



2026年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年5月12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
 定時株主総会開催予定日 2026年6月24日 配当支払開始予定日 2026年6月25日
 有価証券報告書提出予定日 2026年6月17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：有

(百万円未満切捨て)

1. 2026年3月期の連結業績（2025年4月1日～2026年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期	149,296	15.3	12,537	32.6	11,158	40.5	8,236	54.7
2025年3月期	129,528	4.0	9,452	27.3	7,943	18.9	5,323	24.4

(注) 包括利益 2026年3月期 8,397百万円 (64.1%) 2025年3月期 5,118百万円 (16.4%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2026年3月期	243.01	—	15.5	6.2	8.4
2025年3月期	157.09	—	11.3	4.5	7.3

(参考) 持分法投資損益 2026年3月期 97百万円 2025年3月期 77百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2026年3月期	185,567	58,220	30.6	1,677.18
2025年3月期	176,849	50,318	27.9	1,455.07

(参考) 自己資本 2026年3月期 56,848百万円 2025年3月期 49,314百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年3月期	3,850	△151	△6,523	25,148
2025年3月期	△3,544	△1,025	△1,983	27,767

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2025年3月期	—	9.00	—	21.00	30.00	1,016	19.1	2.2
2026年3月期	—	11.00	—	37.00	48.00	1,626	19.8	3.1
2027年3月期(予想)	—	16.00	—	37.00	53.00		25.0	

(注) 2026年3月期の期末配当金については、33円00銭から37円00銭に変更しております。
 詳細については、本日開示しております「2026年3月期通期連結業績予想と実績値の差異及び剰余金の配当（増配）に関するお知らせ」をご覧ください。

3. 2027年3月期の連結業績予想（2026年4月1日～2027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	188,000	25.9	13,600	8.5	11,000	△1.4	7,200	△12.6	212.42

※ 注記事項

（1）期中における連結範囲の重要な変更：無

（2）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

（3）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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2026年3月期	33,911,219株	2025年3月期	33,911,219株
2026年3月期	15,779株	2025年3月期	20,054株
2026年3月期	33,894,298株	2025年3月期	33,887,744株

（参考）個別業績の概要

2026年3月期の個別業績（2025年4月1日～2026年3月31日）

（1）個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期	125,742	14.2	10,773	15.8	9,455	16.6	6,176	70.0
2025年3月期	110,092	3.8	9,305	60.6	8,110	44.6	3,633	△2.7

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
2026年3月期	円 銭 182.24	円 銭 —
2025年3月期	107.23	—

（2）個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産
	百万円		百万円		%	円 銭	
2026年3月期	164,662		49,164		29.9	1,450.49	
2025年3月期	160,698		44,064		27.4	1,300.17	

（参考）自己資本 2026年3月期 49,164百万円 2025年3月期 44,064百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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6ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」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。

（決算説明会内容の入手方法）

決算説明会動画は2026年6月3日（水）に当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(セグメント情報等の注記)	14
(1株当たり情報の注記)	17
(重要な後発事象の注記)	17

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度の経営成績は、前連結会計年度と比較して、レジデンシャル事業及び工事事業において減収増益となった一方で、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により、売上高1,492億96百万円（前連結会計年度比15.3%増）、営業利益125億37百万円（同32.6%増）を計上いたしました。また、受取配当金等により営業外損益が1億30百万円改善したほか、固定資産売却益2億38百万円及び持分法適用会社の連結子会社化に伴う段階取得に係る差益3億52百万円を特別利益として計上したことに加えて、賃上げ促進税制の適用に伴う税額控除の影響を織り込んだこと等により、経常利益111億58百万円（同40.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益82億36百万円（同54.7%増）を計上し、前連結会計年度比増収増益となりました。

(単位：百万円)

	2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度比	連結業績予想 ※期初公表値	連結業績予想比
売上高	129,528	149,296	19,767	152,000	△2,703
営業利益	9,452	12,537	3,085	11,000	1,537
経常利益	7,943	11,158	3,215	9,600	1,558
親会社株主に帰属する 当期純利益	5,323	8,236	2,913	6,500	1,736

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、新築マンション販売において引渡戸数が減少しましたが、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ほか、売上総利益率も改善しました。また、前期に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反動があったこと等により、売上高482億88百万円（前連結会計年度比0.4%減）、セグメント利益22億円（同66.9%増）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)

	2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高	48,498	48,288	△210	△0.4
新築マンション・一戸建販売	28,513	22,747	△5,766	△20.2
リノベーションマンション販売	19,203	24,587	5,384	28.0
その他（不動産仲介・海外事業等）	781	953	172	22.1
セグメント利益	1,317	2,200	882	66.9

※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>

	2025年3月期			2026年3月期		
	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	486	27,499	24.6	335	21,437	24.8
リノベーションマンション	297	18,980	14.3	260	24,379	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。

<完成在庫>

(2026年3月31日現在)

		2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度比
新築マンション (戸)	完成在庫	228	208	△20
	(うち未契約完成在庫)	(206)	(189)	(△17)

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、前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一方で、収益不動産等販売において引渡棟数が増加したこと等により、売上高636億16百万円（前連結会計年度比32.8%増）、セグメント利益44億16百万円（同1.8%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)

		2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高		47,912	63,616	15,703	32.8
	収益不動産等販売	31,550	47,228	15,677	49.7
	不動産賃貸管理・運営	15,655	15,726	71	0.5
	その他（不動産仲介・海外事業等）	706	661	△45	△6.4
セグメント利益		4,337	4,416	78	1.8

※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>

	2025年3月期			2026年3月期		
	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)	14	27,051	16.5	26	43,166	12.5

※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があったこと等により、売上高290億68百万円（前連結会計年度比22.7%増）、セグメント利益91億88百万円（同35.6%増）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

(単位：百万円)

		2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高		23,686	29,068	5,381	22.7
	ホテル施設販売	4,066	7,857	3,790	93.2
	ホテル施設運営	19,619	21,210	1,591	8.1
セグメント利益		6,774	9,188	2,414	35.6

<ホテル施設（アパートメントホテル）運営状況>

	2025年3月期	2026年3月期
客室稼働率 (%)	72.7	76.1
平均客室単価 (千円)	50	52

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一方で、売上総利益率が上昇したこと等により、売上高93億33百万円（前連結会計年度比4.9%減）、セグメント利益94百万円（前連結会計年度はセグメント損失58百万円）を計上いたしました。

<工事業の業績>

(単位：百万円)

	2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高	9,811	9,333	△477	△4.9
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	△58	94	153	—

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の資産、負債、純資産及び主要経営指標

(単位：百万円)

	2025年3月期	2026年3月期	前連結会計年度末比
総資産	176,849	185,567	8,717
総負債	126,531	127,346	815
純資産	50,318	58,220	7,902
自己資本比率 (%)	27.9	30.6	2.8
ネット有利子負債	75,050	72,443	△2,606
ネットD/Eレシオ (倍)	1.5	1.3	△0.2

※ネットD/Eレシオ：(有利子負債－現預金) ÷ 自己資本

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は1,855億67百万円となり、前連結会計年度末比87億17百万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、仕掛販売用不動産が増加したことによるものです。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は1,273億46百万円となり、前連結会計年度末比8億15百万円増加いたしました。これは主に、短期借入金が増加した一方で、長期借入金及び未払金（流動負債その他）が増加したことによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は582億20百万円となり、前連結会計年度末比79億2百万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当期純利益を計上したことによるものです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は251億48百万円となりました。〔前連結会計年度末は277億67百万円〕

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に棚卸資産が87億99百万円増加したことや、法人税等の支払額が38億75百万円あった一方で、税金等調整前当期純利益を115億58百万円計上したことや、未収入金が29億65百万円減少したことから、38億50百万円の資金の増加となりました。〔前連結会計年度は35億44百万円の減少〕

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

主に有形固定資産の売却による収入が4億82百万円あったことや、関係会社株式の売却による収入が3億6百万円あった一方で、有形固定資産の取得による支出が7億24百万円あったことや、無形固定資産の取得による支出が2億7百万円あったことから、1億51百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は10億25百万円の減少〕

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に長期借入れによる収入が464億78百万円あった一方で、短期借入金125億12百万円減少したことや、長期借入金の返済による支出が391億9百万円あったことから、65億23百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は19億83百万円の減少〕

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
自己資本比率 (%)	26.0	25.7	27.9	30.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	10.6	18.5	21.3	20.5

※自己資本比率：自己資本÷総資産

※時価ベースの自己資本比率：普通株式時価総額÷総資産

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 普通株式時価総額は、期末株価終値及び自己株式を除く期末発行済株式数より計算しております。

※債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、当社グループ（当社及び当社の関係会社）における不動産販売事業の特性として、営業活動によるキャッシュ・フローが每期大きく変動する可能性があるため、記載しておりません。

(4) 今後の見通し

2027年3月期の業績につきましては、売上高1,880億円（当連結会計年度比25.9%増）、営業利益136億円（同8.5%増）、経常利益110億円（同1.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益72億円（同12.6%減）を見通しております。

詳細は、本日開示しております「2026年3月期 決算説明資料」をご覧ください。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値の向上と株主の皆さまに対する利益還元を経営上の最重要課題と認識しており、配当政策につきましては、株主の皆さまに対する利益還元と継続的な成長に必要となる内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当を継続することを基本方針としております。また、当期（2026年3月期）が最終年度となる中期経営計画における1株当たりの配当金につきましては、持続的な増配を基本的な考え方としております。この方針のもと、当期の配当につきましては、前期実績に比べ1株当たり18円増配し、年間配当金として1株当たり48円といたします。

また、本日併せて開示しております「中期経営計画2028」に記載のとおり、最終年度（2029年3月期）の配当性向の目標を30%とし、段階的に配当性向を引き上げることを基本的な考え方としております。この方針のもと、次期（2027年3月期）の配当につきましては、配当性向を25%とし、年間配当金として1株当たり53円（うち、中間配当は16円）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,928	25,148
受取手形、売掛金及び契約資産	3,964	5,493
販売用不動産	65,635	63,189
仕掛販売用不動産	59,847	66,800
その他の棚卸資産	65	105
その他	7,160	5,915
貸倒引当金	△1	△30
流動資産合計	164,599	166,621
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,344	3,152
減価償却累計額	△347	△501
建物及び構築物 (純額)	997	2,650
土地	252	3,193
その他	1,143	1,684
減価償却累計額	△796	△693
その他 (純額)	346	991
有形固定資産合計	1,596	6,835
無形固定資産		
のれん	—	755
その他	794	682
無形固定資産合計	794	1,438
投資その他の資産		
投資有価証券	1,543	397
長期貸付金	754	920
繰延税金資産	1,421	1,965
その他	6,301	7,673
貸倒引当金	△162	△286
投資その他の資産合計	9,858	10,671
固定資産合計	12,250	18,945
資産合計	176,849	185,567

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,354	2,459
電子記録債務	—	3,825
短期借入金	23,856	11,344
1年内返済予定の長期借入金	21,862	27,215
債権流動化債務	2,000	2,000
未払法人税等	2,300	2,451
賞与引当金	1,532	1,888
役員賞与引当金	96	137
不動産特定共同事業出資受入金	5,000	4,710
その他	6,992	9,139
流動負債合計	66,994	65,171
固定負債		
長期借入金	54,620	57,009
不動産特定共同事業出資受入金	550	550
その他	4,365	4,615
固定負債合計	59,536	62,175
負債合計	126,531	127,346
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	45,431
自己株式	△10	△7
株主資本合計	49,083	56,244
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	230	604
その他の包括利益累計額合計	230	604
非支配株主持分	1,004	1,371
純資産合計	50,318	58,220
負債純資産合計	176,849	185,567

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高	129,528	149,296
売上原価	102,222	117,362
売上総利益	27,305	31,933
販売費及び一般管理費	17,853	19,396
営業利益	9,452	12,537
営業外収益		
受取利息	86	100
受取配当金	6	550
持分法による投資利益	77	97
その他	17	72
営業外収益合計	188	821
営業外費用		
支払利息	1,053	1,516
資金調達費用	402	326
投資有価証券評価損	—	345
その他	241	12
営業外費用合計	1,697	2,200
経常利益	7,943	11,158
特別利益		
固定資産売却益	—	238
関係会社株式売却益	25	—
段階取得に係る差益	—	352
その他	23	—
特別利益合計	49	591
特別損失		
固定資産除却損	14	12
投資有価証券評価損	—	177
その他	—	1
特別損失合計	14	191
税金等調整前当期純利益	7,977	11,558
法人税、住民税及び事業税	3,137	3,904
法人税等調整額	△90	△393
法人税等合計	3,047	3,510
当期純利益	4,930	8,048
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△392	△188
親会社株主に帰属する当期純利益	5,323	8,236

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
当期純利益	4,930	8,048
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	187	349
その他の包括利益合計	187	349
包括利益	5,118	8,397
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,487	8,610
非支配株主に係る包括利益	△369	△212

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	5,000	5,810	33,769	△17	44,562
当期変動額					
剰余金の配当			△813		△813
親会社株主に帰属する当期純利益			5,323		5,323
自己株式の処分		4		7	12
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	4	4,510	7	4,521
当期末残高	5,000	5,815	38,279	△10	49,083

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	66	66	974	45,602
当期変動額				
剰余金の配当				△813
親会社株主に帰属する当期純利益				5,323
自己株式の処分				12
自己株式の取得				△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	164	164	29	193
当期変動額合計	164	164	29	4,715
当期末残高	230	230	1,004	50,318

当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	5,000	5,815	38,279	△10	49,083
当期変動額					
剰余金の配当			△1,084		△1,084
親会社株主に帰属する当期純利益			8,236		8,236
自己株式の処分		5		3	8
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	5	7,152	3	7,160
当期末残高	5,000	5,820	45,431	△7	56,244

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	230	230	1,004	50,318
当期変動額				
剰余金の配当				△1,084
親会社株主に帰属する当期純利益				8,236
自己株式の処分				8
自己株式の取得				△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	373	373	367	741
当期変動額合計	373	373	367	7,902
当期末残高	604	604	1,371	58,220

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	7,977	11,558
減価償却費	341	337
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	157	130
賞与引当金の増減額 (△は減少)	347	304
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	21	40
受取利息及び受取配当金	△93	△651
支払利息	1,053	1,516
持分法による投資損益 (△は益)	△77	△97
固定資産売却損益 (△は益)	—	△236
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	522
関係会社株式売却損益 (△は益)	△25	—
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	△352
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△199	△1,139
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△10,999	△8,799
未収入金の増減額 (△は増加)	2,963	2,965
仕入債務の増減額 (△は減少)	773	2,735
未払金の増減額 (△は減少)	△396	1,320
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,080	321
その他	△512	△1,883
小計	252	8,593
利息及び配当金の受取額	80	648
利息の支払額	△1,049	△1,515
法人税等の支払額	△2,827	△3,875
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,544	3,850
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△282	△724
有形固定資産の売却による収入	0	482
無形固定資産の取得による支出	△416	△207
投資有価証券の取得による支出	△202	△125
関係会社株式の売却による収入	31	306
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	76
貸付けによる支出	△15	△132
その他	△139	172
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,025	△151
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△3,744	△12,512
長期借入れによる収入	35,507	46,478
長期借入金の返済による支出	△29,914	△39,109
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	3,150	4,710
不動産特定共同事業出資返還による支出	△6,550	△5,000
配当金の支払額	△810	△1,086
自己株式の取得による支出	△0	△0
非支配株主からの払込みによる収入	386	68
その他	△8	△71
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,983	△6,523
現金及び現金同等物に係る換算差額	△60	205
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,613	△2,618
現金及び現金同等物の期首残高	34,381	27,767
現金及び現金同等物の期末残高	27,767	25,148

(5) 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。

(セグメント情報等の注記)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「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」の4つを報告セグメントとしております。

「レジデンシャル事業」は、新築マンション・一戸建販売及びリノベーションマンション販売等を行っております。「ソリューション事業」は、収益不動産等販売及び不動産賃貸管理・運営等を行っております。「宿泊事業」は、ホテル施設販売及び運営並びにアウトドアリゾートの企画・運営等を行っております。「工事業」は、オフィス移転・内装工事、建築・リノベーション工事、マンションギャラリー設営工事等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(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	48,194	18,639	23,682	9,397	99,913
その他の収益(注)2	304	29,271	—	39	29,614
外部顧客への売上高	48,498	47,910	23,682	9,436	129,528
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	2	4	374	380
計	48,498	47,912	23,686	9,811	129,909
セグメント利益又はセグメント損失(△)	1,317	4,337	6,774	△58	12,371
セグメント資産	63,856	58,529	22,677	4,291	149,354
その他の項目					
減価償却費	66	61	99	70	298
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	416	74	128	61	681

	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)3
売上高		
顧客との契約から生じる収益	—	99,913
その他の収益(注)2	—	29,614
外部顧客への売上高	—	129,528
セグメント間の内部売上高又は振替高	△380	—
計	△380	129,528
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△2,918	9,452
セグメント資産	27,495	176,849
その他の項目		
減価償却費	43	341
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	309	990

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△2,918百万円には、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△2,923百万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連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額27,495百万円には、セグメント間取引消去△563百万円、全社資産28,058百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額43百万円には、セグメント間取引消去△10百万円、全社資産に係る償却額53百万円が含まれております。

- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額309百万円には、セグメント間取引消去△19百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社でのソフトウェア及び本社等に係る設備投資額329百万円が含まれております。
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. セグメント利益又はセグメント損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(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	工事業業	計
売上高					
顧客との契約から生じる収益	47,930	43,970	29,068	8,304	129,274
その他の収益(注)2	358	19,631	—	32	20,021
外部顧客への売上高	48,288	63,601	29,068	8,337	149,296
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	14	—	996	1,010
計	48,288	63,616	29,068	9,333	150,306
セグメント利益	2,200	4,416	9,188	94	15,899
セグメント資産	72,572	60,348	26,586	5,392	164,900
その他の項目					
減価償却費	66	54	107	55	283
のれんの未償却残高	—	755	—	—	755
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	81	312	737	8	1,139

	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)3
売上高		
顧客との契約から生じる収益	—	129,274
その他の収益(注)2	—	20,021
外部顧客への売上高	—	149,296
セグメント間の内部売上高又は振替高	△1,010	—
計	△1,010	149,296
セグメント利益	△3,361	12,537
セグメント資産	20,666	185,567
その他の項目		
減価償却費	53	337
のれんの未償却残高	—	755
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	18	1,157

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△3,361百万円には、セグメント間取引消去△156百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△3,204百万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連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。

- (2) セグメント資産の調整額20,666百万円には、セグメント間取引消去△5,079百万円、全社資産25,745百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額53百万円には、セグメント間取引消去△13百万円、全社資産に係る償却額66百万円が含まれております。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額18百万円には、セグメント間取引消去△53百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社でのソフトウェア及び本社等に係る設備投資額71百万円が含まれております。
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、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報の注記)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	1,455.07	1,677.18
1株当たり当期純利益(円)	157.09	243.01

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	5,323	8,236
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	5,323	8,236
普通株式の期中平均株式数(株)	33,887,744	33,894,298

(重要な後発事象の注記)

該当事項はありません。