

【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】	2024年6月25日
【事業年度】	第55期（自 2023年4月1日 至 2024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】	執行役員 経理部長 千原 大樹
【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】	執行役員 経理部長 千原 大樹
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社コスモスイニシア西日本支社 (大阪府北区中崎西二丁目4番12号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
売上高 (百万円)	110,559	107,257	107,349	123,374	124,588
経常利益 (百万円)	5,250	2,207	2,610	4,469	6,681
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,415	2,007	1,703	3,524	4,278
包括利益 (百万円)	3,356	2,058	1,796	5,051	4,398
純資産額 (百万円)	32,825	34,981	36,607	41,512	45,602
総資産額 (百万円)	146,023	143,513	145,210	157,384	173,333
1株当たり純資産額 (円)	963.38	1,016.29	1,063.23	1,205.03	1,317.35
1株当たり当期純利益 (円)	100.88	59.25	50.29	104.78	126.33
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	22.34	24.00	24.81	25.96	25.75
自己資本利益率 (%)	10.94	5.99	4.84	9.17	10.01
株価収益率 (倍)	4.06	7.53	8.51	4.71	7.51
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	8,020	20,025	10,547	2,748	9,314
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	384	424	745	634	956
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	9,789	10,084	13,093	3,885	11,033
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	21,630	31,186	33,049	33,540	34,381
従業員数 (人)	864	919	972	990	1,095
(外、平均臨時雇用者数)	(117)	(90)	(104)	(141)	(146)

(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)等を第53期の期首から適用しており、第53期以降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51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	2020年 3 月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月
売上高 (百万円)	95,412	93,085	97,772	103,017	106,027
経常利益 (百万円)	5,105	2,332	3,227	3,659	5,608
当期純利益 (百万円)	3,377	1,538	1,959	4,926	3,733
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)	30,373	31,647	33,369	38,156	41,232
総資産額 (百万円)	139,612	135,608	137,639	145,925	156,974
1株当たり純資産額 (円)	896.88	933.99	984.82	1,125.51	1,217.11
1株当たり配当額 (円)	13.00	7.00	7.00	14.00	20.00
(内 1株当たり中間配当額)	(5.00)	-	-	-	(5.00)
1株当たり当期純利益 (円)	99.77	45.40	57.82	146.45	110.23
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	21.76	23.34	24.24	26.15	26.27
自己資本利益率 (%)	11.66	4.96	6.03	13.78	9.41
株価収益率 (倍)	4.11	9.82	7.40	3.37	8.61
配当性向 (%)	13.03	15.42	12.11	9.56	18.14
従業員数 (人)	583	594	599	601	612
(外、平均臨時雇用者数)	(38)	(46)	(53)	(61)	(66)
株主総利回り (%)	75.5	83.2	81.3	95.4	180.4
(比較指標：配当込みTOPIX)	(90.5)	(128.6)	(131.2)	(138.8)	(196.2)
最高株価 (円)	815	511	500	600	1,028
最低株価 (円)	325	344	387	405	483

- (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. 最高株価及び最低株価は、2022年 4 月 4 日より東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) におけるものであります。
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)等を第53期の期首から適用しており、第53期以降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、東京都中央区に本社移転 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・株式会社GOOD PLACE）を設立し、リフォーム等工事業業を開始
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を設立し、海外ホテル・リゾート運営事業に着手
1993年7月	東京都港区に本社移転
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・パイアウト）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JASDAQ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JASDAQ（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WOC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伴い、東京証券取引所スタンダード市場に上場 Cosmos USA Holdings Inc（現連結子会社）を設立
2022年5月	中期経営計画2026を策定
2022年10月	Cosmos Australia Pty Ltd（2023年3月清算終了）の不動産事業等をCosmos Australia Holdings Pty Ltdへ移管

年月	事項
2024年 2 月	大和ハウス工業株式会社及び株式会社共立メンテナンスと資本業務提携契約を締結し、双方の持分法適用会社となる

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社13社並びに関連会社5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・一戸建販売

当社は、新築マンション「イニシア」、及びアクティブシニア向け分譲マンション「イニシアグラン」、新築一戸建「イニシアフォーラム」等の開発・販売を行っております。

・リノベーションマンション販売

当社は、リノベーションマンション「イニシア&リノベーション」の中古ストック再生・販売を行っております。

・その他（不動産仲介・海外事業等）

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。

連結子会社の株式会社コスモライフサポートは、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 Holdings Pty Ltd及びその子会社7社は、豪州において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（当社及び子会社2社：会社総数3社）

・収益不動産等販売

当社は、「コスモグラシア（マンション）」・「クロスシー（ビル）」の開発・販売、及び「コスモリード（マンション）」・「リードシー（ビル）」の中古ストック再生・販売の他、共同出資型不動産「セレサージュ」の開発や中古ストック再生・販売を行っております。

・不動産賃貸管理・運営

当社は、マンションの転貸（サブリース）及びオフィスビルやシェアオフィス「MID POINT」の賃貸管理・運営等を行っております。

・その他（不動産仲介等）

当社は、収益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。

連結子会社のCosmos USA Holdings Inc及びその子会社1社は、米国において収益不動産の中古ストック再生・販売などを進めております。

(3) 宿泊事業（当社及び子会社1社：会社総数2社）

当社は、ホテル施設の開発・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。

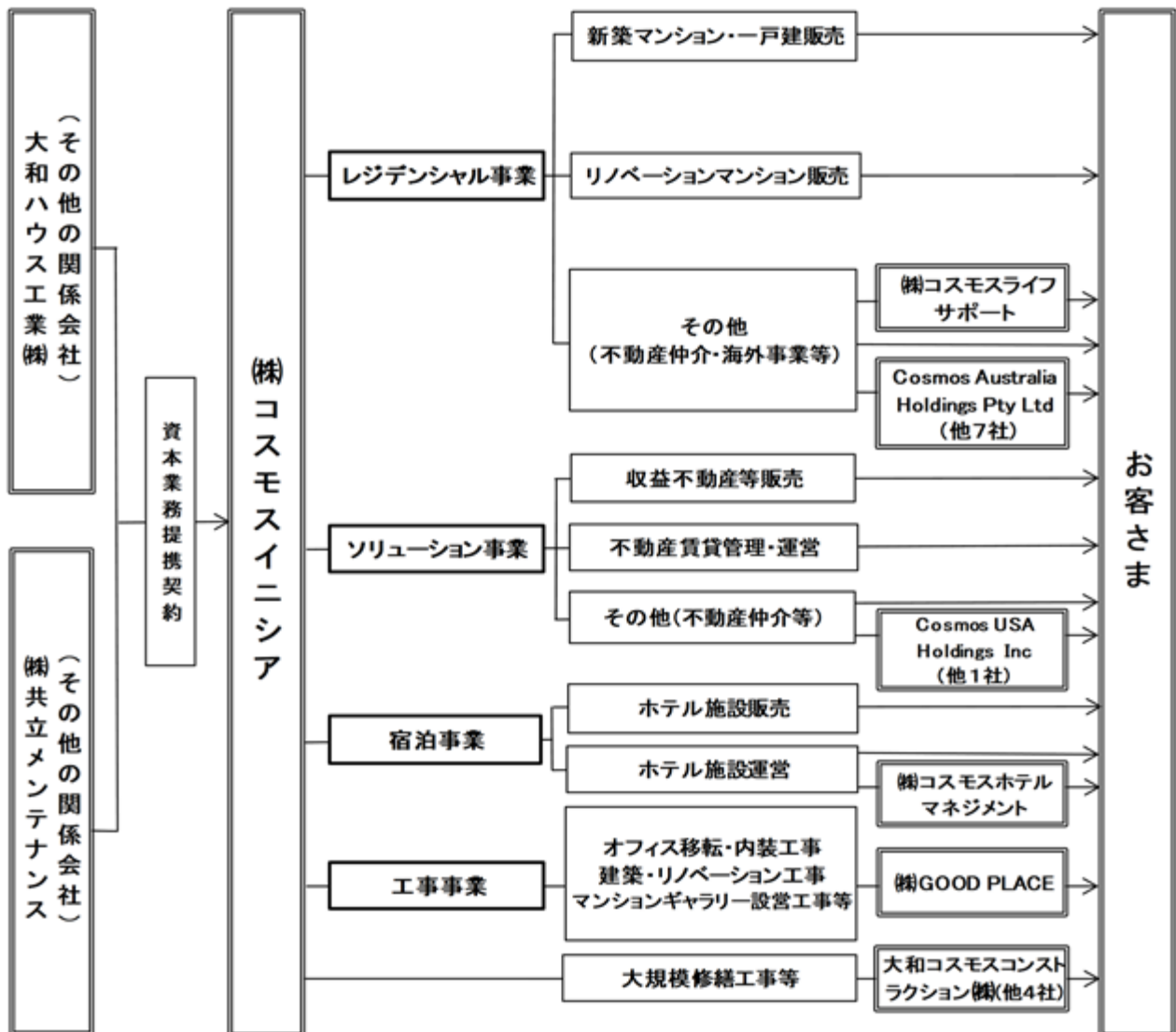
連結子会社の株式会社コスモホテルマネジメントは、アパートメントホテル「MIMARU」のホテル施設運営を行っております。

(4) 工事業（株式会社GOOD PLACE）

連結子会社の株式会社GOOD PLACE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
(連結子会社) 株式会社GOOD PLACE (注)3	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
株式会社コスモホテルマネジメ ント (注)8	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
株式会社コスモライフサポート	東京都港区	95	レジデンシャル 事業	100	なし
Cosmos Australia Holdings 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 29	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
Cosmos USA Holdings Inc	アメリカ テキサス州 アービング市	千米ドル 500	ソリューション 事業	100	なし
CU Investment 1 LLC (注)4.5	アメリカ カリフォルニア州 ロサンゼルス市	百万米ドル 7	同上	80 (80)	当社は債務の保証を行っている
その他7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	役員の兼任 1名
株式会社W O O C	東京都品川区	92	レンタルオ フィス事業 住宅サプリー 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
Tin Nghia Land Investment Joint Stock Company	ベトナム ホーチミン市	億越ドン 1,052	不動産コンサ ルタント	39	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1社					
(その他の関係会社) 大和ハウス工業株式会社 (注)6.7	大阪市北区	161,957	建築事業 都市開発事業 海外事業 その他	被所有 39.2 (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
株式会社共立メンテナンス (注)6.7	東京都千代田区	7,964	寮事業 ホテル事業 シニアライフ 事業	被所有 25.0	当社と資本業務提携契約を締結し ている

(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. 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。

3. 2024年1月8日付にて、株式会社コスモモアは株式会社GOOD PLACEに商号変更しております。

4. 2023年6月29日付にて、CU Investment 1 LLCを新たに連結子会社としております。

5. 特定子会社に該当しております。

6. 有価証券報告書を提出しております。

7. 大和ハウス工業株式会社は、当社の普通株式21,428,616株を保有する親会社でありましたが、2024年2月26日付にて8,480,000株を株式会社共立メンテナンスへ譲渡したことにより、親会社に該当しないこととなり、その他の関係会社に該当することとなりました。また、株式会社共立メンテナンスは、その他の関係会社に該当することとなりました。

8. 株式会社コスモホテルマネジメントについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	15,557百万円
	(2) 経常利益	1,635百万円
	(3) 当期純利益	1,265百万円
	(4) 純資産額	1,148百万円
	(5) 総資産額	4,402百万円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(2024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	274 (40)
ソリューション事業	214 (21)
宿泊事業	253 (56)
工事業	234 (18)
報告セグメント計	975 (135)
全社(共通)	120 (11)
合計	1,095 (146)

- (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、2023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

(2024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)
612 (66)	38.3	10.5	7,453,794

セグメントの名称	従業員数(人)
レジデンシャル事業	253 (31)
ソリューション事業	212 (20)
宿泊事業	27 (4)
報告セグメント計	492 (55)
全社(共通)	120 (11)
合計	612 (66)

- (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りませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異
提出会社

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)1	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1.2		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
12.7	37.5	57.5	57.8	47.1

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 提出会社の労働者の賃金は、性別に関係なく、同一基準を採用しております。男女の賃金の差異については、主には男性の管理職比率が高いこと及び雇用形態の差異によるものであります。

連結子会社

当事業年度					
名称	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)	男性労働者の育児休業取得率(%)	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)		
			全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
株式会社GOOD PLACE	-	100.0	-	-	-
株式会社コスモホテル マネジメント	12.0	-	69.9	80.4	106.1

(注) 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、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、収益不動産の開発・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が変化していく中、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。一歩先の発想で、一歩先の価値を。』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、以下のとおりです。

< 「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

全般

当連結会計年度の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が沈静化し社会経済活動の正常化が進む中で、雇用・所得環境の改善などから、景気は緩やかな回復傾向が継続いたしました。一方で、国際的な政治情勢の不安定化や資源・エネルギー価格の高騰や物価の上昇、世界的な金融引き締め等、依然として先行き不透明な状況が継続いたしました。

今後の日本経済は、インバウンド需要の拡大や個人消費の持ち直し等により、継続的な景気回復が期待される一方で、国際的な政治情勢の不安定化、金利や物価の動向など、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。

レジデンシャル事業セグメント

2023年においては、首都圏・近畿圏の新築マンション市場は、供給戸数は減少した一方で、平均価格・平米単価の上昇等、住宅購入に対する需要は堅調に推移しました。首都圏の中古マンション市場についても、成約件数、成約価格ともに上昇しました。

2024年以降においては、金利や物価の上昇等を背景とした住宅購入意欲の低下や、資材・労務費高騰を背景としたコストの動向には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。

ソリューション事業セグメント

2023年においては、不動産投資市場は、国内における緩和的な金融環境の維持を背景に、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、住宅における空室率が低水準で推移いたしました。

2024年以降においては、オフィス・店舗区画等における空室率上昇や金利上昇による期待利回りの上昇などの投資用不動産市況の悪化リスクや、資材・労務費高騰を背景としたコストの動向には注視する必要がありますが、収益不動産に対する需要は底堅く、不動産投資市場は引き続き堅調に推移するものと考えられます。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、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。

宿泊事業セグメント

2023年においては、観光市場は、円安も追い風となりインバウンド需要の回復・拡大が進みました。

2024年以降においては、訪日外国人観光客数の増加に伴い宿泊需要が高まることが期待される一方、人手不足、原価の高騰などには注視していく必要があります。

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拡大が期待できます。

工事業セグメント

2023年においては、働き方の変化やオフィスニーズの多様化等を背景に、企業のファシリティマネジメントに対する需要は堅調に推移いたしました。

2024年以降においても、引き続き需要の高まりを背景に、オフィス移転・内装工事等の受注機会・事業拡大が期待できる一方で、資材価格や労務コスト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

当社は2022年度に「中期経営計画2026」を策定いたしました。重点テーマである「事業・財務基盤の強化」「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とおりです。

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、インバウンド市場の回復・再拡大に応じ新規案件への投資を再開し、将来的には運営室数3,000室を目処に、運営受託と自社開発の両輪で事業拡大をめざします。

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。

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。

社会経済活動の正常化が一段と進み、国内外需要の回復基調が鮮明であることから、今後も安定した事業活動が図れる環境となったと判断し、新規案件への投資を再開いたします。

将来的には運営室数3,000室を目標に、アクセスのよい都市部を中心に運営受託と自社開発の両輪で事業拡大をめざします。

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。

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・展開を開始します。

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。

DX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。

ESG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とおりです。

Environment：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

Social：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

Governance：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

これまで実施してきた取り組みを継続することに加え、2024年3月期から当期純利益の2%程度をESG推進への投資予算に充当することを企図し、様々な取り組みを開始しております。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社は、取締役会での協議を経て、中長期的な企業価値の向上に向けてMission『「Next GOOD」お客さまへ。社会へ。一步先の発想で、一步先の価値を。』を定めており、中長期の成長実現にむけて2022年5月に「中期経営計画2026」（2022年度～2026年度）を策定し、公表しています。

（1）ガバナンス

「中期経営計画2026」の基本方針を「事業・財務基盤の強化」「新たな事業創造」「ESG経営の実践」と掲げ、取締役会において中期経営計画・年度計画の実行モニタリングを行うこととしております。また、経営管理本部長、建築本部長を担当役員とする部門横断のプロジェクト組織ESGプロジェクトを組成し、全社のESGへの取り組みの推進と各部署の取り組み支援を行うとともに、2024年4月よりサステナビリティ推進機能の更なる強化に向けて経営管理本部の直下にサステナビリティ推進準備室を新設しています。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、各事業の戦略に加えて、各事業に置けるESG取り組み具体案を確認・共有しております。

（2）戦略

「中期経営計画2026」の基本方針を「事業・財務基盤の強化」「新たな事業創造」「ESG経営の実践」と掲げ、ESG取り組み方針を、以下のとおり定め、サステナビリティを巡る課題に対し積極的に取り組んでまいります。

Environment：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

Social：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

Governance：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

また、2024年3月期からは、これまで実施してきた取り組みを継続することに加えて、当期純利益の2%程度をESGへの投資予算に充てるとともに、ボランティア等を含めた人的支援や、当社の強みや商品サービスを活かした効果的な取り組みとなることなどもめざして、より積極的な活動を開始しております。

人的資本は特に重要な経営資源と考え、ビジネススキル・リーダーシップなどの能力を高める研修の強化や自主的な学びを支援する制度、子育て支援制度、各種の休暇制度などを充実させることに加え、価値創造と生産性向上に向けた当社らしい働き方改革「WSI（Work Style Innovation）」の継続や、従業員の心身の健康維持・向上をはかる健康経営への取り組み、性別に関わらず誰もが活躍していける会社づくりを目指す「コスモスイニシアらしいジェンダーフリーを考えるプロジェクト」の推進等を通じて、人的資本の強化および従業員が長く安心していきいきと働ける環境づくりに取り組んでいます。

（3）リスク管理

当社は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「コスモスイニシアグループリスク管理委員会（以下、「グループリスク管理委員会」という。）」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。（当事業年度においては12回開催）

事業等のリスクや、中長期的な機会を踏まえて、取締役会における中期経営計画及び年度計画の策定・モニタリングを行っております。

(4) 指標及び目標

環境負荷の低い建物・都市生活づくりの一環として、新築マンション全住戸ZEHの実現を目標として掲げております。新築マンションでは2023年度に着工した397戸のうち217戸において、ZEH-M orientedの取得（申請中取得予定を含む）しており、今後も継続的に取得してまいります。

人的資本に関して、従業員が長く安心していきいきと働ける環境づくりの一環として、健康経営を掲げ、その目標及び指標と進捗状況をHPにおいて開示しております。なお、経済産業省が創設し日本健康会議が認定する優良な健康経営を行う企業「健康経営優良法人2024」に、当社は2024年3月11日に認定されております。2021年から4年連続で認定となり、客観的な指標として同制度の継続的な認定を目標としております。また、女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく指標・数値に関しては、「5 従業員の状況（4）管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異」に記載しております。性別に関わらず誰もが活躍していける会社づくりに向けて、当社は各指標の向上を目標としております。

3【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（2024年6月25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住宅購入意欲の減退、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に実施するほか、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、2024年3月現在のネット有利子負債は663億円、ネットD/Eレシオは1.5倍となっております。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系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

当社グループは、不動産開発事業において建設業者との間で工事請負契約を締結し、建物の建設工事を行っておりますが、国内外の経済情勢等の影響により物価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。加えて、2024年4月より建設業においても時間外労働の上限規制が適用され、人手不足による工期延長やコスト上昇等が事業経営等に影響を与える可能性があります。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・労務費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、規程類並びにセキュリティ対策の継続的な強化・拡充を図ることにより、上記リスクの発生・影響を最小限にとどめるよう対応に努めてまいります。

(7) 法的規制等について

当社グループの事業は、各種の法的規制等を受けております。

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

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

工事業は、「建設業法」「建築士法」「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」「労働安全衛生法」などの法的規制等を受けております。当社及び当社の連結子会社である株式会社GOOD PLACE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) 当社の主要株主について

大和ハウス工業株式会社は当社の筆頭株主（発行済株式（自己株式を除く）総数の38.22%を保有）であり、当社は同社の持分法適用会社であります。同社による当社株式の保有方針が変更された場合は、当社株式の流動性及び株価形成等に影響を及ぼす可能性があります。

株式会社共立メンテナンスは当社の主要株主（発行済株式（自己株式を除く）総数の25.03%を保有）であり、当社は同社の持分法適用会社であります。同社による当社株式の保有方針が変更された場合は、当社株式の流動性及び株価形成等に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 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。

(10) 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をメインターゲットとしております。海外におけるテロ行為や戦争の勃発、又は新たな感染症の発生や蔓延等の情勢の変化が生じ、渡航の自粛又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。

(11) 為替変動について

当社グループは、豪州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。また、前項記載のとおり、宿泊事業では訪日外国人観光客による宿泊需要をメインターゲットとしており、為替変動により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) 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又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。

4【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。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が沈静化し社会経済活動の正常化が進む中で、雇用・所得環境の改善などから、景気は緩やかな回復傾向が継続いたしました。一方で、国際的な政治情勢の不安定化や資源・エネルギー価格の高騰や物価の上昇、世界的な金融引き締め等、依然として先行き不透明な状況が継続いたしました。

2023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、供給戸数は減少した一方で、平均価格・平米単価はともに上昇する等、住宅購入に対する需要は堅調に推移しました。首都圏の中古マンション市場についても、成約件数・成約価格ともに上昇しました。不動産投資市場については、国内において緩和的な金融環境の維持を背景に、引き続き積極的な投資姿勢が継続しました。観光市場については、円安も追い風となりインバウンド需要の回復・拡大が進みました。

このような事業環境におきまして、当社は、2022～2026年度を対象期間とする「中期経営計画2026」の重点テーマである「事業・財務基盤の強化」「新たな事業創造」「ESG経営の実践」を通して、企業価値の更なる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1,733億33百万円となり、前連結会計年度末比159億48百万円増加いたしました。

当連結会計年度末の負債合計は1,277億30百万円となり、前連結会計年度末比118億58百万円増加いたしました。

当連結会計年度末の純資産は456億2百万円となり、前連結会計年度末比40億90百万円増加いたしました。

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	前連結会計年度末比
総資産	157,384	173,333	15,948
総負債	115,871	127,730	11,858
純資産	41,512	45,602	4,090
自己資本比率(%)	25.96	25.75	0.21

経営成績

当連結会計年度の経営成績は、前連結会計年度と比較して、ソリューション事業及び工事業において減収減益、レジデンシャル事業において増収減益となった一方で、宿泊事業においてインバウンド需要の増加に伴い事業環境が改善したこと等から増収増益となりました。その結果、売上高1,245億88百万円（前連結会計年度比1.0%増）、営業利益74億22百万円（同50.7%増）、経常利益66億81百万円（同49.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益42億78百万円（同21.4%増）を計上いたしました。

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024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	123,374	124,588	1,214	125,000	411
営業利益	4,924	7,422	2,498	6,500	922
経常利益	4,469	6,681	2,211	5,700	981
親会社株主に帰属する当期純利益	3,524	4,278	754	3,800	478

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、前期に豪州での分譲住宅の引渡があった一方で、新築マンション及びリノベーションマンションの引渡戸数が増加したことから増収となりましたが、利益面においては、販売が長期化する一部完成在庫に対する棚卸資産評価損を計上したこと等により減益となったことから、売上高434億89百万円（前連結会計年度比5.9%増）、セグメント利益6億17百万円（同64.9%減）を計上いたしました。

< レジデンシャル事業の業績 >

（単位：百万円）

	2023年3月期	2024年3月期	前連結会計年度比	増減率（%）
売上高	41,052	43,489	2,436	5.9
新築マンション・一戸建販売	21,979	23,349	1,369	6.2
リノベーションマンション販売	16,467	19,360	2,892	17.6
その他（不動産仲介・海外事業等）	2,605	779	1,825	70.1
セグメント利益	1,762	617	1,144	64.9

新築マンション・一戸建販売には、新築タウンハウス及び宅地分譲を含んでおります。

リノベーションマンション販売には、物件保有期間中の賃貸収入を含んでおります。

その他（不動産仲介・海外事業等）には、豪州での分譲住宅開発事業を含んでおります。

< 契約の状況 >

	2023年3月期		2024年3月期		前連結会計年度比		
	契約数（戸）	売上高（百万円）	契約数（戸）	売上高（百万円）	契約数（戸）	売上高（百万円）	増減率（%）
新築マンション	538	25,278	432	22,925	106	2,353	9.3
リノベーションマンション	316	16,141	368	19,384	52	3,242	20.1

< 引渡数・売上高・売上総利益率 >

	2023年3月期			2024年3月期		
	引渡数（戸）	売上高（百万円）	売上総利益率（%）	引渡数（戸）	売上高（百万円）	売上総利益率（%）
新築マンション	427	20,061	22.5	476	23,076	22.8
リノベーションマンション	313	16,071	13.4	367	19,046	11.8

新築マンションには、新築タウンハウスを含んでおります。

共同事業物件における戸数については、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 >

（2024年3月31日現在）

	2023年3月期	2024年3月期	前連結会計年度比
新築マンション（戸）	321	255	66
完成在庫（うち未契約完成在庫）	(293)	(232)	(61)

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、収益不動産等販売において減収となったこと及び売上総利益率が低下したこと等により、売上高489億54百万円（前連結会計年度比12.6%減）、セグメント利益25億96百万円（同51.8%減）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）

	2023年3月期	2024年3月期	前連結会計年度比	増減率（%）
売上高	55,980	48,954	7,026	12.6
収益不動産等販売	39,788	32,997	6,790	17.1
不動産賃貸管理・運営	15,784	15,546	238	1.5
その他（不動産仲介等）	407	409	2	0.6
セグメント利益	5,386	2,596	2,789	51.8

収益不動産等販売には、共同出資型不動産、賃料収入及び土地売却等を含んでおります。

<引渡数・売上高・売上総利益率>

	2023年3月期			2024年3月期		
	引渡数 （棟）	売上高 （百万円）	売上総利益率 （%）	引渡数 （棟）	売上高 （百万円）	売上総利益率 （%）
収益不動産等販売 （うち一棟物件）	25	35,564	15.6	20	31,648	10.9

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、インバウンド需要の増加に伴い事業環境が改善したことから、ホテル施設運営において平均客室単価・稼働率が改善したこと及びホテル施設販売において高収益施設の引渡があったこと等により、売上高223億67百万円（前連結会計年度比93.9%増）、セグメント利益62億66百万円（前連結会計年度はセグメント損失9億9百万円）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

（単位：百万円）

	2023年3月期	2024年3月期	前連結会計年度比	増減率（%）
売上高	11,536	22,367	10,831	93.9
ホテル施設販売	6,015	6,460	445	7.4
ホテル施設運営	5,520	15,906	10,385	188.1
セグメント利益又はセグメント損失（ ）	909	6,266	7,175	

d. 工事業業

工事業業におきましては、前期に大型案件があったことの反動等により、売上高100億31百万円（前連結会計年度比34.6%減）、セグメント利益2億49百万円（同64.1%減）を計上いたしました。

<工事業業の業績>

（単位：百万円）

	2023年3月期	2024年3月期	前連結会計年度比	増減率（%）
売上高	15,343	10,031	5,311	34.6
セグメント利益	695	249	446	64.1

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343億81百万円となりました。[前連結会計年度末は335億40百万円]

（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66億73百万円計上した一方で、棚卸資産が78億91百万円増加したこと及び未収入金が53億67百万円増加したことから、93億14百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は27億48百万円の減少]

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

主に貸付けによる支出が6億80百万円あったこと及び投資有価証券の取得による支出が2億13百万円あったことから、9億56百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は6億34百万円の減少]

（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224億23百万円あった一方で、長期借入れによる収入が388億72百万円あったことから、110億33百万円の資金の増加となりました。[前連結会計年度は38億85百万円の増加]

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率（％）	24.0	24.8	26.0	25.7
時価ベースの自己資本比率（％）	10.5	10.0	10.6	18.5
債務償還年数（年）	3.7			
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	39.7			

自己資本比率：自己資本÷総資産

時価ベースの自己資本比率：普通株式時価総額÷総資産

債務償還年数：有利子負債÷キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー÷利払い

（注）1．いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

3．有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

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

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

2022年3月期、2023年3月期及び2024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。

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、「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。

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1,733億33百万円となり、前連結会計年度末比159億48百万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1,619億99百万円となり、同157億45百万円増加いたしました。

これは、仕掛販売用不動産が同112億24百万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113億33百万円となり、同2億2百万円増加いたしました。

これは、繰延税金資産を同5億円取り崩した一方で、長期貸付金が同6億86百万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1,277億30百万円となり、前連結会計年度末比118億58百万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741億8百万円となり、同67億96百万円増加いたしました。

これは、支払手形及び買掛金が同45億1百万円減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が同141億84百万円増加したことによるものです。

また、当連結会計年度末の固定負債は536億21百万円となり、同50億61百万円増加いたしました。

これは、長期借入金が同26億64百万円増加したことや、不動産特定共同事業出資受入金が同24億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456億2百万円となり、前連結会計年度末比40億90百万円増加いたしました。

これは主に、前連結会計年度及び当連結会計年度に係る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42億78百万円を計上したことによるものです。

また、当連結会計年度末の自己資本比率は、25.75%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12億14百万円増収の1,245億88百万円となりました。

主な要因は、収益不動産等販売において減収となったこと等によりソリューション事業において同70億26百万円の減収、工事業において同53億11百万円の減収となった一方で、新築マンション及び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24億36百万円の増収、ホテル施設運営において平均客室単価・稼働率が改善したこと等により宿泊事業において同108億31百万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24億98百万円増益の74億22百万円となりました。

主な要因は、ソリューション事業において減収及び収益不動産等販売の売上総利益率が低下したこと等により同27億89百万円減益、レジデンシャル事業において販売が長期化する一部完成在庫に対する棚卸資産評価損を計上したこと等により同11億44百万円減益、工事業において減収となったこと等により同4億46百万円減益となった一方で、宿泊事業において平均客室単価・稼働率が改善したこと及び高収益施設の引渡があったこと等からセグメント利益率が改善したことにより同71億75百万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22億11百万円増益の66億81百万円となりました。

主な要因は、受取配当金が同4億80百万円減少した一方で、資金調達費用が同91百万円減少したことや、営業利益が同24億98百万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7億54百万円増益の42億78百万円となりました。

主な要因は、税金費用が同30億40百万円増加したことや、前連結会計年度において子会社清算損を12億80百万円計上した一方で、経常利益が同22億11百万円増益となったことによるものです。

c. 経営上の目標の達成状況

「中期経営計画2026」の2年目である2024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、売上総利益の増加、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、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ネット有利子負債は増加、ネットD/Eレシオは概ね維持となりました。

	2022年3月期	2023年3月期	2024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	1,073億円	1,234億円	1,250億円	1,246億円	4億円
営業利益	33.5億円	49.2億円	65.0億円	74.2億円	9.2億円
自己資本比率	24.8%	26.0%		25.7%	
ネット有利子負債	514億円	574億円		663億円	
ネットD/Eレシオ	1.4倍	1.4倍		1.5倍	

「中期経営計画2026」の3年目となる2025年3月期の業績につきましては、各セグメントでの業績向上をめざし、売上高1,340億円、営業利益80億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 3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、又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。

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 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まいります。また、安定的な外部調達能力の維持向上は重要な課題と考えており、筆頭株主及びその他の関係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、当社独自で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。

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して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国際情勢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。

5【経営上の重要な契約等】

2024年1月11日開催の取締役会決議に基づき、同日付で大和ハウス工業株式会社及び株式会社共立メンテナンスとの間で、各グループの事業提携によるシナジーを促進し、各グループの企業価値を向上させることを目的とし、3社間での資本業務提携契約を締結いたしました。

6【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】

当連結会計年度に実施しました設備投資の総額は、172百万円であります。

その主なものは、当社のレジデンシャル事業における総合マンションギャラリーの改修、並びに連結子会社である株式会社GOOD PLACEにおける本社のレイアウト変更及びシステム改修等に伴うものであります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

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

(2024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(共通)	オフィス設備	74	16	90	524 (59)
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	22	11	33	50 (6)
ETOWA KASAMA (茨城県笠間市)	宿泊事業	宿泊施設	68	5	74	- (-)
ETOWA KISARAZU (千葉県木更津市)	宿泊事業	宿泊施設	159	17	176	- (-)

(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

(2024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GOOD PLACE	本社 (東京都渋谷区)	工事業	オフィス設備	24	-	32	57	220 (17)
株式会社GOOD PLACE	HOTEL KYOTOLOGY (京都市東山区)	工事業	宿泊施設	79	94 (299.45)	2	176	- (-)

(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】

重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	投資予定金額		資金調達方 法	着手及び完了予定年月	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
提出会社	本社 (東京都港区)	全社 (共通)	基幹 システム	237	-	自己資金	2024.4	2025.7

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2024年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年6月25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 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	33,911,219	33,911,219		

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【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】

(2024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)	-	4	23	125	67	4	5,024	5,247	-
所有株式数(単元)	-	573	10,895	230,825	15,009	8	81,554	338,864	24,819
所有株式数の割合(%)	-	0.17	3.22	68.12	4.43	0.00	24.07	100	-

(注) 1. 自己株式34,082株については、「個人その他」に340単元、「単元未満株式の状況」に82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】

(2024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	12,948	38.22
株式会社共立メンテナンス	東京都千代田区外神田二丁目18番8号	8,480	25.03
時津 昭彦	大阪市北区	694	2.05
三津 久直	兵庫県淡路市	542	1.60
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	428	1.27
山路 孟	大阪府東大阪市	332	0.98
円田 陽一	奈良県大和高田市	300	0.89
GOLDMAN SACHS BANK EUROPE SE (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	MARIENTURM, TAUNUSANLAGE 9-10, 60329 FRANKFURT AM MAIN, GERMANY (東京都港区六本木六丁目10番1号)	300	0.89
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)	300	0.89
第一リアルター株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号	259	0.77
計		24,585	72.57

(注) 2024年1月11日付の臨時報告書(主要株主の異動)にてお知らせしましたとおり、前事業年度末において主要株主でなかった株式会社共立メンテナンスは、当事業年度末現在では主要株主となっております。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

(2024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 34,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 33,852,400	338,524	(注)
単元未満株式	普通株式 24,819	-	-
発行済株式総数	33,911,219	-	-
総株主の議決権	-	338,524	-

(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。

【自己株式等】

(2024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	34,000	-	34,000	0.10
計		34,000	-	34,000	0.10

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3号に該当する普通株式の取得及び会社法第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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2023年5月23日)での決議状況 (取得期間2023年5月24日~2023年6月22日)	50,000	30,000,000
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	50,000	29,357,100
残存決議株式の総数及び価額の総額		642,900
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)		2.14
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)		2.14

(注)当該決議による自己株式の取得は2023年5月31日をもって終了しております。

(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	529	363,757
当期間における取得自己株式	64	56,696

(注)当期間における取得自己株式には、2024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)	25,860	15,619,440		
保有自己株式数	34,082		34,146	

(注)当期間における保有自己株式数には、2024年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、企業価値の向上と株主の皆さまに対する利益還元を経営上の最重要課題と認識しており、配当政策につきましては、株主の皆さまに対する利益還元と継続的な成長に必要な内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当を継続することを基本方針としております。また、中期経営計画2026（2023年3月期～2027年3月期）における1株当たりの配当金につきましては、持続的な増配をめざす方針としております。

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（2024年3月期）の配当につきましては、年間配当金として1株当たり20円といたします。この結果、当事業年度の連結配当性向は15.83%となりました。

次年度（2025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、年間配当金として1株当たり24円の普通配当とし、また当社は2024年2月をもちまして創業50周年を迎えたことから、株主の皆さまのご支援に感謝の意を表し1株当たり2円の記念配当を実施することを予定しております。これにより、中間配当金は9円（普通配当7円、記念配当2円）、期末配当金17円（普通配当17円）の年間配当金26円（普通配当24円、記念配当2円）を見通しております。

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）
2023年11月9日 取締役会	169	5
2024年6月25日 定時株主総会決議	508	15

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】

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。

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（複数の独立社外取締役含む）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。）9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独立社外取締役2名で構成されており、独立社外取締役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、代表取締役社長と独立社外取締役2名（監査等委員を除く。）及び取締役（監査等委員）3名（うち2名は独立社外取締役）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的確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、原則年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。)

(2024年6月25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(社外)	名島 弘尚	○			
取締役(社外)	富樫 紀夫	○			
取締役(社外)	小池 芳夫	○			
取締役(独立社外)	島 宏一	○		○	
取締役(独立社外)	江端 亘	○		○	
取締役 (常勤監査等委員)	大戸 聡	○		○	
取締役(監査等委員) (独立社外)	吉田 高志	○	○	○	
取締役(監査等委員) (独立社外)	白川 純子	○	○	○	
常務執行役員	玉嵯 真也				○
常務執行役員	伊藤 元志				○

上記のうち当事業年度の取締役会と指名報酬委員会の活動状況は次のとおりです。

1. 取締役会の活動状況

(1) 当事業年度は14回の取締役会を開催しており、個々の役員の出席状況については以下のとおりです。

役職名	氏名	出席状況
代表取締役会長	高木 嘉幸	14回 / 14回 (100%)
代表取締役社長	高智 亮大朗	14回 / 14回 (100%)
取締役	岡村 さゆり	14回 / 14回 (100%)
取締役	森田 和彦	14回 / 14回 (100%)
取締役	名島 弘尚	9回 / 14回 (64%)
取締役	富樫 紀夫	10回 / 14回 (71%)
社外取締役	岡田 賢二	3回 / 3回 (100%)
社外取締役	島 宏一	13回 / 14回 (93%)
社外取締役	江端 亘	11回 / 11回 (100%)
取締役(常勤監査等委員)	大戸 聡	14回 / 14回 (100%)
社外取締役(監査等委員)	吉田 高志	14回 / 14回 (100%)
社外取締役(監査等委員)	白川 純子	14回 / 14回 (100%)

(注) 1. 社外取締役岡田賢二氏は2023年6月27日開催の定時株主総会終結の時をもって退任しており、退任までに開催された取締役会の状況を記載しております。

2. 社外取締役江端亘氏は2023年6月27日開催の定時株主総会で新たに選任され就任しており、就任以降に開催された取締役会の状況を記載しております。

3. 上記の取締役会の開催回数のほか、会社法第370条及び当社定款第25条第2項の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が1回ありました。

(2) 当事業年度における取締役会の主な検討事項としては、以下のとおりです。

- ・決議事項(55件)：株主総会に関する事項、決算に関する事項、取締役に関する事項、予算や事業計画に関する事項、人事・組織に関する事項、資金に関する事項、子会社に関する事項
- ・報告事項(40件)：事業報告(営業報告及び人事関連報告)、監査報告、内部監査状況報告

2. 指名報酬委員会の活動状況

(1) 当事業年度は3回の指名報酬委員会を開催しており、個々の役員の出席状況については以下のとおりです。

役職名	氏名	出席状況
代表取締役会長	高木 嘉幸	3回 / 3回 (100%)
代表取締役社長	高智 亮大朗	3回 / 3回 (100%)
社外取締役	岡田 賢二	1回 / 2回 (50%)
社外取締役	島 宏一	3回 / 3回 (100%)
社外取締役	江端 亘	1回 / 1回 (100%)
取締役(常勤監査等委員)	大戸 聡	3回 / 3回 (100%)
社外取締役(監査等委員)	吉田 高志	3回 / 3回 (100%)
社外取締役(監査等委員)	白川 純子	3回 / 3回 (100%)

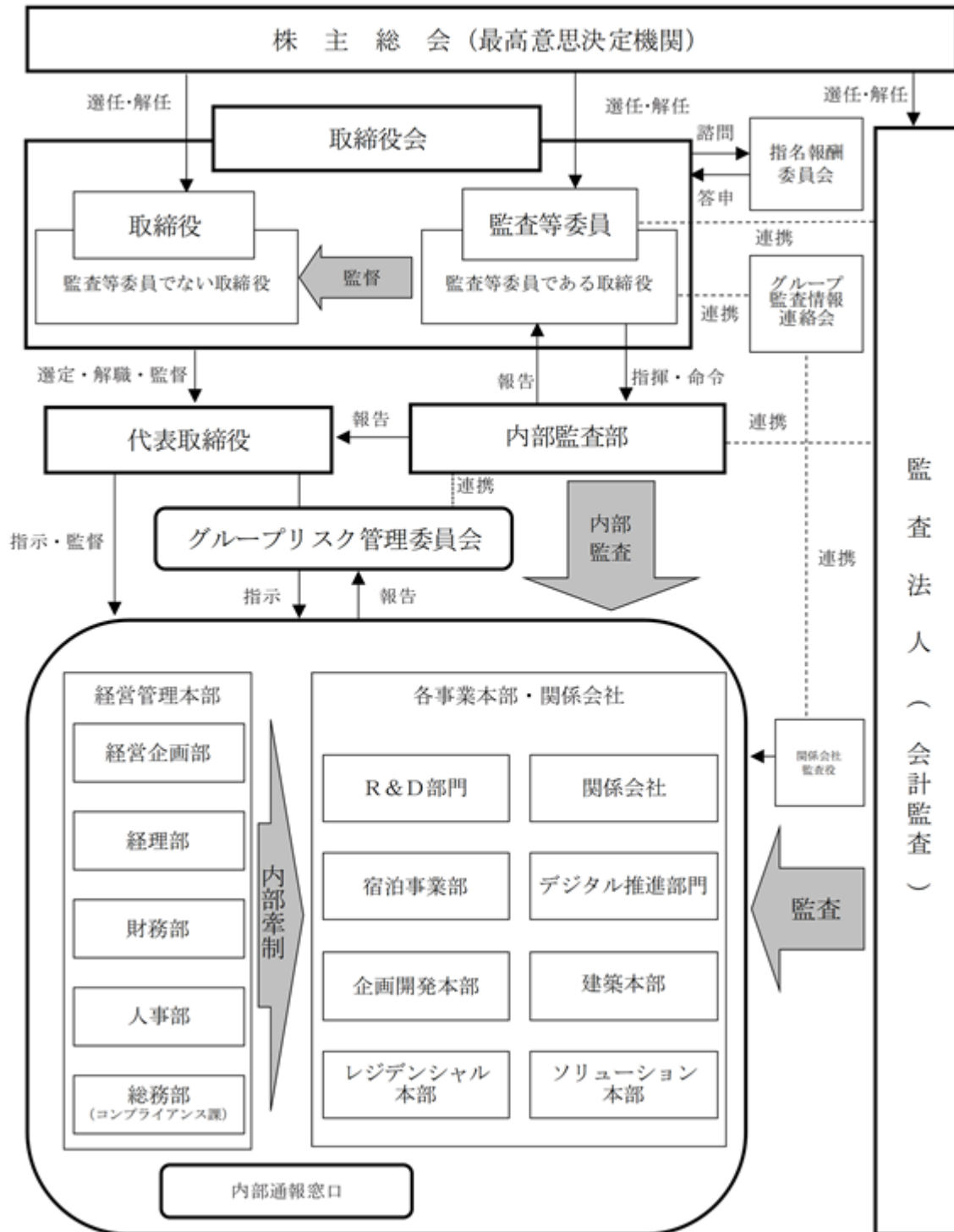
(注) 1. 社外取締役岡田賢二氏は2023年6月27日開催の定時株主総会終結の時をもって退任しており、退任までに開催された指名報酬委員会の状況を記載しております。
2. 社外取締役江端亘氏は2023年6月27日開催の定時株主総会で新たに選任され就任しており、就任以降に開催された指名報酬委員会の状況を記載しております。

(2) 当事業年度における指名報酬委員会の主な検討事項としては、以下のとおりです。

- ・取締役の指名について
- ・取締役の報酬等の決定方針について
- ・取締役の報酬について

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。

(2024年6月25日現在)



取締役（監査等委員である取締役除く。）9名のうち社外取締役が5名（うち、独立社外取締役2名）、取締役（監査等委員）3名のうち独立社外取締役が2名で構成されており、独立社外役員における、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。

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、コスモスイニシア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) 内部通報窓口を設置し、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
 - ・コスモスイニシア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。
 - ・内部通報窓口を設置し、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指揮命令下とし、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
- ・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。
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、又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、全役職員に対する周知を継続しております。
- ・法令違反、不正行為の未然防止及び早期発見を目的として、内部通報窓口（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。
- ・社内Webサイトにおいてコンプライアンスや法改正に関する情報、業務マニュアル等の広報、発信を実施しております。

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）
- ・Webサーバー等へのセキュリティ対策を実施し、従業員を対象とする標的型攻撃メール訓練を実施しております。

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5名（うち、独立社外取締役2名、社外取締役3名）、監査等委員である取締役3名（うち、独立社外取締役2名）を含む12名で構成されております。取締役会は当事業年度に14回開催（別途書面決議1回）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、社内で共有すると共に、その進捗状況について定期的に取締役会に報告し、必要に応じて対策検討ができるようにしております。
- ・新会計システムを導入し、支払業務のワークフロー化を進め、デジタルでの申請、承認により業務効率の向上を図っております。

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。
- ・コンプライアンス部署により子会社と定期的に情報連携を行うと共に、子会社従業員に対する研修の実施、規程等の整備を行っております。

5. 監査等委員の職務の執行について

- ・監査等委員会は、常勤の監査等委員1名、独立社外取締役である監査等委員2名により構成されています。当事業年度では監査等委員会は14回開催し、監査に関する重要な事項に関して協議、決議を行っております。
- ・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等の重要な会議に出席し、取締役及び執行役員等から業務執行の報告を受けると共に、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。
- ・監査等委員会は、内部監査部門の行った監査に関する報告を受けると共に、内部監査部門に対し業務が適切に執行されているかどうかの調査を行うよう指揮命令し、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。
- ・会計監査人からの四半期ごとのレビュー及び監査結果の報告を受けると共に、適宜意見交換を行うことにより、適正な監査を実施しているか、検証しております。

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。

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。なお、保険料は全額当社が負担しております。

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。

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。

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。

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。

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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性2名 (役員のうち女性の比率16.7%)

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 2008年6月 当社取締役 2009年9月 株式会社コスモスモア (現株式会社GOOD PLACE) 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	76,442
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 <R&D部門・宿泊事業部推進担当>	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 2019年4月 当社常務執行役員 ソリューション本部 本部長 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	66,419
取締役 専務執行役員 経営管理本部 本部長 <デジタル推進部門推進担当>	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 2023年4月 当社経営管理本部経営企画部門 部門長	(注)5	47,863

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 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) 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	36,319
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 2020年4月 大和ハウス工業株式会社 上席執行役員(現任) 2024年6月 当社社外取締役(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 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 2020年4月 大和ハウス工業株式会社 マンション事業推進部統括部長<マンション事業担当> 同社東京本店統括マンション事業部長 同社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) 2023年4月 同社東京本店広域マンション事業部長 2024年4月 同社上席執行役員(現任) 大和ライフネクスト株式会社 取締役(現任) 2024年6月 当社社外取締役(現任)	(注)5	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	島 宏一	1957年12月5日生	<p>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</p> <p>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)入社</p> <p>1997年6月 同社取締役</p> <p>2001年4月 株式会社リクルート入社</p> <p>2003年4月 同社執行役員<財務、総務、法務担当></p> <p>2006年1月 同社執行役員 マーケティング局長</p> <p>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)代表取締役社長</p> <p>2010年6月 株式会社リクルート 常勤監査役</p> <p>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</p> <p>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)</p> <p>2016年9月 株式会社リグア 社外取締役(現任)</p> <p>2018年4月 日本電解株式会社 社外取締役(監査等委員)(現任)</p> <p>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)</p> <p>2020年6月 当社社外取締役(現任)</p> <p>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)</p>	(注)5	-
取締役	江端 亘	1958年2月4日生	<p>1981年4月 三井物産株式会社入社</p> <p>2012年4月 同社金融・新規事業推進本部企業投資部長</p> <p>2014年10月 株式会社もしもしホットライン(現りらいあコミュニケーションズ株式会社)出向</p> <p>2015年6月 同社取締役<営業推進本部、海外事業、ダイバーシティ、CSR担当>盟世熱線情報(大連)有限公司 董事長</p> <p>株式会社アイヴィジット 取締役 株式会社ボイスネクスト 取締役</p> <p>2018年6月 りらいあコミュニケーションズ株式会社 常務取締役<国際事業本部担当> Inspiro Relia, Inc., Infocom Technologies, Inc.(フィリピン)取締役会長</p> <p>2019年6月 株式会社セブン銀行入社 Pito AxM Platform Inc.(フィリピン)取締役会長</p> <p>2023年6月 当社社外取締役(現任)</p>	(注)5	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	小池 芳夫	1967年11月12日生	1991年4月 株式会社太陽神戸三井銀行（現株式会社三井住友銀行）入社 2017年4月 同社 六本木法人営業部長 2019年4月 同社 新宿西口法人営業第二部長 2021年4月 同社 ホールセール統括部 部付部長 2022年4月 株式会社共立メンテナンス出向 2023年4月 同社入社 経営企画部長（現任） 2024年4月 同社経営企画本部長（現任） 2024年6月 当社社外取締役（現任）	(注) 5	-
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 2019年4月 当社経営管理本部経営企画部門 部門長 2019年6月 株式会社コスモスマア（現株式会社GOOD PLACE） 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	100
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 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） 2022年11月 AMBL株式会社 社外監査役（現任）	(注) 6	-
計					227,143

(注) 1. 当社の監査等委員会は、大戸聡氏、吉田高志氏、白川純子氏の3名で構成されており、大戸聡氏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. 取締役名島弘尚氏、同富樫紀夫氏、同島宏一氏、同江端亘氏、同小池芳夫氏、同吉田高志氏、同白川純子氏は社外取締役であります。

3. 当社は、社外取締役島宏一氏、同江端亘氏、同吉田高志氏、同白川純子氏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 < R & D部門・宿泊事業部推進担当 >
専務執行役員	岡村 さゆり	経営管理本部 本部長 < デジタル推進部門推進担当 >
常務執行役員	森田 和彦	建築本部 本部長
常務執行役員	玉寄 真也	企画開発本部 本部長
常務執行役員	伊藤 元志	ソリューション本部 本部長
執行役員	生田 武司	建築本部 副本部長
執行役員	遠藤 充儀	レジデンシャル本部 副本部長
執行役員	尾川 慎	レジデンシャル本部分譲事業部 事業部長
執行役員	木下 修文	経営管理本部総務人事部門 部門長
執行役員	竹内 明志	ソリューション本部ソリューション事業部 事業部長
執行役員	千原 大樹	経営管理本部経営企画部門 部門長

5. 2024年6月25日開催の第55期定時株主総会の終結の時から1年間

6. 2023年6月27日開催の第54期定時株主総会の終結の時から2年間

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7名のうち4名は独立社外取締役（うち、監査等委員2名）であり、独立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。

独立社外取締役は、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、独立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。

独立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。

独立社外取締役江端亘氏は、長年にわたって大手商社、大手テレマーケティング会社において幹部、役員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、海外企業の会長として経営経験が豊富であり、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。

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

独立社外取締役（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、法律的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。

社外取締役名島弘尚氏及び富樫紀夫氏は当社の筆頭株主及びその他の関係会社である大和ハウス工業株式会社の上席執行役員であり、社外取締役小池芳夫氏は当社のその他の関係会社である株式会社共立メンテナンスの経営企画本部長です。両社は当社の資本業務提携先であります。取引条件は市場価格・市場金利を勘案して一般的な条件と同様に決定しております。そのため、社外取締役名島弘尚氏、富樫紀夫氏及び小池芳夫氏と当社との間には特別な利害関係はありません。

社外取締役名島弘尚氏は、長年にわたって大手建設・不動産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、また同社上席執行役員を現任されており、当該知見を活かして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。

社外取締役富樫紀夫氏は、長年にわたって大手建設・不動産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、また同社上席執行役員を現任されており、当該知見を活かして特にマンション事業について専門的かつ的確な助言をいただけると判断しております。

社外取締役小池芳夫氏は、長年にわたって大手銀行において事業を遂行され、豊富な経験と見識を有しておられること、また寮事業・ホテル事業会社の経営企画部門の責任者を現任されており、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、監査結果については、監査等委員会、取締役会とともに代表取締役及び経営会議に報告し、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、又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監査計画、監査報酬、監査計画に基づいた四半期レビュー結果報告・監査結果報告及び会計監査人の職務の遂行に関する報告を受け、KAMに関する協議を行うなど適宜コミュニケーションを図り相互の連携強化に努めるとともに、会計監査人の監査の方法と結果について確認しております。

(3)【監査の状況】

監査等委員会の状況

a. 組織・人員

当監査等委員会は、常勤監査等委員1名、独立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。常勤監査等委員である大戸聡氏は社内での事業・管理の両分野における豊富な執行経験を有しております。社外監査等委員である吉田高志氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する専門的な知見を有しております。また、社外監査等委員である白川純子氏は、弁護士の資格を有しており、法務に関する専門的な知見を有しております。監査等委員は監査に関連する情報を適時共有し、さまざまな視点から審議を行っています。

監査等委員会の指揮命令下に内部監査部門である内部監査部を置き内部監査を実施しております。

グループ会社監査役2名及び内部監査部長で構成するグループ監査情報連絡会を設置し、グループ各社の監査に関連する情報を適時共有するとともに対応すべき課題などを協議しております。

b. 監査等委員会の審議状況

- ・開催回数：14回
- ・出席率：全員100%
- ・開催時間：平均55分

監査等委員会の主な議題

- ・決議、協議事項(20件)
監査活動計画、監査報告書、会計監査人の再任・報酬同意・非保証業務事前了解手続、監査等委員でない取締役の選任・報酬、監査等委員の選任・報酬、内部監査計画・内部監査部員の異動など
- ・報告事項(37件)
月次監査結果、グループリスク管理委員会報告、内部監査実施状況、株主との主要な取引、常勤監査等委員部門面談報告など

c. 監査方針

厳しい経営環境を認識のうえ、取締役会と協働して当社グループの監督機能の一翼を担い、株主の負託を受けた法定の独立の機関として様々なステークホルダーの利害に配慮するとともに、当社グループが掲げるMission・Vision・Values及び「中期経営計画2026」において設定した課題・テーマの実践状況にも注視しつつ、取締役の職務の執行を監査し、当社グループの健全で持続的な成長と企業価値の向上を目指し、社会的信頼に応えることができる企業統治体制を確立することを目指しております。

監査項目

- 取締役会等の意思決定
- 取締役会への報告状況及び取締役会の監督機能の履行状況
- 当社グループの内部統制システムに関する取締役会決議の内容並びに取締役による当社グループの内部統制システムの構築・運用状況
- 競業取引、利益相反取引、会社がする無償の財産上の利益供与、親会社等若しくは株主等との取引等
- 事業報告書及びその附属明細書
- 計算書類とその附属明細書及び連結計算書類
- 会計監査人の監査の方法及び監査の結果の相当性
- 当社グループの業務執行部門におけるリスク管理体制の構築・運用の状況
- 当社グループの棚卸資産及び固定資産の時価評価
- 当社グループの新規事業・海外展開など新しい取り組み
- Mission・Vision・Values及び中期経営計画において設定した課題・テーマの実践状況
- J-SOX改訂への対応
- サステナビリティ開示拡充への対応

d. 主な活動内容

監査方法及び取り組み	活動内容
経営意思の形成と決定・取締役の職務の執行	
重要会議に出席して審議・決議状況及び意思決定プロセスを確認	(取締役会：14回) 各監査等委員が100%出席。積極的に意見を述べた。 (常務会・執行役員会議・経営会議：基本的に毎週開催) 常勤監査等委員が100%出席。積極的に意見を述べた。
代表取締役との意見交換	12回 代表取締役会長・社長と常勤監査等委員間で、経営課題・ガバナンス・内部統制システム等に関して、率直な意見交換を行い、認識の共有が進んだ。
各事業部・各部門・グループ会社へのヒアリング	1回 常勤監査等委員により、各事業部長・各部門長・グループ会社社長に対し、運営方針・課題等について期初にヒアリングを実施。基幹システム刷新・J-Sox改訂・新リース会計等への注意喚起も行った。
グループ会社監査役との情報交換	10回 グループ監査情報連絡会を開催し、監査上の発見事項や改善すべき事項の検討を行った。
指名報酬委員会	3回 各監査等委員が100%出席。積極的に意見を述べた。
グループリスク管理委員会	12回 常勤監査等委員が100%出席し、適時意見を述べた。
内部統制システムの構築と運用状況の評価	有効であると評価。
会計監査人の監査の方法と結果の確認	
<p>会計監査人と監査等委員会とのコミュニケーション</p> <p>会計監査人の職務の執行状況</p> <p>「監査に関する品質管理基準」(企業会計審議会)等に従って整備している旨の通知</p> <p>監査上の主要な検討事項(KAM)</p>	<p>6回</p> <p>監査計画、監査報酬、会計監査・四半期レビュー結果、非保証業務管理などについて報告を受け、必要に応じて説明を求め、確認を行った。</p> <p>「会計監査人の職務の遂行に関する監査等委員への報告」を受領し説明を受け確認した。</p> <p>日本公認会計士協会による品質管理レビュー結果及び公認会計士・監査審査会による監査結果は問題ないことの説明を受け確認した。</p> <p>監査上の主要な検討事項(KAM)について協議を行うとともに、その監査の実施状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めた。</p>

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、監査結果については、監査等委員会、取締役会とともに代表取締役及び経営会議に報告し、内部統制の有効性の向上に努めております。

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

4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6名・その他18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55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。

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	49	-	53	-
連結子会社	-	-	-	-
計	49	-	53	-

(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	-	-	-	-
連結子会社	8	1	7	-
計	8	1	7	-

(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。

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)に対して支払った報酬の内容を記載しております。

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55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) 【役員の報酬等】

役員の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. 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、2024年6月25日開催の取締役会において、取締役(監査等委員である取締役を除く。以下「取締役」という。)の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しております。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の内容は次のとおりです。

a. 取締役の報酬等の基本方針

取締役の報酬等は、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、連動指標である連結及び当社単体営業利益の当事業年度の目標額は65億円及び56億33百万円であり、実績は74億22百万円及び57億95百万円であります。

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、独立社外取締役、監査等委員全員で構成する指名報酬委員会に役員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員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、2024年6月25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氏及び代表取締役社長高智亮大朗氏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とは含まない。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、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。

2023年5月23日：取締役（監査等委員である取締役を除く）に対する報酬配分について

・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。

2023年5月23日：第55期（2024年3月期）の役員業績連動報酬の支給について

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	105	58	15	6
取締役 (監査等委員) (社外取締役を除く。)	18	18	-	-	1
社外役員	24	24	-	-	5

(注) 非金銭報酬等は譲渡制限付株式報酬であります。

(5) 【株式の保有状況】

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。

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、当社の成長に必要なかどうか、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	470
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(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,544	34,398
受取手形、売掛金及び契約資産	7,349	7,376
販売用不動産	1,455,690	1,452,973
仕掛販売用不動産	150,039	1,461,263
その他の棚卸資産	114	127
その他	1,369	1,475
貸倒引当金	0	3
流動資産合計	146,253	161,999
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,073	1,097
減価償却累計額	241	293
建物及び構築物（純額）	832	803
その他	1,261	1,239
減価償却累計額	696	766
その他（純額）	564	472
有形固定資産合計	1,397	1,276
無形固定資産	517	474
投資その他の資産		
投資有価証券	5,132	5,256
長期貸付金	66	752
繰延税金資産	1,832	1,331
その他	3,621	3,624
貸倒引当金	25	3
投資その他の資産合計	9,216	9,583
固定資産合計	11,131	11,333
資産合計	157,384	173,333

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,081	2,580
短期借入金	² 34,315	² 27,600
1年内返済予定の長期借入金	² 9,121	² 23,306
債権流動化債務	³ 2,900	³ 2,000
未払法人税等	97	2,036
賞与引当金	1,022	1,184
役員賞与引当金	74	75
不動産特定共同事業出資受入金	⁴ 6,313	⁴ 6,550
その他	⁸ 6,385	⁸ 8,774
流動負債合計	67,311	74,108
固定負債		
長期借入金	² 44,562	² 47,226
不動産特定共同事業出資受入金	-	⁴ 2,400
その他	⁸ 3,997	⁸ 3,994
固定負債合計	48,560	53,621
負債合計	115,871	127,730
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,808	5,810
利益剰余金	30,134	33,769
自己株式	1	17
株主資本合計	40,941	44,562
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	88	66
その他の包括利益累計額合計	88	66
非支配株主持分	659	974
純資産合計	41,512	45,602
負債純資産合計	157,384	173,333

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	1 123,374	1 124,588
売上原価	3 103,249	3 100,921
売上総利益	20,124	23,667
販売費及び一般管理費	2 15,199	2 16,244
営業利益	4,924	7,422
営業外収益		
受取利息	5	26
受取配当金	511	30
持分法による投資利益	57	38
為替差益	-	49
貸倒引当金戻入額	4	24
その他	74	24
営業外収益合計	653	194
営業外費用		
支払利息	567	629
資金調達費用	393	301
その他	147	5
営業外費用合計	1,108	935
経常利益	4,469	6,681
特別損失		
固定資産除却損	0	6
減損損失	4 184	4 1
子会社清算損	1,280	-
特別損失合計	1,465	8
税金等調整前当期純利益	3,004	6,673
法人税、住民税及び事業税	104	1,923
過年度法人税等	58	-
法人税等調整額	658	504
法人税等合計	612	2,428
当期純利益	3,616	4,245
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失()	92	33
親会社株主に帰属する当期純利益	3,524	4,278

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	3,616	4,245
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	1,435	153
その他の包括利益合計	1,435	153
包括利益	5,051	4,398
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,965	4,433
非支配株主に係る包括利益	86	34

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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	26,846	13	37,556
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			3,524		3,524
自己株式の処分		86		69	155
自己株式の取得				58	58
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	86	3,287	11	3,384
当期末残高	5,000	5,808	30,134	1	40,941

	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	1,529	1,529	580	36,607
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				3,524
自己株式の処分				155
自己株式の取得				58
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,441	1,441	79	1,520
当期変動額合計	1,441	1,441	79	4,905
当期末残高	88	88	659	41,512

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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	5,808	30,134	1	40,941
当期変動額					
剰余金の配当			644		644
親会社株主に帰属する当期純利益			4,278		4,278
自己株式の処分		2		13	15
自己株式の取得				29	29
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	3,634	16	3,620
当期末残高	5,000	5,810	33,769	17	44,562

	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	88	88	659	41,512
当期変動額				
剰余金の配当				644
親会社株主に帰属する当期純利益				4,278
自己株式の処分				15
自己株式の取得				29
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	154	154	314	469
当期変動額合計	154	154	314	4,090
当期末残高	66	66	974	45,602

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	3,004	6,673
減価償却費	275	320
貸倒引当金の増減額（は減少）	8	21
賞与引当金の増減額（は減少）	316	162
役員賞与引当金の増減額（は減少）	15	0
受取利息及び受取配当金	516	56
支払利息	567	629
子会社清算損益（は益）	1,280	-
持分法による投資損益（は益）	57	38
売上債権及び契約資産の増減額（は増加）	1,684	267
棚卸資産の増減額（は増加）	8,834	7,891
未収入金の増減額（は増加）	84	5,367
仕入債務の増減額（は減少）	2,202	4,501
未払金の増減額（は減少）	110	1,268
前受金及び契約負債の増減額（は減少）	549	149
その他	609	213
小計	2,254	8,727
利息及び配当金の受取額	515	45
利息の支払額	569	624
法人税等の支払額	439	8
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,748	9,314
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	367	65
無形固定資産の取得による支出	322	86
投資有価証券の取得による支出	-	213
投資有価証券の償還による収入	-	100
貸付けによる支出	-	680
その他	55	10
投資活動によるキャッシュ・フロー	634	956
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）	511	6,773
長期借入れによる収入	35,477	38,872
長期借入金の返済による支出	29,708	22,423
債権流動化債務の純増減額（は減少）	-	900
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	6,313	8,950
不動産特定共同事業出資返還による支出	8,354	6,313
配当金の支払額	237	643
自己株式の取得による支出	58	29
非支配株主からの払込みによる収入	171	297
その他	228	3
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,885	11,033
現金及び現金同等物に係る換算差額	12	77
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	490	841
現金及び現金同等物の期首残高	33,049	33,540
現金及び現金同等物の期末残高	1 33,540	1 34,381

【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 13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。

このうち、CU Investment 1 LLCについては、当連結会計年度において新たに出資したことにより、連結の範囲に含めております。

2 . 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 4社

主要な会社名 大和コスモストラクシオン株式会社
株式会社W O O C
Tin Nghia Land Investment Joint Stock Company

このうち、Tin Nghia Land Investment Joint Stock Companyについては、当連結会計年度において新たに株式を取得したことにより、持分法の適用範囲に含めております。

(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

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

デリバティブ

時価法

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

有形固定資産（リース資産を除く）

当社及び国内連結子会社は定率法

（ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法）

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

上記以外の無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

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。

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。

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

顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び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。

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。

(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及び非支配株主持分に含めております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

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。

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

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。

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、その判定をも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

該当事項はありません。

(重要な会計上の見積り)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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による影響は、未だに不透明なまま推移すると予想されますが、分類の見直しによる制限緩和等により経済活動も通常に戻りつつあり、外国人訪日顧客の増加によりインバウンド需要も回復してきているため、今後の当社グループの業績に与える影響は限定的であると仮定しております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響は、不確定要素が多く、感染拡大の状況や経済環境等が変化した場合には、当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

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(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再拡大等により、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再拡大又は新たな感染症が発生した場合に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)	17,667百万円
--------------	-----------

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

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平均客室単価、客室稼働率、割引率等を使用して算定しております。

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、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による影響は、未だに不透明なまま推移すると予想されますが、分類の見直しによる制限緩和等により経済活動も通常に戻りつつあり、外国人訪日顧客の増加によりインバウンド需要も回復してきているため、限定的であると仮定しております。

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
新型コロナウイルス感染症の再拡大	当連結会計年度と同等の平均客室単価、客室稼働率が継続	69百万円

当連結会計年度においては、第2四半期連結累計期間まで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、10月以降の入国制限の緩和や国内の旅行需要喚起策の推進等により、稼働が改善しています。

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	1,832百万円
--------	----------

連結損益計算書計上額

法人税等調整額	658百万円
---------	--------

(2) 連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

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。

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影響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による影響は、未だに不透明なまま推移すると予想されますが、分類の見直しによる制限緩和等により経済活動も通常に戻りつつあり、外国人訪日顧客の増加によりインバウンド需要も回復してきているため、限定的であると仮定しております。

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708百万円計上しており、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 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1. 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、宿泊事業のアパートメントホテル「MIMARU」のホテル施設運営においては、宿泊顧客の9割以上が訪日外国人観光客であるため、国際情勢等の変化が平均客室単価及び客室稼働率に影響を及ぼす可能性が高いものとなります。その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）	13,243百万円
仕掛販売用不動産（宿泊事業）	3,856百万円

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）	407百万円
------------------------	--------

(2) 連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

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平均客室単価、客室稼働率、割引率等を使用して算定しております。

主要な仮定

主要な仮定は想定平均客室単価、想定客室稼働率及び割引率であり、ホテル施設毎に作成された事業計画に基づいております。なお、当該事業計画は各ホテル施設の当連結会計年度の運営実績や業界動向等を勘案の上作成しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

国内経済の変化及び国際情勢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、翌連結会計年度において追加の評価損が計上される可能性があります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取利息」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5百万円は、「受取利息」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「貸倒引当金戻入額」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損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた4百万円は、「貸倒引当金戻入額」として組み替えております。

前連結会計年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「固定資産除却損」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、「特別損失」の「その他」に表示していた0百万円は、「固定資産除却損」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「未収入金の増減額」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84百万円は、「未収入金の増減額」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「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「預り金の増減額」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「預り金の増減額」に表示していた465百万円は、「その他」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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	18,337百万円	20,046百万円
仕掛販売用不動産	39,583	47,042
流動資産その他	79	456
計	58,000	67,545

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
短期借入金	3,220百万円	2,300百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,021	12,956
長期借入金	29,712	38,499
計	41,954	53,756

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
差入保証金(投資その他の資産その他)	3,492百万円	3,352百万円

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	7,960百万円	7,203百万円
仕掛販売用不動産	-	2,526
計	7,960	9,730

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
投資有価証券(株式)	561百万円	785百万円

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
住宅ローン利用顧客	4,392百万円	1,663百万円

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。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
売掛金	3,358百万円	3,591百万円
契約資産	22	121

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。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
契約負債	1,350百万円	1,522百万円

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
販売促進費	1,919百万円	1,827百万円
人件費	5,433	5,900
支払手数料	1,805	1,957
賞与引当金繰入額	808	880
役員賞与引当金繰入額	74	75
貸倒引当金繰入額	0	3
退職給付費用	97	102
租税公課	1,536	1,669

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
	216百万円	1,474百万円

4. 減損損失

当社グループは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。

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

場所	用途	種類	減損損失 (百万円)
東京都	2件 ソリューション 事業、宿泊事業	有形固定資産その他、無形固定資産	2
京都府	2件 宿泊事業、工事 事業	建物及び構築物、有形固定資産その他、無形固定資産	145
神奈川県	1件 ソリューション 事業	建物及び構築物、有形固定資産その他	35

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（184百万円）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97百万円、有形固定資産その他86百万円、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・フローを主として4.4%で割り引いて計算しております。なお、見込まれる将来キャッシュ・フローがマイナスである資産グループは備忘価額としております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

場所	用途	種類	減損損失 (百万円)
京都府	1件 宿泊事業	有形固定資産その他	0
神奈川県	1件 ソリューション 事業	建物及び構築物、有形固定資産その他	1

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（1百万円）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1百万円、有形固定資産その他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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
為替換算調整勘定：		
当期発生額	154百万円	153百万円
組替調整額	1,280	
税効果調整前	1,435	153
税効果額		
為替換算調整勘定	1,435	153
その他の包括利益合計	1,435	153

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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)	26,808	343,673	361,068	9,413
合計	26,808	343,673	361,068	9,413

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加343,673株は、譲渡制限付株式報酬制度に基づく無償取得による増加212,547株、2022年5月23日開催の取締役会決議に基づく東京証券取引所における市場買付による増加130,900株及び単元未満株式の買取による増加226株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少361,068株は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分によるものであります。

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
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	237	7	2022年3月31日	2022年6月29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
2023年6月27日 定時株主総会	普通株式	474	利益剰余金	14	2023年3月31日	2023年6月28日

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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)	9,413	50,529	25,860	34,082
合計	9,413	50,529	25,860	34,082

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加50,529株は、譲渡制限付株式報酬制度に基づく割当対象者へ交付する自己株式を確保するための取得50,000株及び単元未満株式の買取による増加529株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少25,860株は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分によるものであります。

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
2023年6月27日 定時株主総会	普通株式	474	14	2023年3月31日	2023年6月28日
2023年11月9日 取締役会	普通株式	169	5	2023年9月30日	2023年12月6日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年6月25日 定時株主総会	普通株式	508	利益剰余金	15	2024年3月31日	2024年6月26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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金勘定	33,544百万円	34,398百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	4	17
現金及び現金同等物	33,540	34,381

(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

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。

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	2,937	3,156
1年超	30,004	30,594
合計	32,941	33,750

(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、売掛金及び契約資産は、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行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、外貨建預金は為替の変動リスクにさらされております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

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

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

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(2023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	44,562	44,537	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	連結貸借対照表計上額(百万円)
非上場株式	1,032

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、時価開示の対象とはしておりません。

3. 持分相当額を純額で計上する組合等への出資の連結貸借対照表計上額

区分	連結貸借対照表計上額(百万円)
投資事業有限責任組合出資金	100

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おりません。

4. 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	33,544					
受取手形、売掛金及び契約資産	3,497					
合計	37,041					

5. 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	34,315					
1年内返済予定の長期借入金	9,121					
長期借入金		23,099	17,388	4,075		
債権流動化債務	2,900					
合計	46,336	23,099	17,388	4,075		

当連結会計年度（2024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	47,226	46,831	394

(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	連結貸借対照表計上額(百万円)
非上場株式	1,256

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、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	34,398					
受取手形、売掛金及び契約資産	3,764					
合計	38,163					

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	27,600					
1年内返済予定の長期借入金	23,306					
長期借入金		21,896	18,846	4,919	1,565	
債権流動化債務	2,000					
合計	52,906	21,896	18,846	4,919	1,565	

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
前連結会計年度（2023年3月31日）

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		44,537		44,537

当連結会計年度（2024年3月31日）

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		46,831		46,831

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

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

（有価証券関係）

1. その他有価証券

前連結会計年度（2023年3月31日）

非上場株式（連結貸借対照表計上額10億32百万円）及び投資事業有限責任組合出資金（連結貸借対照表計上額1億円）については、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

当連結会計年度（2024年3月31日）

非上場株式（連結貸借対照表計上額12億56百万円）については、市場価格のない株式等であることから、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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

その他有価証券について99百万円の減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、株式の実質価額の回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)112百万円、当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)117百万円であります。

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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	3,019	2,597
貸倒引当金	7	1
賞与引当金	330	376
販売用不動産評価損	1,623	1,873
減損損失	82	76
その他	397	475
繰延税金資産小計	5,462	5,400
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	2,310	2,521
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,298	1,540
評価性引当額小計(注)1	3,608	4,062
繰延税金資産合計	1,853	1,338
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する資産	6	5
未収還付事業税	15	
その他		1
繰延税金負債合計	21	7
繰延税金資産の純額	1,832	1,331

(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(2023年3月31日)

連結子会社であったCosmos Australia Pty Ltdの清算に伴う将来減算一時差異の認容等による評価性引当額の減少であります。

当連結会計年度(2024年3月31日)

重要な変動はありません。

(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(2023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)			0	8		3,010	3,019
評価性引当額						2,310	2,310
繰延税金資産			0	8		699	(2)708

当連結会計年度（2024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)			0		0	2,596	2,597
評価性引当額						2,521	2,521
繰延税金資産			0		0	74	(2)75

(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) 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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	3.1	1.7
受取配当金等永久に益金算入されない項目	1.0	0.0
住民税均等割	0.5	0.2
法人税の特別控除		2.7
評価性引当額の増減額	50.0	4.5
連結子会社との税率差異	0.3	1.0
組合等における非支配持分帰属損益	0.9	0.1
過年度法人税等	2.0	
その他	1.0	0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	20.4	36.4

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しており、「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）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(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

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。

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。

当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
期首残高	23百万円	23百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	-
時の経過による調整額	0	0
期末残高	23	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(2023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98百万円に、増床等に伴う増加額14百万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100百万円でありませ

当連結会計年度(2024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100百万円に、賃貸借契約の条件見直しに伴う減少額10百万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76百万円であります。

(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

・収益不動産等販売

当社及び一部の連結子会社は、収益不動産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、収益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

・ホテル施設販売

当社は、ホテル施設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施設運営

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施設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) 工事業

一部の連結子会社は、オフィス移転・内装工事及び建築・リノベーション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代替的な取扱いを適用し、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

前連結会計年度(2023年3月31日)

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。

	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	1,687百万円	3,358百万円
契約資産	85百万円	22百万円
契約負債	803百万円	1,350百万円

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、486百万円であります。

当連結会計年度（2024年3月31日）

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。

	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	3,358百万円	3,591百万円
契約資産	22百万円	121百万円
契約負債	1,350百万円	1,522百万円

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、992百万円であります。

なお、個々の契約により支払条件は異なるため、通常の支払期限はありません。

（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。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年以内	5,036百万円	8,404百万円
1年超	7,585百万円	2,124百万円
合計	12,621百万円	10,528百万円

（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・一戸建販売及びリノベーションマンション販売等を行っております。「ソリューション事業」は、収益不動産等販売及び不動産賃貸管理・運営等を行っております。「宿泊事業」は、ホテル施設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。

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 2022年4月1日 至 2023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	40,584	38,445	11,531	14,756	105,317
その他の収益（注）2	467	17,534	-	55	18,056
外部顧客への売上高	41,051	55,979	11,531	14,811	123,374
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	4	531	538
計	41,052	55,980	11,536	15,343	123,912
セグメント利益又はセグメント損失（ ）	1,762	5,386	909	695	6,935
セグメント資産	61,379	35,749	21,767	5,950	124,846
その他の項目					
減価償却費	54	44	89	71	259
減損損失	-	44	5	143	192
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	77	48	347	67	540

	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	-	105,317
その他の収益（注）2	-	18,056
外部顧客への売上高	-	123,374
セグメント間の内部売上高又は振替高	538	-
計	538	123,374
セグメント利益又はセグメント損失（ ）	2,011	4,924
セグメント資産	32,538	157,384
その他の項目		
減価償却費	16	275
減損損失	8	184
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	167	708

（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 2,011百万円には、セグメント間取引消去 3百万円、各セグメントに配賦していない全社費用 2,007百万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32,538百万円には、セグメント間取引消去 2,057百万円、全社資産34,595百万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16百万円には、セグメント間取引消去 10百万円、全社資産に係る償却額26百万円が含まれております。
- （4）減損損失の調整額 8百万円は、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167百万円には、セグメント間取引消去 26百万円、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ソフトウェア及び本社等に係る設備投資額194百万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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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	43,116	33,464	22,367	9,719	108,667
その他の収益（注）2	372	15,488	-	59	15,921
外部顧客への売上高	43,489	48,953	22,367	9,778	124,588
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	0	252	254
計	43,489	48,954	22,367	10,031	124,843
セグメント利益	617	2,596	6,266	249	9,730
セグメント資産	63,707	50,280	23,569	4,876	142,433
その他の項目					
減価償却費	61	52	114	60	289
減損損失	-	1	0	-	2
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	45	42	6	75	170

	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	-	108,667
その他の収益（注）2	-	15,921
外部顧客への売上高	-	124,588
セグメント間の内部売上高又は振替高	254	-
計	254	124,588
セグメント利益	2,308	7,422
セグメント資産	30,899	173,333
その他の項目		
減価償却費	31	320
減損損失	0	1
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2	172

（注）1. 調整額は以下のとおりであります。

- （1）セグメント利益の調整額 2,308百万円には、セグメント間取引消去13百万円、各セグメントに配賦していない全社費用 2,321百万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30,899百万円には、セグメント間取引消去 1,914百万円、全社資産32,813百万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31百万円には、セグメント間取引消去 10百万円、全社資産に係る償却額41百万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2百万円には、セグメント間取引消去6百万円、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ソフトウェア及び本社等に係る設備投資額9百万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)に基づく賃貸収入等であります。
3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）及び当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）及び当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023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	161,845	建設事業 都市開発事業 海外事業 その他	(被所有) 直接 63.3 間接 0.9	当社への 役員派遣 2人	債務の被保証	31,500		
							保証料の支払	70	流動負債その他	36

(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 2023年4月1日 至 2024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)
その他の 関係 会社	大和ハウス 工業株式会社	大阪市 北区	161,957	建設事業 都市開発事業 海外事業 その他	(被所有) 直接 38.3 間接 0.9	当社への 役員派遣 2人	債務の被保証	27,100		
							保証料の支払	66	流動負債その他	35

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合 (%)	関連当事者 との関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	高木 嘉幸			当社 代表取締役 会長	被所有 直接 0.2		金銭報酬債権の 現物出資に伴う 自己株式の処分	24		
役員	高智 亮大朗			当社 代表取締役 社長	被所有 直接 0.2		金銭報酬債権の 現物出資に伴う 自己株式の処分	20		
役員	岡村 さゆり			当社取締役	被所有 直接 0.1		金銭報酬債権の 現物出資に伴う 自己株式の処分	16		
役員	森田 和彦			当社取締役	被所有 直接 0.1		金銭報酬債権の 現物出資に伴う 自己株式の処分	14		

(注) 金銭報酬債権の現物出資に伴う自己株式の処分は、譲渡制限付株式報酬制度に伴う金銭報酬債権の現物出資
であります。自己株式の処分価額は、2022年6月27日（取締役会決議日の直前営業日）の東京証券取引所に
おける当社の普通株式の終値に基づいて決定しております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(1) 親会社情報

大和ハウス工業株式会社(東京証券取引所プライム市場に上場)

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	1,205.03	1,317.35
1株当たり当期純利益(円)	104.78	126.33

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,524	4,278
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,524	4,278
普通株式に係る期中平均株式数(株)	33,639,659	33,870,774

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	34,315	27,600	0.57	
1年以内に返済予定の長期借入金	9,121	23,306	2.07	
債権流動化債務	2,900	2,000	1.05	
1年以内に返済予定のリース債務	3	0		
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	44,562	47,226	1.10	2025年～2028年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	0			
合計	90,902	100,133		

(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）	21,896	18,846	4,919	1,565

【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）	18,896	50,087	75,657	124,588
税金等調整前四半期（当期）純利益 （百万円）	32	2,040	2,633	6,673
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）	25	1,259	1,625	4,278
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）	0.74	37.19	47.99	126.33

(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）	0.74	37.94	10.79	78.33

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,137	28,194
売掛金	5,709	5,176
販売用不動産	1,455,742	1,450,226
仕掛販売用不動産	142,628	142,374
その他の棚卸資産	31	0
前渡金	1,727	1,504
前払費用	5,492	5,452
その他	5,271	5,789
貸倒引当金	1	4
流動資産合計	132,188	142,400
固定資産		
有形固定資産		
建物	656	630
工具、器具及び備品	339	226
土地	45	45
その他	72	68
有形固定資産合計	1,113	970
無形固定資産		
商標権	7	5
ソフトウェア	351	322
その他	38	38
無形固定資産合計	397	366
投資その他の資産		
投資有価証券	570	470
関係会社株式	3,452	5,173
長期貸付金	5,205	5,603
長期前払費用	148	110
繰延税金資産	1,453	1,021
差入保証金	3,55,735	3,55,819
その他	41	40
貸倒引当金	1,226	3
投資その他の資産合計	12,225	13,237
固定資産合計	13,737	14,574
資産合計	145,925	156,974

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	5,249	1,337
短期借入金	2 34,315	2 27,600
1年内返済予定の長期借入金	2 6,491	2 17,018
債権流動化債務	3 2,900	3 2,000
未払金	5 2,399	5 3,561
未払費用	5 287	5 293
未払法人税等	6	1,641
前受金及び契約負債	5 2,071	5 2,026
預り金	5 516	5 480
賞与引当金	626	842
役員賞与引当金	46	58
不動産特定共同事業出資受入金	4 6,313	4 6,550
その他	287	1,075
流動負債合計	61,510	64,483
固定負債		
長期借入金	2 42,340	2 44,999
資産除去債務	23	23
不動産特定共同事業出資受入金	-	4 2,400
その他	5 3,894	5 3,835
固定負債合計	46,258	51,258
負債合計	107,768	115,742
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	5,591	5,593
資本剰余金合計	5,746	5,748
利益剰余金		
利益準備金	268	332
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	27,143	30,168
利益剰余金合計	27,411	30,501
自己株式	1	17
株主資本合計	38,156	41,232
純資産合計	38,156	41,232
負債純資産合計	145,925	156,974

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	1 103,017	1 106,027
売上原価	1 86,996	1 87,507
売上総利益	16,020	18,519
販売費及び一般管理費	1, 2 11,798	1, 2 12,724
営業利益	4,222	5,795
営業外収益		
受取配当金	1 527	1 138
貸倒引当金戻入額	-	409
その他	1 58	1 123
営業外収益合計	585	670
営業外費用		
支払利息	1 567	553
資金調達費用	1 393	1 301
その他	187	1
営業外費用合計	1,148	857
経常利益	3,659	5,608
特別利益		
子会社清算益	496	-
特別利益合計	496	-
特別損失		
固定資産除却損	0	1
減損損失	49	2
特別損失合計	50	3
税引前当期純利益	4,105	5,604
法人税、住民税及び事業税	273	1,439
法人税等調整額	547	432
法人税等合計	820	1,871
当期純利益	4,926	3,733

【売上原価明細書】

区分	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
不動産販売原価				
土地費用	35,758	41.1	33,786	38.6
建物費用	31,968	36.7	33,470	38.2
労務費	892	1.0	918	1.0
その他費用	316	0.4	303	0.3
不動産賃貸費用	13,890	16.0	13,509	15.4
その他	4,169	4.8	5,518	6.3
計	86,996	100.0	87,507	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。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023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	244	22,477	22,722	13	33,369	33,369
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						4,926	4,926		4,926	4,926
自己株式の処分			86	86				69	155	155
自己株式の取得								58	58	58
当期変動額合計	-	-	86	86	23	4,665	4,689	11	4,786	4,786
当期末残高	5,000	154	5,591	5,746	268	27,143	27,411	1	38,156	38,156

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024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	5,591	5,746	268	27,143	27,411	1	38,156	38,156
当期変動額										
剰余金の配当						644	644		644	644
利益準備金の積立					64	64	-		-	-
当期純利益						3,733	3,733		3,733	3,733
自己株式の処分			2	2				13	15	15
自己株式の取得								29	29	29
当期変動額合計	-	-	2	2	64	3,025	3,089	16	3,075	3,075
当期末残高	5,000	154	5,593	5,748	332	30,168	30,501	17	41,232	41,232

【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

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

(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)

定率法

(ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法)

(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

顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に記載のとおりであります。

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。

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。

(2) 財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算出方法及び主要な仮定並びに翌事業年度の財務諸表に与える影響

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。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

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0百万円であります。

(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 (2023年 3月31日)	当事業年度 (2024年 3月31日)
販売用不動産	18,337百万円	20,046百万円
仕掛販売用不動産	34,495	41,536
前渡金	79	456
計	52,913	62,039

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 (2023年 3月31日)	当事業年度 (2024年 3月31日)
短期借入金	3,220百万円	2,300百万円
1年内返済予定の長期借入金	6,391	6,668
長期借入金	27,490	38,499
計	37,102	47,468

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。

	前事業年度 (2023年 3月31日)	当事業年度 (2024年 3月31日)
差入保証金	3,492百万円	3,352百万円

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 (2023年 3月31日)	当事業年度 (2024年 3月31日)
販売用不動産	7,960百万円	7,203百万円
仕掛販売用不動産	-	2,526
計	7,960	9,730

5. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期金銭債権	1,546百万円	2,839百万円
長期金銭債権	2,150	703
短期金銭債務	200	117
長期金銭債務	24	30

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
住宅ローン利用顧客	4,392百万円	1,663百万円
CA St Ives Pty Ltd	1,014	1,300
CA Nareburn Pty Ltd	1,746	2,600
CA Northbridge Pty Ltd	942	1,183
CA Wycombe Pty Ltd	1,340	1,503
CU Investment 1 LLC	-	2,377
計	9,437	10,628

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業取引(収入分)	1,935百万円	7,261百万円
営業取引(支出分)	2,775	1,847
営業取引以外の取引(収入分)	64	174
営業取引以外の取引(支出分)	70	66

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度50%、当事業年度49%、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50%、当事業年度51%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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
販売促進費	1,617百万円	1,473百万円
人件費	3,760	4,068
支払手数料	1,456	1,650
賞与引当金繰入額	529	701
役員賞与引当金繰入額	46	58
貸倒引当金繰入額	0	3
減価償却費	200	249
租税公課	1,500	1,633

(有価証券関係)

前事業年度(2023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29億69百万円、関連会社株式4億82百万円)は、市場価格のない株式等のため、時価を記載していません。

当事業年度(2024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44億77百万円、関連会社株式6億96百万円)は、市場価格のない株式等のため、時価を記載していません。

(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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024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	617	-
貸倒引当金	375	2
賞与引当金	191	257
販売用不動産評価損	1,623	1,873
固定資産償却超過額	68	115
その他	282	678
繰延税金資産小計	3,159	2,928
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	-	-
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,683	1,899
評価性引当額小計	1,683	1,899
繰延税金資産合計	1,475	1,028
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する資産	6	5
未収還付事業税	15	-
その他	-	1
繰延税金負債合計	21	7
繰延税金資産の純額	1,453	1,021

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
	(%)	(%)
法定実効税率	30.6	30.6
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1	0.8
受取配当金等永久に益金算入されない項目	0.9	0.6
住民税均等割	0.3	0.2
法人税の特別控除	-	1.9
評価性引当額の増減額	51.7	3.8
過年度法人税等	0.5	-
その他	1.0	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	20.0	33.4

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、グループ通算制度を適用しており、「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)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(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。

【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	849	28	11 (1)	867	236	47	630
	工具、器具及び備品	830	10	4 (0)	837	611	121	226
	土地	45	-	-	45	-	-	45
	その他	83	1	-	84	16	5	68
	計	1,808	41	15 (2)	1,834	864	175	970
無形 固定資産	商標権	17	-	0	16	11	1	5
	ソフトウェア	466	44	27	483	161	74	322
	その他	41	-	2	39	0	0	38
	計	525	44	30	539	172	76	366

(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	1,227	7	1,227	7
賞与引当金	626	842	626	842
役員賞与引当金	46	58	46	58

(2)【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。但し、事故その他やむを得ない事由により電子公告によることができないときは、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL https://www.cigr.co.jp/irinfo/stock/legal/
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54期)(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) 2023年6月27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

2023年6月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第55期第1四半期)(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日) 2023年8月10日関東財務局長に提出

(第55期第2四半期)(自 2023年7月1日 至 2023年9月30日) 2023年11月13日関東財務局長に提出

(第55期第3四半期)(自 2023年10月1日 至 2023年12月31日) 2024年2月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2023年6月28日関東財務局長に提出

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

2023年6月29日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。

2024年1月11日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号及び第4号(親会社の異動及び主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 自己株券買付状況報告書

報告期間(自2023年6月1日 至2023年6月30日) 2023年7月11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

2024年6月25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

< 連結財務諸表監査 >

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2023年4月1日から2024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2024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13,243百万円及び仕掛販売用不動産3,856百万円（連結総資産に占める割合は9.9%）を計上している。2023年においては、新型コロナウイルス感染症の影響が沈静化し、円安も追い風となりインバウンド需要の回復が進んだものの、ホテル施設毎に平均客室単価・客室稼働率の改善度合いには差が見受けられる。また、人手不足や原価の高騰などのリスクがある。</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）については、ホテル施設毎に作成された事業計画に基づいた想定平均客室単価、想定客室稼働率、割引率を使用し、正味売却価額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、必要に応じて、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想定平均客室単価、想定客室稼働率、割引率については、利用可能な外部データとの比較を行った。 ・評価の基礎となる平均客室単価、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。 ・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するほか、一部のホテル施設については視察を実施し、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。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社コスモスイニシアの2024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2024年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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

2024年6月25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2023年4月1日から2024年3月31日までの第55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2024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、当事業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13,243百万円及び仕掛販売用不動産3,856百万円（総資産に占める割合は10.9%）を計上している。</p> <p>2023年においては、新型コロナウイルス感染症の影響が沈静化し、円安も追い風となりインバウンド需要の回復が進んだものの、ホテル施設毎に平均客室単価・客室稼働率の改善度合いには差が見受けられる。また、人手不足や原価の高騰などのリスクがある。</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）については、ホテル施設毎に作成された事業計画に基づいた想定平均客室単価、想定客室稼働率、割引率を使用し、正味売却価額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、必要に応じて、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想定平均客室単価、想定客室稼働率、割引率については、利用可能な外部データとの比較を行った。 ・評価の基礎となる平均客室単価、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。 ・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するほか、一部のホテル施設については視察を実施し、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。

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。