



2024年1月11日

各 位

会 社 名 大和ハウス工業株式会社
代表者名 代表取締役社長 芳井 敬一
(コード：1925 東証プライム市場)
問合せ先 常務執行役員 IR室長 山田 裕次
電話番号 (06) 6225 - 7804

株式会社コスモスイニシア及び株式会社共立メンテナンスとの資本業務提携並びに
連結子会社の異動（株式譲渡）に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、当社連結子会社の株式会社コスモスイニシア（コード：8844、株式会社東京証券取引所、スタンダード市場上場。以下「コスモスイニシア」といいます。）との間で締結していた2013年4月16日付資本業務提携契約（以下「旧資本業務提携契約」といいます。）を終了し、新たにコスモスイニシア及び株式会社共立メンテナンス（コード：9616、株式会社東京証券取引所、プライム市場上場。以下「共立メンテナンス」といいます。）との間で資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といい、当該契約による資本業務提携を「本資本業務提携」といいます。）を締結すること、これに伴い当社が保有するコスモスイニシアの株式21,428,616株のうち、8,480,000株を共立メンテナンスに譲渡すること（以下「本株式譲渡」といいます。）を決議しましたので、下記のとおり、お知らせいたします。

なお、本株式譲渡に伴い、コスモスイニシアは当社の連結子会社から持分法適用関連会社になる予定です。

記

I. 本資本業務提携

1. 本資本業務提携の理由

当社はコスモスイニシアと2013年4月16日付で資本業務提携契約を締結し、同年6月27日に同社を連結子会社としました。その後同社は、人材交流や共同プロジェクトへの参画など、当社グループが持つリソースとのシナジーによって、マンション開発をはじめとしたレジデンシャル事業を強化すると共に、不動産ソリューション事業やホテル事業など事業の領域拡大・多角化によって成長してまいりました。

他方、当社グループは、2022年5月13日に公表した「第7次中期経営計画（2022～2026年度）」において「持続的成長モデルの構築」を実現するための重点テーマとして、「ポートフォリオの最適化による利益成長と資本効率向上の両立」を掲げており、子会社であるコスモスイニシアにおいても、更なる成長シナリオの再構築に向けて、様々な検討を進めてまいりました。

同時に「第7次中期経営計画」では「ガバナンスのさらなる強化」を重点テーマの一つとして

掲げておりますが、コーポレートガバナンスコードなどにおいても上場子会社に関する構造的な利益相反が課題として指摘される中、当社においても親会社と連結子会社がともに上場している現状は課題の1つとして認識しておりました。

このような状況の中、コスモスイニシアのポテンシャルを最大限に引き出し、同社の価値最大化とサステナブルな成長のためには、施設管理事業で多くのノウハウを有する共立メンテナンスを含めた3社による連携を実現する事が必要と判断し、このたびの本資本業務提携及び本株式譲渡を実行することとしました。今後は、当社とコスモスイニシアの連携に加え、共立メンテナンスとの間で寮や宿泊施設の運営事業等における新たな連携強化を進めると共に、当社グループの利益成長と資本効率の向上の両立により、企業価値の最大化を実現してまいります。

2. 本資本業務提携の内容等

(1) 資本提携の内容

当社が保有するコスモスイニシアの株式 21,428,616 株のうち 8,480,000 株を、6,029 百万円で共立メンテナンスに譲渡することにより、当社の保有するコスモスイニシアの株式は 12,948,616 株（議決権所有割合 38.25%、持株比率 38.22%）となり、共立メンテナンスの保有するコスモスイニシアの株式は 8,480,000 株（議決権所有割合 25.05%、持株比率 25.03%）となります。

なお、本株式譲渡に伴い、コスモスイニシアは当社の連結子会社から持分法適用関連会社になる予定です。

(2) 業務提携の内容

当社、コスモスイニシア及び共立メンテナンスは、本資本業務提携に従い、以下の事項を行うことといたしました。

① 3社間での業務提携

共立メンテナンスグループの推進するホテル事業、寮事業及びシニアライフ事業等に関し、当社グループ及びコスモスイニシアグループは積極的な情報提供に努め、共同事業プロジェクトの推進、人材交流等を含めた連携促進を図ります。

② 2社間での業務提携（当社グループ及び共立メンテナンスグループ）

当社グループ及び共立メンテナンスグループは、各グループの推進する事業において、共同事業プロジェクトの推進（当社グループの建設した建物のオペレーションを共立メンテナンスグループが行うことなど）、人材交流等の連携促進を図ります。

③ 2社間での業務提携（共立メンテナンスグループ及びコスモスイニシアグループ）

共立メンテナンスグループ及びコスモスイニシアグループは、共立メンテナンスグループの推進するホテル事業、寮事業及びシニアライフ事業とコスモスイニシアグループの不動産開発力（用地情報、プランニング、コスト・スケジュール管理等）のシナジー効果の発揮を目指し、積極的な情報共有による相互の事業機会の獲得、事業ノウハウの活用、共同事業プロジェクトの推進、人材交流等の連携促進を図ります。

④ 2社間での業務提携（当社グループ及びコスモスイニシアグループ）

当社グループ及びコスモスイニシアグループは、各グループの推進する事業において、引き続き連携促進を図ります。なお、本資本業務提携契約締結日時点において当社グループ及びコスモスイニシアグループの間で締結済みの業務提携契約（共同事業プロジェクトの推進、人材交流、当社グループの投資法人との連携、当社のコスモスイニシアに対する融資保証枠の供与等に係るものを含みます。）に基づく業務提携は当面の間継続します。また、当社は引き続きコスモスイニシアの取締役候補者2名の指名権を有します。

3. 本資本業務提携の相手先の概要

① コスモスイニシア

(1) 名 称	株式会社コスモスイニシア		
(2) 所在地	東京都港区芝五丁目 34 番 6 号 新田町ビル		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長・社長執行役員 高智 亮大朗		
(4) 事業内容	不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産流通事業		
(5) 資本金	5,000 百万円		
(6) 設立年月日	1969 年 6 月 20 日		
(7) 大株主及び持株比率 (2023 年 9 月 30 日現在)	当社	63.25%	
	時津 昭彦	2.29%	
	三津 久直	1.29%	
	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1.20%	
	UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1.18%	
	山路 孟	0.97%	
	円田 陽一	0.73%	
	BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	0.66%	
	黒田 孝井	0.61%	
	JP モルガン証券株式会社	0.55%	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	当社は当該会社の株式を 63.25% 保有しております。本株式譲渡後においては 38.22% 保有することになる予定です。	
	人的関係	当社従業員 2 名が当該会社の取締役を兼務しております。当社は取締役候補 2 名の指名権を有します。	
	取引関係	資本業務提携契約を締結しております。当該会社の債務を保証しております。	
	関連当事者への該当状況	当該会社は、当社の連結子会社であり、本株式譲渡に伴い、当社の持分法適用関連会社になる予定です。	
(9) 当該会社の最近 3 年間の連結経営成績及び連結財政状態			
決 算 期	2021 年 3 月期	2022 年 3 月期	2023 年 3 月期
連 結 純 資 産	34,981 百万円	36,607 百万円	41,512 百万円
連 結 総 資 産	143,513 百万円	145,210 百万円	157,384 百万円
1 株当たり連結純資産	1,016.29 円	1,063.23 円	1,205.03 円
連 結 売 上 高	107,257 百万円	107,349 百万円	123,374 百万円
連 結 営 業 利 益	2,376 百万円	3,351 百万円	4,924 百万円
連 結 経 常 利 益	2,207 百万円	2,610 百万円	4,469 百万円
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	2,007 百万円	1,703 百万円	3,524 百万円
1 株当たり連結当期純利益	59.25 円	50.29 円	104.78 円
1 株当たり配当金	7.00 円	7.00 円	14.00 円

② 共立メンテナンス

(1) 名 称	株式会社共立メンテナンス		
(2) 所 在 地	東京都千代田区外神田二丁目 18 番 8 号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 中村 幸治		
(4) 事 業 内 容	寮事業、ホテル事業、シニアライフ事業		
(5) 資 本 金	7,964 百万円		
(6) 設 立 年 月 日	1979 年 9 月 27 日		
(7) 大株主及び発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（2023 年 9 月 30 日現在）	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	11.79%	
	株式会社マイルストーン	10.87%	
	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	6.75%	
	一般財団法人共立国際交流奨学財団	5.22%	
	石塚 晴久	2.69%	
	MSIP CLIENT SECURITIES	2.64%	
	株式会社三井住友銀行	2.03%	
	日本生命保険相互会社	1.40%	
	RBC ISB LUX NON RES/DOM RATE-UCITS	1.24%	
	CLIENTS ACCOUNT-MIG		
	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE TAMESIDE	1.22%	
	METROPOLITAN BOROUGH COUNCIL AS THE ADMINISTERING AUTHORITY OF THE GREATER MANCHESTER PENSION FUND		
(8) 上 場 会 社 と 当 該 会 社 の 関 係	資 本 関 係	該当事項はありません。	
	人 的 関 係	該当事項はありません。	
	取 引 関 係	該当事項はありません。	
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。	
(9) 当該会社の最近 3 年間の連結経営成績及び連結財政状態			
決 算 期	2021 年 3 月期	2022 年 3 月期	2023 年 3 月期
連 結 純 資 産	70,784 百万円	70,586 百万円	74,579 百万円
連 結 総 資 産	239,032 百万円	241,723 百万円	272,308 百万円
1 株当たり連結純資産	1,815.45 円	1,810.40 円	1,912.28 円
連 結 売 上 高	121,281 百万円	173,701 百万円	175,630 百万円
連 結 営 業 利 益	△9,057 百万円	1,431 百万円	7,326 百万円
連 結 経 常 利 益	△9,116 百万円	1,814 百万円	7,115 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	△12,164 百万円	539 百万円	4,241 百万円
1 株当たり連結当期純利益	△311.98 円	13.83 円	108.76 円
1 株当たり配当金	20.00 円	20.00 円	22.00 円

4. 日 程

(1) 取締役会決議日	2024年1月11日
(2) 本資本業務提携契約締結日	2024年1月11日
(3) 旧資本業務提携契約終了日・本資本業務提携開始日	2024年2月26日（予定）

5. 今後の見通し

本資本業務提携が当社の連結業績に与える影響は軽微です。なお、今後公表すべき事項が生じた場合には、速やかに開示いたします。

II.本株式譲渡

1. 本株式譲渡の理由

前述「I.本資本業務提携」の「1. 本資本業務提携の理由」をご参照ください。

2. 異動する子会社の概要

前述「I.本資本業務提携」の「3. 本資本業務提携の相手先の概要」「①コスモスイニシア」をご参照ください。

3. 本株式譲渡の相手先の概要

前述「I.本資本業務提携」の「3. 本資本業務提携の相手先の概要」「②共立メンテナンス」をご参照ください。

4. 譲渡株式数、譲渡価額及び譲渡前後の所有株式の状況

(1) 異動前の所有株式数	21,428,616 株 (議決権の数：214,286 個) (議決権所有割合：63.30%)
(2) 譲渡株式数	8,480,000 株 (議決権の数：84,800 個)
(3) 譲渡価額	6,029 百万円
(4) 異動後の所有株式数	12,948,616 株 (議決権の数：129,486 個) (議決権所有割合：38.25%)

5. 日 程

(1) 取締役会決議日	2024年1月11日
(2) 本株式譲渡契約締結日	2024年1月11日
(3) 本株式譲渡実行日	2024年2月26日（予定）

6. 今後の見通し

本株式譲渡が当社の連結業績に与える影響は軽微です。なお、今後公表すべき事項が生じた場合には、速やかに開示いたします。

以 上