

第57期定時株主総会の招集に際しての 電子提供措置事項

電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく
書面交付請求による交付書面に記載しない事項

- 連結計算書類
「連結注記表」
- 計算書類
「個別注記表」

第57期（2025年4月1日から2026年3月31日まで）
株式会社コスモスイニシア

上記事項につきましては、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

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に関する注記等)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数	14社
主要な連結子会社の名称	株式会社GOOD PLACE 株式会社コスモスホテルマネジメント 株式会社WOOC Cosmos Australia Holdings Pty Ltd Cosmos USA Holdings Inc

2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法適用会社 2社
主要な持分法適用会社の名称 Tin Nghia Land Investment Joint Stock Company
- (2) 持分法適用会社のうち、事業年度が連結会計年度と異なる会社については、各社の事業年度に係る計算書類を使用しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、在外連結子会社の決算日は12月31日、国内連結子会社1社の決算日は2月28日であります。連結計算書類の作成にあたっては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

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
(リース資産を除く) | 当社及び国内連結子会社は定率法
(ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法) |
| ②自社利用のソフトウェア | 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 |

(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

顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は、「(収益認識に関する注記)」に記載のとおりであります。

また、顧客への財又はサービスの提供における当社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。

(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及び非支配株主持分に含めております。

(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

グループ通算制度の適用

当社及び一部の国内連結子会社はグループ通算制度を適用しております。

(表示方法の変更に関する注記)

連結貸借対照表

前連結会計年度まで有形固定資産の「その他」に含めて表示しておりました「土地」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より、区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「土地」は252百万円であります。

(会計上の見積りに関する注記)

販売用不動産等の評価

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	63,189百万円
仕掛販売用不動産	66,800百万円

連結損益計算書計上額

売上原価に含まれる棚卸資産評価損	876百万円
------------------	--------

2. 連結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、販売用不動産等（販売用不動産及び仕掛販売用不動産）の評価について、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっており、収益性の低下した販売用不動産等については、正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。正味売却価額は、販売見込額及び建設費の動向等を考慮した個別物件ごとの取得時、着工時又は売出価格決定時等の事業計画に基づき見積りを行っております。

(2)主要な仮定

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

(3)翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

経済状況の変化及び国際情勢等の見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌連結会計年度において追加の評価損が計上される可能性があります。

(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	27,120百万円
仕掛販売用不動産	59,674百万円
流動資産その他	1,754百万円
建物及び構築物	1,332百万円
土地	2,937百万円
有形固定資産その他	269百万円

計 93,088百万円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	3,244百万円
1年内返済予定の長期借入金	22,882百万円
長期借入金	42,337百万円

計 68,463百万円

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）	2,862百万円
--------------------	----------

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	4,362百万円
--------	----------

※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 1,194百万円

5. 保有目的の変更

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

6. 保証債務等

保証債務

(被保証者)

住宅ローン利用顧客	7,791百万円
-----------	----------

7. 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。

受取手形	5百万円
売掛金	4,101百万円
契約資産	847百万円

計 4,954百万円

8. 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。

契約負債 1,147百万円

(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. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」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

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
2025年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	711百万円	21円	2025年3月31日	2025年6月25日
2025年11月7日 取締役会	普通株式	利益剰余金	372百万円	11円	2025年9月30日	2025年12月8日

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

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
2026年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,254百万円	37円	2026年3月31日	2026年6月25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、売掛金及び契約資産は、顧客の信用リスクにさらされております。

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

投資有価証券は、主に持分法適用会社及び業務上の関係を有する企業の株式であり、業績変動リスク及び市場価格の変動リスクにさらされております。

営業債務である支払手形、買掛金及び電子記録債務は、その殆どが1年以内の支払期日であります。

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

2026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	57,009	56,639	△370

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

2. 市場価格のない株式等の連結貸借対照表計上額

区 分	連結貸借対照表計上額（百万円）
非上場株式等	397

※非上場株式等は、企業会計基準適用指針第19号「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」第5項の取扱いを適用し、時価開示の対象とはしていません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

種類	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
現金及び預金	25,139	—	—	—	—	—
受取手形、売掛金 及び契約資産	5,493	—	—	—	—	—
合計	30,632	—	—	—	—	—

4. 長期借入金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	27,215	25,002	17,268	14,739	—	—

(注) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

3. 金融商品の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	—	56,639	—	56,639

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

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

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、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	47,930	43,970	29,068	8,304	—	129,274
その他の収益 (注)	358	19,631	—	32	—	20,021
外部顧客への売上高	48,288	63,601	29,068	8,337	—	149,296
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	14	—	996	△1,010	—
計	48,288	63,616	29,068	9,333	△1,010	149,296

(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」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日)の対象となる不動産の譲渡等でありませぬ。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

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

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

(1) レジデンシャル事業

・新築マンション、新築一戸建及びリノベーションマンション販売

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

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

・不動産仲介

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

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

(2) ソリューション事業

・収益不動産等販売

当社及び一部の連結子会社は、収益不動産の販売を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

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

・不動産仲介

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

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

(3) 宿泊事業

・ホテル施設販売

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

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

・アウトドアリゾート及びホテル施設運営

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

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

(4) 工事業

一部の連結子会社は、オフィス移転・内装工事及び建築・リノベーション工事等を請け負っており、顧客との工事請負契約に基づき、建築工事等を行う義務を負っております。

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

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

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

3. 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。

	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	3,848百万円	4,106百万円
契約資産	69百万円	847百万円
契約負債	1,304百万円	1,147百万円

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

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

当連結会計年度に認識した収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、985百万円であります。

なお、個々の契約により支払条件は異なるため、通常の支払期限はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

なお、当初に予想される契約期間が1年以内の契約については実務上の便法を適用し、注記の対象に含めておりません。

1年以内	10,508百万円
1年超	695百万円
計	11,204百万円

(1 株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額	1,677円18銭
2. 1株当たり当期純利益	243円01銭

(その他の注記)

1. 企業結合等関係

取得による企業結合

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

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及び事業の内容

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

②企業結合を行った主な理由

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

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

③企業結合日

2026年2月27日（株式取得日）

2026年2月28日（みなし取得日）

④企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の取得

⑤結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

⑥取得した議決権比率

取得直前に所有していた議決権比率	33.0%
企業結合日に追加取得した議決権比率	33.7%
取得後の議決権比率	66.7%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したためであります。

(2) 連結計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間

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

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

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

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザーに対する報酬・手数料等 ……………	66百万円
-------------------------	-------

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

段階取得に係る差益 ……………	352百万円
-----------------	--------

(6) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれん

755百万円

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

②発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力であります。

③償却方法及び償却期間

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

(7) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産 ……………	1,668百万円
固定資産 ……………	1,123百万円
資産計	2,792百万円
流動負債 ……………	819百万円
固定負債 ……………	476百万円
負債計	1,295百万円

(8) 取得原価の配分

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

- (9) 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高 7,933百万円

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

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

2. 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に関する注記)

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
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 定率法
(リース資産を除く) （ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法）
 - (2) 自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法
 - (3) 上記以外の無形固定資産 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

顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は、連結計算書類「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に関する注記等）」

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。

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。

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

グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

(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、60百万円）は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

前事業年度まで区分掲記して表示しておりました「受取保証料」（当事業年度は、29百万円）は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

(会計上の見積りに関する注記)

販売用不動産等の評価

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

販売用不動産	60,368百万円
仕掛販売用不動産	56,068百万円

損益計算書計上額

売上原価に含まれる棚卸資産評価損	154百万円
------------------	--------

2. 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

算出方法及び主要な仮定並びに翌事業年度の計算書類に与える影響

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。

(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	24,402百万円
仕掛販売用不動産	48,908百万円
前渡金	191百万円
建物	1,306百万円
土地	2,937百万円
建設仮勘定	269百万円
有形固定資産その他	25百万円
計	78,041百万円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	3,244百万円
1年内返済予定の長期借入金	12,846百万円
長期借入金	42,337百万円
計	58,427百万円

2. 債権流動化債務の対象債権

差入保証金	2,862百万円
-------	----------

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	4,362百万円
--------	----------

※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

	900百万円
--	--------

5. 保有目的の変更

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

6. 関係会社に対する短期金銭債権

	732百万円
--	--------

7. 関係会社に対する長期金銭債権

	682百万円
--	--------

8. 関係会社に対する短期金銭債務

	5,008百万円
--	----------

9. 関係会社に対する長期金銭債務

	24百万円
--	-------

10. 保証債務等

保証債務

(被保証者)

住宅ローン利用顧客	7,791百万円
CA St Ives Pty Ltd	2,338百万円
CA Northbridge Pty Ltd	1,316百万円
CA Wycombe Pty Ltd	1,672百万円
CU Investment 1 LLC	2,510百万円
計	15,629百万円

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社に対する売上高	6,646百万円
2. 関係会社に対する営業費用	1,484百万円
3. 関係会社に対する営業取引以外の取引高	127百万円

(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	20,054	2,390	6,665	15,779

(注) 自己株式の数の増加は、単元未満株式の買取り430株及び譲渡制限付株式報酬制度に基づく無償取得1,960株であり、減少は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分6,665株であります。

(税効果会計に関する注記)

1. 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)

賞与引当金	431百万円
販売用不動産評価損	1,802百万円
固定資産償却超過額	193百万円
関係会社株式評価損	1,229百万円
その他	473百万円
繰延税金資産小計	4,130百万円
評価性引当額	△2,699百万円
繰延税金資産合計	1,431百万円

(繰延税金負債)

資産除去債務に対応する資産	4百万円
繰延税金負債合計	4百万円
繰延税金資産の純額	1,427百万円

2. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取り扱い」（実務対応報告42号2022年10月28日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 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)
その他の 関係 会社	大和ハウス工 業株式会社	被所有 直接 38.2% 間接 0.9%	当社への 役員派遣 2人	債務の被保証	9,600	—	—
				保証料の支払	49	未払費用	25

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

2. 子会社等

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%	—	CMSによる 資金の預り	1,500	預り金	3,000
				支払利息	2	未払利息	0
子会社	CA St Ives Pty Ltd	所有 間接 100%	—	債務の保証	2,338	—	—
				保証料の受取	4	流動資産その他	1
子会社	CA Wycombe Pty Ltd	所有 間接 100%	—	債務の保証	1,672	—	—
				保証料の受取	4	流動資産その他	1
子会社	CU Investment 1 LLC	所有 間接 80%	—	債務の保証	2,510	—	—
				保証料の受取	7	流動資産その他	1

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. CMSによる資金の預りについては、連結グループ内における効率的な資金運用を目的とした CMS (キャッシュ・マネジメント・システム) によるものとなり、利率については市場金利を勘案し合理的に決定しております。また、取引金額については取引が反復的に行われているため、当事業年度における純増減額を記載しております。
2. 債務の保証の保証料率は、信用力を勘案し決定しております。なお、金融機関からの借入債務の保証となり、取引金額は対象となる借入の期末残高を記載しております。

(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 1,450円49銭
2. 1 株当たり当期純利益 182円24銭

(その他の注記)

記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。