

【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】	2026年6月17日
【事業年度】	第57期（自 2025年4月1日 至 2026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 経営管理本部経営企画部門長 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 経営管理本部経営企画部門長 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 (大阪市北区中崎西二丁目4番12号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月	2026年3月
売上高 (百万円)	107,349	123,374	124,588	129,528	149,296
経常利益 (百万円)	2,610	4,469	6,681	7,943	11,158
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,703	3,524	4,278	5,323	8,236
包括利益 (百万円)	1,796	5,051	4,398	5,118	8,397
純資産額 (百万円)	36,607	41,512	45,602	50,318	58,220
総資産額 (百万円)	145,210	157,384	173,333	176,849	185,567
1株当たり純資産額 (円)	1,063.23	1,205.03	1,317.35	1,455.07	1,677.18
1株当たり当期純利益 (円)	50.29	104.78	126.33	157.09	243.01
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	24.81	25.96	25.75	27.88	30.64
自己資本利益率 (%)	4.84	9.17	10.01	11.33	15.52
株価収益率 (倍)	8.51	4.71	7.51	7.07	4.63
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	10,547	2,748	9,314	3,544	3,850
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	745	634	956	1,025	151
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	13,093	3,885	11,033	1,983	6,523
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	33,049	33,540	34,381	27,767	25,148
従業員数 (人)	972	990	1,095	1,169	1,295
(外、平均臨時雇用者数)	(104)	(141)	(146)	(157)	(263)

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

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月	2026年 3 月
売上高 (百万円)	97,772	103,017	106,027	110,092	125,742
経常利益 (百万円)	3,227	3,659	5,608	8,110	9,455
当期純利益 (百万円)	1,959	4,926	3,733	3,633	6,176
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)	33,369	38,156	41,232	44,064	49,164
総資産額 (百万円)	137,639	145,925	156,974	160,698	164,662
1株当たり純資産額 (円)	984.82	1,125.51	1,217.11	1,300.17	1,450.49
1株当たり配当額 (円)	7.00	14.00	20.00	30.00	48.00
(内 1株当たり中間配当額)	-	-	(5.00)	(9.00)	(11.00)
1株当たり当期純利益 (円)	57.82	146.45	110.23	107.23	182.24
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	24.24	26.15	26.27	27.42	29.86
自己資本利益率 (%)	6.03	13.78	9.41	8.52	13.25
株価収益率 (倍)	7.40	3.37	8.61	10.36	6.17
配当性向 (%)	12.11	9.56	18.14	27.98	26.34
従業員数 (人)	599	601	612	638	640
(外、平均臨時雇用者数)	(53)	(61)	(66)	(64)	(73)
株主総利回り (%)	97.5	115.2	222.0	265.0	278.7
(比較指標：配当込みTOPIX)	(102.0)	(107.9)	(152.5)	(150.2)	(202.2)
最高株価 (円)	500	600	1,028	1,141	1,512
最低株価 (円)	387	405	483	630	946

- (注) 1. 第57期の1株当たり配当額のうち、期末配当額37.00円については、2026年6月24日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 最高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JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

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	M B O（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 J A S D A Q に上場
2011年 1月	分譲マンション累計供給戸数が10万戸を突破
2011年 7月	東京都港区に本社移転
2013年 6月	大和ハウス工業株式会社と資本業務提携契約を締結し、大和ハウスグループ会社となる
2013年 7月	東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所 J A S D A Q（スタンダード）に上場
2014年10月	株式会社コスモスライフサポート（現連結子会社）を設立
2016年12月	Cosmos Australia Holdings Pty Ltd（現連結子会社）を設立
2017年10月	株式会社コスモ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W00C（現連結子会社）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
2025年 3月	株式会社UPBONDと資本業務提携基本契約を締結
2025年10月	株式会社コスモスイニシア不動産投資顧問（現連結子会社）を設立
2026年 2月	持分法適用会社であった株式会社WOOCの株式を取得し連結子会社化
2026年 5月	中期経営計画2028を策定

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社14社並びに関連会社2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随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8社:会社総数9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」、アクティブシニア向け分譲マンション「イニシアグラン」及び新築一戸建「イニシアフォーラム」などの開発・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6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4社:会社総数5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「セレスージュ」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」、シェアレジデンス「nears」の賃貸管理・運営等を行っております。

連結子会社の株式会社WOOCは、「BIZcomfort」を中心としたレンタルオフィス事業、コワーキングスペース事業、住宅管理・サブリース事業、リフォーム・リノベーション事業、不動産仲介事業等を行っております。

・その他(不動産仲介・海外事業等)

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。

連結子会社の株式会社コスモスイニシア不動産投資顧問は、私募ファンドの組成・運用等のアセットマネジメント業務を行う準備を進めております。

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・販売などを行っております。

(3) 宿泊事業(当社及び子会社1社:会社総数2社)

当社は、アパートメントホテル「MIMARU」を中心とした宿泊施設の開発・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。

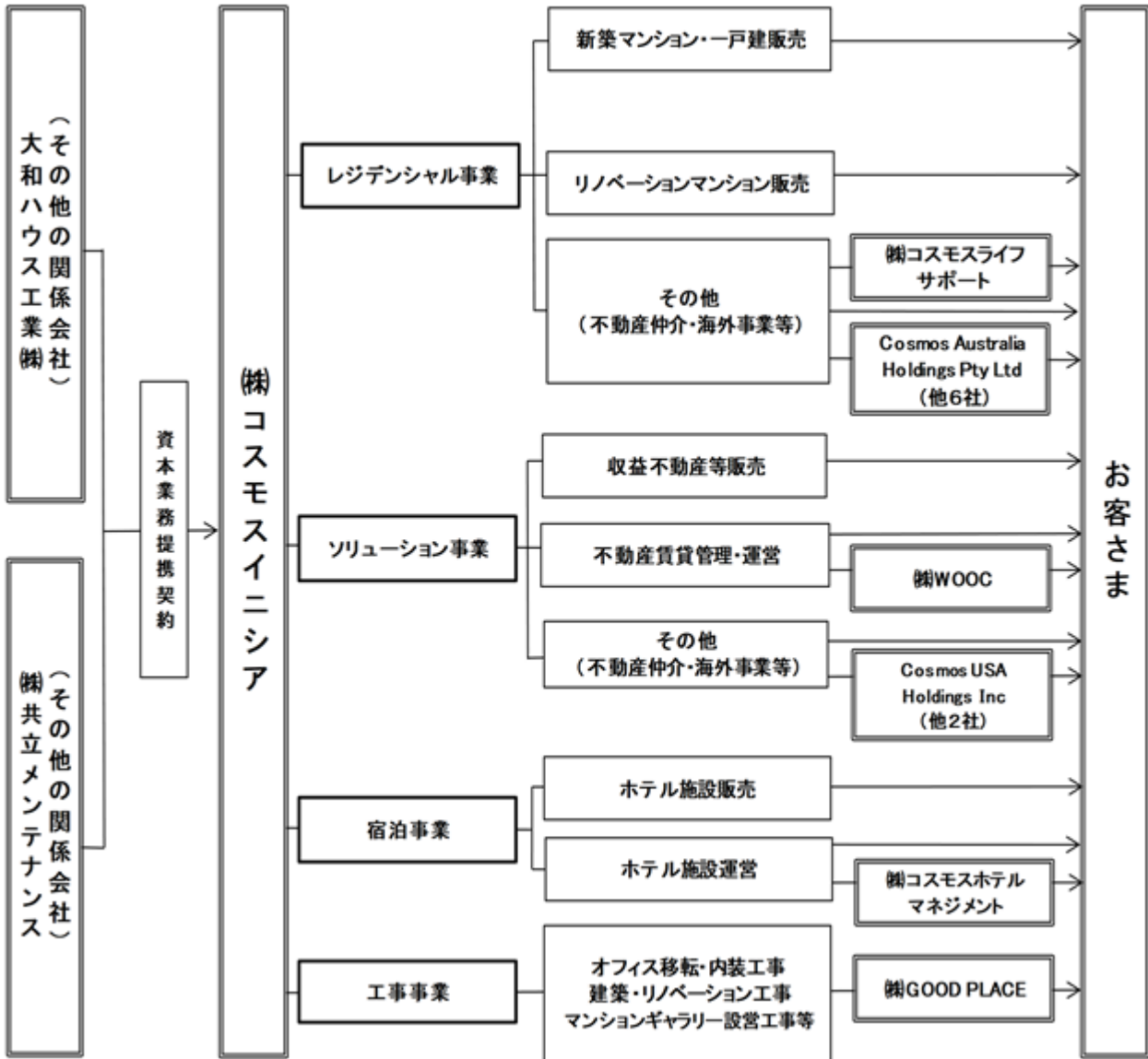
連結子会社の株式会社コスモホテルマネジメントは、「MIMARU」のホテル施設運営を行っております。

(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	東京都渋谷区	90	工事業	100.0	当社のマンションギャラリーの設 営等を行っている 当社への資金の預入を行っている 役員の兼任 1名
株式会社コスモホテルマネジ メント (注)7	東京都港区	90	宿泊事業	100.0	当社と不動産賃貸借契約を締結し ている 当社への資金の預入を行っている
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	100.0	当社より資金の貸付を行っている
株式会社コスモスイニシア不動産 投資顧問 (注)3	東京都港区	75	ソリューション 事業	100.0	なし
株式会社WOOC (注)4	東京都品川区	92	ソリューション 事業	66.7	当社と不動産賃貸借契約を締結し ている
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 69	レジデンシャル 事業	100.0	なし
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	100.0	なし
CU Investment 1 LLC (注)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	ソリューション 事業	80.0 (80.0)	当社は債務の保証を行っている
その他6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) 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	39.0	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	大阪市北区	162,602	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	東京都千代田区	22,971	寮事業 ホテル事業 その他	被所有 25.0	当社と資本業務提携契約を締結し ている 当社への役員派遣 1名

- (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. 2025年10月1日付にて、株式会社コスモスイニシア不動産投資顧問を新たに設立し連結子会社としております。
4. 2026年2月27日付にて、株式会社W00Cの株式を追加取得したことにより、持分法適用会社から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. 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	21,004百万円
	(2) 経常利益	3,028百万円
	(3) 当期純利益	2,032百万円
	(4) 純資産額	4,628百万円
	(5) 総資産額	7,798百万円

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、業容を拡大してまいりました。

「住まう」「働く」「遊ぶ」といった、人のコアな生活基盤において、不動産の利活用に対するニーズがますます多様化する中、当社はMission（存在意義）として、『「Next GOOD」お客さまへ。社会へ。一步先の発想で、一步先の価値を。』を掲げ、Values（大事にしている価値観）として「お客さま未来起点」「挑戦をクセに」「ワクワク基準」「相互リスペクト」を定めております。

これらを基本的な指針として、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

当社グループは、10年先を見据えた「Vision 2035」及び、その第一フェーズとなる3か年の「中期経営計画2028」（2026年5月12日付公表）を策定いたしました。

<Vision 2035>

「Vision 2035」のグループビジョンと、2035年度において目標とする当社の定量目標は、以下のとおりです。

グループビジョン	
“新しいあたりまえ”をつくる、暮らしのビジョナリーカンパニー。	
一人ひとりの想いに寄り添い、まだ言葉にならない願いに耳を傾け、それを次の時代の“あたりまえ”へと育てていく。安心や便利さを超えて、人がもっと自分らしく生きられる社会の実現に貢献していきたいと考えています。	
これからも私たちは、期待を超える安心や喜びをもたらす価値の創出に挑み続けます。そして、商品・サービスの提供を通じて社会課題を解決するため、お客さま、社会と共に多くの「Next GOOD」を創りだし、“新しいあたりまえ”へと育ててまいります。	
2035年度 定量目標	
経常利益	300億円
ROE	15%

<中期経営計画2028>

「中期経営計画2028」の基本方針と、最終年度（2028年度）において目標とする当社の定量目標は、以下のとおりです。

基本方針	
事業ポートフォリオの再構築による「収益の安定化と成長機会の最大化」の推進	
人・デジタルへの重点投資とサステナビリティ経営の実践による価値創造基盤の進化	
成長投資を支える財務基盤の強化と株主価値の向上	
2028年度 定量目標	
経常利益	140億円
ROE	13%

不動産販売事業の伸長に加え、ホテル運営事業、賃貸・運営事業のストック型ビジネスの拡充により、2029年3月期に経常利益140億円を達成し、次の成長ステージへの基盤構築を進めてまいります。

なお、「中期経営計画2028」では、利益指標を従来の営業利益から経常利益へ変更しております。これは、持分法投資損益や支払利息を含む経常的な収益力をより適切に反映するためであります。

(3) 経営環境

全般

当連結会計年度の日本経済は、米国の通商政策による影響等が見られたものの、雇用・所得環境の改善を背景に、景気は緩やかな回復基調を維持いたしました。一方で、米国の政策動向や国内の物価上昇の継続が日本経済を下押しするリスクに加え、金融・資本市場の変動や中東情勢の緊迫化による影響など、先行きの不透明感は依然として残る状況となりました。

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の増加により、緩やかな景気回復の継続が期待されます。一方で、金利・物価上昇が家計や企業活動に与える影響、国際的な政治情勢の不安定さなど、先行き不透明な状況は続いており、内外経済の下振れリスクを引き続き注視する必要があります。

レジデンシャル事業セグメント

当連結会計年度においては、首都圏・近畿圏の新築マンション市場で供給戸数が減少した一方、平均価格・平米単価はいずれも上昇し、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、成約件数の増加、成約価格の上昇基調が継続しました。

今後においては、建築費は、資材価格・労務費ともに高止まりが続いている中、中東情勢を背景とした原油価格高騰によるコスト増や、資材・設備等のサプライチェーンの混乱に伴う工期延伸のリスクにも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。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、人々の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

当連結会計年度においては、不動産投資市場は、金利上昇局面において投資家の選別姿勢が強まる中でも、取引は一定の水準を維持し、物件特性に応じた価格形成が進む傾向が見られました。また、賃貸住宅市場では、建築コストの上昇に伴う新規供給の抑制と根強い都心需要を背景に、賃料上昇が継続しました。

今後においては、金利上昇による期待利回りの上昇や、レジデンシャル事業セグメントと同様にコスト増や工期延伸のリスクに注視する必要がありますが、日本の不動産投資市場は底堅く、投資需要は引き続き堅調に推移すると考えられます。また、働き方やライフスタイル、消費行動の変化に伴い、不動産の利活用に対するニーズが多様化しており、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

当連結会計年度においては、観光市場は、好調なインバウンド需要が続き、2025年の訪日外国人旅行者数は初めて4,000万人を突破し、過去最高を更新しました。

今後においては、訪日外国人旅行者数の増加を背景に宿泊需要の拡大が期待される一方、中東情勢の影響が想定を超えて拡大・長期化する場合や世界経済の減速リスクがインバウンド需要やコスト・資材調達に与える影響については注視していく必要があります。一方、中長期的には、日本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

当連結会計年度においては、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。

今後においては、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

前中期経営計画の振り返り

2027年3月期を最終期とする「中期経営計画2026」は、コロナ禍以降の宿泊事業の急速な回復を主要因とした業績改善と経営基盤強化の進展を踏まえ、当初の5か年計画を1年前倒し、4か年での達成といたしました。最終年度に掲げていた営業利益目標100億円に対し125.3億円で着地し、営業利益率(8.4%)及び自己資本比率(30.6%)についても、目標を上回って達成いたしました。

中期経営計画2028の重点施策

これらの成果を土台として、「中期経営計画2028」における主要な取り組みは以下のとおりです。

a. 事業ポートフォリオの再構築

「中期経営計画2028」では、事業セグメントを住宅販売事業/収益不動産販売事業/ホテル運営事業/賃貸・運営事業/その他事業の5セグメントに再編し、各事業の特性に応じた経営管理と成長戦略の実現を通して、「収益の安定化と成長機会の最大化」を推進してまいります。

b. キャピタルアロケーション

既存の不動産販売事業の強化に加え、賃貸資産の取得やデジタル・新規領域への戦略投資を推進し、持続的な利益成長を通じて株主還元の拡充を図ります。計画期間中の投資計画は以下のとおりです。

投資区分	金額
販売用不動産（純増額）	550億円
（グロス投資額）	3,700億円（うち収益不動産2,100億円、海外200億円）
賃貸資産	180億円
デジタル・新規（M&A含む）	100億円
株主還元	60億円

c. 海外事業

人口増加や経済成長等により市場拡大が期待される進出済の三地域（豪州・シドニー、米国・テキサス州ダラス、ベトナム・ホーチミン）において、プロジェクト参画を通じ、中長期的な成長基盤の構築を進めてまいります。

d. 人・デジタルへの重点投資

（ ）人的資本の強化

「Next GOOD」の創造を通じた企業成長の源泉を「当社グループの従業員（人）」と位置づけ、「多様な人材が自分らしく輝き、互いの力を合わせ、躍動する企業グループ」を目指し、人的資本への投資を加速してまいります。

（ ）デジタル投資の強化

「デジタルを活用し、当社のプロセスとビジネスを変革することで、お客さまへ、社会へ、『Next GOOD』を生み出し続ける」をデジタルビジョンとして掲げ、プロセス変革・ビジネス変革・デジタル基盤の強化の3つの領域において施策を推進してまいります。

e. 株主還元

計画最終年度（2029年3月期）での配当性向目標を30%とする株主還元方針のもと、中長期的な企業価値向上に向けた成長・戦略投資を確保しつつ、段階的な配当性向の引き上げを計画しております。この方針のもと、初年度（2027年3月期）の配当性向は25%、年間配当金は1株当たり53円を見通しております。また、配当に加え、2026年6月より株主優待制度を導入し、株主還元の充実を図ってまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次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) ガバナンス

当社では、サステナビリティ関連のリスク及び機会が中長期的な企業価値に影響を与える重要な経営課題であると認識しております。サステナビリティ関連の取組については経営管理本部直下に設置されたサステナビリティ推進室が中心となって推進しており、同推進室は、各部門・グループ会社との連携を通じて、関連するリスク及び機会の把握・整理並びに施策の推進を行っています。また、取締役会は、年度ごとに本年度より定めた取組目標の進捗状況についての報告を受け、監督を行うこととしています。

(2) 戦略

私たちコスモスイニシアグループは、Missionを『「Next GOOD」お客さまへ。社会へ。一步先の発想で、一步先の価値を。』と定め、私たちの事業や活動を通じて、都市に“住まう”、“働く”、“遊ぶ”人々が『もっと楽しく、もっと安心に』暮らすことができる環境を創造することを目指しています。このMissionの実現を通じた持続的な企業成長の基盤の一つにサステナビリティ経営の推進を位置づけ、重点的に取り組む課題（マテリアリティ）を策定しました。具体的なプロセスと策定したマテリアリティについては、当社ウェブサイトに掲載しています。

< 当社HP：マテリアリティの策定プロセス >

<https://www.cigr.co.jp/sustainability/policy/>

サステナビリティに関して重点的に取り組む課題（マテリアリティ）とその取り組みは以下のとおりです。

新たな不動産の価値創出（テクノロジー／不動産×運営コンテンツ／コミュニティ創造）

当社グループは、不動産を起点に、テクノロジーや運営コンテンツのノウハウを掛け合わせることで、従来のハード提供にとどまらない新たな不動産価値の創出に取り組めます。また、入居者同士や地域とのつながりを育むコミュニティを創造し、暮らしの質の向上を図ります。これらの取組を通じて、社会やライフスタイルの変化に柔軟に対応し、競争優位性を有する持続的な事業モデルの構築を目指します。

既存事業並びにその周辺領域の新たな価値を創出すべく、新規事業等の開発部門が各事業部と連携し、新たな商品・サービスのインキュベーションに取り組んでおり、推進に際しては社内外のリソース活用や学びの機会の提供を行っています。加えてスタートアップを対象としたグローバルなプログラムに参加し、オープンイノベーションを推進しています。

近年ではインバウンド向けのアパートメントホテルMIMARUの開発・運営を行うとともに、「働く」と「暮らす」をシームレスにつなげ、あなたらしい働き方を叶えられるシェアオフィス「MID POINT」や、“ゆるやかな隣人”との心地よい暮らしを実現するシェアレジデンス「nears」の運営を行っています。

環境負荷の低減と資源の有効活用

当社グループは、事業活動が環境に与える影響を経営課題の一つと認識し、環境負荷の低減と資源の有効活用に取り組んでいます。新築建物における環境性能の向上や18年周期の長期修繕計画の採用、既存建物の活用等を通じて省エネルギー・省資源を推進するとともに、再生可能エネルギーの活用や廃棄物削減にも継続的に取り組んでいます。

具体的には、新築マンション全棟ZEH-M Orientedの実現に向けた取組や、リノベーションマンション販売・収益不動産販売における中古ストック再生の強化、地方自治体が所有する公共施設等を活用したアウトドアリゾート事業「ETOWA」の展開を進めるなど、事業を通じた環境負荷低減に取り組んでいます。これらの取組を通じて、環境課題への対応と事業の持続的な成長及び企業価値の向上を目指していきます。

将来にわたって安全・安心な都市でのくらしの実現

当社グループは、不動産事業を営む企業として、将来にわたって安全・安心な都市の暮らしを支える責任があると考えています。都市の暮らしの基盤となる安全・安心を高めるため、建物の品質・安全性の確保に加え、防災・減災への配慮や、災害時にも機能するレジリエントな住宅の提供に取り組むとともに、入居者や利用者、地域社会が支え合える環境づくりや、日頃からの信頼関係の構築を推進しています。新築分譲マンション「INITIA」（首都圏の一部の共同事業物件・関西の一部の物件を除く）においてマンション入居者と地域の皆様をつなぎ、災害時にも助け合えるコミュニティを形成することをめざす防災の取組「otonari」を実施しております。さらに、解体予定建物を活用した消防活動訓練の提供など、防災・減災に資する取組も展開しています。

これらの取組を通じて、当社グループは、安全・安心な都市の暮らしの実現と事業の持続的な発展の両立を目指していきます。

次世代を担う若者や子どもが健やかに成長できる都市環境づくり

当社グループは、住環境や都市空間の提供を通じて、次世代を担う若者や子どもが健やかに成長できる社会の実現に貢献することを重要な責務と捉えています。安全性や安心感に配慮した住まいづくりに加え、子育て世帯や地域コミュニティを支える仕組みの構築を進めます。また、地域や多様なステークホルダーとの連携を通じて、若者や子どもの学びや体験、地域との関わりを通じた成長機会の創出に寄与し、将来にわたって活力ある都市環境の形成を目指します。当期純利益の2%程度を投資予算枠とし、2023年度より開始した「Next Generation Challenge」（次世代を担う若者や子どもの健やかな成長に貢献する当社グループの取組）を継続的に推進しています。

多様な人材が自分らしく輝き、互いの力を合わせ、躍動できる企業

コスモスイニシアグループは、“人”を企業成長の源泉であると捉え、人的資本をサステナビリティ経営の中核に位置付けています。当社グループの「Vision 2035」に掲げる“新しいあたりまえ”は、お客さまの声に真摯に耳を傾け、お客さまの立場で考え、行動することから生まれます。私たちは、こうした価値創出を支える原動力こそが「人」であると捉え、人的資本への投資を加速させています。

当社グループは、各社の事業特性や“らしさ”を尊重しながら、「働きがいと働きやすさの追求」「多様な人材の活躍」「協働をベースとしたシナジーの創出」の三つを重点テーマに掲げ、人の成長と挑戦を通じて社会に“新しいあたりまえ”を提供し続けてまいります。

コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上

当社グループは、持続的な成長の前提として、コンプライアンス及びガバナンスの継続的な向上を重視しています。法令遵守の徹底に加え、リスク管理体制や内部統制の強化を進め、健全で透明性の高い経営を行います。また、社会からの信頼に応えるため、経営の実効性を高めるガバナンス体制の構築に取り組み、環境・社会の変化に対応できる経営基盤の強化を図ります。

なお、当社グループにおけるコーポレート・ガバナンスの体制及び運用状況の詳細については、「第4 提出会社の状況 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」に記載のとおりであります。

(3) リスク管理

サステナビリティに関する重点的に取り組む課題（マテリアリティ）の策定に際して、サステナビリティに関する中長期的なリスク・機会を洗い出したうえで、重要性について評価を行い、執行役員会議での協議を経て取締役会にて協議・決定しています。また、当社グループでは、サステナビリティ関連のリスク及び機会について、各部門及びグループ会社との連携を通じて把握・整理し、その重要性に応じて評価を行うとともに、サステナビリティ推進室が中心となって取りまとめ、取締役会に共有しています。これらのリスク及び機会については、社会環境の変化や事業環境の動向を踏まえ、必要に応じて見直しを実施してまいります。

(4) 指標及び目標

当社グループは、中期経営計画2028の策定に合わせて、マテリアリティごとに取組状況を把握・評価するための取組目標（KPI）を設定し、定量的・定性的なモニタリングを行っています。環境負荷の低減と資源の有効活用については、分譲マンションにおける低炭素認定住宅採用率100%やリノベーションマンションにおけるZEH・省エネ基準採用率70%の実現などを目標として掲げております。また、多様な人材が自分らしく輝き、互いの力を合わせ、躍動できる企業について、2029年度末時点で女性管理職比率30%・育児休業復職率100%を目標として掲げており、その実現に向けた施策を推進しております。その他のマテリアリティに関する指標及び目標については、当社ウェブサイトに掲載しています。

< 当社HP：取り組み目標（KPI） >

<https://www.cigr.co.jp/sustainability/kpi/>

3【事業等のリスク】

(1) リスク管理の取組み

当社は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。さらに、当社代表取締役を委員長とし、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、グループ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。

また、当社グループのリスクの全体像を把握するためリスクマップを作成し、取締役会において意見交換を行いながら、主要なリスクの抽出、評価、検討を実施しております。

(2) 当社グループの主要なリスク

当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある主要なリスクには以下のようなものがあります。なお、文中の将来に関する事項は、この有価証券報告書提出日（2026年6月17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。

分類	リスク項目
外部リスク	不動産市況に関するリスク
	不動産開発事業に関するリスク
	原価上昇によるリスク
	競合によるリスク
	海外情勢によるリスク
	法制度の変更によるリスク
	情報セキュリティに関するリスク
人材に関するリスク	
財務リスク	金利上昇によるリスク
災害リスク	自然災害・感染症によるリスク
内部リスク	法令・コンプライアンスに関するリスク
	品質不良によるリスク
	内部不正によるリスク

内部リスクが含まれるもの

外部リスク

リスク項目	不動産市況に関するリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・景気や金利、地価や新規供給等の動向により市況が悪化し、不動産に対する需要が低下するリスク ・住宅販売事業における消費者の住宅購入意欲の減退や、収益不動産販売事業における収益不動産の期待利回りの上昇により不動産販売価格が下落するリスク ・収益性の悪化、保有資産・販売用不動産の減損や評価損が発生するリスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・定期的な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、財務耐性力の検証を実施 ・複数のアセットや事業ポートフォリオをもつことによる景気変動リスクの分散

リスク項目	不動産開発事業に関するリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産開発事業において予期しない地中障害や土壌汚染の発見による追加費用が発生するリスク ・近隣地域の反対や開発予定地の権利調整が難航することによる事業の遅延や中止のリスク ・開発物件の施工難易度の高さ、ヒューマンエラーによる必要な手続きや調査の漏れ、法改正や行政の運用変更等による許認可取得の遅延や中止のリスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・外部専門家による地中障害等の事前調査や想定外の事象が発覚した際の速やかな対応と方針決定 ・追加費用の発生に備えた予備費の計上や悲観シナリオを想定した事業計画の策定 ・当社の企画開発部門と建築部門並びに法務部門の連携と事前協議による手続確認や調査の実施

リスク項目	原価上昇によるリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産開発事業における建築工事費やエネルギーコスト、人件費等の原価上昇による事業の収益性の悪化、それに伴う事業計画の中止や事業機会減少のリスク ・不動産開発事業における発注可能なゼネコンの減少や施工品質の低下、倒産や廃業による取引停止、それらに伴う不動産開発事業の遅延や停止、取引先への売掛金等の回収不能のリスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・市場における各種原価の価格変動要因の分析と適切な対策を講じることによるコストコントロール、予備費の読み込みや販売価格等への反映、悲観シナリオの計画策定によるリスク回避 ・発注可能なゼネコンの新規開拓や連携の強化、取引開始前の信用情報調査と適切な方針決定

リスク項目	競合によるリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産開発事業における用地取得の競争激化と仕入れ価格の上昇、それらに伴う収益性悪化や事業機会減少のリスク ・住宅販売事業における顧客獲得やアパートメントホテル事業への新規参入による競争の激化、それらに伴う費用増加や収益性悪化のリスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・定期的な市場調査や分析、顧客ニーズを先取りした商品の開発等による不動産価値の向上と差別化 ・グループ会社間の連携強化や既存事業を通じた顧客とのネットワークを活かした事業機会の獲得

リスク項目	海外情勢によるリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・国外の政治的、社会的な混乱、軍事的な活動による社会的緊張の高まり、経済環境や法規制の変動等による海外事業を含めた事業計画の中止、変更、想定外の追加コスト発生等のリスク ・訪日外国人旅行者数の減少によるホテル運営事業の業績悪化リスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・事前調査による政治情勢や紛争等の影響が低い国、地域の選定、その上での事業展開と海外地域の景気動向等の定期的な調査分析の実施 ・ホテル宿泊者のターゲットとする国や地域を分散することでの悪影響の軽減

リスク項目	法制度の変更によるリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産事業に影響が生じる法制度や各種税制等の変更が生じた場合の資産の取得や保有、売却の費用増加のリスク ・不動産取得に関する税制の変更による住宅購入者の負担増加、それに伴う購買意欲の減退と販売期間の長期化、投資商品への需要低下のリスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・各種法令や税制等の動向について、各種団体や専門家等からの情報を収集分析し、当社グループにて早期に事業への影響や対応を検討

リスク項目	情報セキュリティに関するリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・外部からのサイバー攻撃や不正アクセスによる情報システムの停止、不動産取引やホテル予約といった当社グループの営業活動や支払処理の停止、遅延による売上の減少や契約不履行、それらを利用した身代金要求への対応リスク ・内部的な要因によるシステム障害の結果として、個人情報や機密情報が外部流出することによる想定外の費用発生や信用毀損のリスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・セキュリティシステムの導入と専門部署の設置・対応による予防、万が一に備えたサイバー保険の加入 ・情報セキュリティに関する規程やルールを整備、標的型攻撃メール訓練の実施等の当社グループ役職員への教育と啓蒙

リスク項目	人材に関するリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少や人材の多様化による不動産開発や建築等の技術性、専門性の高い人材や、新規事業に必要な人材の確保が困難になることによる企業競争力の低下、待遇への不満による離職率や採用費用増加のリスク ・従業員の長時間労働による健康被害、労働基準に関する法制度の違反となることによる未払い賃金の発生や行政処分を課されることによる信用毀損のリスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・有給休暇の取得推奨、リモートワークの整備や処遇の向上、「コスモらしいジェンダーフリーを実現するプロジェクト」の推進等を通じた人的資本の強化と従業員が継続していきいきと働ける環境の整備 ・労働時間の把握のため勤怠管理システムの導入と管理、労働関係法令への抵触を防止するための定期的な長時間労働者のモニタリングと結果の共有、労働時間や勤怠管理に関する研修、教育の実施

財務リスク

リスク項目	金利上昇によるリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none">・市場金利の上昇、金融市場の混乱による資金調達の制約や資金調達コストの増大、それに伴う当社グループの事業機会の減少や収益性の悪化のリスク・市場金利の上昇等による住宅販売事業における住宅購入者の購買意欲の減退や、収益不動産販売事業における投資家の投資期待利回りの上昇等による販売価格の下落や損失発生リスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none">・定期的な景気動向の調査による計画立案や金融機関との事前協議、財務モニタリングによる資金量の確保、調達方法の対策実施・住宅ローン金利や不動産投資商品の利回りの変動に注視するとともに、住宅購入者のニーズに即した融資のご提案や賃料動向をふまえた投資用不動産の販売価格を設定

災害リスク

リスク項目	自然災害・感染症によるリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none">・大規模な地震、風水害、感染症の流行等の災害による当社グループ役職員の生命身体被害、就労制限や離職による事業停止、それに伴う売上げ減少や収益性悪化のリスク・大規模災害による当社保有不動産の毀損と価値の下落、開発事業の中止や遅延、建設途中や既存建物での想定外の事故発生、販売用不動産の引き渡し不可による契約不履行等のリスク・世界的な海外渡航の中止による訪日外国人旅行者数の減少、それに伴うホテル運営施設の営業休止による売上げ減少リスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none">・定期的な防災訓練の実施による災害時の安心安全の確保に努めるとともに、事前に災害発生時における事業継続行動計画（BCP）を策定することによる事業継続性への影響の軽減・BCPにより災害影響を最小限に抑える体制の整備、建設中の施工現場での耐震対策、不可抗力による契約不履行を防止するための法的整備の実施

内部リスク

リスク項目	法令・コンプライアンスに関するリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産開発事業における宅地建物取引業法や建築基準法等の主要な事業に関する法規制の違反による行政処分や業務停止、それらに伴う売上げの減少や信用毀損のリスク ・不動産販売やレンタルオフィス、ホテル等に関する広告規制の違反、中小受託取引適正化法や個人情報保護法に関する違反による行政処分、損害賠償費用の発生、信用毀損のリスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・当社事業の主要な法令の遵守のために事業部門内の業務フローやマニュアル、規程の整備、OJTによる周知徹底と教育の実施 ・本社コンプライアンス部門による全社従業員向けの研修教育、全社アンケートの実施、グループ各社の事業規模、業務特性に応じたルール策定や研修の実施

リスク項目	品質不良によるリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産開発事業やマンションリフォーム工事における設計や施工、賃貸管理する施設における管理の不備等による補修に伴う費用発生リスク ・アスベストや違法伐採等による禁止建材を使用した場合の対応や信用毀損リスク ・販売用不動産の施工品質の低下による一般消費者や取引先の信用毀損リスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・当社独自の「標準仕様書」「品質管理基準」を定めるほか、建設会社出身の専任スタッフによる事前検査・確認によって、設計・施工に関する継続的な品質管理体制を維持 ・不動産開発物件において事業計画承認前に建築上の問題点を確認することによりリスクの発生や影響を抑制

リスク項目	内部不正によるリスク
リスクの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・役職員による財務諸表に関する不正、贈賄等の汚職、ハラスメント、不適切な管理による個人情報の流出、インサイダー取引等による対象者の刑事罰、公的機関による調査、処分、それらに伴う信用失墜や売上の減少、損害賠償費用発生リスク
主な対策	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ全体の役職員が高い倫理観に従って行動できることを目的とした「コスモスイニシアグループ行動憲章」の制定と役職員に対する継続的な研修や教育啓蒙活動を実施 ・会計システムや情報セキュリティ、社内規程の整備による内部統制の構築、及び内部通報体制の整備による不正の防止

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、「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、米国の通商政策による影響等が見られたものの、雇用・所得環境の改善を背景に、景気は緩やかな回復基調を維持いたしました。一方で、米国の政策動向や国内の物価上昇の継続が日本経済を下押しするリスクに加え、金融・資本市場の変動や中東情勢の緊迫化による影響など、先行きの不透明感は依然として残る状況となりました。

不動産市場においては、首都圏の新築マンション市場で販売戸数が減少した一方、平均価格・平米単価は上昇し、価格上昇基調が継続いたしました。また、首都圏の中古マンション市場では、成約件数の増加、成約価格の上昇が続き、不動産投資市場においては、金利上昇局面において投資家の選別姿勢が強まる中でも、取引は一定の水準を維持し、物件特性に応じた価格形成が進む傾向が見られました。また、賃貸住宅市場では、建築コストの上昇に伴う新規供給の抑制と根強い都心需要を背景に、賃料上昇が継続しました。さらに、観光市場では、好調なインバウンド需要が続き、訪日外国人旅行者数は2025年に初めて4,000万人を突破し、過去最高を更新しました。

このような事業環境におきまして、当社は「中期経営計画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、企業価値のさら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1,855億67百万円となり、前連結会計年度末比87億17百万円増加いたしました。

当連結会計年度末の負債合計は1,273億46百万円となり、前連結会計年度末比8億15百万円増加いたしました。

当連結会計年度末の純資産は582億20百万円となり、前連結会計年度末比79億2百万円増加いたしました。

(単位：百万円)

	2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度末比
総資産	176,849	185,567	8,717
総負債	126,531	127,346	815
純資産	50,318	58,220	7,902
自己資本比率(%)	27.88	30.64	2.75

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、レジデンシャル事業及び工事事業において減収増益となった一方で、ソリューション事業及び宿泊事業において増収増益となったことにより、売上高1,492億96百万円（前連結会計年度比15.3%増）、営業利益125億37百万円（同32.6%増）を計上いたしました。また、受取配当金等により営業外損益が1億30百万円改善したほか、固定資産売却益2億38百万円及び持分法適用会社の連結子会社化に伴う段階取得に係る差益3億52百万円を特別利益として計上したことに加えて、賃上げ促進税制の適用に伴う税額控除の影響を織り込んだこと等により、経常利益111億58百万円（同40.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益82億36百万円（同54.7%増）を計上し、前連結会計年度比増収増益となりました。

(単位：百万円)

	2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度比	連結業績予想 期初公表値	連結業績予想比
売上高	129,528	149,296	19,767	152,000	2,703
営業利益	9,452	12,537	3,085	11,000	1,537
経常利益	7,943	11,158	3,215	9,600	1,558
親会社株主に帰属する当期純利益	5,323	8,236	2,913	6,500	1,736

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

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

a. レジデンシャル事業

レジデンシャル事業におきましては、新築マンション販売において引渡戸数が減少しましたが、リノベーションマンション販売において都心部・高価格帯商品へのシフトに伴い戸当たり販売価格が上昇したほか、売上総利益率も改善しました。また、前期に豪州での分譲住宅開発プロジェクトにおいて棚卸資産評価損を計上した反動があったこと等により、売上高482億88百万円（前連結会計年度比0.4%減）、セグメント利益22億円（同66.9%増）を計上いたしました。

< レジデンシャル事業の業績 >

（単位：百万円）

	2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度比	増減率（%）
売上高	48,498	48,288	210	0.4
新築マンション・一戸建販売	28,513	22,747	5,765	20.2
リノベーションマンション販売	19,203	24,587	5,383	28.0
その他（不動産仲介・海外事業等）	781	953	172	22.1
セグメント利益	1,317	2,200	882	66.9

新築マンション・一戸建販売には、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 >

	2025年3月期		2026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	457	26,340	350	22,700	108	3,640	13.8
リノベーションマンション	301	19,765	246	23,384	55	3,619	18.3

< 引渡数・売上高・売上総利益率 >

	2025年3月期			2026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	486	27,499	24.6	335	21,437	24.8
リノベーションマンション	297	18,980	14.3	260	24,379	15.4

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 >

（2026年3月31日現在）

	2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度比
新築マンション （戸）	228	208	20
完成在庫 （うち未契約完成在庫）	(206)	(189)	(17)

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、前期は高収益物件の引渡が中心であった影響を受け売上総利益率が低下した一方で、収益不動産等販売において引渡棟数が増加したこと等により、売上高636億16百万円（前連結会計年度比32.8%増）、セグメント利益44億16百万円（同1.8%増）を計上いたしました。

<ソリューション事業の業績>

（単位：百万円）

	2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度比	増減率（%）
売上高	47,912	63,616	15,703	32.8
収益不動産等販売	31,550	47,228	15,677	49.7
不動産賃貸管理・運営	15,655	15,726	71	0.5
その他（不動産仲介・海外事業等）	706	661	45	6.4
セグメント利益	4,337	4,416	78	1.8

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。

その他（不動産仲介・海外事業等）には、米国での中古賃貸アパートメントの再生販売事業を含んでおります。

<引渡数・売上高・売上総利益率>

	2025年3月期			2026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）	14	27,051	16.5	26	43,166	12.5

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、ホテル施設運営において訪日外国人旅行者数の増加を背景に好調な事業環境が続き平均客室単価が上昇したことに加え、ホテル施設販売において2棟の高収益施設の引渡があったこと等により、売上高290億68百万円（前連結会計年度比22.7%増）、セグメント利益91億88百万円（同35.6%増）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

（単位：百万円）

	2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度比	増減率（%）
売上高	23,686	29,068	5,381	22.7
ホテル施設販売	4,066	7,857	3,790	93.2
ホテル施設運営	19,619	21,210	1,591	8.1
セグメント利益	6,774	9,188	2,414	35.6

<ホテル施設（アパートメントホテル）運営状況>

	2025年3月期	2026年3月期
客室稼働率（%）	72.7	76.1
平均客室単価（千円）	50	52

d. 工事業

工事業におきましては、建築・リノベーション工事の受注が減少した一方で、売上総利益率が上昇したこと等により、売上高93億33百万円（前連結会計年度比4.9%減）、セグメント利益94百万円（前連結会計年度はセグメント損失58百万円）を計上いたしました。

<工事業の業績>

（単位：百万円）

	2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度比	増減率（%）
売上高	9,811	9,333	477	4.9
セグメント利益又はセグメント損失（ ）	58	94	153	-

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251億48百万円となりました。〔前連結会計年度末は277億67百万円〕

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

主に棚卸資産が87億99百万円増加したことや、法人税等の支払額が38億75百万円あった一方で、税金等調整前当期純利益を115億58百万円計上したことや、未収入金が29億65百万円減少したことから、38億50百万円の資金の増加となりました。〔前連結会計年度は35億44百万円の減少〕

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

主に有形固定資産の売却による収入が4億82百万円あったことや、関係会社株式の売却による収入が3億6百万円あった一方で、有形固定資産の取得による支出が7億24百万円あったことや、無形固定資産の取得による支出が2億7百万円あったことから、1億51百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は10億25百万円の減少〕

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

主に長期借入れによる収入が464億78百万円あった一方で、短期借入金が125億12百万円減少したことや、長期借入金の返済による支出が391億9百万円あったことから、65億23百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は19億83百万円の減少〕

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
自己資本比率（％）	26.0	25.7	27.9	30.6
時価ベースの自己資本比率（％）	10.6	18.5	21.3	20.5

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

（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。

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、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るため、記載しておりません。

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事項は、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1,855億67百万円となり、前連結会計年度末比87億17百万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1,666億21百万円となり、同20億22百万円増加いたしました。

これは、現金及び預金が同27億80百万円減少したこと並びに未収入金（流動資産その他）が同29億63百万円減少した一方で、仕掛販売用不動産が同69億52百万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189億45百万円となり、同66億94百万円増加いたしました。

これは、棚卸資産の一部について保有目的を変更したことに伴い有形固定資産が同52億38百万円増加したことや、持分法適用会社の連結子会社化に伴い、のれんを認識したことにより、無形固定資産が6億44百万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1,273億46百万円となり、前連結会計年度末比8億15百万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651億71百万円となり、同18億23百万円減少いたしました。

これは、短期借入金が同125億12百万円減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金同53億53百万円増加したこと及び未払金（流動負債その他）が同14億22百万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621億75百万円となり、同26億38百万円増加いたしました。

これは、長期借入金が同23億88百万円増加したことによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は582億20百万円となり、前連結会計年度末比79億2百万円増加いたしました。

これは主に、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82億36百万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、30.64%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197億67百万円増収の1,492億96百万円となりました。

主な要因は、レジデンシャル事業において新築マンション販売の引渡戸数が減少したこと等により同2億10百万円の減収、工事事業において受注が減少したこと等により同4億77百万円の減収となった一方で、ソリューション事業において収益不動産等販売の引渡棟数が増加したこと等により同157億3百万円の増収、宿泊事業においてホテル施設販売における一棟当たり販売価格が上昇したこと及びホテル施設運営における平均客室単価が上昇したこと等により同53億81百万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30億85百万円増益の125億37百万円となりました。

主な要因は、レジデンシャル事業において前期に豪州での分譲住宅開発プロジェクトにおける棚卸資産評価損を計上した反動があったこと等により同8億82百万円の増益、宿泊事業においてホテル施設販売における2棟の高収益施設の引渡があったこと等により同24億14百万円の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32億15百万円増益の111億58百万円となりました。

主な要因は、支払利息が同4億62百万円増加した一方で、受取配当金が同5億44百万円増加したことや、営業利益が同30億85百万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29億13百万円増益の82億36百万円となりました。

主な要因は、税金費用が同 4 億63百万円増加した一方で、固定資産売却益 2 億38百万円及び持分法適用会社の連結子会社化に伴う段階取得に係る差益 3 億52百万円を特別利益として計上したことや、経常利益が同32億15百万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」の最終年度にあたる2026年3月期の達成状況は以下のとおり、連結業績予想（2025年5月12日公表）との比較では、売上高は業績予想を下回ったものの、営業利益は業績予想を上回りました。

「中期経営計画2026」の経営目標との比較では、最終年度の経営目標として掲げた「営業利益100億円」「営業利益率6%」「自己資本比率30%」に対し、営業利益125.3億円、営業利益率8.4%、自己資本比率30.6%となり、すべての経営目標を達成いたしました。なお、同計画は5か年計画（2023年3月期～2027年3月期）として策定したものでありますが、計画期間を1年短縮し、2026年3月期において全目標を前倒して達成しております。

	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期		
	実績	実績	連結業績予想 期初公表値	実績	連結業績予想比
売上高	1,245.8億円	1,295.2億円	1,520.0億円	1,492.9億円	27.0億円
営業利益	74.2億円	94.5億円	110.0億円	125.3億円	15.3億円
自己資本比率	25.7%	27.9%	-	30.6%	-
ネット有利子負債	663.4億円	750.5億円	-	724.4億円	-
ネットD/Eレシオ	1.5倍	1.5倍	-	1.3倍	-

当社は、10年先を見据えた長期ビジョン「Vision 2035」と、計画期間を3か年とする「中期経営計画2028」（2026年5月12日付公表）を策定しました。「中期経営計画2028」の初年度となる2027年3月期の業績につきましては、売上高 1,880億円、営業利益136億円、経常利益110億円、親会社株主に帰属する当期純利益72億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、「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」の「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2028」最終年度において自己資本比率を30%程度の水準に維持し、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を進めることにより、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の維持を前提に、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2028」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2028」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2028」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。経済状況の変化等により、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。

5【重要な契約等】

(1) 取締役候補を指名する権利を有する旨の合意を含む資本業務提携契約

当社は、2024年1月11日付で大和ハウス工業株式会社（筆頭株主及びその他の関係会社）及び株式会社共立メンテナンス（その他の関係会社）との間で、3社間での資本業務提携契約（以下、「本契約」といいます。）を締結しており、本契約には両社が当社の取締役候補を指名する権利を有する旨の合意（以下、「当該合意」といいます。）が含まれております。

本契約に関する内容は以下のとおりであります。

本契約の相手先

大和ハウス工業株式会社

株式会社共立メンテナンス

両社との関係につきましては、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しております。

本契約の目的

株式会社共立メンテナンス（以下、「共立メンテナンス」といいます。）が大和ハウス工業株式会社（以下、「大和ハウス工業」といいます。）からその有する当社の普通株式を取得し、当社を大和ハウス工業及び共立メンテナンス双方の関連会社とすることにより、当社の自主性を尊重しつつ、当社の成長戦略の実現を図ると共に、大和ハウス工業及びその子会社・関連会社（以下「大和ハウスグループ」といいます。）、共立メンテナンス及びその子会社・関連会社（以下「共立メンテナンスグループ」といいます。）及び当社グループの事業提携によるシナジーを促進し、大和ハウスグループ、共立メンテナンスグループ及び当社グループの企業価値を向上させることを目的としております。

当該合意の内容及び目的

大和ハウス工業及び共立メンテナンスは、当社の取締役のうち、大和ハウス工業は2名、共立メンテナンスは1名の取締役候補を指名する権利を有しております。なお、両社と当社の連携を促進し、資本業務提携を推進することを目的としております。

取締役会における検討状況その他の当社における当該合意に係る意思決定に至る過程及び当該合意が当社の企業統治に及ぼす影響

当社は、3社間での本契約の締結により、当社事業の中長期的な成長及び当社の企業価値の向上が図れると判断しており、取締役候補を指名する権利についても両社の議決権所有割合から有する権利として妥当であり、また両社と当社の連携を促進し当該資本業務提携を推進するために合理的なものであると判断しております。また、本契約による当社グループの経営体制に大きな変更はなく、当該合意が当社の事業運営に与える影響及び企業統治に及ぼす影響は軽微であります。

(2) 財務上の特約が付された金銭消費貸借契約
当社

借入先	契約締結日	期末残高	返済期日	担保の内容	財務制限条項
都市銀行	2019年2月13日	565百万円	2026年6月30日	当社所有の販売用不動産	要件1
都市銀行・地方銀行	2024年12月20日	1,800百万円	2027年12月24日	なし	要件2・4・5
		4,400百万円	2029年12月25日		
		500百万円	2026年6月25日		
生命保険会社	2025年6月26日	2,500百万円	2026年6月30日	なし	要件1
地方銀行	2025年6月30日	986百万円	2029年6月30日	当社所有の仕掛販売用不動産	要件1
信託銀行・地方銀行	2025年12月11日	2,000百万円	2028年12月15日	なし	要件2・3

連結子会社

豪州子会社 (CA Naremburn Pty Ltd)

借入先	契約締結日	期末残高	返済期日	担保の内容	財務制限条項
信託銀行	2025年12月23日	2,770百万円	2026年6月30日	連結子会社所有の仕掛販売用不動産	要件1

各金銭消費貸借契約に付された財務制限条項の特約要件は以下となります。

- 要件1 . 当社の貸借対照表について、事業年度末の純資産額が直前事業年度末の純資産額の75%以上を維持すること
- 2 . 連結貸借対照表について、連結会計年度末の純資産額が直前連結会計年度末の純資産額の75%以上を維持すること
- 3 . 連結損益計算書について、経常利益が2期連続して損失を計上しないこと
- 4 . 連結損益計算書について、親会社株主に帰属する当期純利益が2期連続して損失を計上しないこと
- 5 . 大和ハウス工業株式会社の当社への出資比率が20%以上で維持されていること

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、898百万円であります。

その主なものは、宿泊施設の新設、並びに本社における基幹システムの構築に伴うものであります。

当連結会計年度の主要な設備としては、販売用不動産2,454百万円を収益不動産に保有目的を変更したため、固定資産に振り替えております。

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

(2026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	土地 (面積㎡)	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	85	-	96	182	565 (67)
MIMARU大阪 心斎橋NORTH (大阪市中央区)	宿泊事業	宿泊施設	1,333	1,121 (453.67)	5	2,460	- (-)
UCHIWA STAY OSAKA NAMBA (大阪市中央区)	宿泊事業	宿泊施設	150	-	47	198	- (-)

(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. UCHIWA STAY OSAKA NAMBAは、アパートメントホテルとして2025年12月に開業しております。

4. 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(㎡)
ピース網島	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

(2026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㎡)	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	19	-	14	34	238 (14)

(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	なんば駅前2 プロジェクト (大阪市中央区)	宿泊事業	宿泊施設	4,079	2,084	自己資金 及び借入金	2026年1月	2027年7月

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) (2026年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2026年6月17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】

(2026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)	-	5	25	152	58	13	6,750	7,003	-
所有株式数(単元)	-	5,921	7,127	226,915	17,878	30	80,934	338,805	30,719
所有株式数の割合(%)	-	1.75	2.10	66.98	5.28	0.01	23.89	100.00	-

(注) 1 . 自己株式15,779株については、「個人その他」に157単元、「単元未満株式の状況」に79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】

(2026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	38.20
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	25.02
三津 久直	兵庫県淡路市	551	1.63
MURAKAMI TAKATERU (常任代理人 三田証券株式会社)	SINGAPORE (東京都中央区日本橋兜町3番11号)	531	1.57
山路 孟	大阪府東大阪市	349	1.03
円田 陽一	奈良県大和高田市	329	0.97
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 (東京都港区虎ノ門二丁目6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
時津 昭彦	大阪市北区	295	0.87
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	226	0.67
計	-	24,311	71.73

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(2026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 15,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 33,864,800	338,648	(注)
単元未満株式	普通株式 30,719	-	-
発行済株式総数	33,911,219	-	-
総株主の議決権	-	338,648	-

(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】

(2026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	15,700	-	15,700	0.05
計	-	15,700	-	15,700	0.05

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

(取締役等に対する株式所有制度の概要)

当社の取締役(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。)及び当社の執行役員並びに一部の連結子会社の代表取締役に対して、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として譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。

(従業員に対する株式所有制度の概要)

当社及び連結子会社の従業員に対して、従業員が自社株式を取得することを容易にし、従業員の財産形成に役立てることを目的として、従業員持株会制度を導入しております。なお、従業員持株会に取得させる予定の株式の総数について特段の定めは設けておりません。

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、会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第13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】

会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づく取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2026年5月20日)での決議状況 (取得期間 2026年6月25日~2026年9月30日)	150,000	200,000,000
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	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	100.00	100.00

(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	2,390	550,473
当期間における取得自己株式	-	-

(注)1. 当事業年度における取得自己株式は、単元未満株式の買取り430株及び譲渡制限付株式の無償取得1,960株によるものです。

2. 当期間における取得自己株式には、2026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る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)	6,665	8,857,785	-	-
保有自己株式数	15,779	-	15,779	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2026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様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、株主の皆様に対する利益還元と継続的な成長に向けた投資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。

当事業年度（2026年3月期）は「中期経営計画2026」の最終年度にあたり、同計画で掲げた「持続的な増配をめざす」方針のもと、年間配当金として1株当たり48円（前事業年度比18円増配）といたしました。この結果、当事業年度の連結配当性向は19.8%となりました。

次年度（2027年3月期）以降につきましては、新たに策定した「中期経営計画2028」（2026年5月12日付公表）の株主還元方針に基づき、中長期的な企業価値向上に向けた成長・戦略投資を確保しつつ、計画最終年度（2029年3月期）における配当性向30%を目標としております。この方針のもと、次年度は配当性向を25%として、年間配当金は1株当たり53円（うち、中間配当金16円）を見通しております。

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。

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）
2025年11月7日 取締役会	372	11
2026年6月24日 定時株主総会決議（予定）	1,254	37

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）6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。

[その他の会議等]

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

また、各組織においては、執行役員及び各事業部・部門の組織長等が参画する場において、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、各事業の戦略等について議論を行い、その内容を踏まえて「組織ミッション」を策定しております。当該ミッションは、年度の事業運営の基本方針として共有され、各組織における業務執行の指針となるほか、経営方針との整合を図りながら、取締役会等における意思決定及び監督の基礎となる情報として活用されております。

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ごと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。)

(2026年6月17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 常務執行役員	玉寄 真也	○			○
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)	白川 純子	○	○	○	
取締役(監査等委員) (独立社外)	小野 英樹	○	○	○	
常務執行役員	伊藤 元志				○
常務執行役員	遠藤 充儀				○

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	3回 / 3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	玉寄 真也	11回 / 11回 (100%)
社外取締役	名島 弘尚	11回 / 14回 (79%)
社外取締役	富樫 紀夫	14回 / 14回 (100%)
社外取締役	小池 芳夫	12回 / 14回 (86%)
社外取締役	島 宏一	13回 / 14回 (93%)
社外取締役	江端 亘	14回 / 14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	3回 / 3回 (100%)
社外取締役(監査等委員)	白川 純子	14回 / 14回 (100%)
社外取締役(監査等委員)	小野 英樹	11回 / 11回 (100%)

(注) 1. 代表取締役会長高木嘉幸氏及び社外取締役吉田高志氏は2025年6月24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。また、取締役玉寄真也氏及び社外取締役小野英樹氏は2025年6月24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。

2. 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4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（65件）：株主総会に関する事項、決算に関する事項、取締役にに関する事項、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（50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	1回 / 1回（100%）
代表取締役社長	高智 亮大朗	3回 / 3回（100%）
社外取締役	島 宏一	3回 / 3回（100%）
社外取締役	江端 亘	3回 / 3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	1回 / 1回（100%）
社外取締役（監査等委員）	白川 純子	3回 / 3回（100%）
社外取締役（監査等委員）	小野 英樹	2回 / 2回（100%）

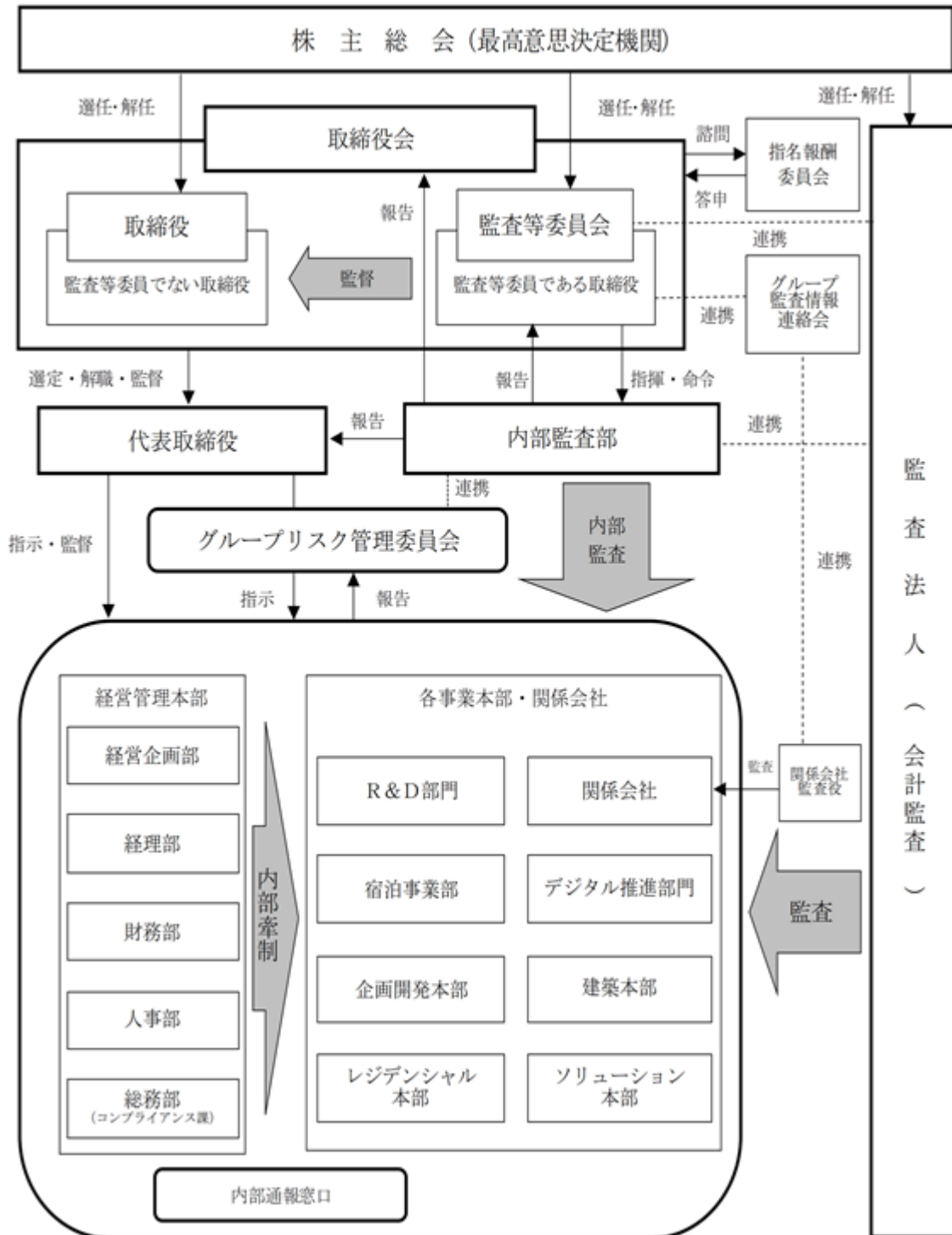
（注）代表取締役会長高木嘉幸氏及び社外取締役吉田高志氏は2025年6月24日開催の定時株主総会終結の時をもって退任しており、退任までに開催された指名報酬委員会の状況を記載しております。また、社外取締役小野英樹氏は2025年6月24日開催の定時株主総会で新たに選任され就任しており、就任以降に開催された指名報酬委員会の状況を記載しております。

(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
- ・取締役及び執行役員の報酬水準について

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。

(2026年6月17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。
- ・従業員向けの社内ホームページを利用して、コンプライアンス知識に関する情報を発信し、法改正情報やマニュアル改正内容などの広報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。
- ・次期中期経営計画における損益計画・投資計画の検討に際し、リスクイベントを想定したストレステストを実施しております。
- ・当社グループ会社の事業リスクに関するリスクマップを作成し、意見交換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）の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4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。
- ・現中期経営計画期間以降に向けて、10年後に向けた中長期経営方針と、2026年度を初年度とする次期中期経営計画の策定を行っております。

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。
- ・経営管理本部横断の「連結経営管理チーム」を組成し、管理項目や課題の整理を進めております。

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13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ほか、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。
- ・会計監査人から四半期ごとの監査の進捗状況の報告を受け、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。

中間配当の決定機関

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項に定める中間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、中間配当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

a. 2026年6月17日(有価証券報告書提出日)現在の当社の役員の状況は、以下のとおりです。

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)
代表取締役社長 社長執行役員	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	(注)5	66,419
取締役 専務執行役員 経営管理本部 本部長	岡村 さゆり	1964年4月26日生	1987年4月 当社入社 2014年4月 当社執行役員 2015年4月 当社経営管理本部 副本部長 2017年4月 当社常務執行役員 レジデンシャル本部 本部長 レジデンシャル本部分譲事業部 事業部長 2017年6月 当社取締役(現任) 2019年4月 当社専務執行役員(現任) 2021年4月 当社経営管理本部 本部長(現 任) 2025年6月 株式会社GOOD PLACE 取締役(現 任)	(注)5	47,863
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 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 常務執行役員 企画開発本部 本部長	玉寄 真也	1967年8月26日生	1991年4月 当社入社 2012年10月 当社不動産ソリューション本部賃 貸事業部オーナーシップ部 部長 2014年10月 当社住宅分譲本部マンション事業 部企画開発一部 部長 2017年4月 当社R&D本部宿泊事業推進部 部 長 2017年10月 株式会社コスモホテルマネジメ ント 取締役 2019年4月 当社執行役員 ソリューション本部ソリューショ ン事業部 事業部長 2022年4月 当社常務執行役員(現任) 企画開発本部 本部長(現任) 2025年4月 当社企画開発本部ソリューショ ン・宿泊事業部門長 2025年6月 当社取締役(現任)	(注)5	35,173

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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 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) 2025年4月 大和ハウス工業株式会社 上席執行役員 経理担当 2025年12月 同社経営管理本部 経理部長(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10月 大和ハウス工業株式会社 マン ション事業本部長 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) 2025年4月 大和ハウス工業株式会社 ハウジ ング・ソリューション本部マン ション事業本部長(現任) 2026年4月 同社東京本店長(現任)	(注)5	-
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 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) 2026年4月 株式会社共立メンテナンス 執行 役員(現任)	(注)5	-

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>1997年6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）取締役</p> <p>2003年4月 株式会社リクルート（現株式会社リクルートホールディングス）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（現グリーホールディングス株式会社） 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</p> <p>2018年4月 日本電解株式会社 社外取締役（監査等委員）</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 株式会社ももしもホットライン（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> 盟世熱線信息（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</p> <p>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></p> <p>Inspiro Relia, Inc., Infocon 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</p> <p>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 (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 株式会社コスモスモア(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	-
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	(注)6	-
取締役 (監査等委員)	小野 英樹	1961年9月20日生	1986年10月 サンワ・等松青木監査法人(現有 限責任監査法人トーマツ)入所 1990年6月 公認会計士登録 2000年5月 同所パートナー 2013年10月 同所執行役(人事担当)就任 2020年6月 同所IPO戦略統括室長就任 2023年10月 小野英樹公認会計士事務所開設 (現任) 2024年6月 株式会社ジャックス 社外監査役 (現任) 2024年9月 監査法人Bloom 独立非業務執行 役員(現任) 2025年6月 当社社外取締役(監査等委員) (現任)	(注)6	-
計					185,774

- (注)1. 当社の監査等委員会は、大戸聡氏、白川純子氏、小野英樹氏の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、同小池芳夫氏、同島宏一氏、同江端亘氏、同白川純子氏、同小野英樹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、同白川純子氏、同小野英樹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	
専務執行役員	岡村 さゆり	経営管理本部 本部長
常務執行役員	森田 和彦	建築本部 本部長
常務執行役員	玉嵯 真也	企画開発本部 本部長
常務執行役員	伊藤 元志	レジデンシャル本部 本部長
常務執行役員	遠藤 充儀	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	尾川 慎	レジデンシャル本部 副本部長 レジデンシャル本部分譲事業部 事業部長
執行役員	木下 修文	経営管理本部総務人事部門 部門長 <デジタル推進部門推進担当>
執行役員	竹内 明志	ソリューション本部 副本部長 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
執行役員	酒田 国靖	R & D部門 部門長 宿泊事業部 事業部長
執行役員	岸本 泰明	レジデンシャル本部流通事業部 事業部長

5. 2025年6月24日開催の第56期定時株主総会の終結の時から1年間

6. 2025年6月24日開催の第56期定時株主総会の終結の時から2年間

b . 2026年6月24日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役（監査等委員である取締役を除く。）9名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されますと、当社の役員の状況は、次のとおりとなる予定であります。

なお、当該定時株主総会の直後に開催予定の取締役会の決議事項の内容（役職名等）も含めて記載しております。

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)
代表取締役社長 社長執行役員	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	(注) 5	66,419
取締役 専務執行役員 経営管理本部 本部長	岡村 さゆり	1964年4月26日生	1987年4月 当社入社 2014年4月 当社執行役員 2015年4月 当社経営管理本部 副本部長 2017年4月 当社常務執行役員 レジデンシャル本部 本部長 レジデンシャル本部分譲事業部 事業部長 2017年6月 当社取締役（現任） 2019年4月 当社専務執行役員（現任） 2021年4月 当社経営管理本部 本部長（現 任） 2025年6月 株式会社GOOD PLACE 取締役（現 任）	(注) 5	47,863
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 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 常務執行役員 企画開発本部 本部長	玉寄 真也	1967年8月26日生	1991年4月 当社入社 2012年10月 当社不動産ソリューション本部賃 貸事業部オーナーシップ部 部長 2014年10月 当社住宅分譲本部マンション事業 部企画開発一部 部長 2017年4月 当社R&D本部宿泊事業推進部 部 長 2017年10月 株式会社コスモホテルマネジメ ント 取締役 2019年4月 当社執行役員 ソリューション本部ソリューシ ョン事業部 事業部長 2022年4月 当社常務執行役員（現任） 企画開発本部 本部長（現任） 2025年4月 当社企画開発本部ソリューシ ョン・宿泊事業部門長 2025年6月 当社取締役（現任）	(注) 5	35,173

取締役	名島 弘尚	1961年3月15日生	<p>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</p> <p>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） 2025年4月 大和ハウス工業株式会社 上席執行役員 経理担当 2025年12月 同社経営管理本部 経理部長（現任）</p>	(注)5	-
取締役	富樫 紀夫	1963年11月20日生	<p>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10月 大和ハウス工業株式会社 マンション事業本部長 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） 2025年4月 大和ハウス工業株式会社 ハウジング・ソリューション本部マンション事業本部長（現任） 2026年4月 同社東京本店長（現任）</p>	(注)5	-
取締役	小池 芳夫	1967年11月12日生	<p>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 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） 2026年4月 株式会社共立メンテナンス 執行役員（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	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>1997年6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)取締役</p> <p>2003年4月 株式会社リクルート(現株式会社リクルートホールディングス)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(現グリーホールディングス株式会社) 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</p> <p>2018年4月 日本電解株式会社 社外取締役(監査等委員)</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 U T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>盟世熱線信息(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</p> <p>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></p> <p>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</p> <p>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 (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 株式会社コスモスモア(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	-
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	(注)6	-
取締役 (監査等委員)	小野 英樹	1961年9月20日生	1986年10月 サンワ・等松青木監査法人(現有 限責任監査法人トーマツ)入所 1990年6月 公認会計士登録 2000年5月 同所パートナー 2013年10月 同所執行役(人事担当)就任 2020年6月 同所IPO戦略統括室長就任 2023年10月 小野英樹公認会計士事務所開設 (現任) 2024年6月 株式会社ジャックス 社外監査役 (現任) 2024年9月 監査法人Bloom 独立非業務執行 役員(現任) 2025年6月 当社社外取締役(監査等委員) (現任)	(注)6	-
計					185,774

(注)1. 当社の監査等委員会は、大戸聡氏、白川純子氏、小野英樹氏の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、同小池芳夫氏、同島宏一氏、同江端亘氏、同白川純子氏、同小野英樹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、同白川純子氏、同小野英樹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	
専務執行役員	岡村 さゆり	経営管理本部 本部長
常務執行役員	森田 和彦	建築本部 本部長
常務執行役員	玉嵯 真也	企画開発本部 本部長
常務執行役員	伊藤 元志	レジデンシャル本部 本部長
常務執行役員	遠藤 充儀	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	尾川 慎	レジデンシャル本部 副本部長 レジデンシャル本部分譲事業部 事業部長
執行役員	木下 修文	経営管理本部総務人事部門 部門長 <デジタル推進部門推進担当>
執行役員	竹内 明志	ソリューション本部 副本部長 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
執行役員	酒田 国靖	R & D部門 部門長 宿泊事業部 事業部長
執行役員	岸本 泰明	レジデンシャル本部流通事業部 事業部長

5. 2026年6月24日開催の第57期定時株主総会の終結の時から1年間

6. 2025年6月24日開催の第56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、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、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）白川純子氏は、弁護士として法的な専門知識と経験を有し、法律の見地から重要事項についての有効かつ的確な助言をいただけると判断しております。

独立社外取締役（監査等委員）小野英樹氏は、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。

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執行役員です。両社は当社の資本業務提携先ではありますが、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執行役員を現任されており、当社の経営全般に対し有効かつ的確な助言をいただけると判断しております。

社外取締役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

社外取締役は取締役会において、内部監査、監査等委員会による監査、会計監査及び内部統制についての報告を受け適宜意見を述べることにより、これらの監査と連携のとれた取締役の職務執行に対する監督機能を果たしております。

また、監査等委員である独立社外取締役は、監査等委員会の指揮命令下に内部監査部門を置き、承認した内部監査計画に基づく監査結果の報告を受けるほか、必要に応じて調査を求めると、内部監査部門と密接に連携を取り、当社グループ全体で効果的な監査が実施できるよう努めております。

会計監査人からは監査計画、期中レビュー、四半期経過説明、期末監査の内容等について報告を受ける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

有価証券報告書提出日現在、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小野英樹氏は、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3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：13回
- ・出席率：全員100%
- ・開催時間：平均58分

監査等委員会の主な議題

- ・決議、協議事項（19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、内部監査計画など
- ・報告事項（39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、大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

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、特に「新たな事業創造」として取り組む「海外事業」や「新たな運営コンテンツの開発」の実践状況にも注視しつつ、以下の方針の下に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、株主等との取引等
- 事業報告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2026」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
- 東証からの「株価を意識した経営」要請への対応

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：18回。書面決議を含む。) 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	15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。中期経営計画の方針・課題・基幹システム刷新・DX/AI活用状況などの確認も行った。
グループ会社監査役との情報交換	9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>11回(常勤監査等委員のみの場合も含む。)</p> <p>監査計画、監査報酬、監査結果・期中レビュー結果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・監査審査会による検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、内部監査部門が策定した内部監査計画を承認しております。内部監査部門は、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
6年間
- c. 業務を執行した公認会計士
下田 琢磨
成行 浩史
- d. 監査業務に係る補助者の構成
公認会計士5名・その他23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57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	54	-	62	-
連結子会社	-	-	-	-
計	54	-	62	-

(前連結会計年度)

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)

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	7	-	9	-
計	7	-	9	-

（前連結会計年度）

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

（当連結会計年度）

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57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、2025年6月24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110億円及び88億円であり、実績は125億37百万円及び107億73百万円であります。

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、代表取締役社長が委任を受けるものとし、指名報酬委員会の答申を踏まえて個人別の報酬額を決定するものとしております。

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

取締役の個人別報酬等の内容は、指名報酬委員会において役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、2025年6月24日開催の取締役会において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社長が最も適しているからであります。代表取締役社長が委任された権限を適切に行使するよう、指名報酬委員会の答申を踏まえて個人別の報酬等の額を決定するものとしております。

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

また、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

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。

2025年6月24日：取締役（監査等委員である取締役を除く）に対する報酬について

・指名報酬委員会の活動内容

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。

2025年4月28日：第56期（2025年3月期）の取締役の業績連動報酬の支給について

第57期（2026年3月期）の取締役の業績連動報酬の支給について

2026年1月26日：次期中期経営計画期間における役員報酬等について

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。)	240	122	92	25	5
取締役 (監査等委員) (社外取締役を除く。)	20	20	-	-	1
社外役員	30	30	-	-	7

(注) 1. 上記の支給人員には、無報酬の社外取締役1名を除いております。

2. 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	7	153
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	1	-
非上場株式以外の株式	-	-

(注) 非上場株式の減少した1銘柄につきましては、会社清算によるものであります。

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。

5【従業員の状況等】

(1)【人材戦略に関する基本方針等】

当社グループは、Missionとして『「Next GOOD」お客さまへ。社会へ。一步先の発想で、一步先の価値を。』を掲げ、Vision 2035「“新しいあたりまえ”をつくる、暮らしのビジョナリーカンパニー。」の実現に向け、企業成長の源泉を当社グループの従業員（人）であると考え、人的資本への投資を経営の中核の一つとして位置づけています。

そのうえで、性別、年齢、国籍、キャリア等にかかわらず多様な人材が活躍できることを前提に、グループ共通の人的資本経営Visionとして「多様な人材が圧倒的に自分らしく輝き、互いに力を合わせ、躍動する企業」を掲げています。グループ各社が市場に応じた柔軟でスピード感のある人材戦略を展開できるようにしつつ、「働きがいと働きやすさの追求」「多様な人材の活躍」「シナジーが生まれる組織づくり」という3つの重点テーマについては共通化して人材戦略を推進しています。

当社では、人材戦略及び経営戦略を実効性あるものとするためには、従業員の報酬が、企業として求める人材像や期待する役割発揮と整合していることが重要であると考えています。また従業員の報酬は単なる労務対価に留まるものではなく、従業員一人ひとりの成長や主体的な挑戦を後押しし、中長期的な企業価値向上につなげるための重要な投資とも位置づけています。また、従業員が主体的に挑戦・成長できるよう、役割・成果・成長の観点を踏まえた人材育成及びキャリア形成支援を行う方針としています。

そのため、従業員の給与については、担う役割の大きさや責任の範囲を基本としつつ、個々人の成果や貢献度、専門性及び付加価値を総合的に勘案して決定しています。また、年齢や在籍年数に依拠するのではなく、現在及び将来における企業価値創出への貢献可能性を重視し、役割・成果・成長の観点を踏まえた処遇を行う方針としています。賞与については、事業年度ごとの業績動向や経営目標の達成状況を踏まえつつ、個人の目標達成度や役割発揮の状況を反映させることで、人材戦略と整合した形で経営と個人の成果を適切に連動させる仕組みとしています。

また、出産・育児や介護等のライフイベントを含む多様な状況に応じて、従業員が継続的に活躍できる環境の整備を進めることも大切な方針の一つとしています。

なお、当社グループでは、重点テーマに紐づく指標や目標を設定し、継続的なモニタリングを行っていきます。これらの指標は、人事施策の実施状況そのものではなく、人材への投資が従業員の挑戦行動や組織の活性化につながり、最終的に企業価値の向上に寄与しているかを確認するための経営指標として位置づけています。当社グループは、今後も事業環境や人材を取り巻く状況の変化を踏まえながら、人材戦略、報酬・給付方針及び指標・目標を一体的に見直し、人材への投資と企業価値向上の好循環を実現することで、社会及び資本市場から期待される企業グループであり続けることを目指していきます。

人的資本経営の詳細の施策やKPIについては当社ウェブサイトをご参照ください。

< 当社HP：人的資本経営 >

<https://www.cigr.co.jp/company/humancapital/>

(2) 【従業員の状況】

連結会社の状況

(2026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	276 (39)
ソリューション事業	326 (109)
宿泊事業	311 (83)
工事事業	256 (14)
報告セグメント計	1,169 (245)
全社(共通)	126 (18)
合計	1,295 (263)

- (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、2025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。

提出会社の状況

(2026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)	平均年間給与との 対前事業年度増減率 (%)
640 (73)	37.8	10.2	9,342,813	14.5

セグメントの名称	従業員数(人)
レジデンシャル事業	248 (30)
ソリューション事業	237 (21)
宿泊事業	29 (4)
報告セグメント計	514 (55)
全社(共通)	126 (18)
合計	640 (73)

- (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。

労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

管理的地位にある労働者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額の差異

提出会社

当事業年度				
管理的地位にある労働者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)2	労働者の男女の賃金の額の差異(%) (注)1.3		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
23.8	81.8	59.3	62.6	33.9

(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. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第2号における育児休業等及び育児目的休暇の取得割合を算出したものであります。

3. 提出会社の労働者の賃金は、性別による処遇の差はありません。正規雇用労働者における賃金の差異が発生する理由としては、以下の3点が要因です。

- 上位管理職(主に執行役員以上)の社員に相対的に男性が多いこと
- 育児等で所定労働時間短縮勤務制度を利用している社員に女性が多いこと
- 正規雇用労働者のうち、職域を定めている職群の社員に女性が多いこと

連結子会社

当事業年度					
名称	管理的地位にある労働者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)2	労働者の男女の賃金の額の差異(%) (注)1		
			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	16.7	100.0	-	-	-
株式会社コスモホテルマネジメント	23.0	100.0	69.7	82.1	95.1
株式会社WOOC	23.1	-	53.2	75.4	93.7

(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. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

使用人その他の従業員のみを対象とした役員・従業員株式所有制度の内容

従業員を対象とした株式保有制度として、従業員持株会制度を導入しています。当該従業員株式所有制度の内容については、「1 株式等の状況 (8) 役員・従業員株式所有制度の内容」に記載しております。

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(2025年4月1日から2026年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年4月1日から2026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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,928	25,148
受取手形、売掛金及び契約資産	8,396	8,549
販売用不動産	1,465,635	1,463,189
仕掛販売用不動産	159,847	166,800
その他の棚卸資産	65	105
その他	17,160	15,915
貸倒引当金	1	30
流動資産合計	164,599	166,621
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,344	3,152
減価償却累計額	347	501
建物及び構築物(純額)	997	2,650
土地	252	1,393
その他	1,143	1,684
減価償却累計額	796	693
その他(純額)	346	991
有形固定資産合計	6,159	6,835
無形固定資産		
のれん	-	755
その他	794	682
無形固定資産合計	794	1,438
投資その他の資産		
投資有価証券	5,154	5,397
長期貸付金	754	920
繰延税金資産	1,421	1,965
その他	36,301	37,673
貸倒引当金	162	286
投資その他の資産合計	9,858	10,671
固定資産合計	12,250	18,945
資産合計	176,849	185,567

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,354	2,459
電子記録債務	-	3,825
短期借入金	2 23,856	2 11,344
1年内返済予定の長期借入金	2 21,862	2 27,215
債権流動化債務	3 2,000	3 2,000
未払法人税等	2,300	2,451
賞与引当金	1,532	1,888
役員賞与引当金	96	137
不動産特定共同事業出資受入金	4 5,000	4 4,710
その他	9 6,992	9 9,139
流動負債合計	66,994	65,171
固定負債		
長期借入金	2 54,620	2 57,009
不動産特定共同事業出資受入金	4 550	4 550
その他	9 4,365	9 4,615
固定負債合計	59,536	62,175
負債合計	126,531	127,346
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,815	5,820
利益剰余金	38,279	45,431
自己株式	10	7
株主資本合計	49,083	56,244
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	230	604
その他の包括利益累計額合計	230	604
非支配株主持分	1,004	1,371
純資産合計	50,318	58,220
負債純資産合計	176,849	185,567

【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高	1 129,528	1 149,296
売上原価	3 102,222	3 117,362
売上総利益	27,305	31,933
販売費及び一般管理費	2 17,853	2 19,396
営業利益	9,452	12,537
営業外収益		
受取利息	86	100
受取配当金	6	550
持分法による投資利益	77	97
その他	17	72
営業外収益合計	188	821
営業外費用		
支払利息	1,053	1,516
資金調達費用	402	326
投資有価証券評価損	-	345
その他	241	12
営業外費用合計	1,697	2,200
経常利益	7,943	11,158
特別利益		
固定資産売却益	-	238
関係会社株式売却益	25	-
段階取得に係る差益	-	352
その他	23	-
特別利益合計	49	591
特別損失		
固定資産除却損	14	12
投資有価証券評価損	-	177
その他	-	1
特別損失合計	14	191
税金等調整前当期純利益	7,977	11,558
法人税、住民税及び事業税	3,137	3,904
法人税等調整額	90	393
法人税等合計	3,047	3,510
当期純利益	4,930	8,048
非支配株主に帰属する当期純損失()	392	188
親会社株主に帰属する当期純利益	5,323	8,236

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
当期純利益	4,930	8,048
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	187	349
その他の包括利益合計	1,187	1,349
包括利益	5,118	8,397
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,487	8,610
非支配株主に係る包括利益	369	212

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	5,810	33,769	17	44,562
当期変動額					
剰余金の配当			813		813
親会社株主に帰属する当期純利益			5,323		5,323
自己株式の処分		4		7	12
自己株式の取得				0	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	4	4,510	7	4,521
当期末残高	5,000	5,815	38,279	10	49,083

	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	66	66	974	45,602
当期変動額				
剰余金の配当				813
親会社株主に帰属する当期純利益				5,323
自己株式の処分				12
自己株式の取得				0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	164	164	29	193
当期変動額合計	164	164	29	4,715
当期末残高	230	230	1,004	50,318

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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	5,815	38,279	10	49,083
当期変動額					
剰余金の配当			1,084		1,084
親会社株主に帰属する当期純利益			8,236		8,236
自己株式の処分		5		3	8
自己株式の取得				0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	5	7,152	3	7,160
当期末残高	5,000	5,820	45,431	7	56,244

	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	230	230	1,004	50,318
当期変動額				
剰余金の配当				1,084
親会社株主に帰属する当期純利益				8,236
自己株式の処分				8
自己株式の取得				0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	373	373	367	741
当期変動額合計	373	373	367	7,902
当期末残高	604	604	1,371	58,220

【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	7,977	11,558
減価償却費	341	337
貸倒引当金の増減額(は減少)	157	130
賞与引当金の増減額(は減少)	347	304
役員賞与引当金の増減額(は減少)	21	40
受取利息及び受取配当金	93	651
支払利息	1,053	1,516
持分法による投資損益(は益)	77	97
固定資産売却損益(は益)	-	236
投資有価証券評価損益(は益)	-	522
関係会社株式売却損益(は益)	25	-
段階取得に係る差損益(は益)	-	352
売上債権及び契約資産の増減額(は増加)	199	1,139
棚卸資産の増減額(は増加)	10,999	8,799
未収入金の増減額(は増加)	2,963	2,965
仕入債務の増減額(は減少)	773	2,735
未払金の増減額(は減少)	396	1,320
未払消費税等の増減額(は減少)	1,080	321
その他	512	1,883
小計	252	8,593
利息及び配当金の受取額	80	648
利息の支払額	1,049	1,515
法人税等の支払額	2,827	3,875
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,544	3,850
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	282	724
有形固定資産の売却による収入	0	482
無形固定資産の取得による支出	416	207
投資有価証券の取得による支出	202	125
関係会社株式の売却による収入	31	306
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	76
貸付けによる支出	15	132
その他	139	172
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,025	151
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)	3,744	12,512
長期借入れによる収入	35,507	46,478
長期借入金の返済による支出	29,914	39,109
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	3,150	4,710
不動産特定共同事業出資返還による支出	6,550	5,000
配当金の支払額	810	1,086
自己株式の取得による支出	0	0
非支配株主からの払込みによる収入	386	68
その他	8	71
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,983	6,523
現金及び現金同等物に係る換算差額	60	205
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	6,613	2,618
現金及び現金同等物の期首残高	34,381	27,767
現金及び現金同等物の期末残高	1 27,767	1 25,148

【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)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 14社

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。
なお、株式会社コスモスイニシア不動産投資顧問を新たに設立し、連結の範囲に含めております。

また、株式会社W00Cの株式を追加取得したことにより、持分法適用会社から連結子会社に変更し、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 2社

主要な会社名 Tin Nghia Land Investment Joint Stock Company

なお、株式会社W00Cの株式を追加取得したことにより、持分法適用会社から連結子会社に変更し、持分法適用の範囲から除外しております。

また、大和コスモスコンストラクション株式会社の株式を売却したことにより、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 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

連結子会社のうち、在外連結子会社の決算日は12月31日、国内連結子会社1社の決算日は2月28日であります。連結財務諸表の作成にあたっては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

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

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)

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

当社及び一部の国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)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。

(重要な会計上の見積り)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 販売用不動産等の評価

(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	65,635百万円
仕掛販売用不動産	59,847百万円

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	1,846百万円
------------------	----------

(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、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。正味売却価額は、販売見込額及び建設費の動向等を考慮した個別物件ごとの取得時、着工時又は売出価格決定時等の事業計画に基づき見積りを行っております。

主要な仮定

正味売却価額の算定にあたり、新築マンション販売等については直近の契約進捗率及び成約価格等、収益不動産等販売については賃料及び類似不動産の取引事例等、ホテル施設販売については直近の平均客室単価及び客室稼働率等、並びに市場の動向及び資材価格や労務費コスト動向等を踏まえた上で決定しております。また、必要に応じて不動産鑑定士による不動産鑑定評価を取得しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

経済状況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。

2. 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	1,421百万円
--------	----------

連結損益計算書計上額

法人税等調整額	90百万円
---------	-------

(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。

主要な仮定

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。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

経済状況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 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

販売用不動産等の評価

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	63,189百万円
仕掛販売用不動産	66,800百万円

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	876百万円
------------------	--------

2. 連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

(1) 算出方法

当社グループは、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。正味売却価額は、販売見込額及び建設費の動向等を考慮した個別物件ごとの取得時、着工時又は売出価格決定時等の事業計画に基づき見積りを行っております。

(2) 主要な仮定

正味売却価額の算定にあたり、新築マンション販売等については直近の契約進捗率及び成約価格等、収益不動産等販売については賃料及び類似不動産の取引事例等、ホテル施設販売については直近の平均客室単価及び客室稼働率等、並びに市場の動向及び資材価格や労務費コスト動向等を踏まえた上で決定しております。また、必要に応じて不動産鑑定士による不動産鑑定評価を取得しております。

(3) 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

経済状況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。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありません。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「有形固定資産」の「その他」に含めていた「土地」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を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「有形固定資産」の「その他」に表示していた252百万円は、「土地」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、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「有形固定資産の売却による収入」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、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた0百万円は、「有形固定資産の売却による収入」として組み替えております。

(税効果会計関係)

前連結会計年度において、「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」に独立掲記しておりました「減損損失」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度では「繰延税金資産」の「その他」に含めて表示しております。この表示の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組替を行っております。

この結果、前連結会計年度の注記において、繰延税金資産に表示していた「減損損失」70百万円、「その他」688百万円は、「その他」758百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1.担保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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
販売用不動産	30,806百万円	27,120百万円
仕掛販売用不動産	51,325	59,674
流動資産その他	66	1,754
建物及び構築物	-	1,332
土地	-	2,937
有形固定資産その他	-	269
計	82,198	93,088

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
短期借入金	2,956百万円	3,244百万円
1年内返済予定の長期借入金	18,862	22,882
長期借入金	41,504	42,337
計	63,322	68,463

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
差入保証金(投資その他の資産その他)	3,059百万円	2,862百万円

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
販売用不動産	3,489百万円	4,362百万円

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
投資有価証券（株式）	870百万円	119百万円

6. 保有目的の変更

前連結会計年度（2025年3月31日）

前連結会計年度において、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産267百万円を有形固定資産へ振り替えております。

当連結会計年度（2026年3月31日）

当連結会計年度において、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産及び仕掛販売用不動産4,904百万円を有形固定資産へ振り替えております。

7. 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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
住宅ローン利用顧客	2,878百万円	7,791百万円

8. 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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
受取手形	- 百万円	5百万円
売掛金	3,848	4,101
契約資産	69	847

9. 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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
契約負債	1,304百万円	1,147百万円

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
販売促進費	1,961百万円	1,696百万円
人件費	6,557	7,342
支払手数料	2,156	2,383
賞与引当金繰入額	1,129	1,346
役員賞与引当金繰入額	96	137
貸倒引当金繰入額	87	127
退職給付費用	101	107
租税公課	1,672	2,042

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
	1,846百万円	876百万円

(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並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
為替換算調整勘定:		
当期発生額	211百万円	349百万円
組替調整額	23	-
法人税等及び税効果調整前	187	349
法人税等及び税効果額	-	-
為替換算調整勘定	187	349
その他の包括利益合計	187	349

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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)	34,082	620	14,648	20,054
合計	34,082	620	14,648	20,054

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増減は、単元未満株式の買取りによる増加620株、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少14,648株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の 総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年6月25日 定時株主総会	普通株式	508	15	2024年3月31日	2024年6月26日
2024年11月8日 取締役会	普通株式	305	9	2024年9月30日	2024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

(決議予定)	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
2025年6月24日 定時株主総会	普通株式	711	利益剰余金	21	2025年3月31日	2025年6月25日

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026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)	20,054	2,390	6,665	15,779
合計	20,054	2,390	6,665	15,779

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増減は、単元未満株式の買取りによる増加430株及び譲渡制限付株式報酬制度に基づく無償取得による増加1,960株、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少6,665株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年6月24日 定時株主総会	普通株式	711	21	2025年3月31日	2025年6月25日
2025年11月7日 取締役会	普通株式	372	11	2025年9月30日	2025年12月8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

(決議予定)	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
2026年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,254	利益剰余金	37	2026年3月31日	2026年6月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
現金及び預金勘定	27,928百万円	25,148百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	161	-
現金及び現金同等物	27,767	25,148

2. 重要な非資金取引

当連結会計年度(自2025年4月1日至2026年3月31日)

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の固定資産振替額 4,904百万円

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
1年内	3,028	7,172
1年超	29,211	50,277
合計	32,240	57,449

(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。

貸付金は、持分法適用会社及び取引先に対する貸付であり、貸付先の信用リスクにさらされております。

投資有価証券は、主に持分法適用会社及び業務上の関係を有する企業の株式であり、業績変動リスク及び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、買掛金及び電子記録債務は、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、半期ごとに取引の計画・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(2025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	54,620	54,329	291

(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	1,543

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いません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

種類	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
現金及び預金	27,928	-	-	-	-	-
受取手形、売掛金及び契約資産	3,964	-	-	-	-	-
合計	31,893	-	-	-	-	-

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	23,856	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	21,862	-	-	-	-	-
長期借入金	-	29,088	16,182	2,250	7,100	-
債権流動化債務	2,000	-	-	-	-	-
合計	47,718	29,088	16,182	2,250	7,100	-

当連結会計年度（2026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	57,009	56,639	370

(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」、「電子記録債務」、「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)
非上場株式等	397

非上場株式等には、投資事業有限責任組合出資金（125百万円）を含んでおります。なお、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項及び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、非上場株式及び投資事業有限責任組合出資金は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	25,139	-	-	-	-	-
受取手形、売掛金及び契約資産	5,493	-	-	-	-	-
合計	30,632	-	-	-	-	-

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	11,344	-	-	-	-	-
長期借入金	27,215	25,002	17,268	14,739	-	-
債権流動化債務	2,000	-	-	-	-	-
合計	40,559	25,002	17,268	14,739	-	-

長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

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（2025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	-	54,329	-	54,329

当連結会計年度（2026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	-	56,639	-	56,639

（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（2025年3月31日）

非上場株式（連結貸借対照表計上額15億43百万円）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。

当連結会計年度（2026年3月31日）

非上場株式（連結貸借対照表計上額2億72百万円）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1億25百万円）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. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

その他有価証券について522百万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。

（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 2024年4月1日 至 2025年3月31日）127百万円、当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）134百万円であります。

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026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	2,733	3,271
貸倒引当金	49	92
賞与引当金	482	566
販売用不動産評価損	2,286	2,334
その他	758	946
繰延税金資産小計	6,310	7,212
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	2,436	2,812
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	2,156	1,968
評価性引当額小計	4,592	4,780
繰延税金資産合計	1,717	2,431
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する資産	5	9
資産計上借入利息	245	368
未収還付事業税	0	-
その他	44	88
繰延税金負債合計	296	465
繰延税金資産の純額	1,421	1,965

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(2025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	2,733	2,733
評価性引当額	-	-	-	-	-	2,436	2,436
繰延税金資産	-	-	-	-	0	296	(2)297

当連結会計年度(2026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)	-	-	-	-	-	3,271	3,271
評価性引当額	-	-	-	-	-	2,812	2,812
繰延税金資産	-	-	-	-	-	459	(2)459

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
	(%)	(%)
法定実効税率	30.6	-
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2	-
受取配当金等永久に益金算入されない項目	0.2	-
住民税均等割	0.2	-
法人税の特別控除	3.6	-
評価性引当額の増減額	5.9	-
連結子会社との税率差異	1.1	-
組合等における非支配持分帰属損益	1.4	-
その他	1.4	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.2	-

当連結会計年度は、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の差異が、法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

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

当社及び一部の国内連結子会社は、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。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2026年1月7日開催の取締役会において、当社の持分法適用会社である株式会社W00Cの株式を追加取得し、同社を連結子会社化するとともに、段階的に完全子会社化を進めることを決議いたしました。また、2026年2月27日に同社の株式を追加取得し、同社は当社の連結子会社(議決権比率66.7%)となりました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

名称 株式会社W00C

事業の内容 レンタルオフィス事業、コワーキングスペース事業、住宅管理・サブリース事業、リフォーム・リノベーション事業、不動産賃貸仲介事業、不動産売買仲介事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社は、株式会社W00Cと2017年12月に資本業務提携契約を締結しました。その後、2019年及び2021年に同社の株式を追加取得し、持分法適用会社としております。また、資本業務提携を通じて、両社が取り組むレンタルオフィス事業及びコワーキングスペース事業において、良好な協業関係のもとでシナジーを創出してまいりました。

今後、シナジーの一層の拡大と、両社一体の事業運営を通じて意思決定の迅速化を図るため、同社の株式を追加取得して連結子会社化するとともに、その後段階的に完全子会社化を進めることを決議いたしました。

(3) 企業結合日

2026年2月27日(株式取得日)

2026年2月28日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の取得

(5) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

- (6) 取得した議決権比率
- | | |
|-------------------|-------|
| 取得直前に所有していた議決権比率 | 33.0% |
| 企業結合日に追加取得した議決権比率 | 33.7% |
| 取得後の議決権比率 | 66.7% |
- (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠
当社が現金を対価として株式を取得したためであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

被取得会社の決算日は2月28日ですが、連結決算日との差異が3か月を超えないことから連結財務諸表の作成にあたっては同日現在の財務諸表を使用しております。なお、みなし取得日を2026年2月28日としており、また被取得会社は持分法適用会社であったため、2025年3月1日から2026年2月28日までの業績については「持分法による投資利益」として計上しております。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

企業結合日直前に保有していた持分の企業結合日における時価	868	百万円
企業結合日に追加取得した普通株式の対価 現金	888	百万円
取得原価	1,757	百万円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 66百万円

5. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

段階取得に係る差益 352百万円

6. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

755百万円

なお、識別可能な資産及び負債の特定並びに時価の算定が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、のれんは暫定的に算定された金額であります。

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力であります。

(3) 償却方法及び償却期間

効果の発現する期間にわたって均等償却する予定であります。なお、償却期間については現在算定中であり、

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,668	百万円
固定資産	1,123	百万円
資産合計	2,792	百万円
流動負債	819	百万円
固定負債	476	百万円
負債合計	1,295	百万円

8. 取得原価の配分

当連結会計年度末において、企業結合日における識別可能な資産及び負債の特定並びに時価の算定が未了であり、取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能な合理的情報に基づき暫定的な会計処理を行っております。

9. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結財務諸表に及ぼす影響の概算額及びその算出方法

売上高 7,933百万円

影響の概算額として、被取得会社の2025年3月1日から2026年2月28日の売上高を記載しております。なお、のれんの償却期間は算定中であり、取得原価の配分が完了していないため、損益情報は記載を省略しております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(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0.00%～0.79%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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
期首残高	23百万円	23百万円
連結子会社の取得に伴う増加額(注)	-	65
時の経過による調整額	0	0
期末残高	23	89

(注)当連結会計年度の「連結子会社の取得に伴う増加額」は、株式会社W00Cを連結子会社化したことによる増加であります。

(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(2025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76百万円に、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64百万円であります。

当連結会計年度(2026年3月31日)

当社及び連結子会社2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64百万円に、増床等に伴う増加額92百万円、連結子会社の取得に伴う増加額0百万円及び当連結会計年度の負担に属する金額13百万円を調整した143百万円であります。

(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(2025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	3,591百万円	3,848百万円
契約資産	121百万円	69百万円
契約負債	1,522百万円	1,304百万円

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、1,305百万円です。

なお、個々の契約により支払条件は異なるため、通常支払期限はありません。

当連結会計年度(2026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	3,848百万円	4,106百万円
契約資産	69百万円	847百万円
契約負債	1,304百万円	1,147百万円

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、985百万円です。

なお、個々の契約により支払条件は異なるため、通常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、当初に予想される契約期間が1年以内の契約については実務上の便法を適用し、注記の対象に含めておりません。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
1年以内	8,767百万円	10,508百万円
1年超	3,805百万円	695百万円
合計	12,572百万円	11,204百万円

(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 2024年4月1日 至 2025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	48,194	18,639	23,682	9,397	99,913
その他の収益（注）2	304	29,271	-	39	29,614
外部顧客への売上高	48,498	47,910	23,682	9,436	129,528
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	2	4	374	380
計	48,498	47,912	23,686	9,811	129,909
セグメント利益又はセグメント損失（ ）	1,317	4,337	6,774	58	12,371
セグメント資産	63,856	58,529	22,677	4,291	149,354
その他の項目					
減価償却費	66	61	99	70	298
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	416	74	128	61	681

	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	-	99,913
その他の収益（注）2	-	29,614
外部顧客への売上高	-	129,528
セグメント間の内部売上高又は振替高	380	-
計	380	129,528
セグメント利益又はセグメント損失（ ）	2,918	9,452
セグメント資産	27,495	176,849
その他の項目		
減価償却費	43	341
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	309	990

（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 2,918百万円には、セグメント間取引消去 4百万円、各セグメントに配賦していない全社費用 2,923百万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27,495百万円には、セグメント間取引消去 563百万円、全社資産28,058百万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43百万円には、セグメント間取引消去 10百万円、全社資産に係る償却額53百万円が含まれております。
- （4）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額309百万円には、セグメント間取引消去 19百万円、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329百万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」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1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 2025年4月1日 至 2026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	47,930	43,970	29,068	8,304	129,274
その他の収益(注)2	358	19,631	-	32	20,021
外部顧客への売上高	48,288	63,601	29,068	8,337	149,296
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	14	-	996	1,010
計	48,288	63,616	29,068	9,333	150,306
セグメント利益	2,200	4,416	9,188	94	15,899
セグメント資産	72,572	60,348	26,586	5,392	164,900
その他の項目					
減価償却費	66	54	107	55	283
のれんの未償却残高	-	755	-	-	755
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	81	312	737	8	1,139

	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	-	129,274
その他の収益(注)2	-	20,021
外部顧客への売上高	-	149,296
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,010	-
計	1,010	149,296
セグメント利益	3,361	12,537
セグメント資産	20,666	185,567
その他の項目		
減価償却費	53	337
のれんの未償却残高	-	755
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	18	1,157

(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 3,361百万円には、セグメント間取引消去 156百万円、各セグメントに配賦していない全社費用 3,204百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額20,666百万円には、セグメント間取引消去 5,079百万円、全社資産25,745百万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53百万円には、セグメント間取引消去 13百万円、全社資産に係る償却額66百万円が含まれております。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額18百万円には、セグメント間取引消去 53百万円、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71百万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」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1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 2024年4月1日 至 2025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 2025年4月1日 至 2026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 2024年4月1日 至 2025年3月31日）及び当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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のれんの未償却残高に関する情報の記載を省略しております。なお、被取得企業の決算日である2026年2月28日をみなし取得日として行った企業結合により発生したのれんであり、連結決算日との差異が3か月を超えないことから、のれんの償却額は発生しておりません。

【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日）及び当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

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 2024年4月1日 至 2025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	162,216	建築事業 都市開発事業 海外事業 その他	(被所有) 直接 38.2 間接 0.9	当社への 役員派遣 2人	債務の被保証	22,200	-	-
							保証料の支払	49	流動負債その他	31

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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	162,602	建築事業 都市開発事業 海外事業 その他	(被所有) 直接 38.2 間接 0.9	当社への 役員派遣 2人	債務の被保証	9,600	-	-
							保証料の支払	49	流動負債その他	25

（注）取引条件及び取引条件の決定方針等

保証料率は信用力を勘案し決定しております。なお、金融機関からの借入債務の保証となり、取引金額は対象となる借入の期末残高を記載しております。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額（円）	1,455.07	1,677.18
1株当たり当期純利益（円）	157.09	243.01

（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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	5,323	8,236
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）	5,323	8,236
普通株式の期中平均株式数（株）	33,887,744	33,894,298

（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	23,856	11,344	1.39	-
1年以内に返済予定の長期借入金	21,862	27,215	2.91	-
債権流動化債務	2,000	2,000	1.75	-
1年以内に返済予定のリース債務	9	9	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	54,620	57,009	1.70	2027年～2030年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	22	12	-	-
合計	102,372	97,592	-	-

(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)	25,002	17,268	14,739	-

【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	中間連結会計期間	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	26,850	64,882	86,068	149,296
税金等調整前中間(当期) (四半期)純利益(百万円)	3,958	6,044	5,929	11,558
親会社株主に帰属する中間(当期) (四半期)純利益(百万円)	2,734	4,114	4,126	8,236
1株当たり中間(当期)(四半期) 純利益(円)	80.68	121.40	121.76	243.01

(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(円)	80.68	40.73	0.36	121.25

(注) 当社は、第1四半期及び第3四半期について金融商品取引所の定める規則により四半期に係る財務情報を作成しておりますが、当該四半期に係る財務情報に対する期中レビューは受けておりません。

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,618	21,923
売掛金	6,109	6,587
販売用不動産	1,462,549	1,456,368
仕掛販売用不動産	151,185	156,068
その他の棚卸資産	7	2
前渡金	1,749	2,551
前払費用	419	351
その他	6,664	6,960
貸倒引当金	1	14
流動資産合計	144,283	142,799
固定資産		
有形固定資産		
建物	632	2,065
工具、器具及び備品	240	228
土地	45	2,982
建設仮勘定	4	1,525
その他	62	185
有形固定資産合計	986	5,886
無形固定資産		
商標権	3	3
ソフトウェア	646	393
その他	38	51
無形固定資産合計	689	449
投資その他の資産		
投資有価証券	673	278
関係会社株式	6,245	7,305
長期貸付金	6,595	6,636
破産更生債権等	1	-
長期前払費用	149	536
繰延税金資産	1,229	1,427
差入保証金	3,65,800	3,65,270
その他	645	674
貸倒引当金	2	2
投資その他の資産合計	14,738	15,527
固定資産合計	16,414	21,862
資産合計	160,698	164,662

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,258	-
電子記録債務	-	3,825
短期借入金	2 23,856	2 11,344
1年内返済予定の長期借入金	2 15,648	2 17,179
債権流動化債務	3 2,000	3 2,000
未払金	6 3,234	6 4,441
未払費用	6 378	6 398
未払法人税等	1,859	1,413
前受金及び契約負債	6 1,949	6 1,706
預り金	6 2,266	6 5,176
賞与引当金	1,197	1,369
役員賞与引当金	75	92
不動産特定共同事業出資受入金	4 5,000	4 4,710
その他	6 131	6 477
流動負債合計	59,856	54,135
固定負債		
長期借入金	2 52,137	2 57,009
資産除去債務	23	23
不動産特定共同事業出資受入金	4 550	4 550
その他	6 4,066	6 3,778
固定負債合計	56,777	61,362
負債合計	116,633	115,497
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	5,598	5,603
資本剰余金合計	5,753	5,758
利益剰余金		
利益準備金	413	522
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	32,908	37,891
利益剰余金合計	33,321	38,414
自己株式	10	7
株主資本合計	44,064	49,164
純資産合計	44,064	49,164
負債純資産合計	160,698	164,662

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高	1 110,092	1 125,742
売上原価	1 86,950	1 100,171
売上総利益	23,142	25,570
販売費及び一般管理費	1, 2 13,837	1, 2 14,797
営業利益	9,305	10,773
営業外収益		
受取配当金	1 50	1 560
その他	1 145	1 155
営業外収益合計	196	716
営業外費用		
支払利息	1 848	1 1,356
為替差損	166	-
資金調達費用	1 373	1 326
投資有価証券評価損	-	345
その他	1	6
営業外費用合計	1,390	2,034
経常利益	8,110	9,455
特別利益		
関係会社株式売却益	25	110
その他	-	0
特別利益合計	25	111
特別損失		
関係会社株式評価損	2,177	740
投資有価証券評価損	-	177
その他	14	6
特別損失合計	2,192	924
税引前当期純利益	5,944	8,642
法人税、住民税及び事業税	2,518	2,663
法人税等調整額	207	197
法人税等合計	2,310	2,465
当期純利益	3,633	6,176

【売上原価明細書】

区分	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	32,143	37.0	40,371	40.3
建物費用	32,686	37.6	39,728	39.7
労務費	968	1.1	1,208	1.2
その他費用	323	0.4	407	0.4
不動産賃貸費用	13,529	15.6	13,563	13.5
その他	7,299	8.4	4,892	4.9
計	86,950	100.0	100,171	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 2024年4月1日 至 2025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	5,593	5,748	332	30,168	30,501	17	41,232	41,232
当期変動額										
剰余金の配当						813	813		813	813
利益準備金の積立					81	81	-		-	-
当期純利益						3,633	3,633		3,633	3,633
自己株式の処分			4	4				7	12	12
自己株式の取得								0	0	0
当期変動額合計	-	-	4	4	81	2,739	2,820	7	2,832	2,832
当期末残高	5,000	154	5,598	5,753	413	32,908	33,321	10	44,064	44,064

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026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	5,598	5,753	413	32,908	33,321	10	44,064	44,064
当期変動額										
剰余金の配当						1,084	1,084		1,084	1,084
利益準備金の積立					108	108	-		-	-
当期純利益						6,176	6,176		6,176	6,176
自己株式の処分			5	5				3	8	8
自己株式の取得								0	0	0
当期変動額合計	-	-	5	5	108	4,983	5,092	3	5,100	5,100
当期末残高	5,000	154	5,603	5,758	522	37,891	38,414	7	49,164	49,164

【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

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

(2) デリバティブ

時価法

(3) 棚卸資産

個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

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。

当事業年度（自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日）

販売用不動産等の評価

1．当事業年度の財務諸表に計上した金額

貸借対照表計上額

販売用不動産	60,368百万円
仕掛販売用不動産	56,068百万円
損益計算書計上額	
売上原価に含まれる棚卸資産評価損	154百万円

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）

前事業年度まで区分掲記して表示しておりました「受取利息」（当事業年度は、60百万円）は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

前事業年度まで区分掲記して表示しておりました「受取保証料」（当事業年度は、29百万円）は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

（税効果会計関係）

前事業年度まで区分掲記して表示しておりました「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」の「貸倒引当金」（当事業年度は、5百万円）は、金銭的重要性が乏しくなったため、当事業年度より、繰延税金資産の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っております。

(貸借対照表関係)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
販売用不動産	27,683百万円	24,402百万円
仕掛販売用不動産	47,233	48,908
前渡金	66	191
建物	-	1,306
土地	-	2,937
建設仮勘定	-	269
有形固定資産その他	-	25
計	74,983	78,041

2. 上記 1 に対する担保に係る債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
短期借入金	2,956百万円	3,244百万円
1年内返済予定の長期借入金	12,648	12,846
長期借入金	39,020	42,337
計	54,625	58,427

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
差入保証金	3,059百万円	2,862百万円

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
販売用不動産	3,489百万円	4,362百万円

5. 保有目的の変更

当事業年度において、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産及び仕掛販売用不動産4,539百万円を有形固定資産へ振り替えております。

6. 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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
短期金銭債権	1,022百万円	732百万円
長期金銭債権	608	682
短期金銭債務	1,679	5,008
長期金銭債務	35	24

7. 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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
住宅ローン利用顧客	2,878百万円	7,791百万円
CA St Ives Pty Ltd	893	2,338
CA Nareburn Pty Ltd	2,483	2,898
CA Northbridge Pty Ltd	1,127	1,316
CA Wycombe Pty Ltd	1,433	1,672
CU Investment 1 LLC	2,347	2,510
計	11,164	18,527

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業取引(収入分)	10,065百万円	6,646百万円
営業取引(支出分)	1,067	1,484
営業取引以外の取引(収入分)	176	74
営業取引以外の取引(支出分)	49	52

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度47%、当事業年度46%、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53%、当事業年度54%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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
販売促進費	1,494百万円	1,304百万円
人件費	4,540	4,994
支払手数料	1,843	2,001
賞与引当金繰入額	958	1,081
役員賞与引当金繰入額	75	92
貸倒引当金繰入額	2	12
減価償却費	252	226
租税公課	1,625	1,989

(有価証券関係)

前事業年度(2025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55億55百万円、関連会社株式6億90百万円)は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

当事業年度(2026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70億91百万円、関連会社株式2億13百万円)は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026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	-	-
賞与引当金	366	431
販売用不動産評価損	1,931	1,802
固定資産償却超過額	175	193
関係会社株式評価損	996	1,229
その他	379	473
繰延税金資産小計	3,848	4,130
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	2,612	2,699
評価性引当額小計	2,612	2,699
繰延税金資産合計	1,235	1,431
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する資産	5	4
その他	1	-
繰延税金負債合計	6	4
繰延税金資産の純額	1,229	1,427

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026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	1.2	0.6
受取配当金等永久に益金算入されない項目	0.3	0.4
住民税均等割	0.2	0.2
法人税の特別控除	3.4	3.2
評価性引当額の増減額	10.8	1.0
その他	0.2	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.9	28.5

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。

(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	913	1,499	11	2,400	335	58	2,065
	工具、器具及び備品	888	117	239	766	537	66	228
	土地	45	2,937	-	2,982	-	-	2,982
	建設仮勘定	4	525	4	525	-	-	525
	その他	84	27	-	112	27	5	85
	計	1,936	5,105	255	6,786	900	130	5,886
無形 固定資産	商標権	16	1	4	13	9	1	3
	ソフトウェア	902	105	338	669	275	97	393
	その他	39	13	-	52	0	0	51
	計	958	119	342	734	285	99	449

(注) 建物、土地及び建設仮勘定の増加の主な要因は、保有目的の変更による販売用不動産及び仕掛販売用不動産からの振替額4,539百万円であります。

【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	4	14	1	17
賞与引当金	1,197	1,369	1,197	1,369
役員賞与引当金	75	92	75	92

(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。ただし、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	株主優待制度 対象となる株主 毎年3月末日を基準日とする株主名簿に記載又は記録された、300株以上保有の株主 株主優待の内容 当社グループが運営するアパートメントホテル「MIMARU」でご利用いただける、宿泊割引クーポンコード(割引額:15,000円)を1コード進呈 進呈時期 毎年6月上旬にご案内を送付予定

(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おりません。

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56期)(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日) 2025年6月20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

2025年6月20日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書及び確認書

(第57期中)(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日) 2025年11月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2025年5月22日関東財務局長に提出

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

2025年6月25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。

(5) 自己株券買付状況報告書

報告期間(自 2026年5月1日 至 2026年5月31日) 2026年6月8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

2026年6月17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	下田 琢磨
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	成行 浩史

< 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2025年4月1日から2026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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

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、レジデンシャル事業及びソリューション事業並びに宿泊事業において不動産の販売を行っている。会社は、当連結会計年度末の連結貸借対照表において、販売用不動産63,189百万円及び仕掛販売用不動産66,800百万円（連結総資産に占める割合は70.1%）を計上している。これは主に会社が開発し、販売する新築マンション、収益不動産、ホテル施設である。</p> <p>「（重要な会計上の見積り）」に記載のとおり、収益性の低下した販売用不動産等（販売用不動産及び仕掛販売用不動産）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いる。正味売却価額は、販売見込額及び建築費の動向等を考慮した個別物件ごとの取得時、着工時又は売出価格決定時等の事業計画に基づき見積りを行っている。正味売却価額の算定にあたっては、新築マンション販売等については直近の契約進捗率及び成約価格等、収益不動産販売等については賃料及び類似不動産の取引事例等、ホテル施設販売については直近の平均客室単価及び客室稼働率等、並びに市場の動向及び資材価格や労務費コスト動向等を踏まえた上で決定している。</p> <p>不動産市場は、地域によって大きく異なり、価格、需要、供給の変動が著しいという特徴がある。また、不動産の開発事業は、建築遅延、コストの超過などの要因により、事業計画に変更が生じ、販売用不動産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなるリスク等が存在する。したがって、正味売却価額の算定は、経営者の予測において主観的な判断を伴うものである。</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、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"> ・収益性の低下に影響する事象が発生している物件（以下「把握された物件」という）を把握するために、取締役会等各種会議体の議事録や事業計画を閲覧するとともに、不動産市場や販売状況、建築コストの動向について、所管部署への質問を実施した。 ・把握された物件のうち、完成在庫については、販売見込額や、将来の販売計画期間及びその期間に渡り発生するコストを確かめるために、必要に応じて視察を行い、所管部署への質問を実施するとともに、過去の実績との整合性を確認した。 ・把握された物件のうち、開発中の在庫については、販売見込額と開発原価の妥当性を検討した。販売見込額については周辺取引事例等との比較を行った。開発原価については、主要な原価の実績が、事業計画における予算の範囲内であることを確認した。必要に応じ視察を実施し、開発スケジュールや把握されたリスクが事業計画における予算に適切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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。

監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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2026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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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

2026年6月17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 下田 琢磨

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 成行 浩史

<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2025年4月1日から2026年3月31日までの第57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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

販売用不動産等の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産等の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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