

有価証券報告書

第53期 自 2021年4月1日
至 2022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 | 81 |
| 2. 財務諸表等 | 82 |
| (1) 財務諸表 | 82 |
| (2) 主な資産及び負債の内容 | 94 |
| (3) その他 | 94 |
| 第6 提出会社の株式事務の概要 | 95 |
| 第7 提出会社の参考情報 | 96 |
| 1. 提出会社の親会社等の情報 | 96 |
| 2. その他の参考情報 | 96 |
| 第二部 提出会社の保証会社等の情報 | 97 |
| [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】 | 2022年6月28日 |
| 【事業年度】 | 第53期（自 2021年4月1日 至 2022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 (大阪市北区中崎西二丁目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49期 | 第50期 | 第51期 | 第52期 | 第53期 |
|------------------------|---------|---------|---------|----------|----------|
| 決算年月 | 2018年3月 | 2019年3月 | 2020年3月 | 2021年3月 | 2022年3月 |
| 売上高 (百万円) | 100,829 | 104,606 | 110,559 | 107,257 | 107,349 |
| 経常利益 (百万円) | 4,367 | 5,050 | 5,250 | 2,207 | 2,610 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円) | 3,695 | 4,562 | 3,415 | 2,007 | 1,703 |
| 包括利益 (百万円) | 3,818 | 4,302 | 3,356 | 2,058 | 1,796 |
| 純資産額 (百万円) | 25,824 | 29,839 | 32,825 | 34,981 | 36,607 |
| 総資産額 (百万円) | 115,309 | 128,183 | 146,023 | 143,513 | 145,210 |
| 1株当たり純資産額 (円) | 761.63 | 879.54 | 963.38 | 1,016.29 | 1,063.23 |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 108.98 | 134.55 | 100.88 | 59.25 | 50.29 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円) | — | — | — | — | — |
| 自己資本比率 (%) | 22.40 | 23.27 | 22.34 | 24.00 | 24.81 |
| 自己資本利益率 (%) | 15.37 | 16.40 | 10.94 | 5.99 | 4.84 |
| 株価収益率 (倍) | 6.79 | 4.16 | 4.06 | 7.53 | 8.51 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円) | △999 | △15,068 | △8,020 | 20,025 | △10,547 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円) | △744 | 3,145 | △384 | △424 | △745 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円) | △673 | 16,900 | 9,789 | △10,084 | 13,093 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 (百万円) | 15,342 | 20,279 | 21,630 | 31,186 | 33,049 |
| 従業員数 (人) | 801 | 764 | 864 | 919 | 972 |
| (外、平均臨時雇用者数) | (296) | (81) | (117) | (90) | (104) |

(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. 「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)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

| 回次 | 第49期 | 第50期 | 第51期 | 第52期 | 第53期 |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 決算年月 | 2018年3月 | 2019年3月 | 2020年3月 | 2021年3月 | 2022年3月 |
| 売上高 (百万円) | 86,779 | 91,425 | 95,412 | 93,085 | 97,772 |
| 経常利益 (百万円) | 4,150 | 4,521 | 5,105 | 2,332 | 3,227 |
| 当期純利益 (百万円) | 3,593 | 3,682 | 3,377 | 1,538 | 1,959 |
| 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) | 24,180 | 27,557 | 30,373 | 31,647 | 33,369 |
| 総資産額 (百万円) | 101,176 | 122,922 | 139,612 | 135,608 | 137,639 |
| 1株当たり純資産額 (円) | 713.13 | 812.75 | 896.88 | 933.99 | 984.82 |
| 1株当たり配当額 (円) | 9.00 | 11.00 | 13.00 | 7.00 | 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) | 105.98 | 108.62 | 99.77 | 45.40 | 57.82 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円) | — | — | — | — | — |
| 自己資本比率 (%) | 23.90 | 22.42 | 21.76 | 23.34 | 24.24 |
| 自己資本利益率 (%) | 15.97 | 14.24 | 11.66 | 4.96 | 6.03 |
| 株価収益率 (倍) | 6.98 | 5.16 | 4.11 | 9.82 | 7.40 |
| 配当性向 (%) | 8.49 | 10.13 | 13.03 | 15.42 | 12.11 |
| 従業員数 (人) | 519 | 548 | 583 | 594 | 599 |
| (外、平均臨時雇用者数) | (31) | (32) | (38) | (46) | (53) |
| 株主総利回り (%) | 179.6 | 139.1 | 106.2 | 116.5 | 113.9 |
| (比較指標：配当込みTOPIX) | (115.9) | (110.0) | (99.6) | (141.5) | (144.3) |
| 最高株価 (円) | 1,025 | 956 | 815 | 511 | 500 |
| 最低株価 (円) | 365 | 508 | 325 | 344 | 387 |

- (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. 最高・最低株価は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。
3. 「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)等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

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 |
| 2022年4月 | 東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の J A S D A Q（スタンダード）からスタンダード市場に移行 |
| 2022年5月 | 中期経営計画2026を策定 |

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社11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。

なお、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9社：会社総数10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」シリーズの新築タウンハウス販売の他、「イニシアグラン」シリーズのアクティブシニア向け分譲マンション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、「イニシア&リノベーション」シリーズの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4社は、オーストラリア国内における分譲住宅開発などの不動産関連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、「コスモグラフィア（マンション）」、「クロスシー（ビル）」シリーズの投資用不動産の開発・販売、「コスモロード（マンション）」、「リードシー（ビル）」シリーズの投資用不動産の中古再生・販売、「セレサージュ」シリーズの共同出資型不動産の販売を行っております。

・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）、シェアオフィス「MID POINT」の運営・管理等を行っております。

・不動産仲介その他

当社は、投資用不動産や事業用地等の仲介、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」の企画・運営を行っております。

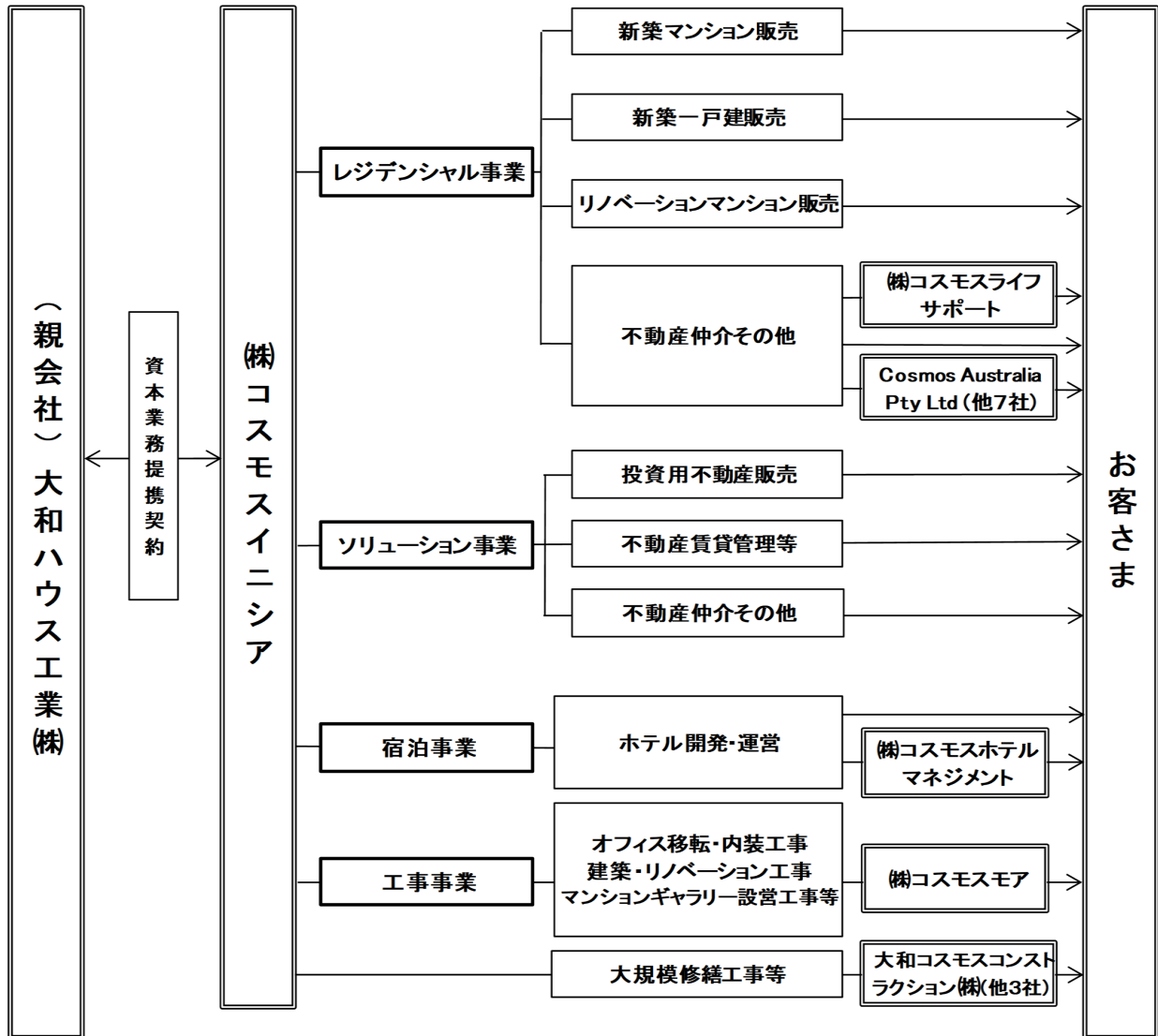
連結子会社の株式会社コスモスホテルマネジメントは、アパートメントホテル「MIMARU」のホテル運営を行っております。

(4) 工事業（株式会社コスモスモア）

連結子会社の株式会社コスモスモアは、オフィス移転・内装工事、建築・リノベーション工事、マンションギャラリー設営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 | 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 | レジデンシャル 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 当社より資金の貸付を行っている |
| その他4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WOO C (注) 6 | 東京都品川区 | 92 | レンタルオフ イス事業 住宅サブリー ス事業 | 33 | 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. 2022年1月14日付にて、当社が株式会社WOO Cに追加出資したことにより、同社に対する当社の出資比率が増加しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(2022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 | 254 (39) |
| ソリューション事業 | 227 (8) |
| 宿泊事業 | 144 (30) |
| 工事業業 | 238 (16) |
| 報告セグメント計 | 863 (93) |
| 全社(共通) | 109 (11) |
| 合計 | 972 (104) |

- (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数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、2021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

(2022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) |
|----------|---------|-----------|-----------|
| 599 (53) | 38.1 | 10.3 | 7,088,721 |

| セグメントの名称 | 従業員数(人) |
|-----------|----------|
| レジデンシャル事業 | 240 (34) |
| ソリューション事業 | 227 (8) |
| 宿泊事業 | 23 (—) |
| 報告セグメント計 | 490 (42) |
| 全社(共通) | 109 (11) |
| 合計 | 599 (53) |

- (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数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、これらの社会の変化とニーズの多様化にこたえる、商品・サービスを提供し、企業価値の向上に努めてまいります。

(2) 中長期的な会社の経営方針、目標とする経営指標

2027年3月期を最終期とする「中期経営計画2026」において定めた重点テーマと、目標とする当社グループの経営指標は、以下の通りです。

<「中期経営計画2026」 重点テーマ>

- 事業・財務基盤の強化
- 新たな事業創造
- ESG経営の実践

<「中期経営計画2026」最終年度において目標とする経営指標>

- 営業利益：100億円
- 営業利益率：6%
- 自己資本比率：30%

(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影響の長期化を背景に、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が繰り返し発出されたことにより、各種の社会経済活動の抑制、個人消費の低迷が継続しました。2021年後半にかけて、新型コロナウイルス対策の進展や行動規制の緩和により、一時的に持ち直しがみられたものの、2022年1月以降、新たな変異株の出現とともに感染者数が急速に再拡大するなど、年間を通して新型コロナウイルス感染症の影響が継続しました。

今後の日本経済は、経済対策をはじめとした各種政策、新型コロナウイルス感染症のワクチン追加接種や治療薬の普及等により、経済活動が正常化に向かうことが期待されます。その一方で、新型コロナウイルス感染症の収束の時期が見通しづらいことに加え、国際的な政治情勢の不安定化、金融市場や資材価格の動向など、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

2021年においては、首都圏・近畿圏の新築マンション市場は、供給戸数の増加、平均価格の上昇、初月契約率の高水準等、住宅購入に対する需要は堅調に推移しました。中古マンション市場についても成約件数は引き続き底堅く、成約価格が上昇しました。

2022年以降においては、金利上昇や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の住宅購入に対する意欲の減退などのマンション市況の悪化リスクや、資材価格の動向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等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

2021年においては、首都圏不動産投資市場は、オフィスビルにおいて空室率の上昇が続いたものの、低金利等を背景に、引き続き積極的な投資姿勢が継続しました。首都圏賃貸市場は、新型コロナウイルス感染症による影響が軽微な範囲に留まり、住宅における空室率も概ね横ばいで安定推移いたしました。

2022年以降においては、新型コロナウイルス感染症影響は限定的で稼働状況等に現状より著しい悪化は生じず、収益不動産に対する需要は堅調に推移することが見込まれる一方で、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や金利上昇など、投資用不動産市況の悪化リスクや資材価格の動向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

2021年においては、観光市場は、渡航制限に伴う訪日外国人旅行者数の低迷が続く、国内宿泊者数も前年並みの水準となったことから、昨年同様に厳しい事業環境となりました。

2022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追加接種・治療薬の普及、及び渡航制限の緩和など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、家族・グループでの渡航・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

2021年においては、緊急事態宣言下におけるオフィス移転・内装工事や建築・リノベーション工事の見合わせなどにより、需要が一時的に低迷したことに加え、木材をはじめとした資材価格の高騰等の影響がみられました。

2022年以降においては、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、オフィス移転・内装工事等、建築・リノベーション工事における受注機会の回復と事業拡大が期待できる一方で、資材価格の動向については注視していく必要があります。

(4) 会社の対処すべき課題及び中長期的な会社の経営戦略

前述の経営環境を踏まえ、新型コロナウイルス感染症で悪化した業績の回復・向上と将来のさらなる成長に向けて「中期経営計画2026」を策定しております。事業・財務基盤の強化と新たな事業創造、ESG経営の実践を通じてさらなる企業価値の向上に努めてまいります。「中期経営計画2026」における主要な取り組みは以下の通りです。

①成長と安定を両立する事業ポートフォリオの構築

- 安定的な経営を支える現在の事業ラインアップを継続強化するとともに、戦略的に拡大を進めてきたリノベーションマンション販売・収益不動産等販売をドライバーとして事業成長を加速させます。
- 宿泊事業について、仕掛中施設の開業・稼働向上と着実な施設販売を進めるとともに、インバウンド市場の回復・再拡大に応じて、新規案件への投資再開も検討いたします。
- 不動産に対するニーズの多様化を念頭においた高付加価値戦略と、その実現に向けたバリューチェーン強化やデジタル活用により収益性の向上をめざします。

②セグメント別戦略

a. レジデンシャル事業

- 新築分譲住宅及びリノベーションマンションのブランドを「INITIA」へ統合し、ブランド価値のさらなる向上を追求してまいります。
- リノベーションマンション販売をドライバーとした事業成長と、10万戸超の分譲マンション開発で培ったノウハウと製販一貫体制を活かした付加価値の高い商品企画による収益性向上をめざします。
- 新築マンションにおける全住戸ZEHの採用や地域コミュニティ形成、中古ストック再生等によりESG経営を実践します。

b. ソリューション事業

- 新築・中古を問わない多様なアセットタイプの収益不動産販売と、独自の不動産運営コンテンツとのシナジー効果により、さらなる事業拡大と収益性向上をめざします。
- 中古ストック再生や、コミュニティ形成に寄与する不動産コンテンツの開発・展開等によりESG経営を実践します。

c. 宿泊事業

- 家族・グループでの中長期滞在ニーズにこたえる都市型アパートメントホテル「MIMARU」のブランド力のさらなる向上をめざします。
- 仕掛中施設の開業・稼働向上と着実な施設販売を進めるとともに、インバウンド市場の回復・再拡大に応じて、新規案件への投資再開も検討してまいります。
- 積極的な外国人採用や、公的不動産をアウトドアリゾートとして有効活用した「ETOWA」の展開等により、ESG経営を実践します。

d. 工事業

- 国内・海外のデザインアワード等で多くの受賞実績がある、空間設計・デザイン力のさらなる強化を進めます。
- ファシリティ領域（オフィス移転・内装工事等）、建築領域（建築・リノベーション工事・マンションギャラリー設営工事等）における事業拡大・収益性向上をめざします。
- 環境配慮型商品の活用等、環境負荷の低い事業展開への取り組みによりESG経営を実践します。

③新たな事業創造

a. 海外事業

豪州（シドニーエリア）で展開している分譲住宅開発事業の深耕・拡大をめざすとともに、国内で培ったノウハウを活用できる事業について、米国・テキサス州ダラスやベトナム・ホーチミンなど市場の成長性が高い地域への進出・展開も検証します。

b. 新たな運営コンテンツの開発

アパートメントホテル、レンタルオフィス、シェアレジデンス、アウトドアリゾート等へ続く新たな運営コンテンツの開発を進め、収益不動産の価値最大化と運営受託による収益基盤の拡充をめざします。

c. アセットマネジメント事業

ソリューション事業で培ってきた収益不動産の価値向上ノウハウを活用できるアセットマネジメント事業への展開を検証します。また、収益不動産販売における仕入機会や販売チャネルの拡充とともに、不動産賃貸管理・運営の受託機会の拡張もめざします。

④DXへの取り組み強化

これまで推進してきたビジネス領域・コーポレート領域でのデジタル化に加え、DXへの取り組みを加速して経営・事業の革新と多様な働き方の実現をめざします。

⑤ESG経営の実践

上記セグメント別戦略に沿った社会的価値の高い事業運営を通じてESG経営を実践し、さらなる企業価値の向上をめざします。ESG取り組み方針は以下の通りです。

- E：環境負荷の低い建物・都市生活づくり
 - ・新築マンション全住戸ZEHの実現
 - ・リノベーションマンション販売・収益不動産等販売における中古ストック再生の取り組みのさらなる強化
 - ・環境負荷の低い都市生活につながる商品・サービスの創造
- S：人と人との温かなつながりにあふれる豊かな都市生活づくり
 - ・コミュニティ形成、子どもの成長や子育てを支援する商品・サービスの創造
 - ・当社独自の働き方改革（WSI※）のさらなる推進 ※WSI：Work Style Innovation
- G：さらなる成長の基礎づくり
 - ・多様な事業ラインアップに対応し、継続的な事業成長を支えるリスク管理機能とコーポレートガバナンスの継続強化

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（2022年6月28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、2022年3月現在のネット有利子負債は514億円、ネットD/Eレシオは1.4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」「土壌汚染対策法」「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63.24%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、オーストラリア及び米国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影響の長期化を背景に、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が繰り返し発出されたことにより、各種の社会経済活動の抑制、個人消費の低迷が継続しました。2021年後半にかけて、新型コロナウイルス対策の進展や行動規制の緩和により、一時的に持ち直しがみられたものの、2022年1月以降、新たな変異株の出現とともに感染者数が急速に再拡大するなど、年間を通して新型コロナウイルス感染症の影響が継続しました。

2021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、供給戸数の増加、平均価格の上昇、初月契約率の高水準等、住宅購入に対する需要は堅調に推移しました。中古マンション市場も成約件数は引き続き底堅く、成約価格が上昇しました。不動産投資市場は、オフィスビルにおいて空室率の上昇が続いたものの、低金利等を背景に、引き続き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低迷が続く、国内宿泊者数も前年並みの水準となったことから、昨年度同様に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、昨年度より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応える新たな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1,452億10百万円となり、前連結会計年度末比16億97百万円増加いたしました。

当連結会計年度末の負債合計は1,086億3百万円となり、前連結会計年度末比71百万円増加いたしました。

当連結会計年度末の純資産は366億7百万円となり、前連結会計年度末比16億26百万円増加いたしました。

(単位：百万円)

| | 2021年3月期 | 2022年3月期 | 前連結会計年度末比 |
|------------|----------|----------|-----------|
| 総資産 | 143,513 | 145,210 | 1,697 |
| 総負債 | 108,531 | 108,603 | 71 |
| 純資産 | 34,981 | 36,607 | 1,626 |
| 自己資本比率 (%) | 24.00 | 24.81 | 0.81 |

経営成績

当連結会計年度の経営成績は、新型コロナウイルス感染症の影響により宿泊事業においては厳しい事業環境が継続しましたが、レジデンシャル事業及びソリューション事業における影響は限定的でありました。その結果、前連結会計年度と比較して、工事業において減収減益となった一方で、レジデンシャル事業において増収増益、ソリューション事業において増益となったこと等から、売上高1,073億49百万円（前連結会計年度比0.1%増）、営業利益33億51百万円（同41.1%増）、経常利益26億10百万円（同18.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益17億3百万円（同15.1%減）を計上いたしました。

なお、「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）等を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計基準の適用が連結財務諸表に及ぼす影響は軽微であり、詳細については「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 (会計方針の変更)」に記載のとおりであります。

(単位：百万円)

| | 2021年3月期 | 2022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 | 107,257 | 107,349 | 92 | 115,000 | △7,650 |
| 営業利益 | 2,376 | 3,351 | 975 | 3,000 | 351 |
| 経常利益 | 2,207 | 2,610 | 403 | 2,300 | 310 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 2,007 | 1,703 | △303 | 1,800 | △96 |

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、リノベーションマンションの引渡戸数が増加したこと及び新築マンションの売上総利益率が改善したこと等により、売上高418億44百万円（前連結会計年度比2.8%増）、セグメント利益18億22百万円（同37.9%増）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)

| | 2021年3月期 | 2022年3月期 | 前連結会計年度比 | 増減率(%) |
|---------|----------|----------|----------|--------|
| 売上高 | 40,700 | 41,844 | 1,144 | 2.8 |
| セグメント利益 | 1,321 | 1,822 | 501 | 37.9 |

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

| | 2021年3月期 | | 2022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) | 455 | 20,779 | 453 | 23,088 | △2 | 2,308 |
| 新築一戸建(区画) | 92 | 7,920 | 26 | 2,268 | △67 | △5,651 |
| リノベーションマンション等 | — | 11,248 | — | 15,779 | — | 4,531 |
| (うちリノベーションマンション)(戸) | (232) | (10,474) | (355) | (15,195) | (123) | (4,720) |
| 不動産仲介その他 | — | 751 | — | 707 | — | △43 |
| 合計 | — | 40,700 | — | 41,844 | — | 1,144 |

※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)

| | 2021年3月期 | | 2022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) | 430 | 20,901 | 412 | 20,763 | △18 | △137 | △0.7 |
| 新築一戸建(区画) | 94 | 7,985 | 27 | 2,914 | △68 | △5,071 | △63.5 |
| リノベーションマンション(戸) | 244 | 11,173 | 348 | 14,832 | 104 | 3,658 | 32.7 |

<売上総利益率>

| | 2021年3月期(%) | 2022年3月期(%) | 前連結会計年度比 |
|--------------|-------------|-------------|----------|
| 新築マンション | 17.8 | 18.9 | 1.1 |
| 新築一戸建 | 10.1 | 18.8 | 8.7 |
| リノベーションマンション | 14.0 | 13.1 | △0.9 |

※売上総利益率の算出に際し、棚卸資産評価損は含めておりません。

<完成在庫>

(2022年3月31日現在)

| | | 2021年3月期 | 2022年3月期 | 前連結会計年度比 |
|----------------|-------------|----------|----------|----------|
| 新築マンション (戸) | 完成在庫 | 135 | 345 | 210 |
| | (うち未契約完成在庫) | (105) | (332) | (227) |
| 新築一戸建 (区画) | 完成在庫 | 10 | — | △10 |
| | (うち未契約完成在庫) | (6) | (—) | (△6) |

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減少した一方で、売上総利益率が改善したこと等により、売上高504億77百万円（前連結会計年度比3.6%減）、セグメント利益55億80百万円（同7.9%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)

| | 2021年3月期 | 2022年3月期 | 前連結会計年度比 | 増減率(%) |
|---------|----------|----------|----------|--------|
| 売上高 | 52,350 | 50,477 | △1,873 | △3.6 |
| セグメント利益 | 5,174 | 5,580 | 406 | 7.9 |

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

| | 2021年3月期 | | 2022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 | — | 35,747 | — | 34,204 | — | △1,542 |
| (うち一棟物件) (棟) | (21) | (30,885) | (13) | (24,896) | (△8) | (△5,988) |
| 不動産賃貸管理等 (戸) | 10,226 | 15,845 | 9,951 | 15,818 | △275 | △27 |
| 不動産仲介その他 | — | 758 | — | 454 | — | △303 |
| 合計 | — | 52,350 | — | 50,477 | — | △1,873 |

※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。

※共同事業物件における棟数については、事業比率に基づき計算しております。

<売上総利益率>

| | 2021年3月期 (%) | 2022年3月期 (%) | 前連結会計年度比 |
|---------|--------------|--------------|----------|
| 投資用不動産等 | 13.8 | 16.8 | 2.9 |

※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、棚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、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい事業環境が継続しましたが、ホテル開発物件の引渡があったこと及び一部施設の営業再開等により稼働施設数が増加したこと等から、売上高63億56百万円（前連結会計年度比971.6%増）、セグメント損失20億61百万円（前連結会計年度はセグメント損失30億17百万円）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

(単位：百万円)

| | 2021年3月期 | 2022年3月期 | 前連結会計年度比 | 増減率(%) |
|-------------|----------|----------|----------|--------|
| 売上高 | 593 | 6,356 | 5,763 | 971.6 |
| セグメント損失 (△) | △3,017 | △2,061 | 956 | — |

d. 工事業

工事業におきましては、緊急事態宣言発令下における受注機会の減少及び前期に大型案件があったことの反動等により、売上高94億59百万円（前連結会計年度比32.8%減）、セグメント利益73百万円（同90.1%減）を計上いたしました。

<工事業の業績>

(単位：百万円)

| | 2021年3月期 | 2022年3月期 | 前連結会計年度比 | 増減率(%) |
|---------|----------|----------|----------|--------|
| 売上高 | 14,083 | 9,459 | △4,624 | △32.8 |
| セグメント利益 | 744 | 73 | △670 | △90.1 |

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330億49百万円となりました。

[前連結会計年度末は311億86百万円]

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に税金等調整前当期純利益を25億18百万円計上した一方で、仕入債務が52億55百万円減少したこと、預り金が42億64百万円減少したこと及び棚卸資産が15億82百万円増加したことから、105億47百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は200億25百万円の増加]

(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4億63百万円あったこと及び投資有価証券の取得による支出が1億50百万円あったことから、7億45百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は4億24百万円の減少]

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に長期借入金の返済による支出が241億24百万円あった一方で、長期借入れによる収入が322億57百万円あったことから、130億93百万円の資金の増加となりました。[前連結会計年度は100億84百万円の減少]

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

| 項目 | 2019年3月期 | 2020年3月期 | 2021年3月期 | 2022年3月期 |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率(%) | 23.3 | 22.3 | 24.0 | 24.8 |
| 時価ベースの自己資本比率(%) | 14.8 | 9.5 | 10.5 | 10.0 |
| 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。

※2019年3月期、2020年3月期及び2022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、文中の将来に関する記載は、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資産合計は1,452億10百万円となり、前連結会計年度末比16億97百万円増加いたしました。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1,350億52百万円となり、同13億58百万円増加いたしました。

これは、仕掛販売用不動産が同64億69百万円減少した一方で、販売用不動産が同81億62百万円増加したことや、現金及び預金が同18億63百万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資産は101億58百万円となり、同3億39百万円増加いたしました。

これは、繰延税金資産を同4億9百万円取り崩した一方で、有形固定資産が同3億90百万円増加したことや、投資有価証券が同1億63百万円増加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1,086億3百万円となり、前連結会計年度末比71百万円増加いたしました。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707億62百万円となり、同48億58百万円減少いたしました。

これは、短期借入金が同38億62百万円増加した一方で、支払手形及び買掛金が同52億55百万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負債は378億40百万円となり、同49億30百万円増加いたしました。

これは、不動産特定共同事業出資受入金が同25億4百万円減少した一方で、長期借入金が同74億64百万円増加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合計は366億7百万円となり、前連結会計年度末比16億26百万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17億3百万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、24.81%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92百万円増収の1,073億49百万円となりました。

主な要因は、投資用不動産等において一棟物件の引渡数が減少したこと等によりソリューション事業において同18億73百万円の減収、工事業において同46億24百万円の減収となった一方で、リノベーションマンションの引渡戸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11億44百万円の増収、ホテル開発物件の引渡があったこと及び一部施設の営業再開等により稼働施設数が増加したこと等から宿泊事業において同57億63百万円の増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9億75百万円増益の33億51百万円となりました。

主な要因は、工事業において減収となったこと等により同6億70百万円減益となった一方で、レジデンシャル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5億1百万円増益、ソリューション事業において投資用不動産等の売上総利益率が同2.9ポイント改善したこと等により同4億6百万円増益、宿泊事業において増収となったこと等により同9億56百万円増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4億3百万円増益の26億10百万円となりました。

主な要因は、受取配当金が同4億3百万円減少した一方で、営業利益が同9億75百万円増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、前連結会計年度比3億3百万円減益の17億3百万円となりました。

主な要因は、経常利益が同4億3百万円増益となった一方で、減損損失を83百万円計上したことや、繰延税金資産を4億9百万円取り崩し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」の最終年度である2022年3月期の達成状況は以下のとおり、業績予想比で減収となった一方、売上総利益率の改善、販売費及び一般管理費の減少により営業増益となりました。また、親会社株主に帰属する当期純利益の計上や棚卸資産に対するプロジェクト借入が進捗したこと等により、前連結会計年度比で自己資本比率は改善、ネット有利子負債は増加、ネットD/Eレシオは悪化となりました。

| | 2020年3月期 | 2021年3月期 | 2022年3月期 | | |
|-----------|----------|----------|----------|---------|---------|
| | 実績 | 実績 | 連結業績予想 | 実績 | 連結業績予想比 |
| 売上高 | 1,106億円 | 1,073億円 | 1,150億円 | 1,073億円 | △77億円 |
| 営業利益 | 60.1億円 | 23.8億円 | 30.0億円 | 33.5億円 | 3.5億円 |
| 自己資本比率 | 22.3% | 24.0% | — | 24.8% | — |
| ネット有利子負債 | 608億円 | 425億円 | — | 514億円 | — |
| ネットD/Eレシオ | 1.9倍 | 1.2倍 | — | 1.4倍 | — |

当社は、中長期の成長実現を目的に計画期間を5か年とする「中期経営計画2026」（2022年5月12日付公表）を策定いたしました。「中期経営計画2026」の初年度となる2023年3月期の業績につきましては、宿泊事業は感染症影響の収束が進み、期末には感染症影響以前の稼働水準に近づくとの前提、宿泊事業以外の感染症影響は限定的との前提で算定し、売上高1,250億円、営業利益35億円を見通しております。

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・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

a. キャッシュ・フローの状況の分析

キャッシュ・フローの状況の分析については、「(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、「中期経営計画2026」最終年度において自己資本比率を30%の水準へ改善させ、投資能力の拡張と、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、前述の自己資本比率の目標水準への改善を前提に、企業価値の向上に資する成長のための投資を積極的に推進してまいります。

なお、「中期経営計画2026」においては、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2026」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、「中期経営計画2026」に定める自己資本比率も念頭に内部留保の拡充を図っております。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、当社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 注記事項（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は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

(2022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 management 業務 | オフィス 設備 | 91 | 32 | 124 | 512 (49) |
| 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 | 27 | 17 | 45 | 51 (7) |
| ETOWA KASAMA (茨城県笠間市) | 宿泊事業 | 宿泊施設 | 81 | 7 | 88 | — (—) |

(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、臨時従業員を外数で記載しております。

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 ²) |
|---------------|------------|------------------------|
| 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

(2022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 ²) | その他 | 合計 | |
| 株式会社コスモスモア | 本社 (東京都渋谷区) | 工事事業 | オフィス設備 | 19 | — | 32 | 51 | 233 (15) |
| 株式会社コスモスモア | HOTEL KYOTOLOGY (京都市東山区) | 工事事業 | 宿泊施設 | 154 | 169 (299.45) | 6 | 329 | — (—) |

(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、臨時従業員を外数で記載しております。

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) (2022年3月31日) | 提出日現在発行数(株) (2022年6月28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)(事 業年度末現在) スタンダード市場(提出日現在) | 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】

(2022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) | — | 6 | 22 | 126 | 50 | 10 | 5,330 | 5,544 | — |
| 所有株式数(単元) | — | 2,813 | 2,308 | 231,743 | 19,146 | 27 | 82,820 | 338,857 | 25,519 |
| 所有株式数の割合(%) | — | 0.83 | 0.68 | 68.39 | 5.65 | 0.01 | 24.44 | 100 | — |

(注) 1. 自己株式26,808株については、「個人その他」に268単元、「単元未満株式の状況」に8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】

(2022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 | 736 | 2.17 |
| 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) | 400 | 1.18 |
| 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 |
| 円田 陽一 | 奈良県大和高田市 | 316 | 0.93 |
| 山路 孟 | 大阪府東大阪市 | 304 | 0.90 |
| 三津 久直 | 兵庫県淡路市 | 222 | 0.66 |
| JPLLC-CL JPY (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店) | FOUR CHASE METROTECH CENTER BROOKLYN, NY11245 (東京都新宿区新宿六丁目27番30号) | 192 | 0.57 |
| 佐々木 順一 | 福岡市早良区 | 187 | 0.55 |
| 株式会社長府製作所 | 山口県下関市長府扇町2番1号 | 185 | 0.55 |
| 計 | — | 24,373 | 71.93 |

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(2022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 26,800 | — | — |
| 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 25,519 | — | — |
| 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】

(2022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 | 26,800 | — | 26,800 | 0.08 |
| 計 | — | 26,800 | — | 26,800 | 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 | 234 | 103,085 |
| 当期間における取得自己株式 | — | — |

(注)当期間における取得自己株式には、2022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) | — | — | — | — |
| 保有自己株式数 | 26,808 | — | 26,808 | — |

(注)当期間における保有自己株式数には、2022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となる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12.11%となりました。

また、次年度（2023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9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） |
|------------------------|-------------|-------------|
| 2022年6月28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）5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確かな経営判断を事業活動に反映するために、上席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、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・事業用不動産の仕入れ、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。

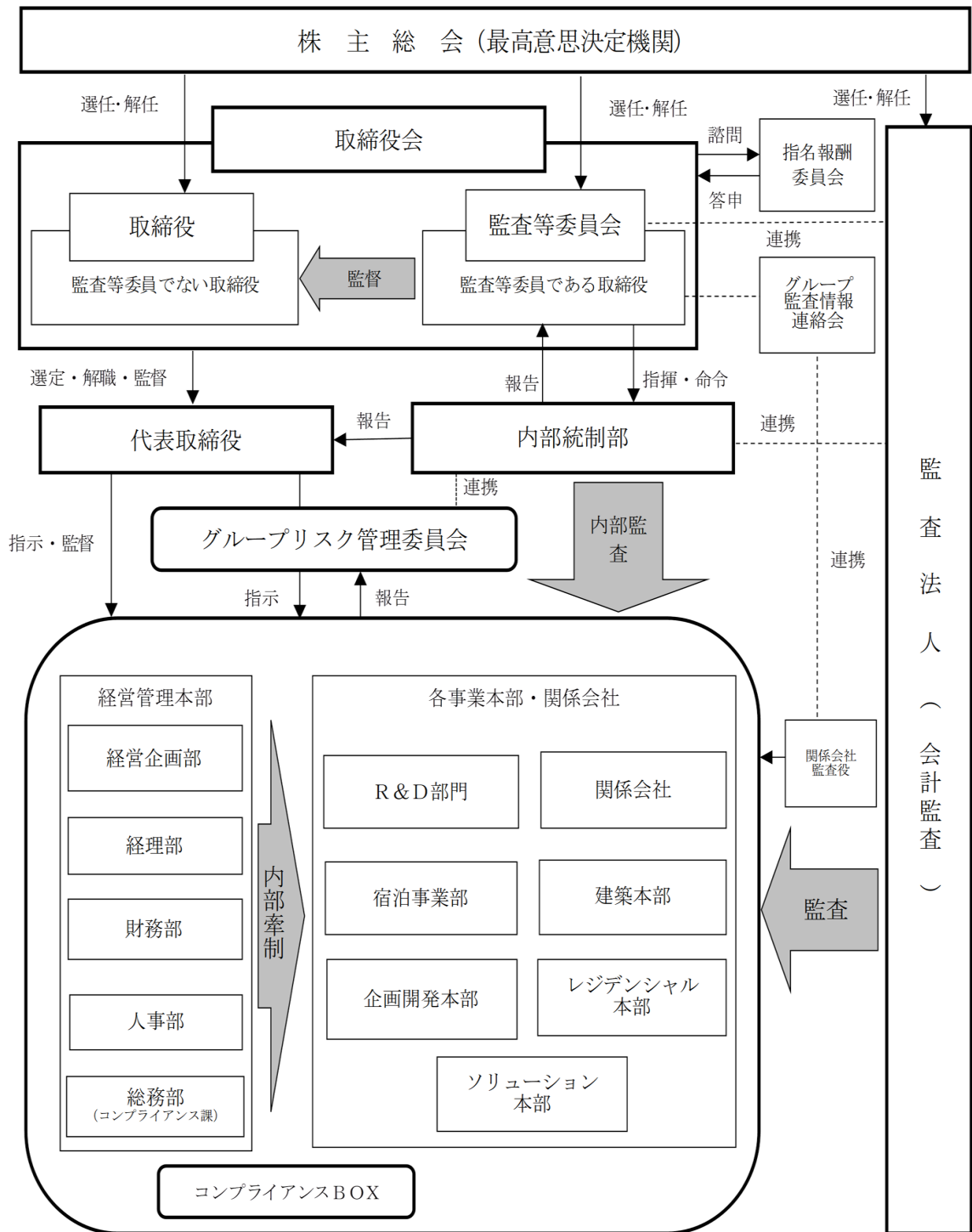
<当社が設置する機関の構成>

(◎は議長、○は構成員を示しています。)

(2022年6月28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 常務執行役員 | 森田 和彦 | ○ | | | ○ |
| 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 | | | | ○ |
| 常務執行役員 | 玉寄 真也 | | | | ○ |

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) リスクの防止及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定め、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、コスモスイニシアグループ行動憲章を定め、全従業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、非業務執行取締役4名（うち、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11名で構成されております。取締役会は当事業年度に13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、社内でも共有すると共に、その進捗状況について定期的に取り締りに報告し、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及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 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

1. 被保険者の範囲

当社及び当社のすべての子会社のすべての取締役、監査役及び執行役員

2. 保険契約の内容の概要

被保険者が当社及び当社のすべての子会社の役員としての業務につき行った行為（不作為を含む。）に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等を補償します。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 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。

⑨ 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。

⑩ 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。

⑪ 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) 2021年8月 Daiwa House Asset Management Asia Pte Ltd 取締役 (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賃貸事業部 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 | 37,609 |
| 取締役 専務執行役員 経営管理本部 本部長 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 | (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 常務執行役員 建築本部 本部長 | 森田 和彦 | 1965年7月9日生 | 1989年4月 当社入社 2011年4月 当社建築監理部 部長 2012年10月 当社建築本部建築部 部長 建築本部バリューアップ工事推進室 室長 2013年10月 当社建築本部アフターサービス部 部長 2016年2月 大和コスモスコンストラクション株式会社 取締役(現任) 2017年4月 当社執行役員 建築本部 副本部長 2018年5月 株式会社ラムザ都市開発 取締役(現任) 2020年7月 当社建築本部統括部 部長 2022年4月 当社常務執行役員(現任) 建築本部 本部長(現任) 2022年6月 当社取締役(現任) | (注)5 | 11,531 |
| 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 マーケティング局長 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 グリー株式会社 社外監査役（現社外取締役（監査等委員））（現任） 2016年9月 株式会社リグア 社外取締役（現任） 2018年4月 日本電解株式会社 社外取締役（監査等委員）（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） 2022年6月 UTグループ株式会社 社外取締役（監査等委員）（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 | | 140,611 |

(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 経営管理本部総務人事部門 部門長 |
| 常務執行役員※ | 森田 和彦 | 建築本部 本部長 |
| 常務執行役員 | 藤岡 英樹 | < R & D部門・宿泊事業部推進担当 > |
| 常務執行役員 | 玉寄 真也 | 企画開発本部 本部長 |
| 執行役員 | 津田 英信 | レジデンシャル本部ウェルデザイン事業部 事業部長 |
| 執行役員 | 生田 武司 | レジデンシャル本部 副本部長 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 | 宿泊事業部 事業部長 |
| 執行役員 | 伊藤 元志 | ソリューション本部 副本部長 |
| 執行役員 | 尾川 慎 | 経営管理本部経営企画部門 部門長 |

5. 2022年6月28日開催の第53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的確な助言をいただける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的確な助言をいただける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、客観的立場から当社の経営についての助言をいただける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的確な助言をいただける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、株式会社北の達人コーポレーション、日本電解株式会社及びUTグループ株式会社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おります。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、取締役の職務執行の適法性、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ともにグループ監査情報連絡会を開催し連携強化に努めております。

常勤の監査等委員は、常務会、執行役員会議、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 ※1 | 4回 | 4回 |
| 大戸 聡 ※2 | 10回 | 10回 |
| 吉田 高志 | 14回 | 14回 |
| 白川 純子 | 14回 | 14回 |

※1 桑原伸一郎氏は2021年6月24日開催の第52期定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任しており、退任までに開催された監査等委員会の状況を記載しております。

※2 大戸聡氏の出席状況は、2021年6月24日就任以降に開催された監査等委員会を対象としております。

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

2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4名・その他12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53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。

前々連結会計年度及び前々事業年度 有限責任監査法人トーマツ
前連結会計年度及び前事業年度 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で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 | 47 | — | 47 | — |
| 連結子会社 | — | — | — | — |
| 計 | 47 | — | 47 | — |

（前連結会計年度）

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。

（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 | — | — | — | 2 |
| 連結子会社 | 6 | 1 | 6 | 1 |
| 計 | 6 | 1 | 6 | 3 |

（前連結会計年度）

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リー業務であります。

（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及びEY税理士法人）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、不動産特定共同事業の税務関連業務であります。

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

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53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8日及び2022年5月23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

取締役の報酬等は、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等は、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、営業利益を基準とした金銭報酬とし、連結及び単体の目標値に対する達成度合いに応じて算出された額を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、当事業年度は、当社単体の営業利益を基準とした金銭報酬としており、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34億38百万円であり、実績は44億18百万円であります。

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（当社単体の営業利益）に基づき算出された従業員の賞与水準と同倍率を取締役の固定報酬に乗じた金額を業績連動報酬の基準とし、連結の営業利益及び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。非金銭報酬は、金銭報酬総額に一定の割合を乗じて算出しております。

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及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、2021年6月24日開催の取締役会において代表取締役会長及び代表取締役社長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、代表取締役会長高木嘉幸及び代表取締役社長高智亮大朗において決定を行っております。

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日開催の第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日開催の第50期定時株主総会及び2022年6月28日開催の第53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。

2021年6月24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

・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。

2021年5月24日：取締役の報酬について

2022年2月9日：非金銭報酬について

2022年3月22日：業績連動報酬及び非金銭報酬について

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。) | 178 | 113 | 49 | 16 | 7 |
| 取締役 (監査等委員) (社外取締役を除く。) | 20 | 13 | 5 | 1 | 2 |
| 社外役員 | 24 | 24 | — | — | 4 |

(注) 非金銭報酬等は譲渡制限付株式報酬であります。なお、取締役（監査等委員）に対する非金銭報酬は（譲渡制限付株式報酬）1百万円は就任前に譲渡制限付株式を付与したものであります。

(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 | 6 | 570 |
| 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 | — | — | — |
| 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（2021年4月1日から2022年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2021年4月1日から2022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 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 31,186 | 33,049 |
| 受取手形及び売掛金 | 3,749 | — |
| 受取手形、売掛金及び契約資産 | — | ※7 1,811 |
| 販売用不動産 | ※1,※4 48,354 | ※1,※4 56,517 |
| 仕掛販売用不動産 | ※1,※4 46,526 | ※1,※4 40,057 |
| その他の棚卸資産 | 174 | 106 |
| その他 | ※1 3,708 | ※1 3,513 |
| 貸倒引当金 | △6 | △4 |
| 流動資産合計 | 133,693 | 135,052 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 633 | 1,004 |
| 減価償却累計額 | △153 | △187 |
| 建物及び構築物（純額） | 480 | 817 |
| その他 | 992 | 1,156 |
| 減価償却累計額 | △461 | △570 |
| その他（純額） | 531 | 585 |
| 有形固定資産合計 | 1,011 | 1,402 |
| 無形固定資産 | | |
| 投資その他の資産 | 281 | 264 |
| 投資有価証券 | ※5 993 | ※5 1,156 |
| 長期貸付金 | 60 | 61 |
| 繰延税金資産 | 1,574 | 1,164 |
| その他 | ※3 5,900 | ※3 6,136 |
| 貸倒引当金 | △2 | △28 |
| 投資その他の資産合計 | 8,525 | 8,491 |
| 固定資産合計 | 9,819 | 10,158 |
| 資産合計 | 143,513 | 145,210 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 10,135 | 4,879 |
| 短期借入金 | ※2 29,942 | ※2 33,804 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※2 13,234 | ※2 13,956 |
| 債権流動化債務 | ※3 2,900 | ※3 2,900 |
| 未払法人税等 | 309 | 443 |
| 賞与引当金 | 800 | 705 |
| 役員賞与引当金 | 72 | 59 |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | ※4 4,540 | ※4 8,354 |
| その他 | 13,687 | ※8 5,659 |
| 流動負債合計 | 75,621 | 70,762 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | ※2 26,309 | ※2 33,773 |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | ※4 2,504 | — |
| その他 | 4,097 | ※8 4,067 |
| 固定負債合計 | 32,910 | 37,840 |
| 負債合計 | 108,531 | 108,603 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 5,000 | 5,000 |
| 資本剰余金 | 5,722 | 5,722 |
| 利益剰余金 | 25,380 | 26,846 |
| 自己株式 | △13 | △13 |
| 株主資本合計 | 36,089 | 37,556 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| 為替換算調整勘定 | △1,653 | △1,529 |
| その他の包括利益累計額合計 | △1,653 | △1,529 |
| 非支配株主持分 | 544 | 580 |
| 純資産合計 | 34,981 | 36,607 |
| 負債純資産合計 | 143,513 | 145,210 |

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 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|--------------------|--|--|
| 売上高 | 107,257 | ※ ¹ 107,349 |
| 売上原価 | ※ ³ 91,653 | ※ ³ 89,924 |
| 売上総利益 | 15,604 | 17,425 |
| 販売費及び一般管理費 | ※ ² 13,228 | ※ ² 14,073 |
| 営業利益 | 2,376 | 3,351 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 89 | 0 |
| 受取配当金 | 412 | 9 |
| 持分法による投資利益 | — | 11 |
| 設備賃貸料 | 36 | 27 |
| 為替差益 | 0 | 46 |
| その他 | 204 | 19 |
| 営業外収益合計 | 743 | 114 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 507 | 472 |
| 資金調達費用 | 318 | 286 |
| 持分法による投資損失 | 22 | — |
| その他 | 63 | 96 |
| 営業外費用合計 | 912 | 855 |
| 経常利益 | 2,207 | 2,610 |
| 特別損失 | | |
| 減損損失 | — | ※ ⁴ 83 |
| 新型コロナウイルス感染症による損失 | 70 | — |
| その他 | 6 | 7 |
| 特別損失合計 | 77 | 91 |
| 税金等調整前当期純利益 | 2,129 | 2,518 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 443 | 436 |
| 法人税等還付税額 | △96 | — |
| 法人税等調整額 | △208 | 409 |
| 法人税等合計 | 138 | 845 |
| 当期純利益 | 1,991 | 1,673 |
| 非支配株主に帰属する当期純損失(△) | △16 | △30 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 2,007 | 1,703 |

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|--------------|--|--|
| 当期純利益 | 1,991 | 1,673 |
| その他の包括利益 | | |
| 為替換算調整勘定 | 67 | 123 |
| その他の包括利益合計 | ※1 67 | ※1 123 |
| 包括利益 | 2,058 | 1,796 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 2,075 | 1,829 |
| 非支配株主に係る包括利益 | △16 | △32 |

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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 |

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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 | 5,722 | 25,380 | △13 | 36,089 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | △237 | | △237 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | 1,703 | | 1,703 |
| 自己株式の処分 | | | | | — |
| 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 | — | — | 1,466 | △0 | 1,466 |
| 当期末残高 | 5,000 | 5,722 | 26,846 | △13 | 37,556 |

| | 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 | △1,653 | △1,653 | 544 | 34,981 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | △237 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | | | | 1,703 |
| 自己株式の処分 | | | | — |
| 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） | 123 | 123 | 36 | 159 |
| 当期変動額合計 | 123 | 123 | 36 | 1,626 |
| 当期末残高 | △1,529 | △1,529 | 580 | 36,607 |

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 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|-------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税金等調整前当期純利益 | 2,129 | 2,518 |
| 減価償却費 | 239 | 251 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | △17 | 23 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | 26 | △94 |
| 役員賞与引当金の増減額 (△は減少) | △11 | △13 |
| 受取利息及び受取配当金 | △502 | △10 |
| 支払利息 | 507 | 472 |
| 持分法による投資損益 (△は益) | 22 | △11 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 2,176 | — |
| 売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加) | — | 1,937 |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加) | 11,005 | △1,582 |
| 前渡金の増減額 (△は増加) | 619 | △539 |
| 立替金の増減額 (△は増加) | △1,458 | 1,415 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | 2,698 | △5,255 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | △1,289 | △1,370 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | 731 | — |
| 前受金及び契約負債の増減額 (△は減少) | — | △1,926 |
| 預り金の増減額 (△は減少) | 4,194 | △4,264 |
| その他 | △426 | △1,218 |
| 小計 | 20,645 | △9,667 |
| 利息及び配当金の受取額 | 502 | 10 |
| 利息の支払額 | △504 | △475 |
| 法人税等の支払額 | △617 | △414 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 20,025 | △10,547 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △286 | △463 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △100 | △150 |
| 貸付けによる支出 | — | △61 |
| その他 | △38 | △70 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △424 | △745 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入金の純増減額 (△は減少) | 2,055 | 3,862 |
| 長期借入れによる収入 | 20,067 | 32,257 |
| 長期借入金の返済による支出 | △31,062 | △24,124 |
| 債権流動化債務の純増減額 (△は減少) | 300 | — |
| 不動産特定共同事業出資受入れによる収入 | 4,054 | 6,750 |
| 不動産特定共同事業出資返還による支出 | △5,575 | △5,440 |
| 配当金の支払額 | △271 | △237 |
| 自己株式の取得による支出 | △0 | △0 |
| 非支配株主からの払込みによる収入 | 354 | 33 |
| その他 | △6 | △6 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △10,084 | 13,093 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | 39 | 64 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 9,555 | 1,863 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 21,630 | 31,186 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 31,186 | ※1 33,049 |

【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 11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。

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WOO C

(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

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

②デリバティブ

時価法

③棚卸資産

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

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については主として貸倒実績率により、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、支給見込額の当連結会計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、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

「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。以下「収益認識会計基準」という。）等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

また、顧客への財又はサービスの提供における当社及び国内連結子会社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識しております。

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は、（収益認識関係）に記載のとおりであります。

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結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。なお、在外連結子会社の資産負債及び費用収益は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

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。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

②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

翌連結会計年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行することとなります。ただし、「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。

なお、翌連結会計年度の期首から、グループ通算制度を適用する場合における法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めた「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）を適用する予定であります。

(重要な会計上の見積り)

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

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。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棚卸資産評価損（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したと想定する場合に追加で発生する棚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 | 棚卸資産評価損 |
|-----------------------------|------------------------|---------|
| 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。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

1. 新型コロナウイルス感染症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月期末には感染症影響以前の稼働水準に近づくかと仮定する一方で、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 | アクティブシニア向け分譲マンションの販売進捗には一部影響があるものの、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 | 稼働状況等に現状より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 | 感染症影響により2022年3月期は年間を通じて稼働が低迷 一定の稼働低下が継続するが、感染症影響の収束がすすみ、2023年3月期末には感染症影響以前の稼働水準に近づくかと仮定 |
| 工事業 | 緊急事態宣言等による受注機会の減少は一時的なものであり、受注環境は回復し、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） | 19,600百万円 |
| 仕掛販売用不動産（宿泊事業） | 2,520百万円 |

連結損益計算書計上額

売上原価に含まれる棚卸資産評価損（宿泊事業）はありません。

（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月期末には感染症影響以前の稼働水準に近づくか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棚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 | 棚卸資産評価損 |
|-------------------|-----------------------------------|---------|
| 宿泊事業の稼働水準の回復時期の遅れ | 1年間の遅延（2024年3月期末に感染症影響以前の稼働水準に回復） | 120百万円 |

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 | 1,164百万円 |
|--------|----------|

連結損益計算書計上額

| | |
|---------|--------|
| 法人税等調整額 | 409百万円 |
|---------|--------|

(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収束時期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月期末には感染症影響以前の稼働水準に近づくと仮定する一方で、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223百万円計上しており、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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、一部の取引について、従来は、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社及び国内連結子会社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。また、当該会計基準等の適用が連結財務諸表に及ぼす影響は軽微であります。

なお、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。また、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」に表示していた「売上債権の増減額(△は増加)」は、当連結会計年度より「売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)」に、「前受金の増減額(△は減少)」は「前受金及び契約負債の増減額(△は減少)」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、収益認識会計基準第89-3項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「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(未適用の会計基準等)

- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第31号)の2021年6月17日の改正は、2019年7月4日の公表時において、「投資信託の時価の算定」に関する検討には、関係者との協議等に一定の期間が必要と考えられるため、また、「貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資」の時価の注記についても、一定の検討を要するため、「時価の算定に関する会計基準」公表後、概ね1年をかけて検討を行うこととされていたものが、改正され、公表されたものです。

(2) 適用予定日

2023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の適用指針」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ます。

(表示方法の変更)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。時価算定会計基準第19項及び「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)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとし、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準第19号 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るもの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「設備賃貸料」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36百万円は、「設備賃貸料」として組み替えております。

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「為替差益」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0百万円は、「為替差益」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「雇用調整助成金」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「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「雇用調整助成金」に表示していた96百万円は、「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、独立掲記しておりました「特別損失」の「固定資産除却損」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「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、「特別損失」の「固定資産除却損」に表示していた6百万円は、「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、「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「前渡金の増減額」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619百万円は、「前渡金の増減額」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 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 販売用不動産 | 13,777百万円 | 25,137百万円 |
| 仕掛販売用不動産 | 26,380 | 26,744 |
| 流動資産その他 | 45 | 114 |
| 計 | 40,203 | 51,996 |

※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 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 短期借入金 | 800百万円 | 1,309百万円 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 6,134 | 11,556 |
| 長期借入金 | 18,139 | 22,823 |
| 計 | 25,073 | 35,688 |

※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 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| 差入保証金(投資その他の資産その他) | 3,209百万円 | 3,335百万円 |

※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 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 販売用不動産 | 7,598百万円 | 9,536百万円 |
| 仕掛販売用不動産 | 1,878 | — |
| 計 | 9,476 | 9,536 |

※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 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 投資有価証券(株式) | 323百万円 | 486百万円 |

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 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 住宅ローン利用顧客 | 15,616百万円 | 5,404百万円 |

※7. 受取手形、売掛金及び契約資産

受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は次のとおりであります。

| | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|------|-------------------------|
| 受取手形 | 64百万円 |
| 売掛金 | 1,622 |
| 契約資産 | 85 |

※8. 契約負債

流動負債のその他及び固定負債のその他のうち、契約負債の金額は次のとおりであります。

| | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|------|-------------------------|
| 契約負債 | 803百万円 |

(連結損益計算書関係)

※1. 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、(セグメント情報等)に記載のとおりであります。

※2. 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|------------|--|--|
| 販売促進費 | 1,968百万円 | 1,923百万円 |
| 人件費 | 4,830 | 5,230 |
| 支払手数料 | 1,584 | 1,595 |
| 賞与引当金繰入額 | 643 | 578 |
| 役員賞与引当金繰入額 | 72 | 59 |
| 退職給付費用 | 89 | 95 |
| 租税公課 | 1,257 | 1,490 |

※3. 売上原価に含まれる棚卸資産評価損は、次のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|--|--|--|
| | 333百万円 | 251百万円 |

※4. 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

| 場所 | 用途 | 種類 | 減損損失 (百万円) | |
|-----|----|------|--------------------------|----|
| 東京都 | 7件 | 宿泊事業 | 建物及び構築物、有形固定資産その他 | 37 |
| 京都府 | 4件 | 宿泊事業 | 建物及び構築物、有形固定資産その他、無形固定資産 | 33 |
| 大阪府 | 1件 | 宿泊事業 | 建物及び構築物、有形固定資産その他 | 12 |

当社グループでは、物件毎の資産を基本単位としてキャッシュ・フローを生み出す最小単位ごとにグルーピングを行っており、オフィス設備等については共用資産としております。

当連結会計年度において、割引前将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回った資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（83百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物及び構築物27百万円、有形固定資産その他56百万円、無形固定資産0百万円です。

当該資産グループの回収可能価額は、使用価値により測定し、見込まれる将来キャッシュ・フローがマイナスのため備忘価額としております。

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|------------|--|--|
| 為替換算調整勘定： | | |
| 当期発生額 | 67百万円 | 123百万円 |
| その他の包括利益合計 | 67 | 123 |

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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 |

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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) | 26,574 | 234 | — | 26,808 |
| 合計 | 26,574 | 234 | — | 26,808 |

(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234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 |
|----------------------|-------|-----------------|---------------------|------------|------------|
| 2021年6月24日 定時株主総会 | 普通株式 | 237 | 7 | 2021年3月31日 | 2021年6月25日 |

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

| (決議) | 株式の種類 | 配当金の総額 (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 |
|----------------------|-------|-----------------|-------|---------------------|------------|------------|
| 2022年6月28日 定時株主総会 | 普通株式 | 237 | 利益剰余金 | 7 | 2022年3月31日 | 2022年6月29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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）及び当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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、連結子会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 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|-----|-------------------------|-------------------------|
| 1年内 | 1,756 | 2,331 |
| 1年超 | 21,091 | 25,036 |
| 合計 | 22,847 | 27,367 |

(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

前連結会計年度（2021年3月31日）

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。

| | 連結貸借対照表 計上額(百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|-----------|---------------------|-------------|-------------|
| 長期借入金 | 26,309 | 26,346 | 37 |
| 負債計 | 26,309 | 26,346 | 37 |
| デリバティブ取引 | — | — | — |
| デリバティブ取引計 | — | — | — |

(注) 1. 「現金及び預金」、「受取手形及び売掛金」、「支払手形及び買掛金」、「短期借入金」、「1年内返済予定の長期借入金」及び「債権流動化債務」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。なお、デリバティブ取引については、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

| 区分 | 当連結会計年度（百万円） |
|--------|--------------|
| 非上場株式等 | 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

| 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

| 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 | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 13,234 | — | — | — | — | — |
| 長期借入金 | — | 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 | — | — |

当連結会計年度（2022年3月31日）

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。

| | 連結貸借対照表 計上額(百万円) | 時価 (百万円) | 差額 (百万円) |
|-------|---------------------|-------------|-------------|
| 長期借入金 | 33,773 | 33,797 | 24 |

(注) 1. 「現金及び預金」、「受取手形、売掛金及び契約資産」、「支払手形及び買掛金」、「短期借入金」、「1年内返済予定の長期借入金」及び「債権流動化債務」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

2. 市場価格のない株式等の連結貸借対照表計上額

| 区分 | 当連結会計年度（百万円） |
|---------------|--------------|
| 非上場株式 | 1,056 |
| 投資事業有限責任組合出資金 | 100 |

※非上場株式等は、企業会計基準適用指針第19号「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」第5項の取扱いを適用し、投資事業有限責任組合出資金は、改正企業会計基準適用指針第31号「時価の算定に関する会計基準の適用指針」第24-16項の取扱いを適用し、時価開示の対象とはしていません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

| 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 | 33,049 | — | — | — | — | — |
| 受取手形、売掛金及び契約資産 | 1,811 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 34,861 | — | — | — | — | — |

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

| 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 | 33,804 | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 13,956 | — | — | — | — | — |
| 長期借入金 | — | 7,167 | 21,707 | 3,398 | 1,500 | — |
| 債権流動化債務 | 2,900 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 50,660 | 7,167 | 21,707 | 3,398 | 1,500 | — |

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル1の時価：活発な市場における同一の資産又は負債に関する相場価格のうち、調整されていないものを用いて算定した時価

レベル2の時価：直接又は間接的に観察可能なインプットのうち、レベル1以外のインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できないインプットを用いて算定した時価

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

時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

| 区分 | 時価(百万円) | | | |
|-------|---------|--------|------|--------|
| | レベル1 | レベル2 | レベル3 | 合計 |
| 長期借入金 | — | 33,797 | — | 33,797 |

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割引いて計算する方法により算定しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(2022年3月31日)

非上場株式等(連結貸借対照表計上額11億56百万円)については、市場価格がなく、取得原価をもって貸借対照表価額とするとされていることから、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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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(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。

当連結会計年度(2022年3月31日)

該当事項はありません。

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)108百万円、当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)112百万円であります。

(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 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022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 | 3,907 | 3,280 |
| 貸倒引当金損金算入限度超過額 | 2 | 10 |
| 賞与引当金 | 257 | 220 |
| 販売用不動産評価損 | 1,486 | 1,536 |
| 減損損失 | 2 | 27 |
| その他 | 633 | 440 |
| 繰延税金資産小計 | 6,290 | 5,515 |
| 税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2 | △3,570 | △3,056 |
| 将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額 | △1,145 | △1,270 |
| 評価性引当額小計(注)1 | △4,715 | △4,326 |
| 繰延税金資産合計 | 1,574 | 1,189 |
| 繰延税金負債 | | |
| 未収事業税 | — | △17 |
| その他 | — | △7 |
| 繰延税金負債合計 | — | △24 |
| 繰延税金資産の純額 | 1,574 | 1,164 |

(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

前連結会計年度(2021年3月31日)

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。

当連結会計年度(2022年3月31日)

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4億98百万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(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 |

当連結会計年度(2022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) | 993 | — | 0 | 2 | 8 | 2,274 | 3,280 |
| 評価性引当額 | △928 | — | — | — | △7 | △2,120 | △3,056 |
| 繰延税金資産 | 65 | — | 0 | 2 | 1 | 154 | (※2)223 |

(※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 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022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 | 4.1 | 1.8 |
| 受取配当金等永久に益金算入されない項目 | △1.2 | △0.0 |
| 評価性引当額の増減額 | △21.9 | △0.3 |
| 住民税均等割 | 0.7 | 0.6 |
| 過年度法人税等 | △4.5 | — |
| その他 | △1.3 | 0.9 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 6.5 | 33.6 |

(資産除去債務関係)

(1) 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

- ① 当該資産除去債務の概要
シェアオフィス用建物の賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。
- ② 当該資産除去債務の金額の算定方法
使用見込期間を取得から10年と見積り、割引率は0.177%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。
- ③ 当該資産除去債務の総額の増減

| | 当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|-----------------|--|
| 期首残高 | —百万円 |
| 有形固定資産の取得に伴う増加額 | 23 |
| 時の経過による調整額 | 0 |
| 期末残高 | 23 |

(2) 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上していないもの

前連結会計年度 (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。

当連結会計年度 (2022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104百万円に、増床等に伴う増加額6百万円及び当連結会計年度の負担に属する金額12百万円を調整した98百万円であります。

(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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、(セグメント情報等)に記載のとおりであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当社グループは、レジデンシャル事業、ソリューション事業、宿泊事業、工事事業及びこれらに附帯する事業を行っております。これらの事業から生じる収益は顧客との契約等に従い計上しており、変動対価は含まれておりません。また、顧客と約束した対価の額は概ね1年以内に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

契約に複数の履行義務が識別される場合は、主に観察可能な独立販売価格の比率で取引価格を各履行義務に配分しております。

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は次のとおりであります。

(1) レジデンシャル事業

・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

当社及び一部の連結子会社は、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の販売を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該不動産販売においては、物件の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

・不動産仲介

当社及び一部の連結子会社は、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、顧客との媒介契約に基づき契約成立に向けての一連の業務に関する義務を負っております。

当該不動産仲介においては、媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件の引渡しをもって履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

(2) ソリューション事業

・投資用不動産販売

当社は、投資用マンション及び投資用オフィスビルの販売を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該不動産販売においては、物件の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

・不動産仲介

当社は、投資用不動産や事業用地等の仲介を行っており、顧客との媒介契約に基づき契約成立に向けての一連の業務に関する義務を負っております。

当該不動産仲介においては、媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件の引渡しをもって履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

(3) 宿泊事業

・ホテル販売

当社は、ホテルの販売を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該不動産販売においては、物件の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

・アウトドアリゾート及びホテル運営

当社及び一部の連結子会社は、アウトドアリゾート及びホテルの運営を行っており、宿泊約款等に基づき、顧客に宿泊サービスの提供を行う義務を負っております。

当該サービスの提供においては、宿泊役務の完了をもって履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

(4) 工事事業

一部の連結子会社は、オフィス移転・内装工事及びマンションギャラリー設営工事等を請け負っており、顧客との工事請負契約に基づき、建築工事等を行う義務を負っております。

当該建築工事においては、資産の創出又は増価につれて顧客が当該資産を支配し、一定の期間にわたり履行義務が充足されることから、工事の進捗度に応じて収益を認識しております。

なお、履行義務の充足にかかる進捗度の測定は、発生原価が履行義務の充足にかかる進捗度に寄与及び概ね比例していると考えられることから、発生原価に基づくインプット法によっております。

ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降の収益に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の内訳は次のとおりであります。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

| | 期首残高 | 期末残高 |
|---------------|----------|----------|
| 顧客との契約から生じた債権 | 3,674百万円 | 1,687百万円 |
| 契約資産 | 14百万円 | 85百万円 |
| 契約負債 | 2,759百万円 | 803百万円 |

契約資産は、主に工事請負契約において進捗度に応じて収益を認識した対価に対する権利に関するものであり、対価に対する権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、主に不動産売買契約に基づき顧客から受け取った手付金等の前受金に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。連結貸借対照表上、契約負債は流動負債のその他及び固定負債のその他に含まれております。

当連結会計年度に認識した収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、2,522百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は次のとおりであります。

なお、当社及び国内連結子会社は実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

当連結会計年度（2022年3月31日）

| | |
|------|-----------|
| 1年以内 | 9,138百万円 |
| 1年超 | 871百万円 |
| 合計 | 10,010百万円 |

(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・販売及び運営並びにアウトドアリゾートの企画・運営等を行っております。「工事業」は、オフィス移転・内装工事、建築・リノベーション工事、マンションギャラリー設営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。

(会計方針の変更)に記載のとおり、収益認識会計基準等を当連結会計年度の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントの売上高の測定方法を同様に変更しております。

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及び収益の分解情報
前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：百万円）

| | 報告セグメント | | | | |
|---------------------|-----------|-----------|--------|-------|---------|
| | 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 | 計 |
| 売上高 | | | | | |
| 顧客との契約から生じる収益 | 41,225 | 34,251 | 6,349 | 8,623 | 90,449 |
| その他の収益（注）2 | 618 | 16,224 | — | 57 | 16,900 |
| 外部顧客への売上高 | 41,844 | 50,476 | 6,349 | 8,680 | 107,349 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | 0 | 1 | 7 | 779 | 787 |
| 計 | 41,844 | 50,477 | 6,356 | 9,459 | 108,137 |
| セグメント利益又はセグメント損失（△） | 1,822 | 5,580 | △2,061 | 73 | 5,415 |
| セグメント資産 | 54,353 | 28,873 | 24,779 | 4,565 | 112,571 |
| その他の項目 | | | | | |
| 減価償却費 | 48 | 31 | 78 | 71 | 230 |
| 減損損失 | — | — | 84 | — | 84 |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額 | 235 | 141 | 197 | 33 | 607 |

| | 調整額 (注) 1 | 連結財務諸表 計上額 (注) 3 |
|---------------------|--------------|------------------------|
| 売上高 | | |
| 顧客との契約から生じる収益 | — | 90,449 |
| その他の収益（注）2 | — | 16,900 |
| 外部顧客への売上高 | — | 107,349 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | △787 | — |
| 計 | △787 | 107,349 |
| セグメント利益又はセグメント損失（△） | △2,063 | 3,351 |
| セグメント資産 | 32,639 | 145,210 |
| その他の項目 | | |
| 減価償却費 | 21 | 251 |
| 減損損失 | △0 | 83 |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額 | △15 | 592 |

（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△2,063百万円には、セグメント間取引消去△57百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△2,006百万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32,639百万円には、セグメント間取引消去△1,607百万円、全社資産34,246百万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21百万円には、セグメント間取引消去△7百万円、全社資産に係る償却額28百万円が含まれております。
- （4）減損損失の調整額△0百万円は、セグメント間取引消去であります。
- （5）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△15百万円には、セグメント間取引消去△52百万円、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37百万円が含まれております。

2. その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）の対象となる不動産の譲渡等であります。
3. 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 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及び収益の分解情報」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 2021年4月1日 至 2022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及び収益の分解情報」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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

「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及び収益の分解情報」に同様の情報を記載しているため、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の記載を省略しております。

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）及び当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）及び当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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 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。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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 | 32,900 | — | — |
| | | | | | | | 保証料の支払 | 64 | 流動負債その他 | 33 |
| | | | | | | | 建設工事の発注 | 4,271 | 支払手形及び買 掛金 | 1,713 |

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）
 該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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 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。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|----------------|--|--|
| 1株当たり純資産額 (円) | 1,016.29 | 1,063.23 |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 59.25 | 50.29 |

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|---------------------------------|--|--|
| 親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円) | 2,007 | 1,703 |
| 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) | 2,007 | 1,703 |
| 普通株式に係る期中平均株式数 (株) | 33,878,529 | 33,884,525 |

(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 | 29,942 | 33,804 | 0.44 | — |
| 1年以内に返済予定の長期借入金 | 13,234 | 13,956 | 0.73 | — |
| 債権流動化債務 | 2,900 | 2,900 | 1.02 | — |
| 1年以内に返済予定のリース債務 | 6 | 3 | — | — |
| 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。) | 26,309 | 33,773 | 0.78 | 2023年～2025年 |
| リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。) | 6 | 3 | — | 2023年～2024年 |
| 合計 | 72,398 | 84,440 | — | — |

(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) | 7,167 | 21,707 | 3,398 | 1,500 |
| リース債務(百万円) | 3 | 0 | — | — |

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(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) | 14,910 | 42,843 | 57,766 | 107,349 |
| 税金等調整前四半期(当期)純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)(百万円) | △961 | 309 | △1,483 | 2,518 |
| 親会社株主に帰属する四半期(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) | △715 | 127 | △1,102 | 1,703 |
| 1株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失(△)(円) | △21.12 | 3.75 | △32.53 | 50.29 |

| (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) | △21.12 | 24.87 | △36.28 | 82.82 |

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 (2021年3月31日) | 当事業年度 (2022年3月31日) |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 28,118 | 30,007 |
| 売掛金 | ※5 306 | ※5 94 |
| 販売用不動産 | ※1, ※4 48,370 | ※1, ※4 56,558 |
| 仕掛販売用不動産 | ※1, ※4 43,470 | ※1 35,404 |
| その他の棚卸資産 | 57 | 7 |
| 前渡金 | ※1 750 | ※1 1,184 |
| 前払費用 | ※5 440 | ※5 393 |
| その他 | ※5 2,638 | ※5 2,001 |
| 貸倒引当金 | △1 | △0 |
| 流動資産合計 | 124,151 | 125,652 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 210 | 578 |
| 工具、器具及び備品 | 222 | 231 |
| 土地 | 8 | 45 |
| 建設仮勘定 | — | 32 |
| その他 | 52 | 47 |
| 有形固定資産合計 | 493 | 935 |
| 無形固定資産 | | |
| 商標権 | 11 | 9 |
| ソフトウェア | 121 | 118 |
| その他 | 39 | 39 |
| 無形固定資産合計 | 172 | 167 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 670 | 670 |
| 関係会社株式 | 2,744 | 2,894 |
| 長期貸付金 | ※5 1,010 | ※5 1,850 |
| 長期前払費用 | 135 | 111 |
| 繰延税金資産 | 1,346 | 906 |
| 差入保証金 | ※3 5,325 | ※3, ※5 5,583 |
| その他 | 50 | 41 |
| 貸倒引当金 | △490 | △1,174 |
| 投資その他の資産合計 | 10,791 | 10,884 |
| 固定資産合計 | 11,457 | 11,987 |
| 資産合計 | 135,608 | 137,639 |

(単位：百万円)

| | 前事業年度 (2021年3月31日) | 当事業年度 (2022年3月31日) |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形 | 7,611 | ※5 3,613 |
| 短期借入金 | ※2 29,942 | ※2 33,804 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※2 12,671 | ※2 12,423 |
| 債権流動化債務 | ※3 2,900 | ※3 2,900 |
| 未払金 | ※5 3,707 | ※5 2,493 |
| 未払費用 | ※5 254 | ※5 286 |
| 未払法人税等 | 199 | 440 |
| 前受金 | ※5 3,367 | — |
| 前受金及び契約負債 | — | ※5 1,529 |
| 預り金 | ※5 5,245 | ※5 798 |
| 賞与引当金 | 489 | 599 |
| 役員賞与引当金 | 47 | 53 |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | ※4 4,540 | ※4 8,354 |
| その他 | 484 | 176 |
| 流動負債合計 | 71,461 | 67,472 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | ※2 25,942 | ※2 32,788 |
| 資産除去債務 | — | 23 |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | ※4 2,504 | — |
| その他 | ※5 4,053 | ※5 3,985 |
| 固定負債合計 | 32,499 | 36,797 |
| 負債合計 | 103,961 | 104,269 |
| 純資産の部 | | |
| 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 | 5,505 | 5,505 |
| 資本剰余金合計 | 5,660 | 5,660 |
| 利益剰余金 | | |
| 利益準備金 | 220 | 244 |
| その他利益剰余金 | | |
| 繰越利益剰余金 | 20,779 | 22,477 |
| 利益剰余金合計 | 21,000 | 22,722 |
| 自己株式 | △13 | △13 |
| 株主資本合計 | 31,647 | 33,369 |
| 純資産合計 | 31,647 | 33,369 |
| 負債純資産合計 | 135,608 | 137,639 |

②【損益計算書】

(単位：百万円)

| | 前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|-------------------|--|--|
| 売上高 | ※1 93,085 | ※1 97,772 |
| 売上原価 | ※1 79,978 | ※1 81,974 |
| 売上総利益 | 13,106 | 15,798 |
| 販売費及び一般管理費 | ※1, ※2 10,634 | ※1, ※2 11,379 |
| 営業利益 | 2,472 | 4,418 |
| 営業外収益 | | |
| 受取配当金 | ※1 484 | ※1 155 |
| 設備賃貸料 | 36 | 27 |
| 為替差益 | 0 | 46 |
| その他 | ※1 165 | ※1 33 |
| 営業外収益合計 | 687 | 263 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | ※1 507 | 472 |
| 資金調達費用 | ※1 318 | ※1 286 |
| 貸倒引当金繰入額 | — | 683 |
| その他 | 0 | 11 |
| 営業外費用合計 | 826 | 1,454 |
| 経常利益 | 2,332 | 3,227 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | 7 | 10 |
| 貸倒引当金繰入額 | 488 | — |
| 関係会社株式評価損 | 89 | — |
| 減損損失 | — | 81 |
| 新型コロナウイルス感染症による損失 | 47 | — |
| 特別損失合計 | 633 | 91 |
| 税引前当期純利益 | 1,699 | 3,135 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 249 | 736 |
| 法人税等調整額 | △88 | 439 |
| 法人税等合計 | 161 | 1,176 |
| 当期純利益 | 1,538 | 1,959 |

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | | 当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) | |
|--------------|--|---------|--|---------|
| | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | 金額 (百万円) | 構成比 (%) |
| 土地代 | 29,436 | 46.5 | 24,067 | 36.9 |
| 工事代 | 23,893 | 37.7 | 26,868 | 41.3 |
| 労務費 | 829 | 1.3 | 943 | 1.5 |
| 経費 | 278 | 0.4 | 320 | 0.5 |
| リノベーションマンション | 8,953 | 14.1 | 12,856 | 19.8 |
| 計 | 63,392 | 100.0 | 65,057 | 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | | 当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) | |
|-------|--|---------|--|---------|
| | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | 金額 (百万円) | 構成比 (%) |
| 賃借料 | 12,240 | 85.7 | 12,241 | 85.5 |
| 保守修繕費 | 1,703 | 11.9 | 1,804 | 12.6 |
| 水道光熱費 | 157 | 1.1 | 41 | 0.3 |
| 減価償却費 | 1 | 0.0 | 0 | 0.0 |
| その他 | 173 | 1.3 | 223 | 1.6 |
| 計 | 14,276 | 100.0 | 14,311 | 100.0 |

c. その他の原価明細書

| 区分 | 前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | | 当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) | |
|----|--|---------|--|---------|
| | 金額 (百万円) | 構成比 (%) | 金額 (百万円) | 構成比 (%) |
| 経費 | 2,309 | 100.0 | 2,605 | 100.0 |
| 計 | 2,309 | 100.0 | 2,605 | 100.0 |

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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 |

当事業年度（自 2021年4月1日 至 2022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 | 5,505 | 5,660 | 220 | 20,779 | 21,000 | △13 | 31,647 | 31,647 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | △237 | △237 | | △237 | △237 |
| 利益準備金の積立 | | | | | 23 | △23 | — | | — | — |
| 当期純利益 | | | | | | 1,959 | 1,959 | | 1,959 | 1,959 |
| 自己株式の処分 | | | | | | | | | | — |
| 自己株式の取得 | | | | | | | | △0 | △0 | △0 |
| 当期変動額合計 | — | — | — | — | 23 | 1,698 | 1,722 | △0 | 1,722 | 1,722 |
| 当期末残高 | 5,000 | 154 | 5,505 | 5,660 | 244 | 22,477 | 22,722 | △13 | 33,369 | 33,369 |

【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

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) デリバティブ

時価法

(3) 棚卸資産

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

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. 収益及び費用の計上基準

「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。以下、「収益認識会計基準」という。)等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識しております。

また、顧客への財又はサービスの提供における当社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識しております。

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は、連結財務諸表(収益認識関係)に記載のとおりであります。

5. 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。

6. 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) 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

当社は、翌事業年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行することとなります。ただし、「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。

なお、翌事業年度の期首から、グループ通算制度を適用する場合における法人税及び地方税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めた「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）を適用する予定であります。

(重要な会計上の見積り)

前事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

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。

当事業年度（自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日）

1. 新型コロナウイルス感染症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 | 906百万円 |
|--------|--------|

損益計算書計上額

| | |
|---------|--------|
| 法人税等調整額 | 439百万円 |
|---------|--------|

(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65百万円計上しており、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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

収益認識会計基準等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、一部の取引について、従来は、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。また、当該会計基準等の適用が財務諸表に及ぼす影響は軽微であります。

なお、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「前受金」は、当事業年度より「前受金及び契約負債」に含めて表示しております。

(表示方法の変更)

(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「受取利息」は、金額的重要性が乏しくなったため、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。

前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「設備賃貸料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。なお、前事業年度の「設備賃貸料」は36百万円であります。

前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「為替差益」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。なお、前事業年度の「為替差益」は0百万円であります。

前事業年度において、特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産除却損」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。なお、前事業年度の「固定資産除却損」は7百万円であります。

(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 (2021年3月31日) | 当事業年度 (2022年3月31日) |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 販売用不動産 | 13,777百万円 | 25,137百万円 |
| 仕掛販売用不動産 | 24,096 | 23,908 |
| 前渡金 | 45 | 114 |
| 計 | 37,920 | 49,160 |

※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 (2021年3月31日) | 当事業年度 (2022年3月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 短期借入金 | 800百万円 | 1,309百万円 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 5,571 | 10,023 |
| 長期借入金 | 17,772 | 21,838 |
| 計 | 24,143 | 33,170 |

※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 (2021年3月31日) | 当連結会計年度 (2022年3月31日) |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 差入保証金 | 3,209百万円 | 3,335百万円 |

※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 (2021年3月31日) | 当事業年度 (2022年3月31日) |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 販売用不動産 | 7,598百万円 | 9,536百万円 |
| 仕掛販売用不動産 | 1,878 | — |
| 計 | 9,476 | 9,536 |

※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 (2021年3月31日) | 当事業年度 (2022年3月31日) |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 短期金銭債権 | 422百万円 | 558百万円 |
| 長期金銭債権 | 1,119 | 1,950 |
| 短期金銭債務 | 1,999 | 2,262 |
| 長期金銭債務 | 10 | 24 |

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 (2021年3月31日) | 当事業年度 (2022年3月31日) |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 住宅ローン利用顧客 | 15,616百万円 | 5,404百万円 |
| CA Cremorne Pty Ltd | 761 | 985 |
| CA St Ives Pty Ltd | 404 | 733 |
| CA Naremburn Pty Ltd | 576 | 1,194 |
| CA Northbridge Pty Ltd | — | 826 |
| 計 | 17,358 | 9,145 |

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|-----------------|--|--|
| 営業取引 (収入分) | 137百万円 | 131百万円 |
| 営業取引 (支出分) | 3,891 | 4,795 |
| 営業取引以外の取引 (収入分) | 82 | 169 |
| 営業取引以外の取引 (支出分) | 76 | 64 |

※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 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) |
|------------|--|--|
| 販売促進費 | 1,766百万円 | 1,635百万円 |
| 人件費 | 3,520 | 3,805 |
| 支払手数料 | 1,296 | 1,366 |
| 賞与引当金繰入額 | 411 | 507 |
| 役員賞与引当金繰入額 | 47 | 53 |
| 減価償却費 | 150 | 170 |
| 租税公課 | 1,281 | 1,466 |

(有価証券関係)

前事業年度 (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。

当事業年度 (2022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4億82百万円) は、市場価格がなく、取得価額をもって貸借対照表価額とするとされていることから、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 (2021年3月31日) | 当事業年度 (2022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 | 1,868 | 993 |
| 貸倒引当金損金算入限度超過額 | 150 | 359 |
| 賞与引当金 | 149 | 183 |
| 販売用不動産評価損 | 1,486 | 1,536 |
| その他 | 2,761 | 2,641 |
| 繰延税金資産小計 | 6,417 | 5,714 |
| 税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 | △1,534 | △928 |
| 将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額 | △3,536 | △3,872 |
| 評価性引当額小計 | △5,070 | △4,800 |
| 繰延税金資産合計 | 1,346 | 913 |
| 繰延税金負債 | | |
| 資産除去債務に対応する資産 | — | △7 |
| 繰延税金負債合計 | — | △7 |
| 繰延税金資産の純額 | 1,346 | 906 |

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 (2021年3月31日) | 当事業年度 (2022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 | 4.7 | 1.1 |
| 受取配当金等永久に益金算入されない項目 | △2.8 | △1.4 |
| 評価性引当額の増減額 | △24.7 | 7.3 |
| 住民税均等割 | 0.7 | 0.4 |
| その他 | 1.0 | △0.4 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 9.5 | 37.5 |

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、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。

(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 | 338 | 437 | 48 (24) | 727 | 148 | 29 | 578 |
| | 工具、器具及び備品 | 526 | 165 | 71 (53) | 619 | 388 | 92 | 231 |
| | 土地 | 8 | 36 | — | 45 | — | — | 45 |
| | 建設仮勘定 | — | 32 | — | 32 | — | — | 32 |
| | その他 | 57 | 2 | 5 (2) | 54 | 6 | 4 | 47 |
| | 計 | 930 | 673 | 125 (81) | 1,478 | 543 | 126 | 935 |
| 無形 固定資産 | 商標権 | 20 | — | 0 | 19 | 10 | 1 | 9 |
| | ソフトウェア | 195 | 73 | 41 | 227 | 108 | 39 | 118 |
| | その他 | 41 | — | — | 41 | 1 | 0 | 39 |
| | 計 | 257 | 73 | 42 | 288 | 120 | 41 | 167 |

(注) 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【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 | 492 | 1,174 | 492 | 1,174 |
| 賞与引当金 | 489 | 599 | 489 | 599 |
| 役員賞与引当金 | 47 | 53 | 47 | 53 |

(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 株主名簿管理人 取次所 買取手数料 | (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 (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 _____ 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 https://www.cigr.co.jp/irinfo/legal/index.html |
| 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52期）（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）2021年6月24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

2021年6月24日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第53期第1四半期）（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）2021年8月6日関東財務局長に提出

（第53期第2四半期）（自 2021年7月1日 至 2021年9月30日）2021年11月11日関東財務局長に提出

（第53期第3四半期）（自 2021年10月1日 至 2021年12月31日）2022年2月10日関東財務局長に提出

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

2022年6月28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 |
| 指定有限責任社員 業務執行社員 | 公認会計士 | 下 田 琢 磨 |

<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2021年4月1日から2022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2022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19,600百万円及び仕掛販売用不動産2,520百万円（連結総資産に占める割合は15.2%）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"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・経営者の販売見込額の見積りプロセスの有効性を評価するため、過年度の販売見込額と販売価格の実績とを比較した。 |

| 共同出資型不動産に係る売却取引 | |
|--|--|
| 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>会社はソリューション事業において共同出資型不動産事業を運営している。不動産に係る小口化持分を個人に対して販売し、当該持分を、会社が組成した任意組合に対し現物出資し、当該任意組合が不動産を保有するというスキームである。当該事業は会社が組成した任意組合を使用した不動産売却取引であり、譲渡後、任意組合からのリースバック、管理業務の受託を伴うものであることから、当該不動産への継続的関与の観点からリスクと経済価値のほとんど全てが移転しているかどうかの判断が複雑になることがある。また、一般的に不動産の売却取引は、取引条件の個別性が高く、一件当たりの売却額が多額となる。</p> <p>従って、当監査法人は、当該リスクの重要性に鑑み、会社が組成に関与した任意組合を使用した共同出資型不動産の売却取引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、共同出資型不動産事業に係る不動産売却取引について、リスクと経済価値の移転についての判断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"> ・検討対象とした不動産売却取引全体の仕組み及び継続的関与の状況を理解するため、事業計画稟議書の閲覧及び管掌部署への質問を実施した。 ・売却価格が適正な価額であることを検討するため、対象不動産の鑑定評価書との比較を行うとともに、鑑定評価額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。 ・取引条件を把握し、実質的に買戻しの効力を有する内容が含まれていないか検討するため、売買契約書、不動産特定共同事業契約書を閲覧した。 ・任意組合からの不動産リースバック及び管理業務受託によるリスク負担割合を検討するため、建物賃貸借契約兼管理業務委託契約を閲覧した。 ・引渡しの事実を評価するため、入金証憑、登記簿謄本を閲覧した。 |

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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は判断した場合は、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2022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2022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運用される。
- ・ 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. XBR 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

2022年6月28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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 下 田 琢 磨

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2021年4月1日から2022年3月31日までの第53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2022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19,600万円及び仕掛販売用不動産2,520百万円（総資産に占める割合は16.1%）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"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・経営者の販売見込額の見積りプロセスの有効性を評価するため、過年度の販売見込額と販売価格の実績とを比較した。 |

共同出資型不動産に係る売却取引

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（共同出資型不動産に係る売却取引）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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、継続企業的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. XBRL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】 | 2022年6月28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 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長高智亮大朗は、当社の第53期（自 2021年4月1日 至 2022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】 | 2022年6月28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2022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10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」「棚卸資産」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、2022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。