

**【表紙】**

|            |   |
|------------|---|
| 【提出書類】     | 四半期報告書  |
| 【根拠条文】     | 金融商品取引法第24条の4の7第1項  |
| 【提出先】      | 関東財務局長  |
| 【提出日】      | 2023年11月13日   |
| 【四半期会計期間】  | 第55期第2四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日）   |
| 【会社名】      | 株式会社コスモスイニシア  |
| 【英訳名】      | COSMOS INITIA Co.,Ltd.  |
| 【代表者の役職氏名】 | 代表取締役社長 高智 亮大朗  |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都港区芝五丁目34番6号  |
| 【電話番号】     | (03) 5444 - 3220  |
| 【事務連絡者氏名】  | 経理部 部長 森本 拓也  |
| 【最寄りの連絡場所】 | 東京都港区芝五丁目34番6号  |
| 【電話番号】     | (03) 5444 - 3220  |
| 【事務連絡者氏名】  | 経理部 部長 森本 拓也  |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所<br>（東京都中央区日本橋兜町2番1号）<br>株式会社コスモスイニシア西日本支社<br>（大阪市北区中崎西二丁目4番12号） |

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

| 回次   | 第54期<br>第2四半期<br>連結累計期間     | 第55期<br>第2四半期<br>連結累計期間     | 第54期                        |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 会計期間   | 自 2022年4月1日<br>至 2022年9月30日 | 自 2023年4月1日<br>至 2023年9月30日 | 自 2022年4月1日<br>至 2023年3月31日 |
| 売上高 (百万円)  | 44,973                      | 50,087                      | 123,374                     |
| 経常利益又は経常損失 ( ) (百万円)                                     | 1,043                       | 2,041                       | 4,469                       |
| 親会社株主に帰属する四半期<br>(当期)純利益又は親会社株主<br>に帰属する四半期純損失 ( ) (百万円) | 82                          | 1,259                       | 3,524                       |
| 四半期包括利益又は包括利益 (百万円)                                      | 330                         | 1,431                       | 5,051                       |
| 純資産額 (百万円)   | 36,810                      | 42,752                      | 41,512                      |
| 総資産額 (百万円)   | 158,350                     | 157,631                     | 157,384                     |
| 1株当たり四半期(当期)純利<br>益又は1株当たり四半期純損失<br>( ) (円)              | 2.46                        | 37.19                       | 104.78                      |
| 潜在株式調整後1株当たり四半<br>期(当期)純利益 (円)                           | -                           | -                           | -                           |
| 自己資本比率 (%)   | 22.78                       | 26.52                       | 25.96                       |
| 営業活動によるキャッシュ・<br>フロー (百万円)                               | 21,032                      | 7,572                       | 2,748                       |
| 投資活動によるキャッシュ・<br>フロー (百万円)                               | 336                         | 19                          | 634                         |
| 財務活動によるキャッシュ・<br>フロー (百万円)                               | 14,599                      | 1,085                       | 3,885                       |
| 現金及び現金同等物の四半期末<br>(期末)残高 (百万円)                           | 26,314                      | 27,149                      | 33,540                      |

| 回次              | 第54期<br>第2四半期<br>連結会計期間     | 第55期<br>第2四半期<br>連結会計期間     |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 会計期間            | 自 2022年7月1日<br>至 2022年9月30日 | 自 2023年7月1日<br>至 2023年9月30日 |
| 1株当たり四半期純利益 (円) | 48.55                       | 37.94                       |

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり四半期(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【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動は、以下のとおりであります。

（連結子会社）

当第2四半期連結会計期間において、以下の会社を連結子会社としました。

- (1) 名称 CU Investment 1 LLC
- (2) 住所 20720 Ventura Blvd, Suite 300 Woodland Hills, CA 91364
- (3) 代表者 Duck Creek Management LLC
- (4) 出資の総額 7,530,000米ドル
- (5) 事業の内容 米国における中古賃貸アパートのValue-Add事業
- (6) 出資比率 80%（うち間接所有80%）

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当社は2022年度に「中期経営計画2026」（2022年度～2026年度）を策定しており、重点テーマである「事業・財務基盤の強化」「新たな事業創造」「ESG経営の実践」を通じてさらなる企業価値の向上に努めてまいりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の財政状態及び経営成績は以下のとおりであります。

#### 経営成績

当第2四半期連結累計期間の経営成績は、前年同期と比較して、ソリューション事業及び工事業において減収減益となった一方で、レジデンシャル事業及び宿泊事業において増収増益となったこと等から、売上高500億87百万円（前年同期比11.4%増）、営業利益22億77百万円（前年同期は営業損失9億96百万円）、経常利益20億41百万円（前年同期は経常損失10億43百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益12億59百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失82百万円）を計上いたしました。

なお、当社グループでは、販売費及び一般管理費等の固定費は各四半期に概ね均等に発生する一方で、不動産販売においては物件の引渡時に収益を認識するため、物件の引渡時期により四半期ごとの業績に偏重が生じる傾向があります。当連結会計年度における不動産販売の引渡時期が第4四半期連結会計期間に集中する見込みであることから、当第2四半期連結累計期間の売上高及び利益は相対的に小さくなっております。

当連結会計年度における不動産販売事業の契約進捗は、新築マンション及び収益不動産等において順調に進捗していることから、業績は概ね計画通りに推移しております。

（単位：百万円）

|                                       | 前第2四半期 | 当第2四半期 | 前年同期比 | 増減率（%） |
|---------------------------------------|--------|--------|-------|--------|
| 売上高                                   | 44,973 | 50,087 | 5,113 | 11.4   |
| 売上総利益                                 | 6,004  | 9,840  | 3,835 | 63.9   |
| 販売費及び一般管理費                            | 7,001  | 7,563  | 561   | 8.0    |
| 営業利益又は営業損失（ ）                         | 996    | 2,277  | 3,274 |        |
| 経常利益又は経常損失（ ）                         | 1,043  | 2,041  | 3,084 |        |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失（ ） | 82     | 1,259  | 1,342 |        |

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。

a. 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等により、売上高175億47百万円（前年同期比19.6%増）、セグメント利益2億50百万円（前年同期はセグメント損失1億58百万円）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）

|                     | 前第2四半期 | 当第2四半期 | 前年同期比 | 増減率（%） |
|---------------------|--------|--------|-------|--------|
| 売上高                 | 14,669 | 17,547 | 2,877 | 19.6   |
| 新築マンション・一戸建販売       | 8,235  | 8,554  | 319   | 3.9    |
| リノベーションマンション販売      | 6,099  | 8,560  | 2,460 | 40.3   |
| その他（不動産仲介・海外事業等）    | 334    | 432    | 98    | 29.3   |
| セグメント利益又はセグメント損失（ ） | 158    | 250    | 409   |        |

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。

< 引渡数・売上高・売上総利益率 >

|              | 前第2四半期 |          |           | 当第2四半期 |          |           |
|--------------|--------|----------|-----------|--------|----------|-----------|
|              | 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      | 151    | 6,913    | 18.2      | 165    | 8,554    | 22.4      |
| リノベーションマンション | 115    | 5,894    | 15.0      | 155    | 8,390    | 12.7      |

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。

< 契約進捗率 >

（2023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      | 471     | 354    | 75.2     |
|    | リノベーションマンション | 350     | 178    | 50.9     |

< 完成在庫 >

（2023年9月30日現在）

|            |             | 前第2四半期 | 当第2四半期 | 前年同期比 |
|------------|-------------|--------|--------|-------|
| 新築マンション（戸） | 完成在庫        | 312    | 336    | 24    |
|            | （うち未契約完成在庫） | (295)  | (319)  | (24)  |

b. 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、収益不動産等販売の引渡棟数が減少したこと等により、売上高207億43百万円（前年同期比12.8%減）、セグメント利益16億34百万円（同11.3%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）

|             | 前第2四半期 | 当第2四半期 | 前年同期比 | 増減率（%） |
|-------------|--------|--------|-------|--------|
| 売上高         | 23,783 | 20,743 | 3,039 | 12.8   |
| 収益不動産等販売    | 15,798 | 12,941 | 2,856 | 18.1   |
| 不動産賃貸管理・運営  | 7,837  | 7,726  | 111   | 1.4    |
| その他（不動産仲介等） | 147    | 75     | 72    | 49.0   |
| セグメント利益     | 1,842  | 1,634  | 207   | 11.3   |

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を含んでおります。

<引渡数・売上高・売上総利益率>

|                      | 前第2四半期     |              |               | 当第2四半期     |              |               |
|----------------------|------------|--------------|---------------|------------|--------------|---------------|
|                      | 引渡数<br>（棟） | 売上高<br>（百万円） | 売上総利益率<br>（%） | 引渡数<br>（棟） | 売上高<br>（百万円） | 売上総利益率<br>（%） |
| 収益不動産等販売<br>（うち一棟物件） | 11         | 13,445       | 14.3          | 8          | 11,991       | 16.6          |

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。

c. 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稼働が改善したこと及びホテル施設販売において増収となったこと等から、売上高76億49百万円（前年同期比624.6%増）、セグメント利益16億8百万円（前年同期はセグメント損失18億円）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

（単位：百万円）

|                     | 前第2四半期 | 当第2四半期 | 前年同期比 | 増減率（%） |
|---------------------|--------|--------|-------|--------|
| 売上高                 | 1,055  | 7,649  | 6,593 | 624.6  |
| ホテル施設販売             |        | 451    | 451   |        |
| ホテル施設運営             | 1,055  | 7,197  | 6,142 | 581.8  |
| セグメント利益又はセグメント損失（ ） | 1,800  | 1,608  | 3,409 |        |

d. 工事業

工事業におきましては、前年同期に大型案件があったこと等の反動減等により、売上高42億40百万円（前年同期比24.5%減）、セグメント損失1億28百万円（前年同期はセグメント利益61百万円）を計上いたしました。

<工事業の業績>

（単位：百万円）

|                     | 前第2四半期 | 当第2四半期 | 前年同期比 | 増減率（%） |
|---------------------|--------|--------|-------|--------|
| 売上高                 | 5,618  | 4,240  | 1,378 | 24.5   |
| セグメント利益又はセグメント損失（ ） | 61     | 128    | 190   |        |

財政状態

(資産)

当第2四半期連結会計期間末の資産合計は1,576億31百万円となり、前連結会計年度末比2億46百万円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が減少した一方で、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。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末の負債合計は1,148億78百万円となり、前連結会計年度末比9億93百万円減少いたしました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が増加した一方で、支払手形及び買掛金が減少したことによるものです。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末の純資産合計は427億52百万円となり、前連結会計年度末比12億40百万円増加いたしました。これは主に、前連結会計年度に係る株主配当金を支払った一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益を計上したことによるものです。

また、当第2四半期連結会計期間末の自己資本比率は、26.52%となりました。

(単位：百万円)

|           | 前連結会計年度 | 当第2四半期  | 前連結会計年度末比 |
|-----------|---------|---------|-----------|
| 総資産       | 157,384 | 157,631 | 246       |
| 総負債       | 115,871 | 114,878 | 993       |
| 純資産       | 41,512  | 42,752  | 1,240     |
| 自己資本比率(%) | 25.96   | 26.52   | 0.56      |

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期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、271億49百万円となりました。〔前年同四半期連結会計期間末は263億14百万円〕

当第2四半期連結累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、主に税金等調整前四半期純利益を20億40百万円計上した一方で、棚卸資産が76億95百万円増加したことや、仕入債務が33億71百万円減少したことから、75億72百万円の資金の減少となりました。〔前年同四半期連結累計期間は210億32百万円の減少〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に投資有価証券の償還による収入が1億円あった一方で、有形固定資産の取得による支出が69百万円あったことや、無形固定資産の取得による支出が50百万円あったことから、19百万円の資金の減少となりました。〔前年同四半期連結累計期間は3億36百万円の減少〕

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122億30百万円あったことや、短期借入金が8億28百万円減少した一方で、長期借入れによる収入が143億46百万円あったことから、10億85百万円の資金の増加となりました。〔前年同四半期連結累計期間は145億99百万円の増加〕

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第2四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

| 種類   | 発行可能株式総数(株) |
|------|-------------|
| 普通株式 | 505,000,000 |
| 計    | 505,000,000 |

###### 【発行済株式】

| 種類   | 第2四半期会計期間末<br>現在発行数(株)<br>(2023年9月30日) | 提出日現在発行数(株)<br>(2023年11月13日) | 上場金融商品取引所名<br>又は登録認可金融商品<br>取引業協会名 | 内容            |
|------|--|------------------------------|------------------------------------|---------------|
| 普通株式 | 33,911,219                             | 33,911,219                   | 東京証券取引所<br>スタンダード市場                | 単元株式数<br>100株 |
| 計    | 33,911,219                             | 33,911,219                   |                                    |               |

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

| 年月日                      | 発行済株式<br>総数増減数<br>(株) | 発行済株式<br>総数残高<br>(株) | 資本金増減額<br>(百万円) | 資本金残高<br>(百万円) | 資本準備金<br>増減額<br>(百万円) | 資本準備金<br>残高<br>(百万円) |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 2023年7月1日～<br>2023年9月30日 |                       | 33,911,219           |                 | 5,000          |                       | 154                  |



( 5 ) 【大株主の状況】

( 2023年 9月30日現在 )

| 氏名又は名称   | 住所  | 所有株式数<br>(千株) | 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%) |
|--|---|---------------|-----------------------------------|
| 大和ハウス工業株式会社  | 大阪市北区梅田三丁目3番5号  | 21,428        | 63.25                             |
| 時津 昭彦  | 大阪市北区   | 776           | 2.29                              |
| 三津 久直  | 兵庫県淡路市  | 436           | 1.29                              |
| GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL<br>(常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)                       | PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K.<br>(東京都港区六本木六丁目10番1号)                 | 406           | 1.20                              |
| UBS AG LONDON A/C IPB<br>SEGREGATED CLIENT ACCOUNT<br>(常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店) | BAHNHOFSTRASSE 45, 8001 ZURICH, SWITZERLAND<br>(東京都新宿区新宿六丁目27番30号)                        | 400           | 1.18                              |
| 山路 孟   | 大阪府東大阪市   | 327           | 0.97                              |
| 円田 陽一  | 奈良県大和高田市  | 248           | 0.73                              |
| BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC<br>ISG (FE-AC)<br>(常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)           | PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM<br>(東京都千代田区丸の内二丁目7番1号) | 221           | 0.66                              |
| 黒田 孝井  | 長野県伊那市  | 206           | 0.61                              |
| JPモルガン証券株式会社   | 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号   | 187           | 0.55                              |
| 計  |   | 24,638        | 72.73                             |

( 6 ) 【議決権の状況】

【発行済株式】

( 2023年 9月30日現在 )

| 区分             | 株式数(株)                  | 議決権の数(個) | 内容  |
|----------------|-------------------------|----------|-----|
| 無議決権株式         | -                       | -        | -   |
| 議決権制限株式(自己株式等) | -                       | -        | -   |
| 議決権制限株式(その他)   | -                       | -        | -   |
| 完全議決権株式(自己株式等) | (自己保有株式)<br>普通株式 33,800 | -        | -   |
| 完全議決権株式(その他)   | 普通株式 33,852,000         | 338,520  | (注) |
| 単元未満株式         | 普通株式 25,419             | -        | -   |
| 発行済株式総数        | 33,911,219              | -        | -   |
| 総株主の議決権        | -                       | 338,520  | -   |

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が1,500株(議決権15個)含まれております。

【自己株式等】

(2023年9月30日現在)

| 所有者の氏名又は名称   | 所有者の住所             | 自己名義所有<br>株式数(株) | 他人名義所有<br>株式数(株) | 所有株式数の<br>合計(株) | 発行済株式総数に<br>対する所有株式数<br>の割合(%) |
|--------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|--------------------------------|
| 株式会社コスモスイニシア | 東京都港区芝五丁目<br>34番6号 | 33,800           | -                | 33,800          | 0.10                           |
| 計            |                    | 33,800           | -                | 33,800          | 0.10                           |

(注) 自己株式は、譲渡制限付株式報酬制度に基づく割当対象者へ交付する自己株式を確保するための取得により50,000株増加し、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分により25,860株減少しております。

2【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日）及び第2四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

|                | 前連結会計年度<br>(2023年3月31日) | 当第2四半期連結会計期間<br>(2023年9月30日) |
|----------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>資産の部</b>    |                         |                              |
| 流動資産           |                         |                              |
| 現金及び預金         | 33,544                  | 27,153                       |
| 受取手形、売掛金及び契約資産 | 3,497                   | 2,596                        |
| 販売用不動産         | 55,690                  | 62,210                       |
| 仕掛販売用不動産       | 50,039                  | 51,508                       |
| その他の棚卸資産       | 114                     | 352                          |
| その他            | 3,369                   | 3,400                        |
| 貸倒引当金          | 0                       | 0                            |
| 流動資産合計         | 146,253                 | 147,222                      |
| 固定資産           |                         |                              |
| 有形固定資産         | 1,397                   | 1,338                        |
| 無形固定資産         | 517                     | 501                          |
| 投資その他の資産       |                         |                              |
| 投資有価証券         | 1,132                   | 1,064                        |
| 長期貸付金          | 66                      | 69                           |
| 繰延税金資産         | 1,832                   | 1,307                        |
| その他            | 6,211                   | 6,155                        |
| 貸倒引当金          | 25                      | 27                           |
| 投資その他の資産合計     | 9,216                   | 8,569                        |
| 固定資産合計         | 11,131                  | 10,409                       |
| 資産合計           | 157,384                 | 157,631                      |

(単位：百万円)

|                | 前連結会計年度<br>(2023年3月31日) | 当第2四半期連結会計期間<br>(2023年9月30日) |
|----------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>負債の部</b>    |                         |                              |
| 流動負債           |                         |                              |
| 支払手形及び買掛金      | 7,081                   | 3,710                        |
| 短期借入金          | 34,315                  | 33,535                       |
| 1年内返済予定の長期借入金  | 9,121                   | 12,273                       |
| 債権流動化債務        | 2,900                   | 2,900                        |
| 未払法人税等         | 97                      | 289                          |
| 賞与引当金          | 1,022                   | 792                          |
| 役員賞与引当金        | 74                      | 29                           |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | 6,313                   | 3,713                        |
| その他            | 6,385                   | 7,009                        |
| 流動負債合計         | 67,311                  | 64,253                       |
| 固定負債           |                         |                              |
| 長期借入金          | 44,562                  | 43,861                       |
| 不動産特定共同事業出資受入金 | -                       | 2,650                        |
| その他            | 3,997                   | 4,112                        |
| 固定負債合計         | 48,560                  | 50,624                       |
| 負債合計           | 115,871                 | 114,878                      |
| <b>純資産の部</b>   |                         |                              |
| 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                  | 30,919                       |
| 自己株式           | 1                       | 17                           |
| 株主資本合計         | 40,941                  | 41,712                       |
| その他の包括利益累計額    |                         |                              |
| 為替換算調整勘定       | 88                      | 87                           |
| その他の包括利益累計額合計  | 88                      | 87                           |
| 非支配株主持分        | 659                     | 952                          |
| 純資産合計          | 41,512                  | 42,752                       |
| 負債純資産合計        | 157,384                 | 157,631                      |

( 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】

【第 2 四半期連結累計期間】

( 単位 : 百万円 )

|  | 前第 2 四半期連結累計期間<br>(自 2022年 4 月 1 日<br>至 2022年 9 月30日) | 当第 2 四半期連結累計期間<br>(自 2023年 4 月 1 日<br>至 2023年 9 月30日) |
|--|---|---|
| 売上高  | 2 44,973  | 2 50,087  |
| 売上原価                                       | 38,968  | 40,246  |
| 売上総利益                                      | 6,004   | 9,840   |
| 販売費及び一般管理費                                 | 1 7,001   | 1 7,563   |
| 営業利益又は営業損失 ( )                             | 996   | 2,277   |
| 営業外収益                                      |   |   |
| 受取配当金                                      | 508   | 30  |
| 持分法による投資利益                                 | 17  | 48  |
| 為替差益                                       | 1   | 52  |
| その他  | 6   | 9   |
| 営業外収益合計                                    | 534   | 140   |
| 営業外費用                                      |   |   |
| 支払利息                                       | 269   | 260   |
| 資金調達費用                                     | 202   | 114   |
| その他  | 108   | 0   |
| 営業外費用合計                                    | 580   | 376   |
| 経常利益又は経常損失 ( )                             | 1,043   | 2,041   |
| 特別損失                                       |   |   |
| 固定資産除却損                                    | 0   | 0   |
| 特別損失合計                                     | 0   | 0   |
| 税金等調整前四半期純利益<br>又は税金等調整前四半期純損失 ( )         | 1,043   | 2,040   |
| 法人税、住民税及び事業税                               | 13  | 260   |
| 過年度法人税等                                    | 58  | -   |
| 法人税等調整額                                    | 908   | 527   |
| 法人税等合計                                     | 953   | 788   |
| 四半期純利益又は四半期純損失 ( )                         | 90  | 1,252   |
| 非支配株主に帰属する四半期純損失 ( )                       | 7   | 7   |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益<br>又は親会社株主に帰属する四半期純損失 ( ) | 82  | 1,259   |

【四半期連結包括利益計算書】  
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

|                   | 前第2四半期連結累計期間<br>(自 2022年4月1日<br>至 2022年9月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 2023年4月1日<br>至 2023年9月30日) |
|-------------------|---|---|
| 四半期純利益又は四半期純損失( ) | 90  | 1,252   |
| その他の包括利益          |   |   |
| 為替換算調整勘定          | 421   | 179   |
| その他の包括利益合計        | 421   | 179   |
| 四半期包括利益           | 330   | 1,431   |
| (内訳)              |   |   |
| 親会社株主に係る四半期包括利益   | 347   | 1,435   |
| 非支配株主に係る四半期包括利益   | 16  | 4   |

## (3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

|                         | 前第2四半期連結累計期間<br>(自 2022年4月1日<br>至 2022年9月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 2023年4月1日<br>至 2023年9月30日) |
|-------------------------|---|---|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |   |   |
| 税金等調整前四半期純利益            |   | 2,040   |
| 又は税金等調整前四半期純損失( )       | 1,043   |   |
| 減価償却費                   | 118   | 146   |
| 貸倒引当金の増減額( は減少)         | 3   | 0   |
| 賞与引当金の増減額( は減少)         | 226   | 230   |
| 役員賞与引当金の増減額( は減少)       | 30  | 44  |
| 受取利息及び受取配当金             | 508   | 32  |
| 支払利息                    | 269   | 260   |
| 持分法による投資損益( は益)         | 17  | 48  |
| 売上債権及び契約資産の増減額( は増加)    | 512   | 900   |
| 棚卸資産の増減額( は増加)          | 17,272  | 7,695   |
| 仕入債務の増減額( は減少)          | 1,944   | 3,371   |
| 未払金の増減額( は減少)           | 516   | 352   |
| 前受金及び契約負債の増減額( は減少)     | 879   | 532   |
| その他                     | 100   | 170   |
| 小計                      | 20,910  | 7,359   |
| 利息及び配当金の受取額             | 508   | 32  |
| 利息の支払額                  | 273   | 260   |
| 法人税等の支払額又は還付額( は支払)     | 358   | 14  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 21,032  | 7,572   |
| <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          | 205   | 69  |
| 無形固定資産の取得による支出          | 130   | 50  |
| 投資有価証券の償還による収入          | -   | 100   |
| その他                     | 0   | 1   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | 336   | 19  |
| <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)        | 4,791   | 828   |
| 長期借入れによる収入              | 21,275  | 14,346  |
| 長期借入金の返済による支出           | 12,453  | 12,230  |
| 不動産特定共同事業出資受入れによる収入     | 3,400   | 3,450   |
| 不動産特定共同事業出資返還による支出      | 2,204   | 3,400   |
| 自己株式の取得による支出            | 58  | 29  |
| 配当金の支払額                 | 237   | 474   |
| 非支配株主からの払込みによる収入        | 87  | 253   |
| その他                     | 1   | 1   |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | 14,599  | 1,085   |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額        | 35  | 115   |
| 現金及び現金同等物の増減額( は減少)     | 6,735   | 6,390   |
| 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四半期末残高        | 1 26,314                                      | 1 27,149                                      |



【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

当第2四半期連結会計期間より、新たに出資したCU Investment 1 LLCを連結の範囲に含めております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1. 保証債務

次の顧客について、金融機関からの借入等に対し保証を行っております。

|           | 前連結会計年度<br>(2023年3月31日) | 当第2四半期連結会計期間<br>(2023年9月30日) |
|-----------|-------------------------|------------------------------|
| 住宅ローン利用顧客 | 4,392百万円                | 2,872百万円                     |

(四半期連結損益計算書関係)

1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額

|            | 前第2四半期連結累計期間<br>(自2022年4月1日<br>至2022年9月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自2023年4月1日<br>至2023年9月30日) |
|------------|---|---|
| 販売促進費      | 840百万円                                      | 885百万円                                      |
| 人件費        | 2,463                                       | 2,629                                       |
| 賞与引当金繰入額   | 384   | 573   |
| 役員賞与引当金繰入額 | 28  | 29  |
| 退職給付費用     | 44  | 50  |
| 支払手数料      | 798   | 970   |

2. 売上高の季節的変動

前第2四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自2023年4月1日至2023年9月30日)

不動産販売事業におきましては、顧客への引渡時に収益を認識しておりますが、引渡時期につきましては、例年、2～3月頃に集中することが多くなるため、第4四半期連結会計期間の売上高が他の四半期連結会計期間と比べ高くなる傾向があります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

|                  | 前第2四半期連結累計期間<br>(自2022年4月1日<br>至2022年9月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自2023年4月1日<br>至2023年9月30日) |
|------------------|---|---|
| 現金及び預金勘定         | 26,314百万円                                   | 27,153百万円                                   |
| 預入期間が3か月を超える定期預金 |   | 4   |
| 現金及び現金同等物        | 26,314                                      | 27,149                                      |

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

1. 配当金支払額

| (決議)                 | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日      | 配当の原資 |
|----------------------|-------|-----------------|---------------------|------------|------------|-------|
| 2022年6月28日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 237             | 7                   | 2022年3月31日 | 2022年6月29日 | 利益剰余金 |

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の  
末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 配当金支払額

| (決議)                 | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日      | 配当の原資 |
|----------------------|-------|-----------------|---------------------|------------|------------|-------|
| 2023年6月27日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 474             | 14                  | 2023年3月31日 | 2023年6月28日 | 利益剰余金 |

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の  
末日後となるもの

| (決議)               | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日      | 配当の原資 |
|--------------------|-------|-----------------|---------------------|------------|------------|-------|
| 2023年11月9日<br>取締役会 | 普通株式  | 169             | 5                   | 2023年9月30日 | 2023年12月6日 | 利益剰余金 |

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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        |               |       |       |        |
|---------------------|----------------|---------------|-------|-------|--------|
|                     | レジデンス<br>シャル事業 | ソリュー<br>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       | 14,433         | 14,146        | 1,051 | 5,445 | 35,077 |
| その他の収益(注)2          | 235            | 9,635         | -     | 24    | 9,895  |
| 外部顧客への売上高           | 14,669         | 23,782        | 1,051 | 5,470 | 44,973 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高   | 0              | 0             | 4     | 148   | 153    |
| 計                   | 14,669         | 23,783        | 1,055 | 5,618 | 45,126 |
| セグメント利益又はセグメント損失( ) | 158            | 1,842         | 1,800 | 61    | 55     |

|                     | 調整額<br>(注)1 | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注)3 |
|---------------------|-------------|-------------------------------|
| 売上高                 |             |                               |
| 顧客との契約から生じる収益       | -           | 35,077                        |
| その他の収益(注)2          | -           | 9,895                         |
| 外部顧客への売上高           | -           | 44,973                        |
| セグメント間の内部売上高又は振替高   | 153         | -                             |
| 計                   | 153         | 44,973                        |
| セグメント利益又はセグメント損失( ) | 941         | 996                           |

(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 941百万円には、セグメント間取引消去5百万円、各セグメントに配賦していない全社費用 946百万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。
- 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。
- 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損失と調整を行っておりません。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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        |               |       |       |        |
|---------------------|----------------|---------------|-------|-------|--------|
|                     | レジデンス<br>シャル事業 | ソリューション<br>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       | 17,349         | 13,195        | 7,649 | 4,118 | 42,313 |
| その他の収益(注)2          | 197            | 7,546         | -     | 29    | 7,773  |
| 外部顧客への売上高           | 17,547         | 20,742        | 7,649 | 4,148 | 50,087 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高   | 0              | 0             | -     | 92    | 93     |
| 計                   | 17,547         | 20,743        | 7,649 | 4,240 | 50,180 |
| セグメント利益又はセグメント損失( ) | 250            | 1,634         | 1,608 | 128   | 3,365  |

|                     | 調整額<br>(注)1 | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注)3 |
|---------------------|-------------|-------------------------------|
| 売上高                 |             |                               |
| 顧客との契約から生じる収益       | -           | 42,313                        |
| その他の収益(注)2          | -           | 7,773                         |
| 外部顧客への売上高           | -           | 50,087                        |
| セグメント間の内部売上高又は振替高   | 93          | -                             |
| 計                   | 93          | 50,087                        |
| セグメント利益又はセグメント損失( ) | 1,087       | 2,277                         |

(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 1,087百万円には、セグメント間取引消去9百万円、各セグメントに配賦していない全社費用 1,096百万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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

|   | 前第2四半期連結累計期間<br>(自 2022年4月1日<br>至 2022年9月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自 2023年4月1日<br>至 2023年9月30日) |
|---|---|---|
| 1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失( )                       | 2円46銭   | 37円19銭  |
| (算定上の基礎)  |   |   |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失( )(百万円)        | 82  | 1,259   |
| 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四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失( )(百万円) | 82  | 1,259   |
| 普通株式の期中平均株式数(株)                                   | 33,678,330                                    | 33,864,316                                    |

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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【その他】

2023年11月9日開催の取締役会において、次のとおり中間配当を行う事を決議いたしました。

(イ) 配当金の総額・・・・・・・・・・169百万円

(ロ) 1株当たりの金額・・・・・・・・・・5円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日・・・2023年12月6日

(注) 2023年9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年11月13日

株式会社コスモスイニシア

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 金子 秀 嗣

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 下 田 琢 磨

### 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社コスモスイニシアの2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2023年7月1日から2023年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社コスモスイニシア及び連結子会社の2023年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

### 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

(注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。