

平成22年3月期 第1四半期決算短信

平成21年8月7日

上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 コスモスイニシア

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) 経営企画部長

(氏名) 野崎 勇一

TEL 03-3580-2680

四半期報告書提出予定日 平成21年8月13日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第1四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期第1四半期	48,670	75.1	1,550	—	468	—	△11	—
21年3月期第1四半期	27,799	—	△2,070	—	△2,935	—	△3,093	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
22年3月期第1四半期	△1.18	—
21年3月期第1四半期	△26.92	—

(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
22年3月期第1四半期	207,757	△44,958	△21.6	△435.22
21年3月期	231,817	△45,183	△19.5	△436.02

(参考) 自己資本 22年3月期第1四半期 △44,958百万円 21年3月期 △45,184百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
(基準日)	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
22年3月期	—	—	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 無

(注)上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、3ページ「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 平成22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(注)連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

当社は、平成21年4月28日公表の「事業再生に向けた今後の方向性に関するお知らせ」及び平成21年7月24日公表の「事業再生ADR手続の進捗状況に関するお知らせ」に記載のとおり、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法所定の特定認証紛争解決手続(以下「事業再生ADR手続」という。)の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定する予定です。同計画案につきましては、平成21年9月28日に開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しているため、現時点では合理的な業績予想を行うことができないことから、記載しておりません。業績予想の開示が可能となった時点で速やかに開示いたします。

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) 無

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 無

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注)詳細は、6ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	22年3月期第1四半期	119,782,727株	21年3月期	119,782,727株
② 期末自己株式数	22年3月期第1四半期	55,423株	21年3月期	53,292株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年3月期第1四半期	119,727,936株	21年3月期第1四半期	119,747,643株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

当社は、平成21年4月28日公表の「事業再生に向けた今後の方向性に関するお知らせ」及び平成21年7月24日公表の「事業再生ADR手続の進捗状況に関するお知らせ」に記載のとおり、事業再生ADR手続の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定する予定です。同計画案につきましては、平成21年9月28日に開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しているため、現時点では合理的な業績予想を行うことができないことから、記載しておりません。業績予想の開示が可能となった時点で速やかに開示いたします。

「種類株式の配当の状況」

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳は以下のとおりです。

第1回A種優先株式

(基準日)	1株当たりの配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年3月期	—	—	—	0.00	0.00
22年3月期	—				
22年3月期 (予想)		—	—	0.00	0.00

【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1四半期の経営成績は、当社グループの主力事業である不動産販売事業におきまして、新築マンション及び戸建住宅の引渡戸数が大幅に増加したこと、開発事業用地を売却したことなどから売上高486億70百万円(前年同期比75.1%増)、営業利益15億50百万円、経常利益4億68百万円を計上いたしました。また、投資有価証券評価損・法人税等調整額(損)を計上したことなどにより、四半期純損失11百万円を計上いたしました。

<連結業績(累計)>

(単位:百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	27,799	48,670	20,870	75.1
営業利益	△2,070	1,550	3,620	—
経常利益	△2,935	468	3,404	—
四半期純利益	△3,093	△11	3,081	—

当第1四半期における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、新築マンション及び戸建住宅の引渡戸数が大幅に増加したことや、開発事業用地を売却した一方で、投資用不動産事業・コンバージョン事業などにおいて減収となったことにより、売上高354億94百万円(前年同期比149.9%増)、営業利益8億76百万円を計上いたしました。

なお、新築マンションの売上総利益率は8.7%、戸建住宅の売上総利益率は14.2%となっております。

<不動産販売事業の業績(累計)>

(単位:百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	14,205	35,494	21,289	149.9
営業利益	△2,209	876	3,086	—

<売上高の内訳(累計)>

(単位:百万円)

	前第1四半期		当第1四半期		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(%)
新築マンション(戸)	115	3,829	932	27,138	817	23,308	608.6
戸建住宅(区画)	44	2,092	59	2,407	15	314	15.0
土地・その他	—	8,283	—	5,948	—	△2,334	△28.2
合計	—	14,205	—	35,494	—	21,289	149.9

※前第1四半期に区分して記載しておりました「投資用不動産」・「リノベーション・コンバージョン」につきましては、投資用不動産開発から撤退する方針であるため「土地・その他」に含めて表示しております。

[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 4,394 戸増加の 138,934 戸と堅調に推移したことなどにより、売上高 49 億 26 百万円（同 1.8%増）、営業利益 3 億 28 百万円（同 11.4%増）を計上いたしました。

<不動産管理事業の業績（累計）>

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	4,838	4,926	87	1.8
営業利益	294	328	33	11.4
マンション管理戸数	134,540	138,934	4,394	3.3
分譲マンション(戸)	123,478	128,262	4,784	3.9
賃貸マンション(戸)	11,062	10,672	△390	△3.5
オフィスビル・厚生施設管理棟数	254	240	△14	△5.5

[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、受託戸数が前年同期比 192 戸減少の 7,678 戸となり、空室率も 0.5%上昇したことなどにより、売上高 36 億 63 百万円（同 0.3%減）を計上した一方で、営業費用が減少したことなどにより、営業利益 82 百万円（同 47.2%増）を計上いたしました。

<不動産賃貸事業の業績（累計）>

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	3,672	3,663	△9	△0.3
営業利益	56	82	26	47.2
転貸マンション戸数	7,870	7,678	△192	△2.4
空室率(%)	4.0	4.5	0.5	—

[その他事業]

不動産仲介事業におきましては、新築マンションの販売代理取扱件数が増加したことなどにより、売上高3億78百万円（前年同期比57.0%増）を計上いたしました。

工事業におきましては、新築マンション市場における新規供給戸数が大幅に減少したことに伴い、モデルルーム設営工事の受注が減少したことなどにより、売上高28億48百万円（同15.2%減）を計上いたしました。

上記事業に加え、不動産コンサルティング事業、当社分譲住宅のお客様に対するインテリア販売、海外事業などを合計した結果、その他事業におきましては、売上高 55 億 18 百万円（同 7.1%減）、営業利益 2 億 4 百万円を計上いたしました。

<その他事業の業績（累計）>

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	5,939	5,518	△421	△7.1
不動産仲介	240	378	137	57.0
工事	3,360	2,848	△511	△15.2
その他	2,338	2,291	△46	△2.0
営業利益	△134	204	339	—
不動産仲介取扱件数	175	427	252	144.0

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1四半期連結会計期間末の資産合計は2,077億57百万円となり、前連結会計年度末比240億60百万円減少いたしました。これは主に新築マンション及び戸建住宅の引渡に伴い、たな卸資産が減少したことによるものです。

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は2,527億15百万円となり、同242億86百万円減少いたしました。これは主に支払手形が減少したことによるものです。

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は449億58百万円の債務超過となりました。なお、自己資本比率は△21.6%、1株当たり純資産は△435円22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1四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、101億58百万円となりました。

当第1四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、主にたな卸資産が213億54百万円減少した一方で、仕入債務が243億23百万円減少したことから、61億74百万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、主に担保預金の預入による支出が116億93百万円となったことから、118億93百万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、主に短期借入金が増加したことから、79億78百万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

当社は、平成21年4月28日公表の「事業再生に向けた今後の方向性に関するお知らせ」及び平成21年7月24日公表の「事業再生ADR手続の進捗状況に関するお知らせ」に記載のとおり、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法所定の特定認証紛争解決手続（以下「事業再生ADR手続」という。）の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定する予定です。同計画案につきましては、平成21年9月28日に開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しているため、現時点では合理的な業績予想を行うことができないことから、記載しておりません。業績予想の開示が可能となった時点で速やかに開示いたします。

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) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

(会計処理基準に関する事項の変更)

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号平成19年12月27日）を当第1四半期連結会計期間より適用し、当第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第1四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。これにより損益に与える影響はありません。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、当第1四半期連結会計期間末において449億58百万円の債務超過となっております。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。当社は、当該状況を解消すべく、今後の事業再生に向けた強固な収益体質の確立と、財務体質の抜本的な改善を図るため、事業再生ADR手続による事業再生を目指し、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成22年3月期には債務超過を解消する方針であります。

今後は、事業再生ADR手続の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定してまいります。同計画案につきましては、平成21年9月28日開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しております。

当社は、事業再生計画案の一環として、人員規模も含めた人件費の見直し等、徹底的な経営合理化に取り組むなど、最大限の自助努力を行う所存であります。なお、主要お取引金融機関に対して、金融支援並びに全お取引金融機関に対して、既存借入金の返済条件緩和を要請しております。

また、新たなアライアンス先との提携等による事業基盤の強化を図るとともに、主要株主であるユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンド等に対しても金融支援を含む資本増強のご協力をお願いするなど、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成22年3月期においては債務超過を解消する方針であります。

しかし、これらの対応策に関する関係当事者との最終的な合意が行われていないため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

5. 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)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,851	20,241
受取手形及び売掛金	3,461	5,194
販売用不動産	34,097	47,038
仕掛販売用不動産	112,199	120,568
その他のたな卸資産	396	437
繰延税金資産	226	403
その他	9,690	12,337
貸倒引当金	△21	△25
流動資産合計	181,902	206,196
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,712	1,757
土地	6,553	6,552
その他(純額)	628	604
有形固定資産合計	8,893	8,913
無形固定資産	1,140	1,103
投資その他の資産		
投資有価証券	832	1,037
繰延税金資産	240	264
その他	15,075	14,670
貸倒引当金	△328	△369
投資その他の資産合計	15,820	15,603
固定資産合計	25,854	25,621
資産合計	207,757	231,817

(単位:百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	31,250	55,573
短期借入金	73,859	64,232
1年内返済予定の長期借入金	50,132	33,438
未払法人税等	116	197
賞与引当金	524	949
その他	12,053	19,492
流動負債合計	167,935	173,882
固定負債		
長期借入金	71,976	90,096
退職給付引当金	382	380
事業再生損失引当金	8,298	8,436
その他	4,122	4,204
固定負債合計	84,779	103,118
負債合計	252,715	277,001
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,964	11,964
資本剰余金	5,435	5,435
利益剰余金	△59,917	△59,906
自己株式	△25	△25
株主資本合計	△42,543	△42,531
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	15	△2
為替換算調整勘定	△2,430	△2,650
評価・換算差額等合計	△2,415	△2,652
少数株主持分	0	0
純資産合計	△44,958	△45,183
負債純資産合計	207,757	231,817

(2) 四半期連結損益計算書
(第1四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
売上高	27,799	48,670
売上原価	22,909	40,506
売上総利益	4,890	8,163
販売費及び一般管理費	6,960	6,612
営業利益又は営業損失(△)	△2,070	1,550
営業外収益		
受取配当金	76	—
設備賃貸料	64	61
その他	13	40
営業外収益合計	154	101
営業外費用		
支払利息	960	864
その他	59	319
営業外費用合計	1,019	1,183
経常利益又は経常損失(△)	△2,935	468
特別利益		
投資有価証券売却益	19	—
関係会社株式売却益	46	—
貸倒引当金戻入額	18	18
特別利益合計	84	18
特別損失		
投資有価証券評価損	155	233
その他	21	2
特別損失合計	176	236
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△3,027	250
法人税、住民税及び事業税	7	68
法人税等調整額	58	194
法人税等合計	65	262
四半期純損失(△)	△3,093	△11

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△3,027	250
減価償却費	195	175
貸倒引当金の増減額(△は減少)	5	△45
賞与引当金の増減額(△は減少)	△998	△428
事業再生損失引当金の増減額(△は減少)	—	△447
投資有価証券評価損益(△は益)	155	233
受取利息及び受取配当金	△78	△8
支払利息	960	864
売上債権の増減額(△は増加)	2,244	1,768
たな卸資産の増減額(△は増加)	△6,706	21,354
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,898	△24,323
その他	△5,817	△4,527
小計	△15,966	△5,133
利息及び配当金の受取額	57	29
利息の支払額	△958	△904
法人税等の支払額	△411	△166
営業活動によるキャッシュ・フロー	△17,277	△6,174
投資活動によるキャッシュ・フロー		
担保預金の預入による支出	—	△11,693
有形固定資産の取得による支出	△54	△56
投資有価証券の売却による収入	83	—
貸付けによる支出	△119	—
貸付金の回収による収入	1,418	1
その他	180	△144
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,508	△11,893
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)	3,950	9,409
長期借入れによる収入	12,280	—
長期借入金の返済による支出	△7,604	△1,426
配当金の支払額	△1,418	△0
その他	△2	△4
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,205	7,978
現金及び現金同等物に係る換算差額	84	5
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△8,479	△10,083
現金及び現金同等物の期首残高	22,188	20,241
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,708	10,158

(4) 継続企業の前提に関する注記

当社グループは、当第1四半期連結会計期間末において449億58百万円の債務超過となっております。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

四半期連結財務諸表提出会社である当社は、当該状況を解消すべく、今後の事業再生に向けた強固な収益体質の確立と、財務体質の抜本的な改善を図るため、事業再生ADR手続による事業再生を目指し、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成22年3月期には債務超過を解消する方針であります。

今後は、事業再生ADR手続の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定してまいります。同計画案につきましては、平成21年9月28日開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しております。

当社は、事業再生計画案の一環として、人員規模も含めた人件費の見直し等、徹底的な経営合理化に取り組むなど、最大限の自助努力を行う所存ではありますが、主要お取引金融機関に対して、金融支援並びに全お取引金融機関に対して、既存借入金の返済条件緩和を要請しております。

また、新たなアライアンス先との提携等による事業基盤の強化を図るとともに、主要株主であるユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンド等に対しても金融支援を含む資本増強のご協力をお願いするなど、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成22年3月期においては債務超過を解消する方針であります。

しかし、これらの対応策に関する関係当事者との最終的な合意が行われていないため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、四半期連結財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を四半期連結財務諸表には反映しておりません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30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	14,205	4,591	3,625	5,376	27,799	—	27,799
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	246	47	563	856	(856)	—
計	14,205	4,838	3,672	5,939	28,656	(856)	27,799
営業利益(又は営業損失)	(2,209)	294	56	(134)	(1,993)	(76)	(2,070)

当第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年6月30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	35,494	4,693	3,616	4,865	48,670	—	48,670
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	232	46	653	932	(932)	—
計	35,494	4,926	3,663	5,518	49,602	(932)	48,670
営業利益	876	328	82	204	1,492	58	1,550

(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……………マンション、戸建住宅及び土地・建物の販売

不動産管理事業……………マンション、オフィスビル、厚生施設などの管理運営

不動産賃貸事業……………マンション、オフィスビル、厚生施設などの賃貸及び転貸(サブリース)

その他……………不動産の仲介、工事、海外事業他

【所在地別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年6月30日)

本邦の売上高は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外売上高】

前第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年6月30日)

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。