

四半期報告書

(第55期第3四半期)

自 2023年10月1日

至 2023年12月31日

株式会社コスモスイニシア

E03938

目 次

表 紙	頁
第一部 企業情報	
第1 企業の概況	
1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1
第2 事業の状況	
1 事業等のリスク	2
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
3 経営上の重要な契約等	5
第3 提出会社の状況	
1 株式等の状況	
(1) 株式の総数等	6
(2) 新株予約権等の状況	6
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	6
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	6
(5) 大株主の状況	6
(6) 議決権の状況	7
2 役員の状況	7
第4 経理の状況	8
1 四半期連結財務諸表	
(1) 四半期連結貸借対照表	9
(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	11
四半期連結包括利益計算書 第3四半期連結累計期間	12
2 その他	18
第二部 提出会社の保証会社等の情報	19

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年2月13日
【四半期会計期間】	第55期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日）
【会社名】	株式会社コスモスイニシア
【英訳名】	COSMOS INITIA Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高智 亮大朗
【本店の所在の場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【電話番号】	(03) 5444-3220
【事務連絡者氏名】	経理部 部長 森本 拓也
【最寄りの連絡場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【電話番号】	(03) 5444-3220
【事務連絡者氏名】	経理部 部長 森本 拓也
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社コスモスイニシア西日本支社 (大阪府北区中崎西二丁目4番12号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第54期 第3四半期 連結累計期間	第55期 第3四半期 連結累計期間	第54期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年12月31日	自 2023年4月1日 至 2023年12月31日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
売上高 (百万円)	62,384	75,657	123,374
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	△2,261	2,635	4,469
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益又は親会社株主 に帰属する四半期純損失 (△) (百万円)	△900	1,625	3,524
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	△340	1,832	5,051
純資産額 (百万円)	36,004	43,008	41,512
総資産額 (百万円)	166,522	176,799	157,384
1株当たり四半期(当期)純利 益又は1株当たり四半期純損失 (△) (円)	△26.76	47.99	104.78
潜在株式調整後1株当たり四半 期(当期)純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	21.22	23.78	25.96

回次	第54期 第3四半期 連結会計期間	第55期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年10月1日 至 2022年12月31日	自 2023年10月1日 至 2023年12月31日
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失 (△) (円)	△24.37	10.79

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり四半期(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【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動は、以下のとおりであります。

(連結子会社)

第2四半期連結会計期間において、以下の会社を連結子会社としました。

- (1) 名称 CU Investment 1 LLC
- (2) 住所 20720 Ventura Blvd, Suite 300 Woodland Hills, CA 91364
- (3) 代表者 Duck Creek Management LLC
- (4) 出資の総額 7,530,000米ドル
- (5) 事業の内容 米国における中古賃貸アパートのValue-Add事業
- (6) 出資比率 80%(うち間接所有80%)

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当社は2022年度に「中期経営計画2026」（2022年度～2026年度）を策定しており、重点テーマである「事業・財務基盤の強化」「新たな事業創造」「ESG経営の実践」を通じてさらなる企業価値の向上に努めてまいりました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の財政状態及び経営成績は以下のとおりであります。

①経営成績

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、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、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等から、売上高756億57百万円（前年同期比21.3%増）、営業利益31億58百万円（前年同期は営業損失19億37百万円）、経常利益26億35百万円（前年同期は経常損失22億61百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益16億25百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失9億円）を計上いたしました。

なお、当社グループでは、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不動産販売の引渡時期が第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の契約進捗は、新築マンション及び収益不動産等において順調に進捗していることから、業績は概ね計画通りに推移しております。

(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	62,384	75,657	13,273	21.3
売上総利益	8,901	14,857	5,956	66.9
販売費及び一般管理費	10,838	11,699	860	7.9
営業利益又は営業損失(△)	△1,937	3,158	5,095	—
経常利益又は経常損失(△)	△2,261	2,635	4,896	—
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△900	1,625	2,525	—

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。

a. 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、前年同期に豪州での分譲住宅の引渡があった一方で、リノベーションマンションの引渡戸数が増加したこと等により、売上高225億40百万円（前年同期比5.2%増）、セグメント損失3億66百万円（前年同期はセグメント損失4億29百万円）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	21,421	22,540	1,119	5.2
新築マンション・一戸建販売	10,223	10,563	339	3.3
リノベーションマンション販売	8,699	11,396	2,697	31.0
その他（不動産仲介・海外事業等）	2,498	580	△1,917	△76.8
セグメント損失（△）	△429	△366	62	—

※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	186	8,450	18.5	202	10,468	21.7
リノベーションマンション	163	8,395	14.2	208	11,152	13.3

※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>

（2023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	471	420	89.2
リノベーションマンション	350	239	68.3

<完成在庫>

（2023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）	278	299	21
（うち未契約完成在庫）	(269)	(276)	(7)

b. 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こと等により、売上高345億21百万円（前年同期比20.3%増）、セグメント利益23億53百万円（同48.3%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	28,690	34,521	5,830	20.3
収益不動産等販売	16,729	22,694	5,964	35.7
不動産賃貸管理・運営	11,752	11,608	△144	△1.2
その他（不動産仲介等）	208	218	9	4.8
セグメント利益	1,586	2,353	766	48.3

※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。

<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）	11	13,445	14.3	12	21,568	16.4

※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。

c. 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稼働が改善したこと及びホテル施設販売において増収となったこと等から、売上高120億77百万円（前年同期比316.4%増）、セグメント利益29億1百万円（前年同期はセグメント損失19億58百万円）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	2,900	12,077	9,177	316.4
ホテル施設販売	—	451	451	—
ホテル施設運営	2,900	11,626	8,726	300.9
セグメント利益又はセグメント損失（△）	△1,958	2,901	4,860	—

d. 工事業

工事業におきましては、前年同期に大型案件があったことの反動減等により、売上高66億83百万円（前年同期比31.6%減）、セグメント損失65百万円（前年同期はセグメント利益3億53百万円）を計上いたしました。

<工事業の業績>

（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	9,770	6,683	△3,087	△31.6
セグメント利益又はセグメント損失（△）	353	△65	△419	—

②財政状態

(資産)

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は1,767億99百万円となり、前連結会計年度末比194億15百万円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が減少した一方で、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。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は1,337億91百万円となり、前連結会計年度末比179億19百万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)

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は430億8百万円となり、前連結会計年度末比14億95百万円増加いたしました。これは主に、前連結会計年度及び当連結会計年度に係る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。

また、当第3四半期連結会計期間末の自己資本比率は、23.78%となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当第3四半期	前連結会計年度末比
総資産	157,384	176,799	19,415
総負債	115,871	133,791	17,919
純資産	41,512	43,008	1,495
自己資本比率 (%)	25.96	23.78	△2.18

(2) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	505,000,000
計	505,000,000

②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2023年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年2月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	33,911,219	33,911,219	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	33,911,219	33,911,219	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2023年10月1日～ 2023年12月31日	—	33,911,219	—	5,000	—	154

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2023年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

(2023年12月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 33,800	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 33,852,000	338,520	(注)
単元未満株式	普通株式 25,419	—	—
発行済株式総数	33,911,219	—	—
総株主の議決権	—	338,520	—

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が1,500株(議決権15個)含まれております。

② 【自己株式等】

(2023年12月31日現在)

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社コスモスイニシア	東京都港区芝五丁目 34番6号	33,800	—	33,800	0.10
計	—	33,800	—	33,800	0.10

(注) 自己株式は、譲渡制限付株式報酬制度に基づく割当対象者へ交付する自己株式を確保するための取得により50,000株増加し、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分により25,860株減少しております。なお、当第3四半期会計期間末日現在の自己株式数は、33,964株であります。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日）及び第3四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年12月31日）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,544	29,476
受取手形、売掛金及び契約資産	3,497	3,426
販売用不動産	55,690	63,207
仕掛販売用不動産	50,039	64,871
その他の棚卸資産	114	434
その他	3,369	4,211
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	146,253	165,626
固定資産		
有形固定資産	1,397	1,296
無形固定資産	517	487
投資その他の資産		
投資有価証券	1,132	1,268
長期貸付金	66	711
繰延税金資産	1,832	1,202
その他	6,211	6,234
貸倒引当金	△25	△27
投資その他の資産合計	9,216	9,389
固定資産合計	11,131	11,173
資産合計	157,384	176,799

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,081	2,687
短期借入金	34,315	43,563
1年内返済予定の長期借入金	9,121	15,786
債権流動化債務	2,900	2,900
未払法人税等	97	431
賞与引当金	1,022	530
役員賞与引当金	74	39
不動産特定共同事業出資受入金	6,313	7,200
その他	6,385	7,751
流動負債合計	67,311	80,891
固定負債		
長期借入金	44,562	47,627
不動産特定共同事業出資受入金	—	1,100
その他	3,997	4,172
固定負債合計	48,560	52,900
負債合計	115,871	133,791
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,808	5,810
利益剰余金	30,134	31,115
自己株式	△1	△17
株主資本合計	40,941	41,908
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△88	130
その他の包括利益累計額合計	△88	130
非支配株主持分	659	969
純資産合計	41,512	43,008
負債純資産合計	157,384	176,799

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
売上高	※1 62,384	※1 75,657
売上原価	53,483	60,800
売上総利益	8,901	14,857
販売費及び一般管理費	10,838	11,699
営業利益又は営業損失(△)	△1,937	3,158
営業外収益		
受取配当金	511	30
持分法による投資利益	26	39
その他	11	38
営業外収益合計	549	107
営業外費用		
支払利息	419	436
資金調達費用	310	191
その他	143	2
営業外費用合計	873	630
経常利益又は経常損失(△)	△2,261	2,635
特別損失		
固定資産除却損	0	1
特別損失合計	0	1
税金等調整前四半期純利益 又は税金等調整前四半期純損失(△)	△2,261	2,633
法人税、住民税及び事業税	63	398
過年度法人税等	△58	—
法人税等調整額	△1,436	632
法人税等合計	△1,431	1,030
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△830	1,603
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(△)	69	△22
親会社株主に帰属する四半期純利益 又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△900	1,625

【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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△830	1,603
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	489	229
その他の包括利益合計	489	229
四半期包括利益	△340	1,832
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△401	1,844
非支配株主に係る四半期包括利益	60	△12

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

第2四半期連結会計期間より、新たに出資したCU Investment 1 LLCを連結の範囲に含めております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1. 保証債務

次の顧客について、金融機関からの借入等に対し保証を行っております。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
住宅ローン利用顧客	4,392百万円	1,103百万円

(四半期連結損益計算書関係)

※1. 売上高の季節的変動

前第3四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自2023年4月1日至2023年12月31日)

不動産販売事業におきましては、顧客への引渡時に収益を認識しておりますが、引渡時期につきましては、例年、2～3月頃に集中することが多くなるため、第4四半期連結会計期間の売上高が他の四半期連結会計期間と比べ高くなる傾向があります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 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2022年4月1日 至2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2023年4月1日 至2023年12月31日)
減価償却費	193百万円	231百万円

(株主資本等関係)

I 前第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. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	237	7	2022年3月31日	2022年6月29日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

II 当第3四半期連結累計期間(自2023年4月1日至2023年12月31日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年6月27日 定時株主総会	普通株式	474	14	2023年3月31日	2023年6月28日	利益剰余金
2023年11月9日 取締役会	普通株式	169	5	2023年9月30日	2023年12月6日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第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。

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

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	22,254	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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失(△)	△26円76銭	47円99銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△) (百万円)	△900	1,625
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四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△) (百万円)	△900	1,625
普通株式の期中平均株式数 (株)	33,632,499	33,868,643

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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。

(重要な後発事象)

(資本業務提携契約)

当社は、2024年1月11日開催の取締役会において、当社の親会社である大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）及び株式会社共立メンテナンス（以下「共立メンテナンス」といいます。）と、資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といい、本資本業務提携契約に基づく資本業務提携を「本資本業務提携」といいます。）を締結することを決議し、同日、本資本業務提携契約を締結いたしました。

1. 本資本業務提携契約の相手会社の名称

- ①大和ハウス工業株式会社
- ②株式会社共立メンテナンス

2. 本資本業務提携契約の締結の時期

- ①取締役会決議日 2024年1月11日
- ②資本業務提携契約締結日 2024年1月11日
- ③本資本業務提携開始日 2024年2月26日（予定）

3. 本資本業務提携の内容等

①目的

共立メンテナンスが大和ハウス工業からその有する当社の普通株式を取得し、当社を大和ハウス工業及び共立メンテナンス双方の関連会社とすることにより、当社の自主性を尊重しつつ、当社の成長戦略の実現を図ると共に、大和ハウスグループ、当社グループ及び共立メンテナンスグループの事業提携によるシナジーを促進し、大和ハウスグループ、当社グループ及び共立メンテナンスグループの企業価値を向上させることを目的とする。

②資本提携

大和ハウス工業は保有する当社の普通株式21,428,616株のうち、共立メンテナンスに対して8,480,000株を譲渡し、共立メンテナンスは同株式を譲り受ける。これにより大和ハウス工業は当社の総株主の議決権の38.25%を、共立メンテナンスは当社の総株主の議決権の25.05%を保有する。

③業務提携

当社、大和ハウス工業及び共立メンテナンスは、本資本業務提携に従い、以下の事項を行うことといたしました。

(1) 3社間での業務提携

共立メンテナンスグループの推進するホテル事業、寮事業及びシニアライフ事業等に関し、大和ハウスグループ及び当社グループは積極的な情報提供に努め、共同事業プロジェクトの推進、人材交流等を含めた連携促進を図る。

(2) 2社間での業務提携（共立メンテナンスグループ及び当社グループ）

共立メンテナンスグループ及び当社グループは、共立メンテナンスグループの推進するホテル事業、寮事業及びシニアライフ事業と当社グループの不動産開発力（用地情報、プランニング、コスト・スケジュール管理等）のシナジー効果の発揮を目指し、積極的な情報共有による相互の事業機会の獲得、事業ノウハウの活用、共同事業プロジェクトの推進、人材交流等の連携促進を図る。

(3) 2社間での業務提携（大和ハウスグループ及び当社グループ）

大和ハウスグループ及び当社グループは、各グループの推進する事業において、引き続き連携促進を図る。なお、本資本提携契約締結日時点において大和ハウスグループ及び当社グループの間で締結済みの業務提携契約（共同事業プロジェクトの推進、人材交流、大和ハウスグループの投資法人との連携、大和ハウス工業の当社に対する融資保証枠の供与等に係るものを含む。）に基づく業務提携は当面の間継続するものとする。

4. 本資本業務提携契約の締結が営業活動等へ及ぼす影響

本資本業務提携により、当社事業の中長期的な成長及び当社の企業価値の向上を目指してまいります。

2 【その他】

2023年11月9日開催の取締役会において、次のとおり中間配当を行う事を決議いたしました。

(イ) 配当金の総額・・・・・・・・・・・・・・・・169百万円

(ロ) 1株当たりの金額・・・・・・・・・・・・5円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日・・・・2023年12月6日

(注) 2023年9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行っております。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年2月13日

株式会社コスモスイニシア

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 金子 秀嗣

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 下田 琢磨

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社コスモスイニシアの2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社コスモスイニシア及び連結子会社の2023年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の8第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年2月13日
【会社名】	株式会社コスモスイニシア
【英訳名】	COSMOS INITIA Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高智 亮大朗
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社コスモスイニシア西日本支社 (大阪市北区中崎西二丁目4番12号)

1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長高智亮大朗は、当社の第55期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日）の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。