

半期報告書

(第57期中)

自 2025年4月1日
至 2025年9月30日

株式会社コスモスイニシア

E03938

目 次

頁

表 紙

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	1
2 事業の内容	1

第2 事業の状況

1 事業等のリスク	2
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	2
3 重要な契約等	5

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況	
（1）株式の総数等	6
（2）新株予約権等の状況	6
（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	6
（4）発行済株式総数、資本金等の推移	6
（5）大株主の状況	7
（6）議決権の状況	7
2 役員の状況	8

第4 経理の状況

9

1 中間連結財務諸表

（1）中間連結貸借対照表	10
（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	12
中間連結包括利益計算書	13
（3）中間連結キャッシュ・フロー計算書	14

2 その他

19

第二部 提出会社の保証会社等の情報

20

[期中レビュー報告書]

【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】	2025年11月13日
【中間会計期間】	第57期中（自 2025年4月1日 至 2025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】	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 (大阪府北区中崎西二丁目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56期 中間連結会計期間	第57期 中間連結会計期間	第56期
会計期間	自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月 30 日	自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月 30 日	自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月 31 日
売上高 (百万円)	62,645	64,882	129,528
経常利益 (百万円)	5,272	6,055	7,943
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益 (百万円)	3,504	4,114	5,323
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	3,875	3,879	5,118
純資産額 (百万円)	49,415	53,418	50,318
総資産額 (百万円)	172,526	183,594	176,849
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	103.44	121.40	157.09
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 (%)	27.92	28.63	27.88
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,677	△4,969	△3,544
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△210	△486	△1,025
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△3,951	6,003	△1,983
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高 (百万円)	33,063	28,315	27,767

（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、主要な関係会社における異動もありません。

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2022年度に「中期経営計画2026」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、レジデンシャル事業において増収減益、ソリューション事業及び工事事業において減収減益となった一方で、宿泊事業において高収益施設の引渡があったことから増収増益となりました。その結果、売上高648億82百万円（前年同期比3.6%増）、営業利益65億90百万円（同11.2%増）、経常利益60億55百万円（同14.8%増）、親会社株主に帰属する中間純利益41億14百万円（同17.4%増）を計上し、前年同期比増収増益となりました。

（単位：百万円）

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率（%）
売上高	62,645	64,882	2,237	3.6
売上総利益	14,004	15,940	1,935	13.8
販売費及び一般管理費	8,077	9,349	1,271	15.7
営業利益	5,926	6,590	663	11.2
経常利益	5,272	6,055	782	14.8
親会社株主に帰属する中間純利益	3,504	4,114	609	17.4

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。

また、不動産販売（新築マンション・一戸建販売、リノベーションマンション販売、収益不動産等販売、ホテル施設販売）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が生じる傾向があります。当連結会計年度においては新築マンション及び収益不動産等の引渡時期が第3四半期連結会計期間以降に偏重する見込みであることから、レジデンシャル事業及びソリューション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、新築マンションの契約及び収益不動産等の販売は順調に進捗しており、各セグメントの業績は概ね計画通りの推移となっております。

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、新築マンション販売において引渡戸数が減少した一方で、リノベーションマンション販売において都心部・高価格帯商品へのシフトに伴い戸当たり販売価格が上昇したこと等により、売上高206億68百万円（前年同期比2.4%増）、セグメント利益5億31百万円（同24.0%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）

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率（%）
売上高	20,179	20,668	488	2.4
新築マンション・一戸建販売	12,994	8,122	△4,872	△37.5
リノベーションマンション販売	6,812	12,067	5,254	77.1
その他（不動産仲介・海外事業等）	372	478	106	28.5
セグメント利益	699	531	△167	△24.0

※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。

<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	211	12,658	26.2	107	7,076	25.1
リノベーションマンション	114	6,693	15.5	124	11,977	17.4

※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>

（2025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	316	243	76.9
リノベーションマンション	243	138	56.8

<完成在庫>

（2025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	300	190	△110
（うち未契約完成在庫）	(286)	(173)	(△113)

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、収益不動産等販売において引渡棟数が減少したことに加え、前年同期は高収益物件の引渡が中心であった影響を受け売上総利益率が低下したこと等により、売上高228億39百万円（前年同期比8.9%減）、セグメント利益11億38百万円（同63.0%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）

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率（%）
売上高	25,077	22,839	△2,237	△8.9
収益不動産等販売	16,875	14,758	△2,116	△12.5
不動産賃貸管理・運営	7,846	7,846	△0	△0.0
その他（不動産仲介・海外事業等）	354	234	△120	△33.9
セグメント利益	3,072	1,138	△1,934	△63.0

※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。

<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 （%）
収益不動産等販売 （うち一棟物件）	8	15,715	20.2	7	12,070	11.8

※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訪日外国人旅行者数の増加を背景に好調な事業環境が続く平均客室単価が上昇したことに加え、ホテル施設販売において2棟の高収益施設の引渡があったこと等により、売上高180億99百万円（前年同期比53.9%増）、セグメント利益66億59百万円（同94.0%増）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

（単位：百万円）

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率（%）
売上高	11,756	18,099	6,342	53.9
ホテル施設販売	2,366	7,857	5,490	232.1
ホテル施設運営	9,390	10,242	851	9.1
セグメント利益	3,432	6,659	3,226	94.0

<ホテル施設（アパートメントホテル）運営状況>

	前中間期	当中間期
客室稼働率（%）	73.2	76.9
平均客室単価（千円）	48	50

d. 工事業

工事業におきましては、建築・リノベーション工事の受注が減少したこと等により、売上高35億14百万円（前年同期比39.4%減）、セグメント損失2億37百万円（前年同期はセグメント利益58百万円）を計上いたしました。

<工事業の業績>

（単位：百万円）

	前中間期	当中間期	前年同期比	増減率（%）
売上高	5,795	3,514	△2,280	△39.4
セグメント利益又はセグメント損失（△）	58	△237	△296	—

②財政状態

(資産)

当中間連結会計期間末の資産合計は1,835億94百万円となり、前連結会計年度末比67億44百万円増加いたしました。これは主に未収入金（流動資産その他）が減少した一方で、仕掛販売用不動産が増加したことによるものです。

(負債)

当中間連結会計期間末の負債合計は1,301億75百万円となり、前連結会計年度末比36億44百万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534億18百万円となり、前連結会計年度末比31億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、28.63%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	176,849	183,594	6,744
総負債	126,531	130,175	3,644
純資産	50,318	53,418	3,100
自己資本比率 (%)	27.88	28.63	0.74

(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、283億15百万円となりました。〔前中間連結会計期間末は330億63百万円〕

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、主に税金等調整前中間純利益を60億44百万円計上したことや、未収入金が30億29百万円減少した一方で、棚卸資産が101億75百万円増加したことから、49億69百万円の資金の減少となりました。〔前中間連結会計期間は26億77百万円の増加〕

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1億99百万円あったことや、無形固定資産の取得による支出が2億41百万円あったことから、4億86百万円の資金の減少となりました。〔前中間連結会計期間は2億10百万円の減少〕

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95億41百万円あった一方で、長期借入れによる収入が182億45百万円あったことから、60億3百万円の資金の増加となりました。〔前中間連結会計期間は39億51百万円の減少〕

(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） (2025年9月30日)	提出日現在発行数（株） (2025年11月13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)
2025年4月1日～ 2025年9月30日	—	33,911,219	—	5,000	—	154

(5) 【大株主の状況】

(2025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	38.20
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	25.02
三津 久直	兵庫県淡路市	551	1.63
山路 孟	大阪府東大阪市	349	1.03
THE BANK OF NEW YORK 134088 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	BOULEVARD ANSPACH 1, 1000 BRUSSELS, BELGIUM (東京都港区港南二丁目15番1号)	342	1.01
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	2 KING EDWARD STREET, LONDON EC1A 1HQ UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内一丁目4番5号)	339	1.00
時津 昭彦	大阪市北区	312	0.92
円田 陽一	奈良県大和高田市	307	0.91
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
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
計	—	24,231	71.49

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(2025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 15,500	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 33,867,800	338,678	(注)
単元未満株式	普通株式 27,919	—	—
発行済株式総数	33,911,219	—	—
総株主の議決権	—	338,678	—

(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】

(2025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	15,500	—	15,500	0.05
計	—	15,500	—	15,500	0.05

(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1,960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6,665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 2025年4月1日 至 2025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 (2025年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 9 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,928	28,328
受取手形、売掛金及び契約資産	3,964	3,088
販売用不動産	※ 1 65,635	※ 1 64,728
仕掛販売用不動産	59,847	70,140
その他の棚卸資産	65	98
その他	7,160	4,740
貸倒引当金	△1	△2
流動資産合計	164,599	171,121
固定資産		
有形固定資産	※ 1 1,596	※ 1 1,715
無形固定資産	794	908
投資その他の資産		
投資有価証券	1,543	1,245
長期貸付金	754	978
繰延税金資産	1,421	1,465
その他	6,301	6,416
貸倒引当金	△162	△257
投資その他の資産合計	9,858	9,847
固定資産合計	12,250	12,472
資産合計	176,849	183,594

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,354	1,792
短期借入金	23,856	21,344
1年内返済予定の長期借入金	21,862	29,260
債権流動化債務	2,000	2,000
未払法人税等	2,300	2,041
賞与引当金	1,532	1,200
役員賞与引当金	96	57
不動産特定共同事業出資受入金	5,000	4,510
その他	6,992	6,551
流動負債合計	66,994	68,755
固定負債		
長期借入金	54,620	55,464
不動産特定共同事業出資受入金	550	1,600
その他	4,365	4,354
固定負債合計	59,536	61,419
負債合計	126,531	130,175
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,815	5,820
利益剰余金	38,279	41,682
自己株式	△10	△7
株主資本合計	49,083	52,495
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	230	62
その他の包括利益累計額合計	230	62
非支配株主持分	1,004	861
純資産合計	50,318	53,418
負債純資産合計	176,849	183,594

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
売上高	62,645	64,882
売上原価	48,640	48,942
売上総利益	14,004	15,940
販売費及び一般管理費	※1 8,077	※1 9,349
営業利益	5,926	6,590
営業外収益		
受取配当金	6	516
持分法による投資利益	32	62
その他	41	48
営業外収益合計	80	627
営業外費用		
支払利息	462	677
投資有価証券評価損	—	330
その他	271	155
営業外費用合計	734	1,163
経常利益	5,272	6,055
特別利益		
固定資産売却益	—	2
関係会社株式売却益	25	—
その他	23	—
特別利益合計	49	2
特別損失		
固定資産除却損	2	11
その他	—	1
特別損失合計	2	13
税金等調整前中間純利益	5,319	6,044
法人税、住民税及び事業税	1,860	2,038
法人税等調整額	148	△43
法人税等合計	2,009	1,994
中間純利益	3,310	4,049
非支配株主に帰属する中間純損失(△)	△194	△65
親会社株主に帰属する中間純利益	3,504	4,114

【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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
中間純利益	3,310	4,049
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	565	△170
その他の包括利益合計	565	△170
中間包括利益	3,875	3,879
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	4,041	3,946
非支配株主に係る中間包括利益	△165	△66

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025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	5,319	6,044
減価償却費	159	177
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	11	102
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△235	△332
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△35	△39
受取利息及び受取配当金	△38	△556
支払利息	462	677
持分法による投資損益 (△は益)	△32	△62
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	330
関係会社株式売却損益 (△は益)	△25	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	553	875
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△5,396	△10,175
未収入金の増減額 (△は増加)	5,641	3,029
仕入債務の増減額 (△は減少)	655	△1,562
未払金の増減額 (△は減少)	△946	△743
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,133	361
その他	28	△682
小計	4,987	△2,555
利息及び配当金の受取額	39	563
利息の支払額	△468	△676
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,880	△2,300
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,677	△4,969
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	△171	△199
無形固定資産の取得による支出	△67	△241
貸付けによる支出	△4	△232
関係会社株式の売却による収入	31	—
その他	1	186
投資活動によるキャッシュ・フロー	△210	△486
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)	△639	△2,512
長期借入れによる収入	9,477	18,245
長期借入金の返済による支出	△10,282	△9,541
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	—	6,110
不動産特定共同事業出資返還による支出	△2,350	△5,550
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△507	△713
非支配株主からの払込みによる収入	353	27
その他	△3	△60
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,951	6,003
現金及び現金同等物に係る換算差額	167	0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,317	548
現金及び現金同等物の期首残高	34,381	27,767
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 33,063	※1 28,315

【注記事項】

(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 (2025年 3 月 31 日)	当中間連結会計期間 (2025年 9 月 30 日)
	267百万円	142百万円

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 (2025年 3 月 31 日)	当中間連結会計期間 (2025年 9 月 30 日)
住宅ローン利用顧客	2,878百万円	3,212百万円

(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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月 30 日)
販売促進費	982百万円	770百万円
人件費	2,873	3,172
賞与引当金繰入額	671	845
役員賞与引当金繰入額	39	57
貸倒引当金繰入額	△2	100
退職給付費用	51	54

(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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月 30 日)
現金及び預金勘定	33,082百万円	28,328百万円
預入期間が 3 か月を超える定期預金	△19	△12
現金及び現金同等物	33,063	28,315

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024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
2024年6月25日 定時株主総会	普通株式	508	15	2024年3月31日	2024年6月26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
2024年11月8日 取締役会	普通株式	305	9	2024年9月30日	2024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。

II 当中間連結会計期間（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。

(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 2024年4月1日 至 2024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 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	20,024	12,672	11,756	5,611	50,065
その他の収益（注）2	154	12,403	—	21	12,579
外部顧客への売上高	20,179	25,076	11,756	5,632	62,645
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	0	163	164
計	20,179	25,077	11,756	5,795	62,809
セグメント利益	699	3,072	3,432	58	7,262

	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	—	50,065
その他の収益（注）2	—	12,579
外部顧客への売上高	—	62,645
セグメント間の内部売上高又は振替高	△164	—
計	△164	62,645
セグメント利益	△1,335	5,926

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額△1,335百万円には、セグメント間取引消去△6百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,329百万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 2025年4月1日 至 2025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 シャル事業	ソリュー ション事業	宿泊事業	工事事業	計
売上高					
顧客との契約から生じる収益	20,517	14,644	18,099	3,259	56,520
その他の収益（注）2	150	8,194	—	16	8,361
外部顧客への売上高	20,668	22,838	18,099	3,276	64,882
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	1	—	238	239
計	20,668	22,839	18,099	3,514	65,122
セグメント利益又はセグメント損失（△）	531	1,138	6,659	△237	8,091

	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	△239	—
計	△239	64,882
セグメント利益又はセグメント損失（△）	△1,500	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△1,500百万円には、セグメント間取引消去△16百万円、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。

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
1株当たり中間純利益	103円44銭	121円40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)	3,504	4,114
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)	3,504	4,114
普通株式の期中平均株式数(株)	33,884,270	33,893,060

(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】

2025年11月7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・・・・・・・・・・372百万円

(ロ) 1株当たりの金額・・・・・・・・・・11円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日・・・2025年12月8日

(注) 2025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

2025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 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2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年4月1日から2025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、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2025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、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、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、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、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. X B R Lデータは期中レビューの対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年11月13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
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【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)

1 【半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長高智亮大朗は、当社の第57期中（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）の半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。