



2026年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年11月7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

半期報告書提出予定日 2025年11月13日 配当支払開始予定日 2025年12月8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月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年4月1日～2025年9月30日）

（1）連結経営成績（累計）（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期中間期	64,882	3.6	6,590	11.2	6,055	14.8	4,114	17.4
2025年3月期中間期	62,645	25.1	5,926	160.2	5,272	158.3	3,504	178.3

（注）包括利益 2026年3月期中間期 3,879百万円（0.1％） 2025年3月期中間期 3,875百万円（170.8％）

	1株当たり中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2026年3月期中間期	121.40	—
2025年3月期中間期	103.44	—

（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	%
2026年3月期中間期	183,594	53,418	28.6
2025年3月期	176,849	50,318	27.9

（参考）自己資本 2026年3月期中間期 52,557百万円 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	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年3月期	—	9.00	—	21.00	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
	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	191.79

（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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無

(2) 中間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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（中間期）

2026年3月期中間期	33,911,219株	2025年3月期	33,911,219株
2026年3月期中間期	15,593株	2025年3月期	20,054株
2026年3月期中間期	33,893,060株	2025年3月期中間期	33,884,270株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 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。

（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2025年12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) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間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. 中間連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 中間連結貸借対照表	5
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	7
中間連結損益計算書	7
中間連結包括利益計算書	8
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等の注記)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結会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において増収減益、ソリューション事業及び工事事業において減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648億82百万円（前年同期比3.6%増）、営業利益65億90百万円（同11.2%増）、経常利益60億55百万円（同14.8%増）、親会社株主に帰属する中間純利益41億14百万円（同17.4%増）を計上し、前年同期比増収増益となりました。

(単位：百万円)

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	62,645	64,882	2,237	3.6
売上総利益	14,004	15,940	1,935	13.8
販売費及び一般管理費	8,077	9,349	1,271	15.7
営業利益	5,926	6,590	663	11.2
経常利益	5,272	6,055	782	14.8
親会社株主に帰属する中間純利益	3,504	4,114	609	17.4

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3四半期連結会計期間以降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中間連結会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おりませんが、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、新築マンション販売において引渡戸数が減少した一方で、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こと等により、売上高206億68百万円（前年同期比2.4%増）、セグメント利益5億31百万円（同24.0%減）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)

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	20,179	20,668	488	2.4
新築マンション・一戸建販売	12,994	8,122	△4,872	△37.5
リノベーションマンション販売	6,812	12,067	5,254	77.1
その他（不動産仲介・海外事業等）	372	478	106	28.5
セグメント利益	699	531	△167	△24.0

※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>

	前中間期			当中間期		
	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	211	12,658	26.2	107	7,076	25.1
リノベーションマンション	114	6,693	15.5	124	11,977	17.4

※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。

< 契約進捗率 >

(2025年9月30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	243	76.9
	リノベーションマンション	243	138	56.8

< 完成在庫 >

(2025年9月30日現在)

		前中間期	当中間期	前年同期比
新築マンション (戸)	完成在庫	300	190	△110
	(うち未契約完成在庫)	(286)	(173)	(△113)

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引渡棟数が減少したことに加え、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228億39百万円（前年同期比8.9%減）、セグメント利益11億38百万円（同63.0%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)

		前中間期	当中間期	前年同期比	増減率 (%)
売上高		25,077	22,839	△2,237	△8.9
	収益不動産等販売	16,875	14,758	△2,116	△12.5
	不動産賃貸管理・運営	7,846	7,846	△0	△0.0
	その他（不動産仲介・海外事業等）	354	234	△120	△33.9
セグメント利益		3,072	1,138	△1,934	△63.0

※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 >

	前中間期			当中間期		
	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)	8	15,715	20.2	7	12,070	11.8

※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180億99百万円（前年同期比53.9%増）、セグメント利益66億59百万円（同94.0%増）を計上いたしました。

< 宿泊事業の業績 >

(単位：百万円)

		前中間期	当中間期	前年同期比	増減率 (%)
売上高		11,756	18,099	6,342	53.9
	ホテル施設販売	2,366	7,857	5,490	232.1
	ホテル施設運営	9,390	10,242	851	9.1
セグメント利益		3,432	6,659	3,226	94.0

< ホテル施設（アパートメントホテル）運営状況 >

	前中間期	当中間期
客室稼働率 (%)	73.2	76.9
平均客室単価 (千円)	48	50

④工事業業

工事業業におきましては、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35億14百万円（前年同期比39.4%減）、セグメント損失2億37百万円（前年同期はセグメント利益58百万円）を計上いたしました。

＜工事業業の業績＞

(単位：百万円)

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率(%)
売上高	5,795	3,514	△2,280	△39.4
セグメント利益又はセグメント損失(△)	58	△237	△296	—

(2) 当中間期の財政状態の概況

〔資産、負債、純資産に関する分析〕

当中間連結会計期間末の資産合計は1,835億94百万円となり、前連結会計年度末比67億44百万円増加いたしました。これは主に未収入金（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。

当中間連結会計期間末の負債合計は1,301億75百万円となり、前連結会計年度末比36億44百万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、1年内返済予定の長期借入金が増加したことによるものです。

当中間連結会計期間末の純資産合計は534億18百万円となり、前連結会計年度末比31億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中間純利益を計上したことによるものです。

〔キャッシュ・フローの状況に関する分析〕

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、283億15百万円となりました。〔前中間連結会計期間末は330億63百万円〕

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に税金等調整前中間純利益を60億44百万円計上したことや、未収入金が30億29百万円減少した一方で、棚卸資産が101億75百万円増加したことから、49億69百万円の資金の減少となりました。〔前中間連結会計期間は26億77百万円の増加〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に有形固定資産の取得による支出が1億99百万円あったことや、無形固定資産の取得による支出が2億41百万円あったことから、4億86百万円の資金の減少となりました。〔前中間連結会計期間は2億10百万円の減少〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に長期借入金の返済による支出が95億41百万円あった一方で、長期借入れによる収入が182億45百万円あったことから、60億3百万円の資金の増加となりました。〔前中間連結会計期間は39億51百万円の減少〕

(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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,928	28,328
受取手形、売掛金及び契約資産	3,964	3,088
販売用不動産	65,635	64,728
仕掛販売用不動産	59,847	70,140
その他の棚卸資産	65	98
その他	7,160	4,740
貸倒引当金	△1	△2
流動資産合計	164,599	171,121
固定資産		
有形固定資産	1,596	1,715
無形固定資産	794	908
投資その他の資産		
投資有価証券	1,543	1,245
長期貸付金	754	978
繰延税金資産	1,421	1,465
その他	6,301	6,416
貸倒引当金	△162	△257
投資その他の資産合計	9,858	9,847
固定資産合計	12,250	12,472
資産合計	176,849	183,594

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,354	1,792
短期借入金	23,856	21,344
1年内返済予定の長期借入金	21,862	29,260
債権流動化債務	2,000	2,000
未払法人税等	2,300	2,041
賞与引当金	1,532	1,200
役員賞与引当金	96	57
不動産特定共同事業出資受入金	5,000	4,510
その他	6,992	6,551
流動負債合計	66,994	68,755
固定負債		
長期借入金	54,620	55,464
不動産特定共同事業出資受入金	550	1,600
その他	4,365	4,354
固定負債合計	59,536	61,419
負債合計	126,531	130,175
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	41,682
自己株式	△10	△7
株主資本合計	49,083	52,495
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	230	62
その他の包括利益累計額合計	230	62
非支配株主持分	1,004	861
純資産合計	50,318	53,418
負債純資産合計	176,849	183,594

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位: 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
売上高	62,645	64,882
売上原価	48,640	48,942
売上総利益	14,004	15,940
販売費及び一般管理費	8,077	9,349
営業利益	5,926	6,590
営業外収益		
受取配当金	6	516
持分法による投資利益	32	62
その他	41	48
営業外収益合計	80	627
営業外費用		
支払利息	462	677
投資有価証券評価損	—	330
その他	271	155
営業外費用合計	734	1,163
経常利益	5,272	6,055
特別利益		
固定資産売却益	—	2
関係会社株式売却益	25	—
その他	23	—
特別利益合計	49	2
特別損失		
固定資産除却損	2	11
その他	—	1
特別損失合計	2	13
税金等調整前中間純利益	5,319	6,044
法人税、住民税及び事業税	1,860	2,038
法人税等調整額	148	△43
法人税等合計	2,009	1,994
中間純利益	3,310	4,049
非支配株主に帰属する中間純損失(△)	△194	△65
親会社株主に帰属する中間純利益	3,504	4,114

(中間連結包括利益計算書)

(単位: 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
中間純利益	3,310	4,049
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	565	△170
その他の包括利益合計	565	△170
中間包括利益	3,875	3,879
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	4,041	3,946
非支配株主に係る中間包括利益	△165	△66

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	5,319	6,044
減価償却費	159	177
貸倒引当金の増減額(△は減少)	11	102
賞与引当金の増減額(△は減少)	△235	△332
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△35	△39
受取利息及び受取配当金	△38	△556
支払利息	462	677
持分法による投資損益(△は益)	△32	△62
投資有価証券評価損益(△は益)	—	330
関係会社株式売却損益(△は益)	△25	—
売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)	553	875
棚卸資産の増減額(△は増加)	△5,396	△10,175
未収入金の増減額(△は増加)	5,641	3,029
仕入債務の増減額(△は減少)	655	△1,562
未払金の増減額(△は減少)	△946	△743
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,133	361
その他	28	△682
小計	4,987	△2,555
利息及び配当金の受取額	39	563
利息の支払額	△468	△676
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△1,880	△2,300
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,677	△4,969
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	△171	△199
無形固定資産の取得による支出	△67	△241
貸付けによる支出	△4	△232
関係会社株式の売却による収入	31	—
その他	1	186
投資活動によるキャッシュ・フロー	△210	△486
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)	△639	△2,512
長期借入れによる収入	9,477	18,245
長期借入金の返済による支出	△10,282	△9,541
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	—	6,110
不動産特定共同事業出資返還による支出	△2,350	△5,550
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△507	△713
非支配株主からの払込みによる収入	353	27
その他	△3	△60
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,951	6,003
現金及び現金同等物に係る換算差額	167	0
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,317	548
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中間期末残高	33,063	28,315

(4) 中間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。

(セグメント情報等の注記)

I 前中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30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	20,024	12,672	11,756	5,611	50,065
その他の収益(注)2	154	12,403	—	21	12,579
外部顧客への売上高	20,179	25,076	11,756	5,632	62,645
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	0	163	164
計	20,179	25,077	11,756	5,795	62,809
セグメント利益	699	3,072	3,432	58	7,262

	調整額 (注)1	中間連結 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	—	50,065
その他の収益(注)2	—	12,579
外部顧客への売上高	—	62,645
セグメント間の内部売上高又は振替高	△164	—
計	△164	62,645
セグメント利益	△1,335	5,926

(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△1,335百万円には、セグメント間取引消去△6百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,329百万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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ 当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025年9月30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	20,517	14,644	18,099	3,259	56,520
その他の収益(注) 2	150	8,194	—	16	8,361
外部顧客への売上高	20,668	22,838	18,099	3,276	64,882
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	—	238	239
計	20,668	22,839	18,099	3,514	65,122
セグメント利益又はセグメント損失(△)	531	1,138	6,659	△237	8,091

	調整額 (注) 1	中間連結 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	—	56,520
その他の収益(注) 2	—	8,361
外部顧客への売上高	—	64,882
セグメント間の内部売上高又は振替高	△239	—
計	△239	64,882
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,500	6,590

(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△1,500百万円には、セグメント間取引消去△16百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,484百万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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。