



## 2021年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月13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  
 定時株主総会開催予定日 2021年6月24日 配当支払開始予定日 2021年6月25日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月24日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年3月期の連結業績（2020年4月1日～2021年3月31日）

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期	107,257	△3.0	2,376	△60.5	2,207	△58.0	2,007	△41.2
2020年3月期	110,559	5.7	6,010	11.7	5,250	3.9	3,415	△25.1

(注) 包括利益 2021年3月期 2,058百万円 (△38.7%) 2020年3月期 3,356百万円 (△22.0%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2021年3月期	59.25	—	6.0	1.5	2.2
2020年3月期	100.88	—	10.9	3.8	5.4

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 △22百万円 2020年3月期 △57百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年3月期	143,513	34,981	24.0	1,016.29
2020年3月期	146,023	32,825	22.3	963.38

(参考) 自己資本 2021年3月期 34,436百万円 2020年3月期 32,625百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年3月期	20,025	△424	△10,084	31,186
2020年3月期	△8,020	△384	9,789	21,630

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2020年3月期	—	5.00	—	8.00	13.00	440	12.9	1.4
2021年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00	237	11.8	0.7
2022年3月期(予想)	—	0.00	—	7.00	7.00		13.2	

### 3. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022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	115,000	7.2	3,000	26.3	2,300	4.2	1,800	△10.3	53.12

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 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：無  
 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

(3) 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）  
 ② 期末自己株式数  
 ③ 期中平均株式数

2021年3月期	33,911,219株	2020年3月期	33,911,219株
2021年3月期	26,574株	2020年3月期	45,585株
2021年3月期	33,878,529株	2020年3月期	33,856,458株

(参考) 個別業績の概要

2021年3月期の個別業績（2020年4月1日～2021年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期	93,085	△2.4	2,472	△57.8	2,332	△54.3	1,538	△54.5
2020年3月期	95,412	4.4	5,863	16.8	5,105	12.9	3,377	△8.3

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
2021年3月期	45	40	—	—
2020年3月期	99	77	—	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円	銭	
2021年3月期	135,608	31,647	31,647	30,373	23.3	933	99	
2020年3月期	139,612	30,373	30,373	21.8	896	88		

(参考) 自己資本 2021年3月期 31,647百万円 2020年3月期 30,373百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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6ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料はTDnet及び当社ホームページで同日開示しております。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2021年5月19日(水)に決算説明動画をホームページに掲載する予定です。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	14
(追加情報)	14
(セグメント情報)	14
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
4. その他	17

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度の経営成績は、レジデンシャル事業、ソリューション事業及び工事事業に対する新型コロナウイルス感染症の影響は限定的でありましたが、2020年4月及び2021年1月の2回の緊急事態宣言が発令されるなど海外からの入国規制や外出自粛等により、宿泊事業においては厳しい状況が継続し、アパートメントホテル「MIMARU」の一部施設を休業したこと及び稼働低下が継続したこと等から、売上高1,072億57百万円（前連結会計年度比3.0%減）、営業利益23億76百万円（同60.5%減）、経常利益22億7百万円（同58.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益20億7百万円（同41.2%減）を計上いたしました。

(単位：百万円)

	2020年3月期	2021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	110,559	107,257	△3,302	105,000	2,257
営業利益	6,010	2,376	△3,634	0	2,376
経常利益	5,250	2,207	△3,043	△800	3,007
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,415	2,007	△1,407	△800	2,807

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、新築マンション及び新築一戸建の引渡数が増加した一方で、売上総利益率が低下したこと等により、売上高407億円（前連結会計年度比8.9%増）、セグメント利益13億21百万円（同14.5%減）を計上いたしました。

## &lt;レジデンシャル事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	37,369	40,700	3,331	8.9
セグメント利益	1,545	1,321	△223	△14.5

## &lt;売上高の内訳&gt;

(単位：百万円)

	2020年3月期		2021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)	325	18,185	455	20,779	130	2,594
新築一戸建(区画)	70	5,224	92	7,920	22	2,696
リノベーションマンション等	—	13,179	—	11,248	—	△1,930
(うちリノベーションマンション)(戸)	(317)	(12,333)	(232)	(10,474)	(△85)	(△1,858)
不動産仲介その他	—	779	—	751	—	△28
合計	—	37,369	—	40,700	—	3,331

※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。

## &lt;売上総利益率&gt;

	2020年3月期 (%)	2021年3月期 (%)	前連結会計年度比
新築マンション	18.5	17.8	△0.6
新築一戸建	10.8	10.1	△0.7
リノベーションマンション	14.1	14.0	△0.0

※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。

## &lt;完成在庫&gt;

(2021年3月31日現在)

		2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度比
新築マンション (戸)	完成在庫	92	135	43
	(うち未契約完成在庫)	(83)	(105)	(22)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	53	10	△43
	(うち未契約完成在庫)	(50)	(6)	(△44)

## 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、投資用不動産等において一棟物件の引渡数が増加したこと及び売上総利益率が改善したこと等により、売上高523億50百万円(前連結会計年度比10.4%増)、セグメント利益51億74百万円(同5.9%増)を計上いたしました。

## &lt;ソリューション事業の業績&gt;

(単位:百万円)

	2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	47,440	52,350	4,910	10.4
セグメント利益	4,887	5,174	286	5.9

## &lt;売上高の内訳&gt;

(単位:百万円)

	2020年3月期		2021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
投資用不動産等	—	31,067	—	35,747	—	4,679
(うち一棟物件) (棟)	(19)	(20,615)	(21)	(30,885)	(2)	(10,269)
不動産賃貸管理等 (戸)	10,633	15,466	10,226	15,845	△407	379
不動産仲介その他	—	906	—	758	—	△148
合計	—	47,440	—	52,350	—	4,910

※投資用不動産等には、賃料収入及び土地売却等を含んでおります。

## &lt;売上総利益率&gt;

	2020年3月期 (%)	2021年3月期 (%)	前連結会計年度比
投資用不動産等	12.6	13.8	1.2

※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。

## ③宿泊事業

宿泊事業におきましては、前連結会計年度においてホテル開発物件の販売があったこと、新型コロナウイルス感染症の影響により一部施設を休業したこと及び稼働低下が継続したこと等により、売上高5億93百万円(前連結会計年度比95.3%減)、セグメント損失30億17百万円(前連結会計年度はセグメント利益11億62百万円)を計上いたしました。

なお、アパートメントホテル「MIMARU」におきましては、需要回復に合わせた営業再開を進めており、2021年3月末時点で12施設が営業中であります。

## &lt;宿泊事業の業績&gt;

(単位:百万円)

	2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	12,730	593	△12,137	△95.3
セグメント利益又はセグメント損失(△)	1,162	△3,017	△4,180	—

## ④工事業

工事業におきましては、オフィス工事の受注が増加したこと及び売上総利益率が改善したこと等により、売上高140億83百万円(前連結会計年度比2.8%増)、セグメント利益7億44百万円(同113.1%増)を計上いたしました。

## &lt;工事業の業績&gt;

(単位:百万円)

	2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	13,706	14,083	377	2.8
セグメント利益	349	744	395	113.1

## (2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の資産、負債、純資産及び主要経営指標

(単位:百万円)

	2020年3月期	2021年3月期	前連結会計年度末比
総資産	146,023	143,513	△2,510
総負債	113,198	108,531	△4,666
純資産	32,825	34,981	2,155
自己資本比率(%)	22.3	24.0	1.7
ネット有利子負債	60,822	42,520	△18,302
ネットD/Eレシオ(倍)	1.9	1.2	△0.6

※ネットD/Eレシオ:(有利子負債-現預金)÷自己資本

## (資産)

当連結会計年度末の資産合計は1,435億13百万円となり、前連結会計年度末比25億10百万円減少いたしました。これは主に新築マンション、新築一戸建及び投資用不動産の売却が順調に進んだことや、仕入を厳選して行ったことにより、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が減少したことによるものです。

## (負債)

当連結会計年度末の負債合計は1,085億31百万円となり、前連結会計年度末比46億66百万円減少いたしました。これは主に支払手形及び買掛金並びに短期借入金が増加した一方で、長期借入金が増加したことによるものです。

## (純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は349億81百万円となり、前連結会計年度末比21億55百万円増加いたしました。これは主に前連結会計年度に係る株主配当金を支払った一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を計上したことによるものです。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は311億86百万円となりました。  
[前連結会計年度末は216億30百万円]

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に立替金が14億58百万円増加した一方で、投資用不動産等の販売が順調に進んだことによりたな卸資産が110億5百万円減少したこと、預り金が41億94百万円増加したこと及び税金等調整前当期純利益を21億29百万円計上したことから、200億25百万円の資金の増加となりました。[前連結会計年度は80億20百万円の減少]

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

主に有形固定資産の取得による支出が2億86百万円あったこと及び投資有価証券の取得による支出が1億円あったことから、4億24百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は3億84百万円の減少]

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に長期借入れによる収入が200億67百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が310億62百万円あったことから、100億84百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は97億89百万円の増加]

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率(%)	22.4	23.3	22.3	24.0
時価ベースの自己資本比率(%)	21.8	14.8	9.5	10.5
債務償還年数(年)	—	—	—	3.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	—	39.7

※自己資本比率：自己資本÷総資産

※時価ベースの自己資本比率：普通株式時価総額÷総資産

※債務償還年数：有利子負債÷キャッシュ・フロー

※インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー÷利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 普通株式時価総額は、期末株価終値及び自己株式を除く期末発行済株式数より計算しております。

3. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

4. キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

5. 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

※2018年3月期、2019年3月期及び2020年3月期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。なお、当社グループ(当社及び当社の関係会社)における不動産販売事業の特性として、営業活動によるキャッシュ・フローが每期大きく変動する可能性があります。

(4) 今後の見通し

2022年3月期の業績につきましては、宿泊事業においては新型コロナウイルス感染症の影響による一定の稼働低下が継続する一方で、宿泊事業以外の事業セグメントにおける影響は引き続き限定的であることを前提に、売上高1,150億円(当連結会計年度比7.2%増)、営業利益30億円(同26.3%増)、経常利益23億円(同4.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益18億円(同10.3%減)を見通しております。

なお、中期経営計画策定時には想定していなかった新型コロナウイルス感染症の影響により、2019年5月10日に公表した中期経営計画2021の最終年度(2022年3月期)の損益・財務目標を修正しております。2022年3月期の業績見通し及び中期経営計画の修正についての詳細は、本日開示しております「2021年3月期 決算説明資料」をご覧ください。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値の向上と株主の皆さまに対する利益還元を経営上の最重要課題と認識しており、配当政策につきましては、株主の皆さまに対する利益還元と継続的な成長に必要な内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当の実施に努めてまいります。

当期(2021年3月期)の配当につきましては、期末配当金として1株当たり7円といたします。

また、次期(2022年3月期)の配当につきましては、通期の業績見通しを考慮し、期末配当金として1株当たり7円を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,630	31,186
受取手形及び売掛金	5,926	3,749
販売用不動産	57,481	48,354
仕掛販売用不動産	48,219	46,526
その他のたな卸資産	312	174
その他	2,762	3,708
貸倒引当金	△6	△6
流動資産合計	136,326	133,693
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	495	633
減価償却累計額	△124	△153
建物及び構築物(純額)	370	480
その他	999	992
減価償却累計額	△410	△461
その他(純額)	589	531
有形固定資産合計	960	1,011
無形固定資産	267	281
投資その他の資産		
投資有価証券	914	993
長期貸付金	120	60
繰延税金資産	1,365	1,574
その他	6,088	5,900
貸倒引当金	△19	△2
投資その他の資産合計	8,469	8,525
固定資産合計	9,697	9,819
資産合計	146,023	143,513

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,436	10,135
短期借入金	27,863	29,942
1年内返済予定の長期借入金	14,722	13,234
債権流動化債務	2,600	2,900
未払法人税等	687	309
賞与引当金	774	800
役員賞与引当金	84	72
不動産特定共同事業出資受入金	4,275	4,540
その他	9,995	13,687
流動負債合計	68,437	75,621
固定負債		
長期借入金	35,808	26,309
不動産特定共同事業出資受入金	4,290	2,504
その他	4,661	4,097
固定負債合計	44,760	32,910
負債合計	113,198	108,531
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,724	5,722
利益剰余金	23,643	25,380
自己株式	△22	△13
株主資本合計	34,345	36,089
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,720	△1,653
その他の包括利益累計額合計	△1,720	△1,653
非支配株主持分	200	544
純資産合計	32,825	34,981
負債純資産合計	146,023	143,513

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	110,559	107,257
売上原価	91,901	91,653
売上総利益	18,658	15,604
販売費及び一般管理費	12,647	13,228
営業利益	6,010	2,376
営業外収益		
受取利息	31	89
受取配当金	4	412
海外不動産投資利益	100	—
雇用調整助成金	—	96
その他	67	145
営業外収益合計	203	743
営業外費用		
支払利息	460	507
資金調達費用	383	318
持分法による投資損失	57	22
その他	62	63
営業外費用合計	963	912
経常利益	5,250	2,207
特別利益		
固定資産売却益	0	—
特別利益合計	0	—
特別損失		
固定資産除却損	6	6
減損損失	17	—
新型コロナウイルス感染症による損失	—	70
特別損失合計	23	77
税金等調整前当期純利益	5,226	2,129
法人税、住民税及び事業税	967	443
法人税等還付税額	—	△96
法人税等調整額	853	△208
法人税等合計	1,820	138
当期純利益	3,406	1,991
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△9	△16
親会社株主に帰属する当期純利益	3,415	2,007

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	3,406	1,991
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△49	67
その他の包括利益合計	△49	67
包括利益	3,356	2,058
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,365	2,075
非支配株主に係る包括利益	△9	△16

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(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	20,770	△2	31,492
当期変動額					
剰余金の配当			△542		△542
親会社株主に帰属する当期純利益			3,415		3,415
自己株式の処分		0		97	98
自己株式の取得				△118	△118
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	0	2,873	△20	2,853
当期末残高	5,000	5,724	23,643	△22	34,345

	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	△1,670	△1,670	17	29,839
当期変動額				
剰余金の配当				△542
親会社株主に帰属する当期純利益				3,415
自己株式の処分				98
自己株式の取得				△118
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△49	△49	182	132
当期変動額合計	△49	△49	182	2,986
当期末残高	△1,720	△1,720	200	32,825

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(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	23,643	△22	34,345
当期変動額					
剰余金の配当			△270		△270
親会社株主に帰属する当期純利益			2,007		2,007
自己株式の処分		△2		10	7
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	—	△2	1,736	9	1,743
当期末残高	5,000	5,722	25,380	△13	36,089

	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	△1,720	△1,720	200	32,825
当期変動額				
剰余金の配当				△270
親会社株主に帰属する当期純利益				2,007
自己株式の処分				7
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)	67	67	344	411
当期変動額合計	67	67	344	2,155
当期末残高	△1,653	△1,653	544	34,981

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	5,226	2,129
減価償却費	176	239
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△11	△17
賞与引当金の増減額(△は減少)	39	26
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	38	△11
受取利息及び受取配当金	△35	△502
支払利息	460	507
持分法による投資損益(△は益)	57	22
売上債権の増減額(△は増加)	△3,438	2,176
たな卸資産の増減額(△は増加)	△14,156	11,005
立替金の増減額(△は増加)	△59	△1,458
仕入債務の増減額(△は減少)	2,288	2,698
未払金の増減額(△は減少)	2,051	△1,289
預り金の増減額(△は減少)	146	4,194
その他	840	923
小計	△6,375	20,645
利息及び配当金の受取額	35	502
利息の支払額	△459	△504
法人税等の支払額	△1,219	△617
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,020	20,025
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△451	△286
投資有価証券の取得による支出	—	△100
貸付金の回収による収入	—	60
その他	67	△98
投資活動によるキャッシュ・フロー	△384	△424
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△4,012	2,055
長期借入れによる収入	32,666	20,067
長期借入金の返済による支出	△18,479	△31,062
債権流動化債務の純増減額(△は減少)	△300	300
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	6,120	4,054
不動産特定共同事業出資返還による支出	△5,724	△5,575
配当金の支払額	△541	△271
自己株式の取得による支出	△118	△0
非支配株主からの払込みによる収入	192	354
その他	△14	△6
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,789	△10,084
現金及び現金同等物に係る換算差額	△34	39
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,351	9,555
現金及び現金同等物の期首残高	20,279	21,630
現金及び現金同等物の期末残高	21,630	31,186

(5) 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。

(追加情報)

(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の適用)

当社及び国内連結子会社は、「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。

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

当社グループでは、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、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、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき実施しており、新型コロナウイルス感染症による影響は宿泊事業においては一定の稼働低下が継続し、2023年3月期末に向けて概ね平常化すると仮定する一方で、宿泊事業以外の事業セグメントにおける影響は引き続き限定的であると仮定しております。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「レジデンシャル事業」「ソリューション事業」「宿泊事業」「工事業」の4つを報告セグメントとしております。

「レジデンシャル事業」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販売並びに不動産仲介等を行っております。「ソリューション事業」は、不動産賃貸管理等及び投資用不動産等の販売・仲介等を行っております。「宿泊事業」は、ホテルの開発・販売及び運営等を行っております。「工事業」は、マンションギャラリー設営工事、インテリア販売、オフィス移転改修工事、賃貸住宅の建築工事等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(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					
外部顧客への売上高	37,369	47,438	12,730	13,022	110,559
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	2	0	684	686
計	37,369	47,440	12,730	13,706	111,246
セグメント利益	1,545	4,887	1,162	349	7,944
セグメント資産	58,988	37,127	23,470	5,570	125,156
その他の項目					
減価償却費	25	16	28	83	153
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	87	194	192	287	762

	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
売上高		
外部顧客への売上高	—	110,559
セグメント間の内部売上高又は振替高	△686	—
計	△686	110,559
セグメント利益	△1,934	6,010
セグメント資産	20,867	146,023
その他の項目		
減価償却費	22	176
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	33	795

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,934百万円には、セグメント間取引消去△15百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,919百万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連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
  - (2) セグメント資産の調整額20,867百万円には、セグメント間取引消去△820百万円、全社資産21,687百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
  - (3) 減価償却費の調整額22百万円には、セグメント間取引消去△4百万円、全社資産に係る償却額26百万円が含まれております。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額33百万円は、セグメント間取引消去△9百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額43百万円が含まれております。
2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				
	レジデンシャル事業	ソリューション事業	宿泊事業	工事業	計
売上高					
外部顧客への売上高	40,700	52,343	589	13,623	107,257
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	7	3	459	470
計	40,700	52,350	593	14,083	107,727
セグメント利益又はセグメント損失(△)	1,321	5,174	△3,017	744	4,222
セグメント資産	51,595	27,369	28,174	6,842	113,980
その他の項目					
減価償却費	34	24	77	75	211
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	33	83	139	213	470

	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
売上高		
外部顧客への売上高	—	107,257
セグメント間の内部売上高又は振替高	△470	—
計	△470	107,257
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,846	2,376
セグメント資産	29,532	143,513
その他の項目		
減価償却費	27	239
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	△157	312

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△1,846百万円には、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△1,847百万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連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額29,532百万円は、セグメント間取引消去△2,762百万円、全社資産32,294百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額27百万円には、セグメント間取引消去△5百万円、全社資産に係る償却額32百万円が含まれております。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△157百万円は、セグメント間取引消去△178百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額20百万円が含まれております。

2. セグメント利益又はセグメント損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	963.38	1,016.29
1株当たり当期純利益(円)	100.88	59.25

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,415	2,007
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,415	2,007
普通株式に係る期中平均株式数(株)	33,856,458	33,878,529

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 4. その他

## 役員の変動

## 1. 代表取締役の変動

該当事項はありません。

## 2. その他の役員の変動(2021年6月24日付)

## (1) 新任取締役(常勤監査等委員)候補

取締役(常勤監査等委員) 大戸 聡

## (2) 退任予定取締役

取締役 渡邊 典彦

(当社参与 就任予定)

取締役(常勤監査等委員) 桑原 伸一郎

(当社顧問 就任予定)