



## 2025年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年5月12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  
 定時株主総会開催予定日 2025年6月24日 配当支払開始予定日 2025年6月25日  
 有価証券報告書提出予定日 2025年6月20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. 2025年3月期の連結業績（2024年4月1日～2025年3月31日）

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期	129,528	4.0	9,452	27.3	7,943	18.9	5,323	24.4
2024年3月期	124,588	1.0	7,422	50.7	6,681	49.5	4,278	21.4

(注) 包括利益 2025年3月期 5,118百万円 (16.4%) 2024年3月期 4,398百万円 (△12.9%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2025年3月期	157.09	—	11.3	4.5	7.3
2024年3月期	126.33	—	10.0	4.0	6.0

(参考) 持分法投資損益 2025年3月期 77百万円 2024年3月期 38百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年3月期	176,849	50,318	27.9	1,455.07
2024年3月期	173,333	45,602	25.7	1,317.35

(参考) 自己資本 2025年3月期 49,314百万円 2024年3月期 44,628百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年3月期	△3,544	△1,025	△1,983	27,767
2024年3月期	△9,314	△956	11,033	34,381

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2024年3月期	—	5.00	—	15.00	20.00	677	15.8	1.6
2025年3月期	—	9.00	—	21.00	30.00	1,016	19.1	2.2
2026年3月期(予想)	—	11.00	—	27.00	38.00		19.8	

(注) 1. 2025年3月期の第2四半期末配当金9円00銭には、記念配当（創業50周年）2円00銭を含んでおります。

2. 2025年3月期の期末配当金については、20円00銭から21円00銭に変更しております。

詳細については、本日開示しております「2025年3月期通期連結業績予想と実績値の差異及び剰余金の配当（増配）に関するお知らせ」をご覧ください。

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

※ 注記事項

（1）期中における連結範囲の重要な変更：無

（2）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14ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更に関する注記）」をご覧ください。

（3）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

2025年3月期	33,911,219株	2024年3月期	33,911,219株
2025年3月期	20,054株	2024年3月期	34,082株
2025年3月期	33,887,744株	2024年3月期	33,870,774株

（参考）個別業績の概要

2025年3月期の個別業績（2024年4月1日～2025年3月31日）

（1）個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期	110,092	3.8	9,305	60.6	8,110	44.6	3,633	△2.7
2024年3月期	106,027	2.9	5,795	37.2	5,608	53.2	3,733	△24.2

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期	107.23	—
2024年3月期	110.23	—

（2）個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年3月期	160,698	44,064	27.4	1,300.17
2024年3月期	156,974	41,232	26.3	1,217.11

（参考）自己資本 2025年3月期 44,064百万円 2024年3月期 41,232百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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6ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」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5月23日（金）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) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	5
(4) 今後の見通し .....	6
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
連結損益計算書 .....	9
連結包括利益計算書 .....	10
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(会計方針の変更に関する注記) .....	14
(セグメント情報等の注記) .....	14
(1株当たり情報の注記) .....	17
(重要な後発事象の注記) .....	17

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度の経営成績は、前連結会計年度と比較して、レジデンシャル事業及び宿泊事業において増収増益、ソリューション事業において減収増益、工事業において減収減益となりました。ホテル施設運営において訪日外国人旅行者数の増加により好調な事業環境が継続したことに加え、不動産販売においても収益性が改善したことにより、業績は堅調に進捗いたしました。その結果、売上高1,295億28百万円（前連結会計年度比4.0%増）、営業利益94億52百万円（同27.3%増）、経常利益79億43百万円（同18.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益53億23百万円（同24.4%増）を計上し、前連結会計年度比増収増益となりました。

(単位：百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	前連結会計年度比	連結業績予想	連結業績予想比
売上高	124,588	129,528	4,939	134,000	△4,471
営業利益	7,422	9,452	2,029	9,000	452
経常利益	6,681	7,943	1,261	7,800	143
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,278	5,323	1,044	5,200	123

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、新築マンションにおいて戸当たり販売価格が上昇したことにより増収となった一方で、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利益面に影響があったこと等から、売上高484億98百万円（前連結会計年度比11.5%増）、セグメント利益13億17百万円（同113.3%増）を計上いたしました。

## &lt;レジデンシャル事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高	43,489	48,498	5,009	11.5
新築マンション・一戸建販売	23,349	28,513	5,164	22.1
リノベーションマンション販売	19,360	19,203	△156	△0.8
その他（不動産仲介・海外事業等）	779	781	2	0.3
セグメント利益	617	1,317	699	113.3

※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。

## &lt;引渡数・売上高・売上総利益率&gt;

	2024年3月期			2025年3月期		
	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	476	23,076	22.8	486	27,499	24.6
リノベーションマンション	367	19,046	11.8	297	18,980	14.3

※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。

## &lt;完成在庫&gt;

(2025年3月31日現在)

	2024年3月期	2025年3月期	前連結会計年度比
新築マンション (戸)	完成在庫 255	228	△27
	(うち未契約完成在庫) (232)	(206)	(△26)

## 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の減少により減収となった一方で、売上総利益率の改善により増益となったこと等から、売上高479億12百万円（前連結会計年度比2.1%減）、セグメント利益43億37百万円（同67.0%増）を計上いたしました。

## &lt;ソリューション事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高	48,954	47,912	△1,041	△2.1
収益不動産等販売	32,997	31,550	△1,447	△4.4
不動産賃貸管理・運営	15,546	15,655	108	0.7
その他（不動産仲介・海外事業等）	409	706	296	72.3
セグメント利益	2,596	4,337	1,740	67.0

※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。

## &lt;引渡数・売上高・売上総利益率&gt;

	2024年3月期			2025年3月期		
	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)	20	31,648	10.9	14	27,051	16.5

※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に伴う好調な事業環境の継続により平均客室単価が上昇したこと等から、売上高236億86百万円（前連結会計年度比5.9%増）、セグメント利益67億74百万円（同8.1%増）を計上いたしました。

## &lt;宿泊事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高	22,367	23,686	1,319	5.9
ホテル施設販売	6,460	4,066	△2,393	△37.1
ホテル施設運営	15,906	19,619	3,713	23.3
セグメント利益	6,266	6,774	507	8.1

## &lt;ホテル施設（アパートメントホテル）運営状況&gt;

	2024年3月期	2025年3月期
客室稼働率 (%)	74.6	72.7
平均客室単価 (千円)	40	50

## ④工事業

工事業におきましては、オフィス移転・内装工事の受注が減少したこと及び売上総利益率が低下したこと等により、売上高98億11百万円（前連結会計年度比2.2%減）、セグメント損失58百万円（前連結会計年度はセグメント利益2億49百万円）を計上いたしました。

## &lt;工事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高	10,031	9,811	△220	△2.2
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	249	△58	△307	—

## (2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の資産、負債、純資産及び主要経営指標

(単位：百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	前連結会計年度末比
総資産	173,333	176,849	3,516
総負債	127,730	126,531	△1,198
純資産	45,602	50,318	4,715
自己資本比率 (%)	25.7	27.9	2.1
ネット有利子負債	66,342	75,050	8,708
ネットD/Eレシオ (倍)	1.5	1.5	0.0

※ネットD/Eレシオ：(有利子負債－現預金) ÷ 自己資本

## (資産)

当連結会計年度末の資産合計は1,768億49百万円となり、前連結会計年度末比35億16百万円増加いたしました。これは主に、現金及び預金並びに未収入金（流動資産その他）が減少した一方で、販売用不動産が増加したことによるものです。

## (負債)

当連結会計年度末の負債合計は1,265億31百万円となり、前連結会計年度末比11億98百万円減少いたしました。これは主に、長期借入金が増加した一方で、短期借入金及び不動産特定共同事業出資受入金が減少したことによるものです。

## (純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は503億18百万円となり、前連結会計年度末比47億15百万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当期純利益を計上したことによるものです。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は277億67百万円となりました。〔前連結会計年度末は343億81百万円〕

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に税金等調整前当期純利益を79億77百万円計上したことや、未収入金が29億63百万円減少した一方で、棚卸資産が109億99百万円増加したことや、法人税等の支払額が28億27百万円あったことから、35億44百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は93億14百万円の減少〕

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

主に関係会社株式の売却による収入が31百万円あった一方で、無形固定資産の取得による支出が4億16百万円あったことや、投資有価証券の取得による支出が2億2百万円あったことから、10億25百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は9億56百万円の減少〕

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に長期借入れによる収入が355億7百万円あった一方で、短期借入金が37億44百万円減少したことや、長期借入金の返済による支出が299億14百万円あったこと、不動産特定共同事業出資返還による支出が65億50百万円あったことから、19億83百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は110億33百万円の増加〕

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
自己資本比率 (%)	24.8	26.0	25.7	27.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	10.0	10.6	18.5	21.3

※自 己 資 本 比 率 : 自己資本÷総資産

※時 価 ベ ー ス の 自 己 資 本 比 率 : 普通株式時価総額÷総資産

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 普通株式時価総額は、期末株価終値及び自己株式を除く期末発行済株式数より計算しております。

※債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、当社グループ（当社及び当社の関係会社）における不動産販売事業の特性として、営業活動によるキャッシュ・フローが每期大きく変動する可能性があるため、記載しておりません。

(4) 今後の見通し

2026年3月期の業績につきましては、売上高1,520億円（当連結会計年度比17.3%増）、営業利益110億円（同16.4%増）、経常利益96億円（同20.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益65億円（同22.1%増）を見通しております。

詳細は、本日開示しております「2025年3月期 決算説明資料」をご覧ください。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値の向上と株主の皆さまに対する利益還元を経営上の最重要課題と認識しており、配当政策につきましては、株主の皆さまに対する利益還元と継続的な成長に必要となる内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当を継続することを基本方針としております。また、中期経営計画2026における1株当たりの配当金につきましては、持続的な増配をめざす方針としております。

当期（2025年3月期）の配当につきましては、創業50周年を記念して1株当たり2円の記念配当を実施したことを含め、前期実績に比べ1株当たり10円増配し、年間配当金として1株当たり30円といたします。

また、次期（2026年3月期）の配当につきましては、通期の業績見通しを考慮し、年間配当金として1株当たり38円（うち、中間配当は11円）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	34,398	27,928
受取手形、売掛金及び契約資産	3,764	3,964
販売用不動産	52,973	65,635
仕掛販売用不動産	61,263	59,847
その他の棚卸資産	127	65
その他	9,475	7,160
貸倒引当金	△3	△1
流動資産合計	161,999	164,599
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,097	1,344
減価償却累計額	△293	△347
建物及び構築物（純額）	803	997
その他	1,239	1,395
減価償却累計額	△766	△796
その他（純額）	472	598
有形固定資産合計	1,276	1,596
無形固定資産	474	794
投資その他の資産		
投資有価証券	1,256	1,543
長期貸付金	752	754
繰延税金資産	1,331	1,421
その他	6,245	6,301
貸倒引当金	△3	△162
投資その他の資産合計	9,583	9,858
固定資産合計	11,333	12,250
資産合計	173,333	176,849

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,580	3,354
短期借入金	27,600	23,856
1年内返済予定の長期借入金	23,306	21,862
債権流動化債務	2,000	2,000
未払法人税等	2,036	2,300
賞与引当金	1,184	1,532
役員賞与引当金	75	96
不動産特定共同事業出資受入金	6,550	5,000
その他	8,774	6,992
流動負債合計	74,108	66,994
固定負債		
長期借入金	47,226	54,620
不動産特定共同事業出資受入金	2,400	550
その他	3,994	4,365
固定負債合計	53,621	59,536
負債合計	127,730	126,531
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,810	5,815
利益剰余金	33,769	38,279
自己株式	△17	△10
株主資本合計	44,562	49,083
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	66	230
その他の包括利益累計額合計	66	230
非支配株主持分	974	1,004
純資産合計	45,602	50,318
負債純資産合計	173,333	176,849

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高	124,588	129,528
売上原価	100,921	102,222
売上総利益	23,667	27,305
販売費及び一般管理費	16,244	17,853
営業利益	7,422	9,452
営業外収益		
受取利息	26	86
受取配当金	30	6
持分法による投資利益	38	77
その他	99	17
営業外収益合計	194	188
営業外費用		
支払利息	629	1,053
資金調達費用	301	402
その他	5	241
営業外費用合計	935	1,697
経常利益	6,681	7,943
特別利益		
関係会社株式売却益	—	25
子会社清算益	—	23
特別利益合計	—	49
特別損失		
固定資産除却損	6	14
その他	1	—
特別損失合計	8	14
税金等調整前当期純利益	6,673	7,977
法人税、住民税及び事業税	1,923	3,137
法人税等調整額	504	△90
法人税等合計	2,428	3,047
当期純利益	4,245	4,930
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△33	△392
親会社株主に帰属する当期純利益	4,278	5,323

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	4,245	4,930
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	153	187
その他の包括利益合計	153	187
包括利益	4,398	5,118
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,433	5,487
非支配株主に係る包括利益	△34	△369

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	5,000	5,808	30,134	△1	40,941
当期変動額					
剰余金の配当			△644		△644
親会社株主に帰属する当期純利益			4,278		4,278
自己株式の処分		2		13	15
自己株式の取得				△29	△29
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	2	3,634	△16	3,620
当期末残高	5,000	5,810	33,769	△17	44,562

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△88	△88	659	41,512
当期変動額				
剰余金の配当				△644
親会社株主に帰属する当期純利益				4,278
自己株式の処分				15
自己株式の取得				△29
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	154	154	314	469
当期変動額合計	154	154	314	4,090
当期末残高	66	66	974	45,602

当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	5,000	5,810	33,769	△17	44,562
当期変動額					
剰余金の配当			△813		△813
親会社株主に帰属する当期純利益			5,323		5,323
自己株式の処分		4		7	12
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	4	4,510	7	4,521
当期末残高	5,000	5,815	38,279	△10	49,083

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	66	66	974	45,602
当期変動額				
剰余金の配当				△813
親会社株主に帰属する当期純利益				5,323
自己株式の処分				12
自己株式の取得				△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	164	164	29	193
当期変動額合計	164	164	29	4,715
当期末残高	230	230	1,004	50,318

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	6,673	7,977
減価償却費	320	341
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△21	157
賞与引当金の増減額 (△は減少)	162	347
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	0	21
受取利息及び受取配当金	△56	△93
支払利息	629	1,053
持分法による投資損益 (△は益)	△38	△77
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△25
子会社清算損益 (△は益)	—	△23
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△267	△199
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△7,891	△10,999
未収入金の増減額 (△は増加)	△5,367	2,963
仕入債務の増減額 (△は減少)	△4,501	773
未払金の増減額 (△は減少)	1,268	△396
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,003	△1,080
その他	△640	△488
小計	△8,727	252
利息及び配当金の受取額	45	80
利息の支払額	△624	△1,049
法人税等の支払額	△8	△2,827
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△9,314</b>	<b>△3,544</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△65	△282
無形固定資産の取得による支出	△86	△416
投資有価証券の取得による支出	△213	△202
貸付けによる支出	△680	△15
関係会社株式の売却による収入	—	31
その他	89	△138
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△956</b>	<b>△1,025</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△6,773	△3,744
長期借入れによる収入	38,872	35,507
長期借入金の返済による支出	△22,423	△29,914
債権流動化債務の純増減額 (△は減少)	△900	—
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	8,950	3,150
不動産特定共同事業出資返還による支出	△6,313	△6,550
配当金の支払額	△643	△810
自己株式の取得による支出	△29	△0
非支配株主からの払込みによる収入	297	386
その他	△3	△8
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>11,033</b>	<b>△1,983</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	77	△60
<b>現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)</b>	<b>841</b>	<b>△6,613</b>
現金及び現金同等物の期首残高	33,540	34,381
現金及び現金同等物の期末残高	34,381	27,767

(5) 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。

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等の注記)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「レジデンシャル事業」「ソリューション事業」「宿泊事業」「工事業」の4つを報告セグメントとしております。

「レジデンシャル事業」は、新築マンション・一戸建販売及びリノベーションマンション販売等を行っております。「ソリューション事業」は、収益不動産等販売及び不動産賃貸管理・運営等を行っております。「宿泊事業」は、ホテル施設販売及び運営並びにアウトドアリゾートの企画・運営等を行っております。「工事業」は、オフィス移転・内装工事、建築・リノベーション工事、マンションギャラリー設営工事等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報  
前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				
	レジデンシャル事業	ソリューション事業	宿泊事業	工事業業	計
売上高					
顧客との契約から生じる収益	43,116	33,464	22,367	9,719	108,667
その他の収益(注)2	372	15,488	—	59	15,921
外部顧客への売上高	43,489	48,953	22,367	9,778	124,588
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	0	252	254
計	43,489	48,954	22,367	10,031	124,843
セグメント利益	617	2,596	6,266	249	9,730
セグメント資産	63,707	50,280	23,569	4,876	142,433
その他の項目					
減価償却費	61	52	114	60	289
減損損失	—	1	0	—	2
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	45	42	6	75	170

	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)3
売上高		
顧客との契約から生じる収益	—	108,667
その他の収益(注)2	—	15,921
外部顧客への売上高	—	124,588
セグメント間の内部売上高又は振替高	△254	—
計	△254	124,588
セグメント利益	△2,308	7,422
セグメント資産	30,899	173,333
その他の項目		
減価償却費	31	320
減損損失	△0	1
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2	172

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△2,308百万円には、セグメント間取引消去13百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△2,321百万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連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額30,899百万円には、セグメント間取引消去△1,914百万円、全社資産32,813百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額31百万円には、セグメント間取引消去△10百万円、全社資産に係る償却額41百万円が含まれております。
- (4) 減損損失の調整額△0百万円は、セグメント間取引消去であります。
- (5) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額2百万円には、セグメント間取引消去△6百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社でのソフトウェア及び本社等に係る設備投資額9百万円が含まれております。

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. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(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	48,194	18,639	23,682	9,397	99,913
その他の収益(注)2	304	29,271	—	39	29,614
外部顧客への売上高	48,498	47,910	23,682	9,436	129,528
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	2	4	374	380
計	48,498	47,912	23,686	9,811	129,909
セグメント利益又はセグメント損失(△)	1,317	4,337	6,774	△58	12,371
セグメント資産	63,856	58,529	22,677	4,291	149,354
その他の項目					
減価償却費	66	61	99	70	298
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	416	74	128	61	681

	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)3
売上高		
顧客との契約から生じる収益	—	99,913
その他の収益(注)2	—	29,614
外部顧客への売上高	—	129,528
セグメント間の内部売上高又は振替高	△380	—
計	△380	129,528
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△2,918	9,452
セグメント資産	27,495	176,849
その他の項目		
減価償却費	43	341
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	309	990

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△2,918百万円には、セグメント間取引消去4百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△2,923百万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連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額27,495百万円には、セグメント間取引消去△563百万円、全社資産28,058百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額43百万円には、セグメント間取引消去△10百万円、全社資産に係る償却額53百万円が含まれております。

- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額309百万円には、セグメント間取引消去△19百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社でのソフトウェア及び本社等に係る設備投資額329百万円が含まれております。
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、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

## (1株当たり情報の注記)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	1,317.35	1,455.07
1株当たり当期純利益(円)	126.33	157.09

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり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. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	4,278	5,323
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当期純利益(百万円)	4,278	5,323
普通株式に係る期中平均株式数(株)	33,870,774	33,887,744

## (重要な後発事象の注記)

該当事項はありません。