【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の５第１項の表の第１号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年11月12日
【中間会計期間】	第58期中（自　2026年４月１日　至　2026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　髙智　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】	執行役員　経営管理本部経営企画部門長　千原　大樹
【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】	執行役員　経営管理本部経営企画部門長　千原　大樹
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号） 株式会社コスモスイニシア西日本支社 （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57期 中間連結会計期間	第58期 中間連結会計期間	第57期
会計期間		自 2025年４月１日 至 2025年９月30日	自 2026年４月１日 至 2026年９月30日	自 2025年４月１日 至 2026年３月31日
売上高	（百万円）	64,882	72,968	149,296
経常利益	（百万円）	6,055	2,994	11,158
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益	（百万円）	4,114	1,830	8,236
中間包括利益又は包括利益	（百万円）	3,879	1,952	8,397
純資産額	（百万円）	53,418	58,974	58,220
総資産額	（百万円）	183,594	214,166	185,567
１株当たり中間（当期）純利益	（円）	121.40	54.14	243.01
潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益	（円）	―	―	―
自己資本比率	（%）	28.63	26.95	30.64
営業活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△4,969	△21,510	3,850
投資活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△486	△2,367	△151
財務活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	6,003	33,242	△6,523
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	（百万円）	28,315	34,423	25,148

（注）１．当社は中間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株当たり中間（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】

当中間連結会計期間において、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、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ます。詳細は、「第４　経理の状況　１　中間連結財務諸表　注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

なお、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）

当中間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　CIF1特定目的会社
(2) 住所　東京都中央区日本橋一丁目４番１号
(3) 代表者　三品　貴仙
(4) 事業の内容　資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
(5) 優先資本金の額　3,800,000千円
(6) 優先出資比率　100%

第２【事業の状況】

１【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、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、当中間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「中期経営計画2028」を策定し、以下の基本方針に基づき、持続的な成長と企業価値の向上に取り組んでまいりました。

・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
・人・デジタルへの重点投資とサステナビリティ経営の実践による価値創造基盤の進化
・成長投資を支える財務基盤の強化と株主価値の向上

この結果、当中間連結会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。

①経営成績

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財政状態

（資産）

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。

（負債）

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。

（純資産）

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。

また、当中間連結会計期間末の自己資本比率は、26.95%となりました。

（単位：百万円）

	前連結会計年度	当中間期	前連結会計年度末比
総資産	185,567	214,166	28,599
総負債	127,346	155,191	27,845
純資産	58,220	58,974	753
自己資本比率（%）	30.64	26.95	△3.69

（２）キャッシュ・フローの状況

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）優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、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【重要な契約等】

該当事項はありません。

第３【提出会社の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

①【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

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数（株） （2026年９月30日）	提出日現在発行数（株） （2026年11月12日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 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 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	33,911,219	33,911,219	―	―

（２）【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【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 総数増減数 （株）	発行済株式 総数残高 （株）	資本金増減額 （百万円）	資本金残高 （百万円）	資本準備金 増減額 （百万円）	資本準備金 残高 （百万円）
2026年４月１日～ 2026年９月30日	―	33,911,219	―	5,000	―	154

（５）【大株主の状況】

（2026年９月30日現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（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	12,948	38.28
株式会社共立メンテナンス	東京都千代田区外神田二丁目18番８号	8,480	25.07
三津　久直	兵庫県淡路市	551	1.63
MURAKAMI TAKATERU （常任代理人　三田証券株式会社）	SINGAPORE （東京都中央区日本橋兜町３番11号）	465	1.38
山路　孟	大阪府東大阪市	349	1.03
円田　陽一	奈良県大和高田市	328	0.97
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号	315	0.93
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT （常任代理人　シティバンク、エヌ・エイ東京支店）	BAHNHOFSTRASSE 45, 8001 ZURICH, SWITZERLAND （東京都新宿区新宿六丁目27番30号）	300	0.89
GOLDMAN SACHS BANK EUROPE SE （常任代理人　ゴールドマン・サックス証券株式会社）	MARIENTURM, TAUNUSANLAGE 9-10, 60329 FRANKFURT AM MAIN, GERMANY （東京都港区虎ノ門二丁目６番１号）	300	0.89
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目９番２号	294	0.87
計	－	24,332	71.94

（６）【議決権の状況】

①【発行済株式】

（2026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） 普通株式　86,800	－	－
完全議決権株式（その他）	普通株式　33,794,200	337,942	（注）
単元未満株式	普通株式　30,219	－	－
発行済株式総数	33,911,219	－	－
総株主の議決権	－	337,942	－

（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。

②【自己株式等】

（2026年９月30日現在）

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
株式会社コスモスイニシア	東京都港区芝五丁目34番６号	86,800	―	86,800	0.26
計	―	86,800	―	86,800	0.26

（注）自己株式は、譲渡制限付株式報酬制度に基づく無償取得により59,630株増加及び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140,800株増加しております。また、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分により129,458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．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の５第１項の表の第１号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第１編及び第３編の規定により第１種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）に係る中間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期中レビューを受けております。

1【中間連結財務諸表】

（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	※1 63,189	※1 85,671
仕掛販売用不動産	※1 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	※1 6,835	※1 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	※1 9,349	※1 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	※1 28,315	※1 34,423

【注記事項】

（連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更）

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。

（中間連結貸借対照表関係）

※１．保有目的の変更

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、有形固定資産へ振り替えた金額は、次のとおりであります。

	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）
	4,904百万円	192百万円

２．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 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
住宅ローン利用顧客	7,791百万円	339百万円

（中間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）
販売促進費	770百万円	1,005百万円
人件費	3,172	3,779
賞与引当金繰入額	845	1,065
役員賞与引当金繰入額	57	66
貸倒引当金繰入額	100	11
退職給付費用	54	58

（中間連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※１．現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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）
現金及び預金勘定	28,328百万円	34,423百万円
預入期間が３か月を超える定期預金	△12	－
現金及び現金同等物	28,315	34,423

（株主資本等関係）

Ⅰ　前中間連結会計期間（自　2025年４月１日　至　2025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（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年６月24日定時株主総会	普通株式	711	21	2025年３月31日	2025年６月25日	利益剰余金

２．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年11月７日取締役会	普通株式	372	11	2025年９月30日	2025年12月８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。

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．配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日	配当の原資
2026年６月24日定時株主総会	普通株式	1,254	37	2026年３月31日	2026年６月25日	利益剰余金

２．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日	配当の原資
2026年11月９日取締役会	普通株式	541	16	2026年９月30日	2026年12月７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】

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。

（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株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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）
１株当たり中間純利益	121円40銭	54円14銭
（算定上の基礎）		
親会社株主に帰属する中間純利益（百万円）	4,114	1,830
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中間純利益（百万円）	4,114	1,830
普通株式の期中平均株式数（株）	33,893,060	33,806,836

（注）潜在株式調整後１株当たり中間純利益については、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】

2026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ことを決議いたしました。

（イ）配当金の総額・・・・・・・・・・・・・・・541百万円

（ロ）１株当たりの金額・・・・・・・・・・・・・16円00銭

（ハ）支払請求の効力発生日及び支払開始日・・・2026年12月７日

（注）2026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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年11月12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　下　田　琢　磨

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　成　行　浩　史

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2026年４月１日から2027年３月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年４月１日から2026年９月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社コスモスイニシア及び連結子会社の2026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中間連結会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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

中間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、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間連結財務諸表において、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。**
- **中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。**
- **中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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．上記の期中レビュー報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは期中レビューの対象には含まれていません。