

【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】	2019年6月21日
【事業年度】	第50期（自 2018年4月1日 至 2019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 大戸 聡
【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 大戸 聡
【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46期	第47期	第48期	第49期	第50期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (百万円)	75,620	87,022	92,366	100,829	104,606
経常利益 (百万円)	1,351	2,959	3,482	4,367	5,050
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,735	3,639	3,030	3,695	4,562
包括利益 (百万円)	1,773	3,540	3,011	3,818	4,302
純資産額 (百万円)	15,929	19,470	22,243	25,824	29,839
総資産額 (百万円)	82,794	102,293	110,193	115,309	128,183
1株当たり純資産額 (円)	469.79	574.21	656.02	761.63	879.54
1株当たり当期純利益 (円)	51.18	107.33	89.38	108.98	134.55
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	19.24	19.03	20.19	22.40	23.27
自己資本利益率 (%)	11.54	20.56	14.53	15.37	16.40
株価収益率 (倍)	11.88	4.05	4.67	6.79	4.16
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	5,059	17,434	1,144	999	15,068
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	137	1,032	450	744	3,145
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	9,259	18,201	3,892	673	16,900
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	13,438	13,124	17,730	15,342	20,279
従業員数 (人)	446	490	700	801	764
(外、平均臨時雇用者数)	(499)	(517)	(366)	(296)	(81)

(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. 第46期及び第47期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、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。第48期、第49期及び第50期につきまし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46期	第47期	第48期	第49期	第50期
決算年月	2015年 3 月	2016年 3 月	2017年 3 月	2018年 3 月	2019年 3 月
売上高 (百万円)	64,332	74,752	78,387	86,779	91,425
経常利益 (百万円)	1,421	2,664	3,091	4,150	4,521
当期純利益 (百万円)	1,883	3,439	2,764	3,593	3,682
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)	14,857	18,297	20,824	24,180	27,557
総資産額 (百万円)	69,337	89,105	96,939	101,176	122,922
1株当たり純資産額 (円)	438.16	539.61	614.16	713.13	812.75
1株当たり配当額 (円)	-	7.00	7.00	9.00	11.00
(内 1株当たり中間配当額)	-	-	-	-	-
1株当たり当期純利益 (円)	55.55	101.45	81.54	105.98	108.62
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	21.43	20.53	21.48	23.90	22.42
自己資本利益率 (%)	13.54	20.75	14.13	15.97	14.24
株価収益率 (倍)	10.94	4.29	5.11	6.98	5.16
配当性向 (%)	-	6.90	8.58	8.49	10.13
従業員数 (人)	283	305	501	519	548
(外、平均臨時雇用者数)	(191)	(205)	(34)	(31)	(32)
株主総利回り (%)	137.2	99.8	97.3	172.2	134.1
(比較指標：配当込みTOPIX)	(130.7)	(116.5)	(133.7)	(154.9)	(147.1)
最高株価 (円)	689	678	477	1,025	956
最低株価 (円)	396	327	335	365	508

(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46期及び第47期の潜在株式調整後 1株当たり当期純利益につきましては、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。第48期、第49期及び第50期につきましては潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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

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

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社10社並びに関連会社3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、工事業、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及び報告セグメントとの関係は以下のとおりであります。

次の5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)

・新築マンション販売

当社は、「イニシアシリーズ」等の新築マンション販売、「ザ・ロアハウスシリーズ」のタウンハウス販売を行っております。

・新築一戸建販売

当社は、「グランフォーラムシリーズ」等の新築一戸建販売を行っております。

・リノベーションマンション販売

当社は、「リノマークスシリーズ」等のリノベーションマンション販売、中古マンションの買取再販(リニューアル)を行っております。

・リテール仲介

当社は、買い替え等の中古物件需要に対するマンションの仲介を行っております。

(2) ソリューション事業(当社及び株式会社コスモホテルマネジメント)

・不動産賃貸

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。

・投資用不動産販売

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

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

・法人仲介

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

(3) 工事業(株式会社コスモモア)

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

(4) 海外事業(Cosmos Australia Pty Ltd及び子会社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4社並びにCosmos Australia Holdings Pty Ltd及びその子会社1社は、オーストラリア国内における不動産関連の事業等を行っております。

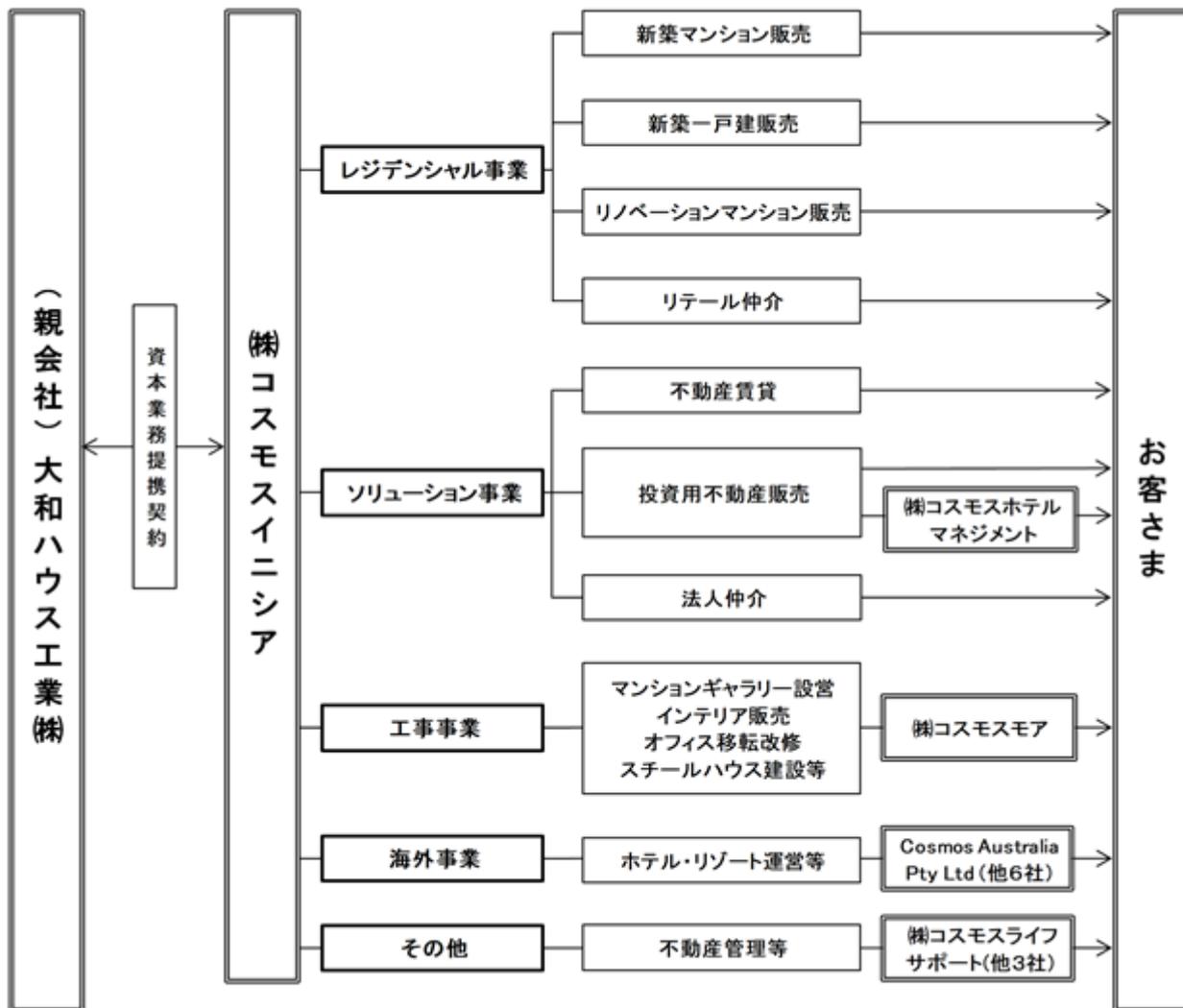
なお、2018年3月26日付にてCosmos Australia Pty Ltdが所有するKBRV Resort Operations Pty Ltdの全株式を譲渡したことにより、同社及びその子会社KBRV Services Pty Ltdは連結子会社でなくなっております。

(5) その他(株式会社コスモライフサポート、関連会社3社:会社総数4社)

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。

(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 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) 6	東京都港区	90	工事業	100	当社のマンションギャラリーの設 営等を行っている 役員の兼任 1名
株式会社コスモホテルマネジ メント	東京都港区	90	ソリューション 事業	100	当社と不動産賃貸借契約を締結し ている 当社より資金の貸付を行っている
株式会社コスモライフサポート	東京都港区	95	その他	100	なし
Cosmos Australia Pty Ltd (注) 3	オーストラリア ニューサウスウェ ルズ州 ノースシドニー市	百万豪ドル 110	海外事業	100	役員の兼任 1名
CA Finance Pty Ltd (注) 5	オーストラリア ニューサウスウェ ルズ州 ノースシドニー市	百万豪ドル 1	同上	100 (100)	役員の兼任 1名
CA Asset Management Pty Ltd (注) 5	オーストラリア ニューサウスウェ ルズ州 ノースシドニー市	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 ニューサウスウェ ルズ州 ノースシドニー市	百万豪ドル 3	同上	100 (100)	なし
CA Drummoyne Pty Ltd (注) 5	オーストラリア ニューサウスウェ ルズ州 ノースシドニー市	百万豪ドル 4	同上	100 (100)	なし
Cosmos Australia Holdings Pty Ltd	オーストラリア ニューサウスウェ ルズ州 ノースシドニー市	百万豪ドル 2	同上	100	役員の兼任 1名
その他1社					

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

(注) 1. 連結子会社に関する主要な事業の内容には、セグメントの名称を記載しております。

2. 有価証券報告書を提出しております。

3. Cosmos Australia Pty Ltd は特定子会社に該当しております。

4. 議決権の所有割合又は被所有割合の()内は、間接(被)所有割合であり、内数で記載しております。

5. CA Finance Pty Ltd、CA Asset Management Pty Ltd、CA Summer Hill Pty Ltd及びCA Drummoyne Pty Ltdは Cosmos Australia Pty Ltd の100%子会社であります。なお、2018年3月26日付にてKBRV Resort Operations Pty Ltd の全株式を譲渡したことにより、同社及びその子会社 KBRV Services Pty Ltdは連結子会社でなくなっております。

6. 株式会社コスモスモアについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	11,665百万円
	(2) 経常利益	366百万円
	(3) 当期純利益	227百万円
	(4) 純資産額	2,489百万円
	(5) 総資産額	4,911百万円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(2019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	236 (25)
ソリューション事業	247 (16)
工事業	188 (27)
海外事業	2 (2)
報告セグメント計	673 (70)
その他	6 (6)
全社(共通)	85 (5)
合計	764 (81)

- (注) 1. 上記従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は()内に年間の平均人員を外書きで記載しております。
2. 当連結会計年度に従業員数及び臨時従業員数が減少した主な理由は、2018年3月26日付にてKBRV Resort Operations Pty Ltdの全株式を譲渡し、同社及びその子会社KBRV Services Pty Ltdが連結子会社でなくなったことによるものであります。
3. 在外連結子会社の従業員数については、2018年12月末日時点の従業員数を記載しております。
4. 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

(2019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)
548 (32)	37.6	10.1	7,280,539

セグメントの名称	従業員数(人)
レジデンシャル事業	236 (25)
ソリューション事業	227 (2)
全社(共通)	85 (5)
合計	548 (32)

- (注) 1. 上記従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は()内に年間の平均人員を外書きで記載しております。なお、兼務役員は含まれておりません。
2. 平均年間給与(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ませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、1974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、企業収益並びに雇用・所得環境の改善により、引き続き緩やかな回復基調が続くことが期待されますが、消費税増税の影響や米中貿易摩擦をはじめとした世界的な政治情勢・経済動向についてはさまざまリスク要因があり、景気の変動に留意する必要があります。

事業環境におきましては、全国的な人口減少が見込まれる一方、首都圏への人口集中は継続し、単身・シニア世帯が増加するほか、訪日・居住外国人の増加が見込まれます。働き方やライフスタイル、消費・所有に対する意識の変化が加速し、今後ますます不動産の活用方法に対するニーズが多様化すると考えられます。また、AIやIoTをはじめとした技術革新による社会インフラの変化が予想され、当社におきましても、こうした社会の変化を成長のチャンスととらえ、さらなる飛躍をめざし、新たなステージに向けて成長を加速させていきたいと考えております。

このような事業環境を踏まえ、当社は新たなミッションと中長期経営方針を設定するとともに、新たなステージの第一歩となる「中期経営計画2021」を策定いたしました。社会的価値創出と事業創造・革新への挑戦を通じて、株主価値の向上に努めてまいります。

<Mission (存在意義)>

Next GOOD お客さまへ。社会へ。一歩先の発想で、一歩先の価値を。

<事業ドメイン>

都市環境のプロデュース

<中長期経営方針>

～さらなる飛躍をめざし、新たなステージへ～

社会的価値創出への挑戦 すべての経営活動におけるCSVの実践 ～SDGs / ESGを意識した経営～

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

株主価値の向上 財務基盤のさらなる強化とともに、株主還元向上を追求

<「中期経営計画2021」の目標とする経営指標>

2021年度 : 売上高1,350億円 営業利益81億円

2021年度末 : 自己資本比率30% ネット有利子負債610億円 ネットD/Eレシオ1.4倍

2【事業等のリスク】

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

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

本項における将来に関する事項は、この有価証券報告書提出日（2019年6月21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、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滞在し、入居されたお客さまからのご要望、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」「土壤汚染対策法」「犯罪による収益の移転防止に関する法律」などの法的規制等を受けております。当社は不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、事業展開しております。
- ・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。当社及び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」に基づく許可を受け、事業展開しております。
- ・宿泊事業は、「旅館業法」などの法的規制等を受けております。当社の連結子会社である株式会社コスモホテルマネジメントは「旅館業法」に基づく許可を受け事業展開をしております。

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) 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。

(9) 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。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度のわが国経済は、海外における政治・経済情勢の不確実性及びこれに伴う景気後退のリスクが懸念されましたが、企業収益や雇用・所得環境の改善がみられ、緩やかな景気回復基調が継続しました。

2018年度の不動産業界におきましては、新築マンション市場では、首都圏の発売戸数は36,641戸（前年度比0.5%減）と前年度を下回り、平均価格は5,927万円（同0.1%増）、初月契約率は62.0%（同6.8ポイント減）となり、また、近畿圏の発売戸数は20,078戸（同1.2%増）、平均価格は3,903万円（同1.5%増）、初月契約率は74.4%（同2.2ポイント減）と販売価格の高止まりによる影響もみられましたが、概ね堅調に推移しました。

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は37,601件（同1.2%増）、近畿圏の成約件数は17,840件（同3.4%増）と前年度を上回り、成約単価・成約価格の上昇傾向が継続しました。

不動産投資市場におきましては、低金利環境の長期化を背景にオフィス・ホテル・物流施設等への積極的な投資姿勢により、利回りは低水準で推移しております。

このような事業環境におきまして、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」の基本方針に則り、各事業において多様化するニーズに対応する商品・サービスの展開を強化するとともに、投資用不動産開発及び中古ストック再生の強化によるソリューション事業の拡大やインバウンド宿泊需要に対応した新規事業としてアパートメントホテルの開発運営を開始する等、事業ポートフォリオの変革を推進してまいりました。

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1,281億83百万円となり、前連結会計年度末比128億74百万円増加いたしました。

当連結会計年度末の負債合計は983億44百万円となり、前連結会計年度末比88億59百万円増加いたしました。

当連結会計年度末の純資産は298億39百万円となり、前連結会計年度末比40億15百万円増加いたしました。

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度末比
総資産	115,309	128,183	12,874
総負債	89,484	98,344	8,859
純資産	25,824	29,839	4,015
自己資本比率(%)	22.40	23.27	0.87

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、海外事業においてホテル・リゾート運営事業から撤退したことにより減収減益となった一方で、ソリューション事業及び工事業において増収増益となったこと等により、売上高1,046億6百万円（前連結会計年度比3.7%増）、営業利益53億80百万円（同10.5%増）、経常利益50億50百万円（同15.6%増）を計上いたしました。また、海外事業撤退損失引当金戻入額5億5百万円を特別利益として計上したこと等により、親会社株主に帰属する当期純利益45億62百万円（同23.5%増）を計上いたしました。

なお、中期経営計画2018（2017年3月期～2019年3月期）の経営指標との比較におきましては、計画期間累計の売上高・営業利益は計画を上回る実績となりました。

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度比	連結業績予想	連結業績予想比
売上高	100,829	104,606	3,776	105,000	393
売上総利益	19,487	19,134	353	18,330	804
販売費及び一般管理費	14,618	13,754	863	13,080	674
営業利益	4,869	5,380	510	5,250	130
経常利益	4,367	5,050	683	4,800	250
親会社株主に帰属する当期純利益	3,695	4,562	866	4,400	162

(単位：百万円)

	2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		計画期間累計	
	中期 経営計画	実績	中期 経営計画	実績	中期 経営計画	実績	中期 経営計画	実績
売上高	90,000	92,366	98,000	100,829	105,000	104,606	293,000	297,802
営業利益	3,700	4,084	4,400	4,869	5,000	5,380	13,100	14,333

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、新築マンションの引渡戸数が減少した一方で、新築一戸建及び中古マンションの引渡戸数が増加したことや、新築マンションの売上総利益率が前連結会計年度比2.4ポイント改善の19.1%となったこと等により、売上高386億44百万円（前連結会計年度比1.2%減）、セグメント利益11億71百万円（同2.5%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)

	2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	39,129	38,644	485	1.2
セグメント利益	1,142	1,171	28	2.5

< 売上高の内訳 >

(単位：百万円)

	2018年3月期		2019年3月期		前連結会計年度比	
	販売数量	売上高	販売数量	売上高	販売数量	売上高
新築マンション(戸)	558	24,948	414	20,336	144	4,611
新築一戸建(区画)	55	4,717	109	6,981	54	2,264
リノベーションマンション等 (うち中古マンション買取再販)(戸)	(214)	(8,156)	(234)	(9,986)	(20)	(1,829)
リテール仲介等(取扱高)	13,736	802	9,104	691	4,631	111
合計		39,129		38,644		485

新築マンションにはタウンハウス、新築一戸建には宅地分譲を含んでおります。

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

< 契約の状況 >

(単位：百万円)

	2018年3月期		2019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)	598	27,939	410	19,375	188	8,563	30.6
新築一戸建(区画)	54	4,711	107	6,738	53	2,027	43.0
中古マンション(戸)	199	7,516	238	10,210	39	2,693	35.8

< 売上総利益率 >

	2018年3月期(%)	2019年3月期(%)	前連結会計年度比
新築マンション	16.7	19.1	2.4
新築一戸建	16.5	10.1	6.3
中古マンション	12.5	13.3	0.8

売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。

< 完成在庫 > (2019年3月31日現在)

		2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度比
新築マンション (戸)	完成在庫	161	80	81
	(うち未契約完成在庫)	(133)	(72)	(61)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	30	33	3
	(うち未契約完成在庫)	(25)	(30)	(5)

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、不動産サブリースの転貸戸数が増加したことや、一棟投資用不動産の引渡棟数が増加したことに加え、「MIMARUシリーズ」のホテル運営を本格的に開始したこと等により、売上高538億65百万円(同13.0%増)、セグメント利益53億29百万円(同9.6%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)

	2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	47,671	53,865	6,194	13.0
セグメント利益	4,862	5,329	466	9.6

< 売上高の内訳 > (単位: 百万円)

	2018年3月期		2019年3月期		前連結会計年度比	
	転貸/ 販売数量	売上高	転貸/ 販売数量	売上高	転貸/ 販売数量	売上高
不動産サブリース(戸)	9,520	14,507	10,158	15,032	638	525
投資用不動産等		32,381		38,281		5,899
(うち一棟物件)(棟)	(20)	(25,141)	(24)	(28,499)	(4)	(3,358)
法人仲介等(取扱高)	23,397	782	18,716	551	4,680	231
合計		47,671		53,865		6,194

投資用不動産等には、ホテル運営収入、賃料収入及び土地売却を含んでおります。

< 売上総利益率 >

	2018年3月期(%)	2019年3月期(%)	前連結会計年度比
投資用不動産等	14.6	17.4	2.8

投資用不動産等のうち、一棟物件の売上総利益率となります。

売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。

c. 工事業業

工事業業におきましては、オフィス改修工事の受注が増加したことや、売上総利益率が改善したこと等により、売上高116億65百万円(同12.1%増)、セグメント利益3億66百万円(同415.5%増)を計上いたしました。

< 工事業業の業績 > (単位: 百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	10,406	11,665	1,259	12.1
セグメント利益	71	366	295	415.5

d. 海外事業

海外事業におきましては、第1四半期連結会計期間においてホテル・リゾート運営事業から撤退したことにより、売上高9億23百万円(同78.7%減)、セグメント利益32百万円(同91.1%減)を計上いたしました。

< 海外事業の業績 > (単位: 百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	4,328	923	3,404	78.7
セグメント利益	367	32	334	91.1

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は202億79百万円となりました。

[前連結会計年度末は153億42百万円]

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

主に税金等調整前当期純利益を54億88百万円計上した一方で、仕入債務が12億29百万円減少したことや、投資用不動産及び事業用地の取得が順調に進んだことにより、たな卸資産が196億74百万円増加したことから、150億68百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は9億99百万円の減少]

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

主に連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入が4億85百万円あったことや、貸付金の回収による収入が29億78百万円あったことから、31億45百万円の資金の増加となりました。[前連結会計年度は7億44百万円の減少]

（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285億50百万円あった一方で、不動産特定共同事業出資受入れによる収入が81億69百万円あったことや、長期借入れによる収入が315億57百万円あったことから、169億円の資金の増加となりました。[前連結会計年度は6億73百万円の減少]

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率(%)	19.0	20.2	22.4	23.3
時価ベースの自己資本比率(%)	14.4	12.8	21.8	14.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)		50.7		
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)		2.7		

自己資本比率：自己資本÷総資産

時価ベースの自己資本比率：普通株式時価総額÷総資産

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。

2016年3月期、2018年3月期及び2019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。なお、当社グループにおける不動産販売事業の特性として、営業活動によるキャッシュ・フローが每期大きく変動する可能性があります。

生産、受注及び販売の実績

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

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

重要な会計方針及び見積り

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務状態、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。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の経営成績等は、以下のとおりであります。

a. 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の総資産は1,281億83百万円となり、前連結会計年度末比128億74百万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1,178億58百万円となり、同235億85百万円増加いたしました。

これは、受取手形及び売掛金が同16億6百万円減少した一方で、現金及び預金が同49億36百万円増加したこと、投資用不動産及び事業用地の取得が順調に進んだことにより、販売用不動産が同171億80百万円増加したことや仕掛販売用不動産が同22億58百万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103億25百万円となり、同107億11百万円減少いたしました。

これは、海外事業におけるホテル・リゾート運営事業からの撤退に伴い、長期貸付金が同101億62百万円減少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983億44百万円となり、前連結会計年度末比88億59百万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585億62百万円となり、同52億2百万円増加いたしました。

これは、1年内返済予定の長期借入金が同15億74百万円減少した一方で、短期借入金が同74億23百万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397億81百万円となり、同36億56百万円増加いたしました。

これは、海外事業撤退損失引当金を74億77百万円取崩した一方で、長期借入金が同60億90百万円、不動産特定共同事業出資受入金が同44億80百万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は298億39百万円となり、前連結会計年度末比40億15百万円増加いたしました。

これは、前連結会計年度に係る株主配当金を支払った一方で、親会社株主に帰属する当期純利益45億62百万円を計上したこと等によるものです。

また、当連結会計年度末の自己資本比率は、23.27%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37億76百万円増収の1,046億6百万円となりました。

主な要因は、新築マンションの引渡戸数が減少したこと等によりレジデンシャル事業において同4億85百万円の減収となった一方で、不動産サブリースの転貸戸数が増加したことや、一棟投資用不動産の引渡棟数が増加したこと等により、ソリューション事業において同61億94百万円の増収となったことによるものです。

また、オフィス改修工事の受注が増加したこと等により工事業業において同12億59百万円の増収となった一方で、第1四半期連結会計期間においてホテル・リゾート運営事業から撤退したことにより海外事業において同34億4百万円の減収となりました。

(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5億10百万円増益の53億80百万円となりました。

主な要因は、海外事業において同3億34百万円減益となった一方で、レジデンシャル事業において新築マンションの売上総利益率が同2.4ポイント上昇したことにより同28百万円増益となったこと、ソリューション事業において増収及び投資用不動産等の売上総利益率が同2.8ポイント上昇したことにより4億66百万円増益となったこと、工事業において売上総利益率が改善したことにより同2億95百万円増益となったことによるものです。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は、前連結会計年度比6億83百万円増益の50億50百万円となりました。

主な要因は、営業利益が同5億10百万円増益となったこと、海外不動産投資利益を2億60百万円計上し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8億66百万円増益の45億62百万円となりました。

主な要因は、経常利益が同6億83百万円増益となったこと、海外事業撤退損失引当金戻入額を5億5百万円計上したことによるものです。

c. キャッシュ・フローの分析

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

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

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、不動産の取得及び建築費の支払い等の資金需要に対して、内部留保及び金融機関からの借入等により資金調達を行っております。運転資金につきましては、主に短期借入金、不動産開発に係る資金につきましては開発期間等を考慮し、主に長期借入金にて資金調達を行っております。

また、資金の流動性確保の観点から複数の金融機関との間で当座貸越契約を締結しており、グループ各社との間でキャッシュ・マネジメント・サービス(CMS)契約を締結し、グループ資金の効率化に努めております。

なお、当社の親会社であります大和ハウス工業株式会社により融資保証枠400億円が供与されております。

今後につきましても、企業の成長と更なる財務の健全性確保に努めてまいります。

経営方針・経営戦略、経営上の目標達成状況を判断するための客観的な指標等については、「中期経営計画2018」において目標とする計画期間累計の売上高及び営業利益を上回り、5期連続増収営業増益となりました。

(単位：百万円)

	2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		計画期間累計	
	中期経営計画	実績	中期経営計画	実績	中期経営計画	実績	中期経営計画	実績
売上高	90,000	92,366	98,000	100,829	105,000	104,606	293,000	297,802
営業利益	3,700	4,084	4,400	4,869	5,000	5,380	13,100	14,333

当社は、新たなミッションと中長期経営方針を設定するとともに、新たなステージの第一歩となる「中期経営計画2021」(2019年5月10日付公表)を策定いたしました。2020年3月期の業績につきましては、「中期経営計画2021」の基本方針に則り、売上高1,100億円、営業利益58億円を目指してまいります。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

(2019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)	レジデンシャル事業 ソリューション事業 全社管理業務	自用	62	51	113	481 (30)
西日本支社 (大阪市北区)	レジデンシャル事業 ソリューション事業	自用	3	1	5	36 (4)

(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)
ピエス綱島	神奈川県横浜市港北区	11,884
パークビューステージ東陽町	東京都江東区	8,567

(2) 国内子会社

(2019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)	工事業	自用	2	55	57	202 (25)

(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) (2019年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2019年6月21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】

【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】

(2019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)	-	11	30	129	40	10	6,156	6,376	-
所有株式数(単元)	-	9,852	6,217	230,447	17,243	38	75,044	338,841	27,119
所有株式数の割合(%)	-	2.91	1.83	68.01	5.09	0.01	22.15	100	-

(注) 1. 自己株式4,691株については、「個人その他」に46単元、「単元未満株式の状況」に91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】

(2019年3月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
大和ハウス工業株式会社	大阪市北区梅田三丁目3番5号	21,428	63.19
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD ACISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱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)	393	1.16
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)	370	1.09
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	308	0.90
山路 孟	大阪府東大阪市	287	0.84
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)	284	0.83
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	238	0.70
時津 昭彦	大阪市北区	231	0.68
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UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	171	0.50
計		23,898	70.48

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

(2019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 4,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 33,879,500	338,795	(注)
単元未満株式	普通株式 27,119	-	-
発行済株式総数	33,911,219	-	-
総株主の議決権	-	338,795	-

(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】

(2019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	4,600	-	4,600	0.01
計		4,600	-	4,600	0.01

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	361	261,678
当期間における取得自己株式	77	42,563

(注)当期間における取得自己株式には、2019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	4,691		4,768	

(注)当期間における保有自己株式数には、2019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となる内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当の実施に努めてまいります。

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。

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

当事業年度の配当につきましては、期初公表通り、期末配当金として1株当たり11円といたしました。

この結果、当事業年度の配当性向は10.13%となりました。

また、次年度(2020年3月期)の配当につきましては、通期の業績見通しを考慮し、期末配当金として1株当たり2円増配の13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)
2019年6月21日 定時株主総会決議	372	11

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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

・会社の機関の基本説明

[取締役会]

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

[監査等委員会]

監査等委員会は、常勤監査等委員1名と、非常勤の監査等委員である社外取締役2名で構成されており、社外取締役2名は、弁護士及び公認会計士を選任しております。監査等委員は、取締役会などの重要な会議に出席するほか、毎月の定例監査等委員会並びに必要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。

[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、代表取締役社長と社外取締役1名及び取締役（監査等委員）3名で構成されており、取締役会の諮問に応じて取締役の選任、解任、報酬等にかかる事項、及びその基本方針、基準に関する事項等について審議し、取締役会に対して答申を行っております。

[常務会]

常務会は、上席執行役員（社長執行役員、専務執行役員、常務執行役員）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。

[経営会議等]

取締役会における経営に関する重要事項の決定等を受け、業務執行に係る重要事項につきましては、多面的な検討を行うとともに迅速かつ的確な経営判断を事業活動に反映するために、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等を構成員とする事業戦略会議において、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。

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>

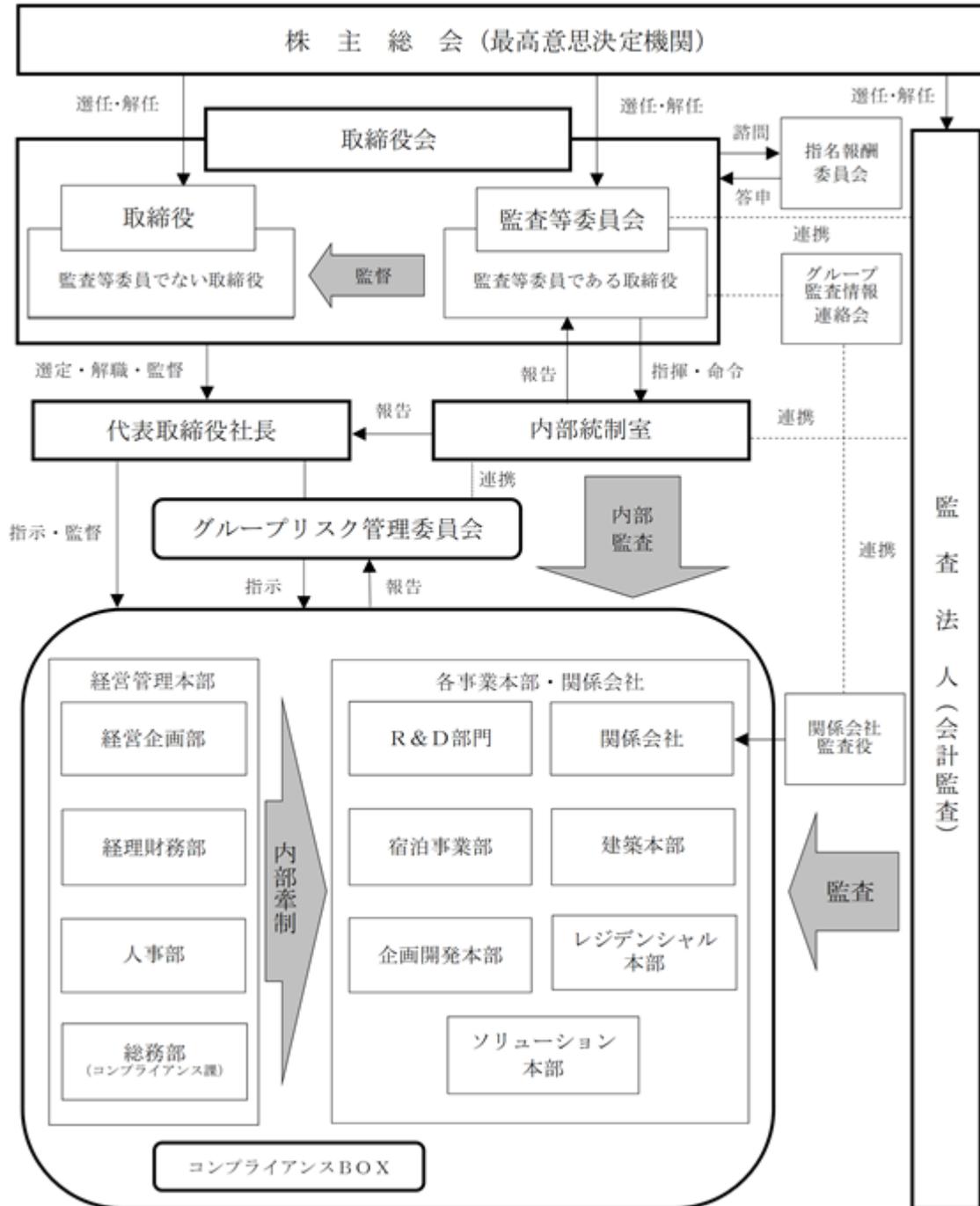
(は議長、○は構成員を示しています。)

(2019年6月21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	高木 嘉幸				
取締役 専務執行役員	岡村 さゆり	○			○
取締役 専務執行役員	柏木 恒二	○			○
取締役 常務執行役員	渡邊 典彦	○			○
取締役 常務執行役員	高智 亮大朗	○			○
取締役	名島 弘尚	○			
取締役	富樫 紀夫	○			
取締役(社外)	岡田 賢二	○		○	
取締役(監査等委員)	桑原 伸一郎	○		○	
取締役(監査等委員) (社外)	吉田 高志	○	○	○	
取締役(監査等委員) (社外)	白川 純子	○	○	○	
常務執行役員	藤岡 英樹				○

会社の機関・内部統制の関係を図示すると、次のとおりであります。

(2019年6月21日現在)



取締役（監査等委員である取締役除く。）8名のうち社外取締役が1名、取締役（監査等委員）3名のうち社外取締役が2名で構成されており、社外役員における、より専門的な知識・経験や情報による助言機能及び客観的な立場による監督機能が十分期待できる体制となっております。またグループ各社との間でグループ監査情報連絡会を設置しており、グループ経営の監視機能につきましても十分に機能する体制が整っていると考えております。

企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

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

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

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

2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

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

内部監査部門に属する使用人を監査等委員会の職務を補助する使用人とする。

7. 前項の取締役及び使用人の当社の他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項並びに当社の監査等委員会の当該取締役及び使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

内部監査部門を監査等委員会の直轄とし、監査等委員会の職務を補助する使用人（監査等委員会スタッフ）の人事異動、人事考課、懲戒に関しては、監査等委員会の事前の同意を得るものとする。

8. 当社の監査等委員会への報告に関する体制

- (1) 当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人が当社の監査等委員会に報告をするための体制
- ・取締役及び使用人は、会社に重大な損失を与える事項が発生し又は発生するおそれがあるとき、役職員による違法又は不正な行為を発見したとき、その他監査等委員会が報告すべきものと定めた事項が生じたときは、監査等委員会に報告する。
 - ・法務担当部署は、係属中の訴訟等の一定の事項が記載された報告書を監査等委員会へ提出する。
- (2) 子会社の取締役、監査役等及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者が当社の監査等委員会に報告をするための体制
- ・当社グループの内部監査を実施し、その結果を監査等委員会に報告する。

9. 監査等委員会へ報告した者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- ・監査等委員会に報告した者は、その報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けることがないものとする。

10. 監査等委員の職務の執行（監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。）について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- ・監査に必要な費用を予め予算として計上する。
 - ・社内規程において、監査費用の前払い又は償還の手続、その他の費用の処理に関する手続を定める。

11. その他当社の監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・内部監査部門を監査等委員会の直轄とし、その指揮命令のもと職務を行うものとする。

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

- ・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。

責任限定契約

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

取締役の定数

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

取締役の選任の決議要件

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

株主総会の特別決議要件

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

剰余金の配当等の決定機関

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

自己株式の取得

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

取締役の責任免除

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性9名 女性2名 (役員のうち女性の比率18.2%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長 社長執行役員	高木 嘉幸	1960年6月21日生	1983年4月 株式会社日本リクルートセンター (現株式会社リクルートホールディングス)入社 1986年1月 当社入社 1995年6月 KBRV Resort Operations Pty Ltd 取締役 2001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) 2005年6月 CA Finance Pty Ltd 取締役社長(現任) 2008年6月 当社取締役 2009年9月 株式会社コスモスモア 取締役 2009年10月 当社代表取締役社長(現任) 2012年10月 当社社長執行役員(現任) 2016年12月 Cosmos Australia Holdings Pty Ltd 取締役社長(現任)	(注)5	20,054
取締役 専務執行役員 レジデンシャル本部 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 内部統制室 室長 経営管理本部経営企画室 室長 2015年4月 当社執行役員 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 レジデンシャル本部 本部長 (現任)	(注)5	9,600
取締役 専務執行役員 企画開発本部 本部長 企画開発本部都市開発部門 部門長 企画開発本部企画開発推進部 部長 建築本部 本部長	柏木 恒二	1964年12月2日生	1988年4月 当社入社 2012年10月 当社執行役員 住宅分譲本部マンション事業部 事業部長 <企画開発・シニア事業担当> 住宅分譲本部マンション事業部 シニア事業推進室 室長 2015年4月 当社執行役員 企画開発本部 副本部長 2017年4月 当社常務執行役員 企画開発本部 本部長 2017年6月 当社取締役(現任) 2019年4月 当社専務執行役員 企画開発本部 本部長 企画開発本部都市開発部門 部門長 企画開発本部企画開発推進部 部長 建築本部 本部長(現任)	(注)5	14,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 常務執行役員 経営管理本部 本部長 経営管理本部 総務人事部門 部門長	渡邊 典彦	1957年9月28日生	1981年4月 株式会社日本リクルートセンター (現株式会社リクルートホールディングス)入社 1986年7月 当社入社 2008年6月 株式会社コスモモア 取締役 2012年6月 当社常勤監査役 2015年6月 当社取締役(常勤監査等委員) 2017年6月 当社取締役(現任) 2019年4月 当社常務執行役員 経営管理本部 本部長 経営管理本部 総務人事部門 部門長(現任)	(注)5	10,000
取締役 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貸貸事業部 事業部長	高智 亮大朗	1967年4月14日生	1990年4月 当社入社 2013年4月 当社住宅分譲本部西日本支社 支 社長 2015年4月 当社執行役員 レジデンシャル本部西日本支社 支社長 2017年4月 当社執行役員 レジデンシャル本部 副本部長 <流通事業・西日本支社担当> 2019年4月 当社常務執行役員 ソリューション本部 本部長 ソリューション本部貸貸事業部 事業部長(現任) 2019年6月 当社取締役(現任)	(注)5	1,363
取締役	名島 弘尚	1961年3月15日生	1983年4月 大和ハウス工業株式会社入社 2016年9月 同社執行役員 同社経営管理本部 連結経営管理部長(現任) 大和ライフネクスト株式会社 監査役(現任) 株式会社東富士 代表取締役社長 (現任) 2017年6月 当社取締役(現任)	(注)5	-
取締役	富樫 紀夫	1963年11月20日生	1983年9月 株式会社しんたくダイワハウス入 社 2000年4月 大和ハウス工業株式会社入社 2010年10月 同社東日本マンションブロック長 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>(現任) 2018年6月 当社取締役(現任)	(注)5	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	岡田 賢二	1951年3月23日生	1974年4月 伊藤忠商事株式会社入社 2005年6月 同社執行役員 2007年4月 同社金融・不動産・保険・物流カンパニーエグゼクティブバイスプレジデント 建設・不動産部門長 2008年4月 同社常務執行役員金融・不動産・保険・物流カンパニープレジデント 2008年6月 同社代表取締役常務取締役 2010年4月 同社代表取締役常務執行役員 2012年6月 伊藤忠エネクス株式会社 代表取締役社長（現任） 2014年6月 当社取締役（現任）	(注)5	-
取締役 (常勤監査等委員)	桑原 伸一郎	1959年4月25日生	1984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 1986年1月 当社入社 2008年6月 当社取締役 執行役員 事業本部関西支社 支社長 事業本部関西支社建築監理部 部長 2009年10月 当社取締役 執行役員 <総務・人事・西日本支社担当> 2009年11月 当社取締役 <総務・人事・西日本支社担当> 2012年10月 当社取締役 常務執行役員 住宅分譲本部 副本部長 2015年4月 当社取締役 常務執行役員 ソリューション本部 本部長 2017年6月 当社取締役(常勤監査等委員) (現任)	(注)6	34,431
取締役 (監査等委員)	吉田 高志	1953年12月7日生	1979年11月 昭和監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2001年6月 監査法人太田昭和センチュリー (現EY新日本有限責任監査法人) 代表社員 2008年8月 新日本有限責任監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)常務理事 2013年7月 吉田公認会計士事務所開設 同事務所代表(現任) 2015年3月 日本精蠟株式会社 社外監査役(現任) 2015年6月 当社取締役(監査等委員) (現任) 2017年6月 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 社外取締役 (現任)	(注)6	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	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 当社取締役(監査等委員)	(注)6	-
計					89,448

(注)1. 当社の監査等委員会は、桑原伸一郎、吉田高志、白川純子の3名で構成されており、桑原伸一郎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、同吉田高志、同白川純子は社外取締役であります。
3. 当社は、社外取締役岡田賢二、同吉田高志、同白川純子を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
4. 当社は、業務執行の迅速化、強化を図るとともに、全社・事業の視点における中長期戦略の立案・実行機能の強化を図ることを目的とし、執行役員制度を導入しております。 は取締役兼務者であります。

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

5. 2019年6月21日開催の第50期定時株主総会の終結の時から1年間

6. 2019年6月21日開催の第50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、社外取締役を選任するための独立性については、株式会社東京証券取引所が定める独立性基準に準拠し、専門的な知見に基づく客観的かつ適切な監督又は監査といった機能及び役割が期待され、一般株主と利益相反が生じるおそれがないことを基本方針としております。

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

当社の社外取締役は3名（うち、監査等委員は2名）であります。

社外取締役と当社の間には、特別な利害関係はありません。

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

社外取締役（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、客観的立場から当社の経営についての助言をいただけると判断しております。

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

なお、社外取締役の他の会社との兼任状況については下記のとおりであります。

[社外役員の兼任状況]

社外取締役岡田賢二氏は、伊藤忠エネクス株式会社の代表取締役であります。

社外取締役吉田高志氏は、日本精蠟株式会社の社外監査役及び三井住友トラスト・ホールディングス株式会社の社外取締役であります。

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

当社は、監査等委員会直轄の内部統制室を設置しており、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、手続きの妥当性及び法律・法令の遵守状況等について内部監査を実施し、業務改善に向けた具体的な助言・勧告等を行い、内部統制の有効性の向上に努めております。監査等委員会は、内部監査部門が行った監査に関する報告を受けるほか、内部監査部門と日常的に連携を取り、当社グループ全体で効果的な監査が実施可能な体制を構築しております。また、監査等委員会は会計監査人から四半期ごとの監査結果報告を受けるとともに、情報交換を行うなど、相互の連携強化を図っております。

(3)【監査の状況】

監査等委員会の状況

監査等委員会は、常勤の監査等委員1名、社外取締役である監査等委員2名により構成されています。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。

内部監査の状況

当社は、監査等委員会直轄の内部統制室を設置しており、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、手続きの妥当性及び法律・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。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

b. 業務を執行した公認会計士

[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	岡本 健一郎	有限責任監査法人トーマツ	-
業務執行社員	桂 雄一郎		-

(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。

c. 監査業務にかかる補助者の構成

公認会計士3名・その他9名

d. 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、会計監査人として有限責任監査法人トーマツ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。

e. 監査役及び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50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、会計監査人である有限責任監査法人トーマツは、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

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意（56）d（f）iから の規定に経過措置を適用しております。

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	39	-	42	-
連結子会社	-	3	-	-
計	39	3	42	-

b. その他重要な報酬の内容

（前連結会計年度）

当社及び一部の連結子会社が、有限責任監査法人トーマツと同一のネットワークによって構成される会社に対して支払った監査証明業務に基づく報酬は10百万円、非監査業務に基づく報酬は4百万円であります。

（当連結会計年度）

当社及び一部の連結子会社が、有限責任監査法人トーマツと同一のネットワークによって構成される会社に対して支払った監査証明業務に基づく報酬は5百万円、非監査業務に基づく報酬は14百万円であります。

c. 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。

d. 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50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】

役員の報酬の額又はその算定方法の決定に関する方針にかかる事項

当社の役員報酬制度は、「基本報酬」と「賞与」並びに「譲渡制限付株式報酬」で構成されております。役員の報酬の額又はその算定方法の決定に関する方針は、「基本報酬」については、他社水準等を考慮の上、業績に見合った額を固定報酬として支給することとしており、「賞与」については、業績との連動強化を狙いとして、調達金利が低減していることから営業外損益を含まない当社単体営業利益を基準に業績連動報酬として支給することとしております。当該業績連動報酬に係る連動指標である当社単体営業利益の当事業年度の目標額は51億60百万円であり、実績は50億18百万円であります。なお、社外取締役については業務執行から独立した立場であるため、固定報酬のみを支給しており、業績による変動要素はございません。

また、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役員を除く。）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とし、譲渡制限付株式報酬制度を、2019年6月21日開催の第50期定時株主総会の決議により導入し、翌期以降の役員報酬に追加します。

取締役（監査等委員を除く。）及び取締役（監査等委員）に対する報酬等については、報酬方針、配分体系及び運用における客観性及び透明性を確保するために設置している指名報酬委員会（ ）の答申を受けた上で、取締役会が決定しております。

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

（ ）指名報酬委員会の委員は取締役会により選任され、代表取締役社長と社外取締役1名及び取締役（監査等委員）3名の5名で構成されております。

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	賞与	
取締役 (監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	134	101	33	8
取締役 (監査等委員) (社外取締役を除く。)	17	13	3	1
社外役員	18	18	-	3

(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株式投資

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

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

b. 保有目的が純投資目的以外の目的である株式投資

	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	722
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

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

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

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年4月1日から2019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、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,342	20,279
受取手形及び売掛金	4,094	2,487
販売用不動産	1,438,607	1,455,788
仕掛販売用不動産	133,676	1,435,934
その他のたな卸資産	173	322
その他	12,384	13,054
貸倒引当金	6	8
流動資産合計	94,272	117,858
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	489	282
減価償却累計額	330	150
建物及び構築物(純額)	158	132
その他	1,471	663
減価償却累計額	748	383
その他(純額)	1722	280
有形固定資産合計	881	412
無形固定資産		
無形固定資産	219	221
投資その他の資産		
投資有価証券	51,221	51,126
長期貸付金	10,282	120
繰延税金資産	2,103	2,219
その他	16,366	36,254
貸倒引当金	37	28
投資その他の資産合計	19,935	9,692
固定資産合計	21,036	10,325
資産合計	115,309	128,183

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,497	5,148
短期借入金	2 24,458	2 31,882
1年内返済予定の長期借入金	2 7,222	2 5,648
1年内返済予定の関係会社長期借入金	2 1,763	-
債権流動化債務	-	3 2,900
未払法人税等	678	898
賞与引当金	708	734
役員賞与引当金	59	45
不動産特定共同事業出資受入金	4 4,340	4 3,689
その他	7,631	7,616
流動負債合計	53,359	58,562
固定負債		
長期借入金	2 24,604	2 30,695
海外事業撤退損失引当金	7,477	-
不動産特定共同事業出資受入金	-	4 4,480
その他	4,043	4,606
固定負債合計	36,125	39,781
負債合計	89,484	98,344
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	16,513	20,770
自己株式	1	2
株主資本合計	27,236	31,492
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	1,411	1,670
その他の包括利益累計額合計	1,411	1,670
非支配株主持分	-	17
純資産合計	25,824	29,839
負債純資産合計	115,309	128,183

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	100,829	104,606
売上原価	2 81,341	2 85,471
売上総利益	19,487	19,134
販売費及び一般管理費	1 14,618	1 13,754
営業利益	4,869	5,380
営業外収益		
受取利息	3	12
海外不動産投資利益	-	260
設備賃貸料	42	45
その他	64	28
営業外収益合計	109	346
営業外費用		
支払利息	378	356
資金調達費用	181	250
持分法による投資損失	16	65
その他	34	4
営業外費用合計	611	676
経常利益	4,367	5,050
特別利益		
海外事業撤退損失引当金戻入額	-	505
その他	1	1
特別利益合計	1	506
特別損失		
固定資産除却損	3 9	3 29
減損損失	16	-
投資有価証券評価損	-	37
その他	3	1
特別損失合計	29	69
税金等調整前当期純利益	4,340	5,488
法人税、住民税及び事業税	698	1,041
法人税等調整額	53	115
法人税等合計	645	926
当期純利益	3,695	4,562
非支配株主に帰属する当期純利益	-	0
親会社株主に帰属する当期純利益	3,695	4,562

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	3,695	4,562
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	122	259
その他の包括利益合計	1,122	1,259
包括利益	3,818	4,302
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,818	4,302
非支配株主に係る包括利益	-	0

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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	13,055	1	23,778
当期変動額					
剰余金の配当			237		237
親会社株主に帰属する当期純利益			3,695		3,695
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	-	-	3,457	0	3,457
当期末残高	5,000	5,724	16,513	1	27,236

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	1,534	1,534	22,243
当期変動額			
剰余金の配当			237
親会社株主に帰属する当期純利益			3,695
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)	122	122	122
当期変動額合計	122	122	3,580
当期末残高	1,411	1,411	25,824

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	16,513	1	27,236
当期変動額					
剰余金の配当			305		305
親会社株主に帰属する当期純利益			4,562		4,562
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	-	-	4,256	0	4,256
当期末残高	5,000	5,724	20,770	2	31,492

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	1,411	1,411	-	25,824
当期変動額				
剰余金の配当				305
親会社株主に帰属する当期純利益				4,562
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)	259	259	17	241
当期変動額合計	259	259	17	4,015
当期末残高	1,670	1,670	17	29,839

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	4,340	5,488
減価償却費	256	208
減損損失	16	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	3
賞与引当金の増減額(は減少)	190	26
役員賞与引当金の増減額(は減少)	29	13
海外事業撤退損失引当金の増減額(は減少)	-	778
受取利息及び受取配当金	5	17
支払利息	378	356
持分法による投資損益(は益)	16	65
売上債権の増減額(は増加)	1,543	1,404
たな卸資産の増減額(は増加)	4,018	19,674
仕入債務の増減額(は減少)	98	1,229
差入保証金の増減額(は増加)	406	374
前受金の増減額(は減少)	1,967	654
預り金の増減額(は減少)	678	383
その他	766	899
小計	124	13,915
利息及び配当金の受取額	10	17
利息の支払額	375	357
法人税等の支払額	509	812
営業活動によるキャッシュ・フロー	999	15,068
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	262	114
投資有価証券の取得による支出	473	30
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	485
貸付けによる支出	-	120
貸付金の回収による収入	47	2,978
その他	56	52
投資活動によるキャッシュ・フロー	744	3,145
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)	1,577	7,462
長期借入れによる収入	24,057	31,557
長期借入金の返済による支出	22,515	28,550
債権流動化債務の純増減額(は減少)	-	2,900
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	5,440	8,169
不動産特定共同事業出資返還による支出	5,840	4,340
配当金の支払額	236	304
非支配株主からの払込みによる収入	-	17
その他	0	10
財務活動によるキャッシュ・フロー	673	16,900
現金及び現金同等物に係る換算差額	29	41
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,387	4,936
現金及び現金同等物の期首残高	17,730	15,342
現金及び現金同等物の期末残高	1 15,342	1 20,279

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 10社

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

なお、2018年3月26日付にてKBRV Resort Operations Pty Ltd の全株式を譲渡したことにより、同社及びその子会社 KBRV Services Pty Ltdは連結子会社でなくなっております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 2社

会社名 大和コスモストラクシオン株式会社
株式会社W O O C

当連結会計年度から株式会社W O O Cを持分法適用の関連会社に含めております。これは、当連結会計年度中に当社が持分の追加取得を行ったことにより、関連会社に該当することとなったため、持分法適用の関連会社を含めることとしたものであります。

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

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

有形固定資産 (リース資産を除く)

主として定率法

ただし、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法

自社利用のソフトウェア

主として社内における利用可能期間 (5年) に基づく定額法

上記以外の無形固定資産 (リース資産を除く)

定額法

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員賞与引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- ・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準

(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

- ・その他の工事

工事完成基準

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理方法

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

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」15億70百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」21億3百万円に含めて表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「固定資産売却益」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「特別利益」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「固定資産売却益」に表示していた1百万円は、「特別利益」の「その他」として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

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

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた1,200百万円は、「前受金の増減額」1,967百万円、「その他」766百万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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	12,246百万円	23,016百万円
仕掛販売用不動産	14,982	20,063
流動資産その他	37	58
有形固定資産その他	91	
投資その他の資産その他	1,414	
計	28,772	43,138

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
短期借入金	339百万円	608百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,790	3,751
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1,763	
長期借入金	19,202	24,413
計	23,095	28,772

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
差入保証金(投資その他の資産その他)	百万円	3,121百万円

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	7,229百万円	7,670百万円
仕掛販売用不動産		1,970
計	7,229	9,640

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
投資有価証券(株式)	177百万円	239百万円

6. 保証債務

次の顧客等について、金融機関からの借入等に対し保証を行っております。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
住宅ローン利用顧客	5,382百万円	5,451百万円

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
販売促進費	2,332百万円	1,939百万円
人件費	5,492	4,641
賞与引当金繰入額	569	612
役員賞与引当金繰入額	59	45
退職給付費用	69	74
租税公課	1,063	2,093

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
	318百万円	261百万円

3. 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	5百万円	百万円
有形固定資産その他	1	21
無形固定資産	2	8
計	9	29

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
為替換算調整勘定:		
当期発生額	122百万円	259百万円
その他の包括利益合計	122	259

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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)	3,809	521		4,330
合計	3,809	521		4,330

(注)自己株式の株式数の増加521株は、単元未満株式の買取による増加521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
2017年6月23日 定時株主総会	普通株式	237	7	2017年3月31日	2017年6月26日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年6月22日 定時株主総会	普通株式	305	利益剰余金	9	2018年3月31日	2018年6月25日

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	33,911,219			33,911,219
合計	33,911,219			33,911,219
自己株式				
普通株式(注)	4,330	361		4,691
合計	4,330	361		4,691

(注)自己株式の株式数の増加361株は、単元未満株式の買取による増加361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
2018年6月22日 定時株主総会	普通株式	305	9	2018年3月31日	2018年6月25日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年6月21日 定時株主総会	普通株式	372	利益剰余金	11	2019年3月31日	2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金勘定	15,342百万円	20,279百万円
現金及び現金同等物計	15,342	20,279

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内	1,174	924
1年超	11,997	11,951
合計	13,172	12,875

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクにさらされております。

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

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

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

当社グループは、各部署からの報告に基づき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（2018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	15,342	15,342	
(2) 受取手形及び売掛金	4,094	4,094	
(3) 長期貸付金	10,282		
海外事業撤退損失引当金	7,477		
	2,804	2,958	153
資産計	22,241	22,395	153
(1) 支払手形及び買掛金	6,497	6,497	
(2) 短期借入金	24,458	24,458	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,222	7,222	
(4) 1年内返済予定の関係会社長期借入金	1,763	1,763	
(5) 長期借入金	24,604	24,551	53
負債計	64,546	64,493	53

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。

当連結会計年度(2019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	20,279	20,279	
(2) 受取手形及び売掛金	2,487	2,487	
資産計	22,766	22,766	
(1) 支払手形及び買掛金	5,148	5,148	
(2) 短期借入金	31,882	31,882	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	5,648	5,648	
(4) 債権流動化債務	2,900	2,900	
(5) 長期借入金	30,695	30,612	82
負債計	76,273	76,190	82
デリバティブ取引			
デリバティブ取引計			

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

(資産)

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

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

(負債)

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

(4) 債権流動化債務

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

(5) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。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	1,221	1,126

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

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018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	15,342					
受取手形及び売掛金	4,094					
長期貸付金		10,282				
合計	19,436	10,282				

当連結会計年度(2019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	20,279					
受取手形及び売掛金	2,487					
合計	22,766					

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(2018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	24,458					
長期借入金	7,222	17,112	7,476	9	6	
関係会社長期借入金	1,763					
合計	33,444	17,112	7,476	9	6	

当連結会計年度(2019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	31,882					
長期借入金	5,648	20,219	7,991	2,485		
債権流動化債務	2,900					
合計	40,430	20,219	7,991	2,485		

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2018年3月31日)

非上場株式(連結貸借対照表計上額12億21百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当連結会計年度(2019年3月31日)

非上場株式(連結貸借対照表計上額11億26百万円)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 2017年4月1日 至 2018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)
株式	3	0	

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前連結会計年度(2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2019年3月31日)

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

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

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)90百万円、当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)95百万円であります。

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019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	12,723	11,301
貸倒引当金損金算入限度超過額	11	8
賞与引当金	218	230
販売用不動産評価損	1,327	1,092
減損損失	5	3
その他	2,584	3,063
繰延税金資産小計	16,872	15,699
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	-	10,174
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	3,306
評価性引当額小計(注)1	14,763	13,480
繰延税金資産合計	2,109	2,219
繰延税金負債		
未収還付事業税	5	-
繰延税金負債合計	5	-
繰延税金資産の純額	2,103	2,219

(注)1. 繰延税金資産から控除された額(評価性引当額)に重要な変動が生じている当該変動の主な内容は前連結会計年度における税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額5億99百万円の繰越期限切れによるものです。

(注)2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度(2019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)	3,750	5,631	875	993	0	50	11,301
評価性引当額	3,302	5,180	646	993	0	50	10,174
繰延税金資産	447	451	228	-	-	-	(2)1,127

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
	(%)	(%)
法定実効税率	30.9	30.6
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	1.0
受取配当金等永久に益金算入されない項目	0.7	0.0
評価性引当額の増減額	16.1	14.1
住民税均等割	0.2	0.2
法人税額の特別控除	1.1	-
その他	0.7	0.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	14.9	16.9

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(2018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58百万円に、増床等に伴う増加額20百万円、賃貸借契約の条件見直しに伴う減少額1百万円及び当連結会計年度の負担に属する金額7百万円を調整した69百万円であります。

当連結会計年度(2019年3月31日)

当社は、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69百万円に、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63百万円であります。

(賃貸等不動産関係)

賃貸等不動産の総額については、重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

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

「レジデンシャル事業」は、新築マンション、新築一戸建、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リテール仲介等を行っております。「ソリューション事業」は、マンション及びオフィスビル等の転貸(サブリース)及び投資用不動産等の販売・仲介並びに不動産に関するコンサルティング、ホテルの運営等を行っております。

「工事業」は、マンションギャラリー設営工事、インテリア販売、オフィス移転改修工事、賃貸住宅の建築工事等を行っております。「海外事業」は、オーストラリアにおいてホテル・リゾート運営事業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018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	工事業業	海外事業	計
売上高					
外部顧客への売上高	39,129	47,647	9,593	4,319	100,690
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	23	812	8	844
計	39,129	47,671	10,406	4,328	101,535
セグメント利益	1,142	4,862	71	367	6,443
セグメント資産	39,692	40,578	4,056	13,322	97,649
その他の項目					
減価償却費	24	17	100	92	233
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	34	69	103	87	294

	その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
売上高				
外部顧客への売上高	139	100,829	-	100,829
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	845	845	-
計	139	101,675	845	100,829
セグメント利益	8	6,434	1,564	4,869
セグメント資産	133	97,783	17,525	115,309
その他の項目				
減価償却費	7	241	15	256
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1	296	59	355

(注) 1. その他には、不動産管理事業等が含まれております。

2. 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 15億64百万円には、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 15億69百万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175億25百万円には、セグメント間取引消去 8億62百万円、全社資産183億88百万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15百万円には、セグメント間取引消去 3百万円、全社資産に係る償却額18百万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59百万円には、セグメント間取引消去 8百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額68百万円が含まれております。

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。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	工事業	海外事業	計
売上高					
外部顧客への売上高	38,644	53,863	11,066	914	104,488
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1	599	9	610
計	38,644	53,865	11,665	923	105,098
セグメント利益	1,171	5,329	366	32	6,899
セグメント資産	45,475	54,757	4,911	2,919	108,064
その他の項目					
減価償却費	22	40	101	19	184
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	6	46	54	21	129

	その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
売上高				
外部顧客への売上高	118	104,606	-	104,606
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	610	610	-
計	118	105,217	610	104,606
セグメント利益	4	6,904	1,524	5,380
セグメント資産	140	108,205	19,978	128,183
その他の項目				
減価償却費	1	185	23	208
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	129	13	143

(注) 1. その他には、不動産管理事業等が含まれております。

2. 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 15億24百万円には、セグメント間取引消去 7百万円、各セグメントに配賦していない全社費用 15億32百万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199億78百万円には、セグメント間取引消去 6億14百万円、全社資産205億93百万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23百万円には、セグメント間取引消去 3百万円、全社資産に係る償却額27百万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13百万円は、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 2017年4月1日 至 2018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
490	390	881

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 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）及び当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）及び当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018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	30,930		
							保証料の 支払	66	流動負債その他	35
							共同事業に おける売買 代金		受取手形及び売 掛金	1,243

(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	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	金銭の返済	264	1年内返済予定 の関係会社長期 借入金	1,763
							利息の支払	67		

(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。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	34,948		
							保証料の 支払	69	流動負債その他	35

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

市場価格・市場金利を勘案して、一般的な取引条件と同様に決定しております。

(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	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	金銭の返済	1,563		
							利息の支払	12		

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	761.63	879.54
1株当たり当期純利益(円)	108.98	134.55

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,695	4,562
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,695	4,562
普通株式に係る期中平均株式数(株)	33,907,099	33,906,658

(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	24,458	31,882	0.40	
1年以内に返済予定の長期借入金	7,222	5,648	0.67	
1年以内に返済予定の関係会社長期借入金	1,763			
債権流動化債務		2,900	0.87	
1年以内に返済予定のリース債務	10	5		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	24,604	30,695	0.65	2020年～2022年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	13	7		2020年～2022年
合計	58,072	71,138		

(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、記載していません。

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)	20,219	7,991	2,485	
リース債務(百万円)	3	3		

【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)	17,557	41,991	58,371	104,606
税金等調整前四半期(当期)純利益 (百万円)	337	2,261	2,822	5,488
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (百万円)	276	1,854	2,244	4,562
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	8.16	54.71	66.21	134.55

(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)	8.16	46.54	11.50	68.34

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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,584	16,044
売掛金	4,146	4,673
販売用不動産	1,338,640	1,355,800
仕掛販売用不動産	133,709	1,335,984
その他のたな卸資産	39	73
前渡金	1,040	1,516
前払費用	222	4,279
その他	4,161	4,353
貸倒引当金	1	0
流動資産合計	90,321	111,724
固定資産		
有形固定資産		
建物	111	101
工具、器具及び備品	174	164
土地	8	8
リース資産	2	1
有形固定資産合計	297	276
無形固定資産		
商標権	10	10
ソフトウェア	54	46
その他	40	39
無形固定資産合計	104	97
投資その他の資産		
投資有価証券	857	722
関係会社株式	2,787	2,834
長期貸付金	-	4,120
長期前払費用	161	155
繰延税金資産	2,039	2,094
差入保証金	4,567	24,860
その他	76	66
貸倒引当金	37	28
投資その他の資産合計	10,453	10,824
固定資産合計	10,854	11,198
資産合計	101,176	122,922

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	4,868	3,578
短期借入金	24,119	1 31,577
1年内返済予定の長期借入金	1 6,898	1 5,648
債権流動化債務	-	2 2,900
リース債務	0	0
未払金	4 2,207	4 2,841
未払費用	4 200	4 204
未払法人税等	585	745
前受金	4 3,858	4 2,842
預り金	4 545	4 809
賞与引当金	656	598
役員賞与引当金	56	37
不動産特定共同事業出資受入金	3 4,340	3 3,689
その他	237	148
流動負債合計	48,574	55,620
固定負債		
長期借入金	1 24,447	1 30,695
リース債務	1	1
不動産特定共同事業出資受入金	-	3 4,480
その他	4 3,972	4 4,568
固定負債合計	28,421	39,744
負債合計	76,996	95,364
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	108	139
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	13,410	16,758
利益剰余金合計	13,519	16,897
自己株式	1	2
株主資本合計	24,180	27,557
純資産合計	24,180	27,557
負債純資産合計	101,176	122,922

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	1 86,779	1 91,425
売上原価	1 72,331	1 75,418
売上総利益	14,448	16,006
販売費及び一般管理費	1, 2 9,942	1, 2 10,988
営業利益	4,505	5,018
営業外収益		
受取利息	1 14	1 5
受取配当金	1 103	1 21
設備賃貸料	42	45
その他	1 5	1 25
営業外収益合計	166	97
営業外費用		
支払利息	1 307	1 343
資金調達費用	1 181	1 250
その他	31	0
営業外費用合計	520	593
経常利益	4,150	4,521
特別損失		
関係会社株式評価損	-	80
投資有価証券評価損	-	37
その他	10	1
特別損失合計	10	119
税引前当期純利益	4,140	4,402
法人税、住民税及び事業税	626	773
法人税等調整額	78	54
法人税等合計	547	719
当期純利益	3,593	3,682

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
土地代	24,945	42.6	28,721	47.4
工事代	25,522	43.6	22,255	36.7
労務費	761	1.3	718	1.2
経費	299	0.5	287	0.5
リニューアル販売用不動産	7,050	12.0	8,615	14.2
計	58,580	100.0	60,598	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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
賃借料	11,279	85.7	11,497	85.3
保守修繕費	1,436	10.9	1,520	11.3
水道光熱費	193	1.5	208	1.5
減価償却費	0	0.0	0	0.0
その他	249	1.9	247	1.9
計	13,159	100.0	13,473	100.0

c. その他の原価明細書

区分	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
経費	590	100.0	1,346	100.0
計	590	100.0	1,346	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年4月1日 至 2018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	85	10,078	10,163	1	20,824	20,824
当期変動額										
剰余金の配当						237	237		237	237
利益準備金の積立					23	23	-		-	-
当期純利益						3,593	3,593		3,593	3,593
自己株式の取得								0	0	0
当期変動額合計	-	-	-	-	23	3,332	3,355	0	3,355	3,355
当期末残高	5,000	154	5,507	5,662	108	13,410	13,519	1	24,180	24,180

当事業年度（自 2018年4月1日 至 2019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	108	13,410	13,519	1	24,180	24,180
当期変動額										
剰余金の配当						305	305		305	305
利益準備金の積立					30	30	-		-	-
当期純利益						3,682	3,682		3,682	3,682
自己株式の取得								0	0	0
当期変動額合計	-	-	-	-	30	3,347	3,377	0	3,377	3,377
当期末残高	5,000	154	5,507	5,662	139	16,758	16,897	2	27,557	27,557

【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) 有形固定資産(リース資産を除く)

主として定率法

ただし、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法

(2) 自社利用のソフトウェア

社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法

(3) 上記以外の無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

(4) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

(5) 長期前払費用

期限内均等償却法

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

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

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

(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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	12,246百万円	23,016百万円
仕掛販売用不動産	14,982	20,063
前渡金	37	58
計	27,266	43,138

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期借入金	百万円	608百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,466	3,751
長期借入金	19,045	24,413
計	20,511	28,772

2. 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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
差入保証金	百万円	3,121百万円

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。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	7,229百万円	7,670百万円
仕掛販売用不動産		1,970
計	7,229	9,640

4. 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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期金銭債権	1,903百万円	666百万円
長期金銭債権		120
短期金銭債務	357	172
長期金銭債務	1	6

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。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
住宅ローン利用顧客	5,382百万円	5,451百万円
CA Finance Pty Ltd	1,763	
計	7,145	5,451

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業取引(収入分)	54百万円	1,602百万円
営業取引(支出分)	841	1,233
営業取引以外の取引(収入分)	116	24
営業取引以外の取引(支出分)	66	69

2. 販売費に関する費用のおおよその割合は前事業年度53%、当事業年度49%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度47%、当事業年度51%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
販売促進費	2,134百万円	1,827百万円
人件費	3,073	3,278
賞与引当金繰入額	530	501
役員賞与引当金繰入額	56	37
減価償却費	52	89
租税公課	1,051	2,077

(有価証券関係)

前事業年度(2018年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式25億82百万円、関連会社株式2億5百万円)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(2019年3月31日)

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

(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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019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	12,708	11,250
貸倒引当金損金算入限度超過額	11	8
賞与引当金	201	183
販売用不動産評価損	1,327	1,092
その他	2,491	2,990
繰延税金資産小計	16,740	15,525
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額		10,123
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額		3,308
評価性引当額小計	14,701	13,431
繰延税金資産合計	2,039	2,094

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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
	(%)	(%)
法定実効税率	30.9	30.6
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	1.0
受取配当金等永久に益金算入されない項目	0.8	0.1
評価性引当額の増減額	17.2	15.2
住民税均等割	0.2	0.2
法人税額の特別控除	0.9	
その他	0.1	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	13.2	16.3

(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	111			10	101	108
	工具、器具及び備品	174	52	30	60	164	188
	土地	8				8	
	リース資産	2			0	1	1
	計	297	52	30	71	276	297
無形 固定資産	商標権	10	2	0	1	10	6
	ソフトウェア	54	7	156	15	46	37
	その他	40			0	39	1
	計	104	10	157	17	97	45

【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	38	29	38	29
賞与引当金	656	598	656	598
役員賞与引当金	56	37	56	37

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。但し、事故その他やむを得ない事由により電子公告によることができないときは、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL https://www.cigr.co.jp/irinfo/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49期)(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日) 2018年6月22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

2018年6月22日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第50期第1四半期)(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日) 2018年8月10日関東財務局長に提出

(第50期第2四半期)(自 2018年7月1日 至 2018年9月30日) 2018年11月13日関東財務局長に提出

(第50期第3四半期)(自 2018年10月1日 至 2018年12月31日) 2019年2月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2018年6月25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。

2018年8月7日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)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

2019年6月19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	桂雄一郎	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2018年4月1日から2019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2019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2019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2019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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
- 2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2019年6月19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	桂雄一郎	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2018年4月1日から2019年3月31日までの第50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2019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（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。