



2025年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年2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

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. 2025年3月期第3四半期の連結業績（2024年4月1日～2024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	%
2025年3月期第3四半期	85,910	13.6	7,042	123.0	6,041	129.3	3,943	142.7
2024年3月期第3四半期	75,657	21.3	3,158	-	2,635	-	1,625	-

(注) 包括利益 2025年3月期第3四半期 3,797百万円 (107.3%) 2024年3月期第3四半期 1,832百万円 (-%)

	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
2025年3月期第3四半期	116.38	-
2024年3月期第3四半期	47.99	-

(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月期第3四半期	186,061	48,949	25.7
2024年3月期	173,333	45,602	25.7

(参考) 自己資本 2025年3月期第3四半期 47,812百万円 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：無

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：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 : 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9ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期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3Q	33,911,219株	2024年3月期	33,911,219株
② 期末自己株式数	2025年3月期3Q	20,007株	2024年3月期	34,082株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年3月期3Q	33,886,594株	2024年3月期3Q	33,868,643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	
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
(会計方針の変更に関する注記)	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、レジデンシャル事業、宿泊事業及び工事事業において増収増益、ソリューション事業において減収増益となりました。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に加え、不動産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859億10百万円（前年同期比13.6%増）、営業利益70億42百万円（同123.0%増）、経常利益60億41百万円（同129.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益39億43百万円（同142.7%増）を計上し、前年同期比増収増益となりました。

(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	75,657	85,910	10,253	13.6
売上総利益	14,857	19,977	5,120	34.5
販売費及び一般管理費	11,699	12,934	1,235	10.6
営業利益	3,158	7,042	3,884	123.0
経常利益	2,635	6,041	3,406	129.3
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,625	3,943	2,318	142.7

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273億84百万円（前年同期比21.5%増）、セグメント利益4億50百万円（前年同期はセグメント損失3億66百万円）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3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	22,540	27,384	4,843	21.5
新築マンション・一戸建販売	10,563	16,495	5,931	56.2
リノベーションマンション販売	11,396	10,311	△1,084	△9.5
その他（不動産仲介・海外事業等）	580	577	△3	△0.6
セグメント利益又はセグメント損失（△）	△366	450	817	—

※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	202	10,468	21.7	266	15,906	25.2
リノベーションマンション	208	11,152	13.3	167	10,140	15.4

※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 >

(2024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	470	459	97.7
	リノベーションマンション	301	202	67.1

< 完成在庫 >

(2024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	299	278	△21
	(うち未契約完成在庫)	(276)	(254)	(△22)

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引渡棟数の減少により減収となった一方で、売上総利益率の改善により増益となったこと等から、売上高319億80百万円（前年同期比7.4%減）、セグメント利益26億53百万円（同12.8%増）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3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高		34,521	31,980	△2,540	△7.4
	収益不動産等販売	22,694	19,774	△2,919	△12.9
	不動産賃貸管理・運営	11,608	11,744	135	1.2
	その他（不動産仲介・海外事業等）	218	461	242	111.0
セグメント利益		2,353	2,653	300	12.8

※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)	12	21,568	16.4	9	18,415	19.3

※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189億89百万円（前年同期比57.2%増）、セグメント利益59億98百万円（同106.7%増）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

(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	12,077	18,989	6,911	57.2
ホテル施設販売	451	4,066	3,615	801.0
ホテル施設運営	11,626	14,922	3,296	28.3
セグメント利益	2,901	5,998	3,096	106.7

<ホテル施設（アパートメントホテル）運営状況>

	前第3四半期	当第3四半期
客室稼働率 (%)	76.1	74.0
平均客室単価 (千円)	40	50

④工事事業

工事事業におきましては、オフィス移転・内装工事の受注が増加したこと等により、売上高78億13百万円（前年同期比16.9%増）、セグメント利益5百万円（前年同期はセグメント損失65百万円）を計上いたしました。

<工事事業の業績>

(単位：百万円)

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	6,683	7,813	1,129	16.9
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	△65	5	71	—

(2) 当四半期の財政状態の概況

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は1,860億61百万円となり、前連結会計年度末比127億28百万円増加いたしました。これは主に、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1,371億12百万円となり、前連結会計年度末比93億82百万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489億49百万円となり、前連結会計年度末比33億46百万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

2024年11月8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 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	34,398	29,826
受取手形、売掛金及び契約資産	3,764	3,443
販売用不動産	52,973	71,990
仕掛販売用不動産	61,263	65,133
その他の棚卸資産	127	95
その他	9,475	4,615
貸倒引当金	△3	△1
流動資産合計	161,999	175,104
固定資産		
有形固定資産	1,276	1,348
無形固定資産	474	667
投資その他の資産		
投資有価証券	1,256	1,315
長期貸付金	752	787
繰延税金資産	1,331	963
その他	6,245	5,897
貸倒引当金	△3	△23
投資その他の資産合計	9,583	8,940
固定資産合計	11,333	10,957
資産合計	173,333	186,061

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,580	3,052
短期借入金	27,600	36,957
1年内返済予定の長期借入金	23,306	24,294
債権流動化債務	2,000	2,000
未払法人税等	2,036	1,066
賞与引当金	1,184	609
役員賞与引当金	75	62
不動産特定共同事業出資受入金	6,550	2,400
その他	8,774	7,655
流動負債合計	74,108	78,097
固定負債		
長期借入金	47,226	53,389
不動産特定共同事業出資受入金	2,400	1,400
その他	3,994	4,225
固定負債合計	53,621	59,014
負債合計	127,730	137,112
純資産の部		
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	36,899
自己株式	△17	△10
株主資本合計	44,562	47,704
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	66	107
その他の包括利益累計額合計	66	107
非支配株主持分	974	1,137
純資産合計	45,602	48,949
負債純資産合計	173,333	186,061

(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 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
売上高	75,657	85,910
売上原価	60,800	65,933
売上総利益	14,857	19,977
販売費及び一般管理費	11,699	12,934
営業利益	3,158	7,042
営業外収益		
受取利息	8	46
受取配当金	30	6
持分法による投資利益	39	64
その他	29	18
営業外収益合計	107	135
営業外費用		
支払利息	436	713
資金調達費用	191	339
その他	2	83
営業外費用合計	630	1,137
経常利益	2,635	6,041
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	1	2
特別損失合計	1	2
税金等調整前四半期純利益	2,633	6,088
法人税、住民税及び事業税	398	1,966
法人税等調整額	632	367
法人税等合計	1,030	2,334
四半期純利益	1,603	3,754
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△22	△189
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,625	3,943

(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 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
四半期純利益	1,603	3,754
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	229	43
その他の包括利益合計	229	43
四半期包括利益	1,832	3,797
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,844	3,985
非支配株主に係る四半期包括利益	△12	△188

(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。

(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。)等を第1四半期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四半期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年改正適用指針を第1四半期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年四半期の四半期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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)
減価償却費	231百万円	250百万円

(セグメント情報等の注記)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)

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	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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年12月31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	27,156	12,922	18,989	7,528	66,596
その他の収益(注)2	228	19,056	—	30	19,314
外部顧客への売上高	27,384	31,978	18,989	7,558	85,910
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	0	254	256
計	27,384	31,980	18,989	7,813	86,167
セグメント利益	450	2,653	5,998	5	9,107

	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	—	66,596
その他の収益(注)2	—	19,314
外部顧客への売上高	—	85,910
セグメント間の内部売上高又は振替高	△256	—
計	△256	85,910
セグメント利益	△2,064	7,042

(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△2,064百万円には、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△2,055百万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、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。