

## 平成20年3月期 第3四半期財務・業績の概況



平成20年2月12日

上場会社名 株式会社コスモスイニシア  
 コード番号 8844  
 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担当 氏名 高野 慎一

上場取引所 JASDAQ  
 U R L <http://www.cigr.co.jp>  
 T E L (03) 3580-2680

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成20年3月期第3四半期の連結業績（平成19年4月1日～平成19年12月31日）

#### (1) 連結経営成績

	売上高	営業利益	経常利益	四半期（当期）純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
20年3月期第3四半期	135,504 (△0.1)	13,119 (41.9)	11,022 (41.0)	19,135 (211.9)
19年3月期第3四半期	135,705 (△9.2)	9,245 (△28.7)	7,815 (△24.3)	6,135 (—)
19年3月期	213,472	17,810	15,800	15,685

	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
	円 銭	円 銭
20年3月期第3四半期	153.30	117.58
19年3月期第3四半期	42.93	34.61
19年3月期	121.17	89.17

#### (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
20年3月期第3四半期	282,367	55,854	19.8	366.83
19年3月期第3四半期	244,409	36,719	15.0	144.71
19年3月期	250,535	46,613	18.6	225.37

#### (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
20年3月期第3四半期	△40,739	△2,551	36,897	9,284
19年3月期第3四半期	—	—	—	—
19年3月期	△14,458	△2,321	1,908	15,679

(注) 四半期の連結キャッシュ・フローは当四半期より開示しておりますので、平成19年3月期第3四半期の実績については記載しておりません。

### 2. 配当の状況

当社は、第3四半期末を基準日とした配当を行っておりません。

### 3. 平成20年3月期の連結業績予想（平成19年4月1日～平成20年3月31日）【参考】

(%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	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	198,500 (△7.0)	18,500 (3.9)	15,500 (△1.9)	23,500 (49.8)	188.01

### 4. その他

- (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） : 無
- (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
- (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有

[(注) 詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。]

#### ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本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にしております。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。

## 【定性的情報・財務諸表等】

## 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期の経営成績は、売上高1,355億4百万円（前年同期比0.1%減）、営業利益131億19百万円（同41.9%増）、経常利益110億22百万円（同41.0%増）となりました。

また、税効果会計に伴う繰延税金資産の増額計上などにより、四半期純利益191億35百万円（同211.9%増）を計上いたしました。

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。

## &lt;当第3四半期の連結業績&gt;

(単位：百万円)

	当第3四半期	前第3四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	135,504	135,705	△201	△0.1
営業利益	13,119	9,245	3,873	41.9
経常利益	11,022	7,815	3,206	41.0
四半期純利益	19,135	6,135	13,000	211.9

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3四半期中に新規マンション1,911戸（前年同期比185戸減）、戸建住宅（条件付宅地分譲含む）327区画（同101区画減）を引き渡したことなどにより、売上高944億77百万円（同1.1%減）、営業利益127億96百万円（同79.4%増）を計上いたしました。

## &lt;不動産販売事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	当第3四半期	前第3四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	94,477	95,560	△1,082	△1.1
営業利益	12,796	7,132	5,663	79.4

## &lt;売上高の内訳&gt;

(単位：百万円)

	当第3四半期		前第3四半期		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）	1,911	66,343	2,096	58,292	△185	8,050	13.8
戸建住宅（区画）	327	14,775	428	21,127	△101	△6,352	△30.1
投資用賃貸マンション（棟）	3	4,778	1	1,260	2	3,518	279.2
コンバージョン・リノベーション（件）	8	2,569	16	6,543	△8	△3,974	△60.7
土地・その他（件）	32	6,010	103	8,336	△71	△2,325	△27.9
合計	—	94,477	—	95,560	—	△1,082	△1.1

※戸建住宅には、条件付宅地分譲を含む。

※土地・その他には、リニューアルマンション販売（当第3四半期：23戸・前第3四半期：69戸）を含む。

## &lt;販売状況（平成20年1月31日現在）&gt;

通期	引渡予定		引渡及び契約済		契約進捗率(%)
	新規マンション（戸）	戸建住宅（区画）	2,757	2,508	
			518	383	73.9

## [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 6,452 戸増加の 132,703 戸と堅調に推移しましたが、ビル・厚生施設管理においては解約に伴い減益となつたこと、また、営業費用が増加したことなどにより、売上高 143 億 91 百万円（同 0.5%増）、営業利益 8 億 87 百万円（同 23.8%減）を計上いたしました。

## &lt;不動産管理事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	当第3四半期	前第3四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	14,391	14,314	76	0.5
営業利益	887	1,163	△276	△23.8
マンション管理戸数	132,703	126,251	6,452	5.1
分譲マンション（戸）	121,773	116,100	5,673	4.9
賃貸マンション（戸）	10,930	10,151	779	7.7
ビル・厚生施設管理棟数	264	320	△56	△17.5

## [不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業におきましては、マンションのサブリース事業を中心に展開した結果、受託戸数が前年同期比 382 戸増加の 6,989 戸となり、空室率も 2.0%低下いたしましたが、営業費用が増加したことなどにより、売上高 99 億 1 百万円（同 11.0%増）、営業利益 15 百万円（同 89.5%減）を計上いたしました。

## &lt;不動産賃貸事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	当第3四半期	前第3四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	9,901	8,922	979	11.0
賃貸	60	54	6	12.4
転貸（サブリース）	9,840	8,868	972	11.0
営業利益	15	146	△130	△89.5
転貸マンション戸数	6,989	6,607	382	5.8
空室率(%)	4.7	6.8	△2.0	—

## [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、売上高 199 億 26 百万円（同 5.1%減）、営業利益 1 億 40 百万円（同 82.3%減）を計上いたしました。

## &lt;その他事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	当第3四半期	前第3四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	19,926	20,994	△1,067	△5.1
不動産仲介	1,294	1,461	△166	△11.4
仲介	1,079	1,234	△154	△12.5
販売受託	214	227	△12	△5.6
工事	9,757	11,318	△1,560	△13.8
その他	8,874	8,214	659	8.0
営業利益	140	789	△649	△82.3
不動産仲介取扱件数	902	960	△58	△6.0
仲介	625	725	△100	△13.8
販売受託	277	235	42	17.9

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

## [資産、負債、純資産に関する分析]

当第3四半期末の資産合計は2,823億67百万円となり、対前期末比318億32百万円増加いたしました。これは主に、マンション及び投資用不動産等の用地仕入れに伴い、たな卸資産が306億45百万円増加したことによるものです。

当第3四半期末の負債合計は2,265億13百万円となり、対前期末比225億92百万円増加いたしました。これは主に、長・短期借入金合計が466億9百万円増加した一方で、支払手形及び買掛金が225億28百万円減少したことによるものです。

当第3四半期末の純資産合計は558億54百万円となり、対前期末比92億40百万円増加いたしました。これは主に、当第3四半期純利益191億35百万円を計上した一方で、普通株式・優先株式に対して合計20億95百万円の配当を実施し、また、平成19年9月に優先株式73億11百万円の取得及び消却を実施したことによるものです。なお、自己資本比率は19.8%、1株当たり純資産は366円83銭となりました。

## [キャッシュ・フローの状況に関する分析]

当第3四半期末における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、92億84百万円となりました。

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が110億11百万円であった一方で、たな卸資産が306億39百万円増加し、仕入債務が225億29百万円減少したことから、407億39百万円の資金の減少となりました。

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あったことから25億51百万円の資金の減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、優先株式の償還や配当金の支払いによる資金減少があった一方で、事業用地の仕入に伴う資金調達を行ったことから368億97百万円の資金の増加となりました。

## 3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成20年3月期の連結業績予想については、平成19年11月12日付当社「平成20年3月期 中間決算短信」にて発表いたしました連結業績予想から変更ありません。

また、平成20年3月期の期末配当金（普通株式）につきましても、期初発表のとおり1株当たり7円50銭の配当を予定しております。

## 4. その他

## (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）

該当事項はありません。

## (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

該当事項はありません。

## (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

## (会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく償却方法により減価償却費を計上しております。

なお、これにより損益に与える影響は軽微であります。

## (追加情報)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。

なお、これにより損益に与える影響は軽微であります。

## 5. (要約) 四半期連結財務諸表

## (1) (要約) 四半期連結貸借対照表

区分	前年同四半期間末 平成19年3月期 第3四半期末		当四半期間末 平成20年3月期 第3四半期末		(参考) 前期末 平成19年3月末	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金	13,306		9,284		15,679	
受取手形及び売掛金	2,653		3,219		5,219	
たな卸資産	165,474		199,405		168,759	
繰延税金資産	2,636		3,156		3,493	
その他	18,268		15,554		14,991	
貸倒引当金	△16		△20		△17	
流動資産合計	202,323	82.8	230,600	81.7	208,125	83.1
II 固定資産						
有形固定資産						
建物及び構築物	5,892		5,881		5,875	
減価償却累計額	3,088	2,804	3,244	2,637	3,109	2,765
土地		10,700		10,689		10,702
その他	1,902		3,757		1,999	
減価償却累計額	1,146	755	1,321	2,436	1,185	813
有形固定資産合計	14,260	5.8	15,763	5.6	14,281	5.7
無形固定資産		0.6		1,363	0.5	1,463
投資その他の資産						
投資有価証券			7,659		9,855	
繰延税金資産			9,886		425	
その他			17,564		16,860	
貸倒引当金		△476	△469		△476	
投資その他の資産合計	26,350	10.8	34,640	12.2	26,664	10.6
固定資産合計	42,086	17.2	51,767	18.3	42,409	16.9
資産合計	244,409	100.0	282,367	100.0	250,535	100.0

区分	前年同四半期間末 平成19年3月期 第3四半期末		当四半期間末 平成20年3月期 第3四半期末		(参考) 前期末 平成19年3月末	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)						
I 流動負債						
支払手形及び買掛金	34,840		27,880		50,409	
短期借入金	71,736		83,162		47,885	
未払法人税等	73		127		521	
預り金	2,369		3,153		4,658	
賞与引当金	890		1,079		1,898	
その他	24,353		23,729		21,534	
流動負債合計	134,263	54.9	139,132	49.3	126,908	50.7
II 固定負債						
長期借入金	66,093		82,315		70,983	
退職給付引当金	979		395		385	
事業損失引当金	305		—		263	
その他	6,048		4,670		5,382	
固定負債合計	73,426	30.1	87,381	30.9	77,013	30.7
負債合計	207,690	85.0	226,513	80.2	203,921	81.4
(純資産の部)						
I 株主資本						
資本金	11,889		11,910		11,889	
資本剰余金	7,663		5,381		7,677	
利益剰余金	12,586		34,180		22,136	
自己株式	△27		△22		△14	
株主資本合計	32,111	13.1	51,449	18.2	41,687	16.6
II 評価・換算差額等						
その他有価証券評価差額金	4,131		2,329		3,731	
為替換算調整勘定	457		2,057		1,175	
評価・換算差額等合計	4,589	1.9	4,386	1.6	4,907	2.0
III 少数株主持分	18	0.0	18	0.0	18	0.0
純資産合計	36,719	15.0	55,854	19.8	46,613	18.6
負債純資産合計	244,409	100.0	282,367	100.0	250,535	100.0

## (2) (要約) 四半期連結損益計算書

区分	前年同四半期 平成19年3月期 第3四半期		当四半期 平成20年3月期 第3四半期		対前年同期比		(参考) 前期 平成19年3月期	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)	増減(百万円)	増減率(%)	金額(百万円)	百分比(%)
I 売上高	135,705	100.0	135,504	100.0	△201	△0.1	213,472	100.0
II 売上原価	107,084	78.9	101,747	75.1	△5,336	△5.0	168,531	78.9
売上総利益	28,621	21.1	33,756	24.9	5,135	17.9	44,940	21.1
III 販売費及び一般管理費	19,375	14.3	20,637	15.2	1,261	6.5	27,130	12.8
営業利益	9,245	6.8	13,119	9.7	3,873	41.9	17,810	8.3
IV 営業外収益								
受取利息	21		11				61	
受取配当金	87		110				93	
施設賃貸料	127		120				128	
その他	116	351	122	365	0.2	13	3.8	479
V 営業外費用								
支払利息	1,523		2,023				2,172	
シンジケートローン手数料	95		304				97	
その他	162	1,781	134	2,462	1.8	680	38.2	2,489
経常利益		7,815		11,022	8.1	3,206	41.0	15,800
VI 特別利益								
固定資産売却益	—		9				—	
貸倒引当金戻入益	37		5				40	
その他	—	37	—	15	0.0	△21		606
VII 特別損失								
固定資産除却損	6		8				15	
固定資産売却損	—		2				—	
本店等移転費用	700		—				700	
その他	75	782	14	25	0.0	△756		790
税金等調整前四半期(当期) 純利益		7,070		11,011	8.1	3,941	55.7	15,616
法人税、住民税及び事業税	268		132				786	
法人税等調整額	539	807	△8,255	△8,123	△6.0	△8,930	—	△982
少数株主利益		127	0.1	—		△127	—	127
四半期(当期)純利益		6,135	4.5	19,135	14.1	13,000	211.9	15,685

## (3) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	前年同四半期 平成19年3月期 第3四半期	当四半期 平成20年3月期 第3四半期	(参考) 前期 平成19年3月期
区分	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前四半期(当期)純利益	—	11,011	15,616
減価償却費	—	599	750
貸倒引当金の減少額	—	△4	△100
賞与引当金の減少額	—	△824	△55
事業損失引当金の減少額	—	△263	△1,343
受取利息及び受取配当金	—	△122	△155
支払利息	—	2,023	2,172
売上債権の減少額	—	2,039	448
たな卸資産の増加額	—	△30,639	△22,582
仕入債務の増(減)額	—	△22,529	6,342
その他	—	356	△12,204
小計	—	△38,354	△11,111
利息及び配当金の受取額	—	193	142
利息の支払額	—	△1,998	△2,146
法人税等の支払額	—	△580	△1,343
営業活動によるキャッシュ・フロー	—	△40,739	△14,458
II 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	—	△1,885	△720
投資有価証券の取得による支出	—	△182	△195
貸付けによる支出	—	△352	△983
貸付金の回収による収入	—	116	44
その他	—	△247	△466
投資活動によるキャッシュ・フロー	—	△2,551	△2,321
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増加額	—	6,448	772
長期借入れによる収入	—	63,685	55,212
長期借入金の返済による支出	—	△23,829	△46,020
株式の発行による収入	—	41	249
優先株式の償還による支出	—	△7,311	△7,167
配当金の支払額	—	△2,095	△1,209
その他	—	△42	71
財務活動によるキャッシュ・フロー	—	36,897	1,908
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△1	△1
V 現金及び現金同等物の減少額	—	△6,394	△14,873
VI 現金及び現金同等物の期首残高	—	15,679	30,553
VII 現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	—	9,284	15,679

(注) 四半期の連結キャッシュ・フローは当四半期より開示しておりますので、平成19年3月期第3四半期の実績については記載しておりません。

## (4) セグメント情報

## [事業の種類別セグメント情報]

前年同四半期(平成19年3月期第3四半期)

(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

当四半期(平成20年3月期第3四半期)

(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	94,477	13,664	9,785	17,576	135,504	—	135,504
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	726	116	2,350	3,193	(3,193)	—
計	94,477	14,391	9,901	19,926	138,697	(3,193)	135,504
営業費用	81,681	13,503	9,886	19,786	124,858	(2,473)	122,385
営業利益	12,796	887	15	140	13,838	(719)	13,119

(参考) 前期(平成19年3月期)

(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	157,687	18,094	12,175	25,513	213,472	—	213,472
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	888	—	5,718	6,606	(6,606)	—
計	157,687	18,983	12,175	31,231	220,079	(6,606)	213,472
営業費用	142,159	17,504	12,029	30,089	201,782	(6,120)	195,662
営業利益	15,528	1,479	146	1,141	18,296	(486)	17,810

(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