



2023年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年2月9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
 四半期報告書提出予定日 2023年2月13日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無：無
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期第3四半期の連結業績（2022年4月1日～2022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	%
2023年3月期第3四半期	62,384	8.0	△1,937	—	△2,261	—	△900	—
2022年3月期第3四半期	57,766	4.8	△1,006	—	△1,473	—	△1,102	—

(注) 包括利益 2023年3月期第3四半期 △340百万円 (—%) 2022年3月期第3四半期 △1,083百万円 (—%)

	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
2023年3月期第3四半期	△26.76	—
2022年3月期第3四半期	△32.53	—

(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	%
2023年3月期第3四半期	166,522	36,004	21.2
2022年3月期	145,210	36,607	24.8

(参考) 自己資本 2023年3月期第3四半期 35,329百万円 2022年3月期 36,026百万円

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
2022年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00
2023年3月期	—	0.00	—	—	—
2023年3月期(予想)	—	—	—	9.00	9.00

(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. 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	3,000	14.9	2,200	29.1	64.93

(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) 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)」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)	2023年3月期3Q	33,911,219株	2022年3月期	33,911,219株
② 期末自己株式数	2023年3月期3Q	370,399株	2022年3月期	26,808株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年3月期3Q	33,632,499株	2022年3月期3Q	33,884,556株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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4ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	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)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

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、宿泊事業及び工事事業において増収増益となった一方で、レジデンシャル事業において減収減益となったこと及びソリューション事業において減益となったこと等から、売上高623億84百万円（前年同期比8.0%増）、営業損失19億37百万円（前年同期は営業損失10億6百万円）、経常損失22億61百万円（前年同期は経常損失14億73百万円）を計上いたしました。また、当社の連結子会社であるCosmos Australia Pty Ltdの解散及び清算を決議したこと等により、繰延税金資産を追加計上したことから、法人税等調整額（益）14億36百万円を計上いたしました。その結果、親会社株主に帰属する四半期純損失9億円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失11億2百万円）を計上いたしました。

なお、当社グループ（当社及び当社の関係会社）では、販売費及び一般管理費等の固定費は各四半期に概ね均等に発生する一方で、不動産販売においては物件の引渡時に収益を認識するため、物件の引渡時期により四半期ごとの業績に偏重が生じる傾向があります。当連結会計年度における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集中する見込みであることから、当第3四半期連結累計期間の売上高及び利益は相対的に小さくなっております。

当連結会計年度における不動産販売事業について、新築マンションの契約及び収益不動産等の販売が順調に進捗しており、業績は概ね計画通りの推移となっております。

(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	57,766	62,384	4,617	8.0
売上総利益	9,354	8,901	△453	△4.8
販売費及び一般管理費	10,360	10,838	477	4.6
営業損失 (△)	△1,006	△1,937	△930	—
経常損失 (△)	△1,473	△2,261	△787	—
親会社株主に帰属する四半期純損失 (△)	△1,102	△900	202	—

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、豪州での分譲住宅の引渡があった一方で、新築マンション及びリノベーションマンションの引渡戸数が減少したこと等により、売上高214億21百万円（前年同期比8.6%減）、セグメント損失4億29百万円（前年同期はセグメント利益3億34百万円）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	23,445	21,421	△2,024	△8.6
新築マンション・一戸建販売	13,559	10,223	△3,335	△24.6
リノベーションマンション販売	9,385	8,699	△686	△7.3
その他（不動産仲介・海外事業等）	500	2,498	1,997	399.1
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	334	△429	△764	—

※新築マンション・一戸建販売には、新築タウンハウス及び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	262	12,830	17.4	186	8,450	18.5
リノベーションマンション	207	8,931	15.3	163	8,395	14.2

※新築マンションには、新築タウンハウスを含んでおります。

※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>

(2022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	440	392	89.1
	リノベーションマンション	316	196	62.0

<完成在庫>

(2022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	363	278	△85
	(うち未契約完成在庫)	(315)	(269)	(△46)

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、前年同期において高収益物件の引渡があったことによる反動等により、売上高286億90百万円（前年同期比3.2%増）、セグメント利益15億86百万円（同42.2%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		27,801	28,690	888	3.2
	収益不動産等販売	15,593	16,729	1,135	7.3
	不動産賃貸管理・運営	11,885	11,752	△132	△1.1
	その他（不動産仲介等）	322	208	△114	△35.4
セグメント利益		2,744	1,586	△1,158	△42.2

※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)	5	7,926	19.3	11	13,445	14.3

※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、第2四半期連結累計期間まで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、稼働施設数の増加及び稼働の改善等により、売上高29億円（前年同期比314.3%増）、セグメント損失19億58百万円（前年同期はセグメント損失23億24百万円）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	700	2,900	2,200	314.3
ホテル施設販売	—	—	—	—
ホテル施設運営	700	2,900	2,200	314.3
セグメント損失(△)	△2,324	△1,958	366	—

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97億70百万円（前年同期比50.6%増）、セグメント利益3億53百万円（前年同期はセグメント損失2億17百万円）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	6,489	9,770	3,280	50.6
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△217	353	571	—

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は1,665億22百万円となり、前連結会計年度末比213億11百万円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が増加した一方で、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1,305億18百万円となり、前連結会計年度末比219億14百万円増加いたしました。これは主に、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360億4百万円となり、前連結会計年度末比6億3百万円減少いたしました。これは主に、為替換算調整勘定が増加した一方で、前連結会計年度に係る株主配当金を支払ったこと及び親会社株主に帰属する四半期純損失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

2022年11月9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 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,049	19,598
受取手形、売掛金及び契約資産	1,811	3,102
販売用不動産	56,517	68,012
仕掛販売用不動産	40,057	59,325
その他の棚卸資産	106	922
その他	3,513	3,257
貸倒引当金	△4	△0
流動資産合計	135,052	154,217
固定資産		
有形固定資産	1,402	1,595
無形固定資産	264	437
投資その他の資産		
投資有価証券	1,156	1,087
長期貸付金	61	69
繰延税金資産	1,164	2,795
その他	6,136	6,351
貸倒引当金	△28	△31
投資その他の資産合計	8,491	10,272
固定資産合計	10,158	12,305
資産合計	145,210	166,522

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,879	4,526
短期借入金	33,804	39,515
1年内返済予定の長期借入金	13,956	19,356
債権流動化債務	2,900	2,900
未払法人税等	443	56
賞与引当金	705	363
役員賞与引当金	59	45
不動産特定共同事業出資受入金	8,354	8,813
その他	5,659	5,947
流動負債合計	70,762	81,522
固定負債		
長期借入金	33,773	44,733
その他	4,067	4,261
固定負債合計	37,840	48,995
負債合計	108,603	130,518
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	26,846	25,709
自己株式	△13	△71
株主資本合計	37,556	36,360
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,529	△1,030
その他の包括利益累計額合計	△1,529	△1,030
非支配株主持分	580	674
純資産合計	36,607	36,004
負債純資産合計	145,210	166,522

(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 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
売上高	57,766	62,384
売上原価	48,412	53,483
売上総利益	9,354	8,901
販売費及び一般管理費	10,360	10,838
営業損失(△)	△1,006	△1,937
営業外収益		
受取配当金	9	511
持分法による投資利益	20	26
その他	36	11
営業外収益合計	66	549
営業外費用		
支払利息	341	419
資金調達費用	189	310
投資有価証券評価損	—	99
その他	3	43
営業外費用合計	534	873
経常損失(△)	△1,473	△2,261
特別損失		
固定資産除却損	9	0
特別損失合計	9	0
税金等調整前四半期純損失(△)	△1,483	△2,261
法人税、住民税及び事業税	12	63
過年度法人税等	—	△58
法人税等調整額	△368	△1,436
法人税等合計	△356	△1,431
四半期純損失(△)	△1,126	△830
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△24	69
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,102	△900

(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 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
四半期純損失(△)	△1,126	△830
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	43	489
その他の包括利益合計	43	489
四半期包括利益	△1,083	△340
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,057	△401
非支配株主に係る四半期包括利益	△25	60

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。

なお、当該会計基準適用指針の適用が四半期連結財務諸表に及ぼす影響はありません。

(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、四半期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、宿泊事業以外の報告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、前連結会計年度末から重要な変更はありません。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)

1. 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	22,966	16,301	692	5,782	45,743
その他の収益(注)2	478	11,499	—	44	12,022
外部顧客への売上高	23,445	27,801	692	5,827	57,766
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	0	7	662	670
計	23,445	27,801	700	6,489	58,437
セグメント利益又はセグメント損失(△)	334	2,744	△2,324	△217	536

	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	—	45,743
その他の収益(注)2	—	12,022
外部顧客への売上高	—	57,766
セグメント間の内部売上高又は振替高	△670	—
計	△670	57,766
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,542	△1,006

(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△1,542百万円には、セグメント間取引消去△49百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,493百万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損失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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)

1. 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	21,070	15,190	2,895	9,337	48,494
その他の収益(注)2	349	13,499	—	41	13,889
外部顧客への売上高	21,420	28,689	2,895	9,378	62,384
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	0	4	392	398
計	21,421	28,690	2,900	9,770	62,782
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△429	1,586	△1,958	353	△448

	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	—	48,494
その他の収益(注)2	—	13,889
外部顧客への売上高	—	62,384
セグメント間の内部売上高又は振替高	△398	—
計	△398	62,384
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,488	△1,937

(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△1,488百万円には、セグメント間取引消去△23百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,465百万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」(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、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。