



2026年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年2月9日

上場会社名 株式会社コスマスイニシア
 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3四半期の連結業績 (2025年4月1日～2025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	
2026年3月期第3四半期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期第3四半期	86,068	0.2	6,839	△2.9	5,937	△1.7	4,126	4.6
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

(注) 包括利益 2026年3月期第3四半期 4,040百万円 (6.4%) 2025年3月期第3四半期 3,797百万円 (107.3%)

	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3四半期	121.76	—	—
2025年3月期第3四半期	116.38	—	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2026年3月期第3四半期	百万円 198,335	百万円 53,254	% 26.4
2025年3月期	176,849	50,318	27.9

(参考) 自己資本 2026年3月期第3四半期 52,373百万円 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
2025年3月期	円 銭 —	円 銭 9.00	円 銭 —	円 銭 21.00	円 銭 30.00	
2026年3月期	—	11.00	—	—	—	
2026年3月期(予想)				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
通期	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

(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3Q	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3Q	15,633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3Q	33,893,907株	2025年3月期3Q	33,886,594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及び工事事業において減収減益、ソリューション事業において増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しがあったことから増収増益となりました。その結果、売上高860億68百万円（前年同期比0.2%増）、営業利益68億39百万円（同2.9%減）、経常利益59億37百万円（同1.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益41億26百万円（同4.6%増）を計上いたしました。

(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	85,910	86,068	158	0.2
売上総利益	19,977	20,980	1,003	5.0
販売費及び一般管理費	12,934	14,141	1,206	9.3
営業利益	7,042	6,839	△203	△2.9
経常利益	6,041	5,937	△103	△1.7
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,943	4,126	183	4.6

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4四半期連結会計期間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3四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いますが、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都心部・高価格帯商品へのシフトに伴い戸当たり販売価格が上昇した一方で、新築マンション販売において引渡戸数が減少したこと等により、売上高241億7百万円（前年同期比12.0%減）、セグメント損失3億87百万円（前年同期はセグメント利益4億50百万円）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	27,384	24,107	△3,276	△12.0
新築マンション・一戸建販売	16,495	9,118	△7,376	△44.7
リノベーションマンション販売	10,311	14,326	4,014	38.9
その他（不動産仲介・海外事業等）	577	662	85	14.8
セグメント利益又はセグメント損失（△）	450	△387	△838	—

※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	266	15,906	25.2	118	7,808	24.9
リノベーションマンション	167	10,140	15.4	154	14,161	17.5

※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。

<契約進捗率>

(2025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	316	304	96.2
	リノベーションマンション	243	179	73.7

<完成在庫>

(2025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	176	△102
	(うち未契約完成在庫)	(254)	(158)	(△96)

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一方で、前年同期は高収益物件の引渡が中心であった影響を受け売上総利益率が低下したこと等により、売上高329億16百万円（前年同期比2.9%増）、セグメント利益15億12百万円（同43.0%減）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		31,980	32,916	936	2.9
収益不動産等販売	収益不動産等販売	19,774	20,731	956	4.8
	不動産賃貸管理・運営	11,744	11,753	8	0.1
	その他（不動産仲介・海外事業等）	461	432	△29	△6.3
セグメント利益		2,653	1,512	△1,141	△43.0

※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。

<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)	9	18,415	19.3	10	17,399	12.4

※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訪日外国人旅行者数の増加を背景に好調な事業環境が続き平均客室単価が上昇したことに加え、ホテル施設販売において2棟の高収益施設の引渡しがあったこと等により、売上高240億72百万円（前年同期比26.8%増）、セグメント利益83億48百万円（同39.2%増）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

(単位：百万円)

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	18,989	24,072	5,083	26.8
ホテル施設販売	4,066	7,857	3,790	93.2
ホテル施設運営	14,922	16,215	1,292	8.7
セグメント利益	5,998	8,348	2,350	39.2

<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(%)	74.0	77.6
平均客室単価(千円)	50	52

④工事事業

工事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54億21百万円（前年同期比30.6%減）、セグメント損失3億11百万円（前年同期はセグメント利益5百万円）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	7,813	5,421	△2,391	△30.6
セグメント利益又はセグメント損失(△)	5	△311	△316	—

(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1,983億35百万円となり、前連結会計年度末比214億85百万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1,450億80百万円となり、前連結会計年度末比185億48百万円増加いたしました。これは主に未払法人税等が減少した一方で、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532億54百万円となり、前連結会計年度末比29億36百万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3四半期連結会計期間 (2025年12月31日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	27,928	25,722
受取手形、売掛金及び契約資産	3,964	3,899
販売用不動産	65,635	73,570
仕掛販売用不動産	59,847	76,908
その他の棚卸資産	65	209
その他	7,160	5,320
貸倒引当金	△1	△3
流动資産合計	164,599	185,628
固定資産		
有形固定資産	1,596	1,874
無形固定資産	794	506
投資その他の資産		
投資有価証券	1,543	1,293
長期貸付金	754	887
繰延税金資産	1,421	1,434
その他	6,301	6,976
貸倒引当金	△162	△266
投資その他の資産合計	9,858	10,325
固定資産合計	12,250	12,706
資産合計	176,849	198,335

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,354	2,968
短期借入金	23,856	26,544
1年内返済予定の長期借入金	21,862	30,841
債権流動化債務	2,000	2,000
未払法人税等	2,300	508
賞与引当金	1,532	775
役員賞与引当金	96	87
不動産特定共同事業出資受入金	5,000	6,110
その他	6,992	7,253
流動負債合計	66,994	77,089
固定負債		
長期借入金	54,620	63,599
不動産特定共同事業出資受入金	550	—
その他	4,365	4,391
固定負債合計	59,536	67,990
負債合計	126,531	145,080
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,815	5,820
利益剰余金	38,279	41,321
自己株式	△10	△7
株主資本合計	49,083	52,134
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	230	239
その他の包括利益累計額合計	230	239
非支配株主持分	1,004	881
純資産合計	50,318	53,254
負債純資産合計	176,849	198,335

(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3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
売上高	85,910	86,068
売上原価	65,933	65,088
売上総利益	19,977	20,980
販売費及び一般管理費	12,934	14,141
営業利益	7,042	6,839
営業外収益		
受取配当金	6	516
持分法による投資利益	64	108
その他	64	114
営業外収益合計	135	739
営業外費用		
支払利息	713	1,050
投資有価証券評価損	—	330
その他	423	260
営業外費用合計	1,137	1,641
経常利益	6,041	5,937
特別利益		
固定資産売却益	—	5
関係会社株式売却益	25	—
その他	23	—
特別利益合計	49	5
特別損失		
固定資産除却損	2	11
その他	—	1
特別損失合計	2	12
税金等調整前四半期純利益	6,088	5,929
法人税、住民税及び事業税	1,966	1,902
法人税等調整額	367	△13
法人税等合計	2,334	1,888
四半期純利益	3,754	4,041
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△189	△85
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,943	4,126

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
四半期純利益	3,754	4,041
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	43	△0
その他の包括利益合計	43	△0
四半期包括利益	3,797	4,040
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,985	4,135
非支配株主に係る四半期包括利益	△188	△94

(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 2024年4月1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
減価償却費	250百万円	239百万円

(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 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				
	レジデンシャル事業	ソリューション事業	宿泊事業	工事事業	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。

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」（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。
3. 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。

II 当第3四半期連結累計期間（自 2025年4月1日 至 2025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	工事事業	計
売上高					
顧客との契約から生じる収益	23,851	20,616	24,072	4,948	73,489
その他の収益（注）2	256	12,298	—	24	12,579
外部顧客への売上高	24,107	32,914	24,072	4,973	86,068
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	—	447	449
計	24,107	32,916	24,072	5,421	86,518
セグメント利益又はセグメント損失（△）	△387	1,512	8,348	△311	9,161

	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	—	73,489
その他の収益（注）2	—	12,579
外部顧客への売上高	—	86,068
セグメント間の内部売上高又は振替高	△449	—
計	△449	86,068
セグメント利益又はセグメント損失（△）	△2,322	6,839

(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△2,322百万円には、セグメント間取引消去△61百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△2,260百万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。