



2025年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月6日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社コスモスイニシア
コード番号 8844 URL <https://www.cigr.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 高智 亮大朗
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 経営管理本部 本部長 (氏名) 岡村 さゆり TEL 03-5444-3210
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無：無
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第1四半期の連結業績（2024年4月1日～2024年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期第1四半期	27,393	45.0	2,670	—	2,580	—	1,743	—
2024年3月期第1四半期	18,896	80.8	122	—	32	—	△25	—

(注) 包括利益 2025年3月期第1四半期 1,780百万円 (—%) 2024年3月期第1四半期 △73百万円 (—%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期第1四半期	51.47	—
2024年3月期第1四半期	△0.74	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年3月期第1四半期	168,162	46,981	27.3
2024年3月期	173,333	45,602	25.7

(参考) 自己資本 2025年3月期第1四半期 45,898百万円 2024年3月期 44,628百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年3月期	—	5.00	—	15.00	20.00
2025年3月期	—	—	—	—	—
2025年3月期（予想）	—	9.00	—	17.00	26.00

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2. 2025年3月期（予想）の第2四半期末配当金9円00銭には、記念配当（創業50周年）2円00銭を含んでおりません。

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	134,000	7.6	8,000	7.8	6,900	3.3	4,700	9.8	138.74

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料9ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更に関する注記)」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2025年3月期1Q	33,911,219株	2024年3月期	33,911,219株
② 期末自己株式数	2025年3月期1Q	34,209株	2024年3月期	34,082株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年3月期1Q	33,877,060株	2024年3月期1Q	33,868,439株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。

また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更に関する注記)	9
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9
(セグメント情報等の注記)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第1四半期連結累計期間の経営成績は、前年同期と比較して、全てのセグメント（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）において増収増益となりました。特に、宿泊事業においてインバウンド需要の増加により好調な事業環境が継続していることから、平均客室単価が改善し、客室稼働率も高水準で推移しております。その結果、売上高273億93百万円（前年同期比45.0%増）、営業利益26億70百万円（前年同期は営業利益1億22百万円）、経常利益25億80百万円（前年同期は経常利益32百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益17億43百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失25百万円）を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	18,896	27,393	8,496	45.0
売上総利益	3,862	6,804	2,941	76.2
販売費及び一般管理費	3,739	4,134	394	10.5
営業利益	122	2,670	2,547	—
経常利益	32	2,580	2,547	—
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失 (△)	△25	1,743	1,768	—

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。

①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、新築マンションにおいて引渡戸数が増加したこと及びリノベーションマンションにおいて戸当たり販売価格が上昇したこと等により、売上高84億92百万円（前年同期比58.1%増）、セグメント利益2億79百万円（前年同期はセグメント損失4億45百万円）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)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	5,370	8,492	3,121	58.1
新築マンション・一戸建販売	3,298	6,098	2,800	84.9
リノベーションマンション販売	1,858	2,199	340	18.3
その他（不動産仲介・海外事業等）	213	194	△19	△9.1
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	△445	279	725	—

※新築マンション・一戸建販売には、宅地分譲を含んでおります。

※リノベーションマンション販売には、物件保有期間中の賃貸収入を含んでおります。

※その他（不動産仲介・海外事業等）には、豪州での分譲住宅開発事業を含んでおります。

<引渡数・売上高・売上総利益率>

	前第1四半期			当第1四半期		
	引渡数 (戸)	売上高 (百万円)	売上総利益率 (%)	引渡数 (戸)	売上高 (百万円)	売上総利益率 (%)
新築マンション	66	3,298	21.4	101	6,098	23.5
リノベーションマンション	35	1,774	11.2	36	2,137	13.7

※共同事業物件における戸数については、事業比率に基づき計算しております。

※売上総利益率の算出に際し、棚卸資産評価損は含めておりません。

<契約進捗率>

(2024年6月30日現在)

		引渡予定 (戸)	契約済 (戸)	契約進捗率 (%)
通期	新築マンション	452	269	59.5
	リノベーションマンション	307	52	16.9

<完成在庫>

(2024年6月30日現在)

		前第1四半期	当第1四半期	前年同期比
新築マンション (戸)	完成在庫	319	239	△80
	(うち未契約完成在庫)	(289)	(219)	(△70)

②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、収益不動産等販売において増収となったこと等により、売上高93億円（前年同期比16.2%増）、セグメント利益8億88百万円（前年同期比98.5%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)

		前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高		8,005	9,300	1,294	16.2
	収益不動産等販売	4,115	5,196	1,081	26.3
	不動産賃貸管理・運営	3,860	3,932	71	1.9
	その他（不動産仲介・海外事業等）	29	171	141	472.2
セグメント利益		447	888	440	98.5

※収益不動産等販売には、共同出資型不動産、賃料収入及び土地売却等を含んでおります。

※その他（不動産仲介・海外事業等）には、米国での中古賃貸アパートメントの再生販売事業を含んでおります。

<引渡数・売上高・売上総利益率>

	前第1四半期			当第1四半期		
	引渡数 (棟)	売上高 (百万円)	売上総利益率 (%)	引渡数 (棟)	売上高 (百万円)	売上総利益率 (%)
収益不動産等販売 (うち一棟物件)	2	3,300	16.4	2	5,030	20.4

※共同事業物件における棟数については、事業比率に基づき計算しております。

※売上総利益率の算出に際し、棚卸資産評価損は含めておりません。

③宿泊事業

宿泊事業におきましては、ホテル施設運営においてインバウンド需要の増加により平均客室単価が改善したこと及び客室稼働率も高水準で推移したこと、ホテル施設販売において増収となったこと等により、売上高72億35百万円（前年同期比85.6%増）、セグメント利益23億32百万円（前年同期比179.1%増）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	3,899	7,235	3,335	85.6
ホテル施設販売	451	2,366	1,914	424.2
ホテル施設運営	3,447	4,869	1,421	41.2
セグメント利益	835	2,332	1,496	179.1

④工事事業

工事事業におきましては、建築・リノベーション工事の受注が増加したこと等により、売上高23億91百万円（前年同期比43.3%増）、セグメント損失1億16百万円（前年同期はセグメント損失1億82百万円）を計上いたしました。

<工事事業の業績>

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	1,669	2,391	722	43.3
セグメント損失 (△)	△182	△116	65	—

(2) 当四半期の財政状態の概況

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は1,681億62百万円となり、前連結会計年度末比51億70百万円減少いたしました。これは主に販売用不動産及び仕掛販売用不動産が増加した一方で、現金及び預金並びに未収入金（流動資産その他）が減少したことによるものです。

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は1,211億80百万円となり、前連結会計年度末比65億49百万円減少いたしました。これは主に長期借入金が増加した一方で、短期借入金及び未払法人税等が減少したことによるものです。

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は469億81百万円となり、前連結会計年度末比13億78百万円増加いたしました。これは主に前連結会計年度に係る配当金を支払った一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益を計上したことによるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年5月9日に公表しました連結業績予想から変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	34,398	28,815
受取手形、売掛金及び契約資産	3,764	3,283
販売用不動産	52,973	56,968
仕掛販売用不動産	61,263	63,903
その他の棚卸資産	127	322
その他	9,475	4,126
貸倒引当金	△3	△0
流動資産合計	161,999	157,418
固定資産		
有形固定資産	1,276	1,292
無形固定資産	474	487
投資その他の資産		
投資有価証券	1,256	1,270
長期貸付金	752	795
繰延税金資産	1,331	1,065
その他	6,245	5,836
貸倒引当金	△3	△3
投資その他の資産合計	9,583	8,964
固定資産合計	11,333	10,744
資産合計	173,333	168,162

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,580	3,106
短期借入金	27,600	19,961
1年内返済予定の長期借入金	23,306	25,120
債権流動化債務	2,000	2,000
未払法人税等	2,036	647
賞与引当金	1,184	468
役員賞与引当金	75	21
不動産特定共同事業出資受入金	6,550	8,950
その他	8,774	7,753
流動負債合計	74,108	68,029
固定負債		
長期借入金	47,226	49,143
不動産特定共同事業出資受入金	2,400	—
その他	3,994	4,008
固定負債合計	53,621	53,151
負債合計	127,730	121,180
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,810	5,810
利益剰余金	33,769	35,004
自己株式	△17	△18
株主資本合計	44,562	45,797
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	66	101
その他の包括利益累計額合計	66	101
非支配株主持分	974	1,082
純資産合計	45,602	46,981
負債純資産合計	173,333	168,162

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
売上高	18,896	27,393
売上原価	15,034	20,588
売上総利益	3,862	6,804
販売費及び一般管理費	3,739	4,134
営業利益	122	2,670
営業外収益		
受取配当金	30	6
持分法による投資利益	15	17
為替差益	49	136
その他	4	19
営業外収益合計	99	180
営業外費用		
支払利息	131	200
資金調達費用	57	69
その他	0	0
営業外費用合計	189	270
経常利益	32	2,580
特別利益		
関係会社株式売却益	—	25
特別利益合計	—	25
特別損失		
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前四半期純利益	32	2,605
法人税、住民税及び事業税	16	607
法人税等調整額	44	265
法人税等合計	60	873
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△28	1,732
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△3	△11
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△25	1,743

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△28	1,732
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△44	48
その他の包括利益合計	△44	48
四半期包括利益	△73	1,780
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△69	1,778
非支配株主に係る四半期包括利益	△3	2

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「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 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による四半期連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。なお、当該会計方針の変更による前年四半期の四半期連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	69百万円	75百万円

(セグメント情報等の注記)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				
	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	計
売上高					
顧客との契約から生じる収益	5,221	4,243	3,899	1,607	14,971
その他の収益(注)2	148	3,761	—	14	3,924
外部顧客への売上高	5,370	8,005	3,899	1,621	18,896
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	0	—	47	47
計	5,370	8,005	3,899	1,669	18,944
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△445	447	835	△182	654

	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
売上高		
顧客との契約から生じる収益	—	14,971
その他の収益(注)2	—	3,924
外部顧客への売上高	—	18,896
セグメント間の内部売上高又は振替高	△47	—
計	△47	18,896
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△532	122

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△532百万円には、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△536百万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一般管理費であります。

- 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)に基づく賃貸収入等であります。
- セグメント利益又はセグメント損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				
	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	計
売上高					
顧客との契約から生じる収益	8,393	5,423	7,235	2,354	23,406
その他の収益(注)2	98	3,876	—	11	3,986
外部顧客への売上高	8,492	9,300	7,235	2,365	27,393
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	0	0	26	26
計	8,492	9,300	7,235	2,391	27,419
セグメント利益又はセグメント損失(△)	279	888	2,332	△116	3,382

	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
売上高		
顧客との契約から生じる収益	—	23,406
その他の収益(注)2	—	3,986
外部顧客への売上高	—	27,393
セグメント間の内部売上高又は振替高	△26	—
計	△26	27,393
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△712	2,670

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△712百万円には、セグメント間取引消去△0百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△712百万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一般管理費であります。

- 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)に基づく賃貸収入等であります。
- セグメント利益又はセグメント損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。