



2026年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年8月5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
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無：無
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2026年3月期第1四半期の連結業績（2025年4月1日～2025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	%
2026年3月期第1四半期	26,850	△2.0	4,154	55.6	3,964	53.6	2,734	56.8
2025年3月期第1四半期	27,393	45.0	2,670	—	2,580	—	1,743	—

(注) 包括利益 2026年3月期第1四半期 2,576百万円 (44.6%) 2025年3月期第1四半期 1,780百万円 (—%)

	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
2026年3月期第1四半期	80.68	—
2025年3月期第1四半期	51.47	—

(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	%
2026年3月期第1四半期	183,746	52,088	27.9
2025年3月期	176,849	50,318	27.9

(参考) 自己資本 2026年3月期第1四半期 51,185百万円 2025年3月期 49,314百万円

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
2025年3月期	—	9.00	—	21.00	30.00
2026年3月期	—	—	—	—	—
2026年3月期(予想)	—	11.00	—	27.00	38.00

(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. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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	152,000	17.3	11,000	16.4	9,600	20.9	6,500	22.1	191.79

(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連結範囲の重要な変更：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）	2026年3月期1Q	33,911,219株	2025年3月期	33,911,219株
② 期末自己株式数	2026年3月期1Q	20,139株	2025年3月期	20,054株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年3月期1Q	33,891,111株	2025年3月期1Q	33,877,060株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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. 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。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半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	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	7
四半期連結包括利益計算書	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
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9
(セグメント情報等の注記)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

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、レジデンシャル事業、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、宿泊事業において高収益施設の引渡があったことにより増収増益となった結果、売上高268億50百万円（前年同期比2.0%減）、営業利益41億54百万円（同55.6%増）、経常利益39億64百万円（同53.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益27億34百万円（同56.8%増）を計上し、前年同期比減収増益となりました。

(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	27,393	26,850	△542	△2.0
売上総利益	6,804	8,793	1,989	29.2
販売費及び一般管理費	4,134	4,638	504	12.2
営業利益	2,670	4,154	1,484	55.6
経常利益	2,580	3,964	1,383	53.6
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,743	2,734	990	56.8

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。

また、不動産販売（新築マンション・一戸建販売、リノベーションマンション販売、収益不動産等販売、ホテル施設販売）においては物件の引渡時に収益を認識することから、四半期ごとの各セグメントの業績は物件の引渡時期により偏重が生じる傾向があります。当連結会計年度においては新築マンション及び収益不動産等の引渡時期が第3四半期連結会計期間以降に偏重する見込みであることから、レジデンシャル事業及びソリューション事業の当第1四半期連結累計期間の売上高及びセグメント利益は相対的に小さくなっておりませんが、新築マンションの契約及び収益不動産等の販売は順調に進捗しており、各セグメントの業績は概ね計画通りの推移となっております。

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、リノベーションマンション販売において増収となった一方で、新築マンション販売において引渡戸数の減少により減収となったこと等から、売上高46億29百万円（前年同期比45.5%減）、セグメント損失6億89百万円（前年同期はセグメント利益2億79百万円）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	8,492	4,629	△3,862	△45.5
新築マンション・一戸建販売	6,098	1,050	△5,047	△82.8
リノベーションマンション販売	2,199	3,404	1,204	54.8
その他（不動産仲介・海外事業等）	194	174	△19	△10.0
セグメント利益又はセグメント損失（△）	279	△689	△968	—

※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。

<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	101	6,098	23.5	15	643	24.7
リノベーションマンション	36	2,137	13.7	37	3,361	17.0

※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 >

(2025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	316	146	46.2
	リノベーションマンション	243	67	27.6

< 完成在庫 >

(2025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	239	210	△29
	(うち未契約完成在庫)	(219)	(191)	(△28)

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減収となったこと等により、売上高75億64百万円（前年同期比18.7%減）、セグメント損失3百万円（前年同期はセグメント利益8億88百万円）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		9,300	7,564	△1,736	△18.7
	収益不動産等販売	5,196	3,519	△1,677	△32.3
	不動産賃貸管理・運営	3,932	3,926	△5	△0.2
	その他（不動産仲介・海外事業等）	171	117	△53	△31.3
セグメント利益又はセグメント損失 (△)		888	△3	△891	—

※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。

< 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	5,030	20.4	2	2,894	14.2

※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訪日外国人旅行者数の増加に伴う好調な事業環境の継続により、平均客室単価が上昇したこと及び客室稼働率も高水準で推移したことや、ホテル施設販売において2棟の高収益施設の引渡があったこと等から、売上高136億36百万円（前年同期比88.5%増）、セグメント利益59億5百万円（同153.2%増）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	7,235	13,636	6,400	88.5
ホテル施設販売	2,366	7,857	5,490	232.1
ホテル施設運営	4,869	5,778	909	18.7
セグメント利益	2,332	5,905	3,572	153.2

<ホテル施設（アパートメントホテル）運営状況>

	前第1四半期	当第1四半期
客室稼働率 (%)	77.2	79.3
平均客室単価 (千円)	47	55

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減少したこと等により、売上高10億62百万円（前年同期比55.6%減）、セグメント損失2億94百万円（前年同期はセグメント損失1億16百万円）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	2,391	1,062	△1,329	△55.6
セグメント損失 (△)	△116	△294	△177	—

(2) 当四半期の財政状態の概況

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は1,837億46百万円となり、前連結会計年度末比68億97百万円増加いたしました。これは主に未収入金（流動資産その他）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1四半期連結会計期間末の負債合計は1,316億58百万円となり、前連結会計年度末比51億26百万円増加いたしました。これは主に不動産特定共同事業出資受入金が減少した一方で、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が増加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520億88百万円となり、前連結会計年度末比17億70百万円増加いたしました。これは主に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

2025年5月12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 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,928	28,445
受取手形、売掛金及び契約資産	3,964	2,665
販売用不動産	65,635	68,370
仕掛販売用不動産	59,847	67,850
その他の棚卸資産	65	101
その他	7,160	4,349
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	164,599	171,782
固定資産		
有形固定資産	1,596	1,633
無形固定資産	794	870
投資その他の資産		
投資有価証券	1,543	1,226
長期貸付金	754	934
繰延税金資産	1,421	1,180
その他	6,301	6,274
貸倒引当金	△162	△154
投資その他の資産合計	9,858	9,460
固定資産合計	12,250	11,964
資産合計	176,849	183,746

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,354	1,331
短期借入金	23,856	28,156
1年内返済予定の長期借入金	21,862	31,289
債権流動化債務	2,000	2,000
未払法人税等	2,300	951
賞与引当金	1,532	582
役員賞与引当金	96	29
不動産特定共同事業出資受入金	5,000	3,510
その他	6,992	7,474
流動負債合計	66,994	75,325
固定負債		
長期借入金	54,620	51,999
不動産特定共同事業出資受入金	550	—
その他	4,365	4,332
固定負債合計	59,536	56,332
負債合計	126,531	131,658
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,815	5,815
利益剰余金	38,279	40,301
自己株式	△10	△10
株主資本合計	49,083	51,106
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	230	79
その他の包括利益累計額合計	230	79
非支配株主持分	1,004	903
純資産合計	50,318	52,088
負債純資産合計	176,849	183,746

(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)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
売上高	27,393	26,850
売上原価	20,588	18,057
売上総利益	6,804	8,793
販売費及び一般管理費	4,134	4,638
営業利益	2,670	4,154
営業外収益		
受取配当金	6	516
持分法による投資利益	17	28
その他	156	19
営業外収益合計	180	564
営業外費用		
支払利息	200	335
投資有価証券評価損	—	330
その他	70	89
営業外費用合計	270	755
経常利益	2,580	3,964
特別利益		
関係会社株式売却益	25	—
特別利益合計	25	—
特別損失		
固定資産除却損	0	5
特別損失合計	0	5
税金等調整前四半期純利益	2,605	3,958
法人税、住民税及び事業税	607	995
法人税等調整額	265	241
法人税等合計	873	1,236
四半期純利益	1,732	2,721
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△11	△12
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,743	2,734

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
四半期純利益	1,732	2,721
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	48	△145
その他の包括利益合計	48	△145
四半期包括利益	1,780	2,576
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,778	2,582
非支配株主に係る四半期包括利益	2	△6

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
減価償却費	75百万円	81百万円

(セグメント情報等の注記)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年6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	8,393	5,423	7,235	2,354	23,406
その他の収益(注)2	98	3,876	—	11	3,986
外部顧客への売上高	8,492	9,300	7,235	2,365	27,393
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	0	0	26	26
計	8,492	9,300	7,235	2,391	27,419
セグメント利益又はセグメント損失(△)	279	888	2,332	△116	3,382

	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	—	23,406
その他の収益(注)2	—	3,986
外部顧客への売上高	—	27,393
セグメント間の内部売上高又は振替高	△26	—
計	△26	27,393
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△712	2,670

(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△712百万円には、セグメント間取引消去△0百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△712百万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)に基づく賃貸収入等であります。
- 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2025年4月1日 至 2025年6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	4,561	3,504	13,636	1,013	22,714
その他の収益(注)2	68	4,059	—	8	4,136
外部顧客への売上高	4,629	7,563	13,636	1,021	26,850
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	0	—	40	41
計	4,629	7,564	13,636	1,062	26,892
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△689	△3	5,905	△294	4,917

	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	—	22,714
その他の収益(注)2	—	4,136
外部顧客への売上高	—	26,850
セグメント間の内部売上高又は振替高	△41	—
計	△41	26,850
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△762	4,154

(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△762百万円には、セグメント間取引消去2百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△765百万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。