



2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月9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 2023年11月13日 配当支払開始予定日 2023年12月6日
四半期決算補足説明資料作成の有無：有
四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期第2四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年9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	%
2024年3月期第2四半期	50,087	11.4	2,277	—	2,041	—	1,259	—
2023年3月期第2四半期	44,973	5.0	△996	—	△1,043	—	△82	—

(注) 包括利益 2024年3月期第2四半期 1,431百万円 (332.5%) 2023年3月期第2四半期 330百万円 (47.6%)

	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
2024年3月期第2四半期	37.19	—
2023年3月期第2四半期	△2.46	—

(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	%
2024年3月期第2四半期	157,631	42,752	26.5
2023年3月期	157,384	41,512	26.0

(参考) 自己資本 2024年3月期第2四半期 41,799百万円 2023年3月期 40,852百万円

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
2023年3月期	—	0.00	—	14.00	14.00
2024年3月期	—	5.00	—	—	—
2024年3月期（予想）	—	—	—	13.00	18.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

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	6,500	32.0	5,700	27.5	3,800	7.8	112.17

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

連結業績予想の修正についての詳細は、本日開示しております「2024年3月期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

※ 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）：有
新規 1社 （社名）CU Investment 1 LLC

(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 : 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

(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）	2024年3月期2Q	33,911,219株	2023年3月期	33,911,219株
② 期末自己株式数	2024年3月期2Q	33,865株	2023年3月期	9,413株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期2Q	33,864,316株	2023年3月期2Q	33,678,330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。

（四半期決算補足説明資料の入手方法について）

四半期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。

○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2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(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2四半期連結累計期間の経営成績は、前年同期と比較して、ソリューション事業及び工事業において減収減益となった一方で、レジデンシャル事業及び宿泊事業において増収増益となったこと等から、売上高500億87百万円（前年同期比11.4%増）、営業利益22億77百万円（前年同期は営業損失9億96百万円）、経常利益20億41百万円（前年同期は経常損失10億43百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益12億59百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失82百万円）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不動産販売の引渡時期が第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2四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2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	44,973	50,087	5,113	11.4
売上総利益	6,004	9,840	3,835	63.9
販売費及び一般管理費	7,001	7,563	561	8.0
営業利益又は営業損失 (△)	△996	2,277	3,274	—
経常利益又は経常損失 (△)	△1,043	2,041	3,084	—
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 (△)	△82	1,259	1,342	—

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増加したこと等により、売上高175億47百万円（前年同期比19.6%増）、セグメント利益2億50百万円（前年同期はセグメント損失1億58百万円）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2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	14,669	17,547	2,877	19.6
新築マンション・一戸建販売	8,235	8,554	319	3.9
リノベーションマンション販売	6,099	8,560	2,460	40.3
その他（不動産仲介・海外事業等）	334	432	98	29.3
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	△158	250	409	—

※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。

<引渡数・売上高・売上総利益率>

	前第2四半期			当第2四半期		
	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	151	6,913	18.2	165	8,554	22.4
リノベーションマンション	115	5,894	15.0	155	8,390	12.7

※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。

<契約進捗率>

(2023年9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	471	354	75.2
	リノベーションマンション	350	178	50.9

<完成在庫>

(2023年9月30日現在)

		前第2四半期	当第2四半期	前年同期比
新築マンション (戸)	完成在庫	312	336	24
	(うち未契約完成在庫)	(295)	(319)	(24)

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、収益不動産等販売の引渡棟数が減少したこと等により、売上高207億43百万円（前年同期比12.8%減）、セグメント利益16億34百万円（同11.3%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)

		前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高		23,783	20,743	△3,039	△12.8
	収益不動産等販売	15,798	12,941	△2,856	△18.1
	不動産賃貸管理・運営	7,837	7,726	△111	△1.4
	その他（不動産仲介等）	147	75	△72	△49.0
セグメント利益		1,842	1,634	△207	△11.3

※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>

	前第2四半期			当第2四半期		
	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)	11	13,445	14.3	8	11,991	16.6

※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、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76億49百万円（前年同期比624.6%増）、セグメント利益16億8百万円（前年同期はセグメント損失18億円）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

(単位：百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	1,055	7,649	6,593	624.6
ホテル施設販売	—	451	451	—
ホテル施設運営	1,055	7,197	6,142	581.8
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,800	1,608	3,409	—

④工事事業

工事事業におきましては、前年同期に大型案件があったことの反動減等により、売上高42億40百万円（前年同期比24.5%減）、セグメント損失1億28百万円（前年同期はセグメント利益61百万円）を計上いたしました。

<工事事業の業績>

(単位：百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	5,618	4,240	△1,378	△24.5
セグメント利益又はセグメント損失(△)	61	△128	△190	—

(2) 財政状態に関する説明

[資産、負債、純資産に関する分析]

当第2四半期連結会計期間末の資産合計は1,576億31百万円となり、前連結会計年度末比2億46百万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2四半期連結会計期間末の負債合計は1,148億78百万円となり、前連結会計年度末比9億93百万円減少いたしました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が増加した一方で、支払手形及び買掛金が減少したことによるものです。

当第2四半期連結会計期間末の純資産合計は427億52百万円となり、前連結会計年度末比12億40百万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四半期純利益を計上したことによるものです。

[キャッシュ・フローの状況に関する分析]

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、271億49百万円となりました。〔前年同四半期連結会計期間末は263億14百万円〕

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に税金等調整前四半期純利益を20億40百万円計上した一方で、棚卸資産が76億95百万円増加したことや、仕入債務が33億71百万円減少したことから、75億72百万円の資金の減少となりました。〔前年同四半期連結累計期間は210億32百万円の減少〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に投資有価証券の償還による収入が1億円あった一方で、有形固定資産の取得による支出が69百万円あったことや、無形固定資産の取得による支出が50百万円あったことから、19百万円の資金の減少となりました。〔前年同四半期連結累計期間は3億36百万円の減少〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に長期借入金の返済による支出が122億30百万円あったことや、短期借入金が8億28百万円減少した一方で、長期借入れによる収入が143億46百万円あったことから、10億85百万円の資金の増加となりました。〔前年同四半期連結累計期間は145億99百万円の増加〕

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想の修正についての詳細は、本日開示しております「2024年3月期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,544	27,153
受取手形、売掛金及び契約資産	3,497	2,596
販売用不動産	55,690	62,210
仕掛販売用不動産	50,039	51,508
その他の棚卸資産	114	352
その他	3,369	3,400
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	146,253	147,222
固定資産		
有形固定資産	1,397	1,338
無形固定資産	517	501
投資その他の資産		
投資有価証券	1,132	1,064
長期貸付金	66	69
繰延税金資産	1,832	1,307
その他	6,211	6,155
貸倒引当金	△25	△27
投資その他の資産合計	9,216	8,569
固定資産合計	11,131	10,409
資産合計	157,384	157,631

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,081	3,710
短期借入金	34,315	33,535
1年内返済予定の長期借入金	9,121	12,273
債権流動化債務	2,900	2,900
未払法人税等	97	289
賞与引当金	1,022	792
役員賞与引当金	74	29
不動産特定共同事業出資受入金	6,313	3,713
その他	6,385	7,009
流動負債合計	67,311	64,253
固定負債		
長期借入金	44,562	43,861
不動産特定共同事業出資受入金	—	2,650
その他	3,997	4,112
固定負債合計	48,560	50,624
負債合計	115,871	114,878
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,808	5,810
利益剰余金	30,134	30,919
自己株式	△1	△17
株主資本合計	40,941	41,712
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△88	87
その他の包括利益累計額合計	△88	87
非支配株主持分	659	952
純資産合計	41,512	42,752
負債純資産合計	157,384	157,631

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	44,973	50,087
売上原価	38,968	40,246
売上総利益	6,004	9,840
販売費及び一般管理費	7,001	7,563
営業利益又は営業損失(△)	△996	2,277
営業外収益		
受取配当金	508	30
持分法による投資利益	17	48
為替差益	1	52
その他	6	9
営業外収益合計	534	140
営業外費用		
支払利息	269	260
資金調達費用	202	114
その他	108	0
営業外費用合計	580	376
経常利益又は経常損失(△)	△1,043	2,041
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 又は税金等調整前四半期純損失(△)	△1,043	2,040
法人税、住民税及び事業税	13	260
過年度法人税等	△58	—
法人税等調整額	△908	527
法人税等合計	△953	788
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△90	1,252
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△7	△7
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(△)	△82	1,259

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△90	1,252
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	421	179
その他の包括利益合計	421	179
四半期包括利益	330	1,431
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	347	1,435
非支配株主に係る四半期包括利益	△16	△4

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益 又は税金等調整前四半期純損失 (△)	△1,043	2,040
減価償却費	118	146
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3	△0
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△226	△230
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△30	△44
受取利息及び受取配当金	△508	△32
支払利息	269	260
持分法による投資損益 (△は益)	△17	△48
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△512	900
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△17,272	△7,695
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,944	△3,371
未払金の増減額 (△は減少)	△516	352
前受金及び契約負債の増減額 (△は減少)	879	532
その他	△100	△170
小計	△20,910	△7,359
利息及び配当金の受取額	508	32
利息の支払額	△273	△260
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△358	14
営業活動によるキャッシュ・フロー	△21,032	△7,572
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	△205	△69
無形固定資産の取得による支出	△130	△50
投資有価証券の償還による収入	—	100
その他	0	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△336	△19
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)	4,791	△828
長期借入れによる収入	21,275	14,346
長期借入金の返済による支出	△12,453	△12,230
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	3,400	3,450
不動産特定共同事業出資返還による支出	△2,204	△3,400
自己株式の取得による支出	△58	△29
配当金の支払額	△237	△474
非支配株主からの払込みによる収入	87	253
その他	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,599	1,085
現金及び現金同等物に係る換算差額	35	115
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,735	△6,390
現金及び現金同等物の期首残高	33,049	33,540
現金及び現金同等物の四半期末残高	26,314	27,149

(4) 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。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9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	14,433	14,146	1,051	5,445	35,077
その他の収益(注)2	235	9,635	—	24	9,895
外部顧客への売上高	14,669	23,782	1,051	5,470	44,973
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	0	4	148	153
計	14,669	23,783	1,055	5,618	45,126
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△158	1,842	△1,800	61	△55

	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	—	35,077
その他の収益(注)2	—	9,895
外部顧客への売上高	—	44,973
セグメント間の内部売上高又は振替高	△153	—
計	△153	44,973
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△941	△996

(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△941百万円には、セグメント間取引消去5百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△946百万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、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2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9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	17,349	13,195	7,649	4,118	42,313
その他の収益(注)2	197	7,546	—	29	7,773
外部顧客への売上高	17,547	20,742	7,649	4,148	50,087
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	0	—	92	93
計	17,547	20,743	7,649	4,240	50,180
セグメント利益又はセグメント損失(△)	250	1,634	1,608	△128	3,365

	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	—	42,313
その他の収益(注)2	—	7,773
外部顧客への売上高	—	50,087
セグメント間の内部売上高又は振替高	△93	—
計	△93	50,087
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,087	2,277

(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△1,087百万円には、セグメント間取引消去9百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,096百万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利益と調整を行っております。