

# 第53期定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

連結注記表

個別注記表

(2021年4月1日から2022年3月31日まで)

株式会社コスモスイニシア

「連結注記表」及び「個別注記表」につきましては、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、当社ウェブサイトに掲載することにより、株主の皆さまに提供しております。

## 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	11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

##### (1) 持分法適用会社

主要な持分法適用会社の名称	3社 大和コスモスコンストラクション株式会社 株式会社WOOO
---------------	---------------------------------------

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

(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

##### (1) 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

市場価格のない株式等以外のもの

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）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

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

###### ②デリバティブ

時価法

###### ③棚卸資産

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

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| ①有形固定資産<br>(リース資産を除く)      | 主として定率法<br>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<br>(リース資産を除く) | 定額法  |
| ④リース資産<br>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

- |          |   |
|----------|---|
| 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。                              |

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

また、顧客への財又はサービスの提供における当社及び国内連結子会社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識しております。

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は、(収益認識に関する注記)に記載のとおりであります。

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(6) 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。

(7) 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連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

②連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用

翌連結会計年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行することとなります。ただし、「所得税法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第8号）において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号 2020年3月31日）第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日）第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

なお、翌連結会計年度の期首から、グループ通算制度を適用する場合における法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めた「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）を適用する予定であります。

## (会計方針の変更に関する注記)

### 収益認識に関する会計基準等の適用

収益認識会計基準等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、一部の取引について、従来は、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社及び国内連結子会社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。また、当該会計基準等の適用が連結計算書類に及ぼす影響は軽微であります。

なお、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示しております。

## (表示方法の変更に関する注記)

### 1. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとし、「金融商品に関する注記」において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。

### 2. 連結損益計算書

前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「設備賃貸料」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より、区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「設備賃貸料」は36百万円であります。

前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「為替差益」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より、区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「為替差益」は0百万円であります。

前連結会計年度まで区分掲記して表示しておりました「雇用調整助成金」（当連結会計年度は、3百万円）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、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

前連結会計年度まで区分掲記して表示しておりました「固定資産除却損」（当連結会計年度は、7百万円）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、特別損失の「その他」に含めて表示しております。

## (会計上の見積りに関する注記)

### 1. 新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積り

新型コロナウイルス感染症の収束時期を予測することは困難な状態にあります。当社グループでは、新型コロナウイルス感染症による影響は、ホテル開発及び販売等を行っている宿泊事業においては一定の稼働低下が継続し、2023年3月期末には感染症影響以前の稼働水準に近づくことと仮定する一方で、宿泊事業以外の事業セグメントにおける影響は限定的であると仮定しております。

当連結会計年度における販売用不動産等（販売用不動産及び仕掛販売用不動産）の評価及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいては、連結計算書類作成時に入手可能な情報に基づき、下記による影響を踏まえた見積りを行っています。

セグメント	事業活動への影響の想定及び見通し
レジデンシャル事業	アクティブシニア向け分譲マンションの販売進捗には一部影響があるものの、住宅購入に対する需要は堅調に推移し、影響は限定的
ソリューション事業	稼働状況等に現状より著しい悪化は生じず、投資用不動産に対する需要は堅調に推移し、影響は限定的
宿泊事業	感染症影響により2022年3月期は年間を通じて稼働が低迷 一定の稼働低下が継続するが、感染症影響の収束がすすみ、2023年3月期末には感染症影響以前の稼働水準に近づくことと仮定
工事業	緊急事態宣言等による受注機会の減少は一時的なものであり、受注環境は回復し、影響は限定的

### 2. 販売用不動産等の評価

当社グループは、販売用不動産等の評価について、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっており、収益性の低下した販売用不動産等については、正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

国内経済の変化及び新型コロナウイルス感染症の拡大等により、不動産市場が悪化したこと等により正味売却価額が下落した場合、評価損の計上が必要となる可能性があります。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響の大きい宿泊事業に関する販売用不動産等の評価は以下のとおりとなります。

#### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

##### 連結貸借対照表計上額

販売用不動産（宿泊事業）	19,600百万円
仕掛販売用不動産（宿泊事業）	2,520百万円

## 連結損益計算書計上額

売上原価に含まれる棚卸資産評価損（宿泊事業）はありません。

### (2) 連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報

#### ①算出方法

販売見込額は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額（以下、「鑑定評価額等」という）を基礎にして見積もっております。鑑定評価額等は、マーケット見通し、周辺事例、過去の経験に基づく予測、物件の立地、規模、商品性等を基礎とした客室平均単価、客室稼働率、割引率等を使用して算定しております。

#### ②主要な仮定

販売見込額は地価の下落、還元利回りの上昇などの市況の悪化により、想定開発コスト等は建設市況の悪化、開発の遅延等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の収束時期を予測することは困難な状態にありますが、宿泊事業は2023年3月期末には感染症影響以前の稼働水準に近づくと仮定しております。

#### ③翌年度の連結計算書類に与える影響

当連結会計年度末において、この仮定が単独で下記のように変化すると想定する場合に追加で発生する棚卸資産評価損の試算は下記のとおりです。

仮定	想定する変化	棚卸資産評価損
宿泊事業の稼働水準の回復時期の遅れ	1年間の遅延（2024年3月期末に感染症影響以前の稼働水準に回復）	120百万円

### 3. 繰延税金資産の回収可能性

#### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

##### 連結貸借対照表計上額

繰延税金資産	1,164百万円
--------	----------

##### 連結損益計算書計上額

法人税等調整額	409百万円
---------	--------

#### (2) 連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報

##### ①算出方法

当社グループは、将来減算一時差異に対して、将来の収益力に基づく課税所得及びタックス・プランニングに基づき、繰延税金資産の回収可能性を判断しております。将来課税所得の見積りは、取得済用地の事業計画等に基づいた中期経営計画及び年度計画等を利用し算定しております。当該計画等は各事業における将来の販売見込等を基礎に作成しています。

## ②主要な仮定

繰延税金資産の回収可能性について、将来の利益計画に基づいた課税所得が十分に確保できることや、回収可能性があるとして慎重に判断した将来減算一時差異について繰延税金資産を計上しております。繰延税金資産の回収可能性は将来の課税所得の見積りに依存するため、国内経済の変化及び新型コロナウイルス感染症の収束時期等の見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の収束時期を予測することは困難な状態にあります。宿泊事業においては一定の稼働低下が継続し、2023年3月期末には感染症影響以前の稼働水準に近づくと仮定する一方で、宿泊事業以外の事業セグメントにおける影響は限定的であると仮定して将来の利益計画を算定しております。

## ③翌年度の連結計算書類に与える影響

当連結会計年度末において、税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産を223百万円計上しており、見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

## (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

#### (1) 担保に供されている資産

販売用不動産	25,137百万円
仕掛販売用不動産	26,744百万円
流動資産その他	114百万円
計	51,996百万円

#### (2) 担保に係る債務

短期借入金	1,309百万円
1年内返済予定の長期借入金	11,556百万円
長期借入金	22,823百万円
計	35,688百万円

### 2. 債権流動化債務の対象債権

差入保証金（投資その他の資産その他）	3,335百万円
--------------------	----------

### 3. 不動産特定共同事業（匿名組合方式）の対象不動産等

販売用不動産	9,536百万円
--------	----------

※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。

### 4. 有形固定資産の減価償却累計額

	758百万円
--	--------



5. 保証債務等

保証債務

(被保証者)

住宅ローン利用顧客..... 5,404百万円

6. 受取手形、売掛金及び契約資産

受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は次のとおりであります。

当連結会計年度 (2022年3月31日)

受取手形	64百万円
売掛金	1,622百万円
契約資産	85百万円

7. 契約負債

流動負債のその他及び固定負債のその他のうち、契約負債の金額は次のとおりであります。

当連結会計年度 (2022年3月31日)

契約負債	803百万円
------	--------

**(連結損益計算書に関する注記)**

顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。

顧客との契約から生じる収益の金額は、「(収益認識に関する注記) 1. 収益の分解情報」に記載のとおりであります。

(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

(1) 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
2021年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	237百万円	7円	2021年3月31日	2021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
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	237百万円	7円	2022年3月31日	2022年6月29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

#### (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、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。

#### (3) 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。

##### 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、半期ごとに取引の計画・方針・概要を取締役会で承認し、これに従い財務部門が取引を行っており、経理部門が取引条件、時価等の取引状況について、毎月取締役会に報告しております。

##### 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財務部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

#### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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

2022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。

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
長期借入金	33,773	33,797	24

(注) 1. 「現金及び預金」、「受取手形、売掛金及び契約資産」、「支払手形及び買掛金」、「短期借入金」、「1年内返済予定の長期借入金」及び「債権流動化債務」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

### 2. 市場価格のない株式等の連結貸借対照表計上額

区 分	連結貸借対照表計上額(百万円)
非上場株式	1,056
投資事業有限責任組合出資金	100

※非上場株式等は、企業会計基準適用指針第19号「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」第5項の取扱いを適用し、投資事業有限責任組合出資金は、改正企業会計基準適用指針第31号「時価の算定に関する会計基準の適用指針」第24-16項の取扱いを適用し、時価開示の対象とはしておりません。

### 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	33,049	—	—	—	—	—
受取手形、売掛金 及び契約資産	1,811	—	—	—	—	—
合計	34,861	—	—	—	—	—

### 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)
長期借入金	—	7,167	21,707	3,398	1,500	—

### 3. 金融商品のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：活発な市場における同一の資産又は負債に関する相場価格のうち、調整されていないものを用いて算定した時価

レベル2の時価：直接又は間接的に観察可能なインプットのうち、レベル1以外のインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できないインプットを用いて算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	－	33,797	－	33,797

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

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

### (収益認識に関する注記)

#### 1. 収益の分解情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

売上高	報告セグメント				調整額	連結計算書類計上額
	レジデンスシャル事業	ソリューション事業	宿泊事業	工事業		
顧客との契約から生じる収益	41,225	34,251	6,349	8,623	－	90,449
その他の収益 (注)	618	16,224	－	57	－	16,900
外部顧客への売上高	41,844	50,476	6,349	8,680	－	107,349
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	7	779	△787	－
計	41,844	50,477	6,356	9,459	△787	107,349

(注) その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)の対象となる不動産の譲渡等であります。

## 2. 収益を理解するための基礎となる情報

当社グループは、レジデンシャル事業、ソリューション事業、宿泊事業、工事事業及びこれらに附帯する事業を行っております。これらの事業から生じる収益は顧客との契約等に従い計上しており、変動対価は含まれておりません。また、顧客と約束した対価の額は概ね1年以内に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

契約に複数の履行義務が識別される場合は、主に観察可能な独立販売価格の比率で取引価格を各履行義務に配分しております。

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は次のとおりであります。

### (1) レジデンシャル事業

#### ・新築マンション、新築一戸建及びリノベーションマンション販売

当社及び一部の連結子会社は、新築マンション、新築一戸建及びリノベーションマンションの販売を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該不動産販売においては、物件の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

#### ・不動産仲介

当社及び一部の連結子会社は、買い替え等の中古物件需要に対するマンションの仲介を行っており、顧客との媒介契約に基づき契約成立に向けての一連の業務に関する義務を負っております。

当該不動産仲介においては、媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件の引渡しをもって履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

### (2) ソリューション事業

#### ・投資用不動産販売

当社は、投資用マンション及び投資用オフィスビルの販売を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該不動産販売においては、物件の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

#### ・不動産仲介

当社は、投資用不動産や事業用地等の仲介を行っており、顧客との媒介契約に基づき契約成立に向けての一連の業務に関する義務を負っております。

当該不動産仲介においては、媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件の引渡しをもって履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

### (3) 宿泊事業

#### ・ホテル販売

当社は、ホテルの販売を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該不動産販売においては、物件の引渡しをもって顧客に支配が移転し、履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

#### ・アウトドアリゾート及びホテル運営

当社及び一部の連結子会社は、アウトドアリゾート及びホテルの運営を行っており、宿泊約款等に基づき、顧客に宿泊サービスの提供を行う義務を負っております。

当該サービスの提供においては、宿泊役務の完了をもって履行義務が充足されることから、一時点で収益を認識しております。

### (4) 工事事業

一部の連結子会社は、オフィス移転・内装工事及びマンションギャラリー設営工事等を請け負っており、顧客との工事請負契約に基づき、建築工事等を行う義務を負っております。

当該建築工事においては、資産の創出又は増価につれて顧客が当該資産を支配し、一定の期間にわたり履行義務が充足されることから、工事の進捗度に応じて収益を認識しております。

なお、履行義務の充足にかかる進捗度の測定は、発生原価が履行義務の充足にかかる進捗度に寄与及び概ね比例していると考えられることから、発生原価に基づくインプット法によっております。

ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

### 3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

#### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の内訳は次のとおりであります。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	3,674百万円	1,687百万円
契約資産	14百万円	85百万円
契約負債	2,759百万円	803百万円

契約資産は、主に工事請負契約において進捗度に応じて収益を認識した対価に対する権利に関するものであり、対価に対する権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、主に不動産売買契約に基づき顧客から受け取った手付金等の前受金に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。連結貸借対照表上、契約負債は流動負債のその他及び固定負債のその他に含まれております。

当連結会計年度に認識した収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、2,522百万円であります。

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は次のとおりであります。

なお、当社及び国内連結子会社は実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

当連結会計年度（2022年3月31日）

1年以内	9,138百万円
1年超	871百万円
合計	10,010百万円

#### (1 株当たり情報に関する注記)

- |               |           |
|---------------|-----------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 1,063円23銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 50円29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。



## 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
  - (1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法
  - (2) その他有価証券  
市場価格のない株式等以外のもの 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）  
市場価格のない株式等 移動平均法による原価法  
なお、投資事業有限責任組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。
2. デリバティブの評価基準及び評価方法 時価法
3. 棚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
  - (1) 有形固定資産 主として定率法  
(リース資産を除く) 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 定額法  
(リース資産を除く)
  - (4) リース資産  
所有権移転外ファイナンス・リース リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法
  - (5) 長期前払費用 均等償却法
5. 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。

## 6. 収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準」という。）等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

また、顧客への財又はサービスの提供における当社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識しております。

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は、連結計算書類「連結注記表（連結計算書類の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（4）重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

## 7. 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。

## 8. 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。

## 9. その他計算書類作成のための基本となる事項

### (1) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(2) 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用

当社は、翌事業年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行することとなります。ただし、「所得税法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第8号）において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号 2020年3月31日）第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日）第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

なお、翌事業年度の期首から、グループ通算制度を適用する場合における法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めた「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）を適用する予定であります。

## (会計方針の変更に関する注記)

### 収益認識に関する会計基準等の適用

収益認識会計基準等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、一部の取引について、従来は、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。また、当該会計基準等の適用が計算書類に及ぼす影響は軽微であります。

なお、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「前受金」は、当事業年度より「前受金及び契約負債」に含めて表示しております。

## (表示方法の変更に関する注記)

### 損益計算書

前事業年度まで区分掲記して表示しておりました「受取利息」（当事業年度は、15百万円）は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

前事業年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「設備賃貸料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より、区分掲記しております。なお、前事業年度の「設備賃貸料」は36百万円であります。

前事業年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「為替差益」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より、区分掲記しております。なお、前事業年度の「為替差益」は0百万円であります。

前事業年度まで特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産除却損」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より、区分掲記しております。なお、前事業年度の「固定資産除却損」は7百万円であります。

## (会計上の見積りに関する注記)

1. 新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積り  
連結計算書類における注記に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。
2. 販売用不動産等の評価  
連結計算書類における注記に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

### 3. 繰延税金資産の回収可能性

#### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

##### 貸借対照表計上額

繰延税金資産	906百万円
--------	--------

##### 損益計算書計上額

法人税等調整額	439百万円
---------	--------

#### (2) 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

##### ①算出方法及び主要な仮定

連結計算書類における注記に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

##### ②翌年度の計算書類に与える影響

当事業年度末において、税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産を65百万円計上しており、見積り額的前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

## (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

#### (1) 担保に供されている資産

販売用不動産	25,137百万円
仕掛販売用不動産	23,908百万円
前渡金	114百万円
計	49,160百万円

#### (2) 担保に係る債務

短期借入金	1,309百万円
1年内返済予定の長期借入金	10,023百万円
長期借入金	21,838百万円
計	33,170百万円

### 2. 債権流動化債務の対象債権

差入保証金	3,335百万円
-------	----------

3. 不動産特定共同事業（匿名組合方式）の対象不動産等	
販売用不動産	9,536百万円
※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。	
4. 有形固定資産の減価償却累計額	543百万円
5. 関係会社に対する短期金銭債権	558百万円
6. 関係会社に対する長期金銭債権	1,950百万円
7. 関係会社に対する短期金銭債務	2,262百万円
8. 関係会社に対する長期金銭債務	24百万円
9. 保証債務等	
保証債務	
(被保証者)	
住宅ローン利用顧客	5,404百万円
CA Cremorne Pty Ltd	985百万円
CA St Ives Pty Ltd	733百万円
CA Naremburn Pty Ltd	1,194百万円
CA Northbridge Pty Ltd	826百万円
計	9,145百万円

**(損益計算書に関する注記)**

1. 関係会社に対する売上高	131百万円
2. 関係会社に対する営業費用	4,795百万円
3. 関係会社に対する営業取引以外の取引高	233百万円

**(株主資本等変動計算書に関する注記)**

自己株式の種類及び株式数に関する事項

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	26,574	234	—	26,808
合計	26,574	234	—	26,808

(注) 自己株式の数の増加は、単元未満株式の買取り234株であります。

**(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	993百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	359百万円
賞与引当金	183百万円
販売用不動産評価損	1,536百万円
その他	2,641百万円
繰延税金資産小計	5,714百万円
評価性引当額	△4,800百万円
繰延税金資産合計	913百万円

(繰延税金負債)

資産除去債務に対応する資産	7百万円
繰延税金負債合計	7百万円
繰延税金資産の純額	906百万円

**(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63.3% 間接 0.9%	当社への 役員派遣 2人	債務の被保証	32,900	—	—
				保証料の支払	64	未払費用	33
				建設工事の発 注	4,271	支払手形	1,713

関連会社等

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)
子会社	株式会社コスモ スホテルマネジ メント	所有 直接 100%	—	資金の貸付	900	長期貸付金	1,850
				利息の受取	13	流動資産その他	0

(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。

**(収益認識に関する注記)**

収益を理解するための基礎となる情報は、連結計算書類における注記に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

**(1株当たり情報に関する注記)**

- |               |         |
|---------------|---------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 984円82銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 57円82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。