



2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月11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 2023年6月27日 配当支払開始予定日 2023年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月27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. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	123,374	14.9	4,924	46.9	4,469	71.2	3,524	106.9
2022年3月期	107,349	0.1	3,351	41.1	2,610	18.3	1,703	△15.1

(注) 包括利益 2023年3月期 5,051百万円 (181.1%) 2022年3月期 1,796百万円 (△12.7%)

	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	%	%	%
2023年3月期	104.78	—	9.2	3.0	4.0
2022年3月期	50.29	—	4.8	1.8	3.1

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 57百万円 2022年3月期 11百万円

(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
2023年3月期	157,384	41,512	26.0	1,205.03
2022年3月期	145,210	36,607	24.8	1,063.23

(参考) 自己資本 2023年3月期 40,852百万円 2022年3月期 36,026百万円

(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
2023年3月期	△2,748	△634	3,885	33,540
2022年3月期	△10,547	△745	13,093	33,049

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	%	%
2022年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00	237	13.9	0.7
2023年3月期	—	0.00	—	14.00	14.00	474	13.4	1.2
2024年3月期(予想)	—	5.00	—	11.00	16.00		16.4	

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	1.3	5,500	11.7	4,600	2.9	3,300	△6.4	97.34

※ 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）：有
除外 1社 （社名） Cosmos Australia Pty Ltd

(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：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14ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 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。

(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)	2023年3月期	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	9,413株	2022年3月期	26,808株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	33,639,659株	2022年3月期	33,884,525株

(参考) 個別業績の概要

2023年3月期の個別業績 (2022年4月1日~2023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	%
2023年3月期	103,017	5.4	4,222	△4.4	3,659	13.4	4,926	151.4
2022年3月期	97,772	5.0	4,418	78.7	3,227	38.4	1,959	27.4

	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
2023年3月期	146.45	—
2022年3月期	57.82	—

(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	%	円 銭
2023年3月期	145,925	38,156	26.1	1,125.51
2022年3月期	137,639	33,369	24.2	984.82

(参考) 自己資本 2023年3月期 38,156百万円 2022年3月期 33,369百万円

※ 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)

決算説明動画は2023年5月24日(水)に当社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
(会計方針の変更)	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、前連結会計年度と比較して、レジデンシャル事業において減収減益となった一方で、ソリューション事業において増収増益、宿泊事業及び工事事業において増収増益となったこと等から、売上高1,233億74百万円（前連結会計年度比14.9%増）、営業利益49億24百万円（同46.9%増）、経常利益44億69百万円（同71.2%増）を計上いたしました。また、当社の連結子会社であるCosmos Australia Pty Ltdの清算に伴い、同社への投資に係る為替換算調整勘定を取り崩すことによる損失（子会社清算損）12億80百万円を計上いたしました。また、同社の清算に伴う将来減算一時差異の認容等による法人税額の減少及び繰越欠損金から生じる繰延税金資産の積み増し等による法人税等調整額（益）6億58百万円の計上があったことから、税金費用が大幅に減少いたしました。その結果、親会社株主に帰属する当期純利益35億24百万円（同106.9%増）を計上いたしました。

(単位：百万円)

	2022年3月期	2023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	107,349	123,374	16,024	125,000	△1,625
営業利益	3,351	4,924	1,572	3,500	1,424
経常利益	2,610	4,469	1,858	3,000	1,469
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,703	3,524	1,820	2,200	1,324

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、豪州での分譲住宅の引渡があった一方で、新築マンションの引渡戸数が減少したこと等により、売上高410億52百万円（前連結会計年度比1.9%減）、セグメント利益17億62百万円（同3.3%減）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)

	2022年3月期	2023年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	41,844	41,052	△791	△1.9
新築マンション・一戸建販売	25,356	21,979	△3,376	△13.3
リノベーションマンション販売	15,779	16,467	687	4.4
その他（不動産仲介・海外事業等）	707	2,605	1,897	268.2
セグメント利益	1,822	1,762	△59	△3.3

※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。

※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>

	2022年3月期			2023年3月期		
	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	453	23,088	18.9	427	20,061	22.5
リノベーションマンション	355	15,195	13.1	313	16,071	13.4

※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。

<完成在庫>

(2023年3月31日現在)

		2022年3月期	2023年3月期	前連結会計年度比
新築マンション (戸)	完成在庫	345	321	△24
	(うち未契約完成在庫)	(332)	(293)	(△39)

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一方で、一棟物件の売上総利益率が前連結会計年度比1.1ポイント低下の15.6%となったこと等により、売上高559億80百万円（前連結会計年度比10.9%増）、セグメント利益53億86百万円（同3.5%減）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)

	2022年3月期	2023年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	50,477	55,980	5,503	10.9
収益不動産等販売	34,204	39,788	5,583	16.3
不動産賃貸管理・運営	15,818	15,784	△33	△0.2
その他（不動産仲介等）	454	407	△47	△10.4
セグメント利益	5,580	5,386	△194	△3.5

※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を含んでおります。

<引渡数・売上高・売上総利益率>

	2022年3月期			2023年3月期		
	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)	13	24,896	16.8	25	35,564	15.6

※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、第2四半期連結累計期間までは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ましたが、10月以降の入国制限の緩和や国内の旅行需要喚起策の推進等により、ホテル施設運営において稼働が改善したこと及びホテル施設販売において増収となったこと等から、売上高115億36百万円（前連結会計年度比81.5%増）、セグメント損失9億9百万円（前連結会計年度はセグメント損失20億61百万円）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

(単位：百万円)

	2022年3月期	2023年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	6,356	11,536	5,179	81.5
ホテル施設販売	5,300	6,015	715	13.5
ホテル施設運営	1,056	5,520	4,464	422.5
セグメント損失(△)	△2,061	△909	1,152	—

④工事事業

工事事業におきましては、オフィス移転・内装工事の受注が増加したこと等により、売上高153億43百万円（前連結会計年度比62.2%増）、セグメント利益6億95百万円（同841.4%増）を計上いたしました。

<工事事業の業績>

(単位：百万円)

	2022年3月期	2023年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	9,459	15,343	5,883	62.2
セグメント利益	73	695	621	841.4

(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)

	2022年3月期	2023年3月期	前連結会計年度末比
総資産	145,210	157,384	12,173
総負債	108,603	115,871	7,268
純資産	36,607	41,512	4,905
自己資本比率 (%)	24.8	26.0	1.1
ネット有利子負債	51,390	57,358	5,967
ネットD/Eレシオ (倍)	1.4	1.4	△0.0

※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1,573億84百万円となり、前連結会計年度末比121億73百万円増加いたしました。これは主に受取手形、売掛金及び契約資産並びに仕掛販売用不動産が増加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1,158億71百万円となり、前連結会計年度末比72億68百万円増加いたしました。これは主に支払手形及び買掛金並びに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415億12百万円となり、前連結会計年度末比49億5百万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及び為替換算調整勘定が増加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335億40百万円となりました。[前連結会計年度末は330億49百万円]

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に税金等調整前当期純利益を30億4百万円計上したこと及び仕入債務が22億2百万円増加した一方で、棚卸資産が88億34百万円増加したことから、27億48百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は105億47百万円の減少]

(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3億67百万円あったこと及び無形固定資産の取得による支出が3億22百万円あったことから、6億34百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は7億45百万円の減少]

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に長期借入金の返済による支出が297億8百万円あった一方で、長期借入れによる収入が354億77百万円あったことから、38億85百万円の資金の増加となりました。[前連結会計年度は130億93百万円の増加]

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率 (%)	22.3	24.0	24.8	26.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	9.5	10.5	10.0	10.6
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。

※2020年3月期、2022年3月期及び2023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・フローが毎期大きく変動する可能性があります。

(4) 今後の見通し

2024年3月期の業績につきましては、売上高1,250億円（当連結会計年度比1.3%増）、営業利益55億円（同11.7%増）、経常利益46億円（同2.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益33億円（同6.4%減）を見通しております。

詳細は、本日開示しております「2023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、安定した配当を継続することを基本方針としております。また、中期経営計画2026（2023年3月期～2027年3月期）における1株当たりの配当金につきましては、持続的な増配をめざす方針としております。

当期（2023年3月期）の配当につきましては、年間配当金として1株当たり14円といたします。

また、次期（2024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、年間配当金として1株当たり16円（うち、中間配当金は5円）を予定しております。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明な状況下で、2020年3月期の実施以降、見送っていた中間配当金について次期より再開すること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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,049	33,544
受取手形、売掛金及び契約資産	1,811	3,497
販売用不動産	56,517	55,690
仕掛販売用不動産	40,057	50,039
その他の棚卸資産	106	114
その他	3,513	3,369
貸倒引当金	△4	△0
流動資産合計	135,052	146,253
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,004	1,073
減価償却累計額	△187	△241
建物及び構築物 (純額)	817	832
その他	1,156	1,261
減価償却累計額	△570	△696
その他 (純額)	585	564
有形固定資産合計	1,402	1,397
無形固定資産	264	517
投資その他の資産		
投資有価証券	1,156	1,132
長期貸付金	61	66
繰延税金資産	1,164	1,832
その他	6,136	6,211
貸倒引当金	△28	△25
投資その他の資産合計	8,491	9,216
固定資産合計	10,158	11,131
資産合計	145,210	157,384

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,879	7,081
短期借入金	33,804	34,315
1年内返済予定の長期借入金	13,956	9,121
債権流動化債務	2,900	2,900
未払法人税等	443	97
賞与引当金	705	1,022
役員賞与引当金	59	74
不動産特定共同事業出資受入金	8,354	6,313
その他	5,659	6,385
流動負債合計	70,762	67,311
固定負債		
長期借入金	33,773	44,562
その他	4,067	3,997
固定負債合計	37,840	48,560
負債合計	108,603	115,871
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,722	5,808
利益剰余金	26,846	30,134
自己株式	△13	△1
株主資本合計	37,556	40,941
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,529	△88
その他の包括利益累計額合計	△1,529	△88
非支配株主持分	580	659
純資産合計	36,607	41,512
負債純資産合計	145,210	157,384

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	107,349	123,374
売上原価	89,924	103,249
売上総利益	17,425	20,124
販売費及び一般管理費	14,073	15,199
営業利益	3,351	4,924
営業外収益		
受取配当金	9	511
持分法による投資利益	11	57
その他	94	84
営業外収益合計	114	653
営業外費用		
支払利息	472	567
資金調達費用	286	393
投資有価証券評価損	—	99
その他	96	47
営業外費用合計	855	1,108
経常利益	2,610	4,469
特別損失		
減損損失	83	184
子会社清算損	—	1,280
その他	7	0
特別損失合計	91	1,465
税金等調整前当期純利益	2,518	3,004
法人税、住民税及び事業税	436	104
過年度法人税等	—	△58
法人税等調整額	409	△658
法人税等合計	845	△612
当期純利益	1,673	3,616
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△30	92
親会社株主に帰属する当期純利益	1,703	3,524

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	1,673	3,616
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	123	1,435
その他の包括利益合計	123	1,435
包括利益	1,796	5,051
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,829	4,965
非支配株主に係る包括利益	△32	86

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	5,722	25,380	△13	36,089
当期変動額					
剰余金の配当			△237		△237
親会社株主に帰属する当期純利益			1,703		1,703
自己株式の処分					—
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	—	—	1,466	△0	1,466
当期末残高	5,000	5,722	26,846	△13	37,556

	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	△1,653	△1,653	544	34,981
当期変動額				
剰余金の配当				△237
親会社株主に帰属する当期純利益				1,703
自己株式の処分				—
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)	123	123	36	159
当期変動額合計	123	123	36	1,626
当期末残高	△1,529	△1,529	580	36,607

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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	5,722	26,846	△13	37,556
当期変動額					
剰余金の配当			△237		△237
親会社株主に帰属する当期純利益			3,524		3,524
自己株式の処分		86		69	155
自己株式の取得				△58	△58
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	86	3,287	11	3,384
当期末残高	5,000	5,808	30,134	△1	40,941

	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	△1,529	△1,529	580	36,607
当期変動額				
剰余金の配当				△237
親会社株主に帰属する当期純利益				3,524
自己株式の処分				155
自己株式の取得				△58
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,441	1,441	79	1,520
当期変動額合計	1,441	1,441	79	4,905
当期末残高	△88	△88	659	41,512

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,518	3,004
減価償却費	251	275
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	23	△8
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△94	316
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△13	15
受取利息及び受取配当金	△10	△516
支払利息	472	567
子会社清算損益 (△は益)	—	1,280
持分法による投資損益 (△は益)	△11	△57
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	1,937	△1,684
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,582	△8,834
仕入債務の増減額 (△は減少)	△5,255	2,202
未払金の増減額 (△は減少)	△1,370	110
前受金及び契約負債の増減額 (△は減少)	△1,926	549
預り金の増減額 (△は減少)	△4,264	△465
その他	△341	990
小計	△9,667	△2,254
利息及び配当金の受取額	10	515
利息の支払額	△475	△569
法人税等の支払額	△414	△439
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,547	△2,748
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△463	△367
無形固定資産の取得による支出	△70	△322
貸付金の回収による収入	—	60
その他	△212	△4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△745	△634
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	3,862	511
長期借入れによる収入	32,257	35,477
長期借入金の返済による支出	△24,124	△29,708
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	6,750	6,313
不動産特定共同事業出資返還による支出	△5,440	△8,354
配当金の支払額	△237	△237
自己株式の取得による支出	△0	△58
非支配株主からの払込みによる収入	33	171
その他	△6	△228
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,093	3,885
現金及び現金同等物に係る換算差額	64	△12
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,863	490
現金及び現金同等物の期首残高	31,186	33,049
現金及び現金同等物の期末残高	33,049	33,540

(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。

(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。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過措置に従って、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連結財務諸表に及ぼす影響はありません。

(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・一戸建販売及びリノベーションマンション販売等を行っております。「ソリューション事業」は、収益不動産等販売及び不動産賃貸管理・運営等を行っております。「宿泊事業」は、ホテル施設販売及び運営並びにアウトドアリゾートの企画・運営等を行っております。「工事業」は、オフィス移転・内装工事、建築・リノベーション工事、マンションギャラリー設営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、連結財務諸表作成の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及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	工事業業	計
売上高					
顧客との契約から生じる収益	41,225	34,251	6,349	8,623	90,449
その他の収益(注)2	618	16,224	—	57	16,900
外部顧客への売上高	41,844	50,476	6,349	8,680	107,349
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	7	779	787
計	41,844	50,477	6,356	9,459	108,137
セグメント利益又はセグメント損失(△)	1,822	5,580	△2,061	73	5,415
セグメント資産	54,353	28,873	24,779	4,565	112,571
その他の項目					
減価償却費	48	31	78	71	230
減損損失	—	—	84	—	84
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	235	141	197	33	607

	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)3
売上高		
顧客との契約から生じる収益	—	90,449
その他の収益(注)2	—	16,900
外部顧客への売上高	—	107,349
セグメント間の内部売上高又は振替高	△787	—
計	△787	107,349
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△2,063	3,351
セグメント資産	32,639	145,210
その他の項目		
減価償却費	21	251
減損損失	△0	83
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	△15	592

(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△2,063百万円には、セグメント間取引消去△57百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△2,006百万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32,639百万円には、セグメント間取引消去△1,607百万円、全社資産34,246百万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21百万円には、セグメント間取引消去△7百万円、全社資産に係る償却額28百万円が含まれております。
- (4) 減損損失の調整額△0百万円は、セグメント間取引消去であります。
- (5) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△15百万円には、セグメント間取引消去△52百万円、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37百万円が含まれております。

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」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)の対象となる不動産の譲渡等であります。
3. 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。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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					
顧客との契約から生じる収益	40,584	38,445	11,531	14,756	105,317
その他の収益(注)2	467	17,534	—	55	18,056
外部顧客への売上高	41,051	55,979	11,531	14,811	123,374
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	4	531	538
計	41,052	55,980	11,536	15,343	123,912
セグメント利益又はセグメント損失(△)	1,762	5,386	△909	695	6,935
セグメント資産	61,379	35,749	21,767	5,950	124,846
その他の項目					
減価償却費	54	44	89	71	259
減損損失	—	44	5	143	192
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	77	48	347	67	540

	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)3
売上高		
顧客との契約から生じる収益	—	105,317
その他の収益(注)2	—	18,056
外部顧客への売上高	—	123,374
セグメント間の内部売上高又は振替高	△538	—
計	△538	123,374
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△2,011	4,924
セグメント資産	32,538	157,384
その他の項目		
減価償却費	16	275
減損損失	△8	184
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	167	708

(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△2,011百万円には、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△2,007百万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32,538百万円には、セグメント間取引消去△2,057百万円、全社資産34,595百万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16百万円には、セグメント間取引消去△10百万円、全社資産に係る償却額26百万円が含まれております。

- (4) 減損損失の調整額△8百万円は、セグメント間取引消去であります。
- (5) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額167百万円には、セグメント間取引消去△26百万円、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ソフトウェア及び本社等に係る設備投資額194百万円が含まれております。
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」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)の対象となる不動産の譲渡等であります。
3. 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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	1,063.23	1,205.03
1株当たり当期純利益(円)	50.29	104.78

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	1,703	3,524
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)	1,703	3,524
普通株式に係る期中平均株式数(株)	33,884,525	33,639,659

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

役員の異動

1. 代表取締役の異動

該当事項はありません。

2. その他の役員の異動(2023年6月27日付)

(1) 新任取締役候補

社外取締役 江端 亘

(2) 退任予定取締役

社外取締役 岡田 賢二