



2022年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022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 2022年6月28日 配当支払開始予定日 2022年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 2022年6月28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. 2022年3月期の連結業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	107,349	0.1	3,351	41.1	2,610	18.3	1,703	△15.1
2021年3月期	107,257	△3.0	2,376	△60.5	2,207	△58.0	2,007	△41.2

(注) 包括利益 2022年3月期 1,796百万円 (△12.7%) 2021年3月期 2,058百万円 (△38.7%)

	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	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	%	%	%
2022年3月期	50.29	—	4.8	1.8	3.1
2021年3月期	59.25	—	6.0	1.5	2.2

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 11百万円 2021年3月期 △22百万円

(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
2022年3月期	145,210	36,607	24.8	1,063.23
2021年3月期	143,513	34,981	24.0	1,016.29

(参考) 自己資本 2022年3月期 36,026百万円 2021年3月期 34,436百万円

(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
2022年3月期	△10,547	△745	13,093	33,049
2021年3月期	20,025	△424	△10,084	31,186

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	%	%
2021年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00	237	11.8	0.7
2022年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00	237	13.9	0.7
2023年3月期(予想)	—	0.00	—	9.00	9.00		13.9	

3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023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	16.4	3,500	4.4	3,200	22.6	2,200	29.1	64.93

※ 注記事項

(1) 期中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) 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14ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (会計方針の変更)」をご覧ください。

(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

2022年3月期	33,911,219株	2021年3月期	33,911,219株
2022年3月期	26,808株	2021年3月期	26,574株
2022年3月期	33,884,525株	2021年3月期	33,878,529株

(参考) 個別業績の概要

2022年3月期の個別業績 (2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	97,772	5.0	4,418	78.7	3,227	38.4	1,959	27.4
2021年3月期	93,085	△2.4	2,472	△57.8	2,332	△54.3	1,538	△54.5

	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
	円 銭	円 銭
2022年3月期	57.82	—
2021年3月期	45.40	—

(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
2022年3月期	137,639	33,369	24.2	984.82
2021年3月期	135,608	31,647	23.3	933.99

(参考) 自己資本 2022年3月期 33,369百万円 2021年3月期 31,647百万円

※ 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)

決算説明動画は2022年5月26日(木)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
(会計方針の変更)	14
(追加情報)	14
(セグメント情報)	15
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	18
4. その他	18

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、新型コロナウイルス感染症の影響により宿泊事業においては厳しい事業環境が継続しましたが、レジデンシャル事業及びソリューション事業における影響は限定的でありました。その結果、前連結会計年度と比較して、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において増収増益、ソリューション事業において増益となったこと等から、売上高1,073億49百万円（前連結会計年度比0.1%増）、営業利益33億51百万円（同41.1%増）、経常利益26億10百万円（同18.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益17億3百万円（同15.1%減）を計上いたしました。

なお、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計基準等の適用が連結財務諸表に及ぼす影響は軽微であり、詳細については「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおりであります。

(単位：百万円)

	2021年3月期	2022年3月期	前連結会計年度比	連結業績予想	連結業績予想比
売上高	107,257	107,349	92	115,000	△7,650
営業利益	2,376	3,351	975	3,000	351
経常利益	2,207	2,610	403	2,300	310
親会社株主に帰属する当期純利益	2,007	1,703	△303	1,800	△96

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、リノベーションマンションの引渡戸数が増加したこと及び新築マンションの売上総利益率が改善したこと等により、売上高418億44百万円（前連結会計年度比2.8%増）、セグメント利益18億22百万円（同37.9%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)

	2021年3月期	2022年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	40,700	41,844	1,144	2.8
セグメント利益	1,321	1,822	501	37.9

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

	2021年3月期		2022年3月期		前連結会計年度比	
	販売数量	売上高	販売数量	売上高	販売数量	売上高
新築マンション(戸)	455	20,779	453	23,088	△2	2,308
新築一戸建(区画)	92	7,920	26	2,268	△67	△5,651
リノベーションマンション等	—	11,248	—	15,779	—	4,531
(うちリノベーションマンション)(戸)	(232)	(10,474)	(355)	(15,195)	(123)	(4,720)
不動産仲介その他	—	751	—	707	—	△43
合計	—	40,700	—	41,844	—	1,144

※新築マンションにはタウンハウス、新築一戸建には宅地分譲を含んでおります。

※共同事業物件における戸数及び区画数については、事業比率に基づき計算しております。

<売上総利益率>

	2021年3月期 (%)	2022年3月期 (%)	前連結会計年度比
新築マンション	17.8	18.9	1.1
新築一戸建	10.1	18.8	8.7
リノベーションマンション	14.0	13.1	△0.9

※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>

(2022年3月31日現在)

		2021年3月期	2022年3月期	前連結会計年度比
新築マンション (戸)	完成在庫	135	345	210
	(うち未契約完成在庫)	(105)	(332)	(227)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	10	—	△10
	(うち未契約完成在庫)	(6)	(—)	(△6)

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、投資用不動産等において一棟物件の引渡数が減少した一方で、売上総利益率が改善したこと等により、売上高504億77百万円（前連結会計年度比3.6%減）、セグメント利益55億80百万円（同7.9%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)

	2021年3月期	2022年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	52,350	50,477	△1,873	△3.6
セグメント利益	5,174	5,580	406	7.9

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

	2021年3月期		2022年3月期		前連結会計年度比	
	転貸/ 販売数量	売上高	転貸/ 販売数量	売上高	転貸/ 販売数量	売上高
投資用不動産等	—	35,747	—	34,204	—	△1,542
(うち一棟物件) (棟)	(21)	(30,885)	(13)	(24,896)	(△8)	(△5,988)
不動産賃貸管理等 (戸)	10,226	15,845	9,951	15,818	△275	△27
不動産仲介その他	—	758	—	454	—	△303
合計	—	52,350	—	50,477	—	△1,873

※投資用不動産等には、賃料収入及び土地売却等を含んでおります。

※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>

	2021年3月期 (%)	2022年3月期 (%)	前連結会計年度比
投資用不動産等	13.8	16.8	2.9

※投資用不動産等のうち、一棟物件の売上総利益率となります。

※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、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい事業環境が継続しましたが、ホテル開発物件の引渡があったこと及び一部施設の営業再開等により稼働施設数が増加したこと等から、売上高63億56百万円（前連結会計年度比971.6%増）、セグメント損失20億61百万円（前連結会計年度はセグメント損失30億17百万円）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

(単位：百万円)

	2021年3月期	2022年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	593	6,356	5,763	971.6
セグメント損失(△)	△3,017	△2,061	956	—

④工事業

工事業におきましては、緊急事態宣言発令下における受注機会の減少及び前期に大型案件があったことの反動等により、売上高94億59百万円（前連結会計年度比32.8%減）、セグメント利益73百万円（同90.1%減）を計上いたしました。

<工事業の業績>

(単位：百万円)

	2021年3月期	2022年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	14,083	9,459	△4,624	△32.8
セグメント利益	744	73	△670	△90.1

(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)

	2021年3月期	2022年3月期	前連結会計年度末比
総資産	143,513	145,210	1,697
総負債	108,531	108,603	71
純資産	34,981	36,607	1,626
自己資本比率(%)	24.0	24.8	0.8
ネット有利子負債	42,520	51,390	8,870
ネットD/Eレシオ(倍)	1.2	1.4	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1,452億10百万円となり、前連結会計年度末比16億97百万円増加いたしました。これは主に販売用不動産並びに現金及び預金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1,086億3百万円となり、前連結会計年度末比71百万円増加いたしました。これは主に支払手形及び買掛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。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は366億7百万円となり、前連結会計年度末比16億26百万円増加いたしました。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330億49百万円となりました。

[前連結会計年度末は311億86百万円]

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に税金等調整前当期純利益を25億18百万円計上した一方で、仕入債務が52億55百万円減少したこと、預り金が42億64百万円減少したこと及び棚卸資産が15億82百万円増加したことから、105億47百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は200億25百万円の増加]

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

主に有形固定資産の取得による支出が4億63百万円あったこと及び投資有価証券の取得による支出が1億50百万円あったことから、7億45百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は4億24百万円の減少]

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に長期借入金の返済による支出が241億24百万円あった一方で、長期借入れによる収入が322億57百万円あったことから、130億93百万円の資金の増加となりました。[前連結会計年度は100億84百万円の減少]

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率 (%)	23.3	22.3	24.0	24.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	14.8	9.5	10.5	10.0
債務償還年数 (年)	—	—	3.7	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	39.7	—

※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

※債務償還年数：有利子負債÷キャッシュ・フロー

※インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー÷利払い

(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。

3. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

4. キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

5. 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

※2019年3月期、2020年3月期及び2022年3月期の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、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。なお、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・フローが毎期大きく変動する可能性があります。

(4) 今後の見通し

2023年3月期の業績につきましては、宿泊事業においては期末には新型コロナウイルス感染症影響以前の稼働水準に近づき、宿泊事業以外の事業セグメントにおける影響は限定的であることを前提に、売上高1,250億円（当連結会計年度比16.4%増）、営業利益35億円（同4.4%増）、経常利益32億円（同22.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益22億円（同29.1%増）を見通しております。

詳細は、本日開示しております「2022年3月期 決算説明資料」をご覧ください。

また、本日別途「中期経営計画2026」を開示しておりますので、併せてご覧ください。

＜「中期経営計画2026」における目標とする経営指標＞	
2026年度	：営業利益100億円 営業利益率6%
2026年度末	：自己資本比率30%

(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な内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当の実施に努めてまいります。

当期（2022年3月期）の配当につきましては、期末配当金として1株当たり7円といたします。

また、次期（2023年3月期）の配当につきましては、通期の業績見通しを考慮し、期末配当金として1株当たり9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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,186	33,049
受取手形及び売掛金	3,749	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	1,811
販売用不動産	48,354	56,517
仕掛販売用不動産	46,526	40,057
その他の棚卸資産	174	106
その他	3,708	3,513
貸倒引当金	△6	△4
流動資産合計	133,693	135,052
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	633	1,004
減価償却累計額	△153	△187
建物及び構築物 (純額)	480	817
その他	992	1,156
減価償却累計額	△461	△570
その他 (純額)	531	585
有形固定資産合計	1,011	1,402
無形固定資産		
無形固定資産	281	264
投資その他の資産		
投資有価証券	993	1,156
長期貸付金	60	61
繰延税金資産	1,574	1,164
その他	5,900	6,136
貸倒引当金	△2	△28
投資その他の資産合計	8,525	8,491
固定資産合計	9,819	10,158
資産合計	143,513	145,210

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	10,135	4,879
短期借入金	29,942	33,804
1年内返済予定の長期借入金	13,234	13,956
債権流動化債務	2,900	2,900
未払法人税等	309	443
賞与引当金	800	705
役員賞与引当金	72	59
不動産特定共同事業出資受入金	4,540	8,354
その他	13,687	5,659
流動負債合計	75,621	70,762
固定負債		
長期借入金	26,309	33,773
不動産特定共同事業出資受入金	2,504	—
その他	4,097	4,067
固定負債合計	32,910	37,840
負債合計	108,531	108,603
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,722	5,722
利益剰余金	25,380	26,846
自己株式	△13	△13
株主資本合計	36,089	37,556
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,653	△1,529
その他の包括利益累計額合計	△1,653	△1,529
非支配株主持分	544	580
純資産合計	34,981	36,607
負債純資産合計	143,513	145,210

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高	107,257	107,349
売上原価	91,653	89,924
売上総利益	15,604	17,425
販売費及び一般管理費	13,228	14,073
営業利益	2,376	3,351
営業外収益		
受取利息	89	0
受取配当金	412	9
持分法による投資利益	—	11
設備賃貸料	36	27
為替差益	0	46
その他	204	19
営業外収益合計	743	114
営業外費用		
支払利息	507	472
資金調達費用	318	286
持分法による投資損失	22	—
その他	63	96
営業外費用合計	912	855
経常利益	2,207	2,610
特別損失		
減損損失	—	83
新型コロナウイルス感染症による損失	70	—
その他	6	7
特別損失合計	77	91
税金等調整前当期純利益	2,129	2,518
法人税、住民税及び事業税	443	436
法人税等還付税額	△96	—
法人税等調整額	△208	409
法人税等合計	138	845
当期純利益	1,991	1,673
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△16	△30
親会社株主に帰属する当期純利益	2,007	1,703

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	1,991	1,673
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	67	123
その他の包括利益合計	67	123
包括利益	2,058	1,796
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,075	1,829
非支配株主に係る包括利益	△16	△32

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	5,724	23,643	△22	34,345
当期変動額					
剰余金の配当			△270		△270
親会社株主に帰属する当期純利益			2,007		2,007
自己株式の処分		△2		10	7
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	—	△2	1,736	9	1,743
当期末残高	5,000	5,722	25,380	△13	36,089

	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	△1,720	△1,720	200	32,825
当期変動額				
剰余金の配当				△270
親会社株主に帰属する当期純利益				2,007
自己株式の処分				7
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)	67	67	344	411
当期変動額合計	67	67	344	2,155
当期末残高	△1,653	△1,653	544	34,981

当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	5,722	25,380	△13	36,089
当期変動額					
剰余金の配当			△237		△237
親会社株主に帰属する当期純利益			1,703		1,703
自己株式の処分					—
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	—	—	1,466	△0	1,466
当期末残高	5,000	5,722	26,846	△13	37,556

	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	△1,653	△1,653	544	34,981
当期変動額				
剰余金の配当				△237
親会社株主に帰属する当期純利益				1,703
自己株式の処分				—
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)	123	123	36	159
当期変動額合計	123	123	36	1,626
当期末残高	△1,529	△1,529	580	36,607

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	2,129	2,518
減価償却費	239	251
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△17	23
賞与引当金の増減額 (△は減少)	26	△94
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△11	△13
受取利息及び受取配当金	△502	△10
支払利息	507	472
持分法による投資損益 (△は益)	22	△11
売上債権の増減額 (△は増加)	2,176	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	—	1,937
棚卸資産の増減額 (△は増加)	11,005	△1,582
前渡金の増減額 (△は増加)	619	△539
立替金の増減額 (△は増加)	△1,458	1,415
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,698	△5,255
未払金の増減額 (△は減少)	△1,289	△1,370
前受金の増減額 (△は減少)	731	—
前受金及び契約負債の増減額 (△は減少)	—	△1,926
預り金の増減額 (△は減少)	4,194	△4,264
その他	△426	△1,218
小計	20,645	△9,667
利息及び配当金の受取額	502	10
利息の支払額	△504	△475
法人税等の支払額	△617	△414
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,025	△10,547
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	△286	△463
投資有価証券の取得による支出	△100	△150
貸付けによる支出	—	△61
その他	△38	△70
投資活動によるキャッシュ・フロー	△424	△745
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)	2,055	3,862
長期借入れによる収入	20,067	32,257
長期借入金の返済による支出	△31,062	△24,124
債権流動化債務の純増減額 (△は減少)	300	—
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	4,054	6,750
不動産特定共同事業出資返還による支出	△5,575	△5,440
配当金の支払額	△271	△237
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	354	33
その他	△6	△6
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,084	13,093
現金及び現金同等物に係る換算差額	39	64
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9,555	1,863
現金及び現金同等物の期首残高	21,630	31,186
現金及び現金同等物の期末残高	31,186	33,049

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、一部の取引について、従来は、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社及び国内連結子会社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。また、当該会計基準等の適用が連結財務諸表に及ぼす影響は軽微であります。

なお、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。また、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「売上債権の増減額(△は増加)」は、当連結会計年度より「売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)」に、「前受金の増減額(△は減少)」は「前受金及び契約負債の増減額(△は減少)」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報については記載しておりません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積り)

当社グループでは、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、販売用不動産等(販売用不動産及び仕掛販売用不動産)の評価、繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを実施しております。なお、新型コロナウイルス感染症による影響は、宿泊事業においては2023年3月期末には感染症影響以前の稼働水準に近づき、宿泊事業以外の事業セグメントにおける影響は限定的であると仮定しております。

(セグメント情報)

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、新築一戸建及びリノベーションマンション販売並びに不動産仲介等を行っております。「ソリューション事業」は、不動産賃貸管理等及び投資用不動産等の販売・仲介等を行っております。「宿泊事業」は、ホテルの開発・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、連結財務諸表作成の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。

(会計方針の変更)に記載のとおり、収益認識会計基準等を当連結会計年度の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、報告セグメントの売上高の測定方法を同様に変更しております。

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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(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					
外部顧客への売上高	40,700	52,343	589	13,623	107,257
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	7	3	459	470
計	40,700	52,350	593	14,083	107,727
セグメント利益又はセグメント損失(△)	1,321	5,174	△3,017	744	4,222
セグメント資産	51,595	27,369	28,174	6,842	113,980
その他の項目					
減価償却費	34	24	77	75	211
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	33	83	139	213	470

	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
売上高		
外部顧客への売上高	—	107,257
セグメント間の内部売上高又は振替高	△470	—
計	△470	107,257
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,846	2,376
セグメント資産	29,532	143,513
その他の項目		
減価償却費	27	239
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	△157	312

(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△1,846百万円には、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△1,847百万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29,532百万円には、セグメント間取引消去△2,762百万円、全社資産32,294百万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27百万円には、セグメント間取引消去△5百万円、全社資産に係る償却額32百万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△157百万円には、セグメント間取引消去△178百万円、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本社等に係る設備投資額20百万円が含まれております。

2. 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 2021年4月1日 至 2022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	41,225	34,251	6,349	8,623	90,449
その他の収益 (注) 2	618	16,224	—	57	16,900
外部顧客への売上高	41,844	50,476	6,349	8,680	107,349
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	7	779	787
計	41,844	50,477	6,356	9,459	108,137
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	1,822	5,580	△2,061	73	5,415
セグメント資産	54,353	28,873	24,779	4,565	112,571
その他の項目					
減価償却費	48	31	78	71	230
減損損失	—	—	84	—	84
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	235	141	197	33	607

	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	—	90,449
その他の収益 (注) 2	—	16,900
外部顧客への売上高	—	107,349
セグメント間の内部売上高又は振替高	△787	—
計	△787	107,349
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	△2,063	3,351
セグメント資産	32,639	145,210
その他の項目		
減価償却費	21	251
減損損失	△0	83
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	△15	592

(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△2,063百万円には、セグメント間取引消去△57百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△2,006百万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32,639百万円には、セグメント間取引消去△1,607百万円、全社資産34,246百万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21百万円には、セグメント間取引消去△7百万円、全社資産に係る償却額28百万円が含まれております。
- (4) 減損損失の調整額△0百万円は、セグメント間取引消去であります。
- (5) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△15百万円には、セグメント間取引消去△52百万円、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本社等に係る設備投資額37百万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」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	1,016.29	1,063.23
1株当たり当期純利益(円)	59.25	50.29

- (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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	2,007	1,703
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)	2,007	1,703
普通株式に係る期中平均株式数(株)	33,878,529	33,884,525

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

役員の異動

1. 代表取締役の異動

該当事項はありません。

2. その他の役員の異動(2022年6月28日付)

(1) 新任取締役候補

取締役 森田 和彦

(2) 退任予定取締役

取締役 柏木 恒二

(当社参与 就任予定)