



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5月9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 2024年6月25日 配当支払開始予定日 2024年6月26日
 有価証券報告書提出予定日 2024年6月25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. 2024年3月期の連結業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	124,588	1.0	7,422	50.7	6,681	49.5	4,278	21.4
2023年3月期	123,374	14.9	4,924	46.9	4,469	71.2	3,524	106.9

(注) 包括利益 2024年3月期 4,398百万円 (△12.9%) 2023年3月期 5,051百万円 (181.1%)

	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	%	%	%
2024年3月期	126.33	—	10.0	4.0	6.0
2023年3月期	104.78	—	9.2	3.0	4.0

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 38百万円 2023年3月期 57百万円

(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
2024年3月期	173,333	45,602	25.7	1,317.35
2023年3月期	157,384	41,512	26.0	1,205.03

(参考) 自己資本 2024年3月期 44,628百万円 2023年3月期 40,852百万円

(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
2024年3月期	△9,314	△956	11,033	34,381
2023年3月期	△2,748	△634	3,885	33,540

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	%	%
2023年3月期	—	0.00	—	14.00	14.00	474	13.4	1.2
2024年3月期	—	5.00	—	15.00	20.00	677	15.8	1.6
2025年3月期(予想)	—	9.00	—	17.00	26.00		18.7	

(注) 1. 2024年3月期の期末配当金については、13円から15円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「2024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。
 2. 2025年3月期(予想)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。

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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	134,000	7.6	8,000	7.8	6,900	3.3	4,700	9.8	138.74

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有
新規 1社 （社名）CU Investment 1 LLC

(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：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

(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

2024年3月期	33,911,219株	2023年3月期	33,911,219株
2024年3月期	34,082株	2023年3月期	9,413株
2024年3月期	33,870,774株	2023年3月期	33,639,659株

(参考) 個別業績の概要

2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	106,027	2.9	5,795	37.2	5,608	53.2	3,733	△24.2
2023年3月期	103,017	5.4	4,222	△4.4	3,659	13.4	4,926	151.4

	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
2024年3月期	110.23	—
2023年3月期	146.45	—

(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
2024年3月期	156,974	41,232	26.3	1,217.11
2023年3月期	145,925	38,156	26.1	1,125.51

(参考) 自己資本 2024年3月期 41,232百万円 2023年3月期 38,156百万円

※ 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2024年5月24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
(セグメント情報)	14
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
4. その他	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、ソリューション事業及び工事業において減収減益、レジデンシャル事業において増収減益となった一方で、宿泊事業においてインバウンド需要の増加に伴い事業環境が改善したこと等から増収増益となりました。その結果、売上高1,245億88百万円（前連結会計年度比1.0%増）、営業利益74億22百万円（同50.7%増）、経常利益66億81百万円（同49.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益42億78百万円（同21.4%増）を計上いたしました。

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024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	123,374	124,588	1,214	125,000	△411
営業利益	4,924	7,422	2,498	6,500	922
経常利益	4,469	6,681	2,211	5,700	981
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,524	4,278	754	3,800	478

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、前期に豪州での分譲住宅の引渡があった一方で、新築マンション及びリノベーションマンションの引渡戸数が増加したことから増収となりましたが、利益面においては、販売が長期化する一部完成在庫に対する棚卸資産評価損を計上したこと等により減益となったことから、売上高434億89百万円（前連結会計年度比5.9%増）、セグメント利益6億17百万円（同64.9%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)

	2023年3月期	2024年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高	41,052	43,489	2,436	5.9
新築マンション・一戸建販売	21,979	23,349	1,369	6.2
リノベーションマンション販売	16,467	19,360	2,892	17.6
その他（不動産仲介・海外事業等）	2,605	779	△1,825	△70.1
セグメント利益	1,762	617	△1,144	△64.9

※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>

	2023年3月期			2024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	427	20,061	22.5	476	23,076	22.8
リノベーションマンション	313	16,071	13.4	367	19,046	11.8

※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。

<完成在庫>

(2024年3月31日現在)

	2023年3月期	2024年3月期	前連結会計年度比
新築マンション (戸)	完成在庫 321	255	△66
	(うち未契約完成在庫) (293)	(232)	(△61)

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減収となっ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489億54百万円（前連結会計年度比12.6%減）、セグメント利益25億96百万円（同51.8%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)

	2023年3月期	2024年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高	55,980	48,954	△7,026	△12.6
収益不動産等販売	39,788	32,997	△6,790	△17.1
不動産賃貸管理・運営	15,784	15,546	△238	△1.5
その他（不動産仲介等）	407	409	2	0.6
セグメント利益	5,386	2,596	△2,789	△51.8

※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>

	2023年3月期			2024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)	25	35,564	15.6	20	31,648	10.9

※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、インバウンド需要の増加に伴い事業環境が改善したことから、ホテル施設運営において平均客室単価・稼働率が改善したこと及びホテル施設販売において高収益施設の引渡があったこと等により、売上高223億67百万円（前連結会計年度比93.9%増）、セグメント利益62億66百万円（前連結会計年度はセグメント損失9億9百万円）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高	11,536	22,367	10,831	93.9
ホテル施設販売	6,015	6,460	445	7.4
ホテル施設運営	5,520	15,906	10,385	188.1
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	△909	6,266	7,175	—

④工事業

工事業におきましては、前期に大型案件があったことの反動等により、売上高100億31百万円（前連結会計年度比34.6%減）、セグメント利益2億49百万円（同64.1%減）を計上いたしました。

<工事業の業績>

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	前連結会計年度比	増減率 (%)
売上高	15,343	10,031	△5,311	△34.6
セグメント利益	695	249	△446	△64.1

(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)

	2023年3月期	2024年3月期	前連結会計年度末比
総資産	157,384	173,333	15,948
総負債	115,871	127,730	11,858
純資産	41,512	45,602	4,090
自己資本比率 (%)	26.0	25.7	△0.2
ネット有利子負債	57,358	66,342	8,983
ネットD/Eレシオ (倍)	1.4	1.5	0.1

※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1,733億33百万円となり、前連結会計年度末比159億48百万円増加いたしました。これは主に仕掛販売用不動産が増加したことによるものです。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は1,277億30百万円となり、前連結会計年度末比118億58百万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)

当連結会計年度末の純資産合計は456億2百万円となり、前連結会計年度末比40億90百万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343億81百万円となりました。〔前連結会計年度末は335億40百万円〕

(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66億73百万円計上した一方で、棚卸資産が78億91百万円増加したこと及び未収入金が53億67百万円増加したことから、93億14百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は27億48百万円の減少〕

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

主に貸付けによる支出が6億80百万円あったこと及び投資有価証券の取得による支出が2億13百万円あったことから、9億56百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は6億34百万円の減少〕

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に長期借入金の返済による支出が224億23百万円あった一方で、長期借入れによる収入が388億72百万円あったことから、110億33百万円の資金の増加となりました。〔前連結会計年度は38億85百万円の増加〕

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率 (%)	24.0	24.8	26.0	25.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	10.5	10.0	10.6	18.5
債務償還年数 (年)	3.7	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	39.7	—	—	—

※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

※債務償還年数：有利子負債÷キャッシュ・フロー

※インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー÷利払い

(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。

3. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

4. キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

5. 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

※2022年3月期、2023年3月期及び2024年3月期の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、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。なお、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・フローが毎期大きく変動する可能性があります。

(4) 今後の見通し

2025年3月期の業績につきましては、売上高1,340億円（当連結会計年度比7.6%増）、営業利益80億円（同7.8%増）、経常利益69億円（同3.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益47億円（同9.8%増）を見通しております。

詳細は、本日開示しております「2024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な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（2023年3月期～2027年3月期）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（2024年3月期）の配当につきましては、前期実績に比べ1株当たり6円増配し、年間配当金として1株当たり20円といたします。

次期（2025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1株当たり4円増配の24円の普通配当とし、また当社は2024年2月をもちまして創業50周年を迎えたことから、株主の皆さまのご支援に感謝の意を表し1株当たり2円の記念配当を実施することを予定しております。これにより、中間配当金9円（普通配当7円、記念配当2円）、期末配当金17円（普通配当17円）の年間配当金26円（普通配当24円、記念配当2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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,544	34,398
受取手形、売掛金及び契約資産	3,497	3,764
販売用不動産	55,690	52,973
仕掛販売用不動産	50,039	61,263
その他の棚卸資産	114	127
その他	3,369	9,475
貸倒引当金	△0	△3
流動資産合計	146,253	161,999
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,073	1,097
減価償却累計額	△241	△293
建物及び構築物（純額）	832	803
その他	1,261	1,239
減価償却累計額	△696	△766
その他（純額）	564	472
有形固定資産合計	1,397	1,276
無形固定資産	517	474
投資その他の資産		
投資有価証券	1,132	1,256
長期貸付金	66	752
繰延税金資産	1,832	1,331
その他	6,211	6,245
貸倒引当金	△25	△3
投資その他の資産合計	9,216	9,583
固定資産合計	11,131	11,333
資産合計	157,384	173,333

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,081	2,580
短期借入金	34,315	27,600
1年内返済予定の長期借入金	9,121	23,306
債権流動化債務	2,900	2,000
未払法人税等	97	2,036
賞与引当金	1,022	1,184
役員賞与引当金	74	75
不動産特定共同事業出資受入金	6,313	6,550
その他	6,385	8,774
流動負債合計	67,311	74,108
固定負債		
長期借入金	44,562	47,226
不動産特定共同事業出資受入金	—	2,400
その他	3,997	3,994
固定負債合計	48,560	53,621
負債合計	115,871	127,730
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	33,769
自己株式	△1	△17
株主資本合計	40,941	44,562
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△88	66
その他の包括利益累計額合計	△88	66
非支配株主持分	659	974
純資産合計	41,512	45,602
負債純資産合計	157,384	173,333

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	123,374	124,588
売上原価	103,249	100,921
売上総利益	20,124	23,667
販売費及び一般管理費	15,199	16,244
営業利益	4,924	7,422
営業外収益		
受取利息	5	26
受取配当金	511	30
持分法による投資利益	57	38
為替差益	—	49
貸倒引当金戻入額	4	24
その他	74	24
営業外収益合計	653	194
営業外費用		
支払利息	567	629
資金調達費用	393	301
その他	147	5
営業外費用合計	1,108	935
経常利益	4,469	6,681
特別損失		
固定資産除却損	0	6
減損損失	184	1
子会社清算損	1,280	—
特別損失合計	1,465	8
税金等調整前当期純利益	3,004	6,673
法人税、住民税及び事業税	104	1,923
過年度法人税等	△58	—
法人税等調整額	△658	504
法人税等合計	△612	2,428
当期純利益	3,616	4,245
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	92	△33
親会社株主に帰属する当期純利益	3,524	4,278

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	3,616	4,245
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	1,435	153
その他の包括利益合計	1,435	153
包括利益	5,051	4,398
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,965	4,433
非支配株主に係る包括利益	86	△34

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	5,722	26,846	△13	37,556
当期変動額					
剰余金の配当			△237		△237
親会社株主に帰属する当期純利益			3,524		3,524
自己株式の処分		86		69	155
自己株式の取得				△58	△58
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	86	3,287	11	3,384
当期末残高	5,000	5,808	30,134	△1	40,941

	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	△1,529	△1,529	580	36,607
当期変動額				
剰余金の配当				△237
親会社株主に帰属する当期純利益				3,524
自己株式の処分				155
自己株式の取得				△58
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,441	1,441	79	1,520
当期変動額合計	1,441	1,441	79	4,905
当期末残高	△88	△88	659	41,512

当連結会計年度 (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

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,004	6,673
減価償却費	275	320
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△8	△21
賞与引当金の増減額 (△は減少)	316	162
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	15	0
受取利息及び受取配当金	△516	△56
支払利息	567	629
子会社清算損益 (△は益)	1,280	—
持分法による投資損益 (△は益)	△57	△38
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△1,684	△267
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△8,834	△7,891
未収入金の増減額 (△は増加)	△84	△5,367
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,202	△4,501
未払金の増減額 (△は減少)	110	1,268
前受金及び契約負債の増減額 (△は減少)	549	149
その他	609	213
小計	△2,254	△8,727
利息及び配当金の受取額	515	45
利息の支払額	△569	△624
法人税等の支払額	△439	△8
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,748	△9,314
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	△367	△65
無形固定資産の取得による支出	△322	△86
投資有価証券の取得による支出	—	△213
投資有価証券の償還による収入	—	100
貸付けによる支出	—	△680
その他	55	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△634	△956
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)	511	△6,773
長期借入れによる収入	35,477	38,872
長期借入金の返済による支出	△29,708	△22,423
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	6,313	8,950
不動産特定共同事業出資返還による支出	△8,354	△6,313
配当金の支払額	△237	△643
自己株式の取得による支出	△58	△29
非支配株主からの払込みによる収入	171	297
その他	△228	△3
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,885	11,033
現金及び現金同等物に係る換算差額	△12	77
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	490	841
現金及び現金同等物の期首残高	33,049	33,540
現金及び現金同等物の期末残高	33,540	34,381

(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。

(セグメント情報)

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 2022年4月1日 至 2023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	40,584	38,445	11,531	14,756	105,317
その他の収益(注)2	467	17,534	—	55	18,056
外部顧客への売上高	41,051	55,979	11,531	14,811	123,374
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	4	531	538
計	41,052	55,980	11,536	15,343	123,912
セグメント利益又はセグメント損失(△)	1,762	5,386	△909	695	6,935
セグメント資産	61,379	35,749	21,767	5,950	124,846
その他の項目					
減価償却費	54	44	89	71	259
減損損失	—	44	5	143	192
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	77	48	347	67	540

	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	—	105,317
その他の収益(注)2	—	18,056
外部顧客への売上高	—	123,374
セグメント間の内部売上高又は振替高	△538	—
計	△538	123,374
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△2,011	4,924
セグメント資産	32,538	157,384
その他の項目		
減価償却費	16	275
減損損失	△8	184
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	167	708

(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△2,011百万円には、セグメント間取引消去△3百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△2,007百万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32,538百万円には、セグメント間取引消去△2,057百万円、全社資産34,595百万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16百万円には、セグメント間取引消去△10百万円、全社資産に係る償却額26百万円が含まれております。
- (4) 減損損失の調整額△8百万円は、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167百万円には、セグメント間取引消去△26百万円、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194百万

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」(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、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 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	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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額(円)	1,205.03	1,317.35
1株当たり当期純利益(円)	104.78	126.33

- (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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,524	4,278
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)	3,524	4,278
普通株式に係る期中平均株式数(株)	33,639,659	33,870,774

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

役員の変動

1. 代表取締役の変動

該当事項はありません。

2. その他の役員の変動(2024年6月25日付)

新任取締役候補

取締役 小池 芳夫