

【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】	平成28年6月23日
【事業年度】	第47期（自平成27年4月1日至平成28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 高木 嘉幸
【本店の所在の場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【電話番号】	(03)5444-3220
【事務連絡者氏名】	経理財務部 部長 中崎 健一
【最寄りの連絡場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【電話番号】	(03)5444-3220
【事務連絡者氏名】	経理財務部 部長 中崎 健一
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社コスモスイニシア西日本支社 (大阪府北区中崎西二丁目4番12号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月
売上高 (百万円)	80,200	85,824	67,441	75,620	87,022
経常利益 (百万円)	1,398	2,100	1,386	1,351	2,959
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失() (百万円)	1,334	1,073	1,259	1,735	3,639
包括利益 (百万円)	1,085	701	1,308	1,773	3,540
純資産額 (百万円)	14,425	13,109	14,156	15,929	19,470
総資産額 (百万円)	58,375	48,170	70,754	82,794	102,293
1株当たり純資産額 (円)	1,544.22	1,522.45	417.49	469.79	574.21
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額() (円)	71.48	134.96	41.52	51.18	107.33
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	7.74	-	17.03	-	-
自己資本比率 (%)	24.71	27.22	20.01	19.24	19.03
自己資本利益率 (%)	9.40	-	9.24	11.54	20.56
株価収益率 (倍)	8.42	-	10.67	11.88	4.05
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	9,130	8,525	23,682	5,059	17,434
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	24	132	229	137	1,032
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	17,581	8,475	24,892	9,259	18,201
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	8,437	8,394	9,382	13,438	13,124
従業員数 (人)	397	373	427	446	490
(外、平均臨時雇用者数)	(420)	(437)	(457)	(499)	(517)

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

2. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益又は当期純損失」を「親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失」としております。

3. 第44期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。また、第46期及び第47期につきましては、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 第44期の自己資本利益率につきましては、親会社株主に帰属する当期純損失であるため記載しておりません。

5. 第44期の株価収益率につきましては、1株当たり当期純損失である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43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月
売上高 (百万円)	70,037	75,529	55,315	64,332	74,752
経常利益 (百万円)	1,355	2,173	1,332	1,421	2,664
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	1,413	297	1,707	1,883	3,439
資本金 (百万円)	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
発行済株式総数					
普通株式 (千株)	11,639	12,482	33,911	33,911	33,911
優先株式	3,150	3,150	-	-	-
劣後株式	5	-	-	-	-
純資産額 (百万円)	12,440	11,528	12,973	14,857	18,297
総資産額 (百万円)	48,009	35,675	56,686	69,337	89,105
1株当たり純資産額 (円)	1,714.82	1,649.19	382.61	438.16	539.61
1株当たり配当額					
普通株式	-	-	-	-	7.00
(内1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
第1種優先株式 (円)	195.00	194.00	-	-	-
(内1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
劣後株式	-	-	-	-	-
(内1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額又は 1株当たり当期純損失金額 () (円)	79.26	72.82	56.27	55.55	101.45
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益金額 (円)	8.19	-	23.08	-	-
自己資本比率 (%)	25.91	32.31	22.89	21.43	20.53
自己資本利益率 (%)	11.72	-	13.93	13.54	20.75
株価収益率 (倍)	7.60	-	7.87	10.94	4.29
配当性向 (%)	-	-	-	-	6.90
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	243 (152)	239 (155)	273 (167)	283 (191)	305 (205)

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 第44期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。また、第46期及び第47期につきましては、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第44期の自己資本利益率につきましては、当期純損失であるため記載しておりません。

4. 第44期の株価収益率につきましては、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

5. 第43期において第1種優先株式10株を1株に併合しております。

2【沿革】

年月	事項
昭和44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
昭和49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
昭和49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
昭和52年5月	宅地建物取引業者免許(建設大臣(1)第2361号)を取得
昭和52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
昭和60年1月	不動産仲介事業を本格的に開始
昭和60年3月	株式会社リクルートコスモスに商号変更 日環建物株式会社を吸収合併
昭和61年7月	不動産賃貸事業を本格的に開始
昭和61年10月	当社株式を店頭登録
昭和62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
平成2年1月	株式会社コスモスマア(現連結子会社)を設立し、リフォーム等工事業を開始
平成2年4月	一級建築士事務所を設置
平成2年9月	オーストラリア・クイーンズランド州・ブリスベン市に、Cosmos Australia Pty Ltd(現連結子会社)を設立し、海外事業を本格的に開始
平成8年4月	戸建住宅の販売事業を本格的に開始
平成10年10月	お客さま相談窓口「コスモスホットライン」を設置
平成16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
平成17年6月	MBO(マネジメント・バイアウト)の手法により、リクルートグループから独立
平成18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
平成21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
平成21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
平成22年10月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQに上場
平成23年1月	分譲マンション累計供給戸数が10万戸を突破
平成23年7月	東京都港区に本社移転
平成25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
平成25年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
平成26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

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社9社並びに関連会社2社により構成されており、事業は不動産販売事業、不動産販売代理事業、不動産賃貸事業、不動産流通事業、工事事業、海外事業及びこれらに附帯する事業を行っております。

当社グループが営む主な事業内容、各関係会社等の当該事業における位置付けなどは次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) 不動産販売事業

・不動産販売事業(当社)

当社は、「イニシアシリーズ」等の新築マンション販売、「コスモアベニューシリーズ」等の新築一戸建販売、「ザ・ロアハウスシリーズ」のタウンハウス販売及びリノベーションマンション販売を行っております。

・不動産販売代理事業(当社)

当社は、新築マンションの販売代理等を行っております。

(2) 不動産賃貸事業(当社)

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

(3) 不動産流通事業(当社)

当社は、買い替え等の中古物件需要に対応するマンションの仲介、マンション及び事業用地等の土地・建物の仲介、中古マンション買取再販(リニューアル)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。

(4) その他事業

・工事事業(株式会社コスモスモア、関連会社2社:会社総数3社)

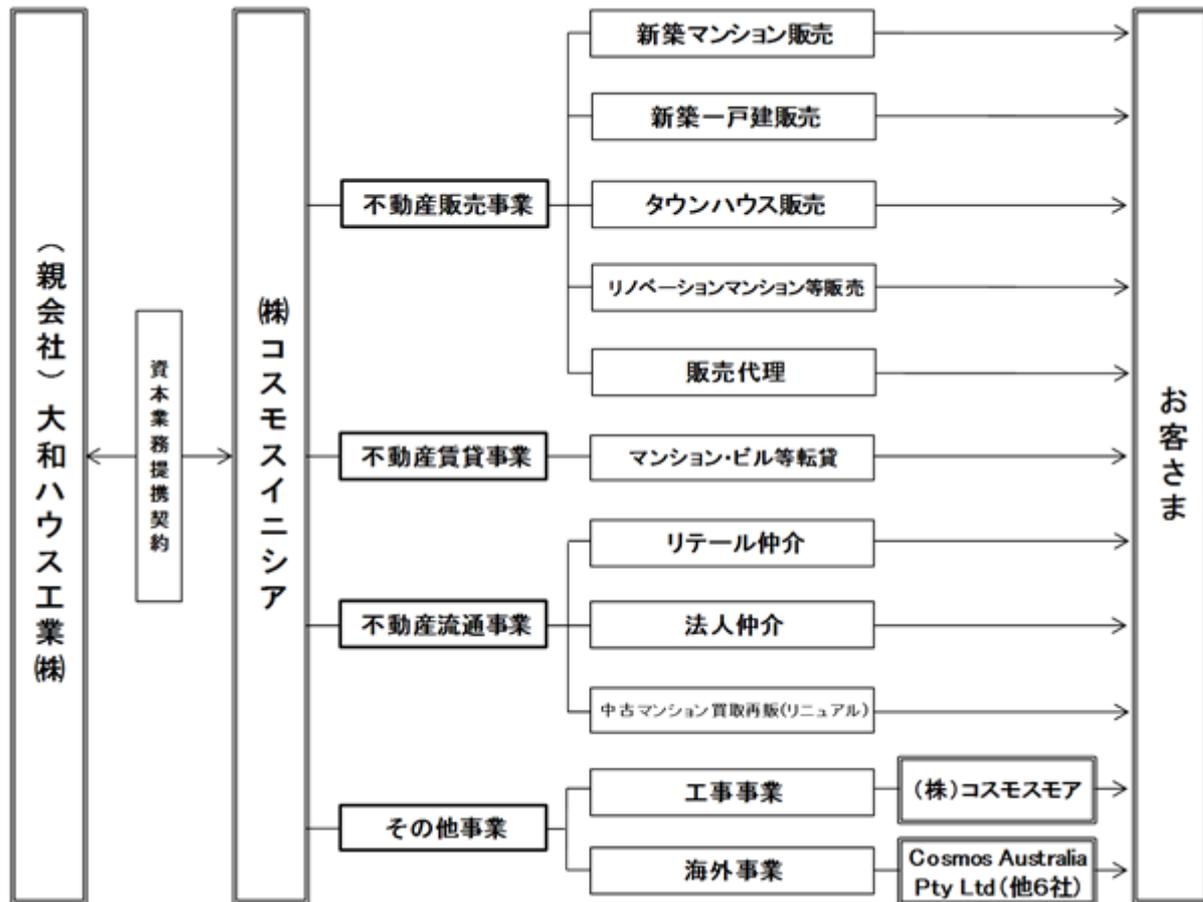
連結子会社の株式会社コスモスモアは、マンションギャラリー設営、インテリア販売、オフィス移転改修、スチールハウス建設等を行っております。

・海外事業(Cosmos Australia Pty Ltd 及びその子会社6社:会社総数7社)

連結子会社の Cosmos Australia Pty Ltd 及びその子会社6社は、オーストラリア・クイーンズランド州フレージャー島(世界遺産に登録されている世界最大の砂の島)においてホテル・リゾート運営等を行っている他、オーストラリア国内における不動産関連の事業を行っております。

(事業系統図)

主な関係会社の事業の内容を図示すると次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
(親会社)					
大和ハウス工業株式会社 (注) 2	大阪市北区	161,699	戸建住宅 賃貸住宅 マンション 住宅ストック 商業施設 事業施設 その他	被所有 64.1 (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 同社が設立した子会社であるDaiwa House Australia Finance Pty Ltd は、当社の連結子会社であるCA Finance Pty Ltdへ貸付を行ってい る 当社への役員派遣 2名
(連結子会社)					
株式会社コスモモア (注) 8	東京都港区	90	その他事業	100	当社のマンションギャラリーの設 営等を行っている 役員の兼任 2名
株式会社コスモライフサポート	東京都港区	95	同上	100	なし
Cosmos Australia Pty Ltd (注) 3	オーストラリア クイーンズランド州 ブリスベン市	百万豪ドル 106	同上	100	当社より資金の貸付を行っている 役員の兼任 1名
CA Finance Pty Ltd (注) 5	オーストラリア クイーンズランド州 ブリスベン市	百万豪ドル 1	同上	100 (100)	親会社が設立した子会社である Daiwa House Australia Finance Pty Ltdを通じて融資を受けてお り、当社は債務保証を行っている 役員の兼任 1名
CA Asset Management Pty Ltd (注) 5	オーストラリア クイーンズランド州 ブリスベン市	百万豪ドル 0	同上	100 (100)	役員の兼任 1名
CA Summer Hill Pty Ltd (注) 5	オーストラリア クイーンズランド州 ブリスベン市	百万豪ドル 3	同上	100 (100)	なし
CA Drummoyne Pty Ltd (注) 4、5	オーストラリア クイーンズランド州 ブリスベン市	百万豪ドル 0	同上	100 (100)	なし
KBRV Resort Operations Pty Ltd (注) 5	オーストラリア クイーンズランド州 ブリスベン市	百万豪ドル 13	同上	100 (100)	役員の兼任 1名
KBRV Services Pty Ltd (注) 5	オーストラリア クイーンズランド州 ブリスベン市	百万豪ドル 0	同上	100 (100)	なし
(持分法適用関連会社)					
大和コスモスコンストラクション 株式会社 (注) 6	東京都港区	490	マンションの 大規模修繕工 事業	40	役員の兼任 1名

- (注) 1 . 連結子会社に関する主要な事業の内容には、セグメントの名称を記載しております。
2 . 有価証券報告書を提出しております。
3 . Cosmos Australia Pty Ltd は特定子会社に該当しております。
4 . 平成27年7月20日付にて、CA Drummoyne Pty Ltdを新たに設立し連結子会社としております。

- 5 . CA Finance Pty Ltd、CA Asset Management Pty Ltd、CA Summer Hill Pty Ltd、CA Drummoyne Pty Ltd 及びKBRV Resort Operations Pty Ltdは Cosmos Australia Pty Ltd の100%子会社であり、また KBRV Services Pty Ltd はKBRV Resort Operations Pty Ltd の100%子会社であります。
- 6 . 平成28年2月12日付にて、大和コスモスコンストラクション株式会社の株式を取得し持分法適用関連会社としております。
- 7 . 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。
- 8 . 株式会社コスモモアについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	9,688百万円
	(2) 経常利益	350百万円
	(3) 当期純利益	218百万円
	(4) 純資産額	2,174百万円
	(5) 総資産額	4,423百万円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成28年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	144 (107)
不動産賃貸事業	35 (43)
不動産流通事業	81 (32)
その他事業	185 (312)
全社(共通)	45 (23)
合計	490 (517)

- (注) 1. 上記従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は()内に年間の平均人員を外書きで記載していません。
2. 全社(共通)として、記載している従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成28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)
305 (205)	37.5	12.0	7,544,120

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	144 (107)
不動産賃貸事業	35 (43)
不動産流通事業	81 (32)
全社(共通)	45 (23)
合計	305 (205)

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度のわが国経済は、中国をはじめ新興国経済の減速等の影響が懸念されましたが、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和等により、一部に弱さが見られたものの緩やかな回復基調が続きました。

平成27年の不動産業界におきましては、新築マンション市場では、建築費の高止まり等の影響により、首都圏の供給戸数が2年連続の減少となる40,449戸、平均価格は3年連続上昇の5,518万円となりましたが、低金利等を背景として、初月契約率は74.5%と堅調に推移いたしました。また、近畿圏の供給戸数は前年比0.6%増加の18,930戸、平均価格は3年連続上昇の3,788万円となりましたが、初月契約率においては5.8ポイント低下の70.8%と年後半は販売進捗が減速となりました。

マンション流通市場では、首都圏の中古マンション成約件数が前年比2.9%増加の34,776戸となり、成約単価・成約価格は3年連続の上昇となりました。また、近畿圏の成約件数も前年比5.9%増加の17,304戸となり、成約価格も上昇する等、過去3年間で最も高い水準となりました。

不動産投資市場におきましては、昨年の相続税制改正や低金利政策に伴うイールドスプレッドの拡大、都心オフィスビルの空室率低下及び賃料の上昇、訪日旅行者増加によるホテル需要の急増等により、投資対象となる不動産への期待値が高まりました。これらの影響により、取引価格が上昇し、利回りは低下基調となりましたが、投資意欲は極めて底堅く、マンション・オフィスビル・商業店舗・ホテル・物流施設等、ほぼ全てのセクターにおいて活発な取引が継続いたしました。

このような事業環境におきまして、当社は平成28年3月期を最終年度とした「コスモスイニシア 中期経営計画」の基本方針に則り、事業基盤の強化に努めてまいりました。

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、不動産販売事業を始め全セグメントで増収となり、売上総利益率が改善したこと等により、売上高870億22百万円（前連結会計年度比15.1%増）、営業利益34億80百万円（同99.4%増）、経常利益29億59百万円（同119.0%増）を計上いたしました。

また、今後の業績見通しを勘案し、繰延税金資産の回収可能性を検討した結果、将来回収可能と見込まれる部分について繰延税金資産を計上したこと等から、親会社株主に帰属する当期純利益36億39百万円（同109.7%増）を計上いたしました。

中期経営計画（平成26年3月期～平成28年3月期）の経営指標との比較におきましては、計画期間累計の利益面において同計画を上回る実績となりました。

なお、当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

なお、各セグメントのセグメント損益は、営業損益ベースの数値であります。

不動産販売事業

新築マンション販売におきましては、『イニシア江古田』（東京都）、『イニシア武蔵新城ハウス』（神奈川県）、『グランコスモ武蔵浦和』（埼玉県）、『イニシア船橋夏見』（千葉県）等、当連結会計年度の引渡戸数が896戸（前連結会計年度比124戸増）となったこと等により、売上高397億59百万円（同23.5%増）を計上いたしました。

新築一戸建販売におきましては、『グランフォーラム溝の口』（神奈川県）、『コスモアベニュー北浦和 見晴らしの街』（埼玉県）等、引渡区画数が90区画（同30区画減）となったこと等により、売上高54億80百万円（同11.4%減）を計上いたしました。

リノベーションマンション等販売におきましては、『リノグラン東林間アリーナ』（神奈川県）を引渡したことや、投資用不動産6棟及び土地の売却等により、売上高73億8百万円（同0.0%減）を計上いたしました。

不動産販売事業全体におきましては、新築マンションの販売代理収入等を合計した結果、売上高528億57百万円（同14.7%増）、セグメント利益28億35百万円（同51.6%増）を計上いたしました。

なお、新築マンションの売上総利益率は前連結会計年度比5.2ポイント改善の20.4%、新築一戸建の売上総利益率は同2.6ポイント改善の15.4%となり、当連結会計年度末における新築マンション及び新築一戸建の未契約完成在庫は各々242戸（同168戸増）・25区画（同2区画増）であります。

新築マンションにはタウンハウス、新築一戸建には宅地分譲、リノベーションマンション等には投資用不動産及び土地売却を含んでおります。

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

売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。

(単位：百万円)

	平成27年3月期	平成28年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	46,094	52,857	6,763	14.7
セグメント利益	1,870	2,835	965	51.6

売上高の内訳

(単位：百万円)

	平成27年3月期		平成28年3月期		前連結会計年度比		
	販売数量	売上高	販売数量	売上高	販売数量	売上高	増減率(%)
新築マンション(戸)	772	32,195	896	39,759	124	7,564	23.5
新築一戸建(区画)	120	6,185	90	5,480	30	705	11.4
リノベーションマンション等		7,308		7,308		0	0.0
その他		404		308		95	23.6
合計		46,094		52,857		6,763	14.7

契約の状況

(単位：百万円)

	平成27年3月期		平成28年3月期		前連結会計年度比		
	契約数量	売上高	契約数量	売上高	契約数量	売上高	増減率(%)
新築マンション(戸)	703	31,286	918	40,864	215	9,578	30.6
新築一戸建(区画)	115	5,676	85	5,908	30	231	4.1
リノベーションマンション等		7,376		6,337		1,039	14.1
その他		151		157		5	3.9
合計		44,491		53,267		8,776	19.7

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、首都圏におけるサブリース事業を中心に展開し、マンションの受託戸数が8,980戸(同626戸増)となり、新規稼働物件が収益に寄与した一方で、営業費用が増加したこと等により、売上高149億80百万円(同4.4%増)、セグメント利益5億57百万円(同9.8%減)を計上いたしました。

(単位：百万円)

	平成27年3月期	平成28年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	14,351	14,980	629	4.4
セグメント利益	617	557	60	9.8
転貸マンション戸数(戸)	8,354	8,980	626	7.5
空室率(%)	3.7	4.4	0.7	

不動産流通事業

不動産流通事業におきましては、法人仲介及びリテール仲介の取扱高が増加したことや中古マンション買取再販(リニューアル)事業における引渡戸数が大幅に増加したこと等により、売上高69億10百万円(同78.0%増)、セグメント利益9億28百万円(同109.6%増)を計上いたしました。

(単位：百万円)

	平成27年3月期	平成28年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	3,882	6,910	3,028	78.0
セグメント利益	442	928	485	109.6
中古マンション引渡戸数(戸)	92	159	67	72.8
仲介取扱高	36,514	42,577	6,062	16.6
仲介取扱件数(件)	752	805	53	7.0

その他事業

その他事業におきましては、オフィス改修工事の受注が好調に推移したことやオーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業の業績が改善したこと等により、売上高133億38百万円(同7.0%増)、セグメント利益4億77百万円(同258.2%増)を計上いたしました。

(単位：百万円)

	平成27年3月期	平成28年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	12,470	13,338	868	7.0
セグメント利益	133	477	344	258.2

(2) キャッシュ・フロー

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、131億24百万円となりました。
〔前連結会計年度末は134億38百万円〕

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に中古マンションや投資用不動産等の取得が進んだことにより、たな卸資産が183億88百万円増加したことから、174億34百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は50億59百万円の減少〕

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

主に有形固定資産の取得による支出が2億42百万円、投資有価証券の取得による支出が6億44百万円あったことから、10億32百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は1億37百万円の減少〕

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に長期借入金の返済による支出が110億82百万円あった一方で、たな卸資産の取得に伴う資金調達により、長期借入れによる収入が238億14百万円あったことや、不動産特定共同事業出資受入による収入が48億円あったことから、182億1百万円の資金の増加となりました。〔前連結会計年度は92億59百万円の増加〕

2【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1業績等の概要」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。

3【対処すべき課題】

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、昭和49年に創業し、これまでに10万戸を超え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等、商品・サービスの提供を通じて「すべての判断の軸をお客さまに置き、住まいに関する様々なご要望に総合的に応えたい。」という想いを培ってまいりました。

そして、企業理念として「Next Value For The Customer」を掲げ、今後もお客さまの求める次の価値を創り出すことに真摯に取り組むとともに、多様化・変化するお客さまニーズに対応した商品の提供を通じて、より良い都市生活環境の創造に取り組んでまいります。

(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

今後の日本経済は、4月に発生した熊本地震や海外市場の景気後退懸念要因など景気下振れリスクを抱えた状況の中、政府による補正予算の編成や成長戦略の実行等により一進一退の状況が続くと考えております。

不動産市況におきましても、新築マンションの販売価格の上昇がピークに近づいており、先行きは不透明で楽観視できない状況であることから、事業エリアの選定や商品企画における価値創造努力がより一層必要となるものと認識しております。

また、今後の社会環境課題として、既存不動産のストック増加、老朽化対策に加え、少子高齢化や女性の社会進出の促進等、様々な変化への対応が必要と考えております。

このような事業環境のもと、当社は、今後の経営基盤の強化と成長戦略のさらなる実践を主要テーマに掲げた「中期経営計画2018」を策定いたしました。

今後におきましては、「中期経営計画2018」における基本方針に則り、より良い都市生活環境の実現を目指し、次の価値を創造し続けてまいります。

<「中期経営計画2018」における基本方針>

経営基盤の強化
成長戦略のさらなる実践
多様化するニーズに対応する商品・サービス展開
事業ポートフォリオの変革の推進

レジデンシャル事業

- ・新築分譲の深耕・中古ストック再生の強化拡大・リノベーション工事・入居後サービス拡張
お客さまに豊富な選択メニュー/サービスを提供
 - ・アクティブシニア向け住宅供給・入居後サービスを進化・拡張
 - ・大和ハウスグループと連携した建替え・再開発事業への取り組み
- ソリューション事業
- ・プロのコンサルタント集団として、事業用不動産に関するあらゆるソリューションをワンストップで提供
 - ・投資用不動産開発に加え、中古ストック再生を強化拡大
- 工事・海外・新規事業
- ・工事業強化
既存事業の拡張に加え、「大規模修繕工事」強化
 - ・大和ハウスグループと連携したオーストラリアでの住宅開発継続
 - ・インバウンド宿泊需要に対応した新規ビジネス展開

< 「中期経営計画2018」における目標とする経営指標 >

2018年度（平成31年3月期）：売上高1,050億円 営業利益50億円

2018年度末（平成31年3月期末）：ネットD/Eレシオ1.5倍（ネット有利子負債430億円、純資産290億円）

4【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他の重要と考えられる事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で、重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

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

本項における将来に関する事項は、この有価証券報告書提出日（平成28年6月23日）現在において当社グループが判断したものであります。

（1）不動産市況、金利動向及び税制等について

当社グループの主要事業である不動産販売事業は、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給動向及び不動産に係る税制等の影響を受けやすいため、景気の悪化や大幅な金利上昇、新規大量供給による販売価格の下落など経済情勢に変化があった場合には、お客さまの購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、上記経済情勢の変化は、事業用地の仕入価格の変動要因にもなり、今後、事業用地の仕入れが計画どおりに進まない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの主要事業である不動産販売事業は、主に建設業者との間において工事請負契約を締結し、建物の建設工事を行っており、特定会社への依存関係はございませんが、建設業者の資材・部材の調達において、国内外の経済情勢等の影響により、価格高騰などの問題が発生した場合、当社の建築費上昇という結果をもたらす可能性があります。その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 物件の引渡時期等による業績の変動について

当社グループの主要事業である不動産販売事業においては、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、引渡時期につきましては、一般的に転勤及び学期末の時期であることなどの理由により、2～3月頃に集中することが多くなるため、第4四半期連結会計期間の売上高が他の四半期連結会計期間と比べ高くなる傾向があります。

従いまして、天災、事故、その他予測し得ない要因等の不測の事態により、物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合、また、期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が次期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産販売事業における事業用地の取得資金及び建築費の一部を、主に金融機関等からの借入金により調達しており、有利子負債への依存度が高い水準にあることから、現行の金利水準が大幅に変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 瑕疵担保責任について

当社は、独自に「標準仕様書」「品質管理基準」を定めるとともに、新築マンションにおいては設計段階から建設工事・建物竣工に至る各過程での重要なポイントを各現場で専任スタッフが検査・確認し、一貫した品質管理を体系的に行うQIT活動を展開するなど、高品質な住宅づくりに努めております。

また、アフターサービスの充実を図るため、建物竣工後2～3ヶ月間、新築マンション内に工事関係者の職員が駐在し、入居されたお客様からのご要望、各種手直し、修繕などスピーディーな対応を行っております。

しかしながら、建物竣工後、ある一定期間内において、設計・施工上の問題等に起因する瑕疵など、不具合が生じた場合は、間接損害を含め、不具合が原因で生じた損害に対する責任として、損害賠償等による費用発生、又は当社の商品・サービスに対する信用の失墜による売上高の減少などの可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 協力会社への依存について

当社グループの提供する商品及びサービスにおいて、当社グループの従業員等が直接実施する場合を除いては、戸建建築、モデルルーム工事等の業務を所定の審査を経て登録した協力会社へ発注しております。

当社グループといたしましては、協力会社が行う業務はそのまま当社評価にも通じるものであることから、日頃より良好なコミュニケーションを図るとともに、定期的に技術・ノウハウの共有に努めております。

しかしながら、協力会社の予期せぬ業績不振や事故等により事業継続できなくなるなどの不測の事態が発生した場合は、代替措置に伴う追加の費用発生やサービス提供が遅延する可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するにあたり、新築マンション及び戸建住宅をご購入いただいたお客さま等、もしくはご検討いただいたお客さま等の個人情報をお預かりしており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者であります。

当社グループといたしましては、情報管理に関する規程等の整備・個人情報保護方針（プライバシーポリシー）の制定を行うとともに、社員教育システムの運用・オフィス入退館システムの導入など、情報管理全般にわたる体制強化を図っております。

しかしながら、不測の事態により、万が一、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合は、当社グループの信用失墜による売上高の減少、又は損害賠償による費用発生等の可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 法的規制等について

当社グループが事業展開するにあたり、以下の法的規制等を受けております。

- ・不動産業は、「宅地建物取引業法」「国土利用計画法」「建築基準法」「都市計画法」「住宅の品質確保の促進等に関する法律」「不動産特定共同事業法」「土壌汚染対策法」「犯罪による収益の移転防止に関する法律」などの法的規制等を受けております。当社は不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、事業展開しております。
- ・建設業は、「建設業法」「建築士法」「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」「労働安全衛生法」などの法的規制等を受けております。当社の連結子会社である株式会社コスモモアは、建設業者として、「建設業法」に基づく免許を受け、事業展開しております。

今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制等が設けられる場合には、当社グループの事業活動が制限を受ける可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 海外事業について

当社の連結子会社であるCosmos Australia Pty Ltd 及びその子会社4社は、オーストラリア・クイーンズランド州にある世界遺産に認定されているフレーザー島内において、ホテル・リゾート運営を中心に事業展開しておりますが、当該事業から撤退する方針であることから、将来の撤退に伴う損失見込額につきましては、必要な会計処理を行っております。

しかしながら、将来における事業撤退に伴う費用が大幅に増加するなど、事業撤退の条件が著しく悪化した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 保有不動産の価格、収益性の変動について

当社グループは、事業遂行上必要な販売用不動産及び事業用不動産を保有しております。このため、不動産市況の動向その他の要因により不動産価格が下落した場合には、評価損や売却損が発生する可能性があり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 当社の筆頭株主及び親会社について

当社の筆頭株主及び親会社は、大和ハウス工業株式会社であり、同社は、当社の発行済株式総数の63.19%を保有しており、当社の経営について重大な影響を及ぼす可能性があります。当社の経営方針についての考え方や同社の利害が、当社の他の株主と常に一致するとの保証はなく、当社グループの経営方針についての考え方及び同社による当社株式に係る議決権行使等により、当社グループの事業運営に影響を及ぼす可能性があり、これらの結果、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの分析は、以下のとおりであります。

なお、本項における将来に関する事項は、この有価証券報告書提出日（平成28年6月23日）現在において当社グループが判断したものであります。

（1）財政状態

資産

当連結会計年度末の総資産は1,022億93百万円となり、前連結会計年度末比194億99百万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855億13百万円となり、同186億37百万円増加いたしました。これは中古マンションや投資用不動産等の取得が進んだことにより、販売用不動産が増加したことなどによるものです。

また、当連結会計年度末の固定資産は167億80百万円となり、同8億62百万円増加いたしました。これは繰延税金資産が同8億33百万円増加したことなどによるものです。

負債

当連結会計年度末の負債合計は828億23百万円となり、前連結会計年度末比159億59百万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531億41百万円となり、同71億42百万円増加いたしました。これは短期借入金が同15億73百万円増加したことや、不動産特定共同事業出資受入金が同56億円増加したことなどによるものです。

また、当連結会計年度末の固定負債は296億82百万円となり、同88億16百万円増加いたしました。これは長期借入金が同132億54百万円増加したことなどによるものです。

純資産

当連結会計年度末の純資産は194億70百万円となり、前連結会計年度末比35億40百万円増加いたしました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益36億39百万円を計上したことなどによるものです。

キャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、174億34百万円の資金の減少となりました。これは、中古マンションや投資用不動産等の取得が進んだことにより、たな卸資産が183億88百万円増加したことが主な要因であります。

なお、当社の営業活動によるキャッシュ・フローは、各年度の不動産販売事業における事業用地の取得及び工事進捗に伴う建築費の支払並びに資金回収状況などにより、大きく変動する可能性があります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、10億32百万円の資金の減少となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が2億42百万円となったことや、投資有価証券の取得による支出が6億44百万円となったことが主な要因であります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、182億1百万円の資金の増加となりました。これは、長期借入金の返済による支出が110億82百万円あった一方で、長期借入による収入が238億14百万円あったことや、不動産特定共同事業出資受入れによる収入が48億円あったことが主な要因であります。

その結果、当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は131億24百万円となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期
自己資本比率(%)	27.2	20.0	19.2	19.0
時価ベースの自己資本比率(%)	17.0	21.2	24.9	14.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	0.7			
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	17.0			

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

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債÷キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー÷利払い

- (注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
2. 普通株式時価総額は、期末株価終値及び自己株式を除く期末発行済株式数より計算しております。
3. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。
4. キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。
5. 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

平成26年3月期、平成27年3月期及び平成28年3月期におけるキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(2) 経営成績

売上高

当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度比15.1%増収の870億22百万円となりました。

これは、不動産販売事業を始め全セグメントにおきまして、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、同99.4%増益の34億80百万円となりました。

これは、販売費及び一般管理費が同11億57百万円増加した一方で、増収となったことや売上総利益率が改善したことなどによるものです。

経常利益

当連結会計年度の経常利益は、同119.0%増益の29億59百万円となりました。

これは、資金調達費用が同50百万円増加したことや、為替差損を62百万円計上したことなどにより、営業外損益が同1億27百万円悪化した一方で、営業利益が同17億35百万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、同109.7%増益の36億39百万円となりました。

これは、法人税、住民税及び事業税が同5億28百万円増加した一方で、経常利益が同16億8百万円増益となったことや、当連結会計年度におきまして、繰延税金資産計上に伴う法人税等調整額 12億20百万円を計上したことなどによるものです。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成28年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	用途	帳簿価額(百万円)			従業員数 (人)
			建物及び 構築物	その他	合計	
本社 (東京都港区)	不動産販売事業 不動産流通事業 全社管理業務	自用	20	20	41	220 (131)
賃貸事業部 (東京都港区)	不動産賃貸事業	自用	1	0	1	35 (45)
西日本支社 (大阪市北区)	不動産販売事業 不動産流通事業	自用	3	0	3	24 (18)

(注) 1. 投下資本の額は帳簿価額によっております。

2. 従業員数の()は、臨時従業員を外書きしております。

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

名称	所在地	建物延面積(m ²)
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

平成28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	用途	帳簿価額(百万円)			従業員数 (人)
				建物及び 構築物	その他	合計	
株式会社コスモモア	本社 (東京都港区)	その他事業	自用	2	39	41	72 (67)

(注) 1. 投下資本の額は帳簿価額によっております。

2. 従業員数の()は、臨時従業員を外書きしております。

(3) 在外子会社

平成28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	用途	帳簿価額(百万円)			従業員数 (人)
				建物及び 構築物	その他	合計	
KBRV Resort Operations Pty Ltd	リゾート施設 (オーストラリア)	その他事業	自用		194	194	94 (228)

(注) 1. 投下資本の額は帳簿価額によっております。

2. 従業員数の()は、臨時従業員を外書きしております。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【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) (平成28年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成28年6月23日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	33,911,219	33,911,219	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数 100株
計	33,911,219	33,911,219		

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

なお、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した第3回新株予約権、第4回新株予約権、第5回新株予約権及び第6回新株予約権については、いずれも平成27年6月28日をもって行使期間が満了し、失効いたしました。

(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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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)
平成23年6月29日(注)1		40,666,760		5,000	64	93
平成23年8月1日(注)2	28,350,000	12,316,760		5,000		93
平成23年4月1日～平成24年3月31日(注)3	2,487,190	14,803,950		5,000		93
平成24年3月26日(注)4	8,817	14,795,133		5,000		93
平成24年4月1日～平成24年4月16日(注)5	843,125	15,638,258		5,000		93
平成24年4月23日(注)6	5,655	15,632,603		5,000		93
平成25年6月21日(注)7		15,632,603		5,000	61	154
平成25年6月27日(注)8	19,387,800	35,020,403	4,750	9,750	4,750	4,904
平成25年6月27日(注)9		35,020,403	4,750	5,000	4,750	154
平成25年6月27日(注)10	2,040,816	37,061,219		5,000		154
平成25年6月27日(注)11	3,150,000	33,911,219		5,000		154

(注)1. 資本剰余金を原資とする配当に伴う資本準備金の積立であります。

2. 第1種優先株式10株を1株に併合しております。

3. 取得請求権の行使に伴い、劣後株式を取得するのと引き換えに普通株式を交付したことによる増加であります。

4. 自己株式(劣後株式8,817株)を消却しております。

5. 取得請求権の行使に伴い、劣後株式を取得するのと引き換えに普通株式を交付したことによる増加であります。

6. 自己株式(劣後株式5,655株)を消却しております。

7. 資本剰余金を原資とする配当に伴う資本準備金の積立であります。

8. 平成25年4月16日開催の取締役会及び平成25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

9. 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。

10. 平成25年6月21日開催の第44期定時株主総会の決議並びに普通株主による種類株主総会の決議及び第1種優先株主による種類株主総会の決議に基づく、取得請求権の行使に伴い、第1種優先株式を取得するのと引き換えに普通株式を交付したことによる増加であります。

11. 自己株式(第1種優先株式3,150,000株)を消却しております。

(6)【所有者別状況】

平成28年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		7	32	141	28	8	6,139	6,355	
所有株式数(単元)		4,168	8,527	229,945	16,086	26	80,076	338,828	28,419
所有株式数の割合(%)		1.23	2.52	67.86	4.75	0.01	23.63	100.00	

(注)1. 自己株式3,527株については、「個人その他」に35単元、「単元未満株式の状況」に27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。

(7)【大株主の状況】

平成28年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
大和ハウス工業株式会社	大阪市北区梅田三丁目3番5号	21,428	63.19
藤岡 義久	神戸市東灘区	436	1.28
ROYAL BANK OF CANADA TRUST COMPANY (CAYMAN)LIMITED (常任代理人 立花証券株式会社)	24 SHEDDEN ROAD PO BOX 1586 GEORGE TOWN GRAND CAYMAN KY1-1110 CAYMAN ISLANDS (東京都中央区日本橋茅場町一丁目13番14号)	404	1.19
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	BAHNHOFSTRASSE 45,8001 ZURICH, SWITZERLAND (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	350	1.03
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	346	1.02
山路 孟	大阪府東大阪市	267	0.78
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	263	0.77
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB U.K. (東京都港区六本木六丁目10番1号)	236	0.69
株式会社長府製作所	山口県下関市長府扇町2番1号	185	0.54
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	171	0.50
計		24,089	71.04

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28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 3,500		
完全議決権株式(その他)	普通株式 33,879,300	338,793	(注)
単元未満株式	普通株式 28,419		
発行済株式総数	33,911,219		
総株主の議決権		338,793	

(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】

平成28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	3,500		3,500	0.01
計		3,500		3,500	0.01

(9)【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	269	140,156
当期間における取得自己株式	15	6,345

(注)当期間における取得自己株式には、平成28年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りにより取得した普通株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他 ()				
保有自己株式数	3,527		3,542	

(注)当期間における保有自己株式数には、平成28年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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

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が、毎事業年度における配当につきましては、期末配当金として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

なお、剰余金の配当の決定機関は、期末配当につきましては株主総会、中間配当については取締役会であります。

当期（平成28年3月期）の配当につきましては、期末配当金として1株当たり7円の復配といたしました。また、次期（平成29年3月期）の配当につきましても、通期の業績見通しを考慮し、期末配当金として1株当たり7円を予定しております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成28年6月23日 定時株主総会決議	237	7

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月
最高(円)	735	811	1,551	689	678
最低(円)	122	360	403	396	327

(注)最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであり、それ以前は大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成27年10月	11月	12月	平成28年1月	2月	3月
最高(円)	497	489	520	499	499	442
最低(円)	440	438	454	388	327	375

(注)最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。

5【役員の状況】

男性9名 女性1名 (役員のうち女性の比率10.0%)

役名	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 経営管理本部長 企画開発本部長	高木 嘉幸	昭和35年6月21日生	昭和58年4月 株式会社日本リクルートセンター (現株式会社リクルートホールディングス)入社 昭和61年1月 当社入社 平成7年6月 KBRV Resort Operations Pty Ltd 取締役(現任) 平成8年5月 Kingfisher Bay Resort Village Pty Ltd 取締役(現任) 平成13年4月 Cosmos Australia Pty Ltd 取締役社長(現任) CA Asset Management Pty Ltd 取締役社長(現任) 平成17年6月 CA Finance Pty Ltd 取締役社長(現任) 平成20年6月 取締役 平成21年9月 株式会社コスモモア取締役 平成21年10月 代表取締役社長 平成24年7月 株式会社コスモモア取締役 <統括部担当> 平成25年12月 株式会社コスモモア取締役 (現任) 平成27年4月 代表取締役社長 社長執行役員 経営管理本部長 企画開発本部長(現任)	(注)5	8,554
取締役	常務執行役員 ソリューション 本部長	桑原 伸一郎	昭和34年4月25日生	昭和59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)入社 昭和61年1月 当社入社 平成20年6月 取締役 平成27年4月 取締役 常務執行役員 ソリューション本部長(現任)	(注)5	24,031
取締役	常務執行役員 建築本部長	杉谷 景	昭和31年3月11日生	昭和53年4月 佐藤工業株式会社入社 昭和59年2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 昭和60年5月 当社入社 平成20年6月 取締役 平成27年4月 取締役 常務執行役員 建築本部長(現任) 平成28年2月 大和コスモスコンストラクション 株式会社代表取締役社長(現任)	(注)5	3,100
取締役	常務執行役員 レジデンシャル 本部長	枝廣 寿雄	昭和38年1月26日生	昭和60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)入社 昭和61年1月 当社入社 平成22年6月 取締役 平成27年4月 取締役 常務執行役員 レジデンシャル本部長(現任)	(注)5	3,800

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役		高井 基次	昭和24年2月22日生	昭和46年4月 野村不動産株式会社入社 平成6年6月 同社取締役 平成15年6月 同社取締役副社長 平成16年5月 野村不動産ホールディングス株式会社取締役 平成20年4月 野村不動産株式会社取締役 副社長執行役員 平成24年10月 大和ハウス工業株式会社上席執行役員 マンション事業推進部統括部長 <マンション事業担当> 平成25年6月 当社取締役(現任) 平成26年4月 大和ハウス工業株式会社常務執行役員 マンション事業推進部統括部長 <マンション事業担当>(現任)	(注)5	
取締役		柴田 英一	昭和36年2月10日生	昭和58年4月 大和ハウス工業株式会社入社 平成23年4月 同社執行役員 経営管理本部連結経営管理部長 平成25年6月 当社取締役(現任) 平成26年4月 大和ハウス工業株式会社上席執行役員 経営管理本部連結経営管理部長 (現任)	(注)5	
取締役		岡田 賢二	昭和26年3月23日生	昭和49年4月 伊藤忠商事株式会社入社 平成17年6月 同社執行役員 平成19年4月 同社金融・不動産・保険・物流カンパニーエグゼクティブバイスプレジデント 建設・不動産部門長 平成20年4月 同社常務執行役員金融・不動産・保険・物流カンパニープレジデント 平成20年6月 同社代表取締役常務取締役 平成22年4月 同社代表取締役常務執行役員 平成24年6月 伊藤忠エネクス株式会社 代表取締役社長(現任) 平成26年6月 当社取締役(現任)	(注)5	
取締役 (常勤監査等委員)		渡邊 典彦	昭和32年9月28日生	昭和56年4月 株式会社日本リクルートセンター (現株式会社リクルートホールディングス)入社 昭和61年7月 当社入社 平成20年6月 株式会社コスモモア取締役 平成24年6月 当社常勤監査役 平成27年6月 当社取締役(常勤監査等委員) (現任)	(注)6	600
取締役 (監査等委員)		坂東 規子	昭和24年3月31日生	昭和48年4月 長野法律事務所入所 平成7年4月 あたご法律事務所開設(現任) 平成23年6月 当社監査役 平成27年6月 当社取締役(監査等委員) (現任)	(注)6	246

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)		吉田 高志	昭和28年12月7日生	昭和54年11月 昭和監査法人(現新日本有限責任監査法人)入所 平成13年6月 監査法人太田昭和センチュリー(現新日本有限責任監査法人)代表社員 平成20年8月 新日本有限責任監査法人常務理事 平成25年7月 吉田公認会計士事務所開設(現任) 平成27年6月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)6	
計						40,331

- (注)1. 当社の監査等委員会は、渡邊典彦、坂東規子、吉田高志の3名で構成されており、渡邊典彦は常勤の監査等委員であります。
 なお、当社は、情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために、常勤の監査等委員を置いております。
2. 取締役岡田賢二、同坂東規子、同吉田高志は、社外取締役であります。
3. 当社は、社外取締役岡田賢二、同坂東規子、同吉田高志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	高木 嘉幸	経営管理本部長 企画開発本部長
常務執行役員	桑原 伸一郎	ソリューション本部長
常務執行役員	杉谷 景	建築本部長
常務執行役員	枝廣 寿雄	レジデンシャル本部長
執行役員	柏木 恒二	企画開発本部 副本部長
執行役員	走内 悦子	ソリューション本部 副本部長
執行役員	津田 英信	レジデンシャル本部 副本部長 分譲事業部 事業部長
執行役員	岡村 さゆり	経営管理本部 副本部長
執行役員	高智 亮大朗	レジデンシャル本部 西日本支社長
執行役員	藤岡 英樹	R & D事業部 事業部長

5. 平成28年6月23日開催の第47期定時株主総会の終結の時から1年間
 6. 平成27年6月23日開催の第46期定時株主総会の終結の時から2年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

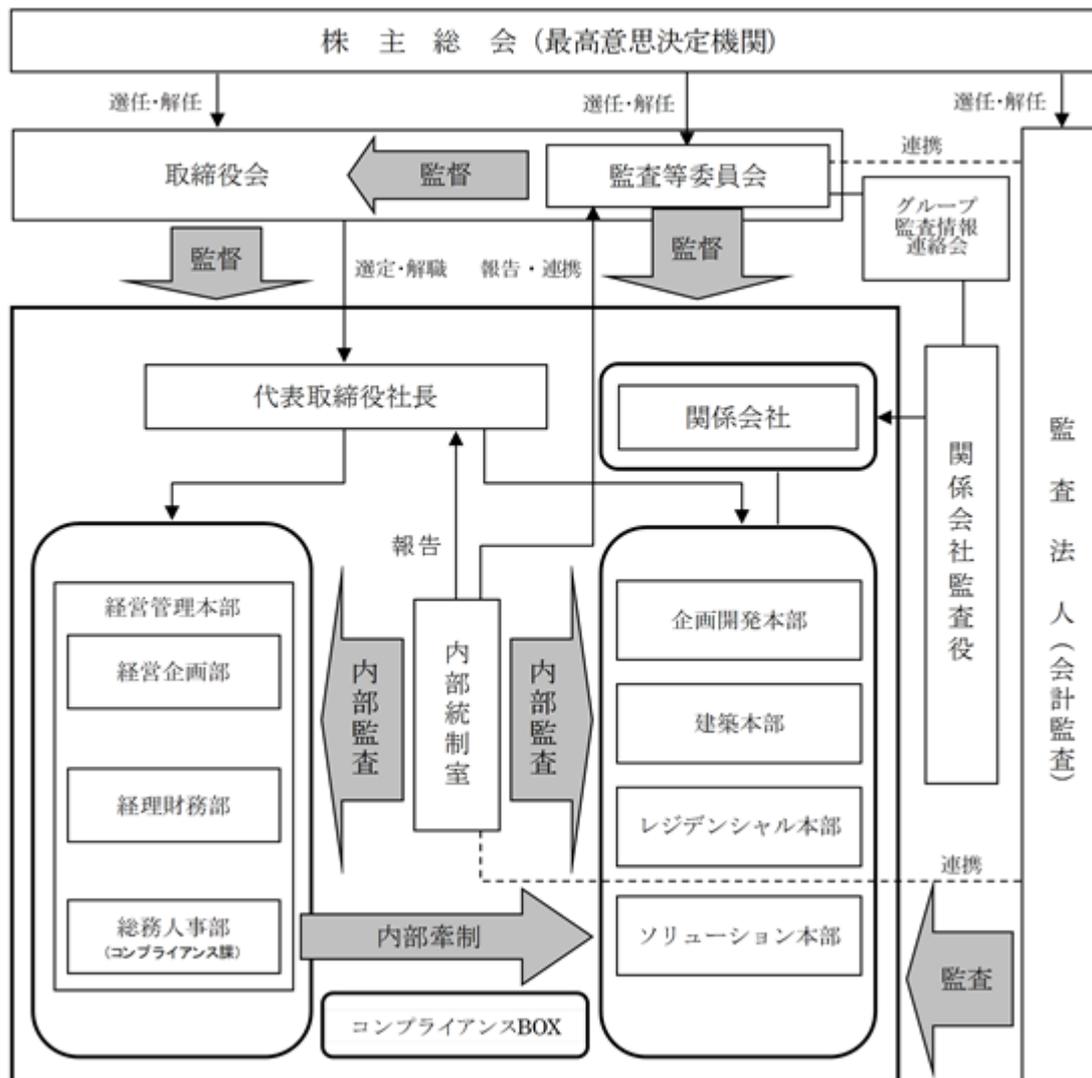
(1) 企業統治の体制

企業統治の体制の概要と採用する理由

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

会社の機関・内部統制の関係を図示すると、次のとおりであります。

（平成28年6月23日現在）



取締役（監査等委員である取締役除く。）7名のうち社外取締役が1名、監査等委員3名のうち社外取締役が2名で構成されており、社外役員における、より専門的な知識・経験や情報による助言機能及び客観的な立場による監督機能が十分期待できる体制となっております。またグループ各社との間でグループ監査情報連絡会を設置しており、グループ経営の監視機能につきましても十分に機能する体制が整っていると考えております。

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

会社の機関の基本説明

[取締役会]

取締役会は、取締役（監査等委員である取締役除く。）7名（うち、社外取締役1名）と監査等委員3名（うち、社外取締役2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。

[常務会]

常務会は、社長執行役員1名、常務執行役員3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。

[監査等委員会]

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

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

[経営会議等]

取締役会における経営に関する重要事項の決定等を受け、業務執行に係る重要事項につきましては、多面的な検討を行うとともに迅速かつ確かな経営判断を事業活動に反映するために、執行役員により構成される経営会議において検討・審議を行うこととしており、原則週1回開催しております。

また、常勤取締役、執行役員及び経営企画部を構成員とする経営戦略会議において、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、各事業の戦略等を確認・共有するとともに、今後の事業計画、資金計画、人員計画の方針等について議論・検討しており、原則6ヶ月に1回開催しております。

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

内部統制システムの整備の状況

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

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

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

2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

重要な意思決定及び報告に関しては、文書の作成、保存、管理及び廃棄に関する文書管理規程を策定する。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) 投資予算管理、投資ルール管理、不動産の事業化リスクの把握及びリスク解消の追跡等を行う部署を設置し、事業部門から独立してリスクの管理を行う。
- (2) 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。
- (3) 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う。

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

5. 当社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - (1) 子会社の取締役等及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - ・グループ行動憲章を定め、グループ全体のコンプライアンス体制の構築に努める。
 - ・関係会社管理規程を定め、当社グループにおける業務の適正を確保する。
 - ・コンプライアンスBOX（コンプライアンス相談窓口）を設置し、当社グループの役職員が適切に情報提供を行う手段を設ける。
 - ・当社グループにおけるコンプライアンス体制について、内部監査を実施する。
 - (2) 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - ・グループリスク管理委員会を設置し、当社グループ全体でリスクの把握、管理に努める。
 - (3) 子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - ・中期経営計画等を定め、達成すべき目標を明確にする。
 - ・関係会社管理規程に基づき、子会社等の経営管理を行う。
 - (4) 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制
 - ・業務の執行状況及び重要な事項について報告を求めると共に、内部監査等によるモニタリングを行う。
 - (5) 財務報告の信頼性を確保するための体制
 - ・当社及び当社グループにおける財務報告の信頼性の確保に向け、「財務報告に係る基本方針」を定め、金融商品取引法が求める財務報告に係る内部統制報告制度に適切に対応する。
6. 当社の監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項
 - ・監査等委員会の職務を補助する使用人として監査等委員会スタッフを選任する。
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
 - ・監査等委員会の職務を補助する使用人（監査等委員会スタッフ）の人事異動、人事考課、懲戒に関しては、監査等委員会の事前の同意を得るものとする。
8. 当社の監査等委員会への報告に関する体制
 - (1) 当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人が当社の監査等委員会に報告をするための体制
 - ・取締役及び使用人は、会社に重大な損失を与える事項が発生し又は発生するおそれがあるとき、役職員による違法又は不正な行為を発見したとき、その他監査等委員会が報告すべきものと定めた事項が生じたときは、監査等委員会に報告する。
 - ・法務担当部署は、係属中の訴訟等の一定の事項が記載された報告書を監査等委員会へ提出する。
 - (2) 子会社の取締役、監査役等及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者が当社の監査等委員会に報告をするための体制
 - ・当社グループの内部監査を実施し、その結果を監査等委員会に報告する。
9. 監査等委員会へ報告した者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
 - ・監査等委員会に報告した者は、その報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けることがないものとする。
10. 監査等委員の職務の執行（監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。）について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
 - ・監査に必要な費用を予め予算として計上する。
 - ・社内規程において、監査費用の前払い又は償還の手続、その他の費用の処理に関する手続を定める。
11. その他当社の監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
 - ・監査等委員会と内部監査部門とは緊密な連携を保ち、相互の情報交換を実施する。

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、公正さや高い倫理観を持ち、常にCSR（企業の社会的責任）を意識した行動をするため、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、コンプライアンス相談窓口（社内及び社外第三者）を設置し、運用すると共に、従業員に対する周知を継続しております。
- ・全従業員を対象とするコンプライアンス研修を実施し、法令遵守の徹底及びコンプライアンス意識の啓蒙を図っております。

2. リスク管理に対する取組

- ・リスク管理規程を定め、リスクに関する措置、事故発生時の対応、事件処理後の報告体制などについて、従業員へ周知しております。
- ・当社代表取締役を委員長とし、各事業部、子会社の責任者を委員として構成する「グループリスク管理委員会」を開催し、各事業部、子会社におけるリスクの抽出、評価、対応策の検討を実施しております。（当事業年度では12回開催）

3. 職務執行の適正及び効率性の確保に対する取組

- ・当社は、議決権を有する監査等委員である取締役（複数の社外取締役を含む）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更なる拡充を図り、より透明性の高い経営の実現を目指すため、平成27年6月23日、監査等委員会設置会社に移行しました。
- ・取締役会は、業務執行取締役4名、社外取締役1名、監査等委員である取締役3名（うち、社外取締役2名）を含む10名で構成されております。取締役会は当事業年度に13回（別途書面決議2回）開催し、各議案の審議、経営方針及び経営戦略にかかる重要事項の決定、並びに業務執行の状況を監督いたしました。
- ・中期経営計画を策定し、同計画に基づき各事業部門の方針及び業績目標を明確にし、社内でも共有すると共に、その進捗状況について定期的に取締役会に報告し、必要に応じて対策検討ができるようにしております。

4. 当社グループの業務の適正を確保することに対する取組

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

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、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10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、経営会議、グループリスク管理委員会などの重要な会議に出席し、取締役及び執行役員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、内部監査部門が行った監査に関する報告を受けるほか、内部監査部門と日常的に連携を取り、当社グループ全体で効果的な監査が実施可能な体制を構築しております。
- ・会計監査人からの四半期ごとの監査結果の報告を受けるとともに、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。

内部監査及び監査等委員会監査の状況

当社は、代表取締役社長直轄の内部統制室（4名体制）を設置しており、内部監査計画を策定し、その計画に基づき、各部門並びに各関係会社における業務全般に関し、手続きの妥当性や法律・法令の遵守状況等について内部監査を実施し、業務改善に向けた具体的な助言・勧告等を行い、内部統制の有効性の向上に努めております。

また、監査等委員会は、内部統制室及び会計監査人から定期的に監査に関する報告を受けるとともに情報交換を行うなど、相互の連携強化を図っております。

社外取締役に関する事項

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

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

当社の社外取締役は3名（うち、監査等委員は2名）であります。

社外取締役（監査等委員）坂東規子氏は、当社の株式を所有しており、所有株式数については、「5. 役員 の状況」に記載のとおりであります。また、当社又は連結子会社と関連当事者との取引については、関連当事者情報に記載のとおりであります。

社外取締役と当社の間には、その他の特別な利害関係はありません。

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

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

社外取締役（監査等委員）吉田高志氏は、公認会計士及び税理士として会計の専門的知識と経験を有し、客観的な立場から当社の経営についての助言をいただくと判断しております。なお、社外取締役の他の会社との兼任状況については下記のとおりであります。

[社外役員の兼任状況]

社外取締役岡田賢二氏は、伊藤忠エネクス株式会社の代表取締役であります。

社外取締役吉田高志氏は、日本精蠟株式会社の社外監査役であります。

[責任限定契約の内容]

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

会計監査の状況

当社は、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく会計監査については、有限責任監査法人トーマツを選任し、監査及び四半期レビュー契約を締結しております。なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には特別な利害関係はありません。

当事業年度における当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、監査業務に係る補助者の構成については下記のとおりであります。

[業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数]

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名	継続監査年数
指定有限責任社員 業務執行社員	岡本 健一郎	有限責任監査法人トーマツ	
	高見 勝文		

(注) 継続監査年数が7年以内の社員については、年数の記載を省略しております。

[監査業務に係る補助者の構成]

公認会計士5名・その他5名

(3) 役員報酬の内容

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する報酬は下記のとおりであります。

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	賞与	
取締役 (監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	112	87	24	6
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	9	9		1
監査役(社外監査役を除く。)	3	3		2
社外役員	18	18		6

- (注) 1. 当社は、平成27年6月23日開催の第46期定時株主総会の決議により、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。なお、上記には、当事業年度中に退任した取締役及び監査役を含めており、監査役に対する支給額は監査等委員会設置会社移行前の期間に係るもので、監査等委員である取締役に対する支給額は移行後の期間に係るものであります。
2. 平成27年6月23日開催の第46期定時株主総会において、取締役(監査等委員である取締役除く。)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。)、また監査等委員である取締役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。
3. 取締役の報酬については、取締役の役位、当期の業績及び業績に対する各人の貢献度などを勘案して、株主総会にて決議された総額の範囲内にて決定いたしております。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 自己株式の取得の決定機関

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。

(7) 取締役の責任免除の決定機関

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

(8) 剰余金の配当等の決定機関

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

(9) 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。

(10) 株式の保有状況

イ. 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

9 銘柄 573百万円

ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
特定投資株式

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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	37		35	
連結子会社		3		3
計	37	3	35	3

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

当社の連結子会社であるCosmos Australia Pty Ltd は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているDeloitte Touche Tohmatsuに対して、監査証明業務に基づく報酬10百万円を支払っております。

(当連結会計年度)

当社の連結子会社であるCosmos Australia Pty Ltd は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているDeloitte Touche Tohmatsuに対して、監査証明業務に基づく報酬10百万円を支払っております。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【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。

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(平成27年4月1日から平成28年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成27年4月1日から平成28年3月31日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応す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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,438	13,124
受取手形及び売掛金	2,700	2,437
販売用不動産	1,314,487	1,336,056
仕掛販売用不動産	1,332,458	129,247
その他のたな卸資産	245	266
繰延税金資産	764	1,152
その他	12,848	13,279
貸倒引当金	67	50
流動資産合計	66,875	85,513
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	393	429
減価償却累計額	303	301
建物及び構築物（純額）	90	127
その他	829	921
減価償却累計額	547	570
その他（純額）	1282	1351
有形固定資産合計	372	479
無形固定資産	209	191
投資その他の資産		
長期貸付金	11,538	10,411
繰延税金資産	10	844
その他	43,826	1,44,893
貸倒引当金	39	39
投資その他の資産合計	15,336	16,110
固定資産合計	15,918	16,780
資産合計	82,794	102,293

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,300	5,021
短期借入金	22,757	2 24,331
1年内返済予定の長期借入金	2 7,248	2 6,724
1年内返済予定の関係会社長期借入金	-	2 2,021
未払法人税等	35	593
賞与引当金	372	480
役員賞与引当金	25	30
不動産特定共同事業出資受入金	3 900	3 6,500
その他	9,357	7,437
流動負債合計	45,998	53,141
固定負債		
長期借入金	2 5,828	2 19,082
関係会社長期借入金	2 2,255	-
海外事業撤退損失引当金	8,317	7,455
不動産特定共同事業出資受入金	3 1,700	-
その他	2,764	3,144
固定負債合計	20,865	29,682
負債合計	66,864	82,823
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,724	5,724
利益剰余金	6,623	10,262
自己株式	1	1
株主資本合計	17,345	20,985
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	-
為替換算調整勘定	1,417	1,515
その他の包括利益累計額合計	1,416	1,515
純資産合計	15,929	19,470
負債純資産合計	82,794	102,293

【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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
売上高	75,620	87,022
売上原価	2 61,366	2 69,876
売上総利益	14,253	17,145
販売費及び一般管理費	1 12,508	1 13,665
営業利益	1,745	3,480
営業外収益		
受取利息	2	3
設備賃貸料	44	54
その他	20	13
営業外収益合計	67	70
営業外費用		
支払利息	374	388
資金調達費用	69	119
持分法による投資損失	-	1
為替差損	-	62
その他	17	19
営業外費用合計	461	591
経常利益	1,351	2,959
特別利益		
固定資産売却益	3 3	3 1
投資有価証券売却益	-	1
特別利益合計	3	2
特別損失		
固定資産除却損	4	2
特別損失合計	4	2
税金等調整前当期純利益	1,350	2,958
法人税、住民税及び事業税	11	540
法人税等調整額	396	1,220
法人税等合計	384	680
当期純利益	1,735	3,639
親会社株主に帰属する当期純利益	1,735	3,639

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	1,735	3,639
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	1
為替換算調整勘定	37	97
その他の包括利益合計	1 38	1 98
包括利益	1,773	3,540
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,773	3,540

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	5,000	5,724	4,887	1	15,610
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			1,735		1,735
自己株式の取得				0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	-	1,735	0	1,735
当期末残高	5,000	5,724	6,623	1	17,345

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	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	0	1,455	1,454	14,156
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益				1,735
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）	0	37	38	38
当期変動額合計	0	37	38	1,773
当期末残高	1	1,417	1,416	15,929

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	5,000	5,724	6,623	1	17,345
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			3,639		3,639
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	-	-	3,639	0	3,639
当期末残高	5,000	5,724	10,262	1	20,985

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	1	1,417	1,416	15,929
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益				3,639
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）	1	97	98	98
当期変動額合計	1	97	98	3,540
当期末残高	-	1,515	1,515	19,470

【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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	1,350	2,958
減価償却費	223	186
貸倒引当金の増減額（は減少）	13	10
賞与引当金の増減額（は減少）	85	107
役員賞与引当金の増減額（は減少）	4	5
受取利息及び受取配当金	5	6
支払利息	374	388
持分法による投資損益（は益）	-	1
売上債権の増減額（は増加）	490	238
たな卸資産の増減額（は増加）	8,220	18,388
仕入債務の増減額（は減少）	1,945	261
投資有価証券売却損益（は益）	-	1
差入保証金の増減額（は増加）	528	104
預り金の増減額（は減少）	824	1,608
その他	1,974	587
小計	4,566	17,082
利息及び配当金の受取額	2	6
利息の支払額	377	389
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	119	30
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,059	17,434
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	80	242
投資有価証券の取得による支出	-	644
投資有価証券の売却による収入	-	2
貸付けによる支出	35	77
貸付金の回収による収入	2	10
その他	23	80
投資活動によるキャッシュ・フロー	137	1,032
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）	6,210	1,576
長期借入れによる収入	7,342	23,814
長期借入金の返済による支出	6,873	11,082
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	2,600	4,800
不動産特定共同事業出資返還による支出	-	900
その他	20	8
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,259	18,201
現金及び現金同等物に係る換算差額	5	48
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	4,056	313
現金及び現金同等物の期首残高	9,382	13,438
現金及び現金同等物の期末残高	13,438	13,124

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 . 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 9社

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

このうち、CA Drummoyne Pty Ltdについては、当連結会計年度において新たに設立したため、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 1社

会社名 大和コスモスコンストラクション株式会社

新たに株式を取得したことから、当連結会計年度より持分法適用の関連会社に含めております。

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

3 . 連結子会社の事業年度等に関する事項

在外連結子会社の決算日は12月31日であり、連結財務諸表の作成にあたり、同日現在の財務諸表を使用しております。ただし連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行うこととしております。以上を除いた連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4 . 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

主として個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

賃貸用有形固定資産

定額法

上記以外の有形固定資産 (リース資産を除く)

主として定率法

自社利用のソフトウェア

主として社内における利用可能期間 (5 年) に基づく定額法

上記以外の無形固定資産 (リース資産を除く)

定額法

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)
等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)、連結会計基準第44 - 5項(4)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

(1) 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの見直し)

- ・(分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ・(分類2)及び(分類3)に係る分類の要件
- ・(分類2)に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ・(分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ・(分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成28年4月1日以後開始する連結会計年度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

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

1. 担保付資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
販売用不動産	1,749百万円	11,710百万円
仕掛販売用不動産	12,924	16,807
流動資産その他	16	910
有形固定資産その他	26	50
投資その他の資産その他		324
計	14,716	29,802

上記のほかに、CA Finance Pty Ltd による Daiwa House Australia Finance Pty Ltd からの借入に対して、Cosmos Australia Pty Ltd 及びその子会社4社の総財産(前連結会計年度4,558百万円、当連結会計年度4,746百万円)を担保に供しております。

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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
短期借入金	百万円	1,200百万円
1年内返済予定の長期借入金	6,667	6,073
1年内返済予定の関係会社長期借入金		2,021
長期借入金	4,277	16,182
関係会社長期借入金	2,255	
計	13,200	25,478

3. 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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
販売用不動産	2,074百万円	7,560百万円
仕掛販売用不動産	1,879	
計	3,954	7,560

4. 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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
投資有価証券(株式)	9百万円	203百万円

5. 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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
住宅ローン利用顧客	7,983百万円	7,630百万円

(連結損益計算書関係)

1. 販売費及び一般管理費のうち主要な項目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
販売促進費	2,434百万円	2,919百万円
人件費	4,822	4,958
支払手数料	1,298	1,386
賞与引当金繰入額	271	408
役員賞与引当金繰入額	25	30
退職給付費用	51	61

2. 売上原価に含まれるたな卸資産評価損は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
	20百万円	1,064百万円

3. 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
有形固定資産その他	3百万円	1百万円

(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及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	0百万円	0百万円
組替調整額		1
税効果調整前	0	1
税効果額	0	0
その他有価証券評価差額金	0	1
為替換算調整勘定：		
当期発生額	37	97
その他の包括利益合計	38	98

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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)	2,672	586		3,258
合計	2,672	586		3,258

(注)自己株式の株式数の増加586株は、単元未満株式の買取による増加586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

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第3回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	2,700			2,700	
	第4回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	2,100			2,100	
	第5回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	1,600			1,600	
	第6回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	209,600		2,600	207,000	
合計			216,000		2,600	213,400	

(注)第6回新株予約権の減少2,600株は、失効による減少2,600株であります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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)	3,258	269		3,527
合計	3,258	269		3,527

(注)自己株式の株式数の増加269株は、単元未満株式の買取による増加269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

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	第3回新株予約権(ストックオプション)	普通株式	2,700		2,700		
	第4回新株予約権(ストックオプション)	普通株式	2,100		2,100		
	第5回新株予約権(ストックオプション)	普通株式	1,600		1,600		
	第6回新株予約権(ストックオプション)	普通株式	207,000		207,000		
合計			213,400		213,400		

(注)減少213,400株は、いずれも行使期間満了に伴う失効による減少213,400株であります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年6月23日 定時株主総会	普通株式	237	利益剰余金	7	平成28年3月31日	平成28年6月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)
現金及び預金勘定	13,438百万円	13,124百万円
現金及び現金同等物計	13,438	13,124

(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、当社にて利用する事務機器(工具、器具及び備品)であります。

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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
1年内	1,360	1,261
1年超	9,830	9,591
合計	11,191	10,853

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクにさらされております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクにさらされております。

貸付金は、取引先企業等の信用リスクにさらされております。また、海外事業に関する長期貸付金については、為替の変動リスクにさらされております。

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

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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、定期的な時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。

前連結会計年度（平成27年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	13,438	13,438	
(2) 受取手形及び売掛金	2,700	2,700	
(3) 長期貸付金	11,538		
海外事業撤退損失引当金 1	8,317		
	3,220	3,383	162
(4) 投資有価証券 2			
その他有価証券	2	2	
資産計	19,362	19,525	162
(1) 支払手形及び買掛金	5,300	5,300	
(2) 短期借入金	22,757	22,757	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,248	7,248	
(4) 長期借入金	5,828	5,817	10
(5) 関係会社長期借入金	2,255	2,255	
負債計	43,390	43,380	10
デリバティブ取引			
デリバティブ取引計			

1. 海外事業に関する長期貸付金については、当社グループは海外事業から撤退する方針であることから、海外事業撤退に係る損失に備えるための海外事業撤退損失引当金を計上しているため、これを控除しております。
2. 投資有価証券は連結貸借対照表の「投資その他の資産」の「その他」に含まれております。

当連結会計年度（平成28年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	13,124	13,124	
(2) 受取手形及び売掛金	2,437	2,437	
(3) 長期貸付金	10,411		
海外事業撤退損失引当金	7,455		
	2,956	3,098	142
資産計	18,518	18,660	142
(1) 支払手形及び買掛金	5,021	5,021	
(2) 短期借入金	24,331	24,331	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	6,724	6,724	
(4) 1年内返済予定の関係会社長期借入金	2,021	2,021	
(5) 長期借入金	19,082	19,014	67
負債計	57,181	57,114	67
デリバティブ取引			
デリバティブ取引計			

海外事業に関する長期貸付金については、当社グループは海外事業から撤退する方針であることから、海外事業撤退に係る損失に備えるための海外事業撤退損失引当金を計上しているため、これを控除しております。

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

(資産)

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期貸付金

長期貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(負債)

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

(4) 1年内返済予定の関係会社長期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(5) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。なお、一部の長期借入金の時価については、金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を借入期間に応じた利率で割り引いた現在価値により算出しております。

(デリバティブ取引)

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
非上場株式等	125	573

非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。なお、上記金額は連結貸借対照表の「投資その他の資産」の「その他」に含まれております。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成27年3月31日）

種類	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
現金及び預金	13,438					
受取手形及び売掛金	2,700					
長期貸付金		11,538				
合計	16,138	11,538				

当連結会計年度（平成28年3月31日）

種類	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
現金及び預金	13,124					
受取手形及び売掛金	2,437					
長期貸付金		10,411				
合計	15,562	10,411				

4. 長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成27年3月31日）

種類	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	22,757					
長期借入金	7,248	4,823	1,004			
関係会社長期借入金		2,255				
合計	30,006	7,079	1,004			

当連結会計年度（平成28年3月31日）

種類	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	24,331					
長期借入金	6,724	12,058	4,831	589	1,603	
関係会社長期借入金	2,021					
合計	33,078	12,058	4,831	589	1,603	

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成27年3月31日)

種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	2	1	1
(2) 債券			
(3) その他			
小計	2	1	1
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1) 株式			
(2) 債券			
(3) その他			
小計			
合計	2	1	1

(注)非上場株式(連結貸借対照表計上額125百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成28年3月31日)

非上場株式(連結貸借対照表計上額573百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1) 株式	2	1	
(2) 債券			
(3) その他			
合計	2	1	

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(平成27年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,000	1,000	(注)

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

当連結会計年度(平成28年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,000	1,000	(注)

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

(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(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)66百万円、当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)74百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第3回新株予約権	第4回新株予約権	第5回新株予約権	第6回新株予約権
付与対象者の区分及び人数(注)1	当社の取締役 7名 当社の監査役 1名	当社の取締役 7名 当社の監査役 1名	当社の取締役 7名 当社の監査役 1名	当社の従業員 537名
ストック・オプションの数(注)2	普通株式 39,800株	普通株式 39,800株	普通株式 40,500株	普通株式 295,900株
付与日	平成17年7月25日	平成17年7月25日	平成17年7月25日	平成17年7月25日
権利確定条件	平成18年3月期に関する当社定時株主総会の終結時点まで、当社の取締役又は監査役としての地位を喪失していないこと。 但し、当社取締役会が、地位の喪失にもかかわらず行使を認める旨決定した場合を除く。 各本件新株予約権の一部行使はできないこととする。	平成19年3月期に関する当社定時株主総会の終結時点まで、当社の取締役又は監査役としての地位を喪失していないこと。 但し、当社取締役会が、地位の喪失にもかかわらず行使を認める旨決定した場合を除く。 各本件新株予約権の一部行使はできないこととする。	平成20年3月期に関する当社定時株主総会の終結時点まで、当社の取締役又は監査役としての地位を喪失していないこと。 但し、当社取締役会が、地位の喪失にもかかわらず行使を認める旨決定した場合を除く。 各本件新株予約権の一部行使はできないこととする。	新株予約権者は、行使時において、当社又は当社の子会社の取締役、監査役又は従業員の地位にあることを要する。 但し、定年退職、会社都合による退職、その他正当な理由があると取締役会が決定した場合はこの限りでない。 各本件新株予約権の一部行使はできないこととする。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 平成17年7月26日 至 平成27年6月28日	自 平成17年7月26日 至 平成27年6月28日	自 平成17年7月26日 至 平成27年6月28日	自 平成19年7月1日 至 平成27年6月28日

(注) 1. 平成17年7月25日開催の取締役会決議における付与対象者の区分及び人数を記載しております。

2. スtock・オプションの数は株式数に換算しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第3回新株予約権	第4回新株予約権	第5回新株予約権	第6回新株予約権
権利確定前(株)				
前連結会計年度末				
付与				
失効				
権利確定				
未確定残				
権利確定後(株)				
前連結会計年度末	2,700	2,100	1,600	207,000
権利確定				
権利行使				
失効	2,700	2,100	1,600	207,000
未行使残				

単価情報

	第3回新株予約権	第4回新株予約権	第5回新株予約権	第6回新株予約権
権利行使価格(円)	3,317.2	3,317.2	3,317.2	3,317.2
行使時平均株価(円)				

(注)会社法の施行日前に付与されたストック・オプションであるため、付与日における公正な評価単価については記載していません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28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	25,804	23,378
貸倒引当金損金算入限度超過額	27	23
賞与引当金	124	151
販売用不動産評価損	843	1,142
その他	2,682	2,645
繰延税金資産小計	29,482	27,341
評価性引当額	28,699	25,344
繰延税金資産合計	782	1,996
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	0	-
その他	7	-
繰延税金負債合計	7	-
繰延税金資産の純額	775	1,996

なお、繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	(百万円)	(百万円)
流動資産 - 繰延税金資産	764	1,152
固定資産 - 繰延税金資産	10	844

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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
法定実効税率	(%)	(%)
	35.6	33.1
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.3	1.3
受取配当金等永久に益金参加されない項目	2.4	0.4
評価性引当額の増減額	68.7	60.4
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	4.3	2.9
住民税均等割	0.9	0.4
その他	1.5	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.5	23.0

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の32.3%から平成28年4月1日に開始する連結会計年度及び平成29年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については30.9%に、平成30年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は85百万円減額し、法人税等調整額が85百万円増加しております。

また、欠損金の繰越控除制度が平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の金額の100分の60相当額に、平成29年4月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の55相当額に、平成30年4月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の50相当額に控除限度額が改正されております。なお、この改正による連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

（企業結合等関係）

該当事項はありません。

（資産除去債務関係）

前連結会計年度（平成27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54百万円に、増床に伴う増加額6百万円及び当連結会計年度の負担に属する金額8百万円を調整した52百万円であります。

当連結会計年度（平成28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52百万円に、増床等に伴う増加額6百万円、当連結会計年度の負担に属する金額6百万円を調整した51百万円であります。

（賃貸等不動産関係）

賃貸等不動産の総額については、重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

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、最高経営意思決定機関が、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、「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産流通事業」「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、新築マンション、新築一戸建、タウンハウス及びリノベーションマンション販売並びに新築マンションの販売代理等を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション及びオフィスビル等の転貸(サブリース)等を行っております。「不動産流通事業」は、マンション及び事業用等の土地・建物の仲介、中古マンション買取再販(リニューアル)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。「その他事業」は、子会社においてマンションギャラリー設営、インテリア販売、オフィス移転改修、スチールハウス建設等を、オーストラリアにおいてホテル・リゾート運営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

(単位：百万円)

	報告セグメント				合計
	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 流通事業	その他 事業	
売上高					
外部顧客への売上高	46,094	14,303	3,882	11,340	75,620
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	47	-	1,129	1,177
計	46,094	14,351	3,882	12,470	76,797
セグメント利益	1,870	617	442	133	3,064
セグメント資産	46,382	2,971	4,609	15,887	69,850
その他の項目					
減価償却費	33	37	14	118	203
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7	1	5	137	152

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

(単位：百万円)

売上高	
報告セグメント計	76,797
セグメント間取引消去	1,177
連結財務諸表の売上高	75,620

(単位：百万円)

利益	
報告セグメント計	3,064
セグメント間取引消去	36
全社費用(注)	1,283
連結財務諸表の営業利益	1,745

(注) 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。

(単位：百万円)

資産	
報告セグメント計	69,850
セグメント間取引消去	871
全社資産(注)	13,815
連結財務諸表の資産合計	82,794

(注) 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。

(単位：百万円)

その他の項目	報告セグメント	調整額(注)	連結財務諸表計上額
減価償却費	203	14	218
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	152	2	155

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、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本社等に係る設備投資額であります。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

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、最高経営意思決定機関が、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、「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産流通事業」「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、新築マンション、新築一戸建、タウンハウス及びリノベーションマンション販売並びに新築マンションの販売代理等を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション及びオフィスビル等の転貸(サブリース)等を行っております。「不動産流通事業」は、マンション及び事業用等の土地・建物の仲介、中古マンション買取再販(リニューアル)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。「その他事業」は、子会社においてマンションギャラリー設営、インテリア販売、オフィス移転改修、スチールハウス建設等を、オーストラリアにおいてホテル・リゾート運営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

(単位：百万円)

	報告セグメント				合計
	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 流通事業	その他 事業	
売上高					
外部顧客への売上高	52,774	14,933	6,910	12,403	87,022
セグメント間の内部売上高又は振替高	83	47	-	934	1,064
計	52,857	14,980	6,910	13,338	88,086
セグメント利益	2,835	557	928	477	4,799
セグメント資産	59,012	3,095	9,575	16,310	87,993
その他の項目					
減価償却費	11	33	5	115	166
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	22	28	6	233	290

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

(単位：百万円)

売上高	
報告セグメント計	88,086
セグメント間取引消去	1,064
連結財務諸表の売上高	87,022

(単位：百万円)

利益	
報告セグメント計	4,799
セグメント間取引消去	7
全社費用(注)	1,326
連結財務諸表の営業利益	3,480

(注) 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。

(単位：百万円)

資産	
報告セグメント計	87,993
セグメント間取引消去	1,104
全社資産(注)	15,404
連結財務諸表の資産合計	102,293

(注) 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。

(単位：百万円)

その他の項目	報告セグメント	調整額(注)	連結財務諸表計上額
減価償却費	166	14	180
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	290	5	296

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、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本社等に係る設備投資額であります。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

「セグメント情報 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、製品及びサービスごとの情報の記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高の金額は、連結損益計算書の売上高の90%超であるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	オーストラリア	合計
159	212	372

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 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

「セグメント情報 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、製品及びサービスごとの情報の記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高の金額は、連結損益計算書の売上高の90%超であるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	オーストラリア	合計
239	239	479

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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 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

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親 会社	大和ハウス 工業株式会社	大阪市 北区	161,699	戸建住宅 賃貸住宅 マンション 住宅ストック 商業施設 事業施設 その他	(被所有) 直接 63.2 間接 0.9	当社への 役員派遣 3人	共同事業に おける被立 替	761	流動負債その他	1,558
							金銭の返済	2,500		
							利息の支払	4		
							債務の 被保証	22,363		
							保証料の 支払	45	流動負債その他	26

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

市場価格・市場金利を勘案して、一般的な取引条件と同様に決定しております。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員 の 近親者	坂東 司朗			弁護士	(被所有) 直接 0.0	法律顧問	法律業務の 委託	11	流動負債その他	5

(注) 1. 当社監査役坂東規子の近親者であります。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

日本弁護士連合会の「弁護士の報酬に関する規程」を参考に事業の内容等を勘案して決定しており
ます。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社
等

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)
同一 の 親会社 を持つ 会社	Daiwa House Australia Finance Pty Ltd	オース トラリ ア連邦 ニュー サウス ウェー ルズ州	24,000千 豪ドル	金融業		金銭の貸借	金銭の借入		関係会社 長期借入金	2,255
							利息の支払	94		

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

市場金利を勘案して、一般的な取引条件と同様に決定しております。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員 の 近親者	坂東 司朗			弁護士	(被所有) 直接 0.0	法律顧問	法律業務の 委託	0	流動負債その他	

(注) 1. 当社監査役坂東規子の近親者であります。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

日本弁護士連合会の「弁護士の報酬に関する規定」を参考に事業の内容等を勘案して決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

大和ハウス工業株式会社（東京証券取引所市場第一部に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親 会 社	大和ハウス 工業株式会社	大阪市 北区	161,699	戸建住宅 賃貸住宅 マンション 住宅ストック 商業施設 事業施設 その他	(被所有) 直接 63.2 間接 0.9	当社への 役員派遣 2人	債務の 被保証	21,661		
							保証料の 支払	55	流動負債その他	28

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

市場価格・市場金利を勘案して、一般的な取引条件と同様に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

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)
同一の 親会社 を持つ 会社	Daiwa House Australia Finance Pty Ltd	オース トラリ ア連邦 ニュー サウス ウェル ズ州	24,000千 豪ドル	金融業		金銭の貸借	金銭の借入		1年内返済予定 の関係会社長期 借入金	2,021
							利息の支払	81		

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

市場金利を勘案して、一般的な取引条件と同様に決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

大和ハウス工業株式会社（東京証券取引所市場第一部に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	469.79	574.21
1株当たり当期純利益金額(円)	51.18	107.33

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、希薄化効果を有している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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	1,735	3,639
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金額(百万円)	1,735	3,639
普通株式に係る期中平均株式数(株)	33,908,194	33,907,799
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 第3回新株予約権 27個 第4回新株予約権 21個 第5回新株予約権 16個 第6回新株予約権 2,070個	新株予約権 第3回新株予約権 27個 第4回新株予約権 21個 第5回新株予約権 16個 第6回新株予約権 2,070個 上記の新株予約権は平成27年6月28日をもって権利行使期間満了により失効しております。

(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	22,757	24,331	0.45	
1年以内に返済予定の長期借入金	7,248	6,724	0.73	
1年以内に返済予定の関係会社長期借入金		2,021	3.98	
1年以内に返済予定のリース債務	6	9		
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	5,828	19,082	0.86	平成29年～平成33年
関係会社長期借入金 （1年以内に返済予定のものを除く。）	2,255			
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	15	13		平成29年～平成32年
合計	38,112	52,184		

(注) 1. 平均利率は期末の利率に基づいて算定しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後5年以内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金（百万円）	12,058	4,831	589	1,603
リース債務（百万円）	8	4	0	

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	11,547	36,024	50,941	87,022
税金等調整前四半期純損失金額()又は税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	969	312	38	2,958
親会社株主に帰属する四半期純損失金額()又は親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(百万円)	983	305	39	3,639
1株当たり四半期純損失金額()又は1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	28.99	9.00	1.15	107.33

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	28.99	37.99	7.85	106.18

訴訟

当社の連結子会社であるCosmos Australia Pty Ltd及びその取締役2名は、個人投資家より、オーストラリアにおける映画館事業への投資の勧誘及びその運営委託に関して不法行為等があったとして、損害賠償請求訴訟(請求額:971百万円及びこれに対する年5%の割合による遅延損害金、提訴日:平成27年10月27日、訴状受領日:平成27年11月25日)を東京地方裁判所に提起されており、現在係争中であります。

当社及び当社の連結子会社といたしましては、原告の請求には理由がないものと考えており、今後も法廷の場で適切に対応していく方針であります。

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 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,157	10,917
売掛金	3 726	313
販売用不動産	1, 2 14,509	1, 2 36,105
仕掛販売用不動産	1, 2 32,534	1 29,304
その他のたな卸資産	17	46
前渡金	1 1,944	1 1,531
前払費用	159	171
繰延税金資産	749	1,068
その他	3 1,066	3 2,151
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	63,865	81,611
固定資産		
有形固定資産		
建物	37	53
工具、器具及び備品	27	22
土地	-	8
リース資産	6	2
有形固定資産合計	72	87
無形固定資産		
商標権	8	6
ソフトウェア	87	70
その他	39	41
無形固定資産合計	135	118
投資その他の資産		
投資有価証券	125	573
関係会社株式	1,564	2,221
長期前払費用	13	8
繰延税金資産	5	835
差入保証金	3,509	3,602
その他	3 85	3 85
貸倒引当金	39	39
投資その他の資産合計	5,264	7,289
固定資産合計	5,472	7,494
資産合計	69,337	89,105

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	4,029	3,274
短期借入金	22,731	1 24,310
1年内返済予定の長期借入金	1 7,239	1 6,709
リース債務	1	1
未払金	3 3,777	3 2,709
未払費用	3 124	3 242
未払法人税等	35	528
前受金	3 1,378	3 1,936
預り金	3 3,391	3 1,779
賞与引当金	330	394
役員賞与引当金	22	24
不動産特定共同事業出資受入金	2 900	2 6,500
その他	284	319
流動負債合計	44,246	48,731
固定負債		
長期借入金	1 5,816	1 18,976
リース債務	2	1
不動産特定共同事業出資受入金	2 1,700	-
その他	3 2,715	3 3,100
固定負債合計	10,233	22,077
負債合計	54,480	70,808
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	5,507	5,507
資本剰余金合計	5,662	5,662
利益剰余金		
利益準備金	61	61
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,134	7,574
利益剰余金合計	4,196	7,636
自己株式	1	1
株主資本合計	14,857	18,297
純資産合計	14,857	18,297
負債純資産合計	69,337	89,105

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
売上高	1 64,332	1 74,752
売上原価	1 54,349	1 62,326
売上総利益	9,983	12,426
販売費及び一般管理費	1, 2 8,352	1, 2 9,446
営業利益	1,631	2,979
営業外収益		
受取利息	1 5	1 6
受取配当金	1 92	1 41
設備賃貸料	44	54
その他	1 13	1 11
営業外収益合計	155	114
営業外費用		
支払利息	1 277	1 306
資金調達費用	1 69	1 119
その他	19	4
営業外費用合計	365	429
経常利益	1,421	2,664
特別損失		
固定資産除却損	3	0
特別損失合計	3	0
税引前当期純利益	1,418	2,664
法人税、住民税及び事業税	17	373
法人税等調整額	483	1,149
法人税等合計	465	775
当期純利益	1,883	3,439

【売上原価明細書】

a . 不動産売上原価明細書

区分	前事業年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)		当事業年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
土地代	18,218	44.3	19,805	41.0
工事代	20,008	48.6	23,534	48.8
労務費	530	1.3	586	1.2
経費	251	0.6	253	0.5
リニューアル販売用不動産	2,133	5.2	4,108	8.5
計	41,141	100.0	48,289	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

b . 不動産賃貸費用明細書

区分	前事業年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)		当事業年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
賃借料	11,498	88.0	12,174	88.9
保守修繕費	1,218	9.3	1,190	8.7
水道光熱費	154	1.2	130	0.9
減価償却費	0	0.0	0	0.0
その他	200	1.5	193	1.5
計	13,071	100.0	13,689	100.0

c . その他の原価明細書

区分	前事業年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)		当事業年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
経費	135	100.0	348	100.0
計	135	100.0	348	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本									純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	5,000	154	5,507	5,662	61	2,251	2,312	1	12,973	12,973
当期変動額										
当期純利益						1,883	1,883		1,883	1,883
自己株式の取得								0	0	0
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,883	1,883	0	1,883	1,883
当期末残高	5,000	154	5,507	5,662	61	4,134	4,196	1	14,857	14,857

当事業年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本									純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	5,000	154	5,507	5,662	61	4,134	4,196	1	14,857	14,857
当期変動額										
当期純利益						3,439	3,439		3,439	3,439
自己株式の取得								0	0	0
当期変動額合計	-	-	-	-	-	3,439	3,439	0	3,439	3,439
当期末残高	5,000	154	5,507	5,662	61	7,574	7,636	1	18,297	18,297

【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

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) デリバティブ

時価法

(3) たな卸資産

個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 賃貸用有形固定資産

定額法

(2) 上記以外の有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

(3) 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

(4) 上記以外の無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

(5) 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

(6) 長期前払費用

期限内均等償却法

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

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

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

2. 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 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
販売用不動産	2,074百万円	7,560百万円
仕掛販売用不動産	1,879	-
計	3,954	7,560

3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

関係会社に対する金銭債権及び金銭債務の金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
短期金銭債権	1,067百万円	731百万円
長期金銭債権	5	7
短期金銭債務	2,924	1,142
長期金銭債務	2	1

4. 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 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
住宅ローン利用顧客	7,983百万円	7,630百万円
CA Finance Pty Ltd	2,255	2,021
計	10,239	9,652

(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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業取引（収入分）	243百万円	395百万円
営業取引（支出分）	1,204	1,019
営業取引以外の取引（収入分）	95	46
営業取引以外の取引（支出分）	50	55

2. 販売費に関する費用のおおよその割合は前事業年度59%、当事業年度60%、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41%、当事業年度40%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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
販売促進費	2,260百万円	2,760百万円
人件費	2,667	2,754
賞与引当金繰入額	241	328
役員賞与引当金繰入額	22	24
支払手数料	950	1,005
減価償却費	69	57

(有価証券関係)

前事業年度(平成27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1,555百万円、関連会社株式9百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成28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2,016百万円、関連会社株式205百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28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	25,545	23,342
貸倒引当金損金算入限度超過額	12	12
賞与引当金	109	121
販売用不動産評価損	843	1,142
その他	2,629	2,525
繰延税金資産小計	29,140	27,144
評価性引当額	28,384	25,240
繰延税金資産合計	755	1,904

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 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
法定実効税率	(%)	(%)
	35.6	33.1
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.4	1.2
受取配当金等永久に益金参入されない項目	2.3	0.5
連結納税制度適用に伴う影響額	0.4	-
評価性引当額の増減額	69.6	66.6
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	4.1	3.2
住民税均等割	0.8	0.4
その他	4.2	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.8	29.1

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の32.3%から平成28年4月1日に開始する事業年度及び平成29年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については30.9%に、平成30年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は84百万円減額し、法人税等調整額が84百万円増加しております。

また、欠損金の繰越控除制度が平成28年4月1日以後に開始する事業年度から繰越控除前の金額の100分の60相当額に、平成29年4月1日以後に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の55相当額に、平成30年4月1日以後に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の50相当額に控除限度額が改正されております。なお、この改正による当事業年度の財務諸表に与える影響は軽微であります。

(企業結合等関係)
該当事項はありません。

(重要な後発事象)
該当事項はありません。

【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	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	37	23		8	53	107
	工具、器具及び備品	27	5	0	10	22	195
	土地		8			8	
	リース資産	6			4	2	16
	計	72	37	0	23	87	319
無形固定資産	商標権	8	0		2	6	16
	ソフトウェア	87	23		41	70	159
	その他	39	2		0	41	0
	計	135	26		43	118	176

【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	39	39	39	39
賞与引当金	330	394	330	394
役員賞与引当金	22	24	22	24

(2)【主な資産及び負債の内容】
連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3)【その他】
該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第46期)(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)平成27年6月23日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成27年6月23日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第47期第1四半期)(自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)平成27年8月7日関東財務局長に提出

(第47期第2四半期)(自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日)平成27年11月9日関東財務局長に提出

(第47期第3四半期)(自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31日)平成28年2月9日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成27年6月24日関東財務局長に提出

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)に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成28年6月16日

株式会社コスモスイニシア

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	岡本健一郎	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	高見勝文	印

< 財務諸表監査 >

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平成27年4月1日から平成28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。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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平成28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・フローの状況をすべ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。

< 内部統制監査 >

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平成28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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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ことが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、株式会社コスモスイニシアが平成28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、すべ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。

利害関係

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

以 上

(注) 1 . 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成28年6月16日

株式会社コスモスイニシア

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	岡本 健一郎	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	高見 勝文	印

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平成27年4月1日から平成28年3月31日までの第47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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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平成28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すべ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。

利害関係

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

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社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。