



2024年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月7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8月10日 配当支払開始予定日 -
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1四半期の連結業績（2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第1四半期	18,896	80.8	122	-	32	-	△25	-
2023年3月期第1四半期	10,453	△29.9	△2,685	-	△2,451	-	△1,712	-

(注) 包括利益 2024年3月期第1四半期 △73百万円 (-%) 2023年3月期第1四半期 △1,515百万円 (-%)

	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1四半期	△0.74	-
2023年3月期第1四半期	△50.65	-

(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1四半期	155,541	40,946	25.9
2023年3月期	157,384	41,512	26.0

(参考) 自己資本 2024年3月期第1四半期 40,279百万円 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	-	-	-	-	-
2024年3月期（予想）	-	5.00	-	11.00	16.00

(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	5,500	11.7	4,600	2.9	3,300	△6.4	97.34

(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：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1Q	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1Q	59,464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1Q	33,868,439株	2023年3月期1Q	33,799,924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
(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、工事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188億96百万円（前年同期比80.8%増）、営業利益1億22百万円（前年同期は営業損失26億85百万円）、経常利益32百万円（前年同期は経常損失24億51百万円）、親会社株主に帰属する四半期純損失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17億12百万円）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について、新築マンションの契約及び収益不動産等の販売が順調に進捗しており、業績は概ね計画通りの推移となっております。

(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	10,453	18,896	8,443	80.8
売上総利益	934	3,862	2,927	313.1
販売費及び一般管理費	3,620	3,739	118	3.3
営業利益又は営業損失(△)	△2,685	122	2,808	—
経常利益又は経常損失(△)	△2,451	32	2,484	—
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,712	△25	1,686	—

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53億70百万円（前年同期比56.4%増）、セグメント損失4億45百万円（前年同期はセグメント損失7億65百万円）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1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	3,433	5,370	1,937	56.4
新築マンション・一戸建販売	2,105	3,298	1,192	56.6
リノベーションマンション販売	1,213	1,858	645	53.2
その他(不動産仲介・海外事業等)	114	213	99	87.0
セグメント損失(△)	△765	△445	319	—

※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	48	2,105	18.5	66	3,298	21.4
リノベーションマンション	24	1,112	15.2	35	1,774	11.2

※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。

< 契約進捗率 >

(2023年6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	535	300	56.1
	リノベーションマンション	359	62	17.3

< 完成在庫 >

(2023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	374	319	△55
	(うち未契約完成在庫)	(348)	(289)	(△59)

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80億5百万円（前年同期比68.7%増）、セグメント利益4億47百万円（前年同期はセグメント損失3億23百万円）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1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高		4,744	8,005	3,261	68.7
	収益不動産等販売	775	4,115	3,339	430.4
	不動産賃貸管理・運営	3,923	3,860	△62	△1.6
	その他（不動産仲介等）	45	29	△15	△34.7
セグメント利益又はセグメント損失 (△)		△323	447	770	—

※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1四半期			当第1四半期		
	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)	—	—	—	2	3,300	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38億99百万円（前年同期比947.1%増）、セグメント利益8億35百万円（前年同期はセグメント損失9億60百万円）を計上いたしました。

< 宿泊事業の業績 >

(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		372	3,899	3,526	947.1
	ホテル施設販売	—	451	451	—
	ホテル施設運営	372	3,447	3,075	825.9
セグメント利益又はセグメント損失 (△)		△960	835	1,796	—

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16億69百万円（前年同期比15.6%減）、セグメント損失1億82百万円（前年同期はセグメント損失1億62百万円）を計上いたしました。

<工事業の業績>

(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	1,976	1,669	△307	△15.6
セグメント損失(△)	△162	△182	△20	—

(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1,555億41百万円となり、前連結会計年度末比18億42百万円減少いたしました。これは主に販売用不動産が増加した一方で、現金及び預金並びに受取手形、売掛金及び契約資産が減少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1,145億95百万円となり、前連結会計年度末比12億76百万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1四半期連結会計期間末の純資産合計は409億46百万円となり、前連結会計年度末比5億66百万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

2023年5月11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1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,544	27,979
受取手形、売掛金及び契約資産	3,497	2,162
販売用不動産	55,690	60,778
仕掛販売用不動産	50,039	49,956
その他の棚卸資産	114	253
その他	3,369	3,512
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	146,253	144,642
固定資産		
有形固定資産	1,397	1,359
無形固定資産	517	516
投資その他の資産		
投資有価証券	1,132	1,030
長期貸付金	66	66
繰延税金資産	1,832	1,787
その他	6,211	6,163
貸倒引当金	△25	△25
投資その他の資産合計	9,216	9,023
固定資産合計	11,131	10,898
資産合計	157,384	155,541

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,081	3,550
短期借入金	34,315	34,812
1年内返済予定の長期借入金	9,121	12,262
債権流動化債務	2,900	2,900
未払法人税等	97	26
賞与引当金	1,022	369
役員賞与引当金	74	14
不動産特定共同事業出資受入金	6,313	4,813
その他	6,385	7,698
流動負債合計	67,311	66,447
固定負債		
長期借入金	44,562	42,923
不動産特定共同事業出資受入金	—	1,200
その他	3,997	4,024
固定負債合計	48,560	48,148
負債合計	115,871	114,595
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,808	5,808
利益剰余金	30,134	29,634
自己株式	△1	△31
株主資本合計	40,941	40,412
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△88	△132
その他の包括利益累計額合計	△88	△132
非支配株主持分	659	667
純資産合計	41,512	40,946
負債純資産合計	157,384	155,541

(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 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高	10,453	18,896
売上原価	9,518	15,034
売上総利益	934	3,862
販売費及び一般管理費	3,620	3,739
営業利益又は営業損失(△)	△2,685	122
営業外収益		
受取配当金	508	30
持分法による投資利益	14	15
為替差益	5	49
その他	4	4
営業外収益合計	533	99
営業外費用		
支払利息	124	131
資金調達費用	73	57
その他	101	0
営業外費用合計	299	189
経常利益又は経常損失(△)	△2,451	32
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(△)	△2,451	32
法人税、住民税及び事業税	3	16
過年度法人税等	△59	—
法人税等調整額	△680	44
法人税等合計	△735	60
四半期純損失(△)	△1,715	△28
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△3	△3
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,712	△25

(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 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純損失(△)	△1,715	△28
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	199	△44
その他の包括利益合計	199	△44
四半期包括利益	△1,515	△73
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,512	△69
非支配株主に係る四半期包括利益	△3	△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。

(セグメント情報)

I 前第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。

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 2023年4月1日 至 2023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	5,221	4,243	3,899	1,607	14,971
その他の収益(注)2	148	3,761	—	14	3,924
外部顧客への売上高	5,370	8,005	3,899	1,621	18,896
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	0	—	47	47
計	5,370	8,005	3,899	1,669	18,944
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△445	447	835	△182	654

	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	—	14,971
その他の収益(注)2	—	3,924
外部顧客への売上高	—	18,896
セグメント間の内部売上高又は振替高	△47	—
計	△47	18,896
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△532	122

(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△532百万円には、セグメント間取引消去4百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△536百万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。