証券コード　8844

第50期 定時株主総会

招集ご通知

開催情報

日時：2019年６月21日(金曜日) 午前10時30分

場所：東京都千代田区内幸町一丁目５番１号
千代田区立内幸町ホール
（**末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照ください。**）

目次

第50期定時株主総会招集ご通知 …… 1
株主総会参考書類 …… 2
（提供書面）
事業報告 …… 12
連結計算書類 …… 34
計算書類 …… 45
監査報告 …… 53

株式会社コスモスイニシア

証券コード　8844
２０１９年６月３日

株 主 各 位

東京都港区芝五丁目34番６号
株式会社コスモスイニシア
代表取締役社長　高　木　嘉　幸

第50期定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申しあげます。
　さて、当社第50期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。
**　なお、当日ご出席願えない場合は、書面により議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の「株主総会参考書類」をご検討いただき、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、2019年６月20日（木曜日）午後５時30分までに到着するようご返送いただきたくお願い申しあげます。**

敬　具

記

１．日　　時　2019年６月21日（金曜日）午前10時30分
２．場　　所　東京都千代田区内幸町一丁目５番１号
千代田区立内幸町ホール
（末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照ください。）
３．目的事項
報告事項　１.第50期（2018年４月１日から2019年３月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
２.第50期（2018年４月１日から2019年３月31日まで）計算書類報告の件
決議事項
第１号議案　剰余金の処分の件
第２号議案　取締役（監査等委員である取締役を除く。）８名選任の件
第３号議案　監査等委員である取締役３名選任の件
第４号議案　当社取締役（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の報酬等の決定の件

以　上

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。
　なお、株主総会参考書類並びに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（https://www.cigr.co.jp/irinfo/ir_documents/meeting.html）に掲載させていただきます。

株主総会参考書類

第１号議案　剰余金の処分の件

剰余金の処分の件につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

「期末配当に関する事項」

第50期の期末配当につきましては、当事業年度の業績並びに今後の事業展開等を勘案いたしまして、以下のとおりといたしたいと存じます。

（１）配当財産の種類

金銭といたします。

（２）配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式１株につき金11円　総額372,971,808円

（３）剰余金の配当が効力を生じる日

2019年６月24日

第２号議案　取締役（監査等委員である取締役を除く。）８名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除きます。以下、本議案において同じです。）全員（７名）は、本総会終結の時をもって任期満了となります。

つきましては、経営体制強化のため１名増員し、取締役８名（このうち、７名は再任候補者です。）の選任をお願いするものであります。

なお、本議案について、監査等委員会において検討がなされましたが、指摘事項はございませんでした。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）	所有する当社株式の数
1 再任	 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 1996年５月　Kingfisher Bay Resort Village Pty Ltd （現 North White Cliffs Pty Ltd） 取締役（現任） 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（現任） 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） （重要な兼職の状況） Cosmos Australia Pty Ltd　取締役社長 CA Finance Pty Ltd　取締役社長 CA Asset Management Pty Ltd　取締役社長 Cosmos Australia Holdings Pty Ltd　取締役社長 株式会社コスモスモア　取締役	20,054株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）	所有する当社株式の数
2 **再任**	 渡邉（わたなべ）　典彦（のりひこ） （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　株式会社コスモスモア　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）	10,000株
3 **再任**	 岡村（おかむら）　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）	9,600株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）	所有する当社株式の数
4 **再任**	 柏木（かしわぎ）　恒二（こうじ） （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）	14,000株
5 **再任**	 名島（なじま）　弘尚（ひろたか） （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） （重要な兼職の状況） 大和ハウス工業株式会社　執行役員 同社経営管理本部連結経営管理部長 大和ライフネクスト株式会社　監査役 Daiwa House Australia Pty Ltd　取締役 Daiwa House Australia Finance Pty Ltd 取締役	－

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）	所有する当社株式の数
6 **再任**	 富樫紀夫（とがしのりお） （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） （重要な兼職の状況） 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＞	－
7 **再任**	 岡田賢二（おかだけんじ） （1951年３月23日生）	1974年４月　伊藤忠商事株式会社入社 2005年６月　同社執行役員 2007年４月　同社金融・不動産・保険・物流カンパニー エグゼクティブバイスプレジデント 建設・不動産部門長 2008年４月　同社常務執行役員金融・不動産・保険・ 物流カンパニープレジデント 2008年６月　同社代表取締役常務取締役 2010年４月　同社代表取締役常務執行役員 2012年６月　伊藤忠エネクス株式会社 代表取締役社長（現任） 2014年６月　当社社外取締役（現任） （重要な兼職の状況） 伊藤忠エネクス株式会社　代表取締役社長	－

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）	所有する当社株式の数
8 新任	 髙智（たかち）　亮大朗（りょうたろう） （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賃貸事業部 事業部長（現任）	1,363株

（注）１．高木嘉幸氏は、 North White Cliffs Pty Ltdの取締役を兼務しており、当社の連結子会社である CA Finance Pty Ltd は同社と金銭消費貸借に係る取引があります。他の各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。

２．高木嘉幸氏、名島弘尚氏、富樫紀夫氏の上記「略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）」の欄には、当社の親会社である大和ハウス工業株式会社及びその子会社における、現在又は過去５年間の業務執行者であるときの地位及び担当を含めて記載しております。

３．岡田賢二氏は社外取締役候補者であります。

４．岡田賢二氏について会社法施行規則第74条第４項第２号に係る理由
同氏は、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有効かつ的確な助言をいただけると判断し、候補者とするものであります。

５．岡田賢二氏は、現在当社の社外取締役であり、同氏の社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって５年となります。

６．当社は岡田賢二氏との間で、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（以下「責任限定契約」といいます。）を締結しており、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なります。同氏の選任が承認された場合、同氏との間で当該責任限定契約を継続する予定であります。

７．当社は、岡田賢二氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。同氏の選任が承認された場合は、当社は引き続き同氏を独立役員とする予定であります。

８．髙智亮大朗氏が所有する当社株式の数は、2019年４月30日時点でのコスモスイニシア社員持株会における持分株式数（１株未満切捨て）が含まれております。

第３号議案　監査等委員である取締役３名選任の件

監査等委員である取締役全員（３名）は、本総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査等委員である取締役３名（２名が再任候補者です。）の選任をお願いするものであります。

なお、本議案につきましては、監査等委員会の同意を得ております。

また、本議案は、監査等委員である各取締役で検討がなされましたが、特段の意見はございませんでした。

監査等委員である取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）	所有する当社株式の数
1 **再任**	 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７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＞ 西日本支社　支社長 西日本支社建築監理部　部長 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４月　当社取締役〔常勤監査等委員〕（現任）	34,431株
2 **再任**	 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　日本精鑞株式会社　社外監査役（現任） 2015年６月　当社社外取締役〔監査等委員〕（現任） 2017年６月　三井住友トラスト・ホールディングス 株式会社　社外取締役（現任） （重要な兼職の状況） 吉田公認会計士事務所　代表　公認会計士 日本精鑞株式会社　社外監査役 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	－

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）	所有する当社株式の数
3 **新任**	 白川 純子（しらかわ じゅんこ） （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　新霞が関綜合法律事務所開設 パートナー（現任） （重要な兼職の状況） 新霞が関綜合法律事務所　弁護士	－

（注）１．各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
２．吉田高志氏及び白川純子氏は、社外取締役候補者であります。
３．吉田高志氏について会社法施行規則第74条の３第４項第２号及び同条同項第５号に係る理由
同氏は、公認会計士として会計の専門的知識を有し、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、候補者とするものであります。
４．白川純子氏について会社法施行規則第74条の３第４項第２号及び同条同項第５号に係る理由
同氏は、弁護士として法的な専門知識と経験を有し、法律的見地から重要事項について有効かつ的確な助言をいただけると判断し、候補者とするものであります。
５．当社は、桑原伸一郎氏及び吉田高志氏との間で、責任限定契約を締結しており、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なります。両氏の選任が承認された場合、当社は両氏と当該責任限定契約を継続する予定であります。また、白川純子氏が選任された場合には、同氏と同様の責任限定契約を締結する予定であります。
６．当社は、吉田高志氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。同氏の選任が承認された場合は、当社は引き続き同氏を独立役員とする予定であります。また、白川純子氏が選任された場合には、同氏を同様の独立役員として届け出る予定であります。
７．吉田高志氏は、現在、当社の監査等委員である社外取締役でありますが、同氏の在任期間は本総会終結の時をもって４年となります。

第４号議案　当社取締役（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の報酬等の決定の件

当社の取締役報酬等の額は、2015年６月23日開催の第46期定時株主総会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）については年額５億円以内（うち社外取締役分は年額60百万円以内とし、また、使用人兼務取締役の使用人分給与は含みません。）とご承認いただいておりますが、今般、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を含む非業務執行取締役を除きます。）（以下「対象取締役」といいます。）に対して当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与すると共に、株主の皆さまと一層の価値共有を進めることを目的として、上記の報酬枠とは別枠で、対象取締役に対し、新たに譲渡制限付株式付与のための報酬を支給することにつきご承認をお願いいたします。

本議案に基づき対象取締役に対して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、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、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。）といたします。また、各対象取締役への具体的な配分については、取締役会の決議により決定することといたします。

なお、現在の取締役（監査等委員である取締役を除きます。）は７名（うち社外取締役１名）ですが、第２号議案が原案どおり承認可決されますと、取締役（監査等委員である取締役を除きます。）は８名（うち社外取締役１名）となります。

また、対象取締役は、当社の取締役会決議に基づき、本議案により生ずる金銭報酬債権の全部を現物出資財産として給付し、当社の普通株式について発行又は処分を受けるものとし、これにより発行または処分をされる当社の普通株式の総数は、年５万株以内（３年分累計の場合は15万株以内）（ただし、本議案が承認可決された日以降、当社の普通株式の株式分割（当社の普通株式の無償割当てを含む。）または株式併合が行われた場合その他譲渡制限付株式として発行または処分をされる当社の普通株式の総数の調整が必要な事由が生じた場合には、当該総数を合理的な範囲で調整します。）とし、その１株当たりの払込金額は各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として、対象取締役に特に有利とならない範囲において取締役会にて決定します。また、これによる当社の普通株式の発行または処分に当たっては、当社と対象取締役との間で、概要、以下の内容を含む譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものとします。

⑴　対象取締役は、譲渡制限期間において、本割当契約により割当てを受けた当社の普通株式（以下「本割当株式」といいます。）について、譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならない（以下「譲渡制限」といいます。）。なお、譲渡制限期間は、中期経営計画における対象期間と合わせて、１年間から５年間までのうち取締役会が定める期間とする。

⑵　対象取締役が、当社の取締役会が定める期間（以下「役務提供期間」といいます。）が満了する前に当社の取締役その他当社取締役会で定める地位を喪失した場合には、当社の取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、当社は、本割当株式を当然に無償で取得する。

⑶ ①対象取締役が、役務提供期間中、継続して、前記(2)の地位にあることに加え、②対象となる中期経営計画で当社の取締役会においてあらかじめ設定する経営目標数値を達成することを条件として、本割当株式の全部について、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。ただし、対象取締役が、前記(2)に定める当社の取締役会が正当と認める理由により、役務提供期間が満了する前に前記(2)に定める地位を喪失した場合には、上記②の条件が達成されることを条件として、譲渡制限期間が満了した時点をもって、対象取締役が保有する本割当株式のうち、在任期間に応じて按分した数の本割当株式につき、譲渡制限を解除するものとする。

⑷ 当社は、譲渡制限期間が満了した時点において譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

⑸ 前記(1)の定めにかかわらず、当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社の取締役会）で承認された場合には、当社の取締役会の決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式について、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。

⑹ 上記(5)に規定する場合においては、当社は、上記(5)の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点においてなお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

⑺ 本割当契約における意思表示及び通知の方法、本割当契約改定の方法その他取締役会で定める事項を本割当契約の内容とする。

（ご参考）

本議案が承認可決されることを条件として、当社の執行役員（取締役を兼務する者を除きます。）及び当社の子会社の代表取締役に対しても、上記譲渡制限付株式と同様の譲渡制限付株式を付与する予定であります。

以上

（提供書面）

事　業　報　告

（2018年４月１日から2019年３月31日まで）

Ⅰ．企業集団の現況

⑴　当事業年度の事業の状況

①事業の経過及び成果

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。

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）

	第49期 (2018年３月期)	第50期 (当連結会計年度) (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
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）

	第48期 (2017年３月期)		第49期 (2018年３月期)		第50期 (当連結会計年度) (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利益ベースの数値であります。

【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）

	第49期（2018年３月期）	第50期（当連結会計年度）（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）

	第49期（2018年３月期）		第50期（当連結会計年度）（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	—	8,661	—	10,634	—	1,972
（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。

＜売上総利益率＞

	第49期（2018年３月期）	第50期（当連結会計年度）（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）

		第49期 (2018年３月期)	第50期 (当連結会計年度) (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)

【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）

	第49期 (2018年３月期)	第50期 (当連結会計年度) (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）

	第49期 (2018年３月期)		第50期 (当連結会計年度) (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＞

	第49期 (2018年３月期)	第50期 (当連結会計年度) (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。

【工事事業】

工事事業におきましては、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。

＜工事事業の業績＞ (単位：百万円)

	第49期 (2018年３月期)	第50期 (当連結会計年度) (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

【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)

	第49期 (2018年３月期)	第50期 (当連結会計年度) (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

②資金調達の状況

当連結会計年度におきまして、借入金を390億19百万円調達し、285億50百万円返済いたしました。

(2) 財産及び損益の状況

①企業集団の財産及び損益の状況

区　分	第47期 (2016年３月期)	第48期 (2017年３月期)	第49期 (2018年３月期)	第50期 (当連結会計年度) (2019年３月期)
売上高 (百万円)	87,022	92,366	100,829	104,606
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,639	3,030	3,695	4,562
１株当たり当期純利益 (　円　)	107.33	89.38	108.98	134.55
総資産 (百万円)	102,293	110,193	115,309	128,183
純資産 (百万円)	19,470	22,243	25,824	29,839

(注) １株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均株式総数より算出しております。

②当社の財産及び損益の状況

区　分	第47期 (2016年３月期)	第48期 (2017年３月期)	第49期 (2018年３月期)	第50期 (当事業年度) (2019年３月期)
売上高 (百万円)	74,752	78,387	86,779	91,425
当期純利益 (百万円)	3,439	2,764	3,593	3,682
１株当たり当期純利益 (　円　)	101.45	81.54	105.98	108.62
総資産 (百万円)	89,105	96,939	101,176	122,922
純資産 (百万円)	18,297	20,824	24,180	27,557

(注) １株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均株式総数より算出しております。

⑶ 重要な親会社及び子会社の状況等

①親会社の状況

（ⅰ）親会社の状況

当社の親会社は大和ハウス工業株式会社であり、同社は当社の株式21,428千株（議決権比率63.2%）を保有しております。

（ⅱ）親会社等との間の取引に関する事項

当社は、親会社より借入債務に対する保証、役員派遣を受けております。なお、親会社との取引に関しては、市場価格・市場金利を勘案して、一般的な取引条件と同様に決定しております。

当社取締役会は、当社取締役会を中心とした当社独自の経営判断で事業活動、経営上の決定を行っており、親会社からの一定の独立性が確保されているものと考え、親会社との間の取引に際し、当社の利益が害されていないと判断しております。

②重要な子会社の状況

会　社　名	資　本　金	当　社　の 議決権比率	主 要 な 事 業 内 容
株式会社コスモスモア	90百万円	100.0%	マンションギャラリー設営事業、インテリア販売事業、オフィス移転改修事業、スチールハウス建設事業
株式会社コスモスライフサポート	95百万円	100.0%	不動産管理事業、不動産事業
株式会社コスモスホテルマネジメント	90百万円	100.0%	ホテル運営事業
Cosmos Australia Pty Ltd	110百万豪ドル	100.0%	コスモスオーストラリアグループの統括事業、不動産コンサルティング事業等
CA Finance Pty Ltd	1百万豪ドル	100.0% (100.0%)	金融業
CA Asset Management Pty Ltd	0百万豪ドル	100.0% (100.0%)	不動産事業及びそれに附帯する事業
CA Summer Hill Pty Ltd	3百万豪ドル	100.0% (100.0%)	不動産事業
CA Drummoyne Pty Ltd	4百万豪ドル	100.0% (100.0%)	不動産事業
Cosmos Australia Holdings Pty Ltd	2百万豪ドル	100.0%	オーストラリア事業における持株会社

（注）当社の議決権比率の（　）内の数字は、間接議決権比率であり、内数で記載しております。

③持分法適用会社の状況

会　社　名	資　本　金	当　社　の 議決権比率	主 要 な 事 業 内 容
大和コスモスコンストラクション株式会社	490百万円	40.0%	マンションの大規模修繕工事業
株式会社WOOC	60百万円	20.0%	レンタルオフィス事業、住宅サブリース事業

④重要な業務提携の状況

相　手　先	契　約　内　容
大和ライフネクスト株式会社	管理業務及び工事請負業務等に係る業務提携

⑷ 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なリスク要因があり、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。

株主のみなさまにおかれましては、今後ともなお一層のご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

＜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

⑸ **主要な事業内容**（2019年３月31日現在）

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。

①レジデンシャル事業

・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

・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、「コスモリードシリーズ」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ス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工事事業

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。

④海外事業

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を行っております。

⑹ **主要な事業所**（2019年３月31日現在）

①当社

本　　社：東京都港区芝五丁目34番６号

西日本支社：大阪府大阪市北区中崎西二丁目４番12号

②主要な子会社の事業所

株式会社コスモスモア　　本社：東京都港区芝五丁目33番７号

Cosmos Australia Pty Ltd　　本社：オーストラリア・ニューサウスウェールズ州ノースシドニー市

（注）１．Cosmos Australia Pty Ltdは、2019年３月18日をもってオーストラリア・クイーンズランド州ブリスベン市から移転しております。

２．株式会社コスモスモアは、2019年５月20日をもって東京都渋谷区に移転しております。

⑺ **使用人の状況**（2019年３月31日現在）

①企業集団の使用人の状況

事　業　区　分	使　用　人　数	前連結会計年度末比増減
レジデンシャル事業	236名　（25名）	19名減　（1名減）
ソリューション事業	247名　（16名）	55名増　（13名増）
工事事業	188名　（27名）	20名増　（10名減）
海外事業	2名　（2名）	―　（―）
その他	6名　（6名）	1名減　（4名減）
全社（共通）	85名　（5名）	11名増　（1名増）
合　　計	764名　（81名）	66名増　（1名減）

（注）１．上記使用人数は就業人員であり、臨時使用人数は（　）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

２．「全社（共通）」として記載している使用人数は、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当社の使用人の状況

使　用　人　数	前事業年度末比増減	平　均　年　齢	平均勤続年数
548名（32名）	29名増（1名増）	37.6歳	10.1年

（注）上記使用人数は就業人員であり、臨時使用人数は（　）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) **企業集団の主要な借入先の状況**（2019年３月31日現在）

借　入　先	借　入　金　残　高
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	11,761百万円
株式会社三井住友銀行	10,276百万円
株式会社みずほ銀行	10,041百万円
三井住友信託銀行株式会社	9,340百万円

(9) **その他企業集団の現況に関する重要な事項**

当連結会計年度におきましては、該当事項はありません。

Ⅱ．会社の現況

⑴ **株式の状況**（2019年３月31日現在）

①発行可能株式総数　505,000,000株
②発行済株式の総数　33,911,219株
③株主数　6,376名
④大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
大和ハウス工業株式会社	21,428,616株	63.19%
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG（FE-AC）	393,807株	1.16%
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	370,000株	1.09%
野村信託銀行株式会社（投信口）	308,300株	0.90%
山路　孟	287,200株	0.84%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	284,300株	0.83%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	238,000株	0.70%
時津　昭彦	231,800株	0.68%
株式会社長府製作所	185,000株	0.54%
株式会社三菱UFJ銀行	171,200株	0.50%

（注）持株比率は、自己株式4,691株を控除して計算しております。

⑵ **新株予約権等の状況**（2019年３月31日現在）

該当事項はございません。

⑶ 会社役員の状況

①取締役の状況（2019年３月31日現在）

会社における地位	氏　　名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	高　木　嘉　幸	社長執行役員 R&D本部　本部長 ソリューション本部　本部長 Cosmos Australia Pty Ltd　取締役社長 CA Finance Pty Ltd　取締役社長 CA Asset Management Pty Ltd　取締役社長 Cosmos Australia Holdings Pty Ltd　取締役社長 株式会社コスモスモア　取締役
取　締　役	渡　邉　典　彦	常務執行役員 経営管理本部　本部長
取　締　役	岡　村　さゆり	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
取　締　役	柏　木　恒　二	常務執行役員 企画開発本部　本部長 建築本部　本部長
取　締　役	名　島　弘　尚	大和ハウス工業株式会社　執行役員 同社経営管理本部連結経営管理部長 大和ライフネクスト株式会社　監査役 Daiwa House Australia Pty Ltd　取締役 Daiwa House Australia Finance Pty Ltd　取締役
取　締　役	富　樫　紀　夫	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＞
取　締　役	岡　田　賢　二	伊藤忠エネクス株式会社　代表取締役社長

会社における地位	氏　　名	担当及び重要な兼職の状況
取締役（常勤監査等委員）	桑　原　伸一郎	
取締役（監査等委員）	坂　東　規　子	あたご法律事務所　弁護士
取締役（監査等委員）	吉　田　高　志	吉田公認会計士事務所　代表　公認会計士 日本精蠟株式会社　社外監査役 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社　社外取締役

（注）1．取締役杉谷景氏、同髙井基次氏は、2018年６月22日開催の第49期定時株主総会（以下「第49期総会」といいます。）終結の時をもって任期満了により退任いたしました。
2．取締役富樫紀夫氏は、第49期総会において新たに選任され就任いたしました。
3．取締役岡田賢二氏並びに取締役（監査等委員）坂東規子氏及び同吉田高志氏は社外取締役であります。
4．取締役（監査等委員）吉田高志氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
5．当社は、取締役岡田賢二氏、取締役（監査等委員）坂東規子氏及び同吉田高志氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
6．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。
7．2019年４月１日付で、取締役の担当を次のとおり変更いたしました。

氏　　名	新	旧
高　木　嘉　幸	代表取締役社長　社長執行役員	代表取締役社長　社長執行役員 Ｒ＆Ｄ本部　本部長 ソリューション本部　本部長
渡　邉　典　彦	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	取締役　常務執行役員 経営管理本部　本部長
岡　村　さゆり	取締役　専務執行役員 レジデンシャル本部　本部長	取締役　常務執行役員 レジデンシャル本部　本部長 分譲事業部　事業部長
柏　木　恒　二	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	取締役　常務執行役員 企画開発本部　本部長 建築本部　本部長

②責任限定契約の内容の概要

当社と取締役岡田賢二氏、取締役（常勤監査等委員）桑原伸一郎氏、取締役（監査等委員）坂東規子氏及び同吉田高志氏は、会社法第427条第1項の規定に基づき、責任限定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。

③取締役の報酬等

当事業年度に係る報酬等の総額

区　分	員　数	報酬等の額
取締役（監査等委員を除く。） （うち社外取締役）	9名 （1名）	140百万円 （6百万円）
取締役（監査等委員） （うち社外取締役）	3名 （2名）	29百万円 （12百万円）
合　計 （うち社外役員）	12名 （3名）	169百万円 （18百万円）

（注）1．期末現在の員数は取締役（監査等委員を除く。）７名、取締役（監査等委員）３名であります。上記の員数と相違しておりますのは、2018年６月22日開催の第49期総会終結の時をもって任期満了により退任した取締役（監査等委員を除く。）２名を含んでいるためであります。

2．2015年６月23日開催の第46期定時株主総会において、取締役（監査等委員を除く。）の報酬限度額は、年額５億円以内※（うち社外取締役分は年額60百万円以内）、取締役（監査等委員）の報酬限度額は年額60百万円以内と決議いただいております。

※使用人兼務取締役の使用人分給与は含みません。

3．上記報酬等の額には、当事業年度における役員賞与引当金の繰入額37百万円（取締役（監査等委員を除く。）４名及び取締役（監査等委員）１名に対し37百万円）が含まれております。

④取締役の報酬等の決定に関する方針

取締役の報酬については、株主総会の決議により、取締役（監査等委員を除く。）及び社外取締役並びに取締役（監査等委員）ごとの報酬限度額を決定しております。

当社の役員報酬制度は、業績との連動強化を狙いとして設定しており、他社水準等を考慮の上、業績に見合った額を支給することとしております。

また、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（※）の答申を受けたうえで、取締役会が決定しております。

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ありません。

（※）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。

⑤社外役員に関する事項

1．他の法人等の業務執行者としての重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係
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社長であります。同社と当社との間には特別な関係はありません。
取締役（監査等委員）吉田高志氏は、吉田公認会計士事務所の代表であります。同事務所と当社との間には特別な関係はありません。
取締役（監査等委員）坂東規子氏は、あたご法律事務所に所属する弁護士であります。同事務所と当社との間には特別な関係はありません。

2．他の法人等の社外役員等としての重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係
取締役（監査等委員）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。両社と当社との間には特別な関係はありません。

3．当事業年度における主な活動状況

区　　分	氏　　名	主　な　活　動　状　況
社外取締役	岡田賢二	当事業年度に開催された取締役会13回のうち12回に出席し、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保するための発言を行っております。
社外取締役（監査等委員）	坂東規子	当事業年度に開催された取締役会13回のうち13回、監査等委員会14回のうち14回に出席し、主に法律的見地から、適宜、意見を述べております。
社外取締役（監査等委員）	吉田高志	当事業年度に開催された取締役会13回のうち13回、監査等委員会14回のうち14回に出席し、主に会計・税務の見地から、適宜、意見を述べております。

⑷ 会計監査人の状況

①名称　有限責任監査法人トーマツ

②報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	42百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	42百万円

（注）1．当社と会計監査人との間の監査及び四半期レビュー契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2．当社の連結子会社であるCosmos Australia Pty Ltd及びCosmos Australia Holdings Pty Ltdは、当社の会計監査人と同一のネットワークに属しているDeloitte Touche Tohmatsuによる監査を受けております。

3．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り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、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

③会計監査人の解任又は不再任の決定方針

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といたします。

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。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した理由を報告いたします。

⑸ 業務の適正を確保するための体制（内部統制システム）及び当該体制の運用状況

「業務の適正を確保するための体制（内部統制システム）についての決定内容」

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
（イ）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。
（ロ）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。
（ハ）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。

（ニ）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

（イ）中期経営計画等を定め、達成すべき目標を明確にする。

（ロ）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

（イ）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。

（ロ）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

1．監査に必要な費用を予め予算として計上する。

2．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。

「業務の適正を確保するための体制（内部統制システム）の運用状況の概要」

当事業年度における業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

①コンプライアンスに関する取組

・法令・ルールを遵守することはもとより、公正・公平さや高い倫理観を持って行動をするため、コスモスイニシアグループ行動憲章を定め、全役職員に対する周知を継続しております。

・法令違反、不正行為の未然防止及び早期発見を目的として、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係る重要事項の決定、並びに業務執行の状況を監督いたしました。

・中期経営計画を策定し、同計画に基づき各事業部門の方針及び業績目標を明確にし、社内で共有すると共に、その進捗状況について定期的に取締役会に報告し、必要に応じて対策検討ができるようにしております。

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14回開催し、監査に関する重要な事項に関して協議、決議を行っております。
・常勤の監査等委員は、常務会、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協議を行い、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共に、適宜意見交換を行うことにより、適正な監査を実施しているか、検証しております。

連結貸借対照表

(2019年3月31日現在)

(単位：百万円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**117,858**	**流動負債**	**58,562**
現金及び預金	20,279	支払手形及び買掛金	5,148
受取手形及び売掛金	2,487	短期借入金	31,882
販売用不動産	55,788	1年内返済予定の長期借入金	5,648
仕掛販売用不動産	35,934	債権流動化債務	2,900
その他のたな卸資産	322	未払法人税等	898
その他	3,054	賞与引当金	734
貸倒引当金	△8	役員賞与引当金	45
固定資産	**10,325**	不動産特定共同事業出資受入金	3,689
有形固定資産	**412**	その他	7,616
建物及び構築物	132	**固定負債**	**39,781**
その他	280	長期借入金	30,695
無形固定資産	**221**	不動産特定共同事業出資受入金	4,480
投資その他の資産	**9,692**	その他	4,606
投資有価証券	1,126	**負債合計**	**98,344**
長期貸付金	120	**純資産の部**	
繰延税金資産	2,219	**株主資本**	**31,492**
その他	6,254	**資本金**	**5,000**
貸倒引当金	△28	**資本剰余金**	**5,724**
		利益剰余金	**20,770**
		自己株式	**△2**
		その他の包括利益累計額	**△1,670**
		為替換算調整勘定	**△1,670**
		非支配株主持分	**17**
		純資産合計	**29,839**
資産合計	**128,183**	**負債純資産合計**	**128,183**

連結損益計算書

(2018年４月１日から2019年３月31日まで)

(単位：百万円)

科　目	金　額	
売上高		**104,606**
売上原価		**85,471**
売上総利益		**19,134**
販売費及び一般管理費		**13,754**
営業利益		**5,380**
営業外収益		
受取利息	12	
海外不動産投資利益	260	
設備賃貸料	45	
その他	28	346
営業外費用		
支払利息	356	
資金調達費用	250	
持分法による投資損失	65	
その他	4	676
経常利益		**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	506
特別損失		
固定資産除却損	29	
投資有価証券評価損	37	
その他	1	69
税金等調整前当期純利益		**5,488**
法人税、住民税及び事業税	1,041	
法人税等調整額	△115	926
当期純利益		**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		**4,562**

連結株主資本等変動計算書

(2018年４月１日から2019年３月31日まで)

(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

連結注記表

（連結計算書類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
主要な連結子会社の名称	株式会社コスモスモア Cosmos Australia Pty Ltd

2．持分法の適用に関する事項

⑴ 持分法適用会社　2社

主要な持分法適用会社の名称	大和コスモスコンストラクション株式会社 株式会社WOOC
持分法の適用の範囲の変更	当連結会計年度から株式会社WOOC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に含めることとしたものであります。

⑵ 持分法を適用していない関連会社（株式会社ラムザ都市開発）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類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。

⑶ 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、連結計算書類の作成にあたり同日現在の計算書類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

⑴ 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券	
その他有価証券	
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	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）

⑵　重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産 （リース資産を除く）	主として定率法 ただし、2016年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法
②自社利用のソフトウェア	主として社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法
③上記以外の無形固定資産 （リース資産を除く）	定額法
④リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース	リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

⑶　重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金	債権の貸倒れに備えるため、一般債権については主として貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
②賞与引当金	従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。
③役員賞与引当金	役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

⑷　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

⑸　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。

⑹　重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法	繰延ヘッジ処理 なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、当該処理を採用しております。
②ヘッジ手段とヘッジ対象	
ヘッジ手段	金利スワップ
ヘッジ対象	借入金
③ヘッジ方針	負債に係る金利変動リスクを回避するためにデリバティブ取引を利用しております。なお、投機目的によるデリバティブ取引は行わない方針であります。
④ヘッジ有効性評価の方法	ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動との累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判定しております。ただし特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、その判定をもって有効性評価の判定に代えております。

⑺　その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

①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。
②連結納税制度の適用	連結納税制度を適用しております。

（表示方法の変更に関する注記）

1．「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用

「『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）を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

2．連結損益計算書

前連結会計年度まで区分掲記して表示しておりました「固定資産売却益」（当連結会計年度は、１百万円）は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より、特別利益の「その他」に含めて表示しております。

（連結貸借対照表に関する注記）

1．担保に供されている資産及び担保に係る債務

⑴　担保に供されている資産

販売用不動産	23,016百万円
仕掛販売用不動産	20,063百万円
流動資産その他	58百万円
計	43,138百万円

⑵　担保に係る債務

短期借入金	608百万円
１年内返済予定の長期借入金	3,751百万円
長期借入金	24,413百万円
計	28,772百万円

2．不動産特定共同事業（匿名組合方式）の対象不動産等

販売用不動産	7,670百万円
仕掛販売用不動産	1,970百万円
計	9,640百万円

※上記に対応する出資受入金は「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。

3．有形固定資産の減価償却累計額……　534百万円

4．保証債務等

保証債務

（被保証者）

住宅ローン利用顧客……　5,451百万円

（連結株主資本等変動計算書に関する注記）

1．発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数（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）	当連結会計年度末の株式数（株）
普通株式	33,911,219	―	―	33,911,219
合計	33,911,219	―	―	33,911,219

2．剰余金の配当に関する事項

⑴　配当金支払額等

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

⑵　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になるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	１株当たり配当額	基準日	効力発生日
2019年6月21日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	372百万円	11円	2019年3月31日	2019年6月24日

（金融商品に関する注記）

1．金融商品の状況に関する事項

⑴　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。

⑵　金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

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、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、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、「（連結計算書類作成のための基本となる重要な事項）４．⑹重要なヘッジ会計の方法」に記載のとおりであります。

⑶　金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク（取引先の契約不履行に係るリスク）の管理

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

②市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。デリバティブ取引については、デリバティブ取引管理規程に基づき、半期毎に取引の計画・方針・概要を取締役会で承認し、これに従い財務部門が取引を行っており、経理部門が取引条件、時価等の取引状況について、毎月取締役会に報告しております。

③資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき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。

⑷　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

2019年３月31日（当連結会計年度の決算日）における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、当該時価を把握することが極めて困難と認められるものについては、次表に含めておりません。

	連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
⑴　現金及び預金	20,279	20,279	―
⑵　受取手形及び売掛金	2,487	2,487	―
資産計	22,766	22,766	―
⑴　支払手形及び買掛金	5,148	5,148	―
⑵　短期借入金	31,882	31,882	―
⑶　１年内返済予定の長期借入金	5,648	5,648	―
⑷　債権流動化債務	2,900	2,900	―
⑸　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)

⑴　現金及び預金、⑵　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)

⑴　支払手形及び買掛金、⑵　短期借入金、⑶　１年内返済予定の長期借入金、⑷　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。

⑸　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）

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借入金と一体として処理されているため、それらの時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

2．時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区　分	連結貸借対照表計上額（百万円）
非上場株式等	1,126

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

3．金銭債権の連結決算日後の償還予定額

種類	1年以内（百万円）	1年超2年以内（百万円）	2年超3年以内（百万円）	3年超4年以内（百万円）	4年超5年以内（百万円）	5年超（百万円）
現金及び預金	20,279	—	—	—	—	—
受取手形及び売掛金	2,487	—	—	—	—	—
合計	22,766	—	—	—	—	—

4．長期借入金の連結決算日後の返済予定額

種類	1年以内（百万円）	1年超2年以内（百万円）	2年超3年以内（百万円）	3年超4年以内（百万円）	4年超5年以内（百万円）	5年超（百万円）
1年内返済予定の長期借入金	5,648	—	—	—	—	—
長期借入金	—	20,219	7,991	2,485	—	—
合計	5,648	20,219	7,991	2,485	—	—

（1株当たり情報に関する注記）

1．1株当たり純資産額…… 879円54銭

2．1株当たり当期純利益…… 134円55銭

（その他注記）

記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

貸 借 対 照 表

(2019年３月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	**111,724**	**流動負債**	**55,620**
現金及び預金	16,044	支払手形	3,578
売掛金	673	短期借入金	31,577
販売用不動産	55,800	１年内返済予定の長期借入金	5,648
仕掛販売用不動産	35,984	債権流動化債務	2,900
その他のたな卸資産	73	リース債務	0
前渡金	1,516	未払金	2,841
前払費用	279	未払費用	204
その他	1,353	未払法人税等	745
貸倒引当金	△0	前受金	2,842
固定資産	**11,198**	預り金	809
有形固定資産	**276**	賞与引当金	598
建物	101	役員賞与引当金	37
工具器具及び備品	164	不動産特定共同事業出資受入金	3,689
土地	8	その他	148
リース資産	1	**固定負債**	**39,744**
無形固定資産	**97**	長期借入金	30,695
商標権	10	リース債務	1
ソフトウェア	46	不動産特定共同事業出資受入金	4,480
その他	39	その他	4,568
投資その他の資産	**10,824**	**負 債 合 計**	**95,364**
投資有価証券	722	**純 資 産 の 部**	
関係会社株式	2,834	**株主資本**	**27,557**
長期貸付金	120	**資本金**	**5,000**
長期前払費用	155	**資本剰余金**	**5,662**
繰延税金資産	2,094	資本準備金	154
差入保証金	4,860	その他資本剰余金	5,507
その他	66	**利益剰余金**	**16,897**
貸倒引当金	△28	利益準備金	139
		その他利益剰余金	16,758
		繰越利益剰余金	16,758
		自己株式	**△2**
		純 資 産 合 計	**27,557**
資 産 合 計	**122,922**	**負 債 純 資 産 合 計**	**122,922**

損 益 計 算 書

(2018年４月１日から2019年３月31日まで)

(単位：百万円)

科　目	金　額	
売上高		**91,425**
売上原価		**75,418**
売上総利益		**16,006**
販売費及び一般管理費		**10,988**
営業利益		**5,018**
営業外収益		
受取利息	5	
受取配当金	21	
設備賃貸料	45	
その他	25	97
営業外費用		
支払利息	343	
資金調達費用	250	
その他	0	593
経常利益		**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	1	119
税引前当期純利益		**4,402**
法人税、住民税及び事業税	773	
法人税等調整額	△54	719
当期純利益		**3,682**

株主資本等変動計算書

(2018年４月１日から2019年３月31日まで)

(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
		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
当期変動額									
剰余金の配当						△305	△305		△305
剰余金から準備金への振替					30	△30	－		－
当期純利益						3,682	3,682		3,682
自己株式の取得								△0	△0
当期変動額合計	－	－	－	－	30	3,347	3,377	△0	3,377
当期末残高	5,000	154	5,507	5,662	139	16,758	16,897	△2	27,557

	純資産合計
当期首残高	24,180
当期変動額	
剰余金の配当	△305
剰余金から準備金への振替	－
当期純利益	3,682
自己株式の取得	△0
当期変動額合計	3,377
当期末残高	27,557

個別注記表

（重要な会計方針に係る事項）

1．有価証券の評価基準及び評価方法

⑴　子会社株式及び関連会社株式	移動平均法による原価法
⑵　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．デリバティブの評価基準及び評価方法　時価法

3．たな卸資産の評価基準及び評価方法　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）

4．固定資産の減価償却の方法

⑴　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
⑵　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
⑶　上記以外の無形固定資産（リース資産を除く）	定額法
⑷　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
⑸　長期前払費用	期限内均等償却法

5．引当金の計上基準

⑴　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。
⑵　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。
⑶　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。

6．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。

7．重要なヘッジ会計の方法

⑴　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。
⑵　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
⑶　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。
⑷　ヘッジ有効性評価の方法	ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動との累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判定しております。ただし特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、その判定をもって有効性評価の判定に代えております。

8．その他計算書類作成のための基本となる事項

⑴　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、発生事業年度の期間費用として処理しております。
⑵　連結納税制度の適用	連結納税制度を適用しております。

（表示方法の変更に関する注記）

1．「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用

「『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）を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

2．損益計算書

前事業年度まで区分掲記して表示しておりました「固定資産除却損」（当事業年度は、１百万円）は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より、特別損失の「その他」に含めて表示しております。

（貸借対照表に関する注記）

1．担保に供されている資産及び担保に係る債務

⑴　担保に供されている資産

販売用不動産	23,016百万円
仕掛販売用不動産	20,063百万円
前渡金	58百万円
計	43,138百万円

⑵　担保に係る債務

短期借入金	608百万円
１年内返済予定の長期借入金	3,751百万円
長期借入金	24,413百万円
計	28,772百万円

2．不動産特定共同事業（匿名組合方式）の対象不動産等

販売用不動産	7,670百万円
仕掛販売用不動産	1,970百万円
計	9,640百万円

※上記に対応する出資受入金は「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。

3．有形固定資産の減価償却累計額	297百万円
4．関係会社に対する短期金銭債権	666百万円
5．関係会社に対する長期金銭債権	120百万円
6．関係会社に対する短期金銭債務	172百万円
7．関係会社に対する長期金銭債務	6百万円

8．保証債務等

保証債務

（被保証者）

住宅ローン利用顧客	5,451百万円

（損益計算書に関する注記）

1．関係会社に対する売上高	1,602百万円
2．関係会社に対する営業費用	1,233百万円
3．関係会社に対する営業取引以外の取引高	94百万円

（株主資本等変動計算書に関する注記）

自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末の株式数（株）
普通株式	4,330	361	—	4,691
合計	4,330	361	—	4,691

（注）普通株式の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であります。

（税効果会計に関する注記）

繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別の内訳

（繰延税金資産）

税務上の繰越欠損金	11,250百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	8百万円
賞与引当金	183百万円
販売用不動産評価損	1,092百万円
その他	2,990百万円
繰延税金資産小計	15,525百万円
評価性引当額	△13,431百万円
繰延税金資産合計	2,094百万円

（関連当事者との取引に関する注記）

親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	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	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	未払費用	35

（注）取引条件及び取引条件の決定方針等

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。

（1株当たり情報に関する注記）

1．1株当たり純資産額……　812円75銭
2．1株当たり当期純利益……　108円62銭

（その他注記）

記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2019年５月20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　㊞

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　桂　　雄一郎　㊞

当監査法人は、会社法第444条第４項の規定に基づき、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計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類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計算書類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計算書類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計算書類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、当監査法人に連結計算書類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、連結計算書類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計算書類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。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、連結計算書類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計算書類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、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益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。

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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2019年５月20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　㊞

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　桂　　雄一郎　㊞

当監査法人は、会社法第436条第２項第１号の規定に基づき、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期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等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計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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、独立の立場から計算書類及びその附属明細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、当監査法人に計算書類及びその附属明細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、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。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、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細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、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益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。

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

監査等委員会の監査報告

2019年５月22日

株式会社コスモスイニシア
代表取締役社長 高木 嘉幸 殿

株式会社コスモスイニシア監査等委員会
常勤監査等委員　桑原　伸一郎　㊞
監査等委員　　坂東　規　子　㊞
監査等委員　　吉田　高　志　㊞

監　査　報　告　書

当監査等委員会は、2018年４月１日から2019年３月31日までの第50期事業年度における取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

１．監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第１項第１号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施しました。

①監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事務所において業務及び財産の状況を調査しました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

②事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第５号イの留意した事項及び同号ロの判断及びその理由については、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。

③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法の基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2．監査の結果

（1）事業報告等の監査結果

①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

③内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

④事業報告に記載されている親会社等との取引について、当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項及び当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由について、指摘すべき事項は認められません。

（2）計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

（3）連結計算書類の監査結果

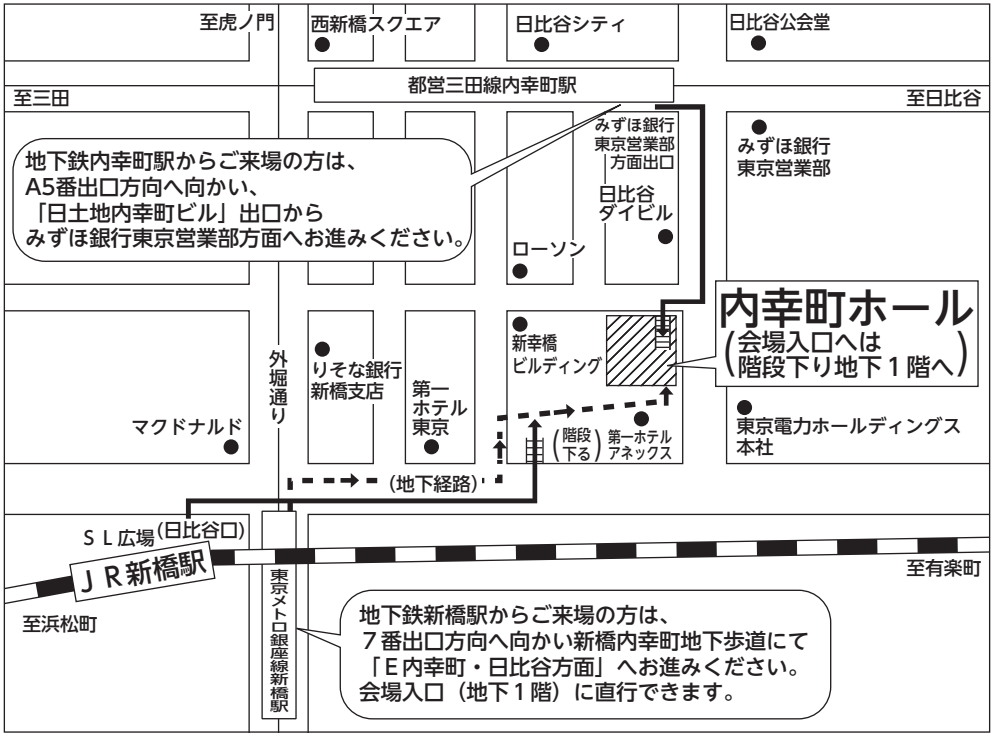
会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

（注）監査等委員坂東規子及び吉田高志は、会社法第２条第15号及び第331条第６項に規定する社外取締役であります。

以上

株主総会会場ご案内図

東京都千代田区内幸町一丁目５番１号
千代田区立内幸町ホール
TEL 03－3500－5578



交通のご案内

ＪＲ新橋駅	：	日比谷口より第一ホテル東京方向へ向かい、地下道入口階段を下り徒歩５分
都営三田線　内幸町駅	：	「日土地内幸町ビル」出口からみずほ銀行東京営業部方面へ進み徒歩４分
東京メトロ銀座線　新橋駅	：	７番出口方向へ向かい新橋内幸町地下歩道にて「Ｅ内幸町・日比谷方面」へ進み徒歩５分

※専用駐車場はありませんので、お車でのご来場はご遠慮ください。

森林育成紙TM使用
私たち大和ハウスグループは、「共創共生」の基本姿勢のもと、
健全な森林育成のために、当冊子には森林育成紙TMを使用しています。