



2027年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年8月5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

T E L 03-5444-3210

配当支払開始予定日 —

決算補足説明資料作成の有無：無

決算説明会開催の有無：無

（百万円未満切捨て）

1. 2027年3月期第1四半期の連結業績（2026年4月1日～2026年6月30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	％
2027年3月期第1四半期	27,658	3.0	1,471	△64.6	924	△76.7	550	△79.9
2026年3月期第1四半期	26,850	△2.0	4,154	55.6	3,964	53.6	2,734	56.8

（注）包括利益 2027年3月期第1四半期 756百万円（△70.6％） 2026年3月期第1四半期 2,576百万円（44.6％）

	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
2027年3月期第1四半期	16.26	—
2026年3月期第1四半期	80.68	—

（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	％
2027年3月期第1四半期	209,230	57,772	26.9
2026年3月期	185,567	58,220	30.6

（参考）自己資本 2027年3月期第1四半期 56,348百万円 2026年3月期 56,848百万円

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
2026年3月期	—	11.00	—	37.00	48.00
2027年3月期	—	—	—	—	—
2027年3月期（予想）	—	16.00	—	37.00	53.00

（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. 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）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連結範囲の重要な変更：有

新規 1社 (社名) CIF1特定目的会社

(注) 詳細は、添付資料10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 (連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)」をご覧ください。

(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 : 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)

2027年3月期1Q	33,911,219株	2026年3月期	33,911,219株
2027年3月期1Q	75,409株	2026年3月期	15,779株
2027年3月期1Q	33,875,563株	2026年3月期1Q	33,891,111株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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5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。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
四半期連結損益計算書	8
四半期連結包括利益計算書	9
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)	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
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	10
(セグメント情報等の注記)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第1四半期連結累計期間の経営成績は、前年同期と比較して、ストック型ビジネスにおいて、賃貸・運営事業は株式会社W00Cの連結子会社化に伴う業績寄与により増収となり、ホテル運営事業も増収となりました。また、フロー型ビジネスにおいて、住宅販売事業は増収となった一方で、収益不動産販売事業は前年同期に高収益物件の引渡があった反動により減収減益となりました。この結果、売上高276億58百万円（前年同期比3.0%増）、営業利益14億71百万円（同64.6%減）、経常利益9億24百万円（同76.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益5億50百万円（同79.9%減）を計上し、前年同期比増収減益となりました。

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	26,850	27,658	807	3.0
売上総利益	8,793	6,636	△2,157	△24.5
販売費及び一般管理費	4,638	5,165	526	11.3
営業利益	4,154	1,471	△2,683	△64.6
経常利益	3,964	924	△3,039	△76.7
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,734	550	△2,183	△79.9

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

なお、当第1四半期連結累計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同期比較については、前年同期の数値を変更後の報告セグメント区分に組み替えた数値で分析しております。

また、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。

なお、不動産販売（新築マンション・一戸建、リノベーションマンション、収益不動産等）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する傾向があります。当連結会計年度においては収益不動産等の引渡時期が第4四半期連結会計期間に偏重する見込みであることから、収益不動産販売事業の当第1四半期連結累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、収益不動産等の販売は順調に進捗しており、概ね計画どおりに推移しております。

①住宅販売事業（フロー型ビジネス）

住宅販売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減少した一方で、新築マンションの引渡戸数が増加したこと等から、売上高102億83百万円（前年同期比122.1%増）、セグメント利益7億8百万円（前年同期はセグメント損失6億27百万円）を計上いたしました。

<住宅販売事業の業績>

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	4,629	10,283	5,653	122.1
新築マンション・一戸建	1,050	7,272	6,221	592.0
リノベーションマンション	3,404	2,791	△612	△18.0
その他	174	219	44	25.4
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	△627	708	1,336	—

※新築マンション・一戸建には、宅地分譲を含んでおります。

※リノベーションマンションには、物件保有期間中の賃貸収入を含んでおります。

<引渡数・売上高・売上総利益率>

	前第1四半期			当第1四半期		
	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	15	643	24.7	112	7,272	22.4
リノベーションマンション	37	3,361	17.0	18	2,737	18.7

※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>

(2026年6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	293	181	61.8
	リノベーションマンション	228	35	15.4

<完成在庫>

(2026年6月30日現在)

		前第1四半期	当第1四半期	前年同期比
新築マンション (戸)	完成在庫	210	176	△34
	(うち未契約完成在庫)	(191)	(152)	(△39)

②収益不動産販売事業（フロー型ビジネス）

収益不動産販売事業におきましては、収益不動産等の引渡棟数が減少したことに加え、前年同期に高収益物件（ホテル施設）の引渡があった反動等から、売上高38億54百万円（前年同期比67.1%減）、セグメント利益2億59百万円（同93.8%減）を計上いたしました。

<収益不動産販売事業の業績>

(単位：百万円)

		前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高		11,708	3,854	△7,853	△67.1
	収益不動産等	11,678	3,823	△7,855	△67.3
	その他	29	31	1	5.5
セグメント利益		4,216	259	△3,956	△93.8

※収益不動産等には、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。なお、前第1四半期の収益不動産等は、従来「宿泊事業」のホテル施設販売に区分していた売上高を含めるよう組み替えております。

<引渡数・売上高>

	前第1四半期		当第1四半期	
	引渡数 (棟)	売上高 (百万円)	引渡数 (棟)	売上高 (百万円)
収益不動産等（うち一棟物件）	4	10,744	2	3,380

※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。

③ホテル運営事業（ストック型ビジネス）

ホテル運営事業におきましては、訪日外国人旅行者数が2026年4～6月の累計では前年同期を下回ったものの引き続き高水準を維持しており、平均客室単価が上昇したことにより増収となった一方で、2026年9月に開業を予定する施設の開業準備費用を計上したこと等から、売上高58億85百万円（前年同期比2.6%増）、セグメント利益13億98百万円（同9.7%減）を計上いたしました。

＜ホテル運営事業の業績＞

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	5,738	5,885	147	2.6
セグメント利益	1,548	1,398	△150	△9.7

＜アパートメントホテル運営状況＞

	前第1四半期	当第1四半期
運営施設数（棟）	27	27
客室数（室）	1,434	1,434
客室稼働率 (%)	79.3	76.4
平均客室単価（千円）	55	58

④賃貸・運営事業（ストック型ビジネス）

賃貸・運営事業におきましては、不動産賃貸において、販売用不動産の一部を長期保有目的の固定資産に振り替えたことにより賃貸収益を計上したことに加え、不動産賃貸管理・運営において、株式会社W00Cの連結子会社化に伴い住宅サブリースの受託戸数及びシェアオフィスの運営拠点数が増加したこと等から、売上高62億3百万円（前年同期比56.4%増）、セグメント利益2億5百万円（同51.0%増）を計上いたしました。

＜賃貸・運営事業の業績＞

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	3,967	6,203	2,236	56.4
不動産賃貸	—	69	69	—
不動産賃貸管理・運営	3,967	6,134	2,167	54.6
セグメント利益	136	205	69	51.0

＜住宅サブリース運営状況＞

	前第1四半期	当第1四半期
受託戸数（戸）	9,480	10,344
空室率 (%)	2.3	2.1

※株式会社W00Cの連結子会社化に伴い、当第1四半期には同社の数値（受託戸数1,018戸）を含んでおります。

＜シェアオフィス運営状況＞

	前第1四半期	当第1四半期
拠点数（施設）	9	223
稼働率 (%)	91.1	92.0

※株式会社W00Cの連結子会社化に伴い、当第1四半期には同社の数値（拠点数208施設）を含んでおります。

※稼働率については、個室等の総数に対する稼働数の割合により算出しております。

⑤その他事業

その他事業におきましては、工事事業において受注単価が上昇したこと等から、売上高20億2百万円（前年同期比74.0%増）、セグメント損失1億30百万円（前年同期はセグメント損失3億59百万円）を計上いたしました。

<その他事業の業績>

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	1,150	2,002	851	74.0
工事事業	1,062	1,909	847	79.7
海外事業	88	92	4	5.0
セグメント損失 (△)	△359	△130	229	—
工事事業	△294	△47	246	—
海外事業	△64	△82	△17	—

(2) 当四半期の財政状態の概況

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は2,092億30百万円となり、前連結会計年度末比236億63百万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ことに加え、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1四半期連結会計期間末の負債合計は1,514億58百万円となり、前連結会計年度末比241億11百万円増加いたしました。これは主に未払法人税等が減少した一方で、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。

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は577億72百万円となり、前連結会計年度末比4億47百万円減少いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益を計上した一方で、配当金を支払っ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

2026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. 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 (2026年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,148	33,629
受取手形、売掛金及び契約資産	5,493	3,984
販売用不動産	63,189	67,910
仕掛販売用不動産	66,800	75,008
その他の棚卸資産	105	234
その他	5,915	7,677
貸倒引当金	△30	△36
流動資産合計	166,621	188,407
固定資産		
有形固定資産	6,835	7,103
無形固定資産	1,438	1,309
投資その他の資産		
投資有価証券	397	1,686
長期貸付金	920	1,432
繰延税金資産	1,965	1,776
その他	7,673	7,814
貸倒引当金	△286	△299
投資その他の資産合計	10,671	12,410
固定資産合計	18,945	20,823
資産合計	185,567	209,230

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2026年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,459	1,784
電子記録債務	3,825	1,683
短期借入金	11,344	35,560
1年内返済予定の長期借入金	27,215	29,343
債権流動化債務	2,000	2,000
未払法人税等	2,451	188
賞与引当金	1,888	743
役員賞与引当金	137	33
不動産特定共同事業出資受入金	4,710	4,600
その他	9,139	7,568
流動負債合計	65,171	83,505
固定負債		
長期借入金	57,009	61,627
不動産特定共同事業出資受入金	550	1,600
その他	4,615	4,725
固定負債合計	62,175	67,952
負債合計	127,346	151,458
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,820	5,820
利益剰余金	45,431	44,728
自己株式	△7	△7
株主資本合計	56,244	55,541
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	604	807
その他の包括利益累計額合計	604	807
非支配株主持分	1,371	1,423
純資産合計	58,220	57,772
負債純資産合計	185,567	209,230

(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)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)
売上高	26,850	27,658
売上原価	18,057	21,021
売上総利益	8,793	6,636
販売費及び一般管理費	4,638	5,165
営業利益	4,154	1,471
営業外収益		
受取利息	14	26
受取配当金	516	6
持分法による投資利益	28	—
その他	4	13
営業外収益合計	564	47
営業外費用		
支払利息	335	445
投資有価証券評価損	330	—
持分法による投資損失	—	4
その他	89	144
営業外費用合計	755	594
経常利益	3,964	924
特別損失		
固定資産除却損	5	1
特別損失合計	5	1
税金等調整前四半期純利益	3,958	923
法人税、住民税及び事業税	995	160
法人税等調整額	241	189
法人税等合計	1,236	350
四半期純利益	2,721	572
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(△)	△12	21
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,734	550

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)
四半期純利益	2,721	572
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△145	183
その他の包括利益合計	△145	183
四半期包括利益	2,576	756
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,582	754
非支配株主に係る四半期包括利益	△6	2

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)

当第1四半期連結会計期間より、新たに出資したCIF1特定目的会社を連結の範囲に含めております。

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四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1四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年6月30日)
減価償却費	81百万円	128百万円
のれんの償却額	—	31

(セグメント情報等の注記)

I 前第1四半期連結累計期間（自 2025年4月1日 至 2025年6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					
	住宅販売 事業	収益不動産 販売事業	ホテル運営 事業	賃貸・運営 事業	その他事業	計
売上高						
顧客との契約から生じる収益	4,561	11,134	5,738	266	1,013	22,714
その他の収益（注）2	68	271	—	3,700	96	4,136
外部顧客への売上高	4,629	11,405	5,738	3,967	1,109	26,850
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	302	—	—	41	343
計	4,629	11,708	5,738	3,967	1,150	27,194
セグメント利益又はセグメント損失（△）	△627	4,216	1,548	136	△359	4,914

	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	—	22,714
その他の収益（注）2	—	4,136
外部顧客への売上高	—	26,850
セグメント間の内部売上高又は振替高	△343	—
計	△343	26,850
セグメント利益又はセグメント損失（△）	△759	4,154

(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△759百万円には、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△765百万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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自 2026年4月1日 至 2026年6月30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					
	住宅販売 事業	収益不動産 販売事業	ホテル運営 事業	賃貸・運営 事業	その他事業	計
売上高						
顧客との契約から生じる収益	10,189	3,454	5,885	682	1,623	21,835
その他の収益（注）2	93	177	—	5,452	99	5,822
外部顧客への売上高	10,283	3,632	5,885	6,134	1,723	27,658
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	222	0	69	278	571
計	10,283	3,854	5,885	6,203	2,002	28,229
セグメント利益又はセグメント損失（△）	708	259	1,398	205	△130	2,442

	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	—	21,835
その他の収益（注）2	—	5,822
外部顧客への売上高	—	27,658
セグメント間の内部売上高又は振替高	△571	—
計	△571	27,658
セグメント利益又はセグメント損失（△）	△970	1,471

(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△970百万円には、セグメント間取引消去△61百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△908百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの変更)

当第1四半期連結累計期間より、中期経営計画2028の策定を契機として、事業ポートフォリオの再構築による収益の安定化と成長機会の最大化の推進を明確化し、フロー型ビジネスとストック型ビジネスを明確にするため、経営管理区分の見直しを行いました。

それに伴い、報告セグメントを従来の「レジデンシャル事業」、「ソリューション事業」、「宿泊事業」及び「工事業」の4区分から、「住宅販売事業」、「収益不動産販売事業」、「ホテル運営事業」、「賃貸・運営事業」及び「その他事業」の5区分に変更しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。