



## 2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年11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  
半期報告書提出予定日 2024年11月13日 配当支払開始予定日 2024年12月6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：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2025年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	62,645	25.1	5,926	160.2	5,272	158.3	3,504	178.3
2024年3月期中間期	50,087	11.4	2,277	—	2,041	—	1,259	—

(注) 包括利益 2025年3月期中間期 3,875百万円 (170.8%) 2024年3月期中間期 1,431百万円 (332.5%)

	1株当たり中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期中間期	103.44	—
2024年3月期中間期	37.19	—

### (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	%
2025年3月期中間期	172,526	49,415	27.9
2024年3月期	173,333	45,602	25.7

(参考) 自己資本 2025年3月期中間期 48,173百万円 2024年3月期 44,628百万円

### 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
2024年3月期	—	5.00	—	15.00	20.00
2025年3月期	—	9.00	—	—	—
2025年3月期（予想）	—	—	—	20.00	29.00

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有  
2. 2025年3月期の第2四半期末配当金9円00銭には、記念配当（創業50周年）2円00銭を含んでおります。

### 3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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	134,000	7.6	9,000	21.2	7,800	16.7	5,200	21.5	153.43

(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「2025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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無

(2) 中間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11ページ「2. 中間連結財務諸表及び主な注記(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更に関する注記)」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)

2025年3月期中間期	33,911,219株	2024年3月期	33,911,219株
2025年3月期中間期	19,807株	2024年3月期	34,082株
2025年3月期中間期	33,884,270株	2024年3月期中間期	33,864,316株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(中間期)

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人の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5ページ「1. 経営成績等の概況(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。

(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。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当中間期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当中間期の財政状態の概況 .....	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	5
2. 中間連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 中間連結貸借対照表 .....	6
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 .....	8
中間連結損益計算書 .....	8
中間連結包括利益計算書 .....	9
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書 .....	10
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項 .....	11
(継続企業の前提に関する注記) .....	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	11
(会計方針の変更に関する注記) .....	11
(セグメント情報等の注記) .....	12

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結会計期間の経営成績は、前年同期と比較して、全てのセグメント（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）において増収増益となりました。宿泊事業においてインバウンド需要の増加により好調な事業環境が継続していることに加え、新築マンション・収益不動産等販売においても売上高・収益性が前年同期を上回る推移となっていることから、業績は順調に進捗しております。その結果、売上高626億45百万円（前年同期比25.1%増）、営業利益59億26百万円（同160.2%増）、経常利益52億72百万円（同158.3%増）、親会社株主に帰属する中間純利益35億4百万円（同178.3%増）を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	50,087	62,645	12,557	25.1
売上総利益	9,840	14,004	4,163	42.3
販売費及び一般管理費	7,563	8,077	514	6.8
営業利益	2,277	5,926	3,649	160.2
経常利益	2,041	5,272	3,231	158.3
親会社株主に帰属する中間純利益	1,259	3,504	2,245	178.3

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・一戸建販売において引渡戸数が増加したことにより売上高が好調に推移した一方で、豪州での分譲住宅開発プロジェクトにおいて棚卸資産評価損を計上したことにより利益面に影響があったこと等から、売上高201億79百万円（前年同期比15.0%増）、セグメント利益6億99百万円（同178.6%増）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)

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	17,547	20,179	2,632	15.0
新築マンション・一戸建販売	8,554	12,994	4,439	51.9
リノベーションマンション販売	8,560	6,812	△1,747	△20.4
その他（不動産仲介・海外事業等）	432	372	△59	△13.8
セグメント利益	250	699	448	178.6

※新築マンション・一戸建販売には、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;

	前中間期			当中間期		
	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	165	8,554	22.4	211	12,658	26.2
リノベーションマンション	155	8,390	12.7	114	6,693	15.5

※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;

(2024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	470	389	82.8
	リノベーションマンション	301	132	43.9

## &lt;完成在庫&gt;

(2024年9月30日現在)

		前中間期	当中間期	前年同期比
新築マンション (戸)	完成在庫	336	300	△36
	(うち未契約完成在庫)	(319)	(286)	(△33)

## 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及び売上総利益率が改善したこと等により、売上高250億77百万円(前年同期比20.9%増)、セグメント利益30億72百万円(同88.0%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)

		前中間期	当中間期	前年同期比	増減率(%)
売上高		20,743	25,077	4,334	20.9
	収益不動産等販売	12,941	16,875	3,934	30.4
	不動産賃貸管理・運営	7,726	7,846	120	1.6
	その他(不動産仲介・海外事業等)	75	354	279	372.6
セグメント利益		1,634	3,072	1,438	88.0

※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。

※その他(不動産仲介・海外事業等)には、米国での中古賃貸アパートメントの再生販売事業を含んでおります。

## &lt;引渡数・売上高・売上総利益率&gt;

	前中間期			当中間期		
	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)	8	11,991	16.6	8	15,715	20.2

※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インバウンド需要の増加により好調な事業環境が継続していることから平均客室単価が改善したこと、ホテル施設販売において増収となったこと等により、売上高117億56百万円(前年同期比53.7%増)、セグメント利益34億32百万円(同113.3%増)を計上いたしました。

## &lt;宿泊事業の業績&gt;

(単位:百万円)

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率(%)
売上高	7,649	11,756	4,107	53.7
ホテル施設販売	451	2,366	1,914	424.2
ホテル施設運営	7,197	9,390	2,192	30.5
セグメント利益	1,608	3,432	1,823	113.3

## &lt;ホテル施設(アパートメントホテル)運営状況&gt;

	前中間期	当中間期
客室稼働率(%)	76.3	73.2
平均客室単価(千円)	38	48

## ④工事業

工事業におきましては、建築・リノベーション工事の受注が増加したこと等により、売上高57億95百万円(前年同期比36.7%増)、セグメント利益58百万円(前年同期はセグメント損失1億28百万円)を計上いたしました。

## &lt;工事業の業績&gt;

(単位:百万円)

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率(%)
売上高	4,240	5,795	1,555	36.7
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△128	58	187	—

## (2) 当中間期の財政状態の概況

## [資産、負債、純資産に関する分析]

当中間連結会計期間末の資産合計は1,725億26百万円となり、前連結会計年度末比8億6百万円減少いたしました。これは主に、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が増加した一方で、現金及び預金並びに未収入金(流動資産その他)が減少したことによるものです。

当中間連結会計期間末の負債合計は1,231億11百万円となり、前連結会計年度末比46億18百万円減少いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金が増加した一方で、短期借入金及び不動産特定共同事業出資受入金が減少したことによるものです。

当中間連結会計期間末の純資産合計は494億15百万円となり、前連結会計年度末比38億12百万円増加いたしました。これは主に、前連結会計年度に係る配当金を支払った一方で、親会社株主に帰属する中間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]

当中間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、330億63百万円となりました。〔前中間連結会計期間末は271億49百万円〕

当中間連結会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、主に棚卸資産が53億96百万円増加した一方で、税金等調整前中間純利益を53億19百万円計上したことや、未収入金が56億41百万円減少したことから、26億77百万円の資金の増加となりました。〔前中間連結会計期間は75億72百万円の減少〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に関係会社株式の売却による収入が31百万円あった一方で、有形固定資産の取得による支出が1億71百万円あったことや、無形固定資産の取得による支出が67百万円あったことから、2億10百万円の資金の減少となりました。〔前中間連結会計期間は19百万円の減少〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に長期借入れによる収入が94億77百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が102億82百万円あったことや、不動産特定共同事業出資返還による支出が23億50百万円あったことから、39億51百万円の資金の減少となりました。〔前中間連結会計期間は10億85百万円の増加〕

(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「2025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. 中間連結財務諸表及び主な注記

## (1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	34,398	33,082
受取手形、売掛金及び契約資産	3,764	3,211
販売用不動産	52,973	56,438
仕掛販売用不動産	61,263	64,358
その他の棚卸資産	127	253
その他	9,475	4,276
貸倒引当金	△3	△0
流動資産合計	161,999	161,621
固定資産		
有形固定資産	1,276	1,371
無形固定資産	474	533
投資その他の資産		
投資有価証券	1,256	1,298
長期貸付金	752	736
繰延税金資産	1,331	1,182
その他	6,245	5,800
貸倒引当金	△3	△17
投資その他の資産合計	9,583	9,000
固定資産合計	11,333	10,904
資産合計	173,333	172,526



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,580	3,235
短期借入金	27,600	26,960
1年内返済予定の長期借入金	23,306	26,149
債権流動化債務	2,000	2,000
未払法人税等	2,036	1,960
賞与引当金	1,184	949
役員賞与引当金	75	39
不動産特定共同事業出資受入金	6,550	6,600
その他	8,774	6,591
流動負債合計	74,108	74,487
固定負債		
長期借入金	47,226	44,532
不動産特定共同事業出資受入金	2,400	—
その他	3,994	4,091
固定負債合計	53,621	48,624
負債合計	127,730	123,111
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,810	5,815
利益剰余金	33,769	36,765
自己株式	△17	△10
株主資本合計	44,562	47,570
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	66	602
その他の包括利益累計額合計	66	602
非支配株主持分	974	1,241
純資産合計	45,602	49,415
負債純資産合計	173,333	172,526

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書  
(中間連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
売上高	50,087	62,645
売上原価	40,246	48,640
売上総利益	9,840	14,004
販売費及び一般管理費	7,563	8,077
営業利益	2,277	5,926
営業外収益		
受取利息	2	31
受取配当金	30	6
持分法による投資利益	48	32
その他	59	9
営業外収益合計	140	80
営業外費用		
支払利息	260	462
資金調達費用	114	160
その他	0	111
営業外費用合計	376	734
経常利益	2,041	5,272
特別利益		
関係会社株式売却益	—	25
子会社清算益	—	23
特別利益合計	—	49
特別損失		
固定資産除却損	0	2
特別損失合計	0	2
税金等調整前中間純利益	2,040	5,319
法人税、住民税及び事業税	260	1,860
法人税等調整額	527	148
法人税等合計	788	2,009
中間純利益	1,252	3,310
非支配株主に帰属する中間純損失(△)	△7	△194
親会社株主に帰属する中間純利益	1,259	3,504

## (中間連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	1,252	3,310
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	179	565
その他の包括利益合計	179	565
中間包括利益	1,431	3,875
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,435	4,041
非支配株主に係る中間包括利益	△4	△165

## (3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	2,040	5,319
減価償却費	146	159
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	11
賞与引当金の増減額(△は減少)	△230	△235
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△44	△35
受取利息及び受取配当金	△32	△38
支払利息	260	462
持分法による投資損益(△は益)	△48	△32
関係会社株式売却損益(△は益)	—	△25
子会社清算損益(△は益)	—	△23
売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)	900	553
棚卸資産の増減額(△は増加)	△7,695	△5,396
未収入金の増減額(△は増加)	452	5,641
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,371	655
未払金の増減額(△は減少)	352	△946
未払消費税等の増減額(△は減少)	22	△1,133
その他	△112	51
小計	△7,359	4,987
利息及び配当金の受取額	32	39
利息の支払額	△260	△468
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	14	△1,880
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,572	2,677
<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	△69	△171
無形固定資産の取得による支出	△50	△67
関係会社株式の売却による収入	—	31
その他	101	△3
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19	△210
<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)	△828	△639
長期借入れによる収入	14,346	9,477
長期借入金の返済による支出	△12,230	△10,282
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	3,450	—
不動産特定共同事業出資返還による支出	△3,400	△2,350
自己株式の取得による支出	△29	△0
配当金の支払額	△474	△507
非支配株主からの払込みによる収入	253	353
その他	△1	△3
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,085	△3,951
現金及び現金同等物に係る換算差額	115	167
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△6,390	△1,317
現金及び現金同等物の期首残高	33,540	34,381
現金及び現金同等物の中間期末残高	27,149	33,063

(4) 中間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。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「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 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等の注記)

I 前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

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	中間連結 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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## II 当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

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	20,024	12,672	11,756	5,611	50,065
その他の収益(注)2	154	12,403	—	21	12,579
外部顧客への売上高	20,179	25,076	11,756	5,632	62,645
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	0	163	164
計	20,179	25,077	11,756	5,795	62,809
セグメント利益	699	3,072	3,432	58	7,262

	調整額 (注)1	中間連結 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	—	50,065
その他の収益(注)2	—	12,579
外部顧客への売上高	—	62,645
セグメント間の内部売上高又は振替高	△164	—
計	△164	62,645
セグメント利益	△1,335	5,926

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額△1,335百万円には、セグメント間取引消去△6百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,329百万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」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日)の対象となる不動産の譲渡等であります。
- セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。