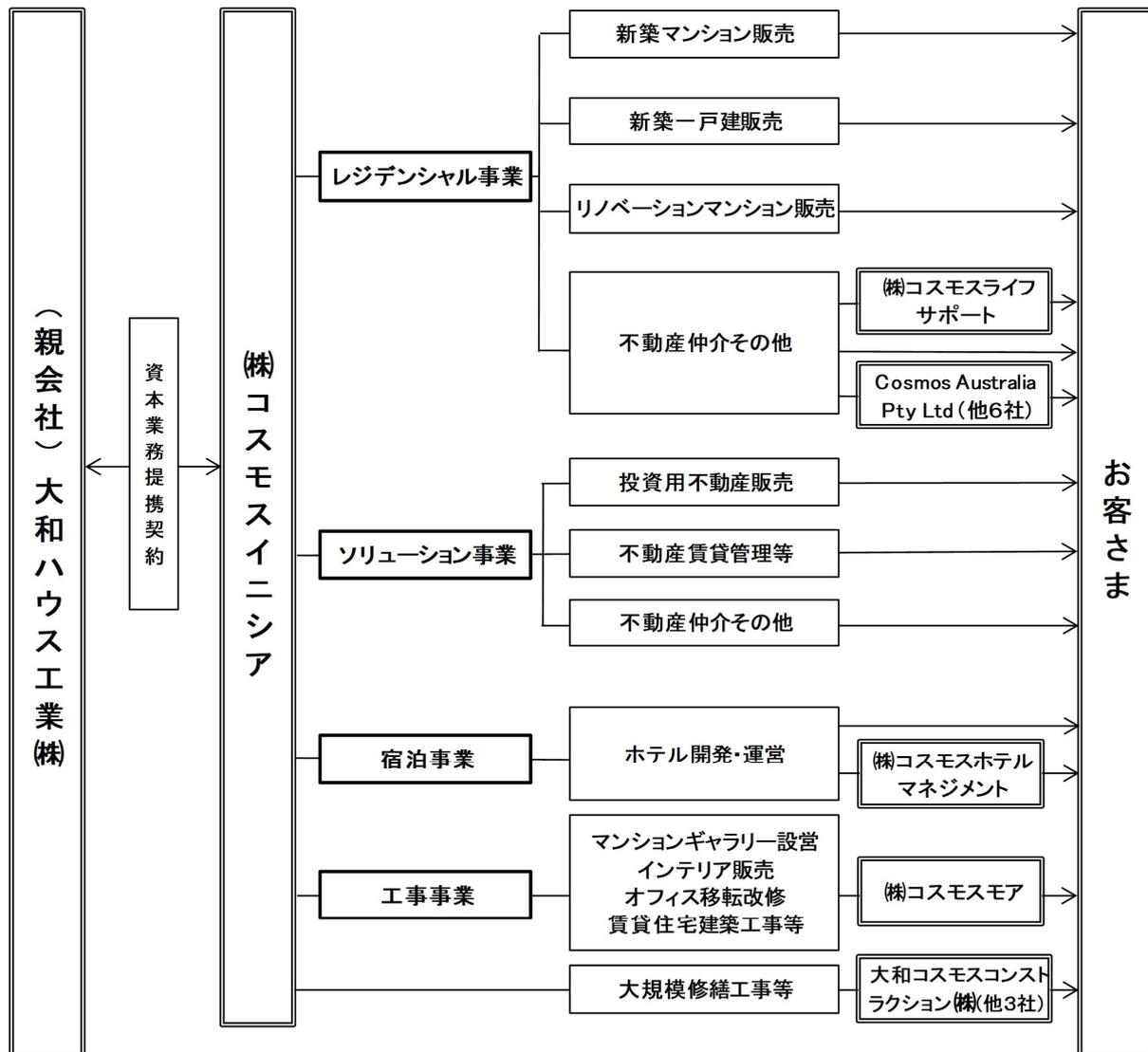
連結子会社の株式会社コスモスホテルマネジメントは、アパートメントホテル「MIMARU」のホテル運営を行っております。

#### (4) 工事業（株式会社コスモモア）

連結子会社の株式会社コスモモアは、マンションギャラリー設営、インテリア販売、オフィス移転改修、賃貸住宅建築工事等を行っております。

(事業系統図)

主な関係会社の事業の内容を図示すると次のとおりであります。



#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
(親会社) 大和ハウス工業株式会社 (注) 2	大阪市北区	161,699	戸建住宅 賃貸住宅 マンション 住宅ストック 商業施設 事業施設 その他	被所有 64.2 (0.9)	当社の筆頭株主であり、資本業務 提携契約を締結している 当社への役員派遣 2名
(連結子会社) 株式会社コスモスモア (注) 7	東京都渋谷区	90	工事業	100	当社のマンションギャラリーの設 営等を行っている 役員の兼任 1名
株式会社コスモスホテルマネジ メント	東京都港区	90	宿泊事業	100	当社と不動産賃貸借契約を締結し ている 当社より資金の貸付を行っている
株式会社コスモスライフサポート	東京都港区	95	レジデンシヤ ル事業	100	なし
Cosmos Australia Pty Ltd (注) 3	オーストラリア ニューサウスウェー ルズ州 ノースシドニー市	百万豪ドル 110	同上	100	役員の兼任 1名
CA Summer Hill Pty Ltd (注) 5	オーストラリア ニューサウスウェー ルズ州 ノースシドニー市	百万豪ドル 3	同上	100 (100)	なし
CA Drummoyne Pty Ltd (注) 5	オーストラリア ニューサウスウェー ルズ州 ノースシドニー市	百万豪ドル 4	同上	100 (100)	なし
Cosmos Australia Holdings Pty Ltd	オーストラリア ニューサウスウェー ルズ州 ノースシドニー市	百万豪ドル 2	同上	100	役員の兼任 1名
その他3社					

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
(持分法適用関連会社) 大和コスモスコンストラクション 株式会社	東京都港区	490	マンションの 大規模修繕工 事業	40	当社より資金の貸付を行っている
株式会社WOOC	東京都品川区	60	レンタルオフ イス事業 住宅サブリー ス事業	20	当社と資本業務提携契約を締結し ている 当社と不動産賃貸借契約を締結し ている
その他1社					

- (注) 1. 連結子会社に関する主要な事業の内容には、セグメントの名称を記載しております。  
2. 有価証券報告書を提出しております。  
3. Cosmos Australia Pty Ltd は特定子会社に該当しております。  
4. 議決権の所有割合又は被所有割合の( )内は、間接(被)所有割合であり、内数で記載しております。  
5. CA Summer Hill Pty Ltd及びCA Drummoyne Pty Ltdは Cosmos Australia Pty Ltd の100%子会社であります。  
6. CA Finance Pty Ltd及びCA Asset Management Pty Ltdは、2020年11月20日に清算終了したことに伴い、連結の範囲から除外しております。  
7. 株式会社コスモスモアについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	14,075百万円
	(2) 経常利益	743百万円
	(3) 当期純利益	484百万円
	(4) 純資産額	3,052百万円
	(5) 総資産額	6,842百万円

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

(2021年3月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(人)
レジデンシャル事業	238 (37)
ソリューション事業	235 (9)
宿泊事業	107 (20)
工事業	234 (21)
報告セグメント計	814 (87)
全社 (共通)	105 (3)
合計	919 (90)

- (注) 1. 上記従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は( )内に年間の平均人員を外書きで記載しております。
2. 在外連結子会社の従業員数については、2020年12月末日時点の従業員数を記載しております。
3. 全社 (共通) として記載している従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

(2021年3月31日現在)

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
594 (46)	37.8	10.3	6,944,577

セグメントの名称	従業員数(人)
レジデンシャル事業	230 (34)
ソリューション事業	235 (9)
宿泊事業	24 (-)
報告セグメント計	489 (43)
全社 (共通)	105 (3)
合計	594 (46)

- (注) 1. 上記従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は( )内に年間の平均人員を外書きで記載しております。なお、兼務役員は含まれておりません。
2. 平均年間給与は、時間外手当その他の基準外賃金及び賞与が含まれております。
3. 全社 (共通) として記載している従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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) 私たちの目指すもの

当社は、1974年に創業し、10万戸を超える供給実績のある新築マンションをはじめ、新築一戸建やリノベーションマンションを供給するほか、投資用不動産の開発・再生、不動産賃貸管理、アパートメントホテルの開発・運営などへ業容の拡大を進めてまいりました。

新型コロナウイルス感染症の影響により働き方やライフスタイルの変化がさらに加速する中、ますます不動産の利活用に対するニーズが多様化しています。

当社はMission（存在意義）として、『「Next GOOD」お客さまへ。社会へ。一步先の発想で、一步先の価値を。』を掲げ、これらの変化と多様化にこたえる、一步先の都市環境のプロデュースを進めてまいります。

#### (2) 中長期的な会社の経営方針、目標とする経営指標

当社グループの中長期経営方針と、2022年3月期を最終期とする「中期経営計画2021」において目標とした当社グループの経営指標は、以下のとおりです。

##### <中長期経営方針>

～さらなる飛躍をめざし、新たなステージへ～

- 社会的価値創出への挑戦 全ての経営活動におけるCSVの実践 ～SDGs/ESGを意識した経営へ
- 事業創造・革新への挑戦 社会の変化とニーズの多様化に応える都市環境のプロデュース
- 株主価値の向上 財務基盤のさらなる強化とともに、株主還元向上を追求

##### <「中期経営計画2021」の目標とする経営指標>

2019年5月10日公表の中期経営計画2021において、最終年度（2022年3月期）の連結売上高1,350億円、連結営業利益81億円を目指しておりましたが、中期経営計画策定時には想定していなかった新型コロナウイルス感染症の影響により、2022年3月期の業績予想を連結売上高1,150億円、連結営業利益30億円に修正いたしました。また、損益目標の大幅な変更により、財務目標につきましては取り下げといたしました。

#### (3) 経営環境

##### ①全般

当連結会計年度の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、各種の社会経済活動が抑制され、個人消費の大幅な落ち込みがみられるなど、急速に悪化しました。後半にかけて、感染拡大の防止策を講じながら段階的に社会経済活動のレベルが引き上げられ、各種政策等も背景とした持ち直しがみられたものの、いまだ新型コロナウイルス感染症の収束には至らず、外食産業や観光産業をはじめとした幅広い産業で厳しい状況が続きました。

今後の日本経済は、経済対策をはじめとした各種政策の実施やワクチン接種の進展等により、段階的な回復基調へと移行することが期待される一方で、治療薬の開発・普及や変異株への対応等の不確実性を背景に、依然として先行き不透明な状況にあり、内外経済の下振れリスク等を注視していく必要があります。

##### ②レジデンシャル事業セグメント

2020年においては、首都圏・近畿圏の新築マンション市場は、緊急事態宣言下における各社の販売活動自粛の影響もあり供給戸数は低調であった一方、住宅購入に対する需要は堅調で、販売価格・成約率ともに高い水準で推移いたしました。マンション流通市場は、中古マンションの成約件数は緊急事態宣言の影響等により2020年4月～6月において一時的な減少がみられたものの以降は回復し、成約価格が上昇しました。

2021年以降においては、雇用をはじめとした経済環境に対する新型コロナウイルス感染症の影響が長期化した場合、住宅購入に対する意欲の減退など、マンション市況の悪化リスクを注視する必要があります。

また、長期的には、国内マンション市場は人口減少などにより緩やかに縮小する見通しとなっています。その一方で、首都圏への人口集中は継続する見通しとなっていることに加え、単身・シニア世帯の増加、消費・所有に対する意識の変化、また新型コロナウイルス感染症がもたらした働き方やライフスタイルの変化を背景とした住宅に対するニーズの多様化など、新たな商品・サービスの開発を通じたビジネスチャンスが期待できます。

### ③ソリューション事業セグメント

2020年においては、首都圏不動産投資市場は、世界的な金融緩和を背景に積極的な投資姿勢が継続し、投資用不動産の取引利回りは低水準で推移しました。首都圏賃貸市場は、新型コロナウイルス感染症による在宅勤務の広がりを背景に、オフィス空室率の上昇がみられました。

2021年以降においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、オフィス・店舗区画等における空室率上昇や賃貸条件悪化など、投資用不動産市況の悪化リスクを注視する必要があります。

一方、新型コロナウイルス感染症がもたらした働き方やライフスタイル、消費行動の変化と、それによる不動産の利活用に対するニーズの多様化など、新たな商品・サービスの開発や、周辺事業領域への展開を通じたビジネスチャンスが期待できます。

### ④宿泊事業セグメント

2020年においては、新型コロナウイルス感染症の影響による渡航制限に伴う訪日外国人旅行者数の大幅な減少のほか、緊急事態宣言の発令等により国内観光需要も抑制されたことから、観光市場は厳しい事業環境となりました。

2021年以降においては、経済対策をはじめとした各種政策の実施やワクチン接種の進展等により、観光市場全体で段階的な回復基調へと移行することが期待される一方、稼働低迷の長期化リスクや不動産投資市場におけるホテル投資の動向を引き続き注視する必要があります。

中長期的には、日本における独自の豊富な観光資源と、東・東南アジア諸国における一人当たりGDPの増加を背景に、ファミリーでの渡航・中長期滞在ニーズの回復と拡大が期待できます。

### ⑤工事業セグメント

2020年においては、首都圏新築マンションの供給量減少に伴い、マンションギャラリー設営やインテリア販売等は縮小傾向であった一方、新型コロナウイルス感染症の影響による働き方の更なる変化等を背景にオフィスファシリティ工事の需要拡大が続きました。

2021年以降においては、引き続き、働き方の変化によるオフィスに対するニーズの多様化、消費行動の変化による店舗等に対するニーズの多様化などを背景に、企画・デザイン監修・施工管理を含む総合コンストラクションマネジメントの提供を通じたビジネスチャンスの拡大が期待できます。

## (4) 会社の対処すべき課題および中長期的な会社の経営戦略

前述の経営環境を踏まえ、当社は社会の変化へ柔軟に対応する企業活動の実践と、ミッション・中長期経営方針に則った社会的価値創出と事業創造・革新への挑戦を通じて、株主価値の向上に努めてまいります。「中期経営計画2021」の中間年度となる2021年3月期中長期経営方針の進捗は次のとおりです。

### ①社会的価値創出への挑戦：すべての経営活動におけるCSVの実践

### ②事業創造・革新への挑戦：社会の変化とニーズの多様化に応える都市環境のプロデュース

#### a. 事業展開を通じた進捗

レジデンシャル事業セグメントでは、多様化する住まいの選択肢の中で、いつも“コスモスイニシアの住まい”=INITIAがある状態を目指し、新築・中古を含めた商品・サービスを「INITIA」を基幹としたブランドに統一しました。アクティブシニア向け分譲マンション『イニシアグラン札幌苗穂』・『イニシアグラン札幌イースト』の販売を開始した他、リノベーションマンションシリーズ『INITIA & Renovation』シリーズにおいて、働き方やライフスタイルの変化に対応した商品の展開を行うなど、多様なニーズに対応した商品・サービスの展開を進めてまいりました。

ソリューション事業セグメントでは、「職住近接」を実現するレンタルオフィス「MID POINT」シリーズの展開のほか、ワークスペースを屋外に拡張することで密を避け、働き方の柔軟性と生産性の向上をサポートする空間デザインを取り入れた『リードシー恵比寿ビル』を販売するなど、働き方の多様化やニューノーマル時代に対応した商品の開発を進めてまいりました。

宿泊事業セグメントでは、ファミリーでの中長期滞在ニーズを想定した「APARTMENT HOTEL MIMARU」において、コラボレーションによる付加価値創出・認知拡大を進めたほか、トリップアドバイザー社による「2021トラベラーズチョイス ベスト・オブ・ザ・ベスト」日本のベストホテル8位に『MIMARU東京 上野EAST』が選出されるなど、高い評価を獲得しております。また、公共施設等を活用したアウトドアリゾート新ブランドの第1弾として、茨城県笠間市が所有する公共宿泊施設(旧あご天狗の森スカイロッジ)を活用した『ETOWA KASAMA (エトワ笠間)』をオープンしました。

工事業セグメントでは、全ての方がストレスなくスポーツを楽しめるインクルーシブデザインを取り入れた屋外型スポーツ施設的设计協力・施工や、株式会社コスモスモア初の常設展示となる美術館『アートアクアリウム美術館』の設計・施工を行うなど幅広い建築ニーズへの対応を進めました。

b. 更なる挑戦に向けた経営基盤の強化の進捗

創造性と生産性の向上を目的とした当社独自の働き方改革施策（Work Style Innovation）の展開を継続してまいりました。取組みを開始した2015年3月期と比較して、2021年3月期の当社営業利益は52%増、従業員の月平均残業時間は33%減、有給取得率は20ポイント向上し65%となりました。このほか、多様な働き方を促進するためリモートワークの全社利用促進や育児・介護と仕事の両立支援、副業制度の導入等を進め、女性従業員比率は58%、育児休職を取得したほぼ全ての従業員が復職しており、育児・介護による時短勤務者の比率は8%となっています。

また、日本健康会議が認定する、優良な健康経営を行う企業「健康経営優良法人2021」にも認定されました。今後も従業員にとって働きがいのある職場環境を醸成し、持続的な企業成長の実現を目指してまいります。

③株主価値の向上：財務基盤の更なる強化とともに株主還元向上を追求

2021年3月期においては、業績予想比で増収・増益となったことや今後の経営環境等を総合的に勘案し、無配としておりました2020年5月公表の配当予想から変更し、期末配当金として1株あたり7円の配当といたしました。

今後においては、引き続き、株主に対する利益還元と継続的な成長に必要となる内部留保の充実を図りながら、企業価値の向上・株主価値の最大化に努めてまいります。

## 2【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開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及びその他の重要と考えられる事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で、重要と考えられる事項については、投資者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。

なお、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、発生の回避に努め、また、発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご留意下さい。

本項における将来に関する事項は、この有価証券報告書提出日（2021年6月24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) 不動産市況について

不動産販売は、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給動向及び不動産に係る税制等の影響を受けやすい事業となります。例えば、レジデンシャル事業では大幅な金利上昇によるお客さまの購入意欲の減退や、新規大量供給による販売価格の下落、ソリューション事業では空室率の上昇や大幅な金利上昇による期待利回りの上昇、また宿泊事業では新型コロナウイルス感染症の拡大などが挙げられます。それらが生じた場合には、収益性の低下、保有資産・販売用不動産の評価損が発生するなど、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループといたしましては、市場動向の観測や不動産市況の悪化時の影響度合いを想定したリスク評価を定期的実施するほか、不動産販売以外の事業比率を高めることにより、上記リスクの発生・影響を最小限にとどめるよう対応に努めてまいります。

### (2) 物件の引渡時期等に拠る業績の変動について

不動産販売における売上高の計上は、売買契約を締結した時点ではなく、顧客への引き渡しを行った時点で計上しております。レジデンシャル事業における不動産販売では一般的に転勤及び学期末の時期であること、ソリューション事業や宿泊事業における不動産販売では決算期末にかけて投資法人や不動産事業者による不動産取引が増加することなどを背景に、引き渡し時期が2～3月頃に集中することが多くなるため、第4四半期連結会計期間の売上高が他の四半期連結会計期間と比べ高くなる傾向があります。

当社グループといたしましては、四半期連結会計期間の業績動向を注視するとともに、不動産販売以外の事業比率を高めること等により業績の平準化を図ることで、上記リスクの発生・影響を最小限にとどめるよう対応に努めてまいります。

### (3) 金利変動について

当社グループは、不動産販売における事業用地の取得資金及び建築費の一部を、主に金融機関等からの借入金により調達しており、2021年3月現在のネット有利子負債は425億円、ネットD/Eレシオは1.2倍となっています。現行の金利水準が大幅に変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループといたしましては、自己資本のさらなる拡充と、資金調達手法の拡張を図ることにより、上記リスクの発生・影響を最小限にとどめるよう対応に努めてまいります。

### (4) 契約不適合責任について

当社グループの商品において、設計・施工上の問題等に起因する不具合が生じた場合には、契約不適合責任として損害賠償等による費用の発生、又は商品・サービスに対する信用の失墜による売上高の減少など、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループといたしましては、当社独自の「標準仕様書」「品質管理基準」を定め、専任スタッフが検査・確認するなど一貫した品質管理の体系的な実施と、継続的な品質管理体制の改善を図ることにより、上記リスクの発生・影響を最小限にとどめるよう対応に努めてまいります。

#### (5) 協力会社について

当社グループの主要事業である不動産販売は、主に建設業者との間において工事請負契約を締結し、建物の建設工事を行っており、国内外の経済情勢等の影響により価格高騰などの問題が発生した場合には、建設業者にて調達する資材・部材の価格高騰等、当社の建築費上昇という結果をもたらす可能性があります。また、その他事業においても提供する商品及びサービスにおいて協力会社へ発注しており、協力会社の予期せぬ業績不振や事故等により事業継続できなくなるなどの不測の事態が発生した場合には、代替措置に伴う追加の費用発生やサービス提供が遅延するなど、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループといたしましては、資材・部材価格の動向を注視していくとともに、特定会社への依存関係を強めないこと、所定の審査を経て登録した協力会社へ発注すること、日ごろより良好な取引関係を構築すること等により、上記リスクの発生・影響を最小限にとどめるよう対応に努めてまいります。

#### (6) 個人情報及び情報システムの管理について

当社グループは、各事業を展開するにあたり、個人情報をお預かりしており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者であります。当社グループといたしましては、「情報セキュリティ規程」をはじめとした情報管理に関する規程等の整備、個人情報保護方針（プライバシーポリシー）の制定と、それらに準拠した社員教育を含むセキュリティ対策を実施しております。しかしながら、サイバー攻撃や不正アクセスその他不測の事態により、万が一、個人情報が外部へ漏洩した場合には、損害賠償等による費用の発生、又は信用の失墜による売上高の減少など、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループといたしましては、規程類ならびにセキュリティ対策の継続的な強化・拡充を図ることにより、上記リスクの発生・影響を最小限にとどめるよう対応に努めてまいります。

#### (7) 法的規制等について

当社グループの事業は、各種の法的規制等を受けております。

不動産関連事業においては、「宅地建物取引業法」「国土利用計画法」「建築基準法」「都市計画法」「住宅の品質確保の促進等に関する法律」「不動産特定共同事業法」「土壤汚染対策法」「犯罪による収益の移転防止に関する法律」などの法的規制等を受けております。当社は不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、事業展開しております。

宿泊事業は、「旅館業法」などの法的規制等を受けております。当社の連結子会社である株式会社コスモスホテルマネジメントは「旅館業法」に基づく許可を受け事業展開をしております。

工事業は、「建設業法」「建築士法」「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」「労働安全衛生法」などの法的規制等を受けております。当社及び当社の連結子会社である株式会社コスモスモアは、建設業者として、「建設業法」に基づく許可を受け、事業展開しております。

今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制等が設けられる場合には、当社グループの事業活動に制限が生じるなど、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) 当社の筆頭株主及び親会社について

当社の筆頭株主及び親会社は、大和ハウス工業株式会社であり、同社は、当社の発行済株式総数の63.19%を保有しております。同社の利害が、当社の経営方針と常に一致するとの保証はなく、同社による当社株式に係る議決権行使等により、当社グループの事業運営及び業績に影響を与える可能性があります。

#### (9) 新型コロナウイルス感染症の影響について

当社の従業員が感染した場合、健康被害や事務所の一時的な閉鎖などにより事業活動に支障が生じ、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、新型コロナウイルス感染症による経済への影響がさらに長期化・深刻化した場合には、不動産市況の悪化や宿泊施設における稼働低下の長期化により、収益性の低下や引渡時期の遅延など、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループといたしましては、引き続き感染症対策を徹底しながら、感染症影響下に対応した企業活動の実践に取り組んでまいります。

(10) 自然災害等について

天災、事故、大規模な感染症その他予測し得ない要因等の不測の事態により、当社グループ及び当社協力会社、資材調達先等に被害があった場合には、不動産価値の棄損や引渡時期の遅延、事業活動の中断による損失など、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) 海外情勢について

宿泊事業では、訪日外国人観光客による宿泊需要もターゲットの一つとしております。海外におけるテロ行為や戦争の勃発、または新たな感染症の発生や蔓延等の情勢の変化が生じ、渡航の自粛または規制による訪日外国人観光客の減少や、訪日旅行に対する消費マインドの減退が生じた場合には、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) 為替変動について

当社グループは、オーストラリアに連結子会社を有しており、会社の売上高、費用、資産・負債等は、当社の連結財務諸表作成のために円換算されることから、為替相場の変動によっ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。

(13) 繰延税金資産について

当社グループは、将来の課税所得に関する予測・仮定に基づき、繰延税金資産の回収可能性の判断を行っております。将来の課税所得の予測・仮定が変更され、繰延税金資産の一部または全部が回収できないと判断された場合には、繰延税金資産は減額され、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【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は以下のとおりです。

なお、経営環境につきましては、「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (3) 経営環境」をご参照ください。

#### ①財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により2020年4月の緊急事態宣言発令も背景に、各種の社会経済活動が抑制され、個人消費の大幅な落ち込みがみられるなど、急速に悪化しました。後半にかけて、感染拡大の防止策を講じながら段階的に社会経済活動のレベルが引き上げられ、各種政策等も背景とした持ち直しがみられたものの、いまだ新型コロナウイルス感染症の収束には至らず、外食産業や観光産業をはじめとした幅広い産業で厳しい状況が続きました。

2020年度の不動産業界は、首都圏・近畿圏の新築マンション市場におきまして、販売活動休止の影響もあり供給戸数は低調であった一方、住宅購入に対する需要は堅調で、販売価格・成約率ともに高い水準で推移いたしました。マンション流通市場は、中古マンションの成約件数は引き続き底堅く、成約価格が上昇いたしました。不動産投資市場は、世界的な金融緩和を背景に積極的な投資姿勢が継続しました。一方で観光市場は、渡航制限に伴う訪日外国人旅行者数の大幅な減少のほか、緊急事態宣言の発令等により国内観光需要も抑制されたことから、厳しい事業環境となりました。

このような事業環境におきまして、当社は「中期経営計画2021」（2019年度～2021年度）に掲げる戦略方針に、新型コロナウイルス感染症影響による住まい方・働き方等の価値観の大きな変容への対応というテーマを加え、社会の変化とニーズの多様化に 대응する一歩先の商品やサービスの提供と、それらを通じた業績の改善・回復、ならびに企業価値の向上に取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度の経営成績等は以下のとおりであります。

#### 財政状態

当連結会計年度末の総資産は1,435億13百万円となり、前連結会計年度末比25億10百万円減少いたしました。

当連結会計年度末の負債合計は1,085億31百万円となり、前連結会計年度末比46億66百万円減少いたしました。

当連結会計年度末の純資産は349億81百万円となり、前連結会計年度末比21億55百万円増加いたしました。

(単位：百万円)

	2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度末比
総資産	146,023	143,513	△2,510
総負債	113,198	108,531	△4,666
純資産	32,825	34,981	2,155
自己資本比率 (%)	22.34	24.00	1.65

#### 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、レジデンシャル事業、ソリューション事業及び工事業に対する新型コロナウイルス感染症の影響は限定的でありましたが、2020年4月及び2021年1月の2回の緊急事態宣言が発令されるなど海外からの入国規制や外出自粛等により、宿泊事業においては厳しい状況が継続し、アパートメントホテル「MIMARU」の一部施設を休業したこと及び稼働低下が継続したこと等から、売上高1,072億57百万円（前連結会計年度比3.0%減）、営業利益23億76百万円（同60.5%減）、経常利益22億7百万円（同58.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益20億7百万円（同41.2%減）を計上いたしました。

(単位：百万円)

	2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度比	連結業績予想	連結業績予想比
売上高	110,559	107,257	△3,302	105,000	2,257
営業利益	6,010	2,376	△3,634	0	2,376
経常利益	5,250	2,207	△3,043	△800	3,007
親会社株主に帰属する当期純利益	3,415	2,007	△1,407	△800	2,807

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

なお、各セグメントの売上高はセグメント間の内部売上高又は振替高を含んでおり、セグメント損益は営業損益ベースの数値であります。

a. レジデンシャル事業

レジデンシャル事業におきましては、新築マンション及び新築一戸建の引渡数が増加した一方で、売上総利益率が低下したこと等により、売上高407億円（前連結会計年度比8.9%増）、セグメント利益13億21百万円（同14.5%減）を計上いたしました。

<レジデンシャル事業の業績>

（単位：百万円）

	2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	37,369	40,700	3,331	8.9
セグメント利益	1,545	1,321	△223	△14.5

<売上高の内訳>

（単位：百万円）

	2020年3月期		2021年3月期		前連結会計年度比	
	販売数量	売上高	販売数量	売上高	販売数量	売上高
新築マンション（戸）	325	18,185	455	20,779	130	2,594
新築一戸建（区画）	70	5,224	92	7,920	22	2,696
リノベーションマンション等	—	13,179	—	11,248	—	△1,930
（うちリノベーションマンション）（戸）	(317)	(12,333)	(232)	(10,474)	(△85)	(△1,858)
不動産仲介その他	—	779	—	751	—	△28
合計	—	37,369	—	40,700	—	3,331

※新築マンションにはタウンハウス、新築一戸建には宅地分譲を含んでおります。

※共同事業物件における戸数及び区画数については、事業比率に基づき計算しております。

<契約の状況>

（単位：百万円）

	2020年3月期		2021年3月期		前連結会計年度比		
	契約数量	売上高	契約数量	売上高	契約数量	売上高	増減率(%)
新築マンション（戸）	367	19,552	430	20,901	63	1,348	6.9
新築一戸建（区画）	70	5,238	94	7,985	24	2,747	52.4
リノベーションマンション（戸）	311	12,037	244	11,173	△67	△863	△7.2

<売上総利益率>

	2020年3月期 (%)	2021年3月期 (%)	前連結会計年度比
新築マンション	18.5	17.8	△0.6
新築一戸建	10.8	10.1	△0.7
リノベーションマンション	14.1	14.0	△0.0

※売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。

<完成在庫>

（2021年3月31日現在）

		2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度比
新築マンション（戸）	完成在庫	92	135	43
	（うち未契約完成在庫）	(83)	(105)	(22)
新築一戸建（区画）	完成在庫	53	10	△43
	（うち未契約完成在庫）	(50)	(6)	(△44)

b. ソリューション事業

ソリューション事業におきましては、投資用不動産等において一棟物件の引渡数が増加したこと及び売上総利益率が改善したこと等により、売上高523億50百万円（前連結会計年度比10.4%増）、セグメント利益51億74百万円（同5.9%増）を計上いたしました。

<ソリューション事業の業績>

（単位：百万円）

	2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	47,440	52,350	4,910	10.4
セグメント利益	4,887	5,174	286	5.9

<売上高の内訳>

（単位：百万円）

	2020年3月期		2021年3月期		前連結会計年度比	
	転貸/ 販売数量	売上高	転貸/ 販売数量	売上高	転貸/ 販売数量	売上高
投資用不動産等	—	31,067	—	35,747	—	4,679
（うち一棟物件）（棟）	(19)	(20,615)	(21)	(30,885)	(2)	(10,269)
不動産賃貸管理等（戸）	10,633	15,466	10,226	15,845	△407	379
不動産仲介その他	—	906	—	758	—	△148
合計	—	47,440	—	52,350	—	4,910

※投資用不動産等には、賃料収入及び土地売却等を含んでおります。

<売上総利益率>

	2020年3月期 (%)	2021年3月期 (%)	前連結会計年度比
投資用不動産等	12.6	13.8	1.2

※投資用不動産等のうち、一棟物件の売上総利益率となります。

※売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。

c. 宿泊事業

宿泊事業におきましては、前連結会計年度においてホテル開発物件の販売があったこと、新型コロナウイルス感染症の影響により一部施設を休業したこと及び稼働低下が継続したこと等により、売上高5億93百万円（前連結会計年度比95.3%減）、セグメント損失30億17百万円（前連結会計年度はセグメント利益11億62百万円）を計上いたしました。

なお、アパートメントホテル「MIMARU」におきましては、需要回復に合わせた営業再開を進めており、2021年3月末時点で12施設が営業中であります。

<宿泊事業の業績>

（単位：百万円）

	2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	12,730	593	△12,137	△95.3
セグメント利益又はセグメント損失（△）	1,162	△3,017	△4,180	—

d. 工事事業

工事事業におきましては、オフィス工事の受注が増加したこと及び売上総利益率が改善したこと等により、売上高140億83百万円（前連結会計年度比2.8%増）、セグメント利益7億44百万円（同113.1%増）を計上いたしました。

<工事事業の業績>

（単位：百万円）

	2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	13,706	14,083	377	2.8
セグメント利益	349	744	395	113.1

## 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。）は311億86百万円となりました。  
〔前連結会計年度末は216億30百万円〕

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

主に立替金が14億58百万円増加した一方で、投資用不動産等の販売が順調に進んだことによりたな卸資産が110億5百万円減少したこと、預り金が41億94百万円増加したこと及び税金等調整前当期純利益を21億29百万円計上したことから、200億25百万円の資金の増加となりました。〔前連結会計年度は80億20百万円の減少〕

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

主に有形固定資産の取得による支出が2億86百万円あったこと及び投資有価証券の取得による支出が1億円あったことから、4億24百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は3億84百万円の減少〕

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

主に長期借入れによる収入が200億67百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が310億62百万円あったことから、100億84百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は97億89百万円の増加〕

### （参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率(%)	22.4	23.3	22.3	24.0
時価ベースの自己資本比率(%)	21.8	14.8	9.5	10.5
債務償還年数(年)	—	—	—	3.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	—	39.7

※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：普通株式時価総額÷総資産

※債務償還年数：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. 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。

2. 普通株式時価総額は、期末株価終値及び自己株式を除く期末発行済株式数より計算しております。

3. 有利子負債は、連結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全ての負債を対象としております。

4. キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

5. 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

※2018年3月期、2019年3月期及び2020年3月期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。なお、当社グループにおける不動産販売事業の特性として、営業活動によるキャッシュ・フローが每期大きく変動する可能性があります。

## ③生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「①財政状態及び経営成績の状況」における報告セグメントの業績に関連付けて記載しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中に関する記載は、当連結会計年度末時点において判断したものであります。

①財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の経営成績等は、以下のとおりであります。

a. 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の総資産は1,435億13百万円となり、前連結会計年度末比25億10百万円減少いたしました。主な増減及びその要因は以下のとおりであります。

当連結会計年度末の流動資産は1,336億93百万円となり、同26億32百万円減少いたしました。

これは、新築マンション、新築一戸建及び投資用不動産の売却が順調に進んだことや、仕入を厳選して行ったことにより、販売用不動産が同91億27百万円減少したことや、仕掛販売用不動産が同16億92百万円減少したことによるものです。

また、当連結会計年度末の固定資産は98億19百万円となり、同1億21百万円増加いたしました。

これは、繰延税金資産を同2億8百万円積み増したことによるものです。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は1,085億31百万円となり、前連結会計年度末比46億66百万円減少いたしました。主な増減及びその要因は以下のとおりであります。

当連結会計年度末の流動負債は756億21百万円となり、同71億83百万円増加いたしました。

これは、1年内返済予定の長期借入金が同14億87百万円減少した一方で、支払手形及び買掛金が同26億98百万円増加したこと、短期借入金が同20億78百万円増加したことによるものです。

また、当連結会計年度末の固定負債は329億10百万円となり、同118億49百万円減少いたしました。

これは、長期借入金が同94億99百万円、不動産特定共同事業出資受入金が同17億86百万円減少したことによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は349億81百万円となり、前連結会計年度末比21億55百万円増加いたしました。

これは、前連結会計年度に係る株主配当金を支払った一方で、親会社株主に帰属する当期純利益20億7百万円を計上したこと等によるものです。

また、当連結会計年度末の自己資本比率は、24.00%となりました。

b. 経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度比33億2百万円減収の1,072億57百万円となりました。

主な要因は、新築マンション及び新築一戸建の引渡数が増加したこと等によりレジデンシャル事業において同33億31百万円の増収、投資用不動産等において一棟物件の引渡数が増加したこと等によりソリューション事業において同49億10百万円の増収、工事事業において同3億77百万円の増収となった一方で、前連結会計年度においてホテル開発物件の販売があったこと、新型コロナウイルス感染症の影響により一部施設を休業したこと等により宿泊事業において同121億37百万円の減収となったことによるものです。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、前連結会計年度比36億34百万円減益の23億76百万円となりました。

主な要因は、ソリューション事業において増収及び投資用不動産等の売上総利益率が同1.2ポイント改善したことにより2億86百万円増益、工事事業において増収及びセグメント利益率が改善したこと等により同3億95百万円増益となった一方で、レジデンシャル事業においてセグメント利益率が悪化したこと等により同2億23百万円減益、宿泊事業において減収及び新型コロナウイルス感染症の影響による客室稼働率の低下等により同41億80百万円減益となったことによるものです。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は、前連結会計年度比30億43百万円減益の22億7百万円となりました。

主な要因は、受取配当金が同4億8百万円増加、新型コロナウイルス感染症の影響を受け雇用調整助成金を96百万円受給した一方で、営業利益が同36億34百万円減益となったことによるものです。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は、前連結会計年度14億7百万円減益の20億7百万円となりました。

主な要因は、法人税、住民税及び事業税の負担が同5億24百万円減少したことや、繰延税金資産を2億8百万円積み増した一方で、経常利益が同30億43百万円減益となったことによるものです。

c. 経営上の目標の達成状況

「中期経営計画2021」の中間年度である2021年3月期の達成・進捗状況は以下のとおり、売上高・営業利益は業績予想比増収・営業増益となりました。また、仕入を厳選し、在庫の販売を進めたことや当期純利益の計上等により、自己資本比率、ネット有利子負債、ネットD/Eレシオは前連結会計年度比改善しました。

	2020年3月期	2021年3月期		
	実績	連結業績予想	実績	連結業績予想比
売上高	1,106億円	1,050億円	1,073億円	23億円
営業利益	60.1億円	0億円	23.8億円	23.8億円
自己資本比率	22.3%	—	24.0%	—
ネット有利子負債	608億円	—	425億円	—
ネットD/Eレシオ	1.9倍	—	1.2倍	—

2022年3月期の業績につきましては、宿泊事業において新型コロナウイルス感染症の影響による一定の稼働低下が継続する一方、宿泊事業以外の事業セグメントにおける影響は限定的との前提のもとと算定し、売上高1,150億円、営業利益30億円を見通しております。なお、「中期経営計画2021」において、最終年度(2022年3月期)の連結売上高1,350億円、連結営業利益81億円を目指しておりましたが、中期経営計画策定時には想定していなかった新型コロナウイルス感染症の影響により、損益目標を上記の通り修正しております。また、損益目標の大幅な変更により、財務目標については取り下げといたしました。

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因としては、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載しております。なお、当社グループは、これらのリスクを十分認識した上で、発生の回避、または発生した場合には、その影響を最小限にとどめるように対応する方針であります。

②キャッシュ・フローの分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に関わる情報

a. キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析については、「(1) 経営成績等の状況の概要 ②キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

b. 資本の財源及び資金の流動性

(1) 財務戦略の基本的な考え方

当社グループは、財務体質の強化と事業成長に向けた投資を両立し、企業価値向上のために戦略的に経営資源を配分することを、財務戦略の基本方針としております。

財務体質の強化に関しては、継続的な利益創出による内部留保の充実を図ることで、リスク耐性の強化を図ります。同時に、適切な情報開示・IR活動を通じて株主資本コストの低減に努めるとともに、営業キャッシュ・フローによる十分な債務償還能力を前提に、厳格な財務規律のもとで負債の活用も進めることにより、資本コストの低減及び資本効率の向上にも努めてまいります。

投資に関しては、2021年3月期は新型コロナウイルス感染症の影響を勘案し、新規投資の抑制などを行い、影響の長期化への備えとして手元流動性の維持・向上に努めてまいりました。2022年3月期は、投資対効果を高める努力を加えながら、企業価値の向上に資する成長に向けて、システム・R&Dなどを含む新規投資を進めてまいります。

(2) 経営資源の配分に関する考え方

当社グループは、適正な手元現預金の水準について検証を実施しております。「中期経営計画2021」期間においては、イベントリスク耐性も考慮し、当社グループの資金支出の多くを占める提出会社の月商約2か月分を、安定的な経営に必要な手元現預金水準とし、それを超える分については、「追加的に配分可能な経営資源」と認識し、企業価値向上に資する経営資源の配分に努めます。

(3) 資金需要の主な内容

当社グループの資金需要においては、営業活動における資金支出の中で、不動産販売に関わる事業用地・事業用不動産の取得が最も重要かつ大きな資金支出となっております。

#### (4) 資金調達

当社グループの事業活動の維持拡大に必要な資金を安定的に確保するため、内部資金、外部資金を有効に活用しております。内部資金については、自己資本比率の向上のため内部留保の拡充を図ってまいります。また、安定的な外部調達能力の維持向上は重要な課題と考えており、親会社である大和ハウス工業株式会社から融資保証枠400億円の供与を受けるほか、当社独自の金融機関からの借入による資金調達を実施しております。また、資金の流動性確保のために金融機関との当座貸越契約の締結や長期運転資金借入を進めるほか、グループ資金の効率化のためのグループ会社とのキャッシュ・マネジメント・サービス（CMS）契約の締結を行っております。

#### ③重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて作成されています。この連結財務諸表の作成にあたっては、当連結会計年度における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を与えるような見積り、予測を必要としております。当社グループは、過去の実績値や状況を踏まえ合理的と判断される前提に基づき、継続的に見積り、予測を行っております。そのため実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」に記載のとおりであります。なお、連結財務諸表に与える影響が大きいと考えられる会計上の見積りは以下のとおりであり、当該見積りに用いた仮定については「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載しております。

#### （販売用不動産等の評価）

当社グループは、販売用不動産等（販売用不動産及び仕掛販売用不動産）の評価について、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）によっており、収益性の低下した販売用不動産等については、正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。国内経済の変化及び新型コロナウイルス感染症の拡大等により、不動産市場が悪化したこと等により正味売却価額が下落した場合、評価損の計上が必要となる可能性があります。

#### （繰延税金資産の回収可能性）

当社グループは、繰延税金資産の回収可能性について、将来の利益計画に基づいた課税所得が十分に確保できることや、回収可能性があると慎重に判断した将来減算一時差異について繰延税金資産を計上しておりますが、繰延税金資産の回収可能性は将来の課税所得の見積りに依存するため、国内経済の変化及び新型コロナウイルス感染症の拡大等の見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

#### 4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

##### (1) 提出会社

(2021年3月31日現在)

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)			従業員数 (人)
			建物及び 構築物	その他	合計	
本社 (東京都港区)	レジデンシャル事業 ソリューション事業 宿泊事業 全社的管理業務	オフィス 設備	71	31	103	513 (41)
西日本支社 (大阪市北区)	レジデンシャル事業 ソリューション事業 宿泊事業	オフィス 設備	2	2	4	47 (6)
ETOWA KASAMA (茨城県笠間市)	宿泊事業	宿泊施設	85	11	96	— (—)

(注) 1. 投下資本の額は帳簿価額によっております。

2. 従業員数の( )は、臨時従業員を外書きしております。

3. 前表のほか、当社の賃借している主要な転貸用マンションは次のとおりであります。

名称	所在地	建物延面積(m <sup>2</sup> )
ピース綱島	神奈川県横浜市港北区	11,884
パークビューステージ東陽町	東京都江東区	8,567

##### (2) 国内子会社

(2021年3月31日現在)

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積m <sup>2</sup> )	その他	合計	
株式会社コスモスモア	本社 (東京都渋谷区)	工事業	オフィス設備	21	—	50	71	217 (20)
株式会社コスモスモア	HOTEL KYOTOLOGY (京都市東山区)	工事業	宿泊施設	160	169 (299.45)	8	337	— (—)

(注) 1. 投下資本の額は帳簿価額によっております。

2. 従業員数の( )は、臨時従業員を外書きしております。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	505,000,000
計	505,000,000

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2021年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2021年6月24日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	33,911,219	33,911,219	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数 100株
計	33,911,219	33,911,219	—	—

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### ①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### ②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### ③【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減 額(百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額(百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2013年6月27日(注)1	19,387,800	35,020,403	4,750	9,750	4,750	4,904
2013年6月27日(注)2	—	35,020,403	△4,750	5,000	△4,750	154
2013年6月27日(注)3	2,040,816	37,061,219	—	5,000	—	154
2013年6月27日(注)4	△3,150,000	33,911,219	—	5,000	—	154

(注) 1. 2013年4月16日開催の取締役会及び2013年6月21日開催の第44期定時株主総会の決議に基づく、第三者割当による新株式（普通株式）の発行。

発行新株式数 19,387,800株（普通株式）

発行価額 1株当たり 490円

資本組入額 1株当たり 245円

割当先及び割当株式数 大和ハウス工業株式会社 19,387,800株

2. 会社法第447条第1項及び第3項並びに会社法第448条第1項及び第3項の規定に基づき、資本金及び資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振替えております。

3. 2013年6月21日開催の第44期定時株主総会の決議並びに普通株主による種類株主総会の決議及び第1種優先株主による種類株主総会の決議に基づく、取得請求権の行使に伴い、第1種優先株式を取得するのと引き換えに普通株式を交付したことによる増加であります。

4. 自己株式（第1種優先株式 3,150,000株）を消却しております。

## (5) 【所有者別状況】

(2021年3月31日現在)

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	7	23	124	44	15	5,565	5,778	—
所有株式数(単元)	—	3,825	9,255	228,608	15,741	48	81,377	338,854	25,819
所有株式数の割合(%)	—	1.13	2.73	67.47	4.65	0.01	24.02	100	—

(注) 1. 自己株式26,574株については、「個人その他」に265単元、「単元未満株式の状況」に74株含めて記載しております。

2. 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が15単元含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

(2021年3月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
大和ハウス工業株式会社	大阪市北区梅田三丁目3番5号	21,428	63.24
時津 昭彦	大阪市北区	564	1.67
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区六本木六丁目10番1号)	404	1.19
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	BAHNHOFSTRASSE 45, 8001 ZURICH, SWITZERLAND (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	400	1.18
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	392	1.16
山路 孟	大阪府東大阪市	287	0.85
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目6番21号	224	0.66
大溝 延子	東京都大田区	205	0.60
円田 陽一	奈良県大和高田市	200	0.59
三津 久直	兵庫県淡路市	192	0.57
計	—	24,299	71.71

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

(2021年3月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 26,500	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 33,858,900	338,589	(注)
単元未満株式	普通株式 25,819	—	—
発行済株式総数	33,911,219	—	—
総株主の議決権	—	338,589	—

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が1,500株(議決権15個)含まれております。

## ② 【自己株式等】

(2021年3月31日現在)

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社コスモスイニシア	東京都港区芝五丁目 34番6号	26,500	—	26,500	0.08
計	—	26,500	—	26,500	0.08

## 2 【自己株式の取得等の状況】

### 【株式の種類等】

会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

#### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	817	333,210
当期間における取得自己株式	24	10,366

(注)当期間における取得自己株式には、2021年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りにより取得した普通株式は含まれておりません。

#### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (譲渡制限付株式報酬として処分した取得自己株式)	19,828	7,772,576	—	—
保有自己株式数	26,574	—	26,598	—

(注)当期間における保有自己株式数には、2021年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

### 3 【配当政策】

当社は、企業価値の向上と株主の皆さまに対する利益還元を経営上の最重要課題と認識しており、配当政策につきましては、株主の皆さまに対する利益還元と継続的な成長に必要な内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当の実施に努めてまいります。

なお、当社は、取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当事業年度の配当につきましては、期末配当金として1株当たり7円といたします。この結果、当事業年度の配当性向は15.42%となりました。

また、次年度（2022年3月期）の配当につきましては、通期の業績見通しを考慮し、期末配当金として1株当たり7円を予定しております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
2021年6月24日 定時株主総会決議	237	7

#### 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

##### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

###### ① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業として社会的責任（CSR）を果たし、株主やお客さま、お取引先、従業員など様々なステークホルダーから信頼され、評価されることが、事業競争力並びに企業価値の向上に不可欠であると認識しております。

このような認識のもと、当社は経営上の重要な課題の一つであるコーポレート・ガバナンスの充実とともに経営の健全性・透明性の確保に努め、的確な経営の意思決定とそれに基づく迅速な業務執行、並びに適正な監督、監視、牽制機能を充実するための内部統制システムの整備・強化に努めております。

###### ② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、監査等委員会設置会社であり、これは、議決権を有する監査等委員である取締役（複数の社外取締役含む）により、取締役会の監督機能をより一層強化することで、コーポレート・ガバナンス体制のさらなる拡充を図り、より透明性の高い経営の実現を目指すものであります。

###### ・会社の機関の基本説明

###### [取締役会]

取締役会は、取締役（監査等委員を除く。）8名及び取締役（監査等委員）3名で構成されており、経営の基本方針及び法令で定められた事項や経営に関する重要事項の決定、並びに取締役の職務の執行を監督する機関として、原則月1回開催しております。

###### [監査等委員会]

監査等委員会は、常勤監査等委員1名と、非常勤の監査等委員である社外取締役2名で構成されており、社外取締役2名は、弁護士及び公認会計士を選任しております。監査等委員は、取締役会などの重要な会議に出席するほか、毎月の定例監査等委員会並びに必要に応じて臨時監査等委員会を開催し、監査等に関する重要事項につき協議を行い、職務執行の適法性、妥当性に関するチェックを行うとともに、会計監査人との連携を図り、適宜弁護士からアドバイスを受けております。

また、各関係会社の監査役との間で、グループ監査情報連絡会において、連携強化に努めております。

###### [指名報酬委員会]

指名報酬委員会は取締役会より選任され、代表取締役会長、代表取締役社長と社外取締役2名及び取締役（監査等委員）3名で構成されており、取締役会の諮問に応じて取締役の選任、解任、報酬等にかかる事項、及びその基本方針、基準に関する事項等について審議し、取締役会に対して答申を行っております。

###### [常務会]

常務会は、上席執行役員（社長執行役員、専務執行役員、常務執行役員）4名で構成されており、経営及び事業における一定以上のリスクを伴う重要事項について協議・決定する機関として、原則週1回開催しております。

###### [経営会議等]

取締役会における経営に関する重要事項の決定等を受け、業務執行に係る重要事項につきましては、多面的な検討を行うとともに迅速かつ的確な経営判断を事業活動に反映するために、役付執行役員等により構成される「常務協議会」にて検討・審議を行っております。また、執行役員等により構成される「執行役員会議」及び「経営会議」にてこれら重要事項の伝達や関連情報の共有を行うこととしており、いずれも原則週1回開催しております。

また、役付執行役員及び各事業部・部門の組織長等により構成される「戦略方針確認会議」にて、事業環境の予測、マクロ市場動向の意見交換、エリア別の市場変化、各事業の戦略等を確認・共有しており、原則6ヶ月に1回開催しております。

さらに、当社の主力事業である不動産販売事業においては、担当役員等により構成される各本部会において、事業用地の仕入れ、建築プラン、及び販売戦略等に関する詳細な検討・審議をプロジェクト毎に行うこととしており、原則週1回開催しております。

各機関の構成員は次のとおりであります。

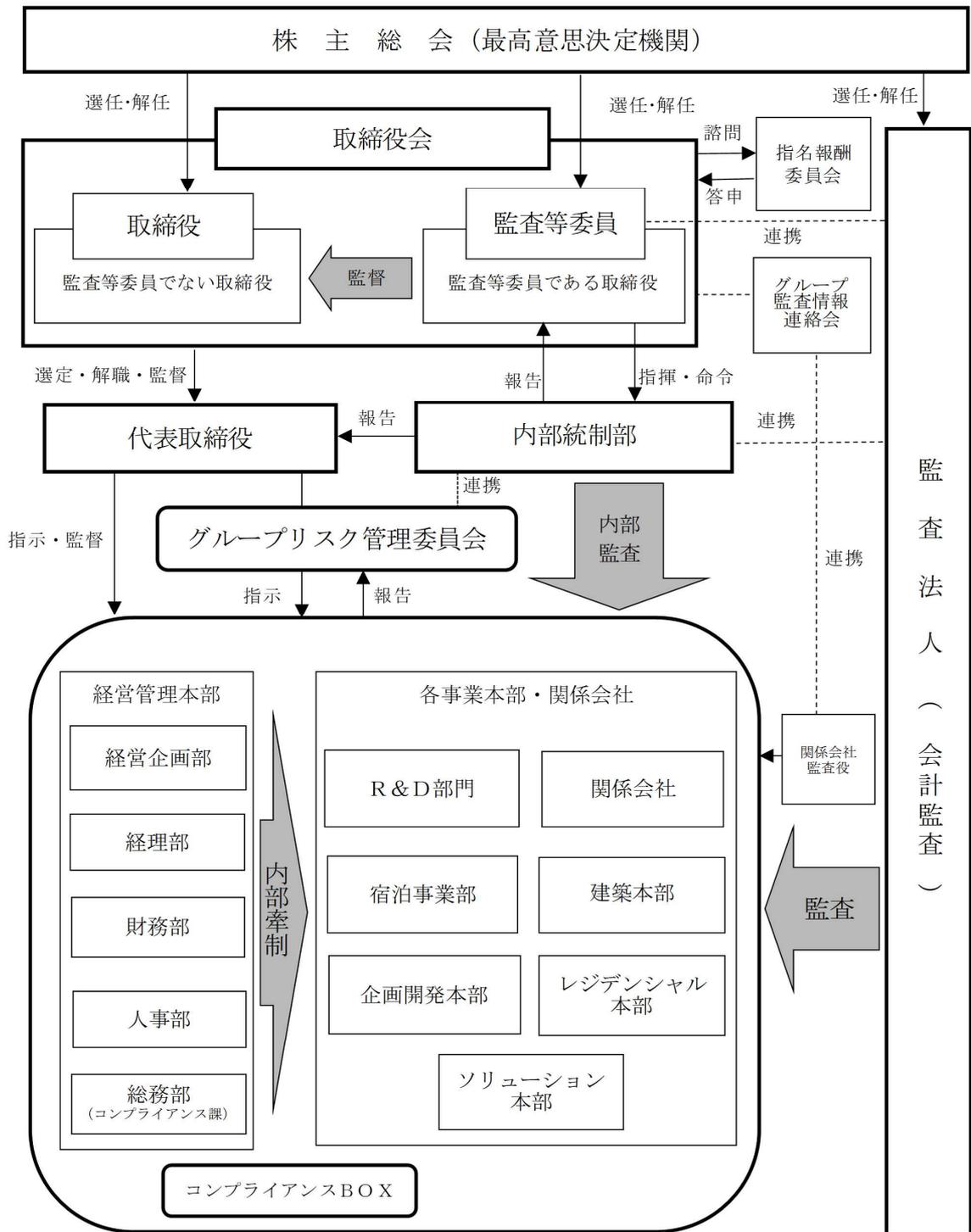
<当社が設置する機関の構成>

(◎は議長、○は構成員を示しています。)

(2021年6月24日現在)

役職名	氏名	取締役会	監査等委員会	指名報酬委員会	常務会
代表取締役会長	高木 嘉幸	◎		◎	
代表取締役社長 社長執行役員	高智 亮大朗	○		○	◎
取締役 専務執行役員	岡村 さゆり	○			○
取締役 専務執行役員	柏木 恒二	○			○
取締役	名島 弘尚	○			
取締役	富樫 紀夫	○			
取締役(社外)	岡田 賢二	○		○	
取締役(社外)	島 宏一	○		○	
取締役(監査等委員)	大戸 聡	○	◎	○	
取締役(監査等委員) (社外)	吉田 高志	○	○	○	
取締役(監査等委員) (社外)	白川 純子	○	○	○	
常務執行役員	藤岡 英樹				○

会社の機関・内部統制の関係を図示すると、次のとおりであります。



※ 取締役（監査等委員である取締役除く。）8名のうち社外取締役が2名、取締役（監査等委員）3名のうち社外取締役が2名で構成されており、社外役員における、より専門的な知識・経験や情報による助言機能及び客観的な立場による監督機能が十分期待できる体制となっております。またグループ各社との間でグループ監査情報連絡会を設置しており、グループ経営の監視機能につきましても十分に機能する体制が整っていると考えております。

### ③ 企業統治に関するその他の事項

#### a. 内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法及び会社法施行規則に基づき、業務の適正を確保するための体制整備の基本方針として、以下のとおり定めております。

#### 1. 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- (1) 役職員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保し、かつ社会的責任を果たすため、グループ行動憲章を策定し、当社並びに当社グループにおける全役職員に周知徹底させる。
- (2) 管理部門にコンプライアンス担当部署を設置し、企業活動の健全性を確保する。
- (3) コンプライアンスBOX（コンプライアンス相談窓口）を設置し、当社グループにおける法令遵守上疑義のある行為等について、当社グループの職員が取締役会又は取締役会の指名する者へ直接情報提供を行う手段を設ける。
- (4) 内部監査部門は、監査計画を策定し内部監査を実施する。

#### 2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

重要な意思決定及び報告に関しては、文書の作成、保存、管理及び廃棄に関する文書管理規程を策定する。情報セキュリティに関する規程を定め、情報保存の安全性を確保する。

#### 3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) リスクの防止および会社損失の最小化を図るためリスク管理規程を定め、リスクに関する措置、事故発生時・クレーム・緊急事態に対応する体制を整備する。
- (2) グループリスク管理委員会を設置し、各事業部、子会社におけるリスクの抽出、評価、対応策の検討を行い、事例の周知により再発防止、必要な教育・啓蒙を行う。
- (3) 投資予算管理、投資ルール管理、当社事業の遂行にかかるリスクの把握及びリスク解消の追跡等を行う部署を設置し、事業部門から独立してリスクの管理を行う。
- (4) 各部門は、それぞれの業務についてガイドラインやマニュアルの策定等を行い、担当業務に関するリスクの管理を行う。特に事業部門においては、統括する部署を設置し、事業活動に関するリスクの管理を行う。
- (5) 反社会的勢力には、企業として毅然とした態度で立ち向かい、一切の関係を持たない。

#### 4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- (1) 中期経営計画等の全社的な目標を定め、当社及び当社グループとして達成すべき目標を明確にする。
- (2) 意思決定プロセスの簡素化等及び取締役の担当職域や職務権限の明確化等により意思決定の効率化を図る。
- (3) 重要な事項については経営会議等を設置し、十分に協議を行った後に意思決定を行う。

#### 5. 当社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- (1) 子会社の取締役等及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
  - ・グループ行動憲章を定め、グループ全体のコンプライアンス体制の構築に努める。
  - ・関係会社管理規程を定め、当社グループにおける業務の適正を確保する。
  - ・コンプライアンスBOX（コンプライアンス相談窓口）を設置し、当社グループの役職員が適切に情報提供を行う手段を設ける。
  - ・当社グループにおけるコンプライアンス体制について、内部監査を実施する。
- (2) 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
  - ・グループリスク管理委員会を設置し、当社グループ全体でリスクの把握、管理に努める。
- (3) 子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
  - ・中期経営計画等を定め、達成すべき目標を明確にする。
  - ・関係会社管理規程に基づき、子会社等の経営管理を行う。
- (4) 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制
  - ・業務の執行状況及び重要な事項について報告を求めると共に、内部監査等によるモニタリングを行う。
- (5) 財務報告の信頼性を確保するための体制
  - ・当社及び当社グループにおける財務報告の信頼性の確保に向け、「財務報告に係る基本方針」を定め、金融商品取引法が求める財務報告に係る内部統制報告制度に適切に対応する。

#### 6. 当社の監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項

内部監査部門に属する使用人を監査等委員会の職務を補助する使用人とする。

7. 前項の取締役及び使用人の当社の他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項並びに当社の監査等委員会の当該取締役及び使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項  
内部監査部門を監査等委員会の直轄とし、監査等委員会の職務を補助する使用人（監査等委員会スタッフ）の人事異動、人事考課、懲戒に関しては、監査等委員会の事前の同意を得るものとする。
8. 当社の監査等委員会への報告に関する体制
- (1) 当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人が当社の監査等委員会に報告をするための体制
- ・取締役及び使用人は、会社に重大な損失を与える事項が発生し又は発生するおそれがあるとき、役職員による違法又は不正な行為を発見したとき、その他監査等委員会が報告すべきものと定めた事項が生じたときは、監査等委員会に報告する。
  - ・法務担当部署は、係属中の訴訟等の一定の事項が記載された報告書を監査等委員会へ提出する。
- (2) 子会社の取締役、監査役等及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者が当社の監査等委員会に報告をするための体制
- ・当社グループの内部監査を実施し、その結果を監査等委員会に報告する。
9. 監査等委員会へ報告した者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- ・監査等委員会に報告した者は、その報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けることがないものとする。
10. 監査等委員の職務の執行（監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。）について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- ・監査に必要な費用を予め予算として計上する。
  - ・社内規程において、監査費用の前払い又は償還の手続、その他の費用の処理に関する手続を定める。
11. その他当社の監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・監査等委員会は、内部監査部門を指揮命令下に置き、監査結果等について報告を受け、必要に応じて調査を求め、または具体的に指示を出し、監査を実効的に行うために必要な情報を収集・活用する。
- b. 内部統制システムの運用状況の概要
- 当事業年度における業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。
1. コンプライアンスに関する取組
- ・法令・ルールを遵守することはもとより、公正・公平さや高い倫理観を持って行動をするため、コスモスインシアグループ行動憲章を定め、全役職員に対する周知を継続しております。
  - ・法令違反、不正行為の未然防止及び早期発見を目的として、コンプライアンス相談窓口（社内及び社外第三者）を設置し、運用すると共に、従業員に対する周知を継続しております。
  - ・全従業員を対象とするコンプライアンス研修を実施し、法令遵守の徹底及びコンプライアンス意識の啓蒙を図っております。
2. リスク管理に対する取組
- ・リスク管理規程を定め、リスクに関する措置、事故発生時の対応、事件処理後の報告体制などについて、従業員へ周知しております。
  - ・当社代表取締役社長を委員長とし、各事業部、子会社の責任者を委員として構成する「グループリスク管理委員会」を開催し、各事業部、子会社におけるリスクの抽出、評価、対応策の検討を実施しております。（当事業年度では12回開催）
3. 職務執行の適正及び効率性の確保に対する取組
- ・取締役会は、業務執行取締役4名、社外取締役2名、監査等委員である取締役3名（うち、社外取締役2名）を含む12名で構成されております。取締役会は当事業年度に14回（別途書面決議2回）開催し、各議案の審議、経営方針及び経営戦略にかかる重要事項の決定、並びに業務執行の状況を監督いたしました。
  - ・中期経営計画を策定し、同計画に基づき各事業部門の方針及び業績目標を明確にし、社内内で共有すると共に、その進捗状況について定期的に取締役会に報告し、必要に応じて対策検討ができるようにしております。

#### 4. 当社グループの業務の適正を確保することに対する取組

- ・当社グループの子会社の経営管理につきましては、主管部門にて子会社の経営管理体制を整備、統括すると共に、関係会社管理規程に従い子会社から当社の主管部門に事前に承認申請又は報告を行っております。
- ・内部監査部門は、子会社に対する監査を実施しており、グループ経営に対応したモニタリングを実施しております。

#### ④ 責任限定契約

当社と各社外取締役および常勤監査等委員とは、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額としております。

#### ⑤ 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員であるものを除く。）は3名以上とし、監査等委員である取締役は3名以上とする旨定款に定めております。

#### ⑥ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、その選任決議は累積投票によらないものとする旨定款に定めております。また、監査等委員とそれ以外の取締役とを区別して選任する旨定款に定めております。

#### ⑦ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

#### ⑧ 剰余金の配当等の決定機関

当社は、取締役会の決議によって毎年9月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当をすることができる旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

#### ⑨ 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式を取得することができる旨定款に定めております。これは、自己株式の取得を取締役会の権限とすることにより、機動的な資本政策の実施を可能とすることを目的とするものであります。

#### ⑩ 取締役の責任免除

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役会の決議によって任務を怠ったことによる取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）の損害賠償責任を法令の限度において限定する契約を締結することができる旨定款に定めております。これは、業務執行を行わない取締役（社外取締役含む。）が期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

## (2) 【役員の状況】

## ① 役員一覧

男性9名 女性2名 (役員のうち女性の比率18.2%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役会長	高木 嘉幸	1960年6月21日生	1983年4月 株式会社日本リクルートセンター (現株式会社リクルートホールディングス) 入社 1986年1月 当社入社 2001年4月 Cosmos Australia Pty Ltd 取締役社長 (現任) 2008年6月 当社取締役 2009年9月 株式会社コスモスモア 取締役 (現任) 2009年10月 当社代表取締役社長 2012年10月 当社社長執行役員 2016年12月 Cosmos Australia Holdings Pty Ltd 取締役社長 (現任) 2020年10月 当社代表取締役会長 (現任)	(注) 5	50,524
代表取締役社長 社長執行役員 レジデンシャル本部 本部長 ソリューション本部 本部長	高智 亮大朗	1967年4月14日生	1990年4月 当社入社 2015年4月 当社執行役員 レジデンシャル本部西日本支社 支社長 2017年4月 当社レジデンシャル本部 副本部 長<流通事業・西日本支社担当> 2019年4月 当社常務執行役員 ソリューション本部 本部長 (現任) ソリューション本部貸貸事業部 事業部長 2019年6月 当社取締役 2020年10月 当社代表取締役社長 (現任) 社長執行役員 (現任) 2021年4月 当社レジデンシャル本部 本部長 (現任)	(注) 5	18,909
取締役 専務執行役員 経営管理本部 本部長 経営管理本部経営企画部門 部門長 経営管理本部総務人事部門 部門長	岡村 さゆり	1964年4月26日生	1987年4月 当社入社 2014年4月 当社執行役員 2015年4月 当社経営管理本部 副本部長 2017年4月 当社常務執行役員 レジデンシャル本部 本部長 レジデンシャル本部分譲事業部 事業部長 2017年6月 当社取締役 (現任) 2019年4月 当社専務執行役員 (現任) 2021年4月 当社経営管理本部 本部長 (現 任) 経営管理本部総務人事部門 部門 長 (現任) 2021年6月 当社経営管理本部経営企画部門 部門長 (現任)	(注) 5	30,933

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 専務執行役員 企画開発本部 本部長 建築本部 本部長	柏木 恒二	1964年12月2日生	1988年4月 当社入社 2012年10月 当社執行役員 住宅分譲本部マンション事業部 事業部長<企画開発・シニア事業 担当> 2015年4月 当社企画開発本部 副本部長 2017年4月 当社常務執行役員 企画開発本部 本部長 (現任) 2017年6月 当社取締役 (現任) 2019年4月 当社専務執行役員 (現任) 2020年4月 当社建築本部 本部長 (現任)	(注) 5	35,333
取締役	名島 弘尚	1961年3月15日生	1983年4月 大和ハウス工業株式会社入社 2016年9月 同社執行役員 同社経営管理本部 連結経営管理 部長 (現任) 大和ライフネクスト株式会社 監 査役 (現任) 2017年6月 当社取締役 (現任) 2020年4月 大和ハウス工業株式会社 上席執 行役員 (現任)	(注) 5	—
取締役	富樫 紀夫	1963年11月20日生	1983年9月 株式会社しんたくダイワハウス入 社 2000年4月 大和ハウス工業株式会社入社 2012年6月 大和ホームズオンライン株式会社 代表取締役社長 2018年4月 大和ハウス工業株式会社 執行役 員 (現任) 同社マンション事業推進部統括部 長<マンション事業担当> 2018年6月 当社取締役 (現任) 2020年4月 大和ハウス工業株式会社 同社マンション事業推進部統括部 長<マンション事業担当> 東京本店統括マンション事業部長 東京本店統括マンション事業部 東京マンション事業部長 2020年10月 同社マンション事業本部長 (現 任)	(注) 5	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	岡田 賢二	1951年3月23日生	1974年4月 伊藤忠商事株式会社入社 2005年6月 同社執行役員 2007年4月 同社金融・不動産・保険・物流カンパニーエグゼクティブバイスプレジデント 建設・不動産部門長 2008年4月 同社常務執行役員金融・不動産・保険・物流カンパニープレジデント 2008年6月 同社代表取締役常務取締役 2010年4月 同社代表取締役常務執行役員 2012年6月 伊藤忠エネクス株式会社 代表取締役社長（現任） 2014年6月 当社社外取締役（現任）	(注)5	—
取締役	島 宏一	1957年12月5日生	1983年5月 株式会社日本リクルートセンター（現株式会社リクルートホールディングス）入社 1984年4月 株式会社リクルートフロムエー（現株式会社リクルートジョブズ）入社 1997年6月 同社取締役 2001年4月 株式会社リクルート入社 2003年4月 同社執行役員<財務、総務、法務担当> 2006年1月 同社執行役員 マーケティング室長 2008年4月 株式会社リクルートメディアコミュニケーションズ（現株式会社リクルートコミュニケーションズ）代表取締役社長 2010年6月 株式会社リクルート 常勤監査役 2012年10月 株式会社リクルートホールディングス 常勤監査役 2016年9月 株式会社リグア 社外取締役（現任） 2020年5月 株式会社北の達人コーポレーション 社外取締役（現任） 2020年6月 当社社外取締役（現任） 2020年9月 グリー株式会社 社外取締役（現任）	(注)5	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (常勤監査等委員)	大戸 聡	1965年3月17日生	1988年4月 当社入社 2008年1月 当社経理財務グループ財務部 部長 2009年11月 当社内部統制室 室長 2010年7月 当社財務部 部長 2013年10月 当社不動産ソリューション本部統括部 部長 2015年4月 当社経営管理本部経営企画部 部長 2019年4月 当社経営管理本部経営企画部門 部門長 経営管理本部経営企画部門経理財務部 部長 2019年6月 株式会社コスモスモア 監査役 株式会社コスモスライフサポート 監査役 株式会社コスモスホテルマネジメント 監査役 2020年4月 当社執行役員 2021年6月 当社取締役(常勤監査等委員) (現任)	(注)6	10,014
取締役 (監査等委員)	吉田 高志	1953年12月7日生	1979年11月 昭和監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2001年6月 監査法人太田昭和センチュリー(現EY新日本有限責任監査法人)代表社員 2008年8月 新日本有限責任監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)常務理事 2013年7月 吉田公認会計士事務所開設 同事務所代表(現任) 2015年3月 日本精蠟株式会社 社外監査役 (現任) 2015年6月 当社社外取締役(監査等委員) (現任) 2017年6月 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 社外取締役	(注)6	—
取締役 (監査等委員)	白川 純子	1965年1月7日生	1986年4月 当社入社 1995年4月 判事補 2005年4月 判事 2006年6月 霞が関法律会計事務所入所 2007年1月 同所パートナー 2015年3月 新霞が関総合法律事務所開設 パートナー(現任) 2019年6月 当社社外取締役(監査等委員) (現任)	(注)6	—
計					145,713

(注)1. 当社の監査等委員会は、大戸聡、吉田高志、白川純子の3名で構成されており、大戸聡は常勤の監査等委員であります。

なお、当社は、情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために、常勤の監査等委員を置いております。

2. 取締役岡田賢二、同島宏一、同吉田高志、同白川純子は社外取締役であります。

3. 当社は、社外取締役岡田賢二、同島宏一、同吉田高志、同白川純子を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

4. 当社は、業務執行の迅速化、強化を図るとともに、全社・事業の視点における中長期戦略の立案・実行機能の強化を図ることを目的とし、執行役員制度を導入しております。※は取締役兼務者であります。

職名	氏名	担当
社長執行役員※	高智 亮大朗	レジデンシャル本部 本部長 ソリューション本部 本部長
専務執行役員※	岡村 さゆり	経営管理本部 本部長 経営管理本部経営企画部門 部門長 経営管理本部総務人事部門 部門長
専務執行役員※	柏木 恒二	企画開発本部 本部長 建築本部 本部長
常務執行役員	藤岡 英樹	< R & D部門・宿泊事業部担当 > 宿泊事業部 事業部長
執行役員	津田 英信	レジデンシャル本部シニア事業部 事業部長
執行役員	森田 和彦	建築本部 副本部長
執行役員	生田 武司	レジデンシャル本部分譲事業部 事業部長
執行役員	遠藤 充儀	R & D部門 部門長
執行役員	玉寄 真也	ソリューション本部ソリューション事業部 事業部長
執行役員	伊藤 元志	企画開発本部 副本部長

5. 2021年6月24日開催の第52期定時株主総会の終結の時から1年間

6. 2021年6月24日開催の第52期定時株主総会の終結の時から2年間

## ② 社外役員の状況

当社は、経営の監視及び監督機能を強化するため、社外取締役を選任しております。また、社外取締役を選任するための独立性については、株式会社東京証券取引所が定める独立性基準に準拠し、専門的な知見に基づく客観的かつ適切な監督又は監査といった機能及び役割が期待され、一般株主と利益相反が生じるおそれがないことを基本方針としております。

社外取締役は、会社の最高権限者である代表取締役などと直接の利害関係のない有識者や経営者から選任し、当社の業務執行に携わらない客観的な立場からの経営判断を受けることで、取締役会の監督機能の強化を図っております。また、社外取締役である監査等委員は、監査体制の独立性を高め、客観的な立場から監査意見を表明することで、当社の企業統治の有効性に大きく寄与するものと考えております。

当社の社外取締役は4名（うち、監査等委員は2名）であります。

社外取締役と当社の間には、特別な利害関係はありません。

社外取締役岡田賢二氏は、伊藤忠商事株式会社において長年にわたって建設・不動産部門の責任者として事業を遂行され、豊富な経験と見識を有しておられること、また、伊藤忠エネクス株式会社の代表取締役を現任されており、当社の経営全般に対して有効かつ確かな助言をいただくと判断しております。

社外取締役島宏一氏は、長年にわたって大手情報会社において幹部として事業を遂行され、豊富な経験と見識を有しておられること、また、複数の企業の社外役員を現任されており、当社の経営全般に対し有効かつ確かな助言をいただくと判断しております。

社外取締役（監査等委員）吉田高志氏は、公認会計士として会計の専門的知識と経験を有し、客観的な立場から当社の経営についての助言をいただくと判断しております。

社外取締役（監査等委員）白川純子氏は、弁護士として法的な専門知識と経験を有し、法律の見地から重要事項についての有効かつ確かな助言をいただくと判断しております。

なお、社外取締役の他の会社との兼任状況については下記のとおりであります。

[社外役員の兼任状況]

社外取締役岡田賢二氏は、伊藤忠エネクス株式会社の代表取締役であります。

社外取締役島宏一氏は、グリー株式会社、株式会社リグア及び株式会社北の達人コーポレーションの社外取締役であります。

社外取締役吉田高志氏は、日本精蠟株式会社の社外監査役であります。

## ③ 社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社は、監査等委員会の指揮命令下に内部監査部門を置き、内部監査計画を策定し、その計画に基づき、各部門並びに各関係会社における業務全般に関し、手続きの妥当性や法律・法令の遵守状況等について内部監査を実施し、業務改善に向けた具体的な助言・勧告等を行い、内部統制の有効性の向上に努めております。監査等委員会は、内部監査部門が行った監査に関する報告を受けるほか、必要に応じて調査を求め、または具体的に指示を出すなど、監査を実効的に行うために必要な情報を収集・活用するため内部監査部門と日常的に連携を取り、当社グループ全体で効果的な監査が実施可能な体制を構築しております。また、監査等委員会は会計監査人から四半期ごとの監査結果報告を受けるとともに、情報交換を行うなど、相互の連携強化を図っております。

### (3) 【監査の状況】

#### ① 監査等委員会の状況

監査等委員会は、常勤の監査等委員1名、社外取締役である監査等委員2名によって構成されています。このうち、吉田高志氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しています。

監査等委員は、取締役会などの重要な会議に出席するほか、毎月の定例監査等委員会並びに必要なに応じて臨時監査等委員会を開催し、監査等に関する重要事項につき協議を行い、職務執行の適法性、妥当性に関するチェックを行うとともに、会計監査人との連携を図り、適宜弁護士からアドバイスを受けております。また、各関係会社の監査役との間で、グループ監査情報連絡会において、連携強化に努めております。

常勤の監査等委員は、常務会、経営会議、グループリスク管理委員会などの重要な会議に出席し、取締役及び執行役員などから業務執行の報告を受けるとともに、その意思決定の過程や内容について監督を行っております。

当連結会計年度における個々の監査等委員の監査等委員会への出席状況については次のとおりです。

氏名	開催回数	出席回数
桑原 伸一郎	14回	14回
吉田 高志	14回	14回
白川 純子	14回	14回

#### ② 内部監査の状況

当社は、監査等委員会の指揮命令下に内部監査部門を置き、内部監査計画を策定し、その計画に基づき、各部門並びに各関係会社における業務全般に関し、手続きの妥当性や法律・法令の遵守状況などについて内部監査を実施し、業務改善に向けた具体的な助言・勧告などを行い、内部統制の有効性の向上に努めております。

#### ③ 会計監査の状況

##### a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

##### b. 継続監査期間

1年間

##### c. 業務を執行した公認会計士

金子 秀嗣  
下田 琢磨

##### d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士2名・その他14名

##### e. 監査法人の選定方針と理由

当社は、会計監査人を選任するにあたっては、当社の「監査等委員会監査等基準」に基づき、その品質管理体制、独立性及び専門性、監査計画の内容、当社グループの会計監査を効果的かつ効率的に実施し得るグローバルな組織体制、監査報酬の見積額等を総合的に勘案して決定する方針としております。本方針に基づき、適正な会計監査業務が行われていると判断し、会計監査人としてEY新日本有限責任監査法人を選定しております。

なお、監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任又は不再任を株主総会の会議の目的とすることを決定する方針としております。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。

##### f. 監査等委員会による監査法人の評価

当社の監査等委員会は、監査法人に対して、「監査の方法の相当性」及び「監査の結果の相当性」の観点で評価を行っております。第52期におきましては、監査法人から直接報告を受け、また当社関係部門からの報告・聴取を受けた結果、会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人は、監査等委員会としての評価基準を満たしていると判断しております。

g. 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しております。

前連結会計年度及び前事業年度	有限責任監査法人トーマツ
当連結会計年度及び当事業年度	EY新日本有限責任監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の氏名又は名称

選任する監査公認会計士等の氏名又は名称

EY新日本有限責任監査法人

退任する監査公認会計士等の氏名又は名称

有限責任監査法人トーマツ

(2) 異動の年月日

2020年6月23日

(3) 退任する公認会計士等が公認会計士等になった年月日

2013年6月27日

(4) 退任する公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である有限責任監査法人トーマツは、第51期定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。また、親会社である大和ハウス工業株式会社の会計監査人の変更検討を契機に、監査等委員会は会計監査人を見直す時期にあると判断しました。これに伴い、当社グループの主たる事業である不動産業・建設業及びその周辺事業を営む会社を多数監査しており、当社グループの国内外での事業拡大や当社グループを取り巻く環境の変化に対応した監査が期待できることに加えて、親会社である大和ハウス工業株式会社と会計監査人を統一することにより連結決算の一元的監査体制の確立を図るため、大和ハウス工業株式会社が候補者としたEY新日本有限責任監査法人が適任であると判断したものであります。

(6) 上記の理由及び経緯に対する意見

- ・退任する公認会計士等の意見  
特段の意見はない旨の回答を得ております。
- ・監査等委員会の意見  
妥当であると判断しております。

④監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	42	—	47	—
連結子会社	—	—	—	—
計	42	—	47	—

（前連結会計年度）

前連結会計年度は有限責任監査法人トーマツに対して支払った報酬の内容を記載しており、当社及び連結子会社における非監査業務の内容は、該当事項はありません。

（当連結会計年度）

当連結会計年度はEY新日本有限責任監査法人に対して支払った報酬の内容を記載しており、当社及び連結子会社における非監査業務の内容は、該当事項はありません。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（a.を除く）

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	—	69	—	—
連結子会社	4	8	6	1
計	4	77	6	1

（前連結会計年度）

前連結会計年度は監査公認会計士等と同一のネットワーク（Deloitte Touche Tohmatsu）に対して支払った報酬の内容を記載しております。

当社における非監査業務の主な内容は、ICT投資テーマ推進に向けたアドバイザーサービス及び海外不動産事業のリサーチに関する業務であります。

また、連結子会社における非監査業務の主な内容は、税務関連業務であります。

（当連結会計年度）

当連結会計年度は監査公認会計士等と同一のネットワーク（Ernst&Young）に対して支払った報酬の内容を記載しております。

当社における非監査業務の内容は、該当事項はありません。

また、連結子会社における非監査業務の主な内容は、会計に関するアドバイザー業務であります。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数等を勘案したうえで、常務会が監査等委員会の同意を得て決定する方針であります。

e. 監査等委員による監査報酬の同意理由

当社の監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積額の算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、第52期の会計監査人の報酬等の額について、会社法第399条第1項に定める同意をいたしました。

#### (4) 【役員報酬等】

##### ① 役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

###### 1. 役員報酬等の内容に関する方針等

当社は、2021年2月25日開催の取締役会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。以下「取締役」という。）の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しております。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の内容は次のとおりです。

###### a. 取締役の報酬等の基本方針

取締役の報酬は、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与すると共に、株主の皆様と一層の価値共有を進められる報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針としています。

業務執行取締役の報酬は、固定報酬としての基本報酬、業績連動報酬及び非金銭報酬により構成し、社外取締役を含む非業務執行取締役については、その職務に鑑み基本報酬のみを支払うこととしております。

###### b. 業績連動報酬等に関する方針

業績連動報酬は、事業年度ごとの業績との連動強化を狙いとして、当社単体の営業利益を基準とした金銭報酬とし、賞与として毎年一定の時期に支給するものとしております。なお、当該業績連動報酬に係る連動指標である当社単体営業利益の当事業年度の目標額は5億70百万円であり、実績は24億72百万円であります。

###### c. 非金銭報酬等に関する方針

非金銭報酬については、経営陣に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与すると共に、株主の皆様と一層の価値共有を進めることを目的に、譲渡制限付株式報酬制度を、2019年6月21日開催の第50期定時株主総会の決議により導入しております。

###### d. 報酬等の割合に関する方針

当社の取締役の報酬の割合は、各事業年度の業績に基づき算出される従業員の年収水準に一定の比率を乗じて取締役の年収水準（基本報酬、業績連動報酬および非金銭報酬の合計）を算出したうえで、基本報酬及び非金銭報酬を差し引いた額を業績連動報酬とし、これを元に各事業年度の個人別の業績評価に応じて業績連動報酬を算出しております。

###### e. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針

取締役会は、報酬の決定に関する手続きの客観性および透明性を確保することを目的として、代表取締役会長、代表取締役社長、社外取締役、監査等委員全員で構成する指名報酬委員会に役位別の業務執行取締役の報酬の算定方針等を諮問し答申を得ることとしております。

取締役の個人別の報酬額については、取締役会決議に基づき、代表取締役会長及び代表取締役社長が委任を受けるものとし、指名報酬委員会の答申を踏まえて個人別の報酬額を決定するものとしております。

###### f. 取締役の個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

取締役の個人別報酬等の内容は、指名報酬委員会において役位別の業務執行取締役の報酬の算定方針等について、決定方針との整合を含めた多角的な検討を行ない、指名報酬委員会の答申を踏まえ代表取締役社長（2020年10月以降は代表取締役会長及び代表取締役社長）において決定するとともに、その決定について指名報酬委員会でも当該答申との整合性を確認していることから、取締役会はその内容が決定方針に沿うものであると判断しております。

###### g. 取締役の個人別報酬等の決定にかかる委任に関する事項

当社は、2020年6月23日開催の取締役会において代表取締役社長高木嘉幸に個人別の報酬等の具体的な内容の決定を委任する旨の決議を行い、代表取締役社長において決定を行っております。また、2020年9月28日開催の取締役会において、取締役の地位が変更されたことに伴い、代表取締役会長高木嘉幸及び代表取締役社長高智亮大朗に委任先を変更いたしました。

代表取締役会長及び代表取締役社長に委任をした理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役の担当領域や職責の評価を行うには代表取締役会長及び代表取締役社長が最も適しているからであります。代表取締役会長及び代表取締役社長が委任された権限を適切に行使するよう、指名報酬委員会の答申を踏まえて個人別の報酬等の額を決定するものとしております。

なお、報酬限度額は、2015年6月23日第46期定時株主総会において、取締役（監査等委員を除く。）の報酬限度額は年額5億円以内（ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。また社外取締役分は年額60百万円以内。）、取締役（監査等委員）の報酬限度額は年額60百万円以内と決議いただいております。

また、2019年6月21日第50期定時株主総会において、取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を含む非業務執行取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬の総額は、年額25百万円以内（ただし、最大で、3年分累計75百万円以内を一括して支給できるものとする。）と決議いただいております。

2. 役員の報酬等の額の決定過程における、取締役会及び指名報酬委員会の活動内容

・取締役会の活動内容

当事業年度の役員報酬につきましては、以下のとおり審議いたしました。

2020年6月23日：取締役（監査等委員である取締役を除く。）に対する報酬配分について

2020年9月28日：取締役に対する報酬配分について

2021年2月8日：取締役の報酬等の決定方針について

・指名報酬委員会の活動内容

当事業年度の役員報酬につきましては、以下のとおり審議いたしました。

2020年5月22日：取締役の報酬について

2020年9月14日：代表取締役会長、代表取締役社長の報酬について

2021年3月22日：業績連動報酬について

② 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額（百万円）			対象となる役員の 員数（人）
		基本報酬	業績連動報酬	非金銭報酬等	
取締役 (監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	189	124	45	18	7
取締役 (監査等委員) (社外取締役を除く。)	14	13	1	—	1
社外役員	22	22	—	—	4

(注) 取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を含む非業務執行取締役を除く。）に対する非金銭報酬等は譲渡制限付株式報酬であります。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式は「専ら株式の価格変動や配当によって利益を得ることを目的とするもの」、純投資目的以外の目的である投資株式は「業務提携による関係強化等、純投資目的以外の経営戦略上必要な目的を併せ持つもの」とし、純投資目的の投資株式は原則保有しない方針です。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社では、純投資目的以外の目的で株式を保有する場合は、取引の維持・強化、業務提携及び株式の安定等の保有目的の合理性を満たす範囲で行うことを基本的な方針としております。また、個別銘柄の保有の適否につきましては、当社の成長に必要かどうか、他に有効な資金活用はないか等の観点で、担当取締役による検証を適宜行い、必要に応じ取締役会に諮ることとしております。なお、個々の株式に応じた定性的かつ総合的な判断が必要なため、現時点では統一の基準を設けておりません。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (百万円)
非上場株式	7	670
非上場株式以外の株式	—	—

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額 (百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	100	取引関係強化のため
非上場株式以外の株式	—	—	—

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額 (百万円)
非上場株式	—	—
非上場株式以外の株式	—	—

※ただし、発行会社コーポレートアクションによる株式数の増減は、株式数が増加・減少した銘柄に含めていません。

## 第5【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。  
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2020年4月1日から2021年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2020年4月1日から2021年3月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての的確に対応できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	21,630	31,186
受取手形及び売掛金	5,926	3,749
販売用不動産	※1,※4 57,481	※1,※4 48,354
仕掛販売用不動産	※1,※4 48,219	※1,※4 46,526
その他のたな卸資産	312	174
その他	※1 2,762	※1 3,708
貸倒引当金	△6	△6
流動資産合計	136,326	133,693
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	495	633
減価償却累計額	△124	△153
建物及び構築物 (純額)	370	480
その他	999	992
減価償却累計額	△410	△461
その他 (純額)	589	531
有形固定資産合計	960	1,011
無形固定資産	267	281
投資その他の資産		
投資有価証券	※5 914	※5 993
長期貸付金	120	60
繰延税金資産	1,365	1,574
その他	※3 6,088	※3 5,900
貸倒引当金	△19	△2
投資その他の資産合計	8,469	8,525
固定資産合計	9,697	9,819
資産合計	146,023	143,513

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,436	10,135
短期借入金	※2 27,863	※2 29,942
1年内返済予定の長期借入金	※2 14,722	※2 13,234
債権流動化債務	※3 2,600	※3 2,900
未払法人税等	687	309
賞与引当金	774	800
役員賞与引当金	84	72
不動産特定共同事業出資受入金	※4 4,275	※4 4,540
その他	9,995	13,687
流動負債合計	68,437	75,621
固定負債		
長期借入金	※2 35,808	※2 26,309
不動産特定共同事業出資受入金	※4 4,290	※4 2,504
その他	4,661	4,097
固定負債合計	44,760	32,910
負債合計	113,198	108,531
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,724	5,722
利益剰余金	23,643	25,380
自己株式	△22	△13
株主資本合計	34,345	36,089
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,720	△1,653
その他の包括利益累計額合計	△1,720	△1,653
非支配株主持分	200	544
純資産合計	32,825	34,981
負債純資産合計	146,023	143,513

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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	110,559	107,257
売上原価	※2 91,901	※2 91,653
売上総利益	18,658	15,604
販売費及び一般管理費	※1 12,647	※1 13,228
営業利益	6,010	2,376
営業外収益		
受取利息	31	89
受取配当金	4	412
海外不動産投資利益	100	—
雇用調整助成金	—	96
その他	67	145
営業外収益合計	203	743
営業外費用		
支払利息	460	507
資金調達費用	383	318
持分法による投資損失	57	22
その他	62	63
営業外費用合計	963	912
経常利益	5,250	2,207
特別利益		
固定資産売却益	※3 0	—
特別利益合計	0	—
特別損失		
固定資産除却損	※4 6	※4 6
減損損失	17	—
新型コロナウイルス感染症による損失	—	70
特別損失合計	23	77
税金等調整前当期純利益	5,226	2,129
法人税、住民税及び事業税	967	443
法人税等還付税額	—	△96
法人税等調整額	853	△208
法人税等合計	1,820	138
当期純利益	3,406	1,991
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△9	△16
親会社株主に帰属する当期純利益	3,415	2,007

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	3,406	1,991
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△49	67
その他の包括利益合計	※1 △49	※1 67
包括利益	3,356	2,058
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,365	2,075
非支配株主に係る包括利益	△9	△16

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	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	5,000	5,724	20,770	△2	31,492
当期変動額					
剰余金の配当			△542		△542
親会社株主に帰属する当期純利益			3,415		3,415
自己株式の処分		0		97	98
自己株式の取得				△118	△118
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	0	2,873	△20	2,853
当期末残高	5,000	5,724	23,643	△22	34,345

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	△1,670	△1,670	17	29,839
当期変動額				
剰余金の配当				△542
親会社株主に帰属する当期純利益				3,415
自己株式の処分				98
自己株式の取得				△118
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△49	△49	182	132
当期変動額合計	△49	△49	182	2,986
当期末残高	△1,720	△1,720	200	32,825

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	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	5,000	5,724	23,643	△22	34,345
当期変動額					
剰余金の配当			△270		△270
親会社株主に帰属する当期純利益			2,007		2,007
自己株式の処分		△2		10	7
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△2	1,736	9	1,743
当期末残高	5,000	5,722	25,380	△13	36,089

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	△1,720	△1,720	200	32,825
当期変動額				
剰余金の配当				△270
親会社株主に帰属する当期純利益				2,007
自己株式の処分				7
自己株式の取得				△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	67	67	344	411
当期変動額合計	67	67	344	2,155
当期末残高	△1,653	△1,653	544	34,981

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	5,226	2,129
減価償却費	176	239
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△11	△17
賞与引当金の増減額 (△は減少)	39	26
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	38	△11
受取利息及び受取配当金	△35	△502
支払利息	460	507
持分法による投資損益 (△は益)	57	22
売上債権の増減額 (△は増加)	△3,438	2,176
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△14,156	11,005
立替金の増減額 (△は増加)	△59	△1,458
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,288	2,698
未払金の増減額 (△は減少)	2,051	△1,289
預り金の増減額 (△は減少)	146	4,194
その他	840	923
小計	△6,375	20,645
利息及び配当金の受取額	35	502
利息の支払額	△459	△504
法人税等の支払額	△1,219	△617
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,020	20,025
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△451	△286
投資有価証券の取得による支出	—	△100
貸付金の回収による収入	—	60
その他	67	△98
投資活動によるキャッシュ・フロー	△384	△424
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△4,012	2,055
長期借入れによる収入	32,666	20,067
長期借入金の返済による支出	△18,479	△31,062
債権流動化債務の純増減額 (△は減少)	△300	300
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	6,120	4,054
不動産特定共同事業出資返還による支出	△5,724	△5,575
配当金の支払額	△541	△271
自己株式の取得による支出	△118	△0
非支配株主からの払込みによる収入	192	354
その他	△14	△6
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,789	△10,084
現金及び現金同等物に係る換算差額	△34	39
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,351	9,555
現金及び現金同等物の期首残高	20,279	21,630
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,630	※1 31,186

## 【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

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

連結子会社の数 10社

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。

なお、前連結会計年度において連結子会社でありましたCA Finance Pty Ltd及びCA Asset Management Pty Ltdは清算したため、連結の範囲から除いております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法適用会社 3社

主要な会社名 大和コスモスコンストラクション株式会社  
株式会社WOOO

(2) 持分法を適用していない関連会社(株式会社ラムザ都市開発)は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

在外連結子会社の決算日は12月31日であり、連結財務諸表の作成にあたり、同日現在の財務諸表を使用しております。ただし連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行うこととしております。以上を除いた連結子会社の決算日は、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

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

##### ②デリバティブ

時価法

##### ③たな卸資産

主として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)

#### (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)

主として定率法

ただし、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

##### ②自社利用のソフトウェア

主として社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法

##### ③上記以外の無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

##### ④リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法



(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①消費税等の会計処理方法

税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

②連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

③連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用

当社及び国内連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第8号）において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号 2020年3月31日）第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日）第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(重要な会計上の見積り)

1. 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り

新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは困難な状態にありますが、当社グループでは、新型コロナウイルス感染症による影響は、ホテル開発及び販売等を行っている宿泊事業においては一定の稼働低下が継続し、2023年3月期末に向けて概ね平常化すると仮定する一方で、宿泊事業以外の事業セグメントにおける影響は引き続き限定的であると仮定しております。

当連結会計年度における販売用不動産等（販売用不動産及び仕掛販売用不動産）の評価及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいては、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、下記による影響を踏まえた見積りを行っています。

セグメント	事業活動への影響の想定及び見通し
レジデンシャル事業	感染症対策を講じながら営業活動を継続 住宅購入に対する需要は堅調に推移し、影響は限定的
ソリューション事業	感染症対策を講じながら営業活動を継続 稼働状況等に著しい悪化は生じず、投資用不動産に対する需要は堅調に推移し、影響は限定的
宿泊事業	感染症対策を講じながら営業活動を継続 インバウンド宿泊需要の回復までは国内需要による稼働の維持・向上を図る ホテル稼働は年間を通じて段階的に回復する前提であるが、2022年3月末時点では感染症影響以前の水準への回復には至らず、2023年3月期末に向けて概ね平常化すると仮定
工事業	感染症対策を講じながら営業活動・工事を継続 工事・受注等の進捗に著しい遅延は生じず、オフィス工事や建築工事等に対する需要は堅調に推移し、影響は限定的

2. 販売用不動産等の評価

当社グループは、販売用不動産等の評価について、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）によっており、収益性の低下した販売用不動産等については、正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

国内経済の変化及び新型コロナウイルス感染症の拡大等により、不動産市場が悪化したこと等により正味売却価額が下落した場合、評価損の計上が必要となる可能性があります。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響の大きい宿泊事業に関する販売用不動産等の評価は以下のとおりとなります。

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

連結貸借対照表計上額

販売用不動産（宿泊事業）	20,249百万円
仕掛販売用不動産（宿泊事業）	5,949百万円

連結損益計算書計上額

売上原価に含まれるたな卸資産評価損（宿泊事業）	260百万円
-------------------------	--------

(2) 連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

①算出方法

販売見込額は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額（以下、「鑑定評価額等」という）を基礎にして見積もっております。鑑定評価額等は、マーケット見通し、周辺事例、過去の経験に基づく予測、物件の立地、規模、商品性等を基礎とした客室平均単価、客室稼働率、割引率等を使用して算定しております。

②主要な仮定

販売見込額は地価の下落、還元利回りの上昇などの市況の悪化により、想定開発コスト等は建設市況の悪化、開発の遅延等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは困難な状態にありますが、宿泊事業は2023年3月期末に向けて概ね平常化すると仮定しております。

③翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当連結会計年度末において、この仮定が単独で下記のように変化すると想定する場合に追加で発生するたな卸資産評価損の試算は下記のとおりです。

仮定	想定する変化	たな卸資産評価損
宿泊事業の新型コロナウイルス感染症の平常化の時期の遅れ	1年間の遅延（2024年3月期末での平常化）	379百万円

3. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

連結貸借対照表計上額

繰延税金資産	1,574百万円
連結損益計算書計上額	
法人税等調整額	△208百万円

(2) 連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

①算出方法

当社グループは、将来減算一時差異に対して、将来の収益力に基づく課税所得及びタックス・プランニングに基づき、繰延税金資産の回収可能性を判断しております。将来課税所得の見積りは、取得済用地の事業計画等に基づいた中期経営計画及び年度計画等を利用し算定しております。当該計画等は各事業における将来の販売見込等を基礎に作成しています。

②主要な仮定

繰延税金資産の回収可能性について、将来の利益計画に基づいた課税所得が十分に確保できることや、回収可能性があるかと慎重に判断した将来減算一時差異について繰延税金資産を計上しております。繰延税金資産の回収可能性は将来の課税所得の見積りに依存するため、国内経済の変化及び新型コロナウイルス感染症の拡大等の見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは困難な状態にありますが、宿泊事業においては一定の稼働低下が継続し、2023年3月期末に向けて概ね平常化すると仮定する一方で、宿泊事業以外の事業セグメントにおける影響は引き続き限定的であると仮定して将来の利益計画を算定しております。

③翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当連結会計年度末において、税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産を337百万円計上しており、見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

(未適用の会計基準等)

(収益認識に関する会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(時価の算定に関する会計基準等)

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「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 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) が、公正価値測定についてはほぼ同じ内容の詳細なガイダンス(国際財務報告基準(IFRS)においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」)を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取配当金」は、営業外収益の総額100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた4百万円は、「受取配当金」として組み替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「設備賃貸料」は、営業外収益の総額100分の10を下回ったため、当連結会計年度においては「営業外収益」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「設備賃貸料」に表示していた43百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「差入保証金の増減額」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「差入保証金の増減額」に表示していた△513百万円は、「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「立替金の増減額」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△59百万円は、「立替金の増減額」として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1. 担保付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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	24,032百万円	13,777百万円
仕掛販売用不動産	33,916	26,380
流動資産その他	120	45
計	58,069	40,203

※2. 上記※1に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
短期借入金	2,163百万円	800百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,440	6,134
長期借入金	28,364	18,139
計	39,968	25,073

※3. 債権流動化債務の対象債権

債権流動化債務は、債権を信託受益権として流動化したことに伴う資金調達額であり、対象となった債権は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
差入保証金（投資その他の資産その他）	3,206百万円	3,209百万円

※4. 不動産特定共同事業（匿名組合方式）の対象不動産等

不動産特定共同事業出資受入金は、不動産特定共同事業法第2条第3項第2号に定める契約（匿名組合契約）に基づく投資家からの出資受入金であります。当社は当該出資受入金により対象不動産等を取得し、運用後の収益を投資家に分配するものであり、その対象不動産等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	9,949百万円	7,598百万円
仕掛販売用不動産	1,924	1,878
計	11,873	9,476

※5. 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
投資有価証券（株式）	343百万円	323百万円

6. 保証債務

次の顧客等について、金融機関からの借入等に対し保証を行っております。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
住宅ローン利用顧客	8,093百万円	15,616百万円

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
販売促進費	1,773百万円	1,968百万円
人件費	4,652	4,830
支払手数料	1,408	1,584
賞与引当金繰入額	622	643
役員賞与引当金繰入額	84	72
退職給付費用	80	89

※2. 売上原価に含まれるたな卸資産評価損は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
	1,296百万円	333百万円

※3. 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
有形固定資産その他	0百万円	—

※4. 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物及び構築物	2百万円	2百万円
有形固定資産その他	4	3
計	6	6

(連結包括利益計算書関係)

※1. 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△49百万円	67百万円
その他の包括利益合計	△49	67

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3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	33,911,219	—	—	33,911,219
合計	33,911,219	—	—	33,911,219
自己株式				
普通株式(注)	4,691	233,613	192,719	45,585
合計	4,691	233,613	192,719	45,585

(注)自己株式の株式数の増減は、単元未満株式の買取による増加313株、自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)による自己株式の買付による増加233,300株、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少192,719株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

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 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年6月21日 定時株主総会	普通株式	372	11	2019年3月31日	2019年6月24日
2019年11月7日 取締役会	普通株式	169	5	2019年9月30日	2019年12月6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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年6月23日 定時株主総会	普通株式	270	利益剰余金	8	2020年3月31日	2020年6月24日

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3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	33,911,219	—	—	33,911,219
合計	33,911,219	—	—	33,911,219
自己株式				
普通株式(注)	45,585	817	19,828	26,574
合計	45,585	817	19,828	26,574

(注)自己株式の株式数の増減は、単元未満株式の買取による増加817株、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少19,828株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

### 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 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年6月23日 定時株主総会	普通株式	270	8	2020年3月31日	2020年6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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年6月24日 定時株主総会	普通株式	237	利益剰余金	7	2021年3月31日	2021年6月25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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)及び当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

現金及び現金同等物の期末残高は連結貸借対照表の現金及び預金勘定と一致しております。

#### (リース取引関係)

##### (借主側)

#### 1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

##### ①リース資産の内容

有形固定資産

主として、当社にて利用する事務機器(工具、器具及び備品)であります。

##### ②リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

#### 2. 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

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	1,794	1,756
1年超	20,950	21,091
合計	22,744	22,847

## (金融商品関係)

### 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、資金運用については、流動性を重視し、短期的な預金等に限定しており、資金調達については主に銀行借入による方針であります。また、デリバティブ取引は、事業に係る資産及び負債に関する金利及び為替の変動等のリスクヘッジを目的とし、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

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクにさらされております。

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さらされております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、その殆どが1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に事業用地の取得資金及び建築費の支払いに係る資金調達であります。

営業債務及び借入金は、資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実現できなくなるリスク）にさらされております。また変動金利の借入金は金利の変動リスクに、外貨建て預金は為替の変動リスクにさらされております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジ取引を目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価方法等については、「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (6) 重要なヘッジ会計の方法」に記載のとおりであります。

#### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

##### ①信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、営業債権、貸付金について、取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

##### ②市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

デリバティブ取引については、デリバティブ取引管理規程に基づき、半期毎に取引の計画・方針・概要を取締役会で承認し、これに従い財務部門が取引を行っており、経理部門が取引条件、時価等の取引状況について、毎月取締役会に報告しております。

##### ③資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき財務部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

#### (4) 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、異なる前提条件等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

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含まれておりません。

前連結会計年度（2020年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	21,630	21,630	—
(2) 受取手形及び売掛金	5,926	5,926	—
資産計	27,556	27,556	—
(1) 支払手形及び買掛金	7,436	7,436	—
(2) 短期借入金	27,863	27,863	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,722	14,722	—
(4) 債権流動化債務	2,600	2,600	—
(5) 長期借入金	35,808	35,679	△129
負債計	88,431	88,301	△129
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

当連結会計年度（2021年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	31,186	31,186	—
(2) 受取手形及び売掛金	3,749	3,749	—
資産計	34,935	34,935	—
(1) 支払手形及び買掛金	10,135	10,135	—
(2) 短期借入金	29,942	29,942	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,234	13,234	—
(4) 債権流動化債務	2,900	2,900	—
(5) 長期借入金	26,309	26,346	37
負債計	82,520	82,558	37
デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法、有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(資産)

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

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。

(負債)

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、

(4) 債権流動化債務

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。

(5) 長期借入金

これらの時価については、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。

※一部の1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価については、金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を借入期間に応じた利率で割り引いた現在価値により算出しております。

(デリバティブ取引)

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
非上場株式等	914	993

非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度 (2020年3月31日)

種類	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
現金及び預金	21,630	—	—	—	—	—
受取手形及び売掛金	5,926	—	—	—	—	—
合計	27,556	—	—	—	—	—

当連結会計年度 (2021年3月31日)

種類	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
現金及び預金	31,186	—	—	—	—	—
受取手形及び売掛金	3,749	—	—	—	—	—
合計	34,935	—	—	—	—	—

4. 長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度 (2020年3月31日)

種類	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	27,863	—	—	—	—	—
長期借入金	14,722	21,566	10,932	1,392	1,918	—
債権流動化債務	2,600	—	—	—	—	—
合計	45,185	21,566	10,932	1,392	1,918	—

当連結会計年度 (2021年3月31日)

種類	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	29,942	—	—	—	—	—
長期借入金	13,234	15,206	3,264	7,838	—	—
債権流動化債務	2,900	—	—	—	—	—
合計	46,076	15,206	3,264	7,838	—	—

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度 (2020年3月31日)

非上場株式 (連結貸借対照表計上額 9億14百万円) については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当連結会計年度 (2021年3月31日)

非上場株式 (連結貸借対照表計上額 9億93百万円) については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度 (2020年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,500	1,500	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度 (2021年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	1年内返済予定 の長期借入金	1,500	1,500	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出年金制度を採用しております。

2. 確定拠出制度

当社及び一部の連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日) 103百万円、当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日) 108百万円であります。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
税務上の繰越欠損金(注)2	9,354	3,907
貸倒引当金損金算入限度超過額	7	2
賞与引当金	242	257
販売用不動産評価損	1,435	1,486
減損損失	7	2
その他	3,086	633
繰延税金資産小計	14,134	6,290
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	△8,738	△3,570
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△4,030	△1,145
評価性引当額小計(注)1	△12,769	△4,715
繰延税金資産合計	1,365	1,574

(注)1. 繰延税金資産から控除された額(評価性引当額)に重要な変動が生じている当該変動の主な内容は前連結会計年度における税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額52億67百万円の繰越期限切れによるものです。

(注)2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2020年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金(※1)	5,631	875	993	0	2	1,850	9,354
評価性引当額	△5,631	△540	△713	—	△2	△1,850	△8,738
繰延税金資産	—	334	279	0	0	0	(※2)615

当連結会計年度(2021年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金(※1)	875	993	—	2	2	2,033	3,907
評価性引当額	△676	△858	—	△0	△1	△2,033	△3,570
繰延税金資産	198	134	—	2	1	0	(※2)337

(※1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(※2) 当社における税務上の繰越欠損金のうち、将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断した額であります。

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
	(%)	(%)
法定実効税率	30.6	30.6
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	4.1
受取配当金等永久に益金算入されない項目	△0.4	△1.2
評価性引当額の増減額	4.9	△21.9
住民税均等割	0.2	0.7
法人税額の特別控除	△0.8	—
過年度法人税等	—	△4.5
その他	△0.7	△1.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.8	6.5

(資産除去債務関係)

前連結会計年度 (2020年3月31日)

当社及び連結子会社1社は、本社オフィス等の不動産賃貸借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しております。

当該資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

当連結会計年度末における金額は、期首時点において敷金の回収が最終的に見込めないと算定した金額63百万円に、増床等に伴う増加額61百万円及び当連結会計年度の負担に属する金額9百万円を調整した114百万円であります。

当連結会計年度 (2021年3月31日)

当社及び連結子会社1社は、本社オフィス等の不動産賃貸借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しております。

当該資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

当連結会計年度末における金額は、期首時点において敷金の回収が最終的に見込めないと算定した金額114百万円に、当連結会計年度の負担に属する金額10百万円を調整した104百万円であります。

(賃貸等不動産関係)

賃貸等不動産の総額については、重要性が乏しいため、注記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、経営者が、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、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「レジデンシャル事業」「ソリューション事業」「宿泊事業」「工事業」の4つを報告セグメントとしております。

「レジデンシャル事業」は、新築マンション、新築一戸建及びリノベーションマンション販売並びに不動産仲介等を行っております。「ソリューション事業」は、不動産賃貸管理等及び投資用不動産等の販売・仲介等を行っております。「宿泊事業」は、ホテルの開発・販売及び運営等を行っております。「工事業」は、マンションギャラリー設営工事、インテリア販売、オフィス移転改修工事、賃貸住宅の建築工事等を行っております。

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」における記載と概ね同一であります。

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売上高及び振替高は、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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				
	レジデンス シャル事業	ソリューション 事業	宿泊事業	工事業	計
売上高					
外部顧客への売上高	37,369	47,438	12,730	13,022	110,559
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	2	0	684	686
計	37,369	47,440	12,730	13,706	111,246
セグメント利益	1,545	4,887	1,162	349	7,944
セグメント資産	58,988	37,127	23,470	5,570	125,156
その他の項目					
減価償却費	25	16	28	83	153
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	87	194	192	287	762

	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
売上高		
外部顧客への売上高	—	110,559
セグメント間の内部売上高又は振替高	△686	—
計	△686	110,559
セグメント利益	△1,934	6,010
セグメント資産	20,867	146,023
その他の項目		
減価償却費	22	176
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	33	795

(注) 1. 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△1,934百万円には、セグメント間取引消去△15百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,919百万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連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
  - (2) セグメント資産の調整額20,867百万円には、セグメント間取引消去△820百万円、全社資産21,687百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
  - (3) 減価償却費の調整額22百万円には、セグメント間取引消去△4百万円、全社資産に係る償却額26百万円が含まれております。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額33百万円は、セグメント間取引消去△9百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額43百万円が含まれております。
2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				
	レジデンス シャル事業	ソリュー ション事業	宿泊事業	工事業	計
売上高					
外部顧客への売上高	40,700	52,343	589	13,623	107,257
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	7	3	459	470
計	40,700	52,350	593	14,083	107,727
セグメント利益又はセグメント損失（△）	1,321	5,174	△3,017	744	4,222
セグメント資産	51,595	27,369	28,174	6,842	113,980
その他の項目					
減価償却費	34	24	77	75	211
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	33	83	139	213	470

	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
売上高		
外部顧客への売上高	—	107,257
セグメント間の内部売上高又は振替高	△470	—
計	△470	107,257
セグメント利益又はセグメント損失（△）	△1,846	2,376
セグメント資産	29,532	143,513
その他の項目		
減価償却費	27	239
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	△157	312

(注) 1. 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セグメント損失（△）の調整額△1,846百万円には、セグメント間取引消去0百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,847百万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連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額29,532百万円は、セグメント間取引消去△2,762百万円、全社資産32,294百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額27百万円には、セグメント間取引消去△5百万円、全社資産に係る償却額32百万円が含まれております。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△157百万円は、セグメント間取引消去△178百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額20百万円が含まれております。

2. セグメント利益又はセグメント損失（△）は、連結財務諸表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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

「セグメント情報 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」に同様の情報を記載しているため、製品及びサービスごとの情報の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の金額は、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

外部顧客への売上高のうち、特定顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

「セグメント情報 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」に同様の情報を記載しているため、製品及びサービスごとの情報の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の金額は、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

外部顧客への売上高のうち、特定顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）及び当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3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 2019年4月1日 至 2020年3月31日）及び当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	大和ハウス 工業株式会社	大阪市 北区	161,699	戸建住宅 賃貸住宅 マンション 住宅ストック 商業施設 事業施設 その他	(被所有) 直接 63.3 間接 0.9	当社への 役員派遣 2人	債務の被保証	31,976	—	—
							保証料の支払	73	流動負債その他	39
							共同事業におけ る売買代金	—	受取手形及び売 掛金	3,160

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

市場価格・市場金利を勘案して、一般的な取引条件と同様に決定しております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	大和ハウス 工業株式会社	大阪市 北区	161,699	戸建住宅 賃貸住宅 マンション 住宅ストック 商業施設 事業施設 その他	(被所有) 直接 63.3 間接 0.9	当社への 役員派遣 2人	債務の被保証	32,702	—	—
							保証料の支払	76	流動負債その他	37

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

市場価格・市場金利を勘案して、一般的な取引条件と同様に決定しております。

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	高木 嘉幸	—	—	当社代表 取締役社長	(被所有) 直接 0.1	—	金銭報酬債権の 現物出資に伴う 自己株式の処分 (注)	15	—	—
役員	岡村 さゆり	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 0.1	—	金銭報酬債権の 現物出資に伴う 自己株式の処分 (注)	10	—	—
役員	柏木 恒二	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 0.1	—	金銭報酬債権の 現物出資に伴う 自己株式の処分 (注)	10	—	—

(注) 譲渡制限付株式報酬制度に伴う金銭報酬債権の現物出資であります。自己株式の処分価額は、2019年6月20日（取締役会決議日の直前営業日）の東京証券取引所における当社の普通株式の終値に基づいて決定しております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等  
前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

(1) 親会社情報

大和ハウス工業株式会社（東京証券取引所市場第一部に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(1) 親会社情報

大和ハウス工業株式会社（東京証券取引所市場第一部に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額 (円)	963.38	1,016.29
1株当たり当期純利益 (円)	100.88	59.25

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,415	2,007
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,415	2,007
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	33,856,458	33,878,529

(重要な後発事象)  
該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	27,863	29,942	0.41	—
1年以内に返済予定の長期借入金	14,722	13,234	0.76	—
債権流動化債務	2,600	2,900	0.91	—
1年以内に返済予定のリース債務	6	6	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	35,808	26,309	0.75	2022年～2025年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	13	6	—	2022年～2024年
合計	81,014	72,398	—	—

- (注) 1. 平均利率は期末の利率に基づいて算定しております。  
2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。  
3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年以内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金(百万円)	15,206	3,264	7,838	—
リース債務(百万円)	3	3	0	—

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	15,263	38,207	55,136	107,257
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)(百万円)	△652	△381	△1,591	2,129
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)(百万円)	△492	△141	△1,073	2,007
1株当たり当期純利益又は1株当たり四半期純損失(△)(円)	△14.55	△4.19	△31.69	59.25

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失(△)(円)	△14.55	10.36	△27.49	90.92

## 2 【財務諸表等】

### (1) 【財務諸表】

#### ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	18,049	28,118
売掛金	※5 3,232	※5 306
販売用不動産	※1,※4 57,498	※1,※4 48,370
仕掛販売用不動産	※1,※4 46,687	※1,※4 43,470
その他のたな卸資産	90	57
前渡金	※1 1,281	※1 750
前払費用	※5 408	※5 440
その他	※5 1,223	※5 2,638
貸倒引当金	△3	△1
流動資産合計	128,467	124,151
固定資産		
有形固定資産		
建物	135	210
工具、器具及び備品	255	222
土地	176	8
リース資産	1	0
その他	19	51
有形固定資産合計	587	493
無形固定資産		
商標権	9	11
ソフトウェア	95	121
その他	39	39
無形固定資産合計	144	172
投資その他の資産		
投資有価証券	570	670
関係会社株式	2,834	2,744
長期貸付金	※5 120	※5 1,010
長期前払費用	122	135
繰延税金資産	1,258	1,346
差入保証金	※3 5,465	※3 5,325
その他	61	50
貸倒引当金	△19	△490
投資その他の資産合計	10,413	10,791
固定資産合計	11,145	11,457
資産合計	139,612	135,608

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	5,073	7,611
短期借入金	※2 27,100	※2 29,942
1年内返済予定の長期借入金	※2 14,722	※2 12,671
債権流動化債務	※3 2,600	※3 2,900
リース債務	0	0
未払金	※5 5,116	※5 3,707
未払費用	※5 265	※5 254
未払法人税等	680	199
前受金	※5 2,654	※5 3,367
預り金	※5 1,027	※5 5,245
賞与引当金	638	489
役員賞与引当金	76	47
不動産特定共同事業出資受入金	※4 4,275	※4 4,540
その他	541	484
流動負債合計	64,771	71,461
固定負債		
長期借入金	※2 35,565	※2 25,942
リース債務	0	—
不動産特定共同事業出資受入金	※4 4,290	※4 2,504
その他	※5 4,612	※5 4,053
固定負債合計	44,468	32,499
負債合計	109,239	103,961
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金		
資本準備金	154	154
その他資本剰余金	5,507	5,505
資本剰余金合計	5,662	5,660
利益剰余金		
利益準備金	193	220
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	19,539	20,779
利益剰余金合計	19,733	21,000
自己株式	△22	△13
株主資本合計	30,373	31,647
純資産合計	30,373	31,647
負債純資産合計	139,612	135,608

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	※1 95,412	※1 93,085
売上原価	※1 79,297	※1 79,978
売上総利益	16,115	13,106
販売費及び一般管理費	※1, ※2 10,251	※1, ※2 10,634
営業利益	5,863	2,472
営業外収益		
受取利息	※1 3	※1 85
受取配当金	※1 76	※1 484
その他	※1 68	※1 116
営業外収益合計	147	687
営業外費用		
支払利息	※1 460	※1 507
資金調達費用	※1 383	※1 318
その他	62	0
営業外費用合計	906	826
経常利益	5,105	2,332
特別損失		
貸倒引当金繰入額	—	488
関係会社株式評価損	—	89
新型コロナウイルス感染症による損失	—	47
その他	5	7
特別損失合計	5	633
税引前当期純利益	5,099	1,699
法人税、住民税及び事業税	885	249
法人税等調整額	835	△88
法人税等合計	1,721	161
当期純利益	3,377	1,538

【売上原価明細書】

a. 不動産売上原価明細書

区分	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
土地代	26,927	42.6	29,436	46.5
工事代	24,625	39.0	23,893	37.7
労務費	767	1.2	829	1.3
経費	401	0.6	278	0.4
リノベーションマンション	10,464	16.6	8,953	14.1
計	63,187	100.0	63,392	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

b. 不動産賃貸費用明細書

区分	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
賃借料	11,807	84.5	12,240	85.7
保守修繕費	1,785	12.8	1,703	11.9
水道光熱費	180	1.3	157	1.1
減価償却費	3	0.0	1	0.0
その他	193	1.4	173	1.3
計	13,970	100.0	14,276	100.0

c. その他の原価明細書

区分	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
経費	2,139	100.0	2,309	100.0
計	2,139	100.0	2,309	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本									純資産合計
	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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	5,000	154	5,507	5,662	139	16,758	16,897	△2	27,557	27,557
当期変動額										
剰余金の配当						△542	△542		△542	△542
利益準備金の積立					54	△54	—		—	—
当期純利益						3,377	3,377		3,377	3,377
自己株式の処分			0	0				97	98	98
自己株式の取得								△118	△118	△118
当期変動額合計	—	—	0	0	54	2,781	2,835	△20	2,815	2,815
当期末残高	5,000	154	5,507	5,662	193	19,539	19,733	△22	30,373	30,373

当事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本									純資産合計
	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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	5,000	154	5,507	5,662	193	19,539	19,733	△22	30,373	30,373
当期変動額										
剰余金の配当						△270	△270		△270	△270
利益準備金の積立					27	△27	—		—	—
当期純利益						1,538	1,538		1,538	1,538
自己株式の処分			△2	△2				10	7	7
自己株式の取得								△0	△0	△0
当期変動額合計	—	—	△2	△2	27	1,240	1,267	9	1,274	1,274
当期末残高	5,000	154	5,505	5,660	220	20,779	21,000	△13	31,647	31,647

## 【注記事項】

(重要な会計方針)

### 1. 資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 有価証券

##### ①子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

##### ②その他有価証券

時価のあるもの

決算期末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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

#### (2) デリバティブ

時価法

#### (3) たな卸資産

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)

### 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)

主として定率法

ただし、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

#### (2) 自社利用のソフトウェア

社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法

#### (3) 上記以外の無形固定資産 (リース資産を除く)

定額法

#### (4) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

#### (5) 長期前払費用

期限内均等償却法

### 3. 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、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

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

#### (3) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

### 4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) ヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理

なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、当該処理を採用しております。

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

③ヘッジ方針

負債に係る金利変動リスクを回避するためにデリバティブ取引を利用しております。なお、投機目的によるデリバティブ取引は行わない方針であります。

④ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動との累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判定しております。ただし特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、その判定を以って有効性評価の判定に代えております。

(2) 消費税等の会計処理方法

税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

(3) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(4) 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用

当社は、「所得税法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第8号）において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号 2020年3月31日）第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日）第44号の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(重要な会計上の見積り)

1. 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り

連結財務諸表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。

2. 販売用不動産等の評価

連結財務諸表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。

3. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

貸借対照表計上額

繰延税金資産	1,346百万円
--------	----------

損益計算書計上額

法人税等調整額	△88百万円
---------	--------

(2) 財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

①算出方法及び主要な仮定

連結財務諸表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。

②翌事業年度の財務諸表に与える影響

当事業年度末において、税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産を333百万円計上しており、見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(損益計算書)

前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「設備賃貸料」は、営業外収益の総額の100分の10を下回ったため、当事業年度においては「営業外収益」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「設備賃貸料」43百万円、「その他」24百万円は、「営業外収益」の「その他」68百万円として組み替えております。

前事業年度において、独立掲記しておりました「特別損失」の「固定資産除却損」は、特別損失の総額の100分の10を下回ったため、当事業年度においては「特別損失」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「特別損失」の「固定資産除却損」5百万円は、「その他」5百万円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

※ 1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	24,032百万円	13,777百万円
仕掛販売用不動産	32,558	24,096
前渡金	120	45
計	56,711	37,920

※ 2. 上記※ 1 に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
短期借入金	1,400百万円	800百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,440	5,571
長期借入金	28,121	17,772
計	38,961	24,143

※ 3. 債権流動化債務の対象債権

債権流動化債務は、債権を信託受益権として流動化したことに伴う資金調達額であり、対象となった債権は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
差入保証金	3,206百万円	3,209百万円

※ 4. 不動産特定共同事業（匿名組合方式）の対象不動産等

不動産特定共同事業出資受入金は、不動産特定共同事業法第2条第3項第2号に定める契約（匿名組合契約）に基づく投資家からの出資受入金であります。当社は当該出資受入金により対象不動産等を取得し、運用後の収益を投資家に分配するものであり、その対象不動産等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	9,949百万円	7,598百万円
仕掛販売用不動産	1,924	1,878
計	11,873	9,476

※ 5. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

関係会社に対する金銭債権及び金銭債務の金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
短期金銭債権	3,709百万円	422百万円
長期金銭債権	120	1,119
短期金銭債務	357	1,999
長期金銭債務	15	10

## 6. 保証債務

次の顧客等について、金融機関からの借入等に対し保証を行っております。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
住宅ローン利用顧客	8,093百万円	15,616百万円
CA Cremorne Pty Ltd	238	761
CA St Ives Pty Ltd	—	404
CA Naremburn Pty Ltd	—	576
計	8,331	17,358

### (損益計算書関係)

※1. 関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引の取引高の総額  
関係会社との取引は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業取引(収入分)	1,260百万円	137百万円
営業取引(支出分)	819	3,891
営業取引以外の取引(収入分)	76	82
営業取引以外の取引(支出分)	73	76

※2. 販売費に関する費用のおおよその割合は前事業年度53%、当事業年度53%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度47%、当事業年度47%であります。

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。

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
販売促進費	1,602百万円	1,766百万円
人件費	3,508	3,520
支払手数料	1,140	1,296
賞与引当金繰入額	525	411
役員賞与引当金繰入額	76	47
減価償却費	88	150
租税公課	1,219	1,281

### (有価証券関係)

前事業年度(2020年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式25億2百万円、関連会社株式3億32百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2021年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式24億12百万円、関連会社株式3億32百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
税務上の繰越欠損金	7,500	1,868
貸倒引当金損金算入限度超過額	6	150
賞与引当金	195	149
販売用不動産評価損	1,435	1,486
その他	2,982	2,761
繰延税金資産小計	12,121	6,417
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△6,886	△1,534
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△3,977	△3,536
評価性引当額小計	△10,863	△5,070
繰延税金資産合計	1,258	1,346

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
	(%)	(%)
法定実効税率	30.6	30.6
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8	4.7
受取配当金等永久に益金算入されない項目	△0.9	△2.8
評価性引当額の増減額	4.3	△24.7
住民税均等割	0.2	0.7
法人税額の特別控除	△0.5	—
その他	△0.8	1.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.8	9.5

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額	当期償却額	差引期末帳 簿価額
有形 固定資産	建物	246	96	5	338	127	18	210
	工具、器具及び備品	477	66	17	526	304	96	222
	土地	176	—	167	8	—	—	8
	リース資産	3	—	—	3	2	0	0
	その他	19	72	37	54	2	2	51
	計	922	236	228	930	437	118	493
無形 固定資産	商標権	17	3	0	20	9	1	11
	ソフトウェア	138	58	1	195	74	31	121
	その他	41	0	0	41	1	0	39
	計	196	62	2	257	84	34	172

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	22	492	22	492
賞与引当金	638	489	638	489
役員賞与引当金	76	47	76	47

(2)【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3)【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	_____
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。但し、事故その他やむを得ない事由により電子公告によることができないときは、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL <a href="https://www.cigr.co.jp/irinfo/legal/index.html">https://www.cigr.co.jp/irinfo/legal/index.html</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利並びに株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有していません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第51期）（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）2020年6月23日関東財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

2020年6月23日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

（第52期第1四半期）（自 2020年4月1日 至 2020年6月30日）2020年8月7日関東財務局長に提出

（第52期第2四半期）（自 2020年7月1日 至 2020年9月30日）2020年11月12日関東財務局長に提出

（第52期第3四半期）（自 2020年10月1日 至 2020年12月31日）2021年2月10日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

2020年6月24日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

2020年9月14日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

#### (5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

2020年10月19日関東財務局に提出

事業年度（第51期）（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

2021年3月1日関東財務局に提出

事業年度（第50期）（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

2021年3月1日関東財務局に提出

事業年度（第51期）（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2021年6月24日

株式会社コスモスイニシア

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 金子 秀 嗣 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 下 田 琢 磨 印

## <財務諸表監査>

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社コスモスイニシアの2020年4月1日から2021年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社コスモスイニシア及び連結子会社の2021年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

宿泊事業に関する販売用不動産等の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、宿泊事業においてホテルの開発及び販売を行っている。会社は、当連結会計年度末の連結貸借対照表において、宿泊事業に関する販売用不動産20,249百万円及び仕掛販売用不動産5,949百万円（連結総資産に占める割合は18.3%程度）を、当連結会計年度の連結損益計算書において、宿泊事業に関するたな卸資産評価損260百万円を計上している。</p> <p>「（重要な会計上の見積り）」に記載のとおり、宿泊事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産（以下、「販売用不動産等」という）の正味売却価額については、新型コロナウイルス感染症の影響による将来の不確実性が高まっていることを前提とし、客室平均単価、客室稼働率、割引率等の見積りを行っている。</p> <p>宿泊事業に関する販売用不動産等の評価は、将来の市況についての経営者の予測において主観的な判断を伴うものである。また、会社が「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額（以下、「鑑定評価額等」という）は、将来における市況についての仮定と判断を伴うものである。さらに、宿泊事業に関する販売用不動産等の評価は、連結財務諸表への潜在的な影響が大きい。</p> <p>以上より、当監査法人は当該領域を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、宿泊事業に関する販売用不動産等の評価を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・評価損の妥当性を検証するために、すべての物件について、販売見込額と帳簿価額に販売経費等見込額、想定開発コストを加算した金額との比較を実施した。</li> <li>・販売見込額の基礎となる鑑定評価額等の主要な仮定と算定方法を評価するため、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家を関与させた。</li> <li>・評価に係る主要な仮定である新型コロナウイルス感染症の平常化時期については、市場予測の利用可能な外部データとの比較を行った。</li> <li>・評価の基礎となる客室平均単価、客室稼働率、割引率等について、経営者への質問を行い、設定根拠を把握するとともに、第三者のマーケットレポート等との比較に基づく検討、必要に応じて経営者が利用した不動産鑑定士への質問を行った。</li> <li>・主要な仮定が連結財務諸表に与える影響を評価するために、将来の不確実性を考慮した感応度分析を実施した。</li> <li>・評価に影響する事象を把握するために、取締役会等各種会議体の議事録の閲覧及び所管部署への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。</li> </ul>

#### 連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## <内部統制監査>

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社コスモスイニシアの2021年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社コスモスイニシアが2021年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。

- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

# 独立監査人の監査報告書

2021年6月24日

株式会社コスモスイニシア

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 金子 秀 嗣 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 下 田 琢 磨 印

## 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社コスモスイニシアの2020年4月1日から2021年3月31日までの第52期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社コスモスイニシアの2021年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

宿泊事業に関する販売用不動産等の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、宿泊事業においてホテルの開発及び販売を行っている。会社は、当会計年度末の貸借対照表において、宿泊事業に関する販売用不動産20,249百万円及び仕掛販売用不動産5,949百万円（総資産に占める割合は19.3%程度）を、当会計年度の損益計算書において、宿泊事業に関するたな卸資産評価損260百万円を計上している。</p> <p>宿泊事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産（以下、「販売用不動産等」という）の正味売却価額については、新型コロナウイルス感染症の影響による将来の不確実性が高まっていることを前提とし、客室平均単価、客室稼働率、割引率等の見積りを行っている。</p> <p>宿泊事業に関する販売用不動産等の評価は、将来の市況についての経営者の予測において主観的な判断を伴うものである。また、会社が「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額（以下、「鑑定評価額等」という）は、将来における市況についての仮定と判断を伴うものである。さらに、宿泊事業に関する販売用不動産等の評価は、財務諸表への潜在的な影響が大きい。</p> <p>以上より、当監査法人は当該領域を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、宿泊事業に関する販売用不動産等の評価を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・評価損の妥当性を検証するために、すべての物件について、販売見込額と帳簿価額に販売経費等見込額、想定開発コストを加算した金額との比較を実施した。</li> <li>・販売見込額の基礎となる鑑定評価額等の主要な仮定と算定方法を評価するため、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家を関与させた。</li> <li>・評価に係る主要な仮定である新型コロナウイルス感染症の平常化時期については、市場予測の利用可能な外部データとの比較を行った。</li> <li>・評価の基礎となる客室平均単価、客室稼働率、割引率等について、経営者への質問を行い、設定根拠を把握するとともに、第三者のマーケットレポート等との比較に基づく検討、必要に応じて経営者が利用した不動産鑑定士への質問を行った。</li> <li>・主要な仮定が財務諸表に与える影響を評価するために、将来の不確実性を考慮した感応度分析を実施した。</li> <li>・評価に影響する事象を把握するために、取締役会等各種会議体の議事録の閲覧及び所管部署への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。</li> </ul>

#### 財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

**【表紙】**

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年6月24日
【会社名】	株式会社コスモスイニシア
【英訳名】	COSMOS INITIA Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高智 亮大朗
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社コスモスイニシア西日本支社 (大阪市北区中崎西二丁目4番12号)

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当代表取締役社長高智亮大朗は、当社の第52期（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。

## 【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年6月24日
【会社名】	株式会社コスモスイニシア
【英訳名】	COSMOS INITIA Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高智 亮大朗
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社コスモスイニシア西日本支社 (大阪府北区中崎西二丁目4番12号)

## 1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

当社代表取締役社長高智亮大朗は、当社グループ（当社並びに連結子会社及び持分法適用関連会社）の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであり、このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

## 2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

当社グループの財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である2021年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠いたしました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価をいたしました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、当社及び連結子会社1社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。なお、連結子会社9社及び持分法適用関連会社3社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の当連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していき、当連結会計年度の連結売上高の概ね2/3に達している事業拠点を「重要な事業拠点」といたしました。選定した重要な事業拠点においては、当社グループの事業目的に大きく関わる勘定科目として、「売上高」「売掛金」「たな卸資産」に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。なお、選定した重要な事業拠点における重要な事業又は業務との関連性が低く、財務報告に対する影響の重要性も僅少であると判断した業務プロセスについては、評価対象とはしておりません。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている事業又は業務に係る業務プロセスを財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しております。

## 3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、2021年3月31日現在において、当社グループの財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

## 4 【付記事項】

付記すべき事項はありません。

## 5 【特記事項】

特記すべき事項はありません。