

## 平成19年3月期 第3四半期財務・業績の概況（連結）

平成19年2月9日

上場会社名 株式会社コスモスイニシア

(JASDAQ コード番号：8844)

(URL <http://www.cigr.co.jp>)

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 町田 公志

問合せ先責任者 役職名 執行役員グループ戦略室長

氏名 高野 慎一

TEL (03) 3580-2680

### 1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
  - ② 最近会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無
  - ③ 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有
- 連結（新規）一社 （除外）1社 持分法（新規）一社 （除外）一社

### 2. 平成19年3月期第3四半期財務・業績の概況（平成18年4月1日～平成18年12月31日）

#### （1）経営成績（連結）の進捗状況

（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高	営業利益	経常利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
19年3月期第3四半期	135,705 (△9.2)	9,245 (△28.7)	7,815 (△24.3)
18年3月期第3四半期	149,504 (20.4)	12,970 (57.0)	10,321 (90.4)
（参考）18年3月期	227,957	23,165	19,688

	四半期（当期）純利益	1株当たり四半期（当期）純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益
	百万円 %	円 銭	円 銭
19年3月期第3四半期	6,135 (—)	42.93	34.61
18年3月期第3四半期	△76,407 (—)	△813.86	—
（参考）18年3月期	△68,099	△696.91	—

（注）1. 売上高、営業利益等におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率を示しております。

2. 18年3月期第3四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び18年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期（当期）純損失であるため記載しておりません。

#### [経営成績（連結）の進捗状況に関する定性的情報等]

当第3四半期の経営成績は、売上高1,357億5百万円（対前年同期比9.2%減）、営業利益92億45百万円（同28.7%減）、経常利益78億15百万円（同24.3%減）、四半期純利益61億35百万円となり、概ね計画通りの業績となりました。

なお、当社グループの主力事業であります不動産販売事業の売上高は引渡基準を採用しております。例年、引渡は第4四半期に集中するため、第3四半期末の売上高は相対的に小さくなる傾向があります。

事業の種類別セグメントの業績概況は以下のとおりであります。

#### 【不動産販売事業】

不動産販売事業におきましては、当第3四半期中に新規のマンション2,096戸、戸建住宅428区画、土地・その他103物件を引渡したことにより、営業収益955億60百万円（同14.1%減）、営業利益71億32百万円（同35.6%減）を計上いたしました。

（単位：百万円）

	当第3四半期	前第3四半期	対前年同期比	増減率
営業収益	95,560	111,287	△15,726	△14.1%
営業利益	7,132	11,079	△3,946	△35.6%

#### 営業収益の内訳

（単位：百万円）

	当第3四半期		前第3四半期		対前年同期比		
	販売数量	金額	販売数量	金額	販売数量	金額	増減率
新規マンション（戸）	2,096	58,292	2,177	66,258	△81	△7,965	△12.0%
戸建住宅（区画）	428	21,127	400	19,392	28	1,735	9.0%
投資用賃貸マンション（棟）	1	1,260	2	4,054	△1	△2,794	△68.9%
リノベーション・コンバージョン（件）	16	6,543	7	2,084	9	4,458	213.8%
土地・その他（件）	103	8,336	92	19,497	11	△11,160	△57.2%
合計	—	95,560	—	111,287	—	△15,726	△14.1%

※戸建住宅には、条件付宅地分譲を含む。

※土地・その他には、リニュアルマンション販売（当第3四半期：69戸、前第3四半期：71戸）を含む。

販売状況（平成19年1月31日現在）

		引渡予定	引渡及び契約済	契約進捗率
通期	新規マンション（戸）	3,308	3,152	95.3%
	戸建住宅（区画）	680	508	74.7%

【不動産管理事業】

不動産管理事業におきましては、マンションの管理戸数が前年同期比6,589戸増加の126,251戸と堅調に推移した一方で、管理運営費用の増加などにより、営業収益143億14百万円（同 3.1%増）、営業利益11億63百万円（同 3.1%減）を計上いたしました。

(単位：百万円)

	当第3四半期	前第3四半期	対前年同期比	増減率
営業収益	14,314	13,881	432	3.1%
営業利益	1,163	1,200	△37	△3.1%
マンション管理戸数	126,251	119,662	6,589	5.5%
分譲マンション	116,100	110,175	5,925	5.4%
賃貸マンション	10,151	9,487	664	7.0%
ビル・厚生施設管理棟数	320	331	△11	△3.3%

【不動産賃貸事業】

不動産賃貸事業におきましては、サブリースのマンション受託戸数が前年同期比1,124戸増加の6,607戸となるなど、新規物件の受託を積極的に展開したことなどにより、営業収益89億22百万円（同 11.3%増）、営業利益1億46百万円を計上いたしました。

(単位：百万円)

	当第3四半期	前第3四半期	対前年同期比	増減率
営業収益	8,922	8,018	904	11.3%
賃貸	54	262	△207	△79.3%
転貸（サブリース）	8,868	7,756	1,112	14.3%
営業利益	146	0	145	—
転貸マンション戸数	6,607	5,483	1,124	20.5%
空室率	6.8%	5.2%	1.6%	—

【その他事業】

不動産仲介事業、工事事業等を含めたその他事業におきましては、営業収益209億94百万円（同 5.5%増）、営業利益7億89百万円（同 35.7%増）を計上いたしました。

(単位：百万円)

	当第3四半期	前第3四半期	対前年同期比	増減率
営業収益	20,994	19,894	1,099	5.5%
仲介	1,234	1,167	66	5.7%
販売受託	227	280	△53	△19.2%
工事	11,318	9,862	1,455	14.8%
その他	8,214	8,583	△368	△4.3%
営業利益	789	581	207	35.7%
仲介取扱件数	960	978	△18	△1.8%
仲介	725	714	11	1.5%
販売受託	235	264	△29	△11.0%

(2)財政状態（連結）の変動状況

	総資産 百万円	純資産 百万円	自己資本比率 %	1株当たり純資産 円 銭
19年3月期第3四半期	244,409	36,719	15.0	144.71
18年3月期第3四半期	210,678	28,135	13.4	15.81
(参考) 18年3月期	243,981	37,399	15.3	91.90

[財政状態（連結）の変動状況に関する定性的情報等]

当第3四半期末の資産・負債・純資産の変動状況は下記のとおりであります。

【資産】

当第3四半期末の資産合計は2,444億9百万円となり、対前期末比4億28百万円増加いたしました。

これは主に、マンション及び戸建住宅等の用地仕入れに伴い、たな卸資産が同201億15百万円増加した一方で、現金及び預金が同172億46百万円減少し、受取手形及び売掛金が同28億92百万円減少したことなどによるものです。

【負債】

当第3四半期末の負債合計は2,076億90百万円となり、対前期末比26億95百万円増加いたしました。

これは主に、長・短期借入金合計が同290億8百万円増加した一方で、建築費の支払である支払手形の資金決済を行ったことにより支払手形及び買掛金が同92億25百万円減少したことや、共同事業物件の相手先への分配金を支払ったことなどにより預り金が106億91百万円減少したことなどによるものです。

【純資産】

当第3四半期末の純資産合計は367億19百万円となり、対前期末比22億66百万円減少（※）いたしました。

これは主に、当第3四半期純利益61億35百万円を計上した一方で、中間期において優先株式71億67百万円の取得及び消却を実施したことなどによるものです。なお、自己資本比率は15.0%、1株当たり純資産は144円71銭となりました。

※当第3四半期におきましては、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」を適用しており、同基準で比較しております。

○添付資料

- (1) 四半期連結貸借対照表
- (2) 四半期連結損益計算書
- (3) 四半期連結剰余金計算書及び四半期連結株主資本等変動計算書
- (4) セグメント情報

3. 平成19年3月期の連結業績予想（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

	売上高 百万円	営業利益 百万円	経常利益 百万円	当期純利益 百万円
通期	213,000	16,500	14,500	13,000
(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期）	97 円 87 銭			

[業績予想に関する定性的情報等]

通期の連結業績予想につきましては、前回の業績予想（平成18年11月17日公表済み）に変更はございません。

なお、平成19年3月期の期末配当金（普通株式）につきましても、期初発表通り1株当たり7円50銭の復配を予定しております。

※本資料記載及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。今後、事業環境の変化を含む様々な要因によって、実際の業績が大きく異なる可能性があります。

「期中平均株式数（連結）」（自己株式控除後）

(単位：株)

	19年3月期第3四半期	18年3月期第3四半期	18年3月期
普通株式	117,885,544	94,881,232	99,461,031
優先株式	20,933,333	25,600,000	25,600,000
第1回A種優先株式	11,500,000	11,500,000	11,500,000
第1回B種優先株式	8,100,000	10,100,000	10,100,000
第1回C種優先株式	1,333,333	4,000,000	4,000,000

「期末発行済株式数（連結）」（自己株式控除後）

(単位：株)

	19年3月期第3四半期	18年3月期第3四半期	18年3月期
普通株式	118,817,968	108,952,877	115,160,319
優先株式	18,600,000	25,600,000	25,600,000
第1回A種優先株式	11,500,000	11,500,000	11,500,000
第1回B種優先株式	7,100,000	10,100,000	10,100,000
第1回C種優先株式	—	4,000,000	4,000,000

「19年3月期第3四半期財務・業績の概況（連結）」指標算式

○1株当たり四半期（当期）純利益

$$\frac{\text{四半期（当期）純利益} - \text{普通株主に帰属しない金額}}{\text{普通株式の期中平均株式数} - \text{普通株式の期中平均自己株式数}}$$

○潜在株式調整後1株当たり当期純利益

$$\frac{\text{普通株式に係る四半期（当期）純利益} + \text{四半期（当期）純利益調整額}}{\text{普通株式の期中平均株式数（連結）} + \text{普通株式増加数}}$$

○自己資本比率

$$\frac{\text{四半期末純資産の部合計} - \text{四半期末少数株主持分}}{\text{四半期末資産の部合計}} \times 100$$

(注) 18年3月期第3四半期および18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に記載しております。

○1株当たり純資産

$$\frac{\text{四半期末純資産の部合計額} - \text{四半期末（当期）優先株式発行総額} - \text{普通株主に帰属しない金額}}{\text{普通株式の四半期（当期）末発行済株式数} - \text{普通株式の四半期（当期）末発行済自己株式数}}$$

(注) 18年3月期第3四半期および18年3月期の数値につきましては、従来の「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

「19年3月期の連結業績予想」指標算式

○1株当たり予想当期純利益（通期）

$$\frac{\text{予想当期純利益} - \text{普通株式に帰属しない予想金額}}{\text{普通株式の期末発行済株式数} - \text{普通株式の期末発行済自己株式数}}$$

「当第3四半期中の発行済株式数の増加内訳」

発行形態	発行株式数（株）	発行価額（円）	資本組入額（円）
新株予約権の行使	1,798,000	140	125,860,000
株式交換	1,932,000	859	—

## [添付資料]

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日)			当連結第3四半期末 (平成18年12月31日)		増 減		前連結第3四半期末 (平成17年12月31日)	
	金額	構成比		金額	構成比	金額	増減率	金額	構成比
(資産の部)			%		%		%		%
I 流動資産									
現金及び預金	30,553			13,306		△17,246		22,286	
受取手形及び売掛金	5,545			2,653		△2,892		3,635	
たな卸資産	145,359			165,474		20,115		117,672	
販売用不動産前渡金	9,987			11,179		1,191		16,025	
繰延税金資産	3,026			2,636		△390		2,722	
その他	6,567			7,089		521		3,759	
貸倒引当金	△117			△16		100		△93	
流動資産合計	200,922	82.4		202,323	82.8	1,400	0.7	166,009	78.8
II 固定資産									
有形固定資産									
建物及び構築物	5,883			5,892				6,330	
減価償却累計額	3,191	2,692		3,088	2,804	112		3,246	3,084
土地		11,511			10,700	△810			12,092
その他	1,702			1,902				1,775	
減価償却累計額	1,090	612		1,146	755	143		1,157	617
有形固定資産合計	14,815	6.1		14,260	5.8	△554	△3.7	15,794	7.5
無形固定資産	1,269	0.5		1,474	0.6	205	16.2	1,066	0.5
投資その他の資産									
投資有価証券	11,377			10,424		△953		11,483	
その他	16,086			16,403		317		38,071	
貸倒引当金	△490			△476		13		△21,747	
投資その他の資産合計	26,973	11.0		26,350	10.8	△622	△2.3	27,808	13.2
固定資産合計	43,058	17.6		42,086	17.2	△972	△2.3	44,669	21.2
資産合計	243,981	100.0		244,409	100.0	428	0.2	210,678	100.0

(単位：百万円)

	前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日)		当連結第3四半期末 (平成18年12月31日)		増 減		前連結第3四半期末 (平成17年12月31日)	
区分	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額	構成比
(負債の部)								
I 流動負債								
支払手形及び買掛金	44,065		34,840		△9,225		33,927	
短期借入金	47,710		71,736		24,026		39,473	
未払法人税等	1,142		73		△1,069		526	
預り金	13,061		2,369		△10,691		5,566	
賞与引当金	1,948		890		△1,057		938	
その他	25,892		24,353		△1,539		26,035	
流動負債合計	133,821	54.8	134,263	54.9	442	0.3	106,467	50.5
II 固定負債								
長期借入金	61,111		66,093		4,982		65,127	
退職給付引当金	992		979		△13		1,525	
役員退職慰労引当金	349		—		△349		336	
事業損失引当金	1,607		305		△1,301		2,925	
その他	7,113		6,048		△1,065		4,567	
固定負債合計	71,173	29.2	73,426	30.1	2,252	3.2	74,481	35.4
負債合計	204,995	84.0	207,690	85.0	2,695	1.3	180,949	85.9
(少数株主持分)								
少数株主持分	1,586	0.7	—	—	—	—	1,594	0.7
(資本の部)								
I 資本金	11,763	4.8	—	—	—	—	11,328	5.4
II 資本剰余金	76,838	31.5	—	—	—	—	76,434	36.3
III 利益剰余金	△56,175	△23.0	—	—	—	—	△64,483	△30.6
IV その他有価証券評価差額金	4,709	1.9	—	—	—	—	4,667	2.2
V 為替換算調整勘定	266	0.1	—	—	—	—	218	0.1
VI 自己株式	△3	△0.0	—	—	—	—	△30	△0.0
資本合計	37,399	15.3	—	—	—	—	28,135	13.4
負債、少数株主持分及び資本合計	243,981	100.0	—	—	—	—	210,678	100.0
(純資産の部)								
I 株主資本								
資本金	—		11,889		—	—	—	
資本剰余金	—		7,663		—	—	—	
利益剰余金	—		12,586		—	—	—	
自己株式	—		△27		—	—	—	
株主資本合計	—		32,111	13.1	—	—	—	—
II 評価・換算差額等								
その他有価証券評価差額金	—		4,131		—	—	—	
為替換算調整勘定	—		457		—	—	—	
評価・換算差額等合計	—		4,589	1.9	—	—	—	—
III 少数株主持分	—		18	0.0	—	—	—	—
純資産合計	—		36,719	15.0	—	—	—	—
負債純資産合計	—		244,409	100.0	—	—	—	—

## (2) 四半期連結損益計算書

(単位：百万円)

区分	前連結第3四半期 自 平成17年4月1日 至 平成17年12月31日		当連結第3四半期 自 平成18年4月1日 至 平成18年12月31日		増 減		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率	金額	百分比
I 営業収益	149,504	100.0	135,705	100.0	△13,798	△9.2	227,957	100.0
II 営業原価	117,267	78.4	107,084	78.9	△10,182	△8.7	178,617	78.3
営業総利益	32,237	21.6	28,621	21.1	△3,616	△11.2	49,339	21.6
III 販売費及び一般管理費	19,266	12.9	19,375	14.3	109	0.6	26,173	11.5
営業利益	12,970	8.7	9,245	6.8	△3,725	△28.7	23,165	10.2
IV 営業外収益								
受取利息	9		21				12	
受取配当金	125		87				130	
施設賃貸料	127		127				163	
連結調整勘定償却額	23		—				23	
負ののれん償却額	—		43				—	
その他	61	347	72	351	4	7.1	95	426
V 営業外費用	2,036		1,523				2,577	
支払利息	195		—				202	
新株発行費	—		2				—	
株式交付費	447		95				689	
シンジケートローン手数料	318	2,997	159	1,781	1.3	△1,215	△382.0	3,903
その他							433	
経常利益		10,321		7,815	5.8	△2,505	△24.3	19,688
VI 特別利益								
固定資産売却益	—		—				1,480	
投資有価証券売却益	2,578		—				2,720	
貸倒引当金戻入益	104		37				75	
その他	129	2,812	—	37	0.0	△2,775		4,276
VII 特別損失								
固定資産除却損	22		6				23	
減損損失	25,129		—				25,129	
販売用不動産評価損	44,655		—				44,655	
投資有価証券売却損	15,512		—				15,512	
退職給付制度移行損失	—		—				1,718	
事業損失引当金繰入額	2,790		—				1,522	
本店等移転費用	—		700				—	
その他	53	88,163	75	782	0.6	△87,380		27
税金等調整前四半期(当期) 純利益(△は純損失)	△75,029	△50.2		7,070	5.2	82,100		88,589
法人税、住民税及び事業税	863		268				1,472	△64,623
法人税等調整額	246	1,109	539	807	0.6	△301	—	3,223
少数株主利益		268		127	0.1	△140	1,750	1.5
四半期(当期)純利益 (△は純損失)	△76,407	△51.1		6,135	4.5	82,542	△52.4	252
								△68,099
								△29.9

(3) 四半期連結剰余金計算書及び四半期連結株主資本等変動計算書

四半期連結剰余金計算書

	前連結第3四半期 自 平成17年4月1日 至 平成17年12月31日		前連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日	
区分	金額（百万円）		金額（百万円）	
(資本剰余金の部)				
I 資本剰余金期首残高		3,336		3,336
II 資本剰余金増加高				
増資による新株の発行	24,593		25,028	
資本金減少差益	48,503	73,097	48,503	73,532
III 資本剰余金減少高		—	30	30
自己株式消却額				
IV 資本剰余金四半期末（期末）残高		76,434		76,838
(利益剰余金の部)				
I 利益剰余金期首残高		11,927		11,927
II 利益剰余金減少高				
四半期（当期）純損失	76,407		68,099	
役員賞与	3	76,410	3	68,103
III 利益剰余金四半期末（期末）残高		△64,483		△56,175

四半期連結株主資本等変動計算書

当連結第3四半期（自 平成18年4月1日 至 平成18年12月31日）

	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
平成18年3月31日残高（百万円）	11,763	76,838	△56,175	△3	32,423
当第3四半期中の変動額					
新株の発行	125	125			251
剰余金の配当		△1,208			△1,208
役員賞与			△6		△6
四半期純利益			6,135		6,135
自己株式の取得				△7,245	△7,245
自己株式の処分		48		53	102
自己株式の消却		△7,167		7,167	—
株式交換による増加		1,659			1,659
剰余金間の振替		△62,633	62,633		—
株主資本以外の項目の当四半期中の変動額（純額）					
当第3四半期中の変動額合計（百万円）	125	△69,175	68,761	△23	△311
平成18年12月31日残高（百万円）	11,889	7,663	12,586	△27	32,111

	評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日残高（百万円）	4,709	266	4,975	1,586	38,986
当第3四半期中の変動額					
新株の発行					251
剰余金の配当					△1,208
役員賞与					△6
四半期純利益					6,135
自己株式の取得					△7,245
自己株式の処分					102
自己株式の消却					—
株式交換による増加					1,659
剰余金間の振替					—
株主資本以外の項目の当四半期中の変動額（純額）	△577	190	△386	△1,568	△1,955
当第3四半期中の変動額合計（百万円）	△577	190	△386	△1,568	△2,266
平成18年12月31日残高（百万円）	4,131	457	4,589	18	36,719

(4) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

前連結第3四半期（自 平成17年4月1日 至 平成17年12月31日）

(単位:百万円)

	不動産販売事業	不動産管理事業	不動産賃貸事業	その他	計	消去又は全社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	111,287	13,714	8,018	16,485	149,504	—	149,504
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	167	—	3,409	3,576	(3,576)	—
計	111,287	13,881	8,018	19,894	153,081	(3,576)	149,504
営業費用	100,207	12,680	8,018	19,312	140,219	(3,685)	136,533
営業利益	11,079	1,200	0	581	12,862	108	12,970

当連結第3四半期（自 平成18年4月1日 至 平成18年12月31日）

(単位:百万円)

	不動産販売事業	不動産管理事業	不動産賃貸事業	その他	計	消去又は全社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	95,560	13,602	8,922	17,619	135,705	—	135,705
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	711	—	3,374	4,086	(4,086)	—
計	95,560	14,314	8,922	20,994	139,792	(4,086)	135,705
営業費用	88,428	13,150	8,776	20,204	130,559	(4,099)	126,460
営業利益	7,132	1,163	146	789	9,232	13	9,245

前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

(単位:百万円)

	不動産販売事業	不動産管理事業	不動産賃貸事業	その他	計	消去又は全社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	175,267	17,560	10,809	24,319	227,957	—	227,957
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	981	—	5,646	6,628	(6,628)	—
計	175,267	18,541	10,809	29,966	234,585	(6,628)	227,957
営業費用	155,164	17,125	10,812	28,088	211,190	(6,399)	204,791
営業利益	20,103	1,416	(3)	1,878	23,394	(229)	23,165

(注)1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

不動産販売事業………中高層住宅、戸建住宅及び土地・建物の販売

不動産管理事業………中高層住宅、オフィスビル、厚生施設などの管理運営

不動産賃貸事業………中高層住宅、オフィスビルの賃貸及び転貸（サブリース）

その他……………不動産の仲介、工事、海外事業他