



## 2023年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年8月5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  
 四半期報告書提出予定日 2022年8月10日 配当支払開始予定日 ー  
 四半期決算補足説明資料作成の有無：無  
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2023年3月期第1四半期の連結業績（2022年4月1日～2022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	%
2023年3月期第1四半期	10,453	△29.9	△2,685	—	△2,451	—	△1,712	—
2022年3月期第1四半期	14,910	△2.3	△822	—	△961	—	△715	—

(注) 包括利益 2023年3月期第1四半期 △1,515百万円 (—%) 2022年3月期第1四半期 △576百万円 (—%)

	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
2023年3月期第1四半期	△50.65	—
2022年3月期第1四半期	△21.12	—

#### (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	%
2023年3月期第1四半期	154,572	34,986	22.2
2022年3月期	145,210	36,607	24.8

(参考) 自己資本 2023年3月期第1四半期 34,258百万円 2022年3月期 36,026百万円

### 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
2022年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00
2023年3月期	—	—	—	—	—
2023年3月期（予想）	—	0.00	—	9.00	9.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

### 3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023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	125,000	16.4	3,500	4.4	3,200	22.6	2,200	29.1	64.93

(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) 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)」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)	2023年3月期1Q	33,911,219株	2022年3月期	33,911,219株
② 期末自己株式数	2023年3月期1Q	280,270株	2022年3月期	26,808株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年3月期1Q	33,799,924株	2022年3月期1Q	33,884,621株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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4ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	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)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報)	10

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

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、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おいて減収減益となったこと、宿泊事業において新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい事業環境が継続したこと等から、売上高104億53百万円（前年同期比29.9%減）、営業損失26億85百万円（前年同期は営業損失8億22百万円）、経常損失24億51百万円（前年同期は経常損失9億61百万円）、親会社株主に帰属する四半期純損失17億12百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失7億15百万円）を計上いたしました。

なお、当社グループ（当社及び当社の関係会社）では、販売費及び一般管理費等の固定費は各四半期に概ね均等に発生する一方で、不動産販売においては物件の引渡時に収益を認識するため、物件の引渡時期により四半期ごとの業績に偏重が生じる傾向があります。当連結会計年度における新築マンション及び収益不動産の引渡時期が第4四半期連結会計期間に集中する見込みであることから、当第1四半期連結累計期間の売上高及び利益は相対的に小さくなっております。

当連結会計年度における不動産販売事業の契約進捗は、新築マンション及び収益不動産等において順調に進捗していることから、業績は概ね計画通りに推移しております。

(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	14,910	10,453	△4,457	△29.9
売上総利益	2,372	934	△1,437	△60.6
販売費及び一般管理費	3,194	3,620	426	13.3
営業損失(△)	△822	△2,685	△1,863	—
経常損失(△)	△961	△2,451	△1,489	—
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△715	△1,712	△996	—

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リノベーションマンションの引渡戸数が減少したこと等により、売上高34億33百万円（前年同期比50.2%減）、セグメント損失7億65百万円（前年同期はセグメント利益23百万円）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)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	6,899	3,433	△3,466	△50.2
新築マンション・一戸建販売	4,381	2,105	△2,276	△51.9
リノベーションマンション販売	2,356	1,213	△1,143	△48.5
その他(不動産仲介・海外事業等)	160	114	△46	△28.9
セグメント利益又はセグメント損失(△)	23	△765	△788	—

※新築マンション・一戸建販売には、新築タウンハウス及び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。

## &lt;引渡数・売上高・売上総利益率&gt;

	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	75	3,652	19.3	48	2,105	18.5
リノベーションマンション	48	2,190	14.5	24	1,112	15.2

※新築マンションには、新築タウンハウスを含んでおります。

※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。

## &lt;契約進捗率&gt;

(2022年6月30日現在)

		引渡予定	契約済	契約進捗率 (%)
通期	新築マンション(戸)	434	232	53.5
	リノベーションマンション(戸)	332	46	13.9

## &lt;完成在庫&gt;

(2022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	149	374	225
	(うち未契約完成在庫)	(97)	(348)	(251)

## 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減収となったこと等により、売上高47億44百万円(前年同期比16.8%減)、セグメント損失3億23百万円(前年同期はセグメント利益4億49百万円)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)

		前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高		5,702	4,744	△957	△16.8
	収益不動産等販売	1,605	775	△829	△51.7
	不動産賃貸管理・運営	3,964	3,923	△41	△1.0
	その他(不動産仲介等)	132	45	△86	△65.5
セグメント利益又はセグメント損失(△)		449	△323	△773	—

※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を含んでおります。

## &lt;契約進捗率&gt;

(2022年6月30日現在)

		通期売上高予想	契約済売上高	契約進捗率 (%)
収益不動産等販売 (うち一棟物件)	(百万円)	33,300	3,287	9.9

## ③宿泊事業

宿泊事業におきましては、稼働施設数が増加した一方で、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい事業環境が継続したこと等から、売上高3億72百万円(前年同期比147.3%増)、セグメント損失9億60百万円(前年同期はセグメント損失7億95百万円)を計上いたしました。

## &lt;宿泊事業の業績&gt;

(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		150	372	221	147.3
	ホテル施設販売	—	—	—	—
	ホテル施設運営	150	372	221	147.3
セグメント損失(△)		△795	△960	△165	—

## ④工事業

工事業におきましては、オフィス移転・内装工事の受注が減少したこと等により、売上高19億76百万円(前年同期比17.7%減)、セグメント損失1億62百万円(前年同期はセグメント利益1百万円)を計上いたしました。

## &lt;工事業の業績&gt;

(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		2,400	1,976	△423	△17.7
セグメント利益又はセグメント損失(△)		1	△162	△163	—

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は1,545億72百万円となり、前連結会計年度末比93億61百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が減少した一方で、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が増加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1,195億86百万円となり、前連結会計年度末比109億82百万円増加いたしました。これは主に支払手形及び買掛金が減少した一方で、短期借入金、1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金が増加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349億86百万円となり、前連結会計年度末比16億20百万円減少いたしました。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こと及び親会社株主に帰属する四半期純損失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

2022年5月12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 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	33,049	19,256
受取手形、売掛金及び契約資産	1,811	761
販売用不動産	56,517	76,312
仕掛販売用不動産	40,057	42,970
その他の棚卸資産	106	262
その他	3,513	4,057
貸倒引当金	△4	△0
流動資産合計	135,052	143,620
固定資産		
有形固定資産	1,402	1,449
無形固定資産	264	273
投資その他の資産		
投資有価証券	1,156	1,071
長期貸付金	61	68
繰延税金資産	1,164	1,857
その他	6,136	6,264
貸倒引当金	△28	△31
投資その他の資産合計	8,491	9,229
固定資産合計	10,158	10,952
資産合計	145,210	154,572

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,879	3,266
短期借入金	33,804	36,359
1年内返済予定の長期借入金	13,956	15,617
債権流動化債務	2,900	2,900
未払法人税等	443	10
賞与引当金	705	248
役員賞与引当金	59	13
不動産特定共同事業出資受入金	8,354	8,250
その他	5,659	6,231
流動負債合計	70,762	72,898
固定負債		
長期借入金	33,773	41,200
不動産特定共同事業出資受入金	—	1,200
その他	4,067	4,287
固定負債合計	37,840	46,688
負債合計	108,603	119,586
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,722	5,722
利益剰余金	26,846	24,897
自己株式	△13	△32
株主資本合計	37,556	35,588
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,529	△1,329
その他の包括利益累計額合計	△1,529	△1,329
非支配株主持分	580	727
純資産合計	36,607	34,986
負債純資産合計	145,210	154,572

## (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 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
売上高	14,910	10,453
売上原価	12,538	9,518
売上総利益	2,372	934
販売費及び一般管理費	3,194	3,620
営業損失(△)	△822	△2,685
営業外収益		
受取配当金	6	508
持分法による投資利益	9	14
その他	14	10
営業外収益合計	30	533
営業外費用		
支払利息	106	124
資金調達費用	62	73
投資有価証券評価損	—	99
その他	1	1
営業外費用合計	170	299
経常損失(△)	△961	△2,451
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損失(△)	△961	△2,451
法人税、住民税及び事業税	4	3
過年度法人税等	—	△59
法人税等調整額	△241	△680
法人税等合計	△236	△735
四半期純損失(△)	△725	△1,715
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△9	△3
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△715	△1,712

(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 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
四半期純損失(△)	△725	△1,715
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	148	199
その他の包括利益合計	148	199
四半期包括利益	△576	△1,515
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△564	△1,512
非支配株主に係る四半期包括利益	△11	△3

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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ております。

なお、当該会計基準適用指針の適用が四半期連結財務諸表に及ぼす影響はありません。

(追加情報)

(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)

当社グループでは、四半期連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、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を実施しております。なお、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2023年3月期末には感染症影響以前の稼働水準に近づき、宿泊事業以外の報告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、前連結会計年度末から重要な変更はありません。

## (セグメント情報)

## I 前第1四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)

## 1. 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	6,725	1,968	143	2,150	10,988
その他の収益(注)2	173	3,733	—	15	3,921
外部顧客への売上高	6,899	5,702	143	2,165	14,910
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	6	234	241
計	6,899	5,702	150	2,400	15,152
セグメント利益又はセグメント損失(△)	23	449	△795	1	△320

	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	—	10,988
その他の収益(注)2	—	3,921
外部顧客への売上高	—	14,910
セグメント間の内部売上高又は振替高	△241	—
計	△241	14,910
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△501	△822

(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△501百万円には、セグメント間取引消去△11百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△489百万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。

2. 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。
3. 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損失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 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

## 1. 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	3,318	878	367	1,896	6,461
その他の収益(注)2	114	3,866	—	11	3,992
外部顧客への売上高	3,433	4,744	367	1,908	10,453
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	4	68	73
計	3,433	4,744	372	1,976	10,526
セグメント損失(△)	△765	△323	△960	△162	△2,211

	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	—	6,461
その他の収益(注)2	—	3,992
外部顧客への売上高	—	10,453
セグメント間の内部売上高又は振替高	△73	—
計	△73	10,453
セグメント損失(△)	△474	△2,685

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

セグメント損失(△)の調整額△474百万円には、セグメント間取引消去3百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△477百万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。
- セグメント損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。