



## 2024年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2月8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 2024年2月13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. 2024年3月期第3四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年12月31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3四半期	75,657	21.3	3,158	—	2,635	—	1,625	—
2023年3月期第3四半期	62,384	8.0	△1,937	—	△2,261	—	△900	—

(注) 包括利益 2024年3月期第3四半期 1,832百万円 (—%) 2023年3月期第3四半期 △340百万円 (—%)

	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
2024年3月期第3四半期	47.99	—
2023年3月期第3四半期	△26.76	—

#### (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3四半期	176,799	43,008	23.8
2023年3月期	157,384	41,512	26.0

(参考) 自己資本 2024年3月期第3四半期 42,039百万円 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：無

### 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：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）：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3Q	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3Q	33,964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3Q	33,868,643株	2023年3月期3Q	33,632,499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3四半期連結累計期間 .....	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	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
(セグメント情報) .....	9

## 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3四半期連結累計期間の経営成績は、前年同期と比較して、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、ソリューション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756億57百万円（前年同期比21.3%増）、営業利益31億58百万円（前年同期は営業損失19億37百万円）、経常利益26億35百万円（前年同期は経常損失22億61百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益16億25百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失9億円）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3四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3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	62,384	75,657	13,273	21.3
売上総利益	8,901	14,857	5,956	66.9
販売費及び一般管理費	10,838	11,699	860	7.9
営業利益又は営業損失(△)	△1,937	3,158	5,095	—
経常利益又は経常損失(△)	△2,261	2,635	4,896	—
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(△)	△900	1,625	2,525	—

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、前年同期に豪州での分譲住宅の引渡があった一方で、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225億40百万円（前年同期比5.2%増）、セグメント損失3億60百万円（前年同期はセグメント損失4億29百万円）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3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	21,421	22,540	1,119	5.2
新築マンション・一戸建販売	10,223	10,563	339	3.3
リノベーションマンション販売	8,699	11,396	2,697	31.0
その他（不動産仲介・海外事業等）	2,498	580	△1,917	△76.8
セグメント損失(△)	△429	△366	62	—

※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。

## &lt;引渡数・売上高・売上総利益率&gt;

	前第3四半期			当第3四半期		
	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	186	8,450	18.5	202	10,468	21.7
リノベーションマンション	163	8,395	14.2	208	11,152	13.3

※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;

(2023年12月31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	420	89.2
	リノベーションマンション	350	239	68.3

## &lt;完成在庫&gt;

(2023年12月31日現在)

		前第3四半期	当第3四半期	前年同期比
新築マンション (戸)	完成在庫	278	299	21
	(うち未契約完成在庫)	(269)	(276)	(7)

## 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345億21百万円（前年同期比20.3%増）、セグメント利益23億53百万円（同48.3%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)

		前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高		28,690	34,521	5,830	20.3
	収益不動産等販売	16,729	22,694	5,964	35.7
	不動産賃貸管理・運営	11,752	11,608	△144	△1.2
	その他（不動産仲介等）	208	218	9	4.8
セグメント利益		1,586	2,353	766	48.3

※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等を含んでおります。

## &lt;引渡数・売上高・売上総利益率&gt;

	前第3四半期			当第3四半期		
	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	12	21,568	16.4

※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120億77百万円（前年同期比316.4%増）、セグメント利益29億1百万円（前年同期はセグメント損失19億58百万円）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3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	2,900	12,077	9,177	316.4
ホテル施設販売	—	451	451	—
ホテル施設運営	2,900	11,626	8,726	300.9
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	△1,958	2,901	4,860	—

## 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66億83百万円（前年同期比31.6%減）、セグメント損失65百万円（前年同期はセグメント利益3億53百万円）を計上いたしました。

## &lt;工事事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	9,770	6,683	△3,087	△31.6
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	353	△65	△419	—

## (2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は1,767億99百万円となり、前連結会計年度末比194億15百万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3四半期連結会計期間末の負債合計は1,337億91百万円となり、前連結会計年度末比179億19百万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、短期借入金及び長期借入金が増加したことによるものです。

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は430億8百万円となり、前連結会計年度末比14億95百万円増加いたしました。これは主に、前連結会計年度及び当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

2023年11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 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	33,544	29,476
受取手形、売掛金及び契約資産	3,497	3,426
販売用不動産	55,690	63,207
仕掛販売用不動産	50,039	64,871
その他の棚卸資産	114	434
その他	3,369	4,211
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	146,253	165,626
固定資産		
有形固定資産	1,397	1,296
無形固定資産	517	487
投資その他の資産		
投資有価証券	1,132	1,268
長期貸付金	66	711
繰延税金資産	1,832	1,202
その他	6,211	6,234
貸倒引当金	△25	△27
投資その他の資産合計	9,216	9,389
固定資産合計	11,131	11,173
資産合計	157,384	176,799

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,081	2,687
短期借入金	34,315	43,563
1年内返済予定の長期借入金	9,121	15,786
債権流動化債務	2,900	2,900
未払法人税等	97	431
賞与引当金	1,022	530
役員賞与引当金	74	39
不動産特定共同事業出資受入金	6,313	7,200
その他	6,385	7,751
流動負債合計	67,311	80,891
固定負債		
長期借入金	44,562	47,627
不動産特定共同事業出資受入金	—	1,100
その他	3,997	4,172
固定負債合計	48,560	52,900
負債合計	115,871	133,791
<b>純資産の部</b>		
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	31,115
自己株式	△1	△17
株主資本合計	40,941	41,908
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△88	130
その他の包括利益累計額合計	△88	130
非支配株主持分	659	969
純資産合計	41,512	43,008
負債純資産合計	157,384	176,799

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
売上高	62,384	75,657
売上原価	53,483	60,800
売上総利益	8,901	14,857
販売費及び一般管理費	10,838	11,699
営業利益又は営業損失(△)	△1,937	3,158
営業外収益		
受取配当金	511	30
持分法による投資利益	26	39
その他	11	38
営業外収益合計	549	107
営業外費用		
支払利息	419	436
資金調達費用	310	191
その他	143	2
営業外費用合計	873	630
経常利益又は経常損失(△)	△2,261	2,635
特別損失		
固定資産除却損	0	1
特別損失合計	0	1
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(△)	△2,261	2,633
法人税、住民税及び事業税	63	398
過年度法人税等	△58	—
法人税等調整額	△1,436	632
法人税等合計	△1,431	1,030
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△830	1,603
非支配株主に帰属する四半期純利益 又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	69	△22
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(△)	△900	1,625

(四半期連結包括利益計算書)  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△830	1,603
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	489	229
その他の包括利益合計	489	229
四半期包括利益	△340	1,832
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△401	1,844
非支配株主に係る四半期包括利益	60	△12

## (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。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31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	21,070	15,190	2,895	9,337	48,494
その他の収益(注)2	349	13,499	—	41	13,889
外部顧客への売上高	21,420	28,689	2,895	9,378	62,384
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	0	4	392	398
計	21,421	28,690	2,900	9,770	62,782
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△429	1,586	△1,958	353	△448

	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	—	48,494
その他の収益(注)2	—	13,889
外部顧客への売上高	—	62,384
セグメント間の内部売上高又は振替高	△398	—
計	△398	62,384
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,488	△1,937

(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△1,488百万円には、セグメント間取引消去△23百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,465百万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3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	22,254	23,127	12,077	6,474	63,934
その他の収益(注)2	285	11,392	—	44	11,723
外部顧客への売上高	22,540	34,520	12,077	6,519	75,657
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	0	—	164	165
計	22,540	34,521	12,077	6,683	75,822
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△366	2,353	2,901	△65	4,822

	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	—	63,934
その他の収益(注)2	—	11,723
外部顧客への売上高	—	75,657
セグメント間の内部売上高又は振替高	△165	—
計	△165	75,657
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,663	3,158

(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△1,663百万円には、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△1,675百万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。