2027年３月期　第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年11月９日

上場会社名　　株式会社コスモスイニシア　　上場取引所　東
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　　2026年11月12日　　配当支払開始予定日　2026年12月７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）

１．2027年３月期第２四半期（中間期）の連結業績（2026年４月１日～2026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	%
2027年３月期中間期	72,968	12.5	4,277	△35.1	2,994	△50.5	1,830	△55.5
2026年３月期中間期	64,882	3.6	6,590	11.2	6,055	14.8	4,114	17.4

（注）包括利益 2027年３月期中間期　1,952百万円（△49.7%）　2026年３月期中間期　3,879百万円（0.1%）

	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
2027年３月期中間期	54.14	―
2026年３月期中間期	121.40	―

（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月期中間期	214,166	58,974	26.9
2026年３月期	185,567	58,220	30.6

（参考）自己資本　　2027年３月期中間期　57,716百万円　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	―	16.00			
2027年３月期（予想）			―	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）当中間期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11ページ「２．中間連結財務諸表及び主な注記　（４）中間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）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）	2027年３月期中間期	33,911,219株	2026年３月期	33,911,219株
②　期末自己株式数	2027年３月期中間期	86,814株	2026年３月期	15,779株
③　期中平均株式数（中間期）	2027年３月期中間期	33,806,836株	2026年３月期中間期	33,893,060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。

（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2026年12月３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 …… 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．中間連結財務諸表及び主な注記 …… 6
（１）中間連結貸借対照表 …… 6
（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 …… 8
中間連結損益計算書 …… 8
中間連結包括利益計算書 …… 9
（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書 …… 10
（４）中間連結財務諸表に関する注記事項 …… 11
（連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記） …… 11
（継続企業の前提に関する注記） …… 11
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 11
（セグメント情報等の注記） …… 11

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、ストック型ビジネスにおいて、賃貸・運営事業は株式会社WOOC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。一方で、フロー型ビジネスにおいて、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益となり、住宅販売事業も減益となりました。また、その他事業は、豪州での分譲住宅開発プロジェクトにおいて棚卸資産評価損を計上したことにより減益となりました。この結果、売上高729億68百万円（前年同期比12.5％増）、営業利益42億77百万円（同35.1％減）、経常利益29億94百万円（同50.5％減）、親会社株主に帰属する中間純利益18億30百万円（同55.5％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）

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率（％）
売上高	64,882	72,968	8,086	12.5
売上総利益	15,940	14,983	△956	△6.0
販売費及び一般管理費	9,349	10,706	1,356	14.5
営業利益	6,590	4,277	△2,313	△35.1
経常利益	6,055	2,994	△3,060	△50.5
親会社株主に帰属する中間純利益	4,114	1,830	△2,284	△55.5

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

なお、当中間連結会計期間より、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すが、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、新築マンションの引渡戸数が増加した一方で、リノベーションマンションの引渡戸数が減少し、売上総利益率も低下したこと等から、売上高204億52百万円（前年同期比1.0％減）、セグメント利益６億２百万円（同42.1％減）を計上いたしました。

＜住宅販売事業の業績＞

（単位：百万円）

		前中間期	当中間期	前年同期比	増減率（％）
売上高		20,668	20,452	△215	△1.0
	新築マンション・一戸建	8,122	10,014	1,892	23.3
	リノベーションマンション	12,067	9,998	△2,068	△17.1
	その他	478	438	△39	△8.3
セグメント利益		1,040	602	△437	△42.1

※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	107	7,076	25.1	147	8,926	22.9
リノベーションマンション	124	11,977	17.4	89	9,897	14.9

※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	276	217	78.6
	リノベーションマンション	219	97	44.3

＜完成在庫＞　（2026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	190	132	△58
	（うち未契約完成在庫）	(173)	(119)	(△54)

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、収益不動産等の減収に加え、前年同期に高収益物件の引渡があった反動等から、売上高207億７百万円（前年同期比10.6%減）、セグメント利益39億27百万円（同24.4%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）

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率（%）
売上高	23,155	20,707	△2,448	△10.6
収益不動産等	23,085	20,476	△2,609	△11.3
その他	69	231	161	231.0
セグメント利益	5,193	3,927	△1,265	△24.4

※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。

＜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（うち一棟物件）	9	19,920	27.0	10	19,302	24.1

※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４～９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、新規開業施設の開業準備費用を計上したこと等から、売上高106億49百万円（前年同期比5.1%増）、セグメント利益22億40百万円（同2.5%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）

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率（%）
売上高	10,137	10,649	512	5.1
セグメント利益	2,297	2,240	△56	△2.5

＜アパートメントホテル運営状況＞

	前中間期	当中間期
運営施設数（棟）	27	28
客室数（室）	1,434	1,500
客室稼働率（%）	76.9	73.4
平均客室単価（千円）	50	54

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WOOC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126億13百万円（前年同期比58.6%増）、セグメント利益４億67百万円（同53.7%増）を計上いたしました。

＜賃貸・運営事業の業績＞　（単位：百万円）

		前中間期	当中間期	前年同期比	増減率（%）
売上高		7,951	12,613	4,661	58.6
	不動産賃貸	－	126	126	－
	不動産賃貸管理・運営	7,951	12,486	4,534	57.0
セグメント利益		304	467	163	53.7

＜住宅サブリース運営状況＞

	前中間期	当中間期
受託戸数（戸）	9,414	10,314
空室率（%）	2.6	2.1

※株式会社WOOCの連結子会社化に伴い、当中間期には同社の数値（受託戸数1,011戸）を含んでおります。

＜シェアオフィス運営状況＞

	前中間期	当中間期
拠点数（施設）	9	227
稼働率（%）	94.4	91.9

※株式会社WOOCの連結子会社化に伴い、当中間期には同社の数値（拠点数211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、工事事業において建築費高騰を背景としてリノベーション需要が増加し、受注が拡大したこと等により増収となりました。また、海外事業において豪州での分譲住宅開発プロジェクトの引渡を開始したことにより増収となった一方で、棚卸資産評価損を計上したこと等から、売上高93億29百万円（前年同期比153.0%増）、セグメント損失12億58百万円（前年同期はセグメント損失７億39百万円）を計上いたしました。

＜その他事業の業績＞　（単位：百万円）

		前中間期	当中間期	前年同期比	増減率（%）
売上高		3,688	9,329	5,641	153.0
	工事事業	3,514	4,812	1,297	36.9
	海外事業	173	4,517	4,344	－
セグメント利益又はセグメント損失（△）		△739	△1,258	△519	－
	工事事業	△237	160	398	－
	海外事業	△501	△1,419	△917	－

（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2,141億66百万円となり、前連結会計年度末比285億99百万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1,551億91百万円となり、前連結会計年度末比278億45百万円増加いたしました。これは主に未払金（流動負債その他）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。

当中間連結会計期間末の純資産合計は589億74百万円となり、前連結会計年度末比７億53百万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、344億23百万円となりました。〔前中間連結会計期間末は283億15百万円〕

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、主に棚卸資産が172億24百万円増加したことや、未払金が25億29百万円減少したことから、215億10百万円の資金の減少となりました。〔前中間連結会計期間は49億69百万円の減少〕

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４億88百万円あったことや、関係会社株式の取得による支出が11億75百万円あったことから、23億67百万円の資金の減少となりました。〔前中間連結会計期間は４億86百万円の減少〕

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168億97百万円あった一方で、短期借入金が198億88百万円増加したことや、長期借入れによる収入が300億70百万円あったことから、332億42百万円の資金の増加となりました。〔前中間連結会計期間は60億３百万円の増加〕

（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．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 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,148	34,423
受取手形、売掛金及び契約資産	5,493	4,170
販売用不動産	63,189	85,671
仕掛販売用不動産	66,800	61,248
その他の棚卸資産	105	99
その他	5,915	7,615
貸倒引当金	△30	△43
流動資産合計	166,621	193,184
固定資産		
有形固定資産	6,835	7,382
無形固定資産	1,438	1,315
投資その他の資産		
投資有価証券	397	1,711
長期貸付金	920	1,402
繰延税金資産	1,965	1,606
その他	7,673	7,870
貸倒引当金	△286	△306
投資その他の資産合計	10,671	12,283
固定資産合計	18,945	20,981
資産合計	185,567	214,166

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,459	1,729
電子記録債務	3,825	3,417
短期借入金	11,344	31,232
１年内返済予定の長期借入金	27,215	27,883
債権流動化債務	2,000	2,000
未払法人税等	2,451	1,051
賞与引当金	1,888	1,481
役員賞与引当金	137	66
不動産特定共同事業出資受入金	4,710	6,900
その他	9,139	6,249
流動負債合計	65,171	82,011
固定負債		
長期借入金	57,009	68,392
不動産特定共同事業出資受入金	550	－
その他	4,615	4,788
固定負債合計	62,175	73,180
負債合計	127,346	155,191
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,820	5,857
利益剰余金	45,431	46,007
自己株式	△7	△83
株主資本合計	56,244	56,781
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	604	934
その他の包括利益累計額合計	604	934
非支配株主持分	1,371	1,257
純資産合計	58,220	58,974
負債純資産合計	185,567	214,166

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
売上高	64,882	72,968
売上原価	48,942	57,985
売上総利益	15,940	14,983
販売費及び一般管理費	9,349	10,706
営業利益	6,590	4,277
営業外収益		
受取利息	39	94
受取配当金	516	6
持分法による投資利益	62	－
その他	8	14
営業外収益合計	627	116
営業外費用		
支払利息	677	1,037
投資有価証券評価損	330	－
持分法による投資損失	－	10
その他	155	350
営業外費用合計	1,163	1,399
経常利益	6,055	2,994
特別利益		
固定資産売却益	2	－
特別利益合計	2	－
特別損失		
固定資産除却損	11	1
その他	1	－
特別損失合計	13	1
税金等調整前中間純利益	6,044	2,993
法人税、住民税及び事業税	2,038	984
法人税等調整額	△43	359
法人税等合計	1,994	1,344
中間純利益	4,049	1,649
非支配株主に帰属する中間純損失（△）	△65	△180
親会社株主に帰属する中間純利益	4,114	1,830

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
中間純利益	4,049	1,649
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△170	303
その他の包括利益合計	△170	303
中間包括利益	3,879	1,952
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	3,946	2,160
非支配株主に係る中間包括利益	△66	△207

（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　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026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	6,044	2,993
減価償却費	177	282
のれん償却額	－	62
貸倒引当金の増減額（△は減少）	102	15
賞与引当金の増減額（△は減少）	△332	△406
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	△39	△70
受取利息及び受取配当金	△556	△101
支払利息	677	1,037
為替差損益（△は益）	2	130
持分法による投資損益（△は益）	△62	10
投資有価証券評価損益（△は益）	330	－
売上債権及び契約資産の増減額（△は増加）	875	1,322
棚卸資産の増減額（△は増加）	△10,175	△17,224
未収入金の増減額（△は増加）	3,029	△1,368
仕入債務の増減額（△は減少）	△1,562	△1,138
未払金の増減額（△は減少）	△743	△2,529
未払消費税等の増減額（△は減少）	361	△389
その他	△684	△844
小計	△2,555	△18,219
利息及び配当金の受取額	563	82
利息の支払額	△676	△1,036
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△2,300	△2,337
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,969	△21,510
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	△199	△488
無形固定資産の取得による支出	△241	△122
投資有価証券の取得による支出	－	△125
関係会社株式の取得による支出	－	△1,175
貸付けによる支出	△232	△479
その他	186	23
投資活動によるキャッシュ・フロー	△486	△2,367
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）	△2,512	19,888
長期借入れによる収入	18,245	30,070
長期借入金の返済による支出	△9,541	△16,897
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	6,110	4,750
不動産特定共同事業出資返還による支出	△5,550	△3,110
自己株式の取得による支出	△0	△199
配当金の支払額	△713	△1,253
その他	△33	△4
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,003	33,242
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	△89
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	548	9,274
現金及び現金同等物の期首残高	27,767	25,148
現金及び現金同等物の中間期末残高	28,315	34,423

（４）中間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）

当中間連結会計期間より、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。

（セグメント情報等の注記）

Ⅰ　前中間連結会計期間（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					
	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	20,517	22,049	10,137	556	3,259	56,520
その他の収益（注）２	150	627	－	7,394	188	8,361
外部顧客への売上高	20,668	22,677	10,137	7,951	3,447	64,882
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	478	－	－	240	718
計	20,668	23,155	10,137	7,951	3,688	65,600
セグメント利益又はセグメント損失（△）	1,040	5,193	2,297	304	△739	8,095

	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	△718	－
計	△718	64,882
セグメント利益又はセグメント損失（△）	△1,504	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△1,504百万円には、セグメント間取引消去△19百万円、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。

Ⅱ　当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026年９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	20,273	18,858	10,647	2,544	8,807	61,130
その他の収益（注）２	179	1,513	－	9,942	202	11,837
外部顧客への売上高	20,452	20,371	10,647	12,486	9,010	72,968
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	335	1	126	319	783
計	20,452	20,707	10,649	12,613	9,329	73,752
セグメント利益又はセグメント損失（△）	602	3,927	2,240	467	△1,258	5,979

	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	－	61,130
その他の収益（注）２	－	11,837
外部顧客への売上高	－	72,968
セグメント間の内部売上高又は振替高	△783	－
計	△783	72,968
セグメント利益又はセグメント損失（△）	△1,701	4,277

（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△1,701百万円には、セグメント間取引消去△38百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,663百万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。

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）

当中間連結会計期間より、「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、前中間連結会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。